

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

JUNHO 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\$ 213,13****COTA DE MERCADO****R\$ 201,31****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,0 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****81.789****ABL PRÓPRIA*****176,8 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

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

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 30/06/2021.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em junho os mercados tiveram um mês bastante conturbado, com vários eventos de grande magnitude que tiveram muita repercussão nos preços dos ativos e dificultaram a gestão de portfólio.

Fica difícil escolher qual foi o principal evento do mês, mas vamos aqui tentar elencar o que consideramos os destaques entre eles. O aumento da Selic em 0,75%, com mudança no tom nas comunicações do COPOM foi, sem dúvida, um desses pontos, com vários economistas deslocando suas previsões para uma taxa de 7,00% ou 7,50% ao final do ano. Podemos ilustrar isso através das previsões do Relatório Focus do BACEN, que havia terminado maio prevendo uma Selic de 5,75% e terminou junho com uma previsão de 6,50%.

Esse movimento de aumento nas previsões de juros tem como embasamento o aumento dos preços no atacado, como apontado pelo IPA (Índice de Preços por Atacado, da Fundação Getúlio Vargas), que reflete principalmente o aumento do preço das commodities. Acreditamos que a partir do último trimestre do ano os preços terão mudado de direção e serão um vetor positivo para a baixa das expectativas de inflação.

Outro destaque do mês de junho foi o comportamento do câmbio, com o Real se valorizando 4,40% e terminando o mês cotado a R\$ 5,0022 contra o dólar e, com isso, apresentando no acumulado do ano uma valorização de 3,74% (PTAX). Dois principais fatores contribuíram para esse ganho que o real teve durante o mês: o aumento dos juros e o forte movimento de entrada de investimento estrangeiro no país em quase todas as rubricas, tanto para as Bolsas, R\$ 16 bi no mês, acumulando R\$ 48 bi no ano, como também os números expressivos da balança comercial – R\$ 10,37 bi – o maior saldo positivo de toda a série histórica desse indicador.

Acreditamos que o saldo de transações correntes do governo brasileiro tem grandes possibilidades de terminar o ano no campo positivo pela primeira vez desde 2016, o que deve contribuir para uma maior valorização do real, ainda mais com a importante ajuda que as taxas de juros no campo neutro ou positivo vão trazer para esse mercado.

No campo político, a CPI da COVID foi bastante ativa e levantou suspeitas sobre negociações de compra de vacinas intermediadas por pessoas que aparentemente não estavam autorizadas e não tinham poderes para negociar em nome das companhias fabricantes de vacinas, algumas delas, aliás, ainda nem autorizadas pela Anvisa para aplicação em território nacional. Sem dúvida esses debates são importantes para que a sociedade tenha a transparência necessária para um melhor acompanhamento dos atos do governo, mas acabam produzindo uma paralisação nas pautas mais urgentes do país.

Os mercados externos tiveram um comportamento positivo no mês, com as taxas de juros nos EUA voltando a se acomodar ao redor de 1,50% quando medidas pelo *10y US Treasury* e o S&P 500 se valorizando em mais de 2%. Embora as pressões inflacionárias estejam presentes nas economias desenvolvidas, infladas por gargalos de produção em alguns segmentos da economia e um aumento de consumo generalizado na medida em que a vacinação vai permitindo uma maior abertura da economia, os formuladores de política monetária nas economias dos países desenvolvidos acreditam que esses impactos sejam transitórios e ainda devem praticar políticas monetárias expansionistas por um período de tempo razoável, o que deve ser positivo para os mercados acionários ao redor do mundo, inclusive aqui no Brasil.

O destaque negativo veio da proposta de reforma tributária apresentada pelo governo no fim de junho. Sem prévia negociação com os setores da sociedade que serão afetados pelas medidas propostas e com um aumento significativo na carga tributária do país, as medidas foram muito mal-recebidas pelos investidores. A proposta é bastante ampla e representa uma mudança conceitual importante. Por isso mesmo, acreditamos ser necessário um profundo debate com a sociedade antes de submetê-la a votação no Congresso.

Notamos aqui que a base conceitual da reforma envolve a diminuição da tributação das empresas e uma maior tributação das pessoas físicas que detém ações das empresas através da implantação de uma alíquota de 20% para a tributação de dividendos. Propõem-se uma alíquota de 20% na distribuição de dividendos, com isenção até valor de R\$ 20.000 por mês e como contrapartida uma redução de 5% na alíquota do IRPJ (imposto de renda da pessoa jurídica), a ser implantada em duas etapas de 2,50% ao ano. Essa alteração, entre tantas

outras, desorganiza a vida de várias empresas e segmentos da sociedade brasileira e representa um brutal aumento de carga tributária.

A reforma também prevê o fim da dedutibilidade dos JCP, a tributação de ativos detidos por investidores brasileiros em empresas no exterior, mesmo que esses investimentos não tenham sido liquidados e a tributação pelo come cotas de fundos fechados entre várias outras alterações na tributação.

No nosso caso, a alteração mais importante foi justamente a tributação dos dividendos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 15%. Essa proposta contribuiu para que as cotas dos FII, representadas pelo IFIX caíssem 2,19% em junho, atingindo um total de 4,02% de queda em 2021.

Essa tributação, em nossa opinião, é extremamente negativa. Se pegarmos o valor de mercado dos FII listados na B3, estamos falando de um total de R\$ 131 Bi, que distribuem ao redor de R\$ 7 Bi de dividendos ao ano. As pessoas físicas que hoje representam 73% desse estoque de cotas teriam que pagar algo próximo a R\$ 1,1 Bi de imposto sobre esses dividendos. Note-se que essa medida, sem escalonamento ou progressão, e também sem qualquer preservação do estoque já emitido e precificado sem a tributação, traz um prejuízo grande para os investidores.

Alguns números ilustram a importância dos FII para o mercado imobiliário: nos últimos três anos 64% das transações imobiliárias envolvendo shopping centers, condomínios logísticos e grandes prédios corporativos tiveram FII como adquirentes. Esse ano apenas, mais de 85% das emissões de CRI foram adquiridas por FII.

O argumento da Receita de que só grandes investidores investem nessa classe de ativos se desfaz quando analisamos os números da B3: mais de dois terços dos 1.4 MM de investidores tem menos de R\$ 50.000,00 investidos em FII, 90% desses investidores tem menos de R\$ 300.000,00 investidos. Escolhemos esse número porque nessa faixa, ao pegarmos a média dos dividendos distribuídos nos últimos anos pelos FII que compõem o IFIX, o investidor receberia R\$ 1.900,00 por mês de dividendos, o que comprova o papel de renda complementar e diversificada que o pequeno poupador tem quando investe nos FII. Cabe aqui lembrar também que nenhum dos outros instrumentos de investimento incentivado tem previsão de tributação nessa malfadada reforma, a saber, LCI, LCA, CRI, CRA, LIG, debêntures incentivadas, etc. Por que tributar um FII que adquire CRI e dá acesso ao pequeno investidor para investimento nesse importante instrumento de suporte ao mercado imobiliário e não tributar o grande investidor que adquire CRI direto das securitizadoras? Cabe aqui lembrar que os FII têm a obrigação legal de distribuir 95% do resultado a cada seis meses (a proposta torna essa obrigação anual) e, portanto, não pode reinvestir os lucros ao invés de distribuir os dividendos, como, por exemplo uma companhia listada em bolsa poderia fazer.

Enfim, trabalharemos muito, ao lado de nossas entidades de classe, para tentar derrubar tais alterações na tributação dos FII.

Agradecemos muito a confiança em nós depositada,

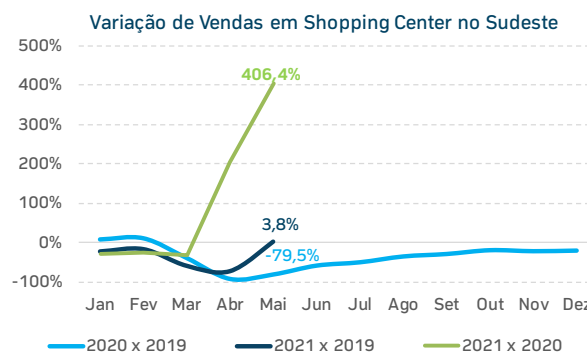
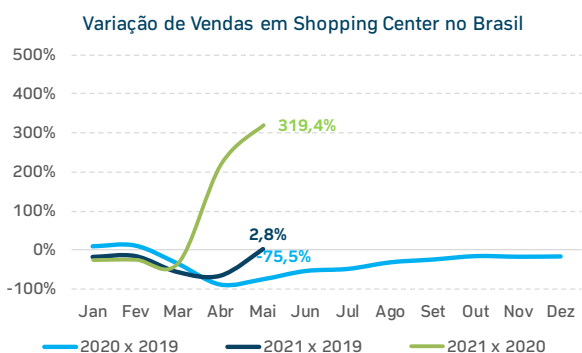
EQUIPE DE GESTÃO HEDGE

Mercado de Shopping Centers

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

Em maio, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 319% em relação a maio de 2020, já com grande parte dos shoppings no país operando normalmente ou com poucas restrições de horários e limitação de capacidade e impactado pela fraca base de comparação no ano anterior. Vale lembrar que maio de 2020, boa parte dos empreendimentos no Brasil estavam fechados e as vendas de shoppings centers apresentaram queda de 75,5% em relação a maio de 2019. Quando comparamos as vendas de maio de 2021 versus maio de 2019, observamos um crescimento nominal de 2,8%.

Devido à forte concentração do portfólio do Fundo na região Sudeste (que representa 91% da carteira no fechamento de junho de 2021), destacamos também os indicadores para esta região: em maio, as vendas dos shoppings avançaram 406% em relação a maio de 2020. Em relação a maio de 2019, observamos um crescimento de 3,8%.



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

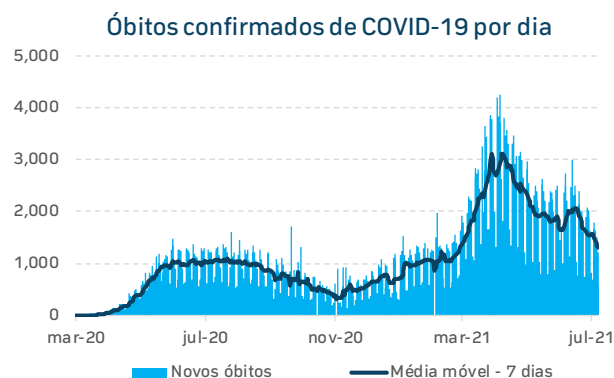
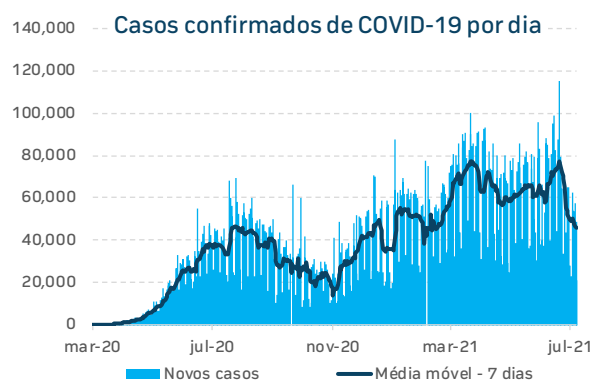
Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Mai/21	7,8%	7,8%	5,8%	5,9%	12,2%

Fonte: Abrasce

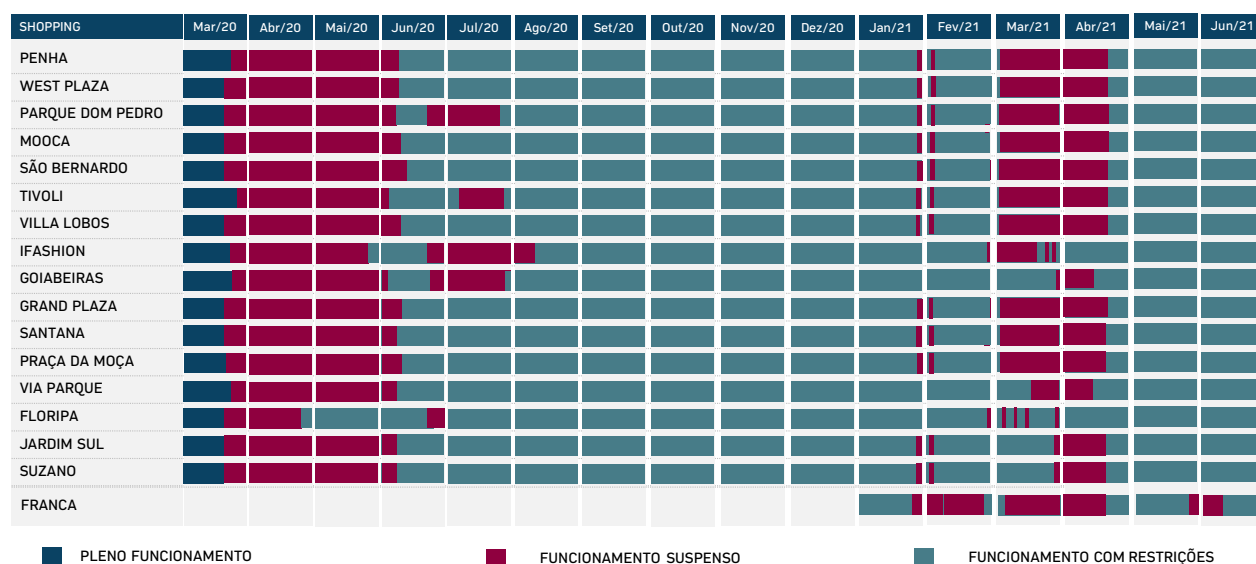
Indicadores da pandemia

Os gráficos a seguir trazem os números atualizados de internações e óbitos diários no país. Como pode ser observado, apesar do arrefecimento ao longo das últimas semanas, ainda estamos acima do pico de 2020. No entanto, acreditamos que a tendência de melhora deverá continuar, uma vez que o programa de vacinação segue avançando.



Fonte: Our World in Data

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



O Estado de São Paulo, onde se localiza 89% da carteira Fundo, considerando o valor contábil de fechamento de junho, segue funcionando segundo as regras da fase de transição do Plano SP. A última atualização do Plano, realizada em 7 de julho, permite o funcionamento das atividades comerciais até as 22h, com encerramento até as 23h, e com restrição de utilização até 60% da capacidade de ocupação. Esta fase de transição ficará em vigor até 31 de julho, segundo última atualização.

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

Regiões	Cidades	Ativos	% da Carteira	Horário de Funcionamento	Restrição vigente até*
Grande São Paulo – SP	São Paulo	Penha West Plaza Mooca Villa Lobos Santana Jardim Sul	51%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h	31 de julho
	São Bernardo	São Bernardo	8%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h	31 de julho
	Diadema	Praça da Moça	5%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h	31 de julho
	Santo André	Grand Plaza Shopping	3%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h	31 de julho
	Suzano	Suzano	2%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h	31 de julho
Campinas – SP	Campinas	Parque D. Pedro	12%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h	31 de julho
	Santa Bárbara d'Oeste	Tivoli	8%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h	31 de julho
Franca – SP	Franca	Franca	0,04%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h	31 de julho
Rio Grande do Sul	Novo Hamburgo	I Fashion Outlet	4%	Seg. a Dom.: 9h – 21h	-
Santa Catarina	Florianópolis	Floripa	3%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e feriados 14h – 21h	-
Mato Grosso	Cuiabá	Goiabeiras	2%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom: 14h - 20h	-
Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	Via Parque	2%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. 13h – 21h	-

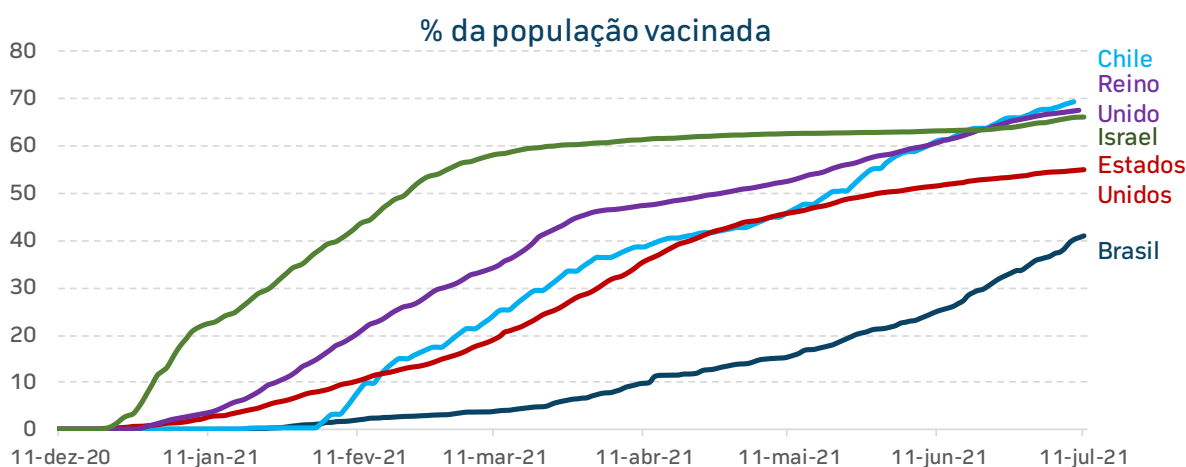
Fonte: Hedge

Perspectivas dos programas de vacinação

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

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

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Nº de pessoas que receberam a 1ª dose, ou dose única até 11/07	86.797.811	13.214.146	184.132.768	45.881.721	5.730.022
% da população vacinada com 1ª dose, ou dose única	40,8%	69,1%	55,1%	67,6%	66,2%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	1.307.796	101.347	506.771	250.969	14.253



Fonte: Our World in Data até 11/07/2021.

Como demonstrado acima, o programa de vacinação no país segue avançando e, em junho, superamos a marca de 100 milhões de doses aplicadas – considerando primeira e segunda dose de vacinas. Estes dados alinhados com as promessas de vacinação da população adulta até meados do segundo semestre, nos indicam que em breve poderemos ver por aqui a flexibilização das restrições e retorno à vida normal, como agora observamos em países como Estados Unidos, Israel e França.

FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

Para compreensão dos acontecidos relativos ao Auto de Infração recebido pelo FII Grand Plaza Shopping, recomendamos a leitura dos relatórios de dezembro de 2020 ([link](#)), janeiro de 2021 ([link](#)), fevereiro de 2021 ([link](#)), março ([link](#)) e abril ([link](#)). Em maio, não houve novos acontecimentos relacionados aos processos.

Neste mês, comentamos a decisão proferida em 25.05.2021 pelo colegiado da CVM no processo de consulta sobre o conflito de interesses da CCP, que foi tornada pública no final de junho. ([link da decisão](#)).

Cabe ressaltar que tal decisão não foi unânime, tendo a diretora Flávia Perlingeiro exarado excelente voto em sentido contrário ao entendimento vencedor, posicionando-se pela aplicação ao caso ABCP do conceito de conflito formal, pelo qual o cotista é impedido de votar para evitar a ocorrência de eventual prejuízo irrecuperável.

Importante destacar que essa decisão da CVM vai de encontro com a jurisprudência estabelecida pela CVM relativa às companhias abertas, a qual ficou retratada pelo caso Tractebel ([link Tractebel](#)), ocasião em que foi firmada a posição do regulador pela aplicação do conceito de conflito formal.

Não menos importante, o voto manifestado pelo diretor relator enfraquece a autoridade dos administradores de fundos de investimento no que tange às suas atividades fiduciárias, principalmente quanto ao seu dever de diligência, permitindo, assim, o abuso do direito de voto por cotistas que se encontrem em posição de conflito de interesses.

Lamentamos profundamente esta decisão da CVM, pois, a nosso ver, com este posicionamento permissivo do regulador perdem todos os cotistas de fundos de investimento, a quem a indústria dos fundo imobiliários de destina, e perde o próprio mercado.

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

Shopping Parque D. Pedro

Em benefício de nossos investidores, ressaltamos que o HGBS investe no Parque D. Pedro Shopping através do fundo HPDP11, que não possui investidor que detenha, e em nenhum momento desde sua constituição possuiu investidor que detivesse, posição superior a 25% de suas cotas e que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o fundo invista. Assim, o fundo HPDP não se enquadra no disposto no artigo 2º da Lei nº 9.779/99.

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 valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborarem 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 junho de 2021, bem como a variação em relação ao valor em carteira daquela data.

Imóvel	Participação do Fundo	Avaliador	Valor Justo (100%)	R\$ / m²	Variação deste a última avaliação
Penha	87,56%	Cushman & Wakefield	R\$ 334.416.600	R\$ 11.184,98	-4,0%
West Plaza	70,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 347.014.300	R\$ 9.434,79	-1,11%
Tivoli Shopping	59,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 245.955.500	R\$ 9.960,73	-2,2%
São Bernardo	35,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 446.485.900	R\$ 10.413,89	2,9%
Mooca	20,00%	CBRE	R\$ 766.000.000	R\$ 18.209,30	-2,4%
Novo Hamburgo	49,00%	CBRE	R\$ 152.000.000	R\$ 7.594,68	-2,0%
Goiabeiras	53,99%	CBRE	R\$ 84.000.000	R\$ 3.194,89	-18,0%
Praça da Moça	23,06%	Cushman & Wakefield	R\$ 398.733.400	R\$ 13.387,38	1,5%
Villa Lobos	15,00%	CBRE	R\$ 901.100.000	R\$ 31.871,23	-2,5%
Santana	15,00%	CBRE	R\$ 401.800.000	R\$ 15.124,91	-2,7%
Suzano	15,00%	CBRE	R\$ 302.000.000	R\$ 12.563,00	-3,6%
Franca	0,37%	CBRE	R\$ 190.000.000	R\$ 10.186,95	-2,6%

Fonte: Hedge, Cushman & Wakefield, CBRE.

Desta forma, de maneira consolidada o portfólio do Fundo foi reavaliado em um valor 2,42% inferior ao valor contábil anterior, o que por sua vez impactou negativamente a cota patrimonial do Fundo em 1,65%. 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.

Ressaltamos 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 ao longo dos últimos meses, e previsto para os primeiros anos da projeção, é levada também em consideração a retomada esperada para os empreendimentos no futuro.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,50 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2021, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de julho de 2021, aos detentores de cotas em 30 de junho de 2021.

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

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

HGBS 11	jun-21	2021	12 Meses
Receita Imobiliária	4.934.566	30.069.966	54.435.778
Imóveis	3.941.291	21.679.380	38.925.735
FIs Estratégicos - Rendimento	993.275	8.390.587	15.510.042
Outras Receitas	1.667.962	9.281.046	17.671.791
FIs Líquidos - Rendimento	1.508.483	8.340.489	16.432.488
CRI	144.445	833.846	1.041.765
LCI	-	-	-
Renda Fixa	15.034	106.712	197.538
Total de Despesas	(1.389.619)	(7.844.839)	(14.918.372)
Resultado Operacional	5.212.909	31.506.173	57.189.197
Lucro Operações	(553.072)	2.542.528	2.643.374
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	3.452.111	3.499.142
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(552.003)	(907.540)	(818.743)
IR Ganho FIs	(1.069)	(2.043)	(37.025)
Resultado HGBS11	4.659.837	34.048.702	59.832.571
Rendimento HGBS11	5.000.000	32.500.000	57.100.000
Resultado Médio / Cota	0,47	0,57	0,50
Rendimento Médio / Cota	0,50	0,54	0,48

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.

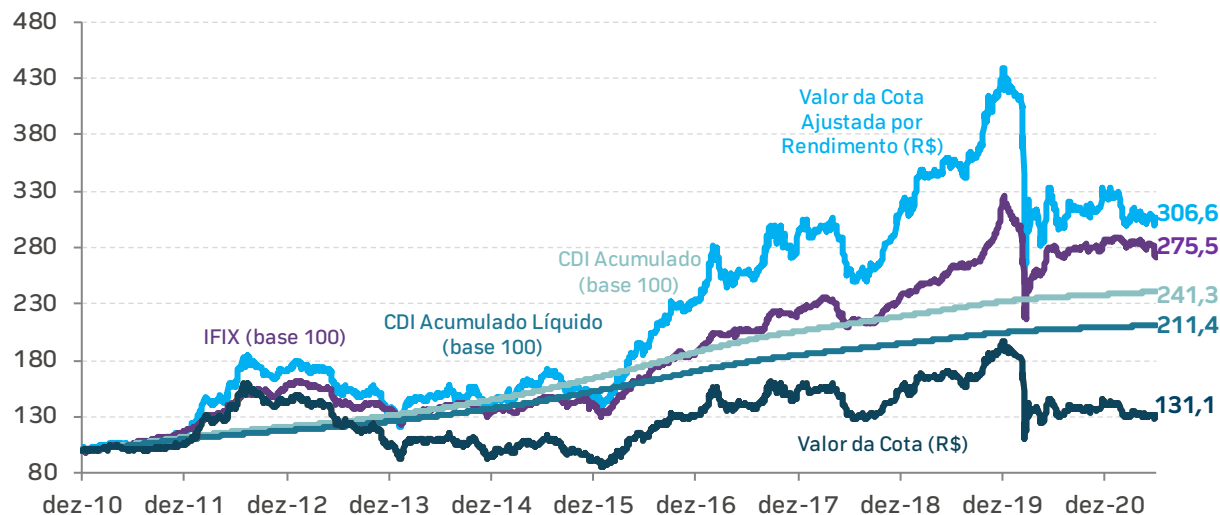
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	jun/21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	200,45	216,13	214,50	100,00
Renda Acumulada	0,17%	1,58%	2,59%	201,85%
Ganho de Capital Líquido	0,34%	-6,86%	-6,15%	81,05%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,52%	-5,33%	-3,60%	758,35%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	6,40%	-10,61%	-3,61%	15,92%
% CDI Líquido	198%	-	-	371%
Retorno Total Bruto	0,6%	-5,3%	-3,6%	303,2%
IFIX	-2,2%	-4,0%	-1,8%	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.

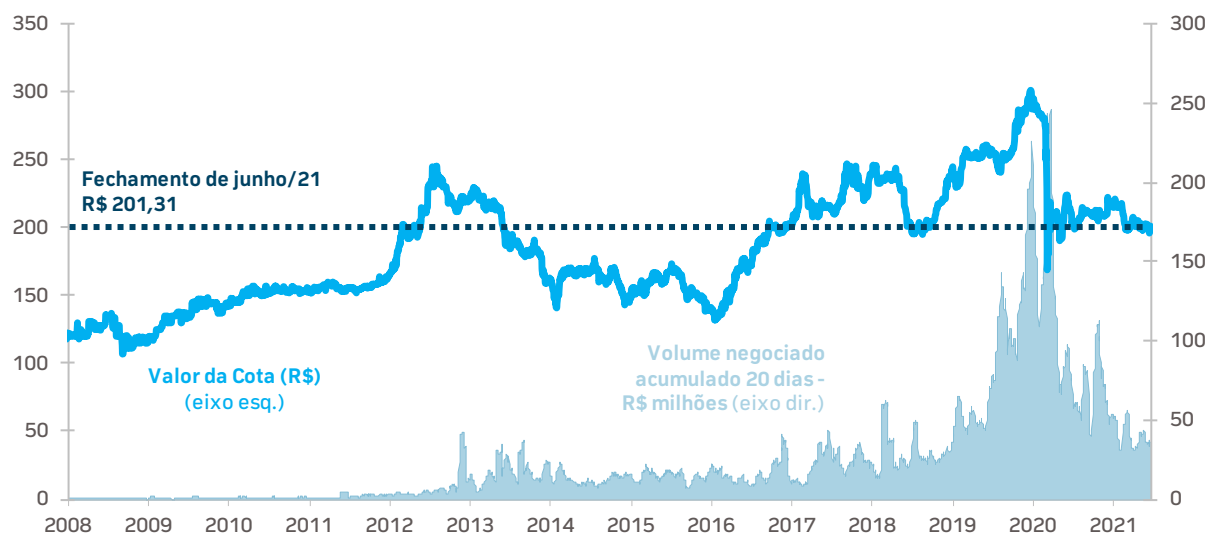


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 201,31**, 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\$ 213,13**.

Negociação B3	jun-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	38,4	245,1	673,2
Giro (em % do total de cotas)	1,9%	11,9%	32,3%



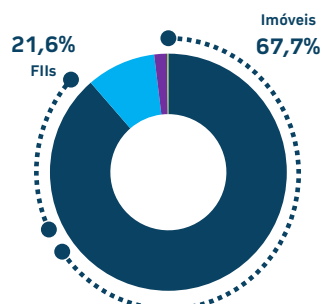
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo, encerrou o mês com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados, sendo 11 detidos de forma direta, 5 detidos através de cotas de outros FILs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

89,3% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 10,7% 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

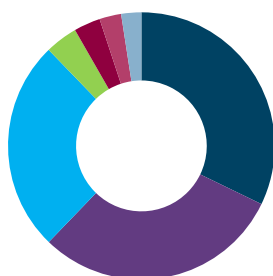


Estratégicos	89,3%
FIIs Líquidos	8,4%
CRIs	1,9%
Fundos RF	0,4%

Diversificação por Ativos

PENHA	15%	WEST PLAZA	15%
PARQUE DOM PEDRO	12%	SÃO BERNARDO	8%
MOOCA	8%	TIVOLI	8%
VILLA LOBOS	7%	PRAÇA DA MOÇA	5%
IFASHION	4%	GRAND PLAZA	3%
SANTANA	3%	FLORIPA	3%
GOIABEIRAS	2%	SUZANO	2%
VIA PARQUE	2%	JARDIM SUL	2%
FRANCA	0,04%		

Diversificação por Operadores

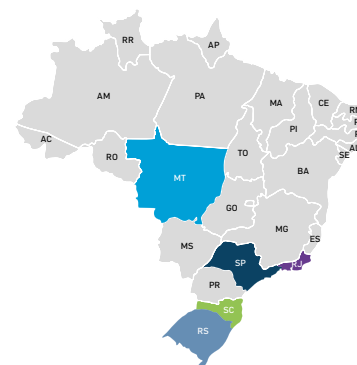


Aliansce Sonae	32%
AD Shopping	30%
brMalls	26%
Iguatemi	4%
CCP	3%
Floripa	3%
HBR	2%

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 89% 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	89%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%

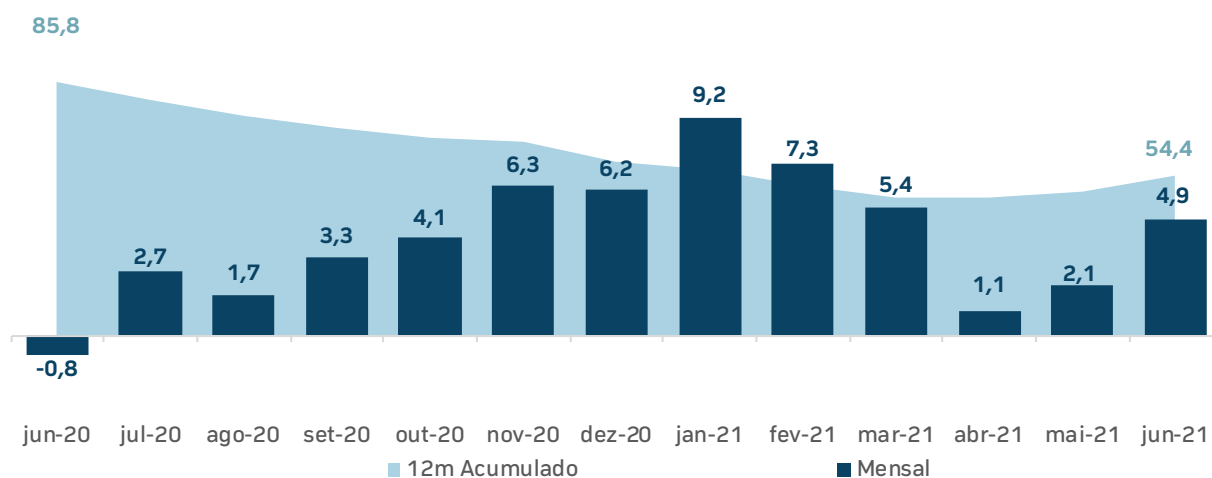
Fonte: Hedge / Itaú



EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em junho, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 4,9 milhões, já refletindo uma melhora em função das reaberturas e avanço do programa de vacinação. Em diante, acreditamos que o processo de retomada seguirá aumentando de intensidade ao passo que formos observando também uma melhora nos indicadores da pandemia.

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



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

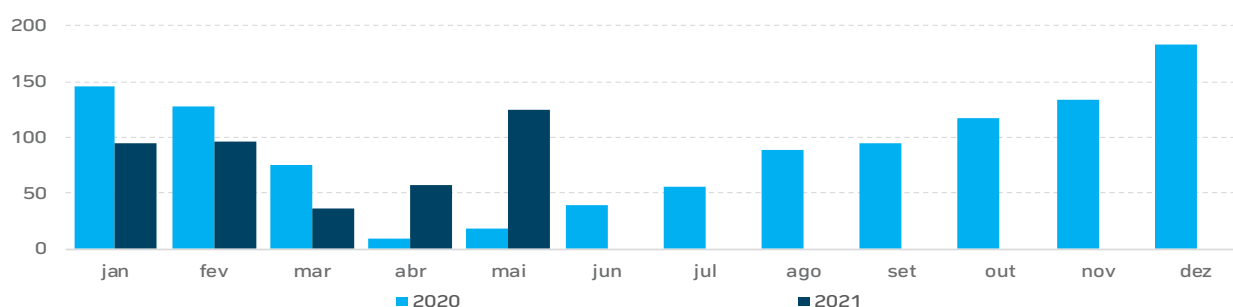
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

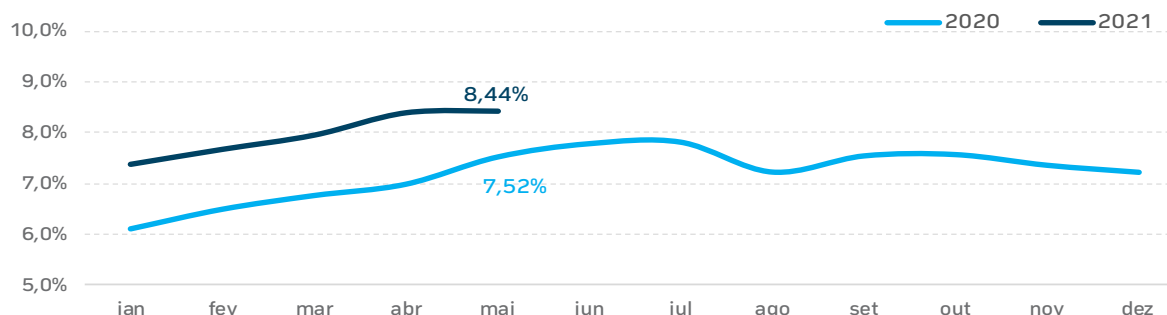
As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 598% em relação a maio de 2020, mês mais impactado pelos fechamentos em 2020. Em relação a maio de 2019, este indicador apresentou crescimento de 15%.

A vacância do Fundo encerrou o mês de maio em 8,4%, em linha com o mês anterior, mas acima dos 7,5% observados em maio de 2020

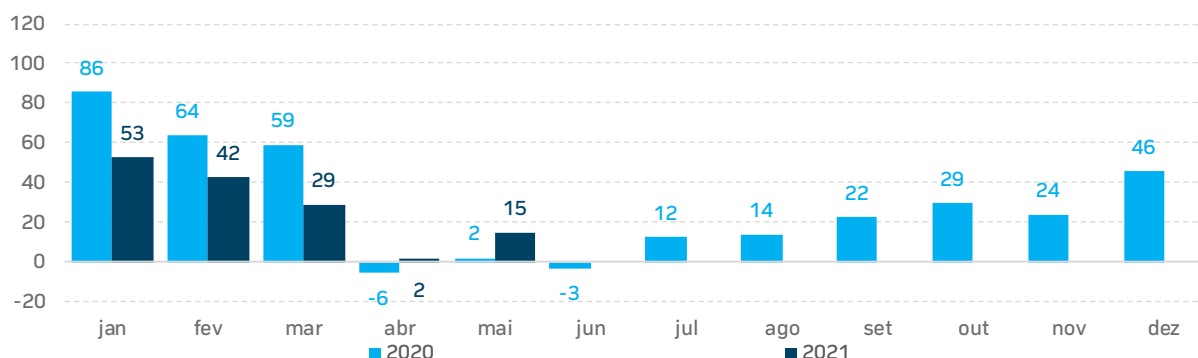
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (15% 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. O shopping segue funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h.

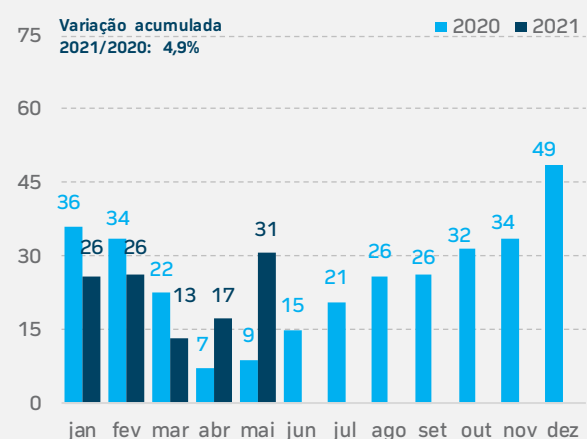
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,9 mil m ²	156	1992	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom e Sonda				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



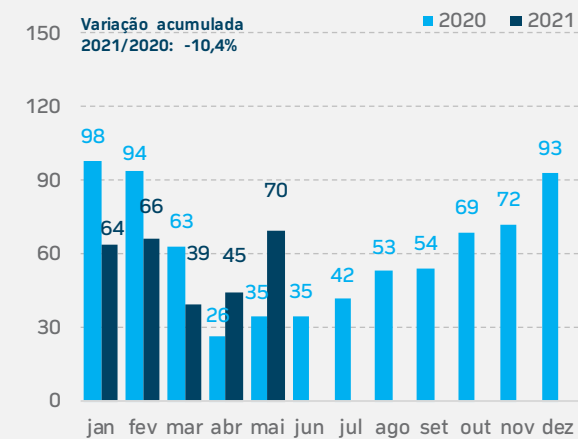
SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-21	Variação mai-21/20	Acumulado jan/mai-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	809.460	242%	5.955.218	3%
Aluguel complementar	64.245	-	549.795	-15%
Aluguel quiosques/stands	306.150	518%	1.119.034	22%
Outras receitas	11.047	-38%	358.450	95%
Receitas totais	1.190.903	291%	7.982.497	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(225.488)	78%	(1.270.389)	66%
Outras despesas	(99.465)	116%	(663.635)	-25%
Despesas totais	(324.953)	88%	(1.934.024)	17%
Resultado operacional (NOI)	865.950	557%	6.048.474	3%
Resultado estacionamento	-	-	477.276	-53%
NOI + estacionamento	865.950	557%	6.525.750	-5%
Benfeitorias	-	-	(431.590)	-69%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	865.950	-715%	6.094.160	10%

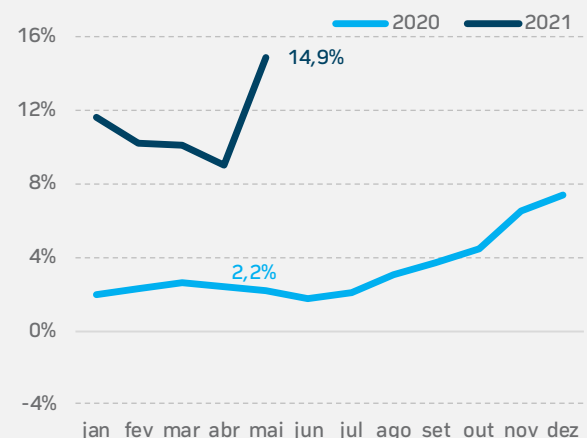
VENDAS (R\$ MM)



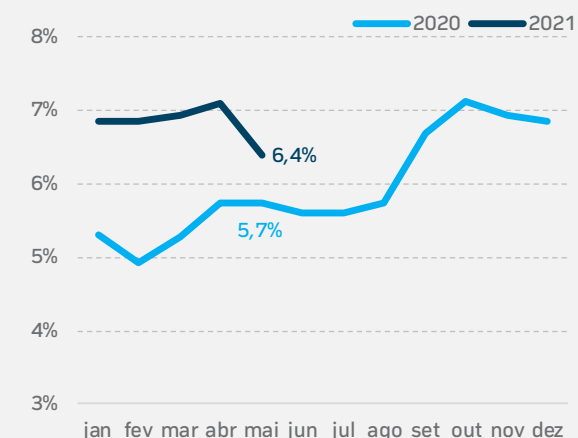
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M*



VACÂNCIA (% ABL)



* No mês, tivemos a saída da TNG do empreendimento antes do prazo contratual, o que levou o shopping a faturar os valores concedidos como desconto em competências anteriores, que eram condicionados à permanência da operação no shopping. Uma vez faturados, estes valores passaram a compor a base de inadimplência. Esta alteração fez com que o indicador de inadimplência apresentasse aumento significativo no mês.

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. O shopping segue funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h. Ainda, pela importância que os escritórios da região têm no fluxo do shopping e, considerando que muitas empresas estão adotando o home-office, acreditamos que a retomada dos resultados deverá ser mais lenta que a média do setor. Destacamos que em 29 de abril, tivemos a inauguração da Riachuelo, uma das principais operações de varejo do país.

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

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

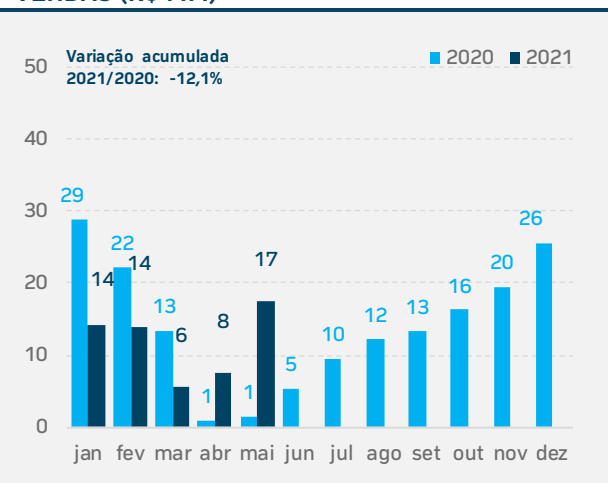
westplaza.com.br



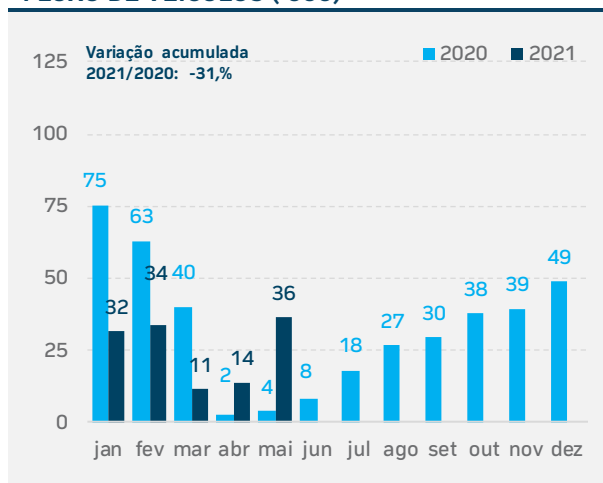
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-21	Variação mai-21/20	Acumulado jan/mai-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	516.737	199%	4.040.178	-15%
Aluguel complementar	28.748	11%	166.132	-74%
Aluguel quiosques/stands	295.548	270%	1.141.744	10%
Outras receitas	24.903	1523%	38.202	-94%
Receitas totais	865.936	209%	5.386.257	-24%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(559.782)	97%	(3.510.869)	100%
Outras despesas	(104.198)	-11%	(987.246)	-42%
Despesas totais	(663.979)	65%	(4.498.115)	30%
Resultado operacional (NOI)	201.956	-267%	888.142	-76%
Resultado estacionamento	219.289	276%	571.505	-58%
NOI + estacionamento	421.246	-771%	1.459.647	-71%
Benfeitorias	-	-100%	(187.917)	-68%
Resultado não operacional	(2.410)	-63%	(72.467)	-7%
Fluxo de caixa total	418.836	-595%	1.199.264	-72%

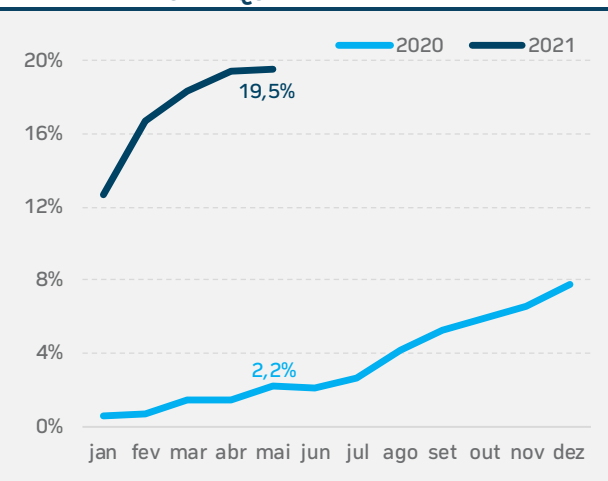
VENDAS (R\$ MM)



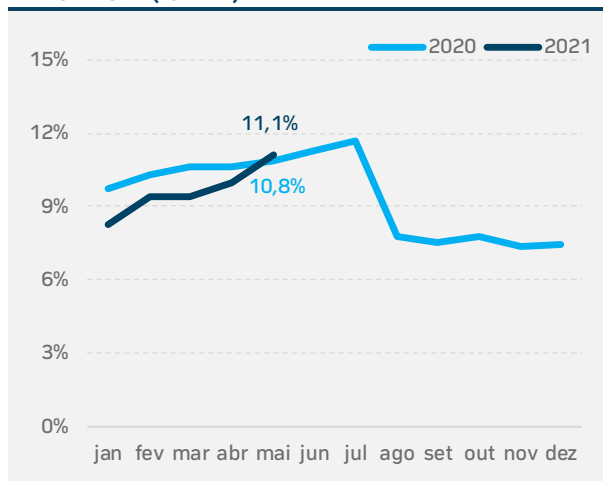
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região. O shopping segue funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h. Do lado positivo, tivemos recentemente a comercialização para Ana Capri, a Livraria Leitura e os restaurantes Cabana Burger e Saj, importantes operações do mercado que devem inaugurar em breve. Conforme mencionado anteriormente, em função da substituição do sistema operacional da brMalls, o resultado do Shopping e a inadimplência referente ao mês de abril, não foram apresentados no relatório anterior. Neste mês, com a normalização do processo, trazemos já os dados referente ao mês de maio. Os dados de abril podem ser encontrados na Planilha de Fundamentos do Fundos, disponível neste [link](#).

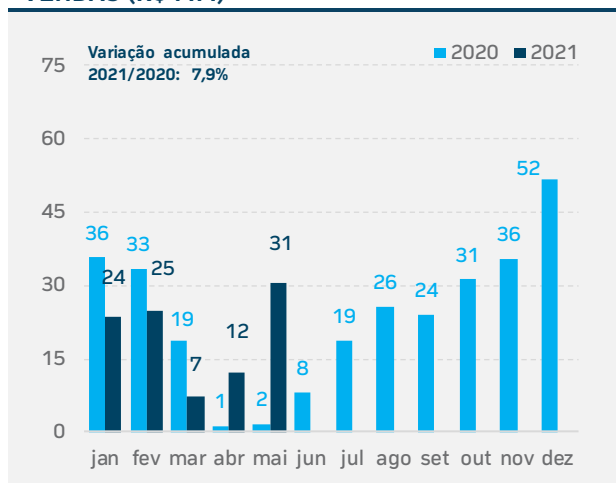
Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m²	Lojas 189	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



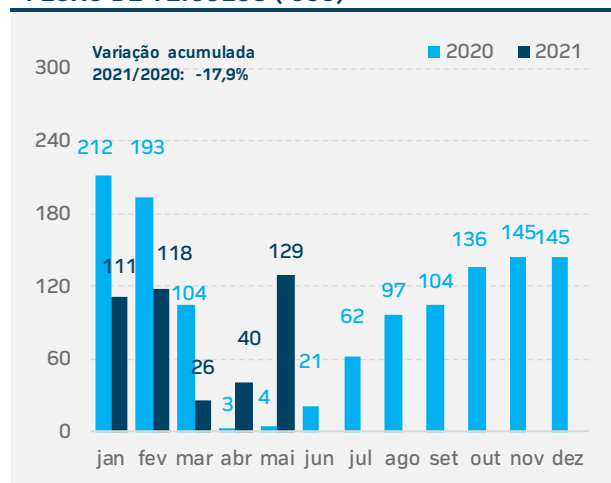
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-21	Variação mai-21/20	Acumulado jan/mai-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	642.225	2752%	5.035.369	-23%
Aluguel complementar	19.759	-1034%	346.908	-44%
Aluguel quiosques/stands	102.482	-17%	758.469	-53%
Outras receitas	16.993	58%	469.659	174%
Receitas totais	781.459	406%	6.610.405	-26%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(705.954)	176%	(972.823)	10%
Outras despesas	(482.889)	254%	(1.418.138)	-9%
Despesas totais	(1.188.843)	203%	(2.390.961)	-2%
Resultado operacional (NOI)	(407.384)	71%	4.219.444	-35%
Resultado estacionamento	113.811	-308%	1.609.151	-46%
NOI + estacionamento	(293.573)	0%	5.828.595	-39%
Benfeitorias	-	-	-	-100%
Resultado não operacional	80.815	349%	378.395	232%
Fluxo de caixa total	(212.758)	-22%	6.206.990	-35%

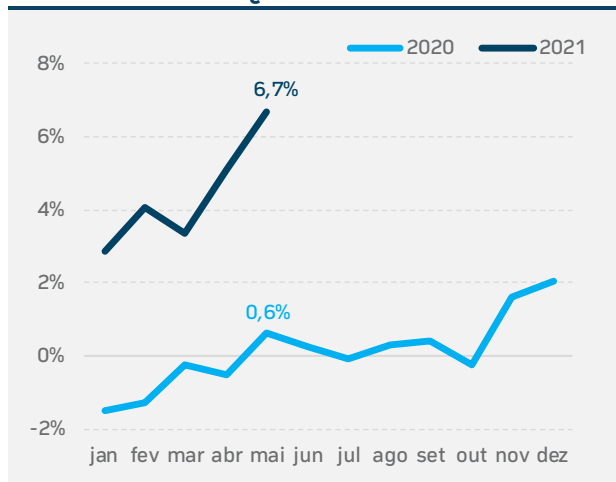
VENDAS (R\$ MM)



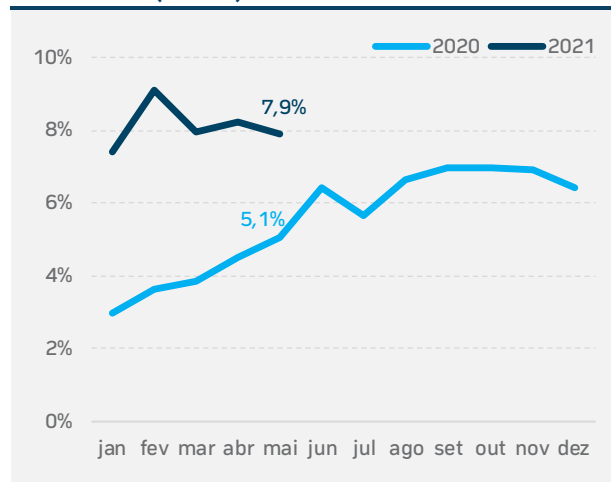
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. O shopping segue funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h. Conforme mencionado anteriormente, em função da substituição do sistema operacional da brMalls, o resultado do Shopping e a inadimplência referente ao mês de abril, não foram apresentados no relatório anterior. Neste mês, com a normalização do processo, trazemos já os dados referente ao mês de maio. Os dados de abril podem ser encontrados na Planilha de Fundamentos do Fundos, disponível neste [link](#).

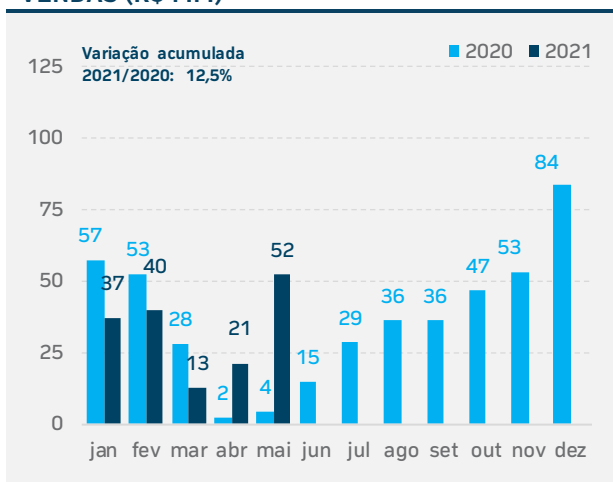
Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m ²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP www.moocaplaza.com.br				



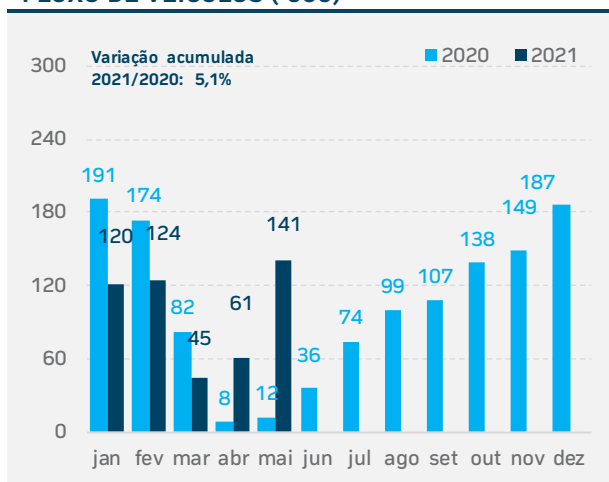
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-21	Variação mai-21/20	Acumulado jan/mai-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.441.255	1094%	9.981.391	-13%
Aluguel complementar	350	-22%	435.608	-73%
Aluguel quiosques/stands	157.560	74%	1.594.240	-33%
Outras receitas	11.646	-69%	631.947	17%
Receitas totais	1.610.812	547%	12.643.185	-21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(259.524)	70%	(457.807)	-13%
Outras despesas	(766.311)	462%	(5.669.111)	60%
Despesas totais	(1.025.836)	255%	(6.126.918)	50%
Resultado operacional (NOI)	584.976	-1559%	6.516.267	-45%
Resultado estacionamento	256.537	-874%	2.905.284	-36%
NOI + estacionamento	841.513	-1249%	9.421.551	-43%
Benfeitorias	-	-100%	(1.468)	-99%
Resultado não operacional	(62.313)	136%	41.394	-53%
Fluxo de caixa total	779.199	-722%	9.461.477	-42%

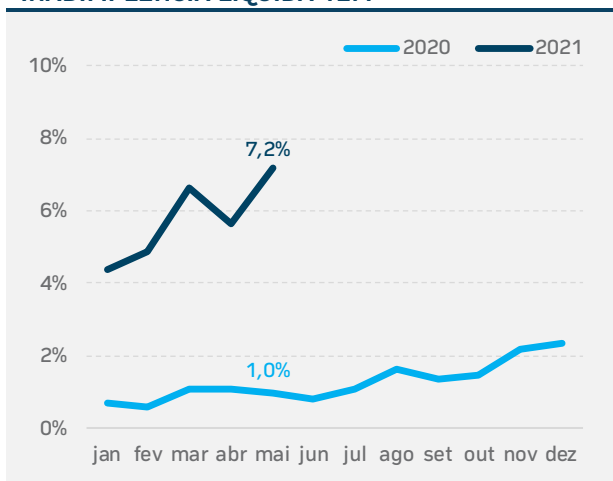
VENDAS (R\$ MM)



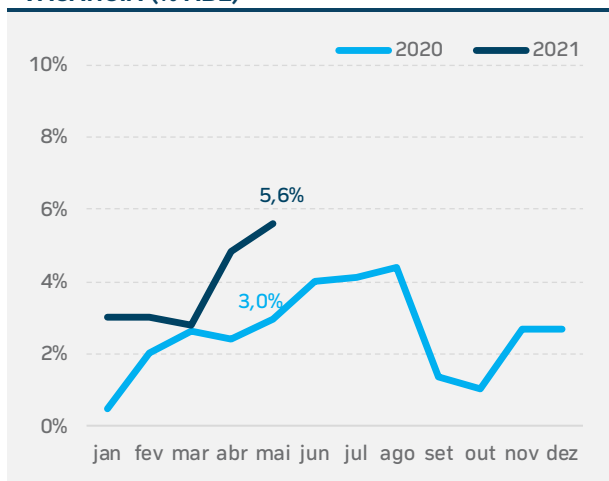
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. O shopping segue funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h.

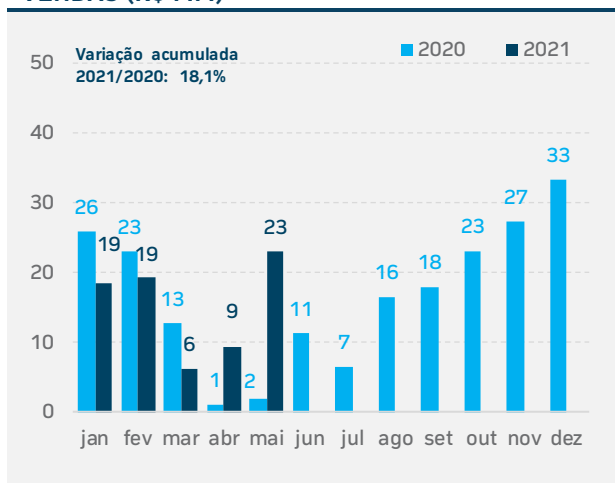
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
59%	24,7 mil m ²	146	1998	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP www.tivolishopping.com.br				



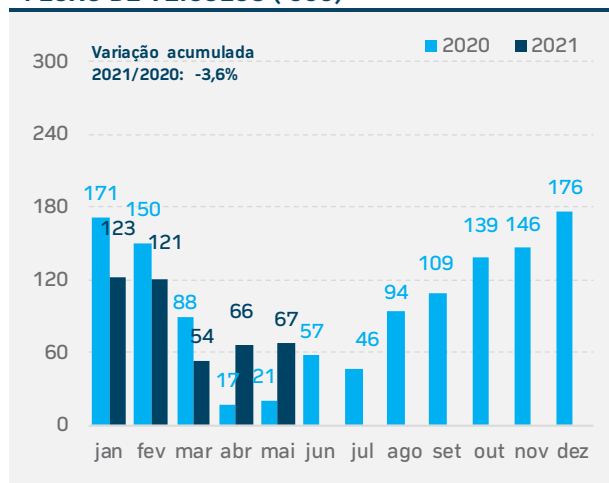
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-21	Variação mai-21/20	Acumulado jan/mai-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	379.890	25988%	2.881.321	-10%
Aluguel complementar	30.361	8%	470.115	-25%
Aluguel quiosques/stands	70.246	255%	410.686	-16%
Outras receitas	5.887	-49%	23.805	-78%
Receitas totais	486.385	700%	3.785.927	-15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(97.173)	67%	(436.972)	48%
Outras despesas	(78.799)	223%	(694.573)	25%
Despesas totais	(175.972)	114%	(1.131.545)	33%
Resultado operacional (NOI)	310.413	-1536%	2.654.382	-26%
Resultado estacionamento	143.110	243%	1.216.436	-8%
NOI + estacionamento	453.523	2153%	3.870.818	-21%
Benfeitorias	(567.021)	-	(2.298.862)	73%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(113.498)	262%	1.571.956	-56%

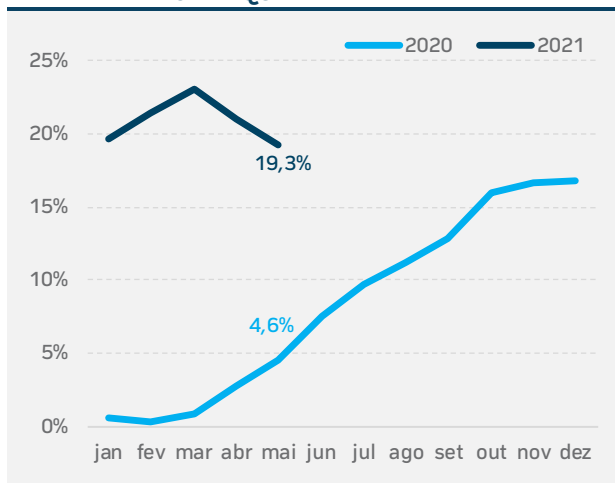
VENDAS (R\$ MM)



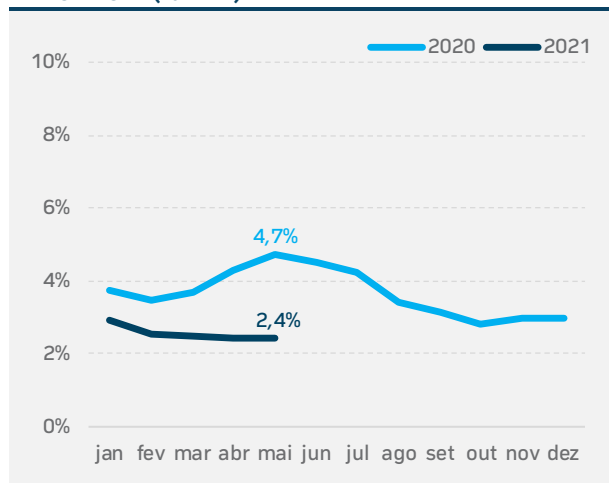
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros. O shopping segue funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h. Conforme mencionado anteriormente, em função da substituição do sistema operacional da brMalls, o resultado do Shopping e a inadimplência referente ao mês de abril, não foram apresentados no relatório anterior. Neste mês, com a normalização do processo, trazemos já os dados referente ao mês de maio. Os dados de abril podem ser encontrados na Planilha de Fundamentos do Fundos, disponível neste [link](#).

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

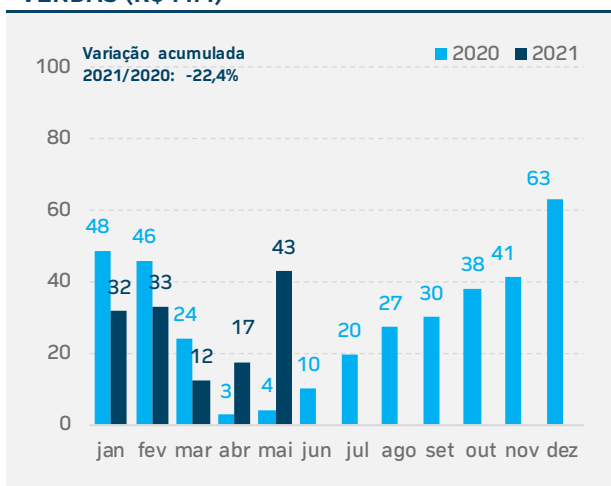
www.shoppingvillalobos.com.br/



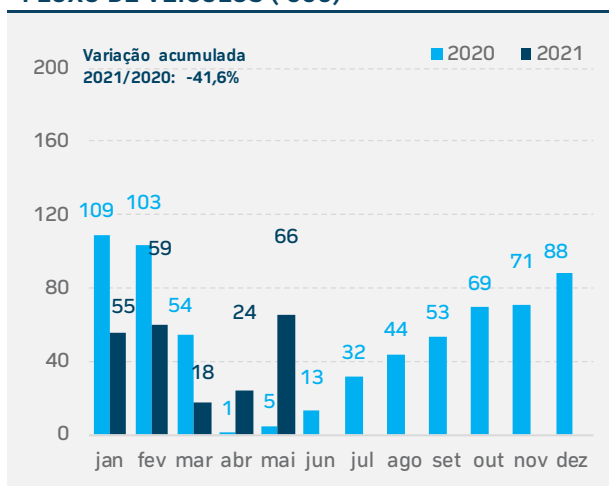
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-21	Variação mai-21/20	Acumulado jan/mai-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.707.089	588%	9.307.709	-25%
Aluguel complementar	14.327	-50%	456.454	-71%
Aluguel quiosques/stands	131.551	-13%	2.071.887	-13%
Outras receitas	7.063	-986%	288.863	-106%
Receitas totais	1.860.030	335%	12.124.913	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.889.593)	2311%	(4.363.607)	1152%
Outras despesas	(355.498)	52%	(1.278.063)	-28%
Despesas totais	(2.245.091)	618%	(5.641.670)	166%
Resultado operacional (NOI)	(385.061)	-437%	6.483.243	-34%
Resultado estacionamento	94.795	-493%	1.774.980	-57%
NOI + estacionamento	(290.266)	-421%	8.258.224	-41%
Benfeitorias	(312.334)	-14%	(1.083.378)	-84%
Resultado não operacional	217.333	1632%	358.389	-237%
Fluxo de caixa total	(385.267)	48%	7.533.235	7%

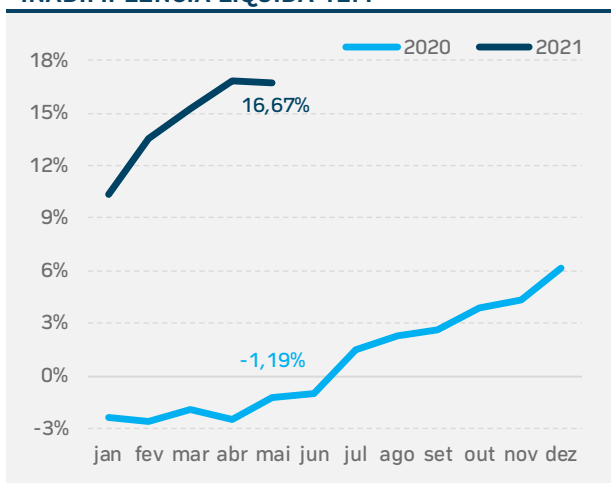
VENDAS (R\$ MM)



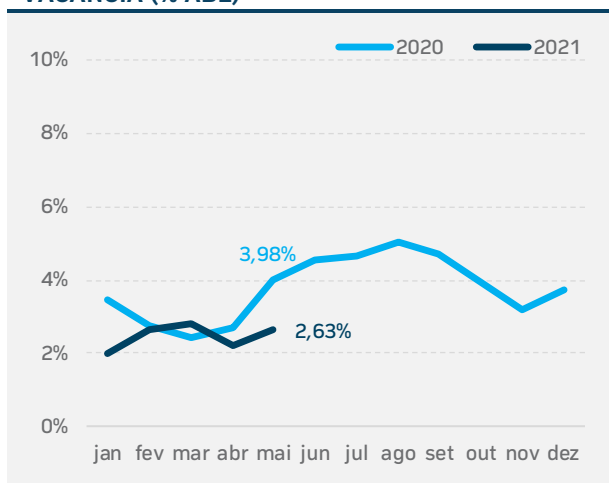
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, região metropolitana de São Paulo. Foi inaugurado em maio de 2009, e está localizado na região central da cidade. Em função da pandemia, o shopping segue funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h. Em relação à performance, o shopping apresenta um resultado operacional acumulado no ano até maio 13% inferior ao observado no mesmo período do ano anterior. Desta forma, vem sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo no ano.

Participação 23,1%	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

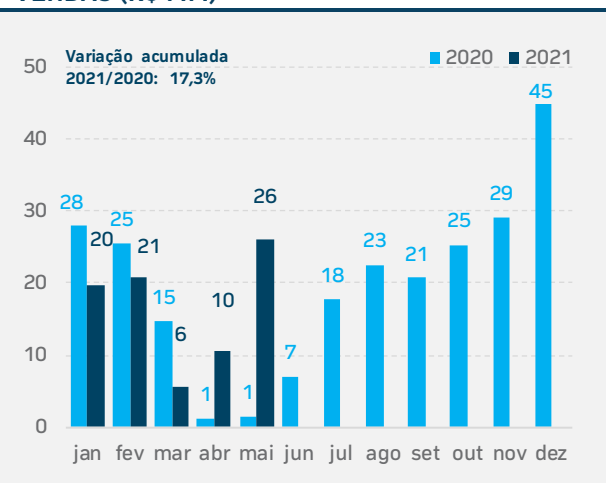
www.shoppingpracadamoca.com.br



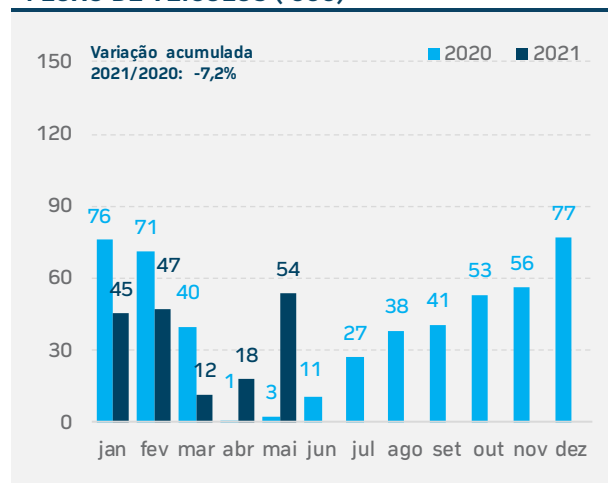
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-21	Variação mai-21/20	Acumulado jan/mai-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	496.245	2978%	5.558.211	-12%
Aluguel complementar	35.095	24%	310.254	-22%
Aluguel quiosques/stands	278.934	671%	1.298.889	28%
Outras receitas	3.772	3073%	177.193	-63%
Receitas totais	814.046	908%	7.344.547	-11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(65.149)	67%	(398.486)	28%
Outras despesas	(113.259)	172%	(744.728)	-23%
Despesas totais	(178.409)	121%	(1.143.215)	-11%
Resultado operacional (NOI)	635.637	-	6.201.332	-11%
Resultado estacionamento	179.774	-	565.712	-32%
NOI + estacionamento	815.411	-	6.767.045	-13%
Benfeitorias	-	-	-	-100%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	815.411	-	6.767.045	-10%

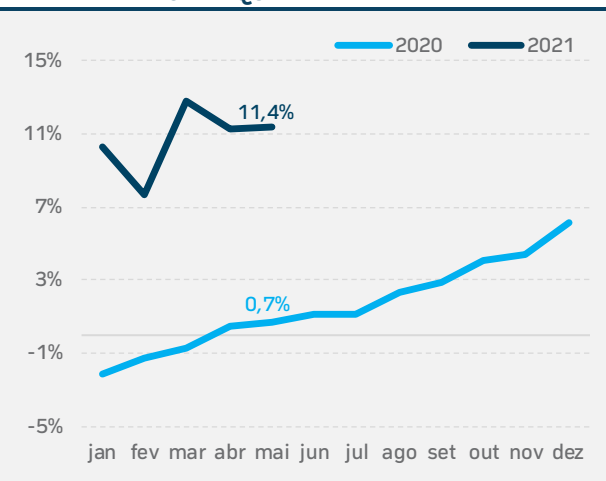
VENDAS (R\$ MM)



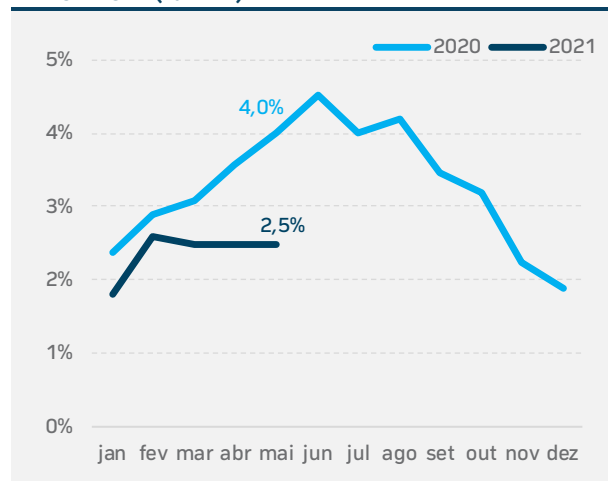
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. Em 27 de fevereiro, segundo determinações do Governo do Rio Grande do Sul, o I Fashion Outlet restringiu suas atividades às operações essenciais. Esta restrição durou até o dia 21 de março, quando novo decreto estadual permitiu a volta do funcionamento dos shopping centers no estado.

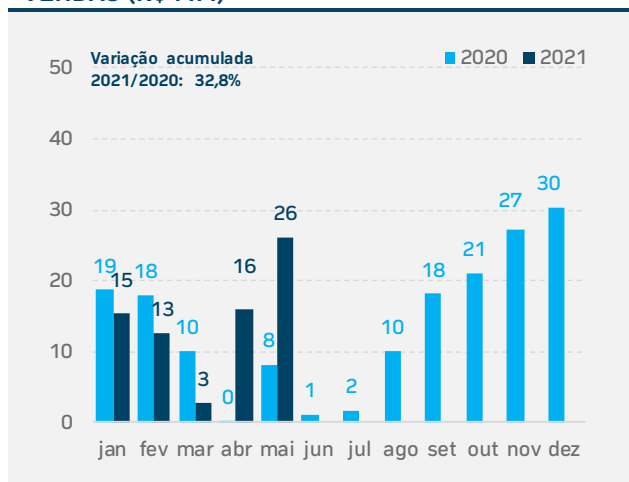
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



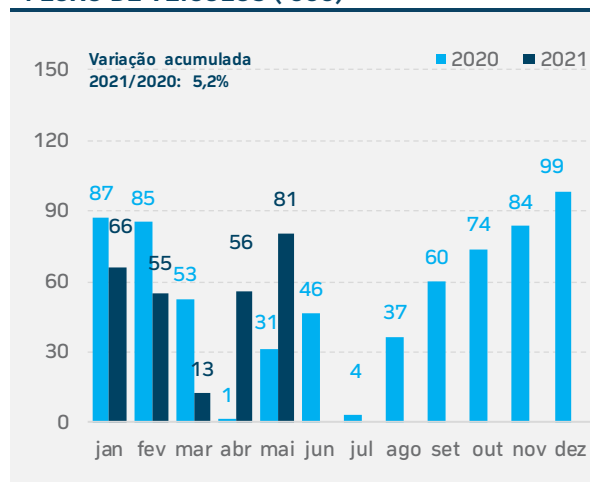
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-21	Variação mai-21/20	Acumulado jan/mai-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	408.564	6799%	2.580.322	24%
Aluguel complementar	257.756	-	1.072.394	-3%
Aluguel quiosques/stands	25.483	201%	127.723	-23%
Outras receitas	21.443	-	145.933	70%
Receitas totais	713.247	4861%	3.926.371	14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(166.711)	-	(431.487)	69%
Outras despesas	(78.506)	4798%	(296.927)	5%
Despesas totais	(245.216)	15200%	(728.414)	35%
Resultado operacional (NOI)	468.031	3564%	3.197.957	10%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	468.031	3564%	3.197.957	10%
Benfeitorias	-	-	-	-100%
Resultado não operacional	1.965	-100%	4.053	-99%
Fluxo de caixa total	469.996	-8%	3.202.011	-1%

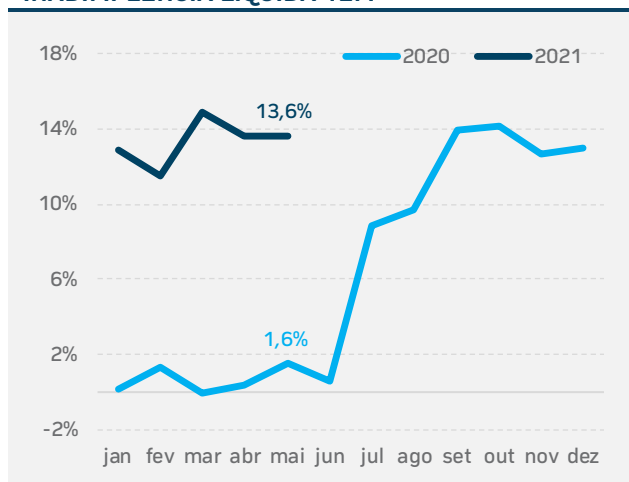
VENDAS (R\$ MM)



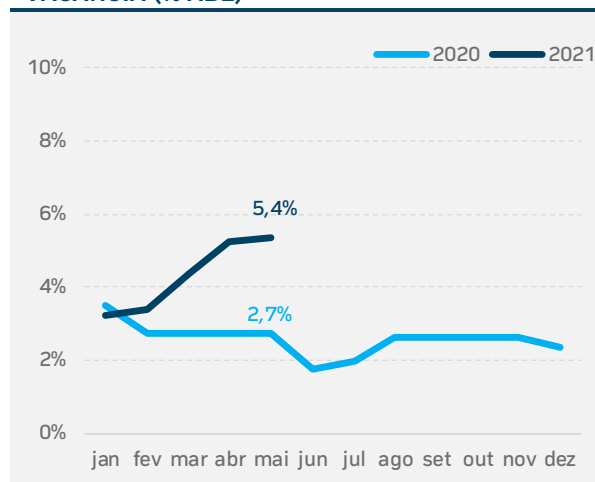
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

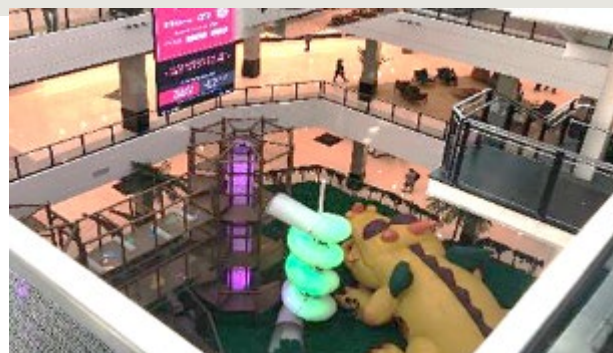
O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. Entre os dias 06 de março e 17 de abril, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping esteve fechado, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas puderam atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru. O shopping segue funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h.

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

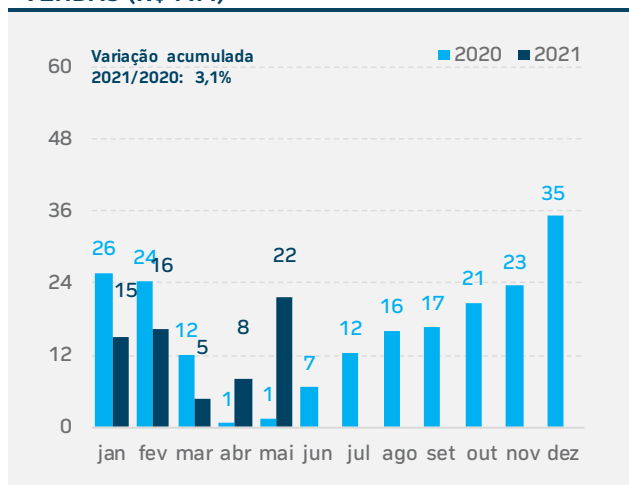
www.santanaparqueshopping.com.br



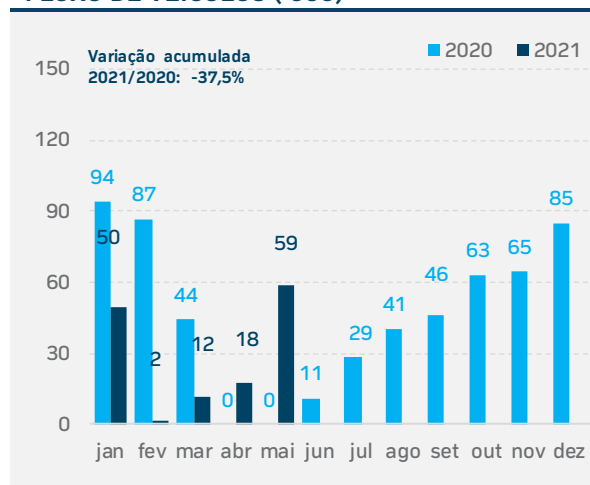
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-21	Variação mai-21/20	Acumulado jan/mai-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	378.117	164%	3.468.627	-26%
Aluguel complementar	52.978	53%	605.898	-29%
Aluguel quiosques/stands	337.208	1267%	1.067.936	27%
Outras receitas	110.137	25168%	122.601	-30%
Receitas totais	878.440	333%	5.265.062	-19%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(701.019)	1764%	(2.088.348)	309%
Outras despesas	(90.511)	25%	(734.442)	-21%
Despesas totais	(791.530)	619%	(2.822.790)	96%
Resultado operacional (NOI)	86.910	-6%	2.442.272	-52%
Resultado estacionamento	61.720	-57%	1.141.101	-48%
NOI + estacionamento	148.630	-37%	3.583.373	-51%
Benfeitorias	-	-100%	(96.442)	2%
Resultado não operacional	2.044	-44%	3.542	-101%
Fluxo de caixa total	150.674	-37%	3.490.473	-48%

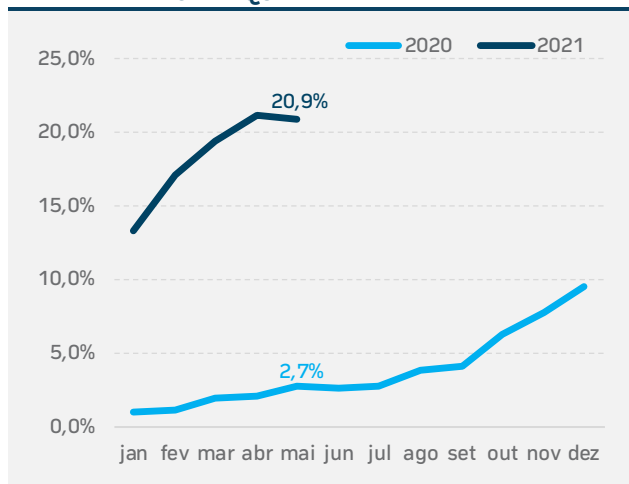
VENDAS (R\$ MM)



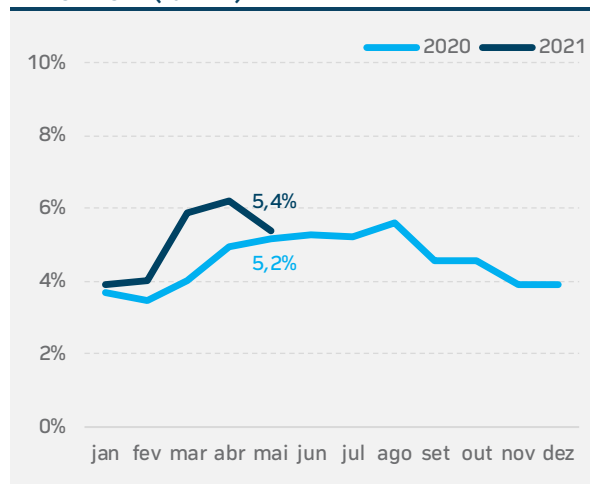
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% 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. Neste ano, apesar dos desafios relacionados à pandemia, o shopping vem apresentando bons resultados de comercialização dadas as circunstâncias do empreendimento. Recentemente, tivemos os anúncios das seguintes comercializações: Faculdades Faipe, Comfortable Shoes, Twenty Four Seven, Clínica Amor e Saúde e a operação da Pizza Hut.

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

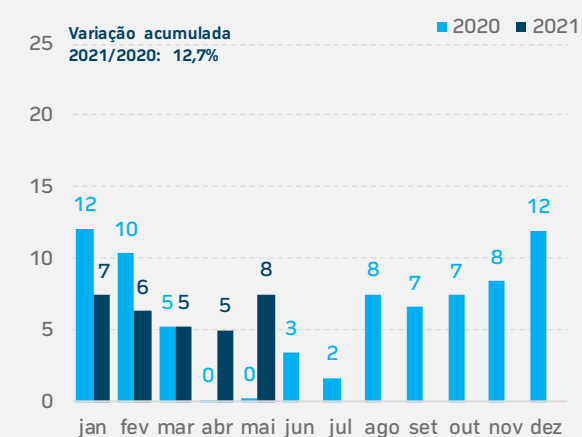
www.goiabeirasshopping.com.br



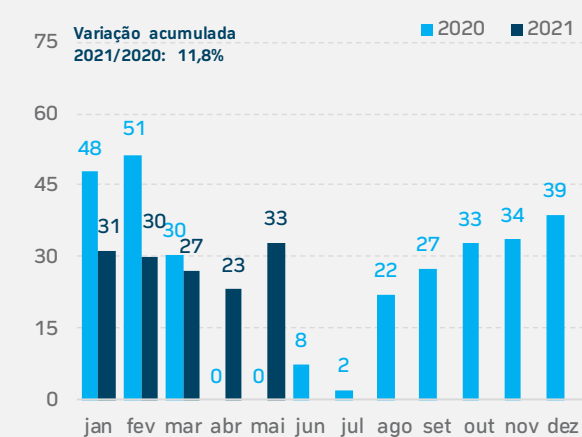
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-21	Variação mai-21/20	Acumulado jan/mai-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	56.370	-84%	587.430	-57%
Aluguel complementar	23.129	-	366.049	-36%
Aluguel quiosques/stands	87.926	-23%	427.636	-29%
Outras receitas	-	-100%	31.408	-98%
Receitas totais	167.425	-79%	1.412.523	-66%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(394.007)	52%	(2.376.430)	-21%
Outras despesas	(65.970)	-16%	(286.606)	-18%
Despesas totais	(459.977)	37%	(2.663.036)	-21%
Resultado operacional (NOI)	(292.552)	-164%	(1.250.513)	-245%
Resultado estacionamento	257	-	4.794	-122%
NOI + estacionamento	(292.295)	-164%	(1.245.719)	-249%
Benfeitorias	(44.352)	-20%	(70.471)	-82%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(336.647)	-184%	(1.316.190)	-391%

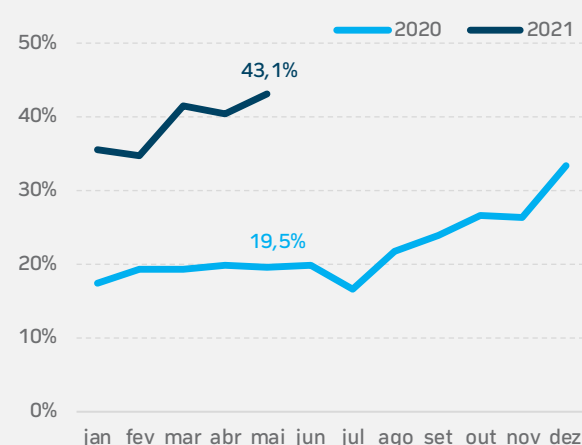
VENDAS (R\$ MM)



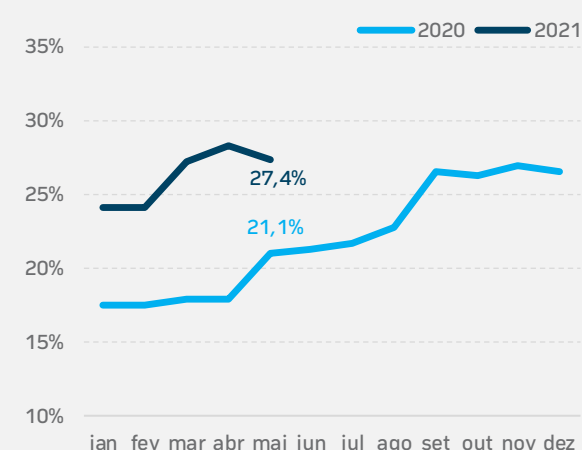
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, o que significa uma população de mais de um milhão de habitantes. O acesso fácil pelas principais rodovias da região é um dos atrativos do shopping. Possui uma unidade de atendimento do Poupatempo, facilitando a solicitação de diversos serviços pelos cidadãos da cidade. Atualmente, o shopping segue funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h.

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

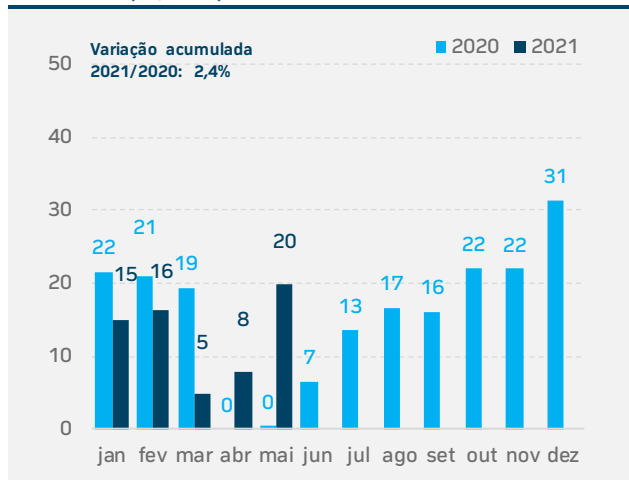
www.suzanoshopping.com.br



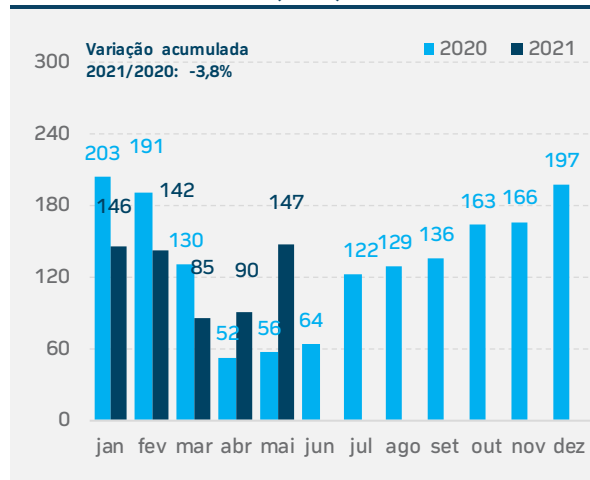
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-21	Variação mai-21/20	Acumulado jan/mai-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	670.700	254%	4.372.611	0%
Aluguel complementar	2.971	-	191.576	-59%
Aluguel quiosques/stands	187.471	189%	930.659	-6%
Outras receitas	87.733	1203%	652.777	124%
Receitas totais	948.874	263%	6.147.624	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(124.999)	213%	(54.318)	-66%
Outras despesas	(89.907)	300%	(528.906)	7%
Despesas totais	(214.906)	245%	(583.225)	-11%
Resultado operacional (NOI)	733.968	269%	5.564.399	2%
Resultado estacionamento	265.877	-	870.717	-9%
NOI + estacionamento	999.845	403%	6.435.116	0%
Benfeitorias	(91.125)	291%	(196.058)	27%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	908.721	418%	6.239.058	0%

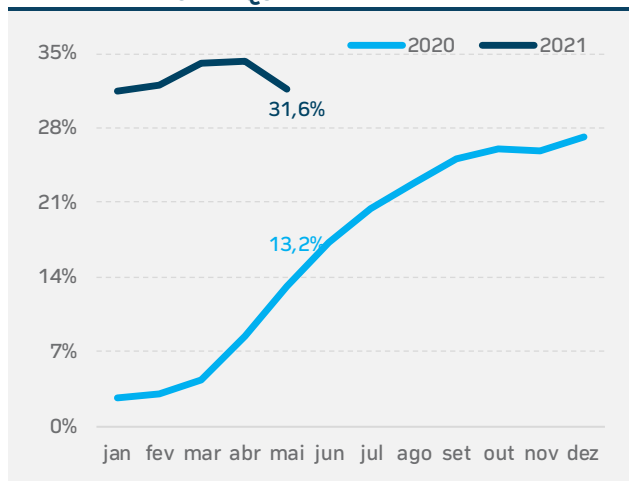
VENDAS (R\$ MM)



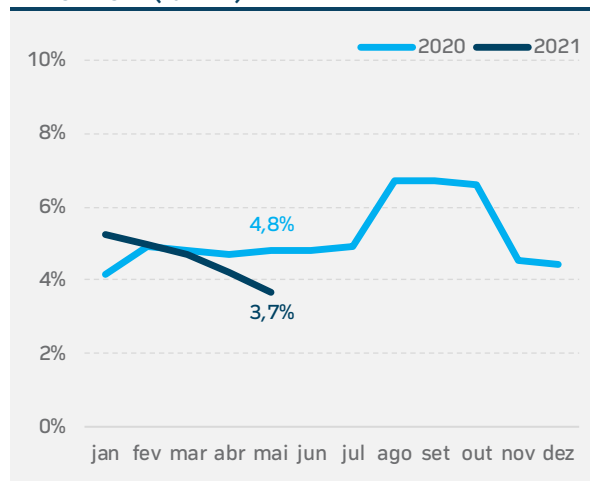
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior 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 por diversas vezes de acordo com a situação da pandemia na região. Atualmente, shopping está funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h.

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

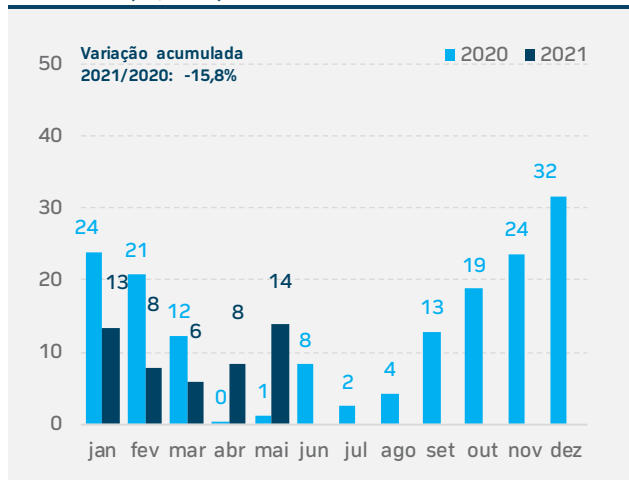
www.francashopping.com.br/



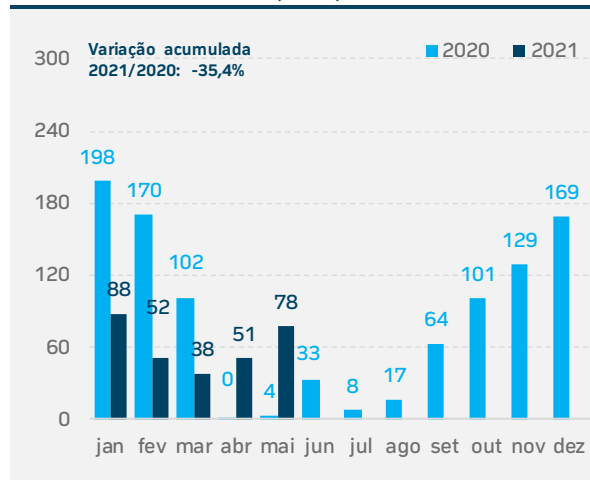
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-21	Varição mai-21/20	Acumulado jan/mai-21	Varição acum. 21/20
Aluguel mínimo	463.817	428%	2.631.494	-33%
Aluguel complementar	4.390	21950000%	417.611	-15%
Aluguel quiosques/stands	-	-	-	-
Outras receitas	3.603	245%	14.544	-82%
Receitas totais	471.810	430%	3.063.649	-32%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(15.963)	-	(63.687)	233%
Outras despesas	(222.870)	281%	(928.001)	85%
Despesas totais	(238.834)	308%	(991.688)	91%
Resultado operacional (NOI)	232.976	664%	2.071.962	-48%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	232.976	664%	2.071.962	-48%
Benfeitorias	(37.228)	-	(138.328)	9%
Resultado não operacional	-	-	300.000	4637%
Fluxo de caixa total	195.748	542%	2.233.633	-42%

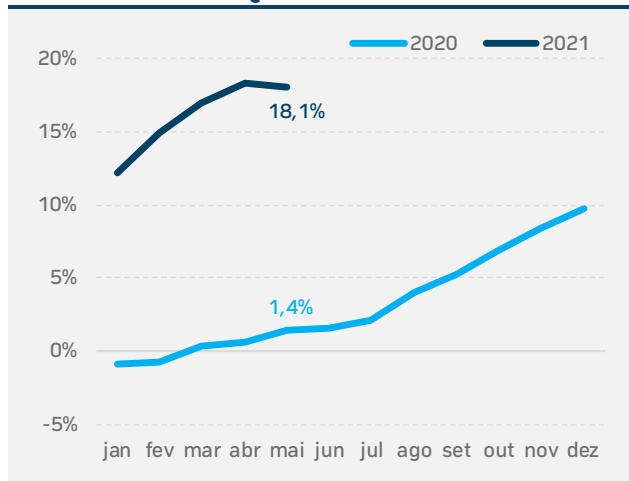
VENDAS (R\$ MM)



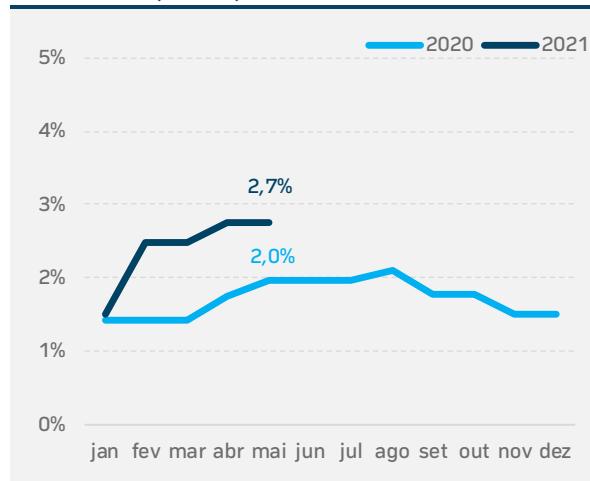
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Atualmente, o shopping segue funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h. Em 2021, tivemos a inauguração do PEG, novo espaço onde clientes podem retirar compras realizadas online ou por WhatsApp.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
10,3%	127,0 mil m ²	390	2002	Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP www.parquedpedro.com.br				



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

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 72 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional. Atualmente, o shopping segue funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
7,5%	69,5 mil m ²	284	1997	CCP
Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark				
Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP			www.grandplazashopping.com.br/	



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

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

Participação
21,3%

ABL Total
33,5 mil m²

Operações
132

Inauguração
2006

Operador
Floripa

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

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

www.floripashopping.com.br



VIA PARQUE SHOPPING (2% da carteira via cotas do FII FVPQ11)

O Fundo encerrou o mês de janeiro com participação de 12,1% no ativo. Nos últimos 5 anos, o ativo passou por diversas revitalizações, como por exemplo: *retrofit* da fachada, novas salas de cinema, reforma da praça de alimentação do shopping e revitalização dos sanitários. Ainda, em 2020 tivemos a inauguração da Begreen, a maior fazenda urbana da América Latina. Entre 26 de março e 15 de abril, conforme determinação da Prefeitura do Rio de Janeiro, o shopping esteve fechado, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

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

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

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

www.viaparqueshopping.com.br



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

Localizado no bairro do Morumbi, uma região com alta densidade residencial e empresarial, o Shopping Jardim Sul alinha conforto e bem-estar, oferecendo serviços de qualidade e uma diversidade de lojas e atividades que atendam às necessidades dos consumidores. Atualmente, o shopping está funcionando com limitação de lotação de 60% da capacidade de atendimento e horário de funcionamento com atividades comerciais permitidas até as 22h e encerramento às 23h..

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

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



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

Encargos contratuais: parte de despesas de lojas locadas que são pagas pelo proprietário devido a negociações específicas com determinados locatários.

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

IFIX: Índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2020

Informe Mensal



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



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br