

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

MARÇO DE 2021

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 220,02****COTA DE MERCADO****R\$ 203,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,0 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****81.747****ABL PRÓPRIA*****175,3 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: 31/03/2021.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Realmente é incrível como a situação não consegue evoluir positivamente no Brasil. Os grandes problemas que enfrentamos são de conhecimento de todos, o caminho para enfrentá-los está dado, mas permanecemos perplexos, assistindo outros países buscarem soluções e projetarem números relevantes de crescimento para 2021, enquanto ficamos sempre andando de lado, ou mesmo dando marcha à ré.

Analisando o número de mortos pela COVID-19 ou a quantidade de novas infecções, é evidente que março foi o pior mês da pandemia. Os hospitais de diversas cidades do Brasil quase colapsaram, a formação de filas para internação em UTI tornou-se uma triste realidade, e o desespero das famílias aumenta ao redor de hospitais lotados. Por outro lado, a vacinação aos poucos começa a avançar, e hoje cerca de 10% da população já recebeu pelo menos uma dose da vacina. O ritmo tem melhorado, e em alguns dias a marca de 1 milhão de vacinados tem sido atingida; no entanto, o gargalo continua sendo a quantidade disponível de vacinas e as constantes reduções do fluxo programado, devido a problemas técnicos, cancelamento de entregas ou atrasos em embarques. Enquanto não garantirmos um fluxo confiável de vacinas, teremos que assistir a constantes fechamentos da economia, devido ao colapso da rede hospitalar, que levará ao aumento do desemprego e à queda da atividade produtiva.

Isso posto, em abril deve-se iniciar a distribuição do novo auxílio emergencial, o chamado *coronavaucher*, com valores reduzidos entre R\$ 150 e R\$ 375, dependendo da estrutura do núcleo familiar do beneficiário. Melhor oferecer um valor pequeno do que nada, em situações de necessidade extrema, mas a verdade é que os valores são insuficientes para dar dignidade às famílias e infelizmente não temos realidade orçamentária ou fiscal que nos permita uma ajuda mais efetiva aos mais necessitados de nossas comunidades. Precisamos que a sociedade civil se organize para tentar complementar o esforço do governo para socorrer os mais frágeis, e é necessário retomar as iniciativas que foram bem-sucedidas no segundo trimestre de 2020.

Falando de mercado e começando com o exterior, o tema da redefinição recuou um pouco, com os *yields* dos *Treasury Bonds* americanos de 10 anos se estabilizando ao redor de 1,70%. Diversos analistas ainda enxergam o FED mantendo uma política monetária mais acomodativa até o início de 2023, sendo mais permissivo com relação a uma eventual alta da inflação, que deve ser puxada pela retomada econômica e consequente aumento dos preços das *commodities*. Tanto o pacote de auxílio de US\$ 1,9 trilhão para atravessar a pandemia como o projeto de US\$ 2,7 trilhões de investimentos em infraestrutura farão com que a economia americana seja o grande motor de arranque do mundo ao longo dos próximos dois anos, e por isso os índices das principais bolsas americanas renovam suas máximas históricas quase que semanalmente. Embora essa situação venha fortalecendo a moeda americana e principalmente contribuindo para desvalorizar a nossa moeda, a nossa economia, por sua característica eminentemente exportadora de *commodities*, acaba se beneficiando de alguma forma desse movimento. Assim, podemos afirmar que o componente externo hoje nos favorece.

É quando olhamos para os desafios internos que realmente as coisas se tornam mais difíceis. Atravessamos março inteiro discutindo a questão do Orçamento federal, que no início de abril permanece em um impasse. Segundo muitos especialistas em contas públicas, a peça orçamentária aprovada é inexecutável e precisa ser revista, passando por vetos do Presidente da República para vários pontos, principalmente com relação às emendas parlamentares. Comenta-se que existe inclusive, risco de responsabilidade fiscal para os executores do Orçamento e de um “apagão das canetas”, com a burocracia federal se recusando a assinar a aprovação de gastos com receio de incorrer em crime fiscal. Assistimos desolados enquanto o Legislativo acusa o Ministro Paulo Guedes de não ter cumprido um acordo que teria sido previamente pactuado durante a aprovação da PEC emergencial, mas que na verdade torna o orçamento uma peça de ficção. Se faz imperioso que nossos Poderes Constituídos se entendam e acima de tudo compreendam a grande ameaça que temos à nossa frente se não endereçarmos de maneira responsável a questão fiscal que trava o nosso crescimento.

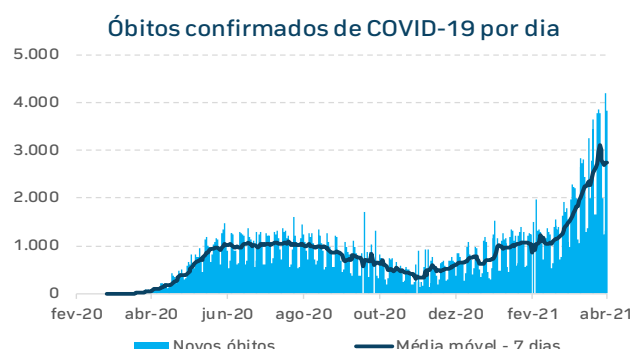
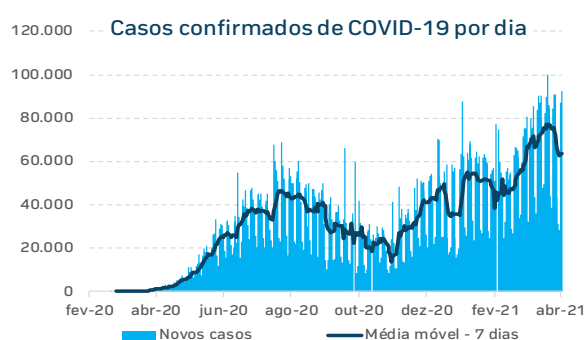
Ao longo do mês o Banco Central reforçou reiteradamente em seu discurso a guinada na política monetária, com a indicação de que as taxas de juros devem terminar o ano ainda refletindo algum esforço positivo para a economia, e não indo direto para um nível neutro, até mesmo porque os dados do crescimento econômico de março e abril serão negativos. Estamos assistindo à paralisação de diversos setores da economia, como serviços e indústria de forma geral, sem falar que o impulso que o *coronavaucher* trará para o consumo das famílias será bastante reduzido, pela própria redução dos valores distribuídos.

Como se nota, estamos um pouco mais pessimistas, e isso se deve principalmente à letargia em que nos encontramos, com as medidas com potencial para destravar a economia consumindo muito mais tempo do

que seria razoável para serem implementadas e com isso, vamos, de certa forma, encurtando a janela que precisamos para colocar a economia em modo de crescimento novamente, e nos aproximando da discussão eleitoral que fatalmente ocupará grande espaço no debate público a partir de 2022. Superadas essas questões em aberto, e com um melhor fluxo de vacinas a partir de maio, muito provavelmente teremos uma retomada econômica e consequente capacidade de avançar nas reformas, sobretudo a administrativa e a tributária.

Mercado de Shopping Centers

Após o último trimestre de 2020, quando a situação buscava atingir um certo grau de normalização, tivemos nossas esperanças renovadas com o início do processo de vacinação no Brasil em 17 de janeiro. Mas, em poucas semanas, vimos um novo aumento no número de casos de COVID-19, ultrapassando o pico observado em 2020, e consequentemente assistimos ao longo dos últimos dias novos recordes de internações e número de mortes diárias, como detalhado a seguir.



Fonte: Our World in Data

Diante deste cenário de aumento de casos e internações, diversos estados e municípios determinaram medidas mais severas no combate à dispersão do vírus, inclusive, em alguns casos, determinando a suspensão das atividades dos shopping centers. O Estado de São Paulo, onde se localiza 88% do carteira Fundo, considerando o valor contábil de fechamento do março, determinou a suspensão das atividades a partir do dia 6 de março de 2020 e, até a última atualização, tem previsão de reabertura em 19 de abril. Adicionalmente, os demais ativos do Fundo, localizados fora do estado de São Paulo, tiveram de restringir suas atividades às operações essenciais por determinados períodos. Na figura a seguir demonstramos a evolução dos horários de funcionamento permitidos desde o início das restrições em março de 2020.

SHOPPING	Mar/20	Abr/20	Mai/20	Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Out/20	Nov/20	Dez/20	Jan/21	Fev/21	Mar/21
PENHA	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
WEST PLAZA	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
PARQUE DOM PEDRO	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
MOOCA	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
SÃO BERNARDO	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
TIVOLI	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
VILLA LOBOS	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
IFASHION	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
GOIABEIRAS	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
GRAND PLAZA	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
SANTANA	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
PRAÇA DA MOÇA	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
VIA PARQUE	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
FLORIPA	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
JARDIM SUL	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
SUZANO	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno
FRANCA	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno	Pleno

■ PLENO FUNCIONAMENTO
 ■ FUNCIONAMENTO SUSPENSO
 ■ FUNCIONAMENTO COM RESTRIÇÕES

Na tabela a seguir, apresentamos a situação atual do portfólio do Fundo em relação aos horários de funcionamento permitidos. Em 9 de abril, os shopping que estão com permissão para funcionar, ainda que em horários de funcionamento restrito são: Via Parque Shopping, Floripa Shopping e o I Fashion Outlet Novo Hamburgo. E, o Shopping Goiabeiras que irá retomar as atividades a partir de 10 abril, também em horário reduzido.

Regiões	Cidades	Ativos	% da Carteira	Horário de Funcionamento	Restrição vigente até*
Grande São Paulo – SP	São Paulo	Penha West Plaza Mooca Villa Lobos Santana Jardim Sul	52%	Restrito às atividades essenciais	19 de abril
	São Bernardo	São Bernardo	8%	Restrito às atividades essenciais	19 de abril
	Diadema	Praça da Moça	5%	Restrito às atividades essenciais	19 de abril
	Santo André	Grand Plaza Shopping	3%	Restrito às atividades essenciais	19 de abril
	Suzano	Suzano	2%	Restrito às atividades essenciais	19 de abril
Campinas – SP	Campinas	Parque D. Pedro	11%	Restrito às atividades essenciais	19 de abril
	Santa Bárbara d'Oeste	Tivoli	8%	Restrito às atividades essenciais	19 de abril
Franca – SP	Franca	Franca	0%	Restrito às atividades essenciais	19 de abril
Mato Grosso	Cuiabá	Goiabeiras	3%	Seg. a Sex: 10h – 20h Sáb: lojas das 9h - 12h, alimentação das 10h - 14h Dom. restrito às operações essenciais	-
Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	Via Parque	2%	Seg. a Sab: 10h – 18h Dom. e feriados 12h – 18h	-
Rio Grande do Sul	Novo Hamburgo	I Fashion Outlet	4%	Seg. a Dom.: 9h – 22h Sab. e Dom: 11h – 16h	-
Santa Catarina	Florianópolis	Floripa	3%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e feriados 11h – 21h	-

Fonte: Hedge

Com novos fechamentos, voltamos a um cenário semelhante ao observado em 2020 como mencionado no último relatório gerencial. Mas, desta vez, com uma indústria, e consumidores, com mais de um ano de experiência convivendo com a pandemia. Durante 2020, os shoppings, administradores e lojistas tiveram grandes aprendizados, com revisão de processos, busca de maior eficiência, redução de custos, bem como aceleraram os processos de digitalização e criaram alternativas para acessar os mercados consumidores.

Assim, neste ano, diante de um maior conhecimento da situação e, principalmente, com o processo de vacinação em andamento, conforme detalhado a frente, as administradoras vêm abordando estratégias de faturamento diversas daquelas observadas em 2020, como detalhamos a seguir:

Política de faturamento

2020

Aluguéis: em geral, os lojistas tiveram isenções ou descontos relevantes durante os períodos em que o shopping esteve fechado. Conforme as restrições foram diminuindo, foi-se também reduzindo os níveis de descontos concedidos no faturamento, até que em determinado momento, no último trimestre do ano, passou-se a faturar os aluguéis e conceder descontos pontuais, baseado na performance de cada lojista, levando em consideração seu custo de ocupação e nível de venda.

Condomínio, fundo de promoção e capex: houve uma corrida para redução imediata nos custos condominiais com reduções bastante expressivas em muitas contas, notadamente as de limpeza, segurança e administrativo. Os investimentos para o ano foram todos revistos e eventos foram cancelados.

2021

Aluguéis: observamos neste ano algumas estratégias de faturamento: (i) postergação do boleto para junho, de forma a avaliar melhor o impacto e prazo dos fechamentos; (ii) descontos pontuais, de forma que a administradora terá que tratar caso a caso a inadimplência posteriormente, concedendo descontos adicionais; (iii) descontos proporcionais ao período que o shopping ficou fechado, prevalecendo, entretanto o aluguel variável para capturar vendas feitas em *delivery/drive thru*, buscando assim evitar o aumento da vacância estrutural.

Condomínio, fundo de promoção e capex: com o aprendizado do ano anterior, as administradoras já têm mapeado quais as frentes devem focar para redução de custos e quais as contas que podem ser mais flexibilizadas. Por outro lado, neste ano, os condomínios já estavam funcionando de forma mais enxuta, portanto, o desafio para redução é ainda maior. Além disso, o governo ainda está estudando uma nova possibilidade de flexibilidade na jornada de trabalho, o que permitiria uma maior redução dos custos junto aos fornecedores, como foi feito em 2020.

Vale ressaltar novamente que tais medidas visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e, apesar de amargas, acreditamos ser fundamental para evitar o fechamento das operações e assim, buscarmos uma retomada no médio/longo prazo. Cabe lembrar que quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, os empreendedores arcam com as despesas condominiais do espaço.

E, em complemento às iniciativas de redução de custos, os shopping centers de forma geral, buscaram em 2020 alternativas para minimizar a queda do faturamento dos lojistas como disponibilização no site de contatos para que as vendas pudessem ser feitas por whatsapp diretamente entre lojista e cliente e retiradas no shopping, por meio de Drive Thru em áreas determinadas ou enviadas diretamente ao cliente por meio de parcerias com empresas de delivery.

Ressaltamos que desde o início estas atividades permaneceram em funcionamento e vem sendo continuamente aperfeiçoadas e, neste momento, já são de conhecimento dos clientes, facilitando assim adesão destas modalidades.

Perspectivas dos programas de vacinação

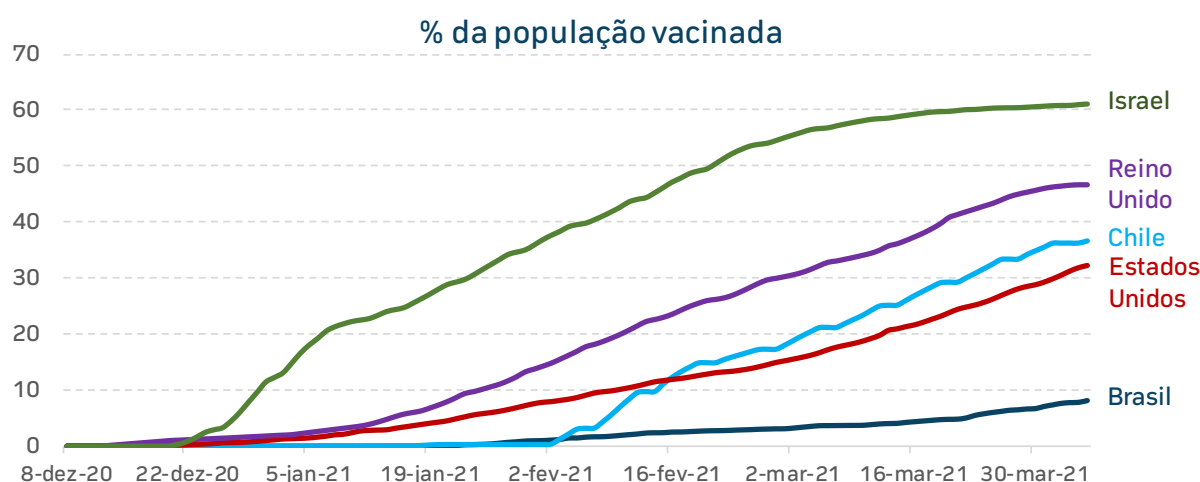
Em nosso último relatório gerencial, buscamos detalhar a importância da vacinação no combate à pandemia e a razão de acreditarmos que a retomada do faturamento do setor de shopping centers teria como um dos principais condicionantes a eficácia e velocidade do processo de vacinação.

O Brasil iniciou o processo de vacinação em 17 de janeiro e, até o dia 07 de abril, segundo dados o portal Our World in Data, aproximadamente 19,4 milhões de pessoas haviam recebido pelo menos uma dose de vacina. Isso equivale a uma média de 239 mil pessoas por dia, tendo atingido o número máximo de pessoas vacinadas em um único dia de 1,1 milhão.

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

Abaixo comparamos o ritmo de vacinação entre (i) Brasil, (ii) Israel, um dos países com maior percentual de habitantes vacinados, (iii) o Reino Unido por ter sido o primeiro país no mundo a iniciar o programa de vacinação, (iv) os Estados Unidos, pela sua dimensão e tamanho da população e, (v) o Chile, pela sua localização geográfica.

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido*	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Pessoas vacinadas até 08/04	19.386.057	7.143.727	112.046.611	31.807.124	5.304.870
% da população vacinada	9,1%	37,4%	32,9%	46,7%	61,2%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	554.114	162.239	3.053.566	412.642	23.194



Fonte: Our World in Data até 08/04/2021.

*Chile e Reino Unido até 07/04/2021

Assim, é possível observar, que apesar de o Brasil ter vacinado um número absoluto de pessoas maior que Israel e Chile e próximo ao do Reino Unido, são números baixos para se atingir o objetivo em um prazo razoável, considerando que o Brasil tem uma população adulta, acima de 18 anos, segundo o IBGE, próxima à 160 milhões. Nos Estados Unidos, por exemplo, país com população maior que a do Brasil, o ritmo de vacinação está acima de 3 milhões de doses administradas por dia.

Por fim, com alguns países já tendo significativo progresso de vacinação, começamos a observar os primeiros estudos científicos sobre a efetividade das vacinas em diferentes populações e ambientes não controlados, e citamos um estudo recentemente publicado no *The New England Journal of Medicine*. Conduzido com mais de um milhão de pessoas, o estudo estima que a vacina aplicada foi 92% eficaz em casos confirmados e 94% eficaz em casos de hospitalizações. Números muito consistentes com os reportados após testes randomizados.

Estas observações nos reforçam a confiança na ciência e de que estamos indo pelo caminho certo, acreditamos assim, que ao longo dos próximos meses, conforme os programas de vacinação avancem observaremos uma continua melhora nos indicadores e eventualmente uma redução exponencial no número de casos hospitalizações, da mesma forma que observamos na fase de expansão do vírus.

FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

Em continuidade aos comentários apresentados nos relatórios de dezembro de 2020 ([link](#)), janeiro de 2021 ([link](#)) e fevereiro de 2021 ([link](#)), apresentaremos neste relatório, uma atualização aos relatos anteriores, bem como fatos novos que merecem ser destacados.

Aos que ainda não estejam familiarizados com o caso ou que, porventura, não tenham entendido os entraves que o ABCP vem enfrentando na justiça, recomendamos a leitura do relatório do mês passado, o qual apresenta um resumo fático dos acontecimentos anteriores de forma bem clara e objetiva.

Pois bem. Vamos aos últimos acontecimentos.

Do resultado da consulta formal 02/2021: a não aceitação da proposta de acordo apresentada pelo HGBS

A pauta da consulta formal que havia sido solicitada pelo HGBS pleiteava que o ABCP levasse à CCP e à Rio Bravo propostas de acordo, formalizadas na frente do juiz, em audiência de conciliação. Duas foram as alternativas sugeridas: (i) que a CCP saísse por completo do ABCP ou (ii) que os cotistas minoritários saíssem por completo do ABCP, com um conjunto de obrigações idênticas a serem assumidas por quem quer que saísse. O fundo HGBS propôs ainda, que os cotistas do ABCP deixassem caber integralmente à CCP decidir qual proposta aceitar.

O caminho proposto respeitava e prestigiava o poder judiciário, a quem caberia homologar o acordo, tratando adequadamente todos os envolvidos, garantindo à Receita Federal que, caso o auto de infração fosse mantido, os eventuais débitos seriam pagos, que os prejudicados pudessem pleitear ressarcimentos dos prejuízos que sofressem face a quem os causou, e, finalmente, eliminava o risco fiscal a partir daquele momento.

Porém, em 17 de março de 2021, a Rio Bravo divulgou o resultado da referida Consulta Formal, em que os cotistas representando 42,72% do total das Cotas emitidas pelo ABCP, excluía a participação da CCP, encaminharam cartas em resposta à Consulta Formal reprovando a proposta submetida pelo HGBS. Votaram favoravelmente à proposta cotistas representando 30,12% das cotas emitidas, excluía a CCP da base de cálculo.

Não obstante o resultado da consulta formal, conforme acima narrado, o HGBS, em 26 de março de 2021, enviou comunicação à Rio Bravo solicitando-lhe que verificasse a regularidade de todos os votos considerados válidos na Consulta Formal, ponderando que não apenas a CCP deve ser considerada conflitada para votar, mas também todas as suas partes relacionadas, assim entendidas eventuais pessoas físicas, jurídicas e quaisquer outras entidades sob qualquer forma ligadas por interesse econômico-financeiro, relacionamento societário ou parental com a CCP, seus sócios e administradores, sendo esta definição de partes relacionadas alinhada com o entendimento da CVM em sua Deliberação nº 560/2008.

Novos documentos disponibilizados pela Rio Bravo

No mês de março, a Rio Bravo disponibilizou aos cotistas do ABCP o acesso às peças do processo administrativo fiscal, incluindo o Termo de Verificação Fiscal do Auto de Infração e a impugnação ao Auto de Infração apresentada pelo ABCP.

Apesar de tratarmos neste relatório sobre os acontecimentos do mês de março, cabe comentarmos a respeito do Fato Relevante divulgado pela Rio Bravo em 6 de abril de 2021, no qual a administradora do ABCP comunica que recebeu, em 1º de abril de 2021, o acórdão da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento, que, por unanimidade de votos, julgou improcedente todas as impugnações apresentadas pelo ABCP, pela Rio Bravo e pela CCP, mantendo-se integralmente os montantes dos créditos tributários exigidos no âmbito dos Autos de Infração, apenas no tocante as cobranças de IRPJ/CSLL.

Cabe também ressaltar que tal julgamento não abarca as cobranças de PIS/COFINS e da multa por descumprimento de obrigações acessórias, as quais permanecem aguardando decisão de primeira instância administrativa em processos apartados.

Neste mesmo Fato Relevante, a Rio Bravo informou que o ABCP apresentará recurso ao Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF, sendo que as cobranças e eventuais pagamentos em decorrência dos Autos de Infração encontram-se suspensos até o julgamento definitivo na esfera administrativa, a qual também pode ser submetida à discussão em esfera judicial.

Da consulta à CVM

Em nosso entendimento, acreditamos que a CCP não poderia manifestar voto em deliberações do ABCP por dois motivos distintos: i) estar impedida de votar, com o fundamento no artigo 24, §1º, inciso IV, da Instrução CVM nº 472/08, por ser controladora da empresa que administra o shopping Grand Plaza; e ii) por estar em conflito de interesses no que diz respeito a temas, direta ou indiretamente, relacionados ao auto de infração do qual é responsável solidária. Assim, em 29 de janeiro de 2021, formulamos consulta à CVM para que se manifestasse a respeito de tal impedimento de voto.

Em 31 de março de 2021, a CVM encaminhou-nos Ofício em resposta à referida consulta através do qual a Gerência de Supervisão de Securitização comunicou o seu entendimento, no sentido de não caracterizar impedimento regulatório de voto a situação da CCP ser controladora da empresa que administra o shopping. No entanto, esse mesmo Ofício, em resposta à manifestação específica da Rio Bravo, comunicou que no entendimento da área técnica da Autarquia, a CCP, não pode votar por estar conflitada, e, ainda, não só a CCP, mas todas as suas partes relacionadas também estão em situação de conflito de interesses.

Recomendamos a leitura do Ofício ([link](#)) e de seu respectivo parecer técnico ([link](#)), para a correta interpretação do caso concreto.

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

Aquisição Shopping Praça da Moça

Conforme divulgado em fato relevante no dia 29/03/2021, o HGBS firmou na referida data Escritura Definitiva de Venda para aquisição da totalidade da fração ideal de 23,06% do empreendimento denominado Shopping Praça da Moça, localizado na cidade de Diadema, detida pelo Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário, também administrado pela Hedge. A operação foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal em 26 de outubro de 2020, mesma data em que foi firmado um Memorando de Entendimentos, que elencava condições precedentes usuais em transações desta natureza e que foram, portanto, superadas para a assinatura do CCV e da Escritura.

O valor da transação foi de R\$ 88.339.239,58 ("Preço"), sendo a última parcela do Saldo do Preço paga em 29/03/2021, com a consequente transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo.

A operação apresenta um cap rate com base no Preço de 7,6% considerando o NOI, a regime de caixa, de 2019.

O HGBS detinha participação no Shopping Praça da Moça desde janeiro de 2019, porém de forma indireta, através de cotas do fundo HMOC. A participação, em 01 de março de 2021, data do pagamento da primeira parcela do Preço, era de 18,51% (306.606 cotas) e com a referida aquisição, o HGBS passou a deter 23,06% de participação direta no Imóvel. O shopping já era um ativo considerado estratégico pelo Fundo e a operação reforça a consolidação da presença do Fundo em ativos situados em regiões metropolitanas, especialmente do Estado de São Paulo, o Estado com o maior PIB e segundo maior PIB per capita do país, e com maior barreira de entrada para novos empreendimentos. A transação está em linha com a estratégia e viabilidade da última emissão de cotas, atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.

A mudança de veículo de investimentos – de participação através da aquisição de cotas de fundo de investimento para fração direta no Imóvel, trará alguns benefícios ao HGBS, como (i) redução de custos, por eliminar a estrutura do FII HMOC, que à título ilustrativo, teve R\$ 911 mil de custos ao longo de 2020, impactando diretamente os rendimentos distribuídos aos seus cotistas, sendo o HGBS detentor de cerca de 80% das cotas do referido Fundo; (ii) antecipação de recebimento dos resultados do shopping, pois o empreendimento distribuía aos seus proprietários o lucro gerado em determinado mês e o cotista do HMOC recebia apenas no mês subsequente, como acontece em diversos fundos da indústria que investem em outros fundos imobiliários. Com a operação, o HGBS passou a ser proprietário direto e receberá este resultado com um mês de antecedência; e (iii) aumento da participação no shopping, pois com a baixa liquidez no mercado secundário, o HGBS tinha dificuldades de aumentar a posição no ativo através da compra de cotas do HMOC, o que foi possível com a aquisição da fração direta no Imóvel.

Do resultado da venda, conforme Fato Relevante divulgado pelo Fundo HMOC em 29 de março ([link](#)), foi distribuído aos cotistas do HMOC durante o processo de liquidação do Fundo o valor de R\$ 231,5967 por cota, sendo R\$ 144,62 a título de rendimento e R\$ 86,9767 a título de amortização. Considerando o rendimento recebido e como o custo médio de aquisição das cotas de HMOC detidas pelo HGBS de R\$ 220,34, esta operação gerou um resultado total positivo de R\$ 11,26/cota, ou R\$ 3.452.111,02, que foi contabilizado da seguinte forma:

	Valor por cota	Valor total
Rendimento (isento de IR)	R\$ 144,62	R\$ 44.341.359,72
Prejuízo (amortização – custo de aquisição)	(R\$ 133,36)	(R\$ 40.889.248,70)
Valor final	R\$ 11,26	R\$ 3.452.111,02

Por fim, aproximadamente 75,5% deste valor foi recebido e contabilizado no resultado do Fundo de março e o saldo restante de 24,5% foi recebido e será contabilizado no resultado de abril.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,40 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2021, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de abril de 2021, aos detentores de cotas em 31 de março de 2021.

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

Desde janeiro de 2021, alteramos a estrutura do demonstrativo de caixa, de forma que seja mais direta a análise do resultado operacional recorrente do Fundo. O histórico no novo formato desde 2018 se encontra na Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	mar-21	2021	12 Meses
Receita Imobiliária	5.432.547	21.991.141	46.809.283
Imóveis	3.060.958	15.612.160	32.765.937
FIs Estratégicos - Rendimento	2.371.589	6.378.981	14.043.346
Outras Receitas	1.559.507	4.647.028	17.483.386
FIs Líquidos - Rendimento	1.254.026	4.181.118	16.504.462
CRI	288.890	400.510	614.709
LCI	-	-	29.020
Renda Fixa	16.590	65.401	335.195
Total de Despesas	(1.289.516)	(3.902.011)	(14.669.334)
Resultado Operacional	5.702.538	22.736.158	49.623.335
Lucro Operações	2.586.766	2.236.753	(622.999)
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	2.608.047	2.608.047	2.683.360
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(21.031)	(370.321)	(281.519)
IR Ganho FIs	(250)	(973)	(3.024.840)
Resultado HGBS 11	8.289.303	24.972.911	49.000.336
Rendimento HGBS 11	4.000.000	20.000.000	55.100.000
Resultado Médio / Cota	0,83	0,83	0,41
Rendimento Médio / Cota	0,40	0,67	0,46

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

Fonte: Hedge / Itaú

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e 12 meses atrás, bem como o valor da cota inicial do Fundo, em 21/11/2006 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota.

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

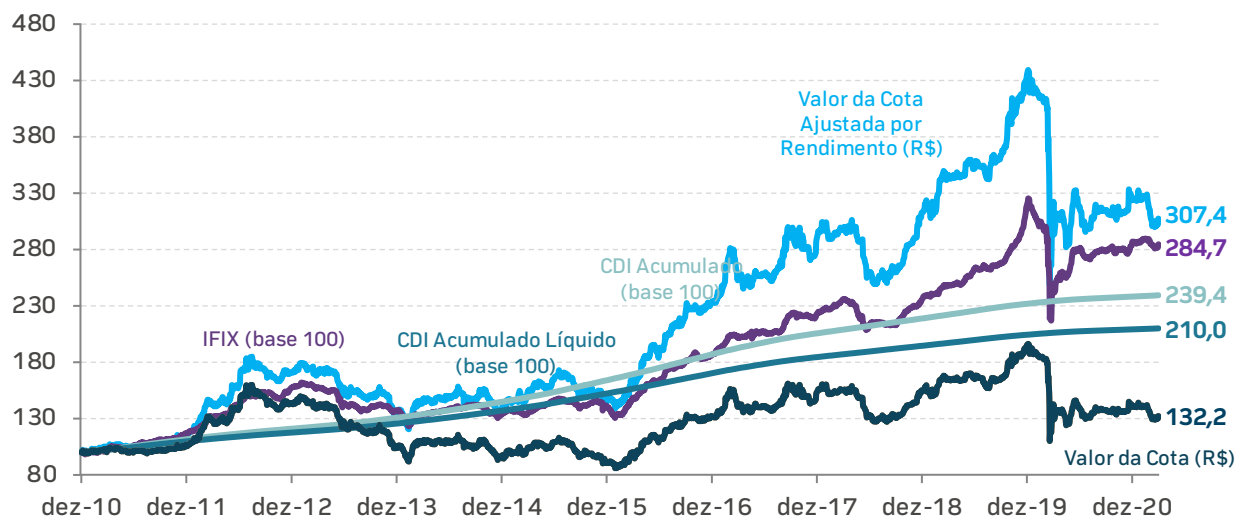
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	mar/21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	209,90	216,13	219,00	100,00
Renda Acumulada	0,38%	1,05%	2,74%	200,70%
Ganho de Capital Líquido	-3,29%	-6,08%	-7,31%	82,40%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,91%	-5,06%	-4,62%	740,92%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-27,66%	-19,29%	-4,66%	16,05%
% CDI Líquido	-	-	-	366%
Retorno Total Bruto	-2,9%	-5,0%	-4,6%	303,7%
IFIX	-1,4%	-0,8%	14,1%	N/A*
% IFIX	-	-	-	N/A*

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

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

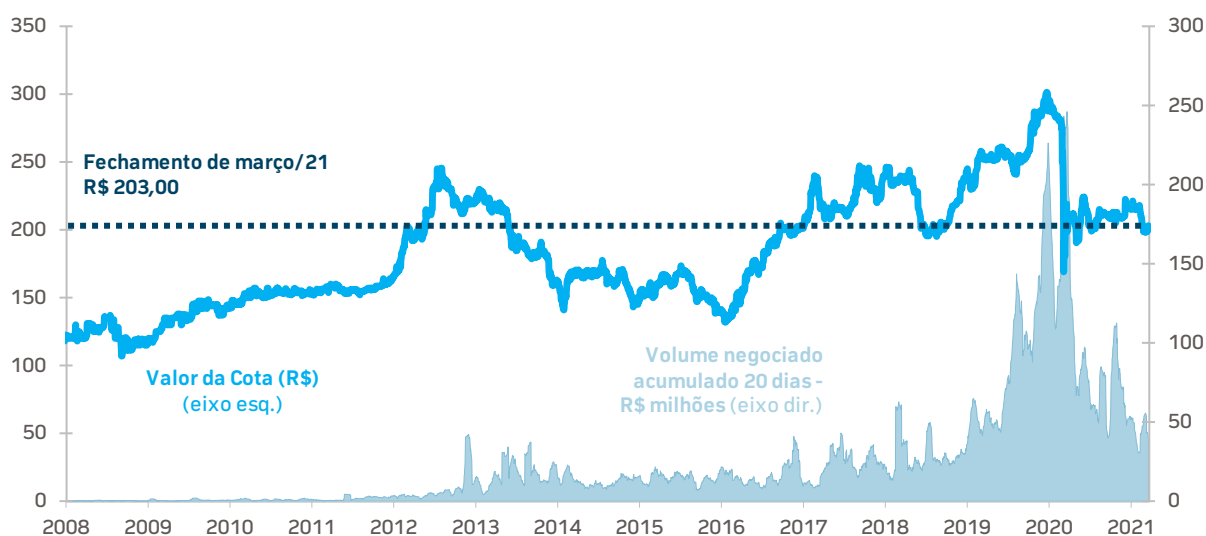


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 203,00**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,0 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 220,02**.

Negociação B3	mar-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	47,0	128,1	831,4
Giro (em % do total de cotas)	2,3%	6,1%	39,9%



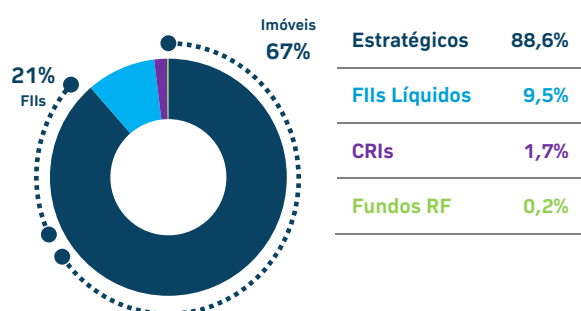
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo concluiu no mês de março a aquisição do shopping Praça da Moça e desta forma, encerrou o mês com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados. Sendo 11 detidos de forma direta, 5 detidos através de cotas de outros FILs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

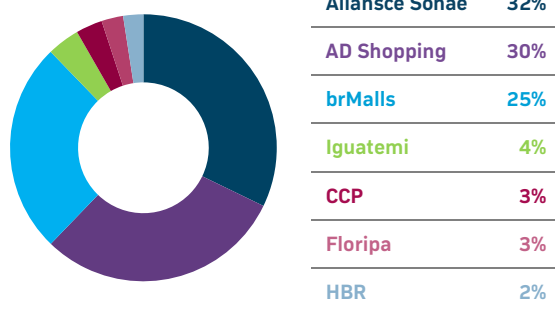
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

87,1% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 12,9% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento Imobiliário de Certificados de Recebíveis Imobiliários (FILs de CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

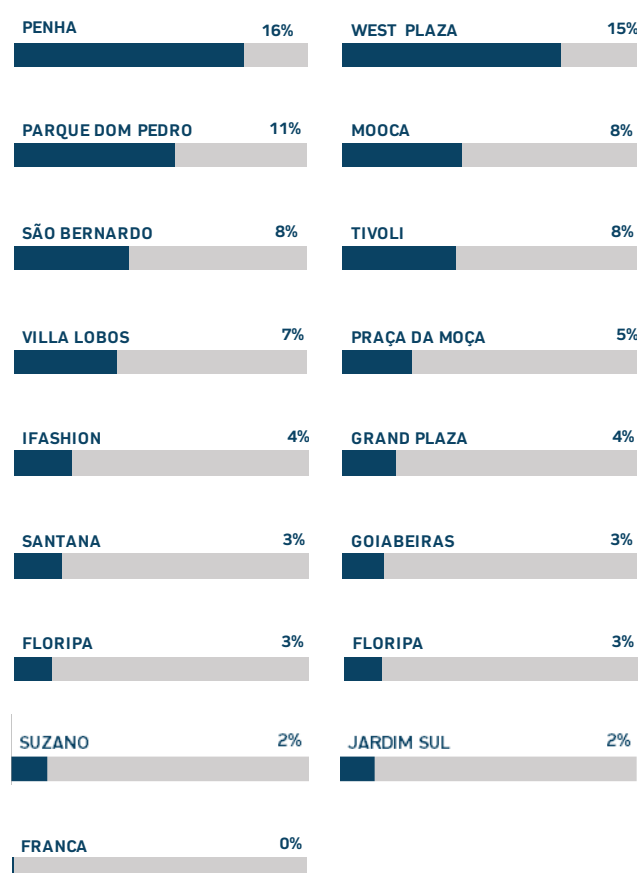
Diversificação da Carteira



Diversificação por Operadores



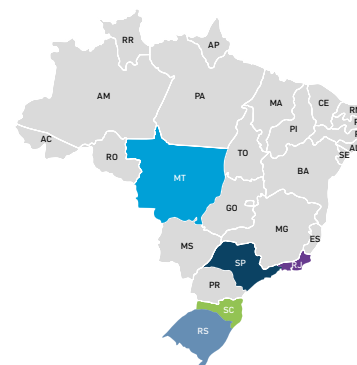
Diversificação por Ativos



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

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

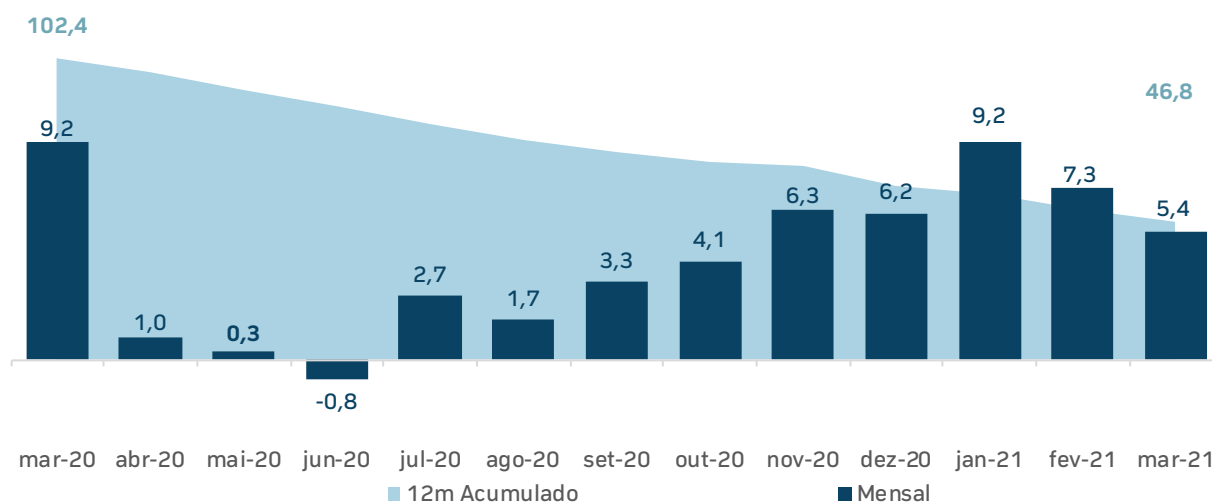
Fonte: Hedge / Itaú



EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em março, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 5,4 milhões, uma queda de 41% em relação a março de 2020. No mês, já foi observado redução nos repasses por parte dos shopping centers em função das restrições de funcionamento determinadas.

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



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

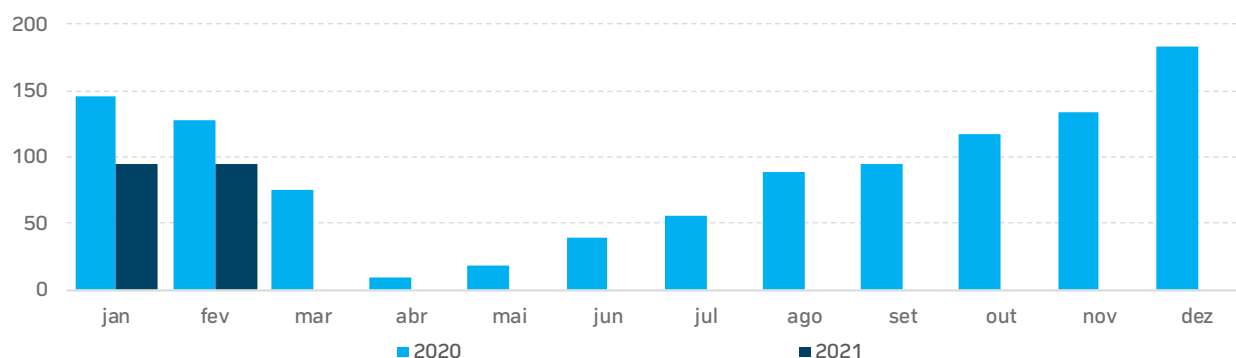
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

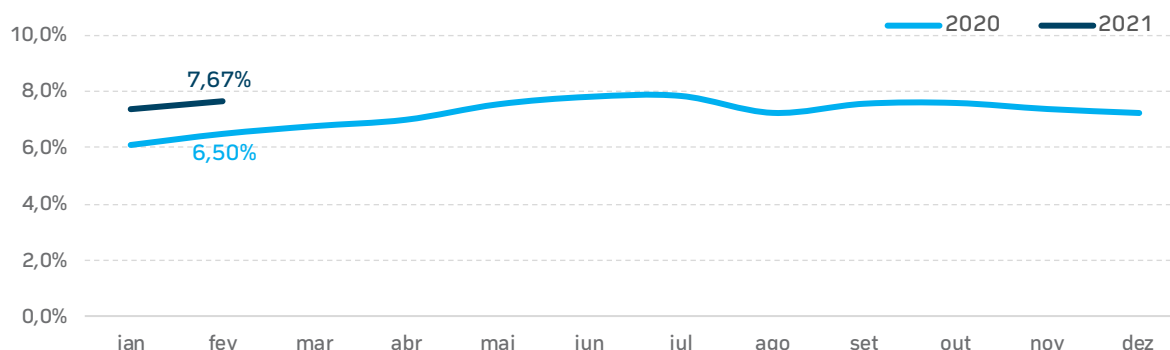
As vendas totais do Fundo apresentaram queda de 25,6% em relação a fevereiro de 2020. Vale ressaltar, que neste mês já passamos a incluir a fração adicional adquirida do Shopping Praça da Moça.

A vacância do Fundo encerrou o mês de janeiro em 7,7%, vs. 7,4% no mês anterior e 6,5% em fevereiro de 2020

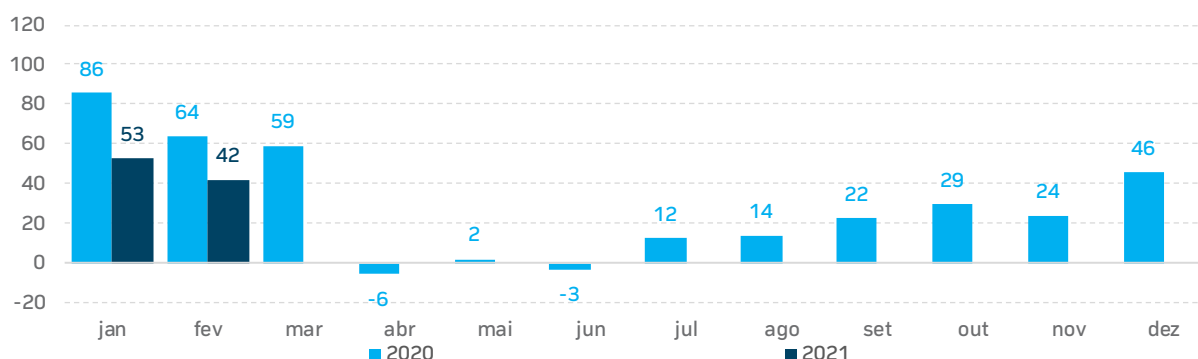
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (16% da carteira)

Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo. Após a expansão inaugurada em 2004, e o retrofit finalizado em 2019, o empreendimento se consolidou como um importante centro de compras da região. Em 06 de março, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru. Do lado positivo, mesmo com o fechamento, tivemos a comercialização de um espaço para o Outback, uma das principais opções de gastronomia.

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

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

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

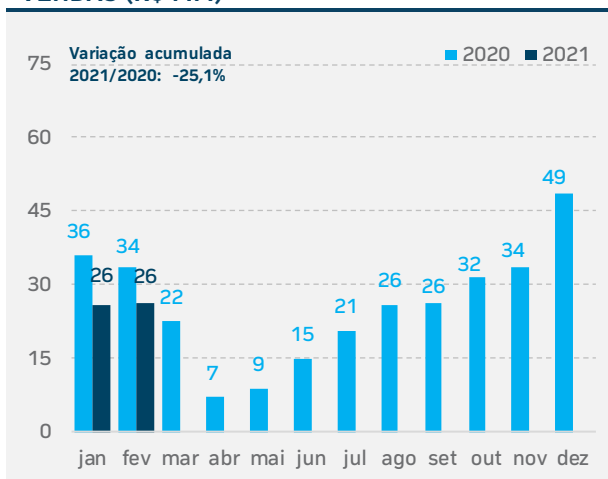
www.shoppingpenha.com.br



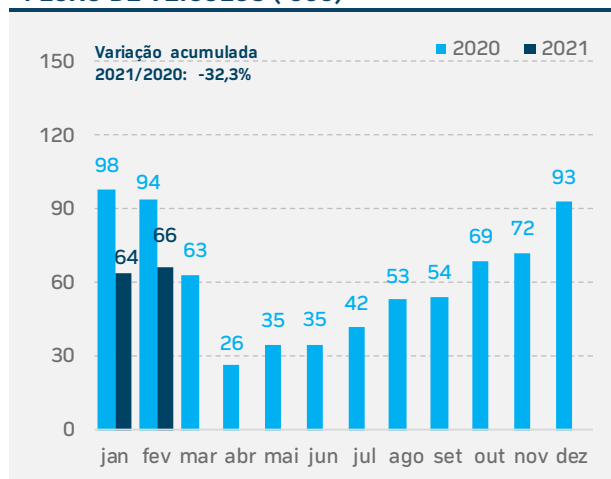
SHOPPING PENHA (16% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-21	Variação fev-21/20	Acumulado jan/fev-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.858.393	13%	3.274.483	-11%
Aluguel complementar	31.242	-82%	351.871	-40%
Aluguel quiosques/stands	218.366	-18%	539.167	-5%
Outras receitas	86.327	158%	243.335	138%
Receitas totais	2.194.328	4%	4.408.856	-11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(195.074)	26%	(685.769)	147%
Outras despesas	(166.368)	-5%	(298.225)	-51%
Despesas totais	(361.442)	10%	(983.994)	11%
Resultado operacional (NOI)	1.832.886	3%	3.424.862	-16%
Resultado estacionamento	138.987	-59%	426.283	-51%
NOI + estacionamento	1.971.873	-7%	3.851.146	-22%
Benfeitorias	(68.834)	-	(77.415)	-67%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.903.039	-1%	3.773.731	-19%

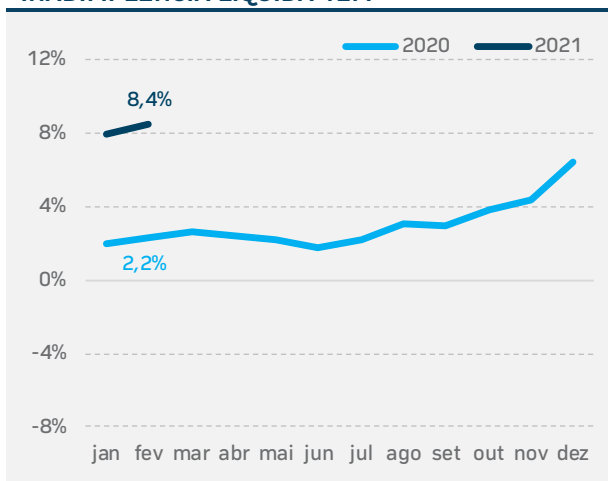
VENDAS (R\$ MM)



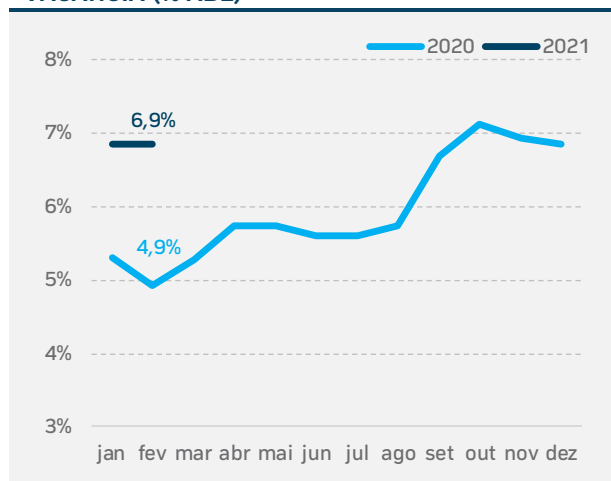
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Em 06 de março, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru. Ainda, pela importância que os escritórios da região têm no fluxo do shopping e, considerando que muitas empresas estão adotando o home-office, acreditamos que a retomada dos resultados deverá ser mais lenta que a média do setor.

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

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

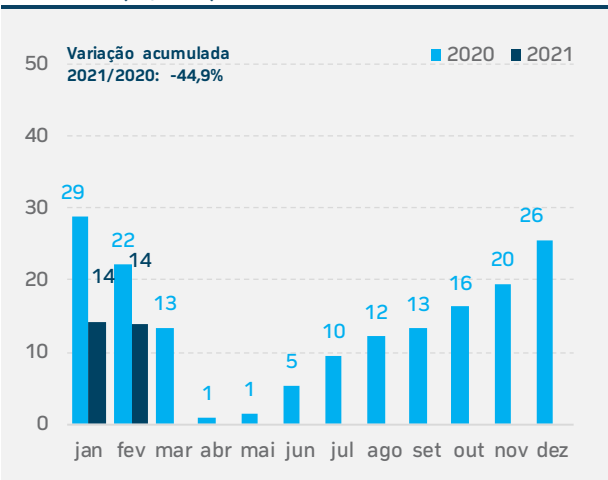
westplaza.com.br



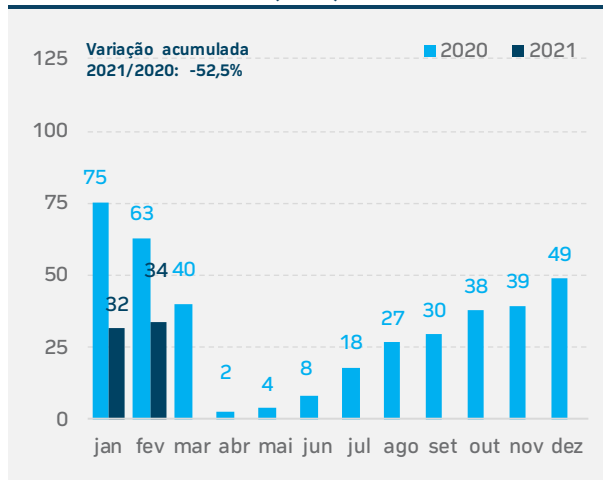
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 11% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-21	Variação fev-21/20	Acumulado jan/fev-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	883.304	-33%	2.281.634	-34%
Aluguel complementar	22.285	-87%	110.711	-79%
Aluguel quiosques/stands	245.401	-25%	504.858	-13%
Outras receitas	4.940	-98%	6.074	-98%
Receitas totais	1.155.929	-45%	2.903.276	-40%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(813.179)	97%	(1.316.250)	74%
Outras despesas	(146.820)	-56%	(362.847)	-51%
Despesas totais	(959.999)	29%	(1.679.098)	12%
Resultado operacional (NOI)	195.930	-86%	1.224.179	-64%
Resultado estacionamento	153.145	-69%	339.484	-69%
NOI + estacionamento	349.074	-81%	1.563.663	-65%
Benfeitorias	(34.773)	-21%	(164.597)	-53%
Resultado não operacional	(17.795)	67%	(17.616)	-21%
Fluxo de caixa total	296.506	-84%	1.381.449	-66%

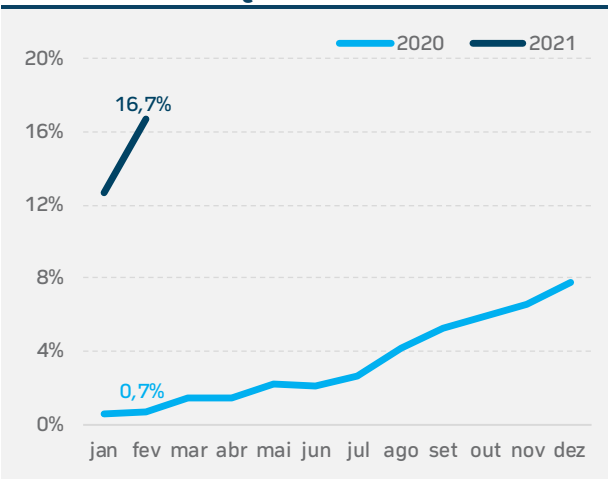
VENDAS (R\$ MM)



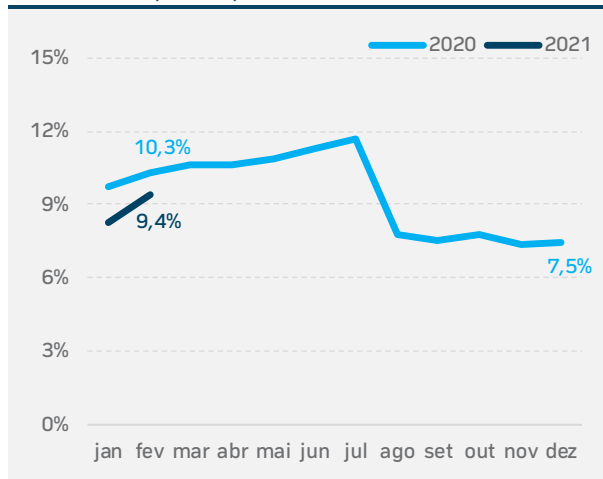
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Após a consolidação da dominância do Mooca Plaza Shopping na região, e inauguração de um Pet Park ao ar livre, melhorando a experiência do consumidor, o ativo é um dos principais shoppings da carteira do fundo. Em 06 de março, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

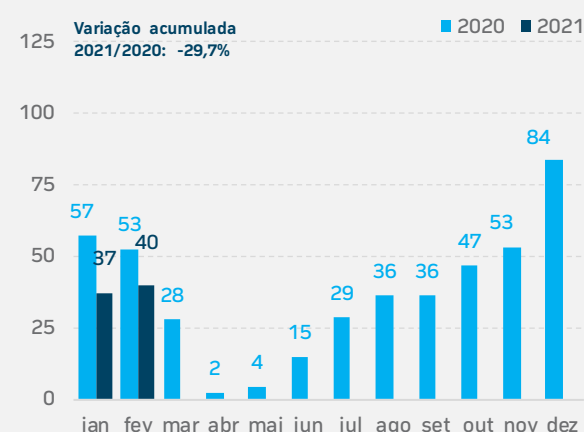
Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m ²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



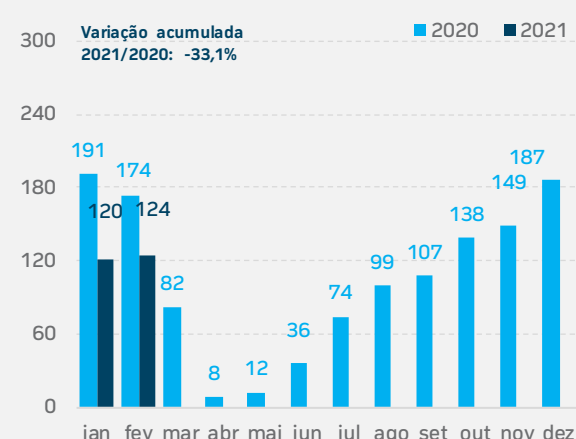
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-21	Variação fev-21/20	Acumulado jan/fev-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	2.564.226	-19%	5.593.055	-31%
Aluguel complementar	34.494	-91%	416.155	-71%
Aluguel quiosques/stands	412.628	-38%	802.690	-39%
Outras receitas	424.725	94%	468.647	61%
Receitas totais	3.436.073	-22%	7.280.546	-35%
Encargos de lojas vagas e contratuais	10.924	-114%	(36.586)	-79%
Outras despesas	(1.374.219)	43%	(2.624.908)	17%
Despesas totais	(1.363.295)	31%	(2.661.494)	10%
Resultado operacional (NOI)	2.072.778	-38%	4.619.052	-47%
Resultado estacionamento	679.885	-46%	1.837.790	-37%
NOI + estacionamento	2.752.662	-41%	6.456.842	-45%
Benfeitorias	-	-100%	(1.462)	-99%
Resultado não operacional	(4.974)	-116%	15.106	-78%
Fluxo de caixa total	2.747.688	-40%	6.470.485	-44%

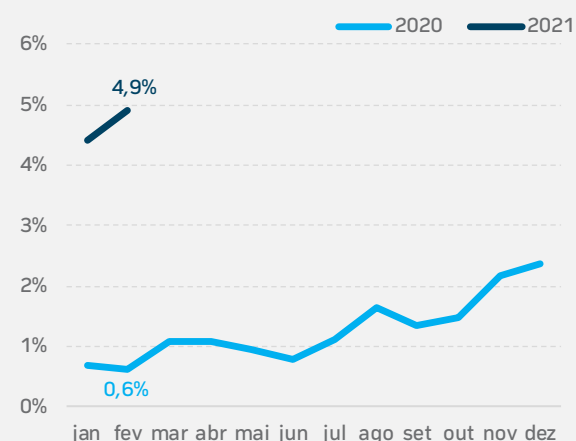
VENDAS (R\$ MM)



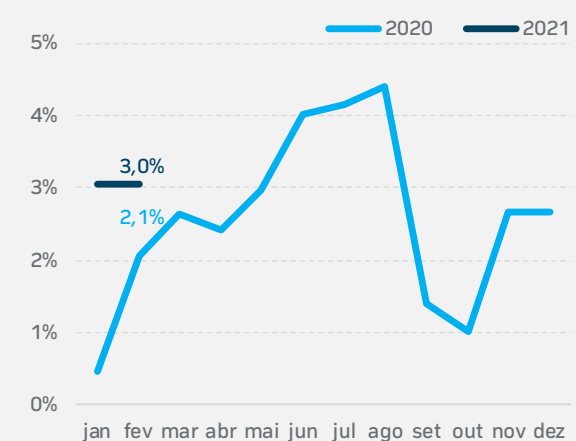
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região. Em 06 de março, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru. Do lado positivo, tivemos recentemente a comercialização para Ana Capri, a Livraria Leitura e os restaurantes Cabana Burger e Saj, importantes operações do mercado que devem inaugurar em breve.

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

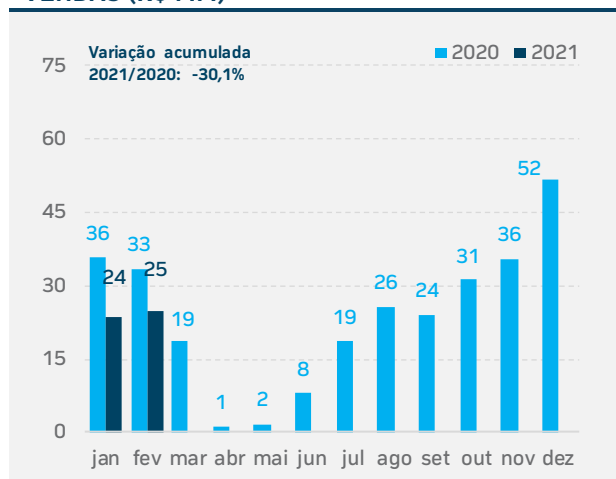
www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



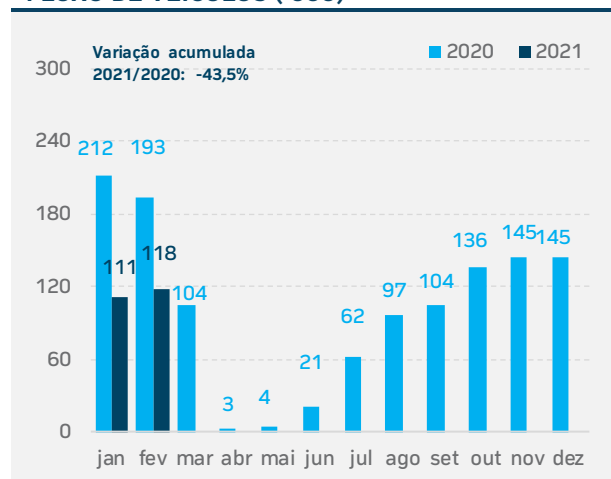
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-21	Varição fev-21/20	Acumulado jan/fev-21	Varição acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.269.436	-34%	2.809.417	-39%
Aluguel complementar	47.272	-62%	297.946	-43%
Aluguel quiosques/stands	250.055	-47%	442.185	-49%
Outras receitas	139.292	243%	254.667	52%
Receitas totais	1.706.055	-33%	3.804.215	-38%
Encargos de lojas vagas e contratuais	104.328	-347%	135.947	-156%
Outras despesas	(182.794)	-52%	(452.262)	-49%
Despesas totais	(78.466)	-81%	(316.315)	-72%
Resultado operacional (NOI)	1.627.589	-24%	3.487.899	-30%
Resultado estacionamento	388.114	-54%	1.098.747	-45%
NOI + estacionamento	2.015.703	-32%	4.586.646	-34%
Benfeitorias	-	-	-	-100%
Resultado não operacional	18.183	-53%	33.291	-42%
Fluxo de caixa total	2.033.885	-32%	4.619.937	-34%

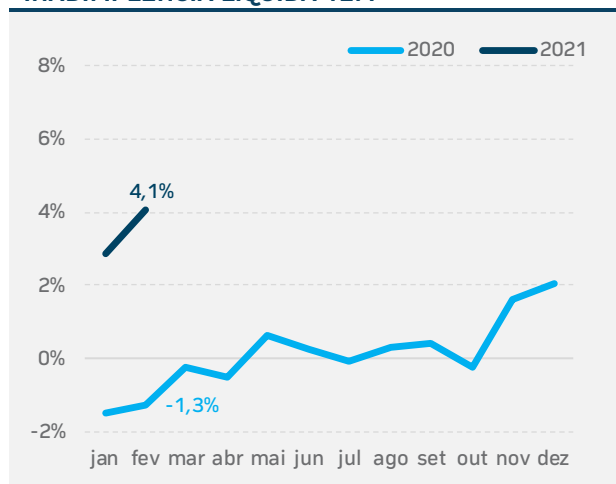
VENDAS (R\$ MM)



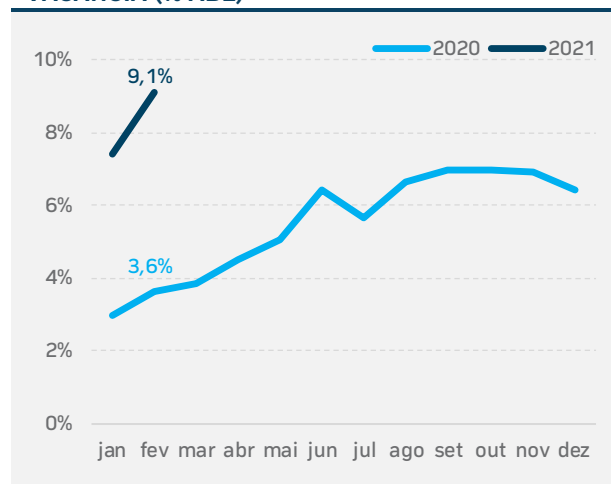
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Mesmo tendo suas atividades suspensas por dois períodos em função do avanço da pandemia da COVID-19, entre 29 de março e 04 de junho, e entre 06 e 27 de julho, o Tivoli Shopping foi destaque positivo no portfólio do Fundo em 2020. Em 2020 foram inauguradas uma academia, a Estação Valentina e a Cobasi, uma relevante operação gastronômica e um dos principais pet shops do país, respectivamente. Adicionalmente, reforçando sua resiliência e confiança na retomada, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia e em 2021 teremos duas importantes inaugurações: Centauro e Coco Bambu, inclusive com aumento de ABL para o empreendimento. Em 06 de março, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

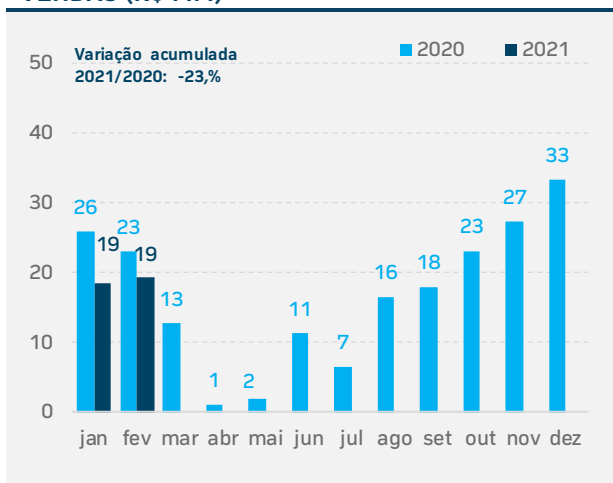
Participação 59%	ABL Total 24,7 mil m ²	Operações 146	Inauguração 1998	Operador AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



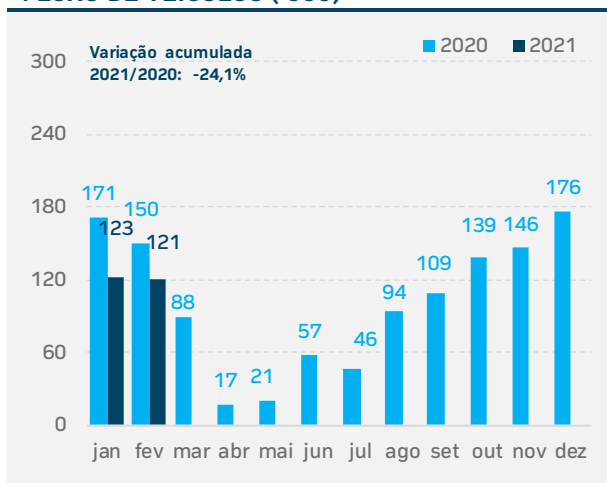
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-21	Variação fev-21/20	Acumulado jan/fev-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	852.542	-18%	1.673.156	-25%
Aluguel complementar	53.388	-43%	357.362	-35%
Aluguel quiosques/stands	114.930	-35%	206.325	-40%
Outras receitas	5.313	-85%	10.867	-84%
Receitas totais	1.026.173	-24%	2.247.710	-29%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(68.824)	0%	(152.615)	29%
Outras despesas	(188.267)	86%	(447.999)	36%
Despesas totais	(257.091)	51%	(600.615)	34%
Resultado operacional (NOI)	769.082	-34%	1.647.095	-40%
Resultado estacionamento	357.775	-1%	715.550	-16%
NOI + estacionamento	1.126.857	-27%	2.362.645	-34%
Benfeitorias	(576.098)	-	(698.939)	-31%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	550.759	-47%	1.663.707	-35%

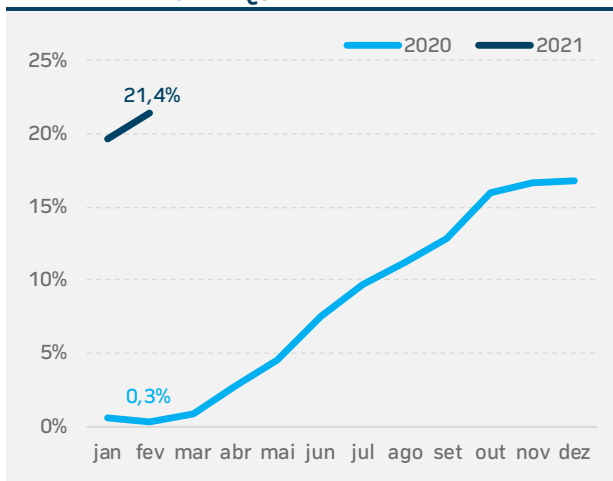
VENDAS (R\$ MM)



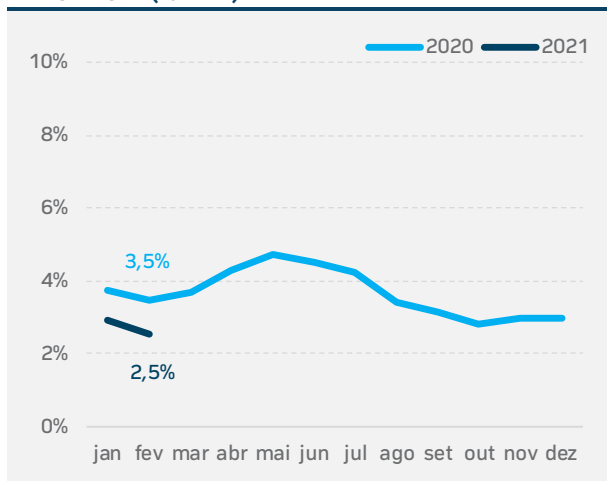
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 06 de março, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

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

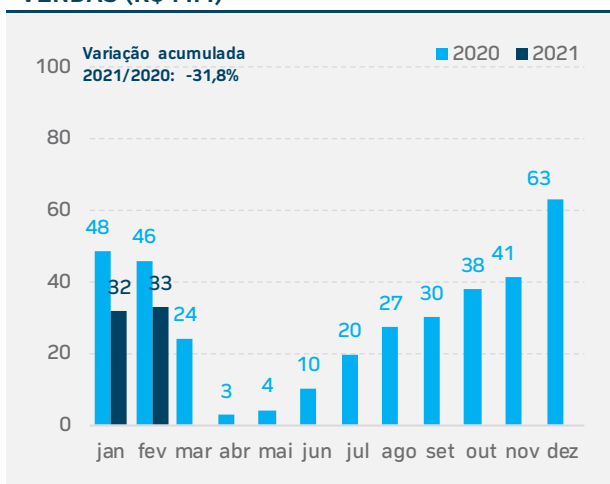
www.shoppingvillalobos.com.br/



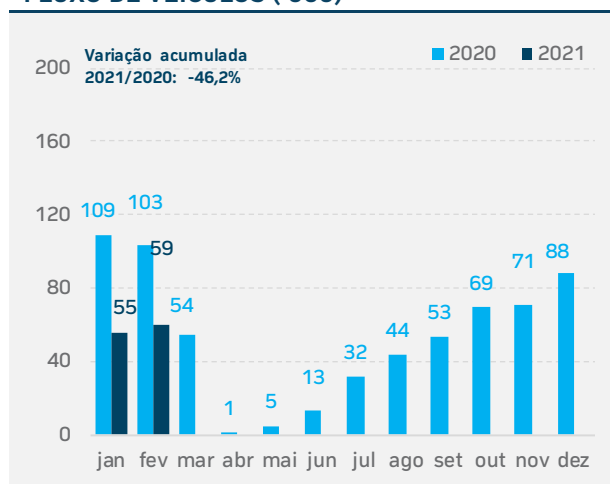
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-21	Variação fev-21/20	Acumulado jan/fev-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.921.807	-43%	4.819.363	-46%
Aluguel complementar	111.877	-45%	297.880	-79%
Aluguel quiosques/stands	1.181.651	65%	1.442.916	8%
Outras receitas	79.460	-58%	97.564	-102%
Receitas totais	3.294.796	-26%	6.657.722	-6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(587.338)	688%	(984.887)	770%
Outras despesas	(161.673)	-69%	(535.618)	-52%
Despesas totais	(749.012)	25%	(1.520.505)	23%
Resultado operacional (NOI)	2.545.784	-34%	5.137.217	-13%
Resultado estacionamento	476.014	-47%	1.289.351	-55%
NOI + estacionamento	3.021.798	-36%	6.426.568	-26%
Benfeitorias	(304.223)	-87%	(423.084)	-88%
Resultado não operacional	36.883	6%	48.866	-116%
Fluxo de caixa total	2.754.458	13%	6.052.349	25%

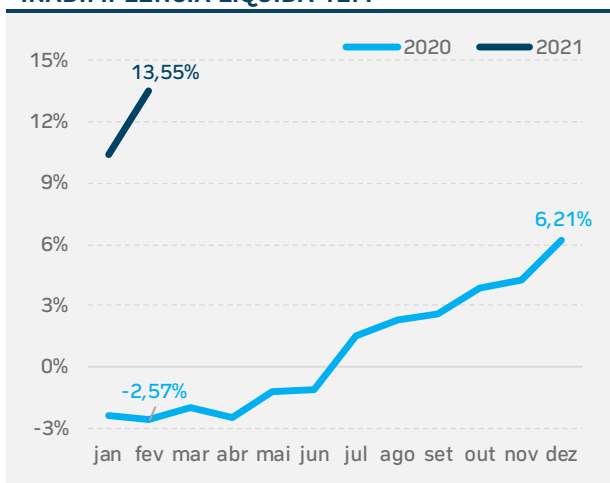
VENDAS (R\$ MM)



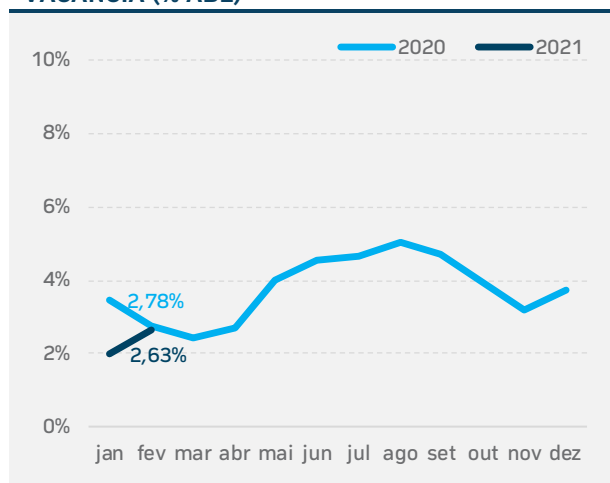
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Como descrito no início deste relatório, em 29º de março o Fundo realizou o pagamento da última parcela para a aquisição de 23,06% do imóvel. Desta forma, a partir do mês de março o Fundo faz jus a 100% dos créditos decorrentes dos aluguéis e demais créditos oriundos do Imóvel, a regime de caixa. A operação apresenta um cap rate com base no Preço de 7,6% considerando o NOI de 2019. Em 06 de março, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

Participação 18,5%	ABL Total 29,8 mil m ²	Operações 139	Inauguração 2009	Operador AD Shopping
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------------

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

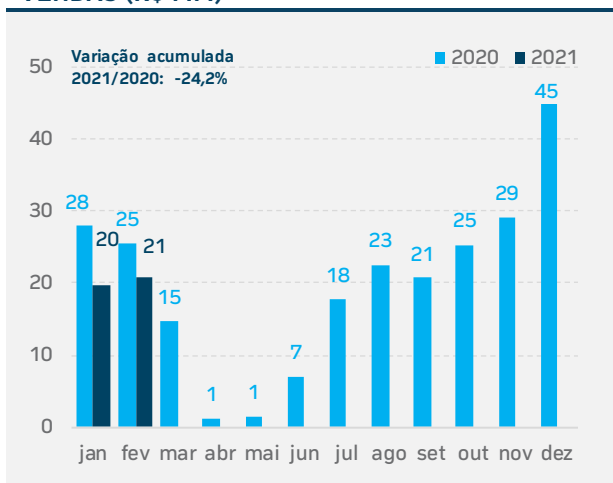
www.shoppingpracadamoca.com.br



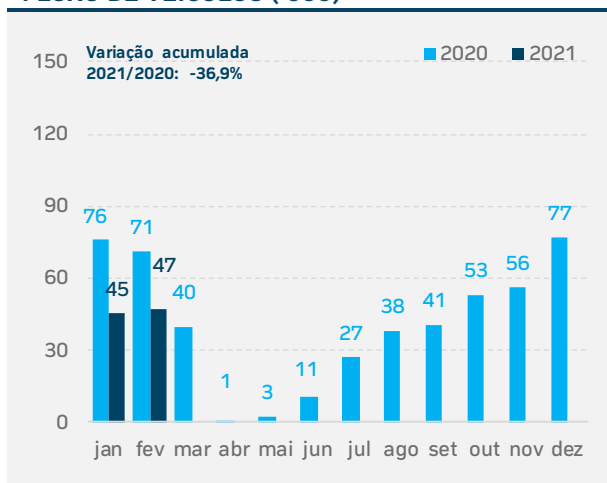
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-21	Variação fev-21/20	Acumulado jan/fev-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	2.064.398	20%	4.690.084	-1%
Aluguel complementar	27.018	-54%	317.772	-5%
Aluguel quiosques/stands	287.928	9%	643.016	25%
Outras receitas	35.287	-82%	443.347	-60%
Receitas totais	2.414.631	7%	6.094.219	-9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(98.389)	43%	(147.472)	-29%
Outras despesas	(96.980)	-60%	(462.723)	32%
Despesas totais	(195.368)	-38%	(610.195)	9%
Resultado operacional (NOI)	2.219.263	15%	5.484.025	-11%
Resultado estacionamento	158.787	-48%	630.981	13%
NOI + estacionamento	2.378.051	6%	6.115.006	-9%
Benfeitorias	-	-	(244.900)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.378.051	6%	5.870.106	-12%

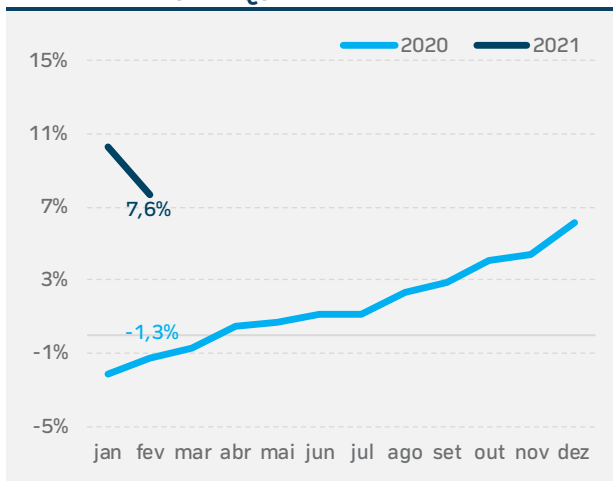
VENDAS (R\$ MM)



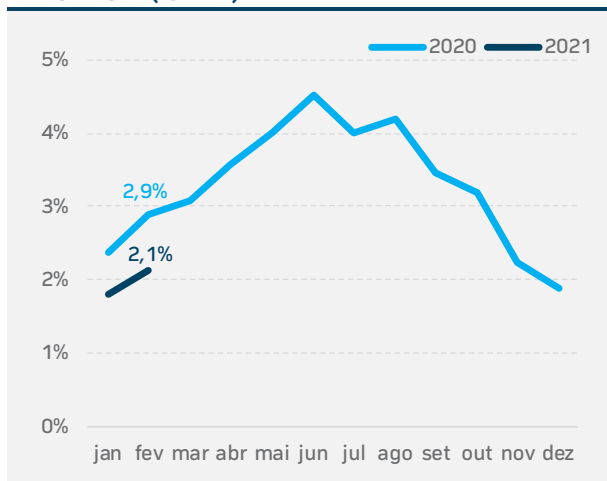
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (3% da carteira)

O Goiabeiras Shopping Center foi primeiro shopping do estado de Mato Grosso, é um dos principais centros de compras da capital. Esta característica tem como base seu foco em qualidade, atendimento e sua localização privilegiada, na região mais charmosa de Cuiabá. Em 31 de março o shopping, segundo determinações das autoridades locais, restringiu suas atividades às operações essenciais.

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

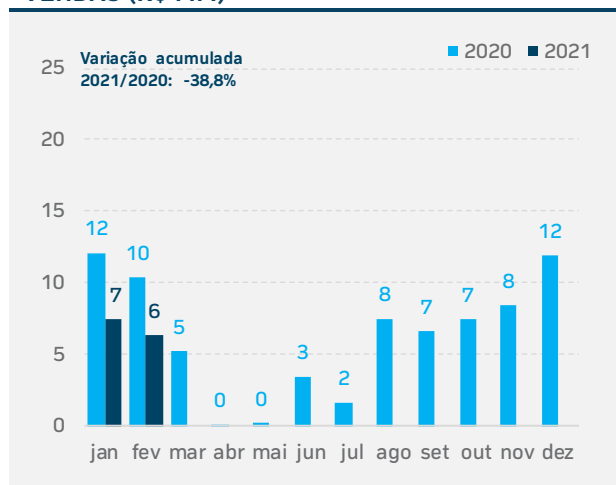
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br



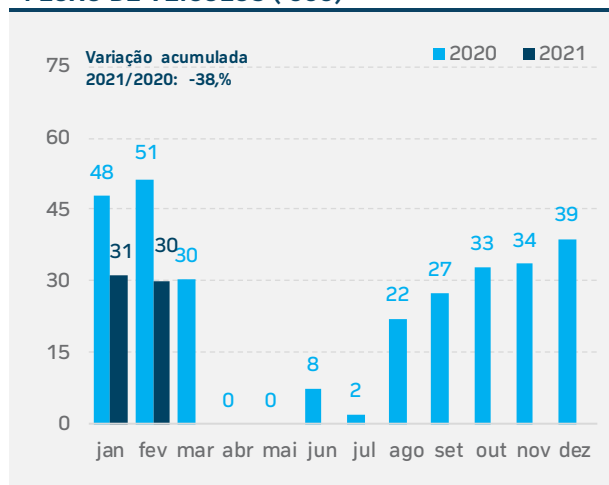
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-21	Variação fev-21/20	Acumulado jan/fev-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	252.047	14%	294.911	-49%
Aluguel complementar	82.248	-53%	257.912	-36%
Aluguel quiosques/stands	71.241	-28%	218.770	-10%
Outras receitas	31.119	-	31.119	1360%
Receitas totais	436.654	-12%	802.711	-35%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(660.892)	1%	(1.125.107)	73%
Outras despesas	(61.698)	174%	(112.874)	-29%
Despesas totais	(722.591)	7%	(1.237.981)	53%
Resultado operacional (NOI)	(285.936)	60%	(435.270)	-205%
Resultado estacionamento	1.168	-53%	3.152	-112%
NOI + estacionamento	(284.769)	62%	(432.118)	-211%
Benfeitorias	(7.380)	-84%	(17.759)	-93%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(292.148)	31%	(449.877)	-397%

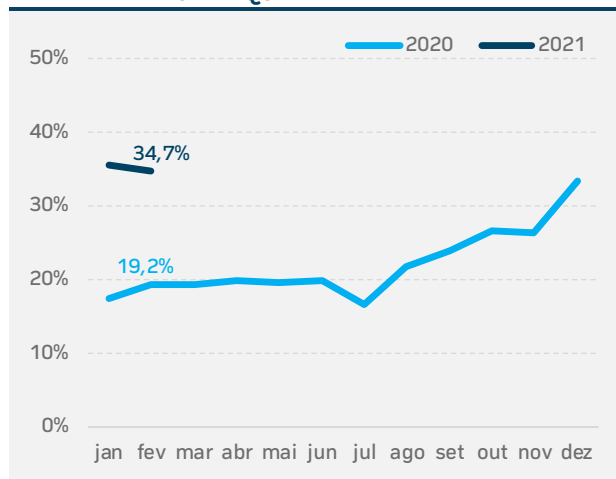
VENDAS (R\$ MM)



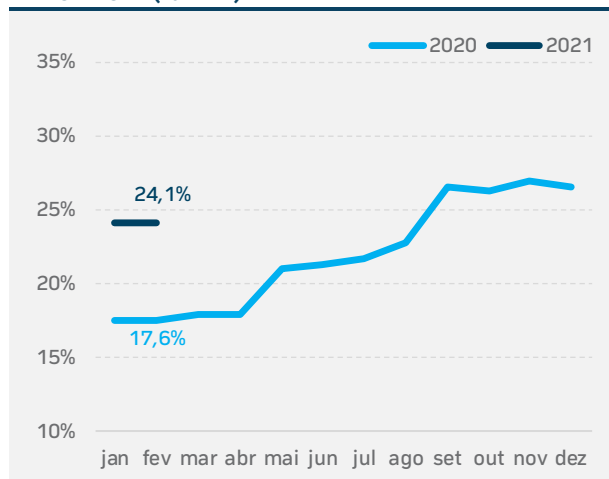
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. Em 27 de fevereiro, segundo determinações do Governo do Rio Grande do Sul, o I Fashion Outlet restringiu suas atividades às operações essenciais. Esta restrição durou até o dia 21 de março, quando novo decreto estadual permitiu o funcionamento de shopping centers de segunda a sexta das 9h às 20h, sendo vedado o funcionamento aos fins de semanas e feriados.

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

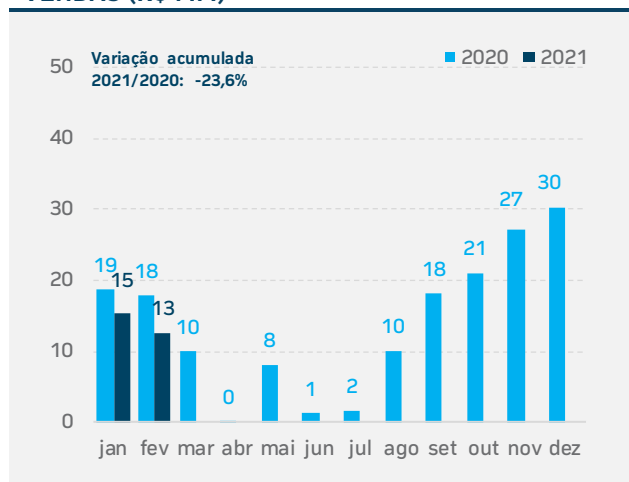
iguatemi.com.br/ifashionoutlethn



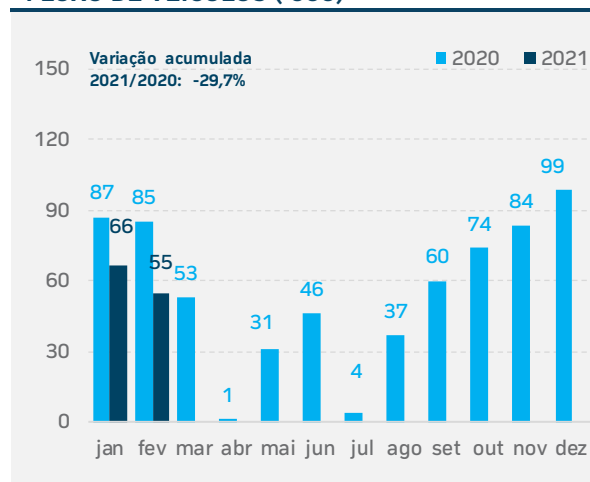
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-21	Variação fev-21/20	Acumulado jan/fev-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	617.461	-7%	1.424.212	-7%
Aluguel complementar	157.635	-30%	692.416	-22%
Aluguel quiosques/stands	19.739	-58%	86.453	-33%
Outras receitas	102.160	128%	122.588	60%
Receitas totais	896.995	-8%	2.325.669	-12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(44.570)	-28%	(84.934)	-54%
Outras despesas	(38.585)	-50%	(106.688)	-50%
Despesas totais	(83.155)	-41%	(191.622)	-52%
Resultado operacional (NOI)	813.840	-3%	2.134.047	-4%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	813.840	-3%	2.134.047	-4%
Benfeitorias	-	-	-	-100%
Resultado não operacional	69	-100%	788	-101%
Fluxo de caixa total	813.909	4%	2.134.834	1%

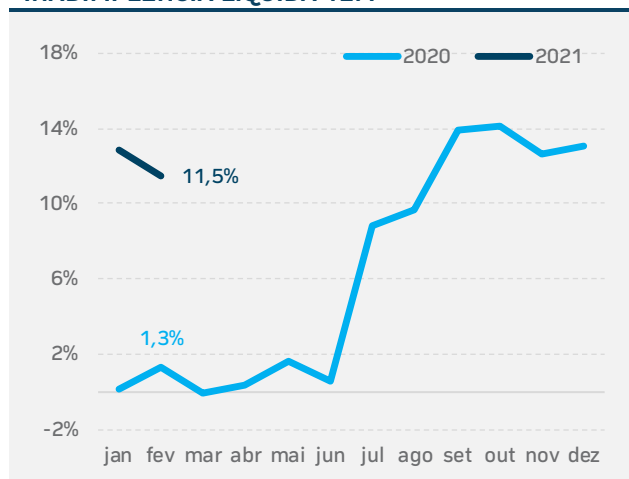
VENDAS (R\$ MM)



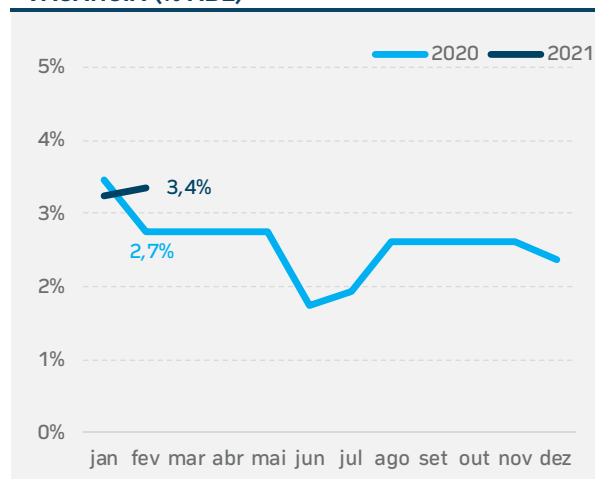
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



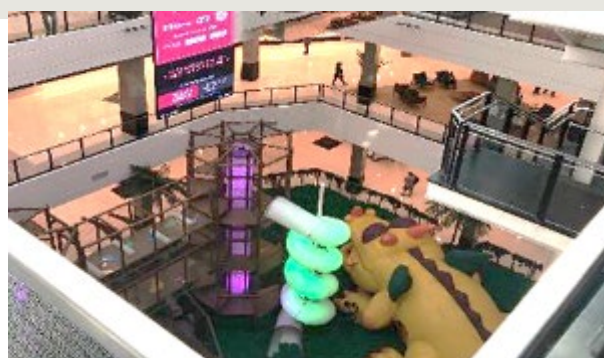
VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. Em 06 de março, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

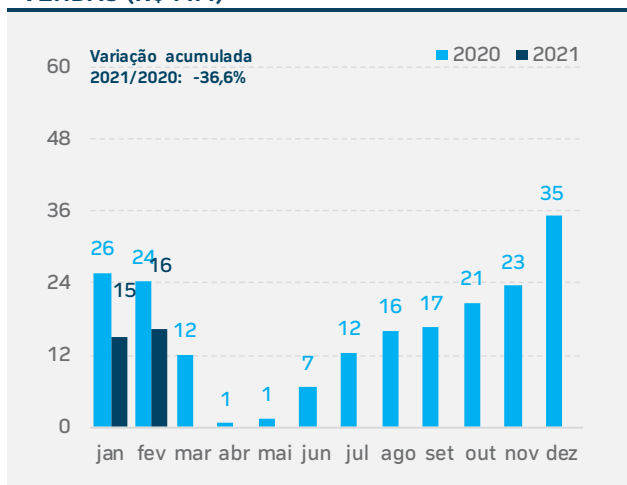
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 162	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



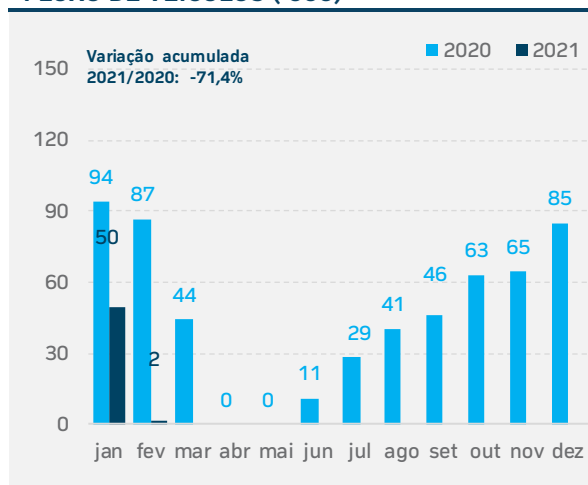
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-21	Variação fev-21/20	Acumulado jan/fev-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	771.455	-36%	2.081.975	-36%
Aluguel complementar	72.717	-46%	462.634	-32%
Aluguel quiosques/stands	198.349	-31%	569.626	7%
Outras receitas	4.085	-93%	10.558	-92%
Receitas totais	1.046.605	-38%	3.124.794	-32%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(309.490)	298%	(585.524)	252%
Outras despesas	(182.151)	-40%	(362.943)	-32%
Despesas totais	(491.640)	28%	(948.467)	35%
Resultado operacional (NOI)	554.964	-57%	2.176.327	-44%
Resultado estacionamento	261.785	-57%	816.299	-46%
NOI + estacionamento	816.749	-57%	2.992.625	-44%
Benfeitorias	-	-100%	(57.882)	-9%
Resultado não operacional	(9.127)	-133%	(10.058)	-86%
Fluxo de caixa total	807.622	-58%	2.924.685	-44%

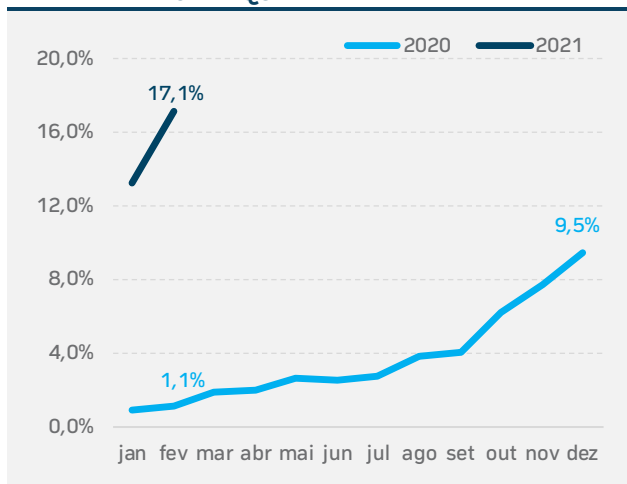
VENDAS (R\$ MM)



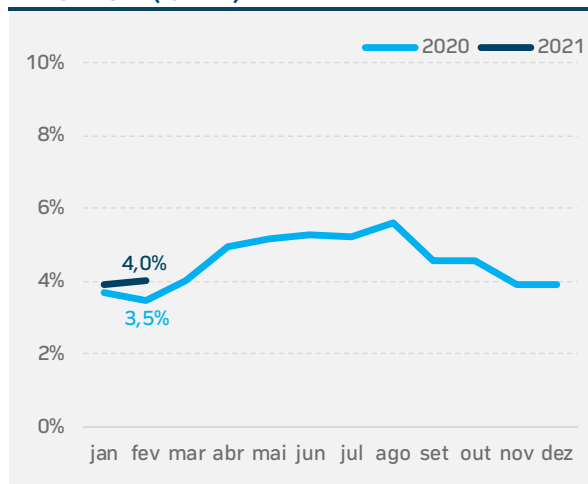
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Em 06 de março, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

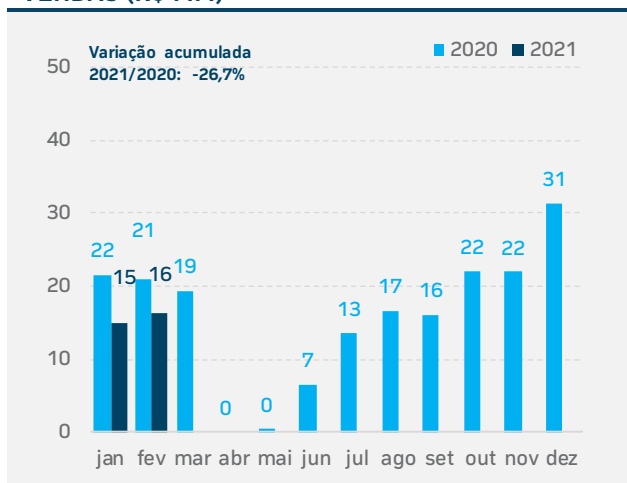
Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 133	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



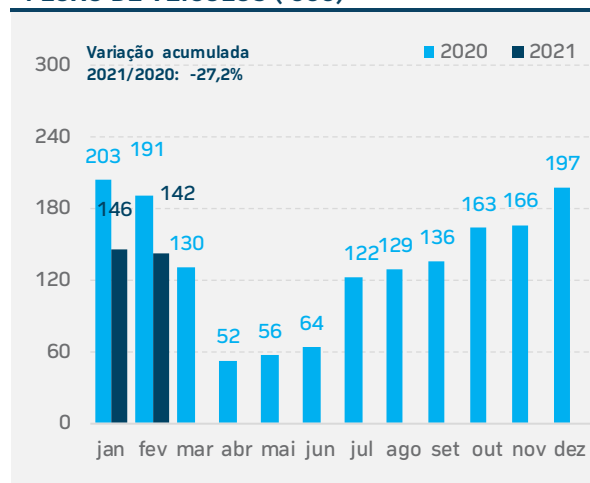
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-21	Variação fev-21/20	Acumulado jan/fev-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.214.593	21%	2.566.646	-9%
Aluguel complementar	32.655	-77%	153.652	-61%
Aluguel quiosques/stands	232.088	-16%	506.080	-19%
Outras receitas	194.134	8%	439.565	91%
Receitas totais	1.673.470	5%	3.665.943	-10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	55.539	-	114.240	-
Outras despesas	(130.255)	-9%	(270.136)	-18%
Despesas totais	(74.716)	-48%	(155.896)	-52%
Resultado operacional (NOI)	1.598.754	10%	3.510.047	-6%
Resultado estacionamento	251.771	-25%	465.587	-45%
NOI + estacionamento	1.850.524	3%	3.975.634	-13%
Benfeitorias	(32.038)	5%	(55.378)	81%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.818.487	3%	3.920.257	-14%

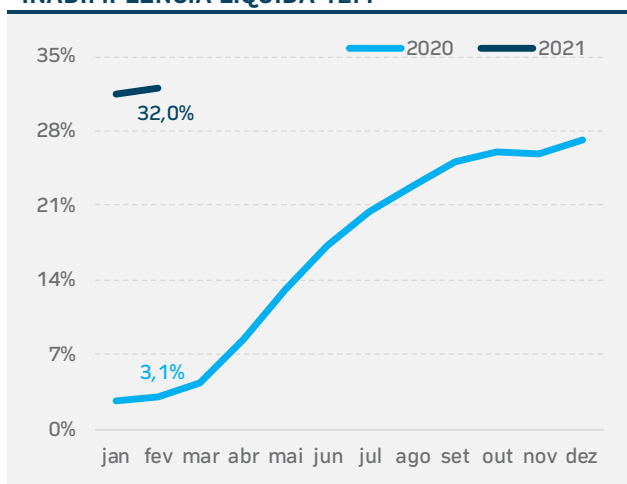
VENDAS (R\$ MM)



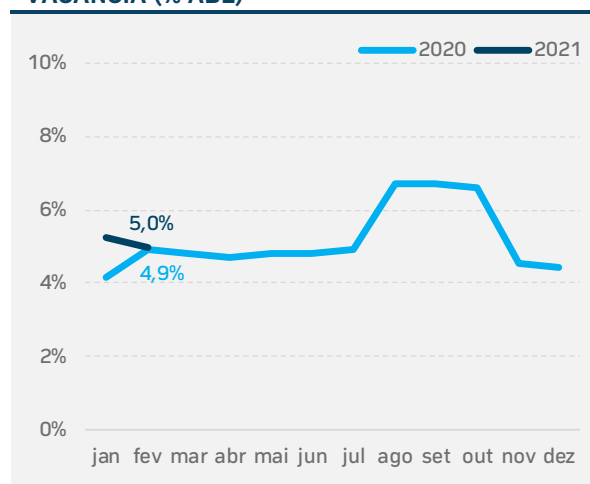
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Em dezembro de 2020, o Fundo realizou a aquisição de 0,3673897836% do Franca Shopping Center, localizado na cidade de Franca no interior do estado de São Paulo. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras. A região de Franca vem sendo uma das mais afetadas pela pandemia da COVID-19 e assim as atividades do Franca Shopping foram suspensas em 25 de janeiro de 2021, em 9 de fevereiro o shopping reabriu para fechar novamente no dia seguinte. Em seguida o shopping teve sua reabertura em 26 de fevereiro, mas novamente teve suspender as atividades a partir do dia 6 de março.

Participação 0,4%	ABL Total 18,6 mil m ²	Operações 96	Inauguração 1993	Operador Aliansce Sonae
----------------------	--------------------------------------	-----------------	---------------------	----------------------------

Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.

Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca/SP

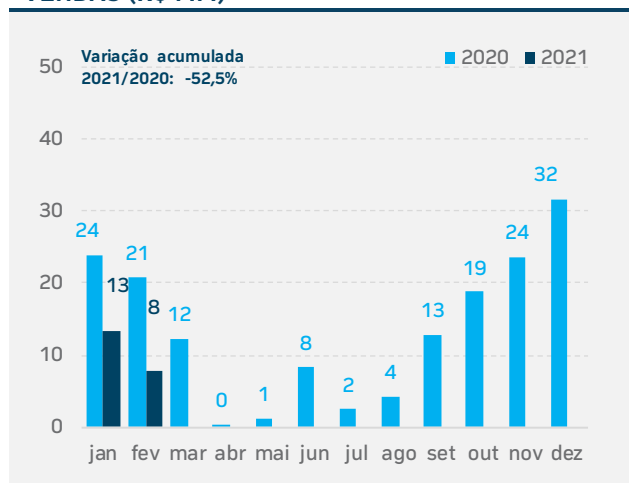
www.francashopping.com.br/



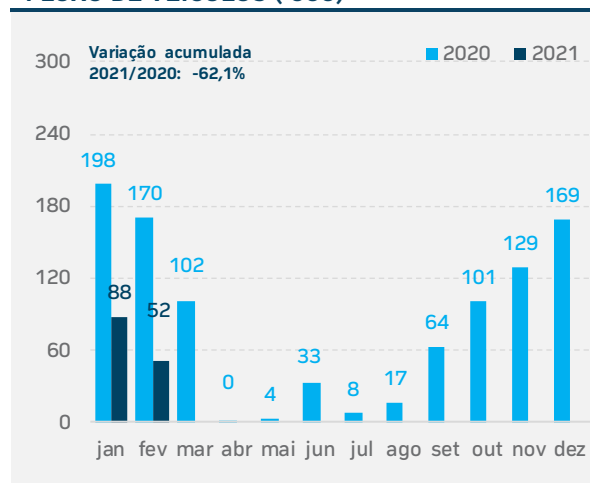
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-21	Varição fev-21/20	Acumulado jan/fev-21	Varição acum. 21/20
Aluguel mínimo	496.619	-61%	1.600.799	-41%
Aluguel complementar	84.876	0%	365.664	-17%
Aluguel quiosques/stands	-	-	-	-
Outras receitas	3.044	-79%	5.798	-91%
Receitas totais	584.539	-57%	1.972.261	-39%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(4.243)	-49%	(4.243)	-65%
Outras despesas	(100.194)	-51%	(562.880)	80%
Despesas totais	(104.437)	-51%	(567.124)	75%
Resultado operacional (NOI)	480.102	-58%	1.405.138	-51%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	480.102	-58%	1.405.138	-51%
Benfeitorias	(2.609)	-	(2.609)	-97%
Resultado não operacional	-	-	300.000	-
Fluxo de caixa total	477.493	-59%	1.702.529	-39%

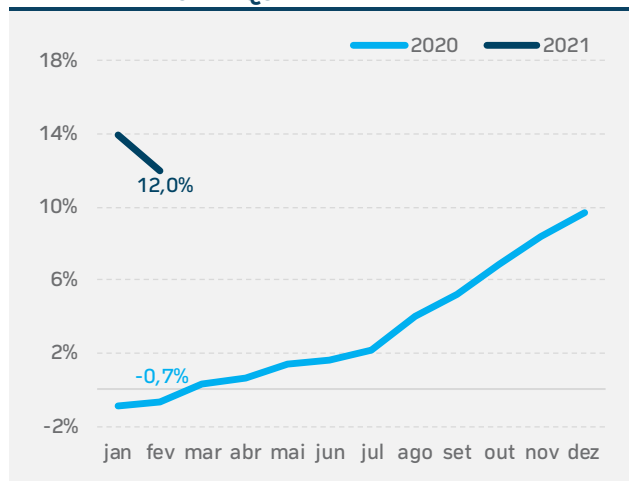
VENDAS (R\$ MM)



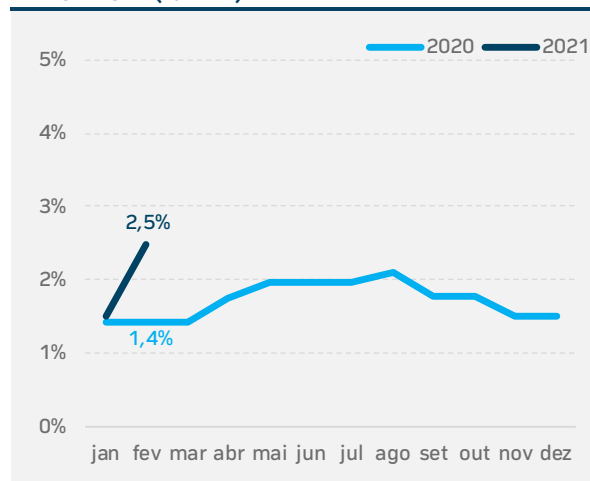
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (11% da carteira via cotas do FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de dezembro, o Fundo detinha uma participação de 9,1% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11. Em 04 de março, conforme determinação da Prefeitura de Campinas e do Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
9,3%	127,0 mil m ²	390	2002	Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback				
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP			www.parquedpedro.com.br	



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

O Fundo encerrou o mês de janeiro com participação de 12,1% no ativo. Nos últimos 5 anos, o ativo passou por diversas revitalizações, como por exemplo: *retrofit* da fachada, novas salas de cinema, reforma da praça de alimentação do shopping e revitalização dos sanitários. Ainda, em 2020 tivemos a inauguração da Begreen, a maior fazenda urbana da América Latina. Em 26 de março, conforme determinação da Prefeitura do Rio de Janeiro, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

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

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

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

www.viaparqueshopping.com.br



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 06 de março, conforme determinação da Prefeitura do Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

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

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

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

www.grandplazashopping.com.br/



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

Localizado no bairro do Morumbi, uma região com alta densidade residencial e empresarial, o Shopping Jardim Sul alinha conforto e bem-estar, oferecendo serviços de qualidade e uma diversidade de lojas e atividades que atendam às necessidades dos consumidores. Em 06 de março, conforme determinação da Prefeitura do Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

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

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



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

O Floripa Shopping está localizado às margens da rodovia que liga o Centro ao Norte da Ilha de Santa Catarina, no principal acesso às praias como Jurerê Internacional, Praia Brava e Costão do Santinho. O Floripa Shopping teve suas atividades restritas às operações essenciais, conforme determinação da Prefeitura de Florianópolis, nos finais de semana nos dias 27 e 28 de fevereiro, 7 a 8 de março e 13 e 14 de março. Adicionalmente, as atividades foram restritas no período de 16 a 23 de março. Durante o tempo que permaneceram suspensas, as demais atividades puderam atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

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

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

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

www.floripashopping.com.br



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 2020

Informe Mensal



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



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br