

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

AGOSTO 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\$ 213,38****COTA DE MERCADO****R\$ 188,29****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,9 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****80.981****ABL PRÓPRIA*****177,5 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: 31/08/2021.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Caros investidores, vamos abrir essa carta com uma comparação que para nós define bem a nossa situação atual. Em agosto o Ibovespa caiu 2,48% em reais e 2,89% em dólares. Aliás, entre os mercados emergentes, fomos os únicos a apresentar variação negativa em dólares: Turquia, México, Rússia, Chile, entre outros tiveram variação positiva em seus respectivos mercados acionários. Saindo dos emergentes e olhando para as economias desenvolvidas, pegando o S&P 500 como exemplo, verificamos que este apresentou em agosto uma variação positiva de 2,90%. Por sinal, cabe lembrar que os principais índices acionários nos EUA bateram sucessivos recordes durante o mês. Por que será que os rumos da nossa bolsa de valores se descolaram de forma tão acentuada do restante do mercado?

Tivemos algumas notícias positivas, como a balança comercial de agosto, de R\$ 7,66 bi, levando o acumulado do ano para R\$ 52,03 bi; são números expressivos que apontam para um desempenho recorde nesse quesito em 2021. Outra estatística positiva que saiu em agosto foi a PNAD Contínua, que mostrou que ao fim de junho tínhamos 14,1% da força de trabalho desempregada contra 14,7% ao fim do primeiro trimestre. São números ainda ruins, afinal estamos falando de 14,44 milhões de desempregados, mas vieram melhor que o esperado e apontam para uma recuperação do emprego em 2021. Também não podemos deixar de mencionar a arrecadação federal em julho, que foi de R\$ 171,27 bi, portanto 35,47% acima de julho de 2020 e 23,67% acima de junho de 2021.

Por fim, ao final do mês, tivemos a aprovação pela Câmara da Reforma do Imposto de Renda. Muito se discute se isso foi bom ou ruim para o país, porque alguns cálculos apontam que a Reforma reduzirá a arrecadação em um momento em que existe uma preocupação com o resultado fiscal, mas foi uma vitória do governo, afinal, a Reforma, embora modificada em seu texto original pelo relator Celso Sabino, foi encaminhada à Câmara pelo Ministro da Economia e traz avanços que o governo considera importantes, como, por exemplo, a volta da taxa dos dividendos das empresas, que não vinham sendo taxados desde 1996, o fim do JCP, o aumento da faixa de isenção da tabela do IR de R\$ 1.903,00 para R\$ 2.500,00, a tributação de fundos fechados, além da redução do IRPJ de 15% para 8% e da CSLL de 9% para 8%, entre outras medidas de um extenso rol de mudanças.

O ponto que queremos fazer aqui é que esse resultado negativo no desempenho do principal índice acionário brasileiro que experimentamos em agosto se deve principalmente ao ambiente político e ao prêmio de risco que essa incerteza política e fiscal começa a cobrar dos mercados. Não podemos esquecer que sim, a política pode muito bem causar grandes estragos ao desempenho econômico do país, como vimos recentemente nos últimos anos da presidente Dilma. Hoje já notamos a queda nos índices de confiança de consumidores e empresários e muito disso se deve aos constantes atritos entre o Poder Executivo e o Poder Judiciário, causando grande apreensão de uma ruptura institucional e contaminando o ambiente de negócios no Brasil. Por essa razão, em agosto, nosso mercado andou na contramão dos mercados de fora do Brasil, desenvolvidos e emergentes.

Como mencionado, no campo externo as Bolsas tiveram mais um mês de desempenho muito positivo, causado em grande parte pelas declarações do presidente do FED, o Banco Central americano, que adiou mais uma vez o anúncio do *tapering*, ou redução das aquisições de títulos pela autoridade monetária americana, e o início de uma mudança na condução de sua política monetária. As ameaças continuam sendo a variante delta da COVID-19, que pode frear a recuperação das economias do mundo através de uma maior cautela da população pelo risco de nova onda de contaminações que já podemos perceber em alguns países, além da recente desaceleração do crescimento chinês, e, principalmente, a recente pressão regulatória das autoridades chinesas sobre diversos setores econômicos do país, como o educacional e o de tecnologia financeira.

Por aqui, além das preocupações manifestadas no começo dessa carta, não podemos deixar de mencionar que o outro ponto de grande atenção passa a ser a crise hídrica, a maior dos últimos 91 anos, em um país cuja matriz energética tem forte dependência da geração das hidrelétricas. Os reservatórios de nossas hidrelétricas podem chegar a 15,4% de sua capacidade, segundo os cálculos de alguns analistas, volume menor do que aquele registrado na crise hídrica de 2001. Esse é o principal motivo para os números de inflação não cederem, e fez com que o governo criasse uma bandeira de escassez hídrica que aumentou o valor da tarifa de energia elétrica mais uma vez, contribuindo para sustentar os índices inflacionários que já começavam a apontar para

baixo, com a queda dos preços do minério de ferro, do milho, da arroba do boi, da soja e do trigo. Outro ponto de atenção é a questão dos precatórios, mas aparentemente o Judiciário e o Legislativo estão trabalhando em uma solução que elimine os riscos legais de um parcelamento dessas despesas que o governo tem obrigação de honrar.

Outro ponto que gostaríamos de destacar é a grande oportunidade de investimento que estamos visualizando no mercado de FII listados. Desde que a inflação intensificou sua escalada, forçando a resposta do Banco Central via aumento de juros, temos observado uma perda de valor de grande parte dos FII. Quando analisamos o IFIX, em agosto, ele apresentou uma queda de 2,63% e desde o começo do ano essa queda já chega a 4,19%. Na verdade, esses números mascaram o fato de que os fundos de tijolo apresentam expressiva queda desde o ano passado e o que tem colaborado para o desempenho do IFIX não ser catastrófico tem sido a significativa parcela de FII de CRI na sua composição, visto que esse segmento da indústria de FII tem sido o responsável por 48% das captações em 2021. Acreditamos que a inflação ainda não estabeleceu seu pico para esse movimento única e exclusivamente em razão da crise hídrica. Com vários FII de tijolo negociando com desconto em relação ao seu valor patrimonial, alguns com o valor de seus portfólios imobiliários representando valores abaixo do seu custo de reposição, a indexação contratual vinculada à inflação e, por fim, a diminuição da vacância que virá da reabertura plena da economia após o grande aumento da população vacinada, temos o combustível perfeito para promover a virada nesse quadro e começar uma recuperação importante nessa classe de ativos.

Enfim, estamos um pouco mais preocupados com os riscos internos, mas acreditamos que não entraremos em uma crise institucional, que os mercados retomarão o caminho da recuperação das perdas recentes que tivemos no Ibovespa e que a inflação será controlada pela guinada na política monetária promovida pelo Banco Central do Brasil.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

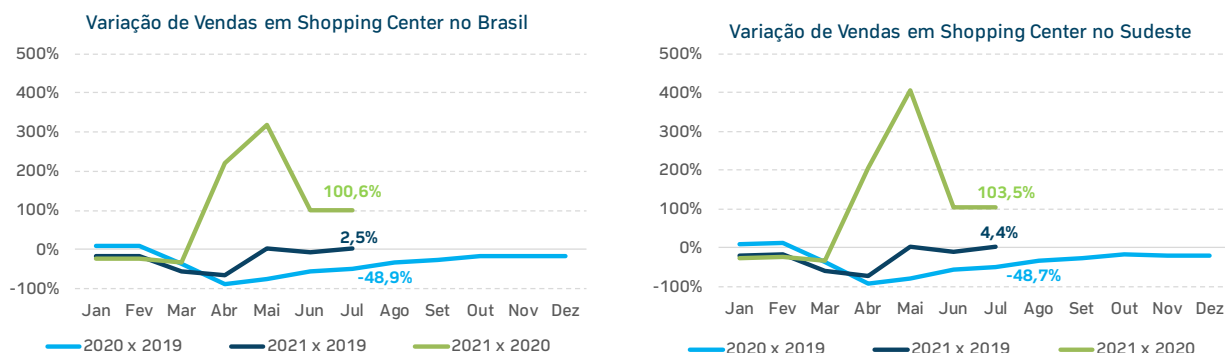
Mercado de Shopping Centers

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

Em julho, ainda com alguns shoppings no país operando com poucas restrições de horários e limitação de capacidade, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 101% em relação a julho de 2020. Quando comparamos as vendas de junho de 2021 versus junho de 2019, observamos um crescimento de 2,5%.

Devido à forte concentração do portfólio do Fundo na região Sudeste (que representa 91% da carteira no fechamento de agosto de 2021), destacamos também os indicadores para esta região: em julho, as vendas dos shoppings avançaram 103,5% em relação a julho de 2020. Em relação a julho de 2019, observamos uma variação positiva de 4,4%.

Ressaltamos que calculamos a variação 2021 versus 2019 compondo a variação 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portando, diferir de comunicados oficiais a depender da forma de cálculo.



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

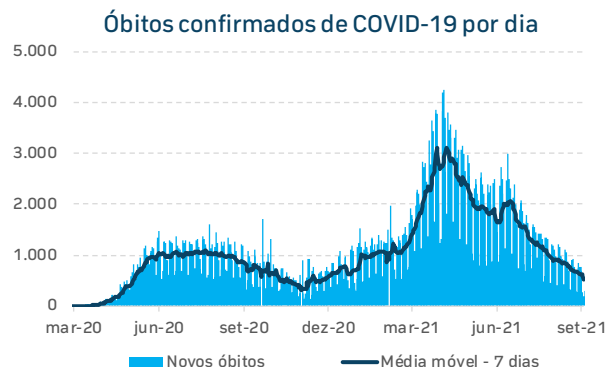
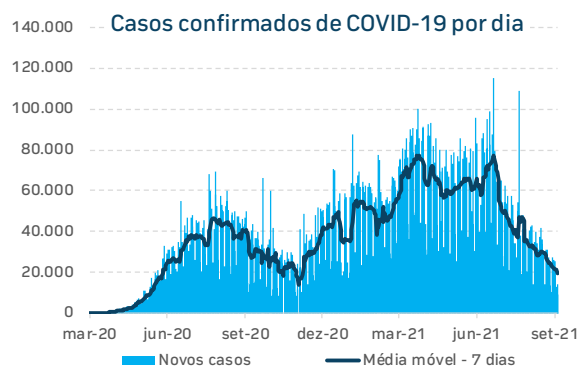
Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jul/21	7,2%	6,8%	4,7%	6,2%	9,9%

Fonte: Abrasce

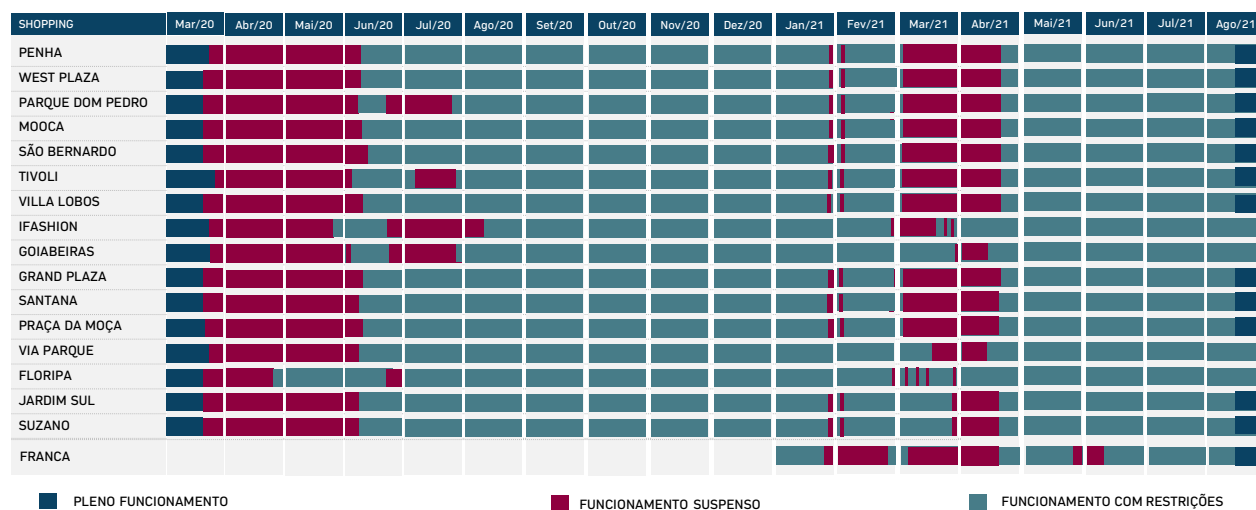
Indicadores da pandemia

Os gráficos a seguir trazem os números atualizados de internações e óbitos diários no país. Como pode ser observado, ao longo das últimas semanas vemos uma tendência de melhora nos indicadores tanto de número de casos quanto de óbitos. Assim, acreditamos que a tendência 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.



Em função do avanço do calendário de vacinação e a consequente melhora nos indicadores da pandemia, o Governo do Estado de São Paulo determinou a partir de 1º de agosto, os shoppings no estado passassem a funcionar com limitação de 80% da capacidade instalada e com atendimento permitido até a meia-noite. Estas restrições ficaram vigentes até o dia 17 de agosto, e desde então não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento.

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
Grande São Paulo – SP	São Paulo	Penha West Plaza Mooca Villa Lobos Santana Jardim Sul	50%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h
	São Bernardo	São Bernardo	8%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h
	Diadema	Praça da Moça	5%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h
	Santo André	Grand Plaza Shopping	4%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h
	Suzano	Suzano	2%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h
Campinas – SP	Campinas	Parque D. Pedro	12%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h
	Santa Bárbara d'Oeste	Tivoli	8%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h
Franca – SP	Franca	Franca	0,04%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e Feriados 14h – 20h
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

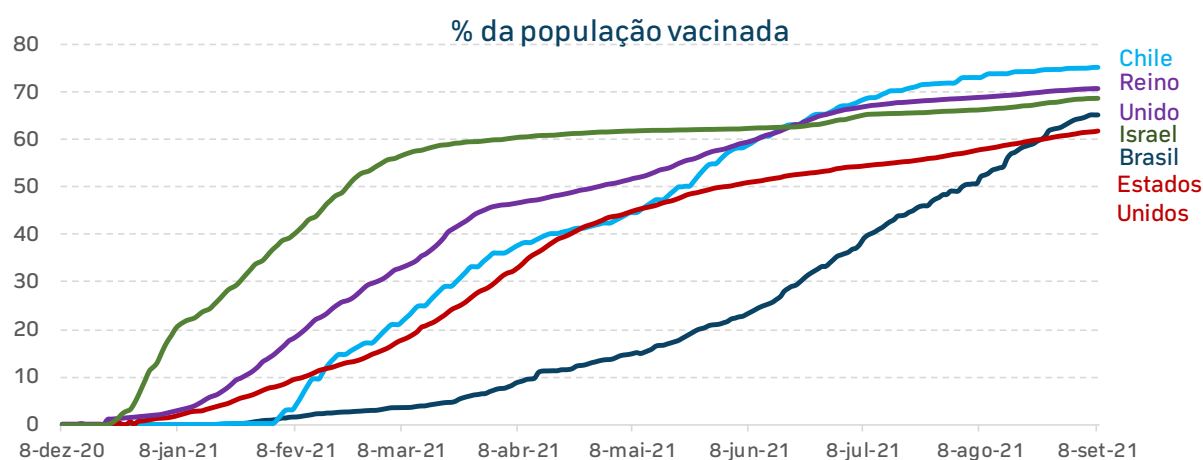
Fonte: Hedge

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 8/9	139.358.218	14.450.762	206.908.710	48.292.811	6.018.993
% da população vacinada com 1ª dose, ou dose única	65,1%	75,3%	61,7%	70,8%	68,5%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	1.537.738	104.340	810.715	141.331	85.709



Fonte: Our World in Data até 08/09/2021.

Como demonstrado acima, o programa de vacinação no país segue avançando e, em agosto, superamos os Estados Unidos no percentual da população vacinada com a primeira dose ou dose única. De toda forma, seguimos observando atentamente a evolução de novos casos no país, em especial da variante Delta, responsável pelo maior número de novos casos em países como Estados Unidos e Israel. No entanto, conforme amplamente divulgado pela mídia e autoridades locais, mais de 90% dos casos se concentram em pessoas que não foram vacinadas. Mais uma vez, reforçando a importância das vacinas no controle do avanço do vírus.

FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

Para compreensão dos acontecimentos 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](#)), abril ([link](#)) e junho ([link](#)). Em julho e agosto, não houve novos acontecimentos relacionados aos processos.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,75 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2021, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de setembro de 2021, aos detentores de cotas em 31 de agosto 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	ago-21	2021	12 Meses
Receita Imobiliária	7.887.299	44.644.722	64.569.817
Imóveis	6.312.765	33.034.429	47.731.185
FIs Estratégicos - Rendimento	1.574.533	11.610.293	16.838.632
Outras Receitas	1.621.033	12.909.202	18.588.773
FIs Líquidos - Rendimento	1.452.644	11.635.850	17.061.321
CRI	144.445	1.122.736	1.330.656
LCI	-	-	-
Renda Fixa	23.944	150.616	196.796
Total de Despesas	(1.155.190)	(10.125.934)	(14.804.045)
Resultado Operacional	8.353.142	47.427.989	68.354.545
Lucro Operações	(14.353)	2.537.821	2.609.833
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	3.452.111	3.456.318
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(14.314)	(912.208)	(823.412)
IR Ganho FIs	(38)	(2.082)	(23.073)
Resultado HGBS11	8.338.790	49.965.810	70.964.378
Rendimento HGBS11	7.500.000	46.500.000	66.100.000
Resultado Médio / Cota	0,83	0,62	0,59
Rendimento Médio / Cota	0,75	0,58	0,55

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 sobre o ganho de capital em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas.

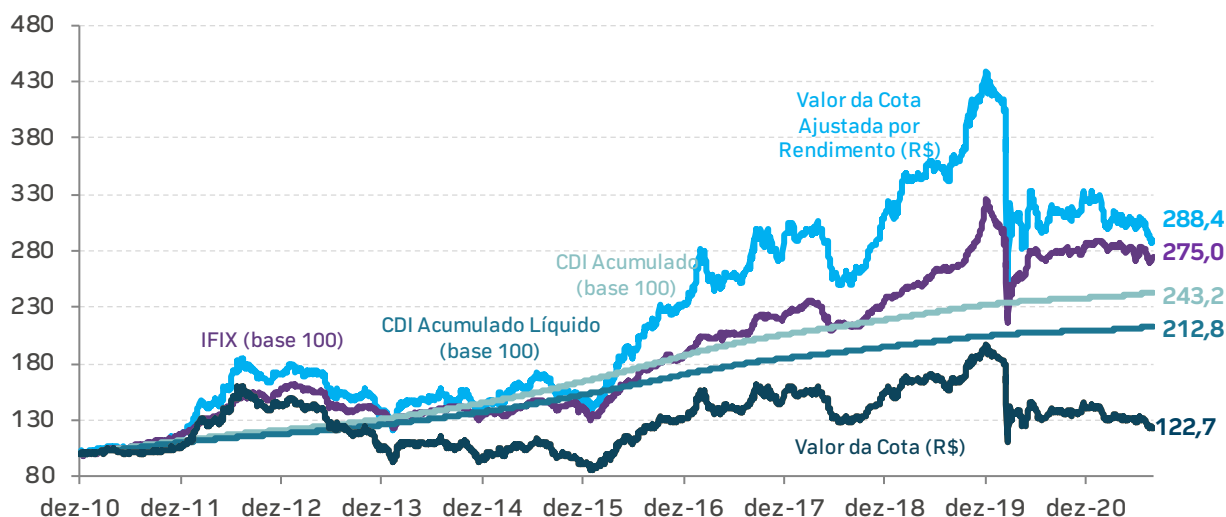
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	ago/21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	199,00	216,13	212,00	100,00
Renda Acumulada	0,33%	2,11%	2,88%	203,00%
Ganho de Capital Líquido	-5,38%	-12,88%	-11,18%	70,63%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-5,06%	-10,90%	-8,42%	752,51%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-44,86%	-15,98%	-8,45%	15,66%
% CDI Líquido	-	-	-	364%
Retorno Total Bruto	-5,1%	-10,8%	-8,3%	291,3%
IFIX	-2,6%	-4,2%	-1,2%	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.

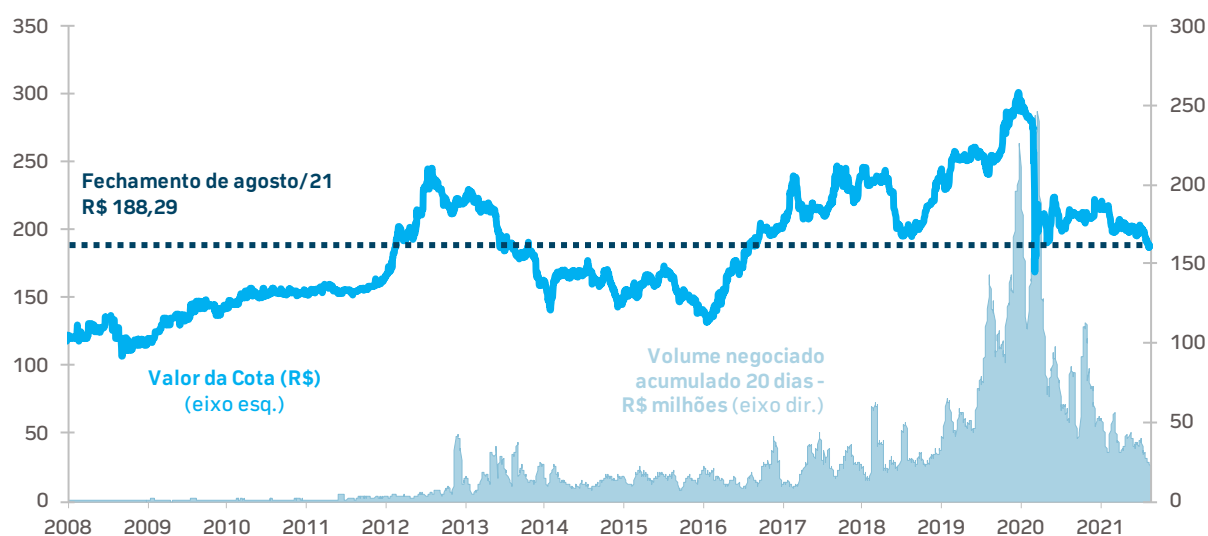


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 188,29**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,9 bilhão, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 213,38**.

Negociação B3	ago-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	33,6	303,8	580,5
Giro (em % do total de cotas)	1,3%	14,9%	28,0%



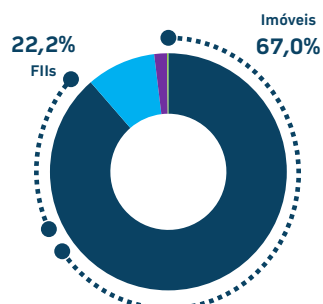
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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 FIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

89,2% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 10,8% 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

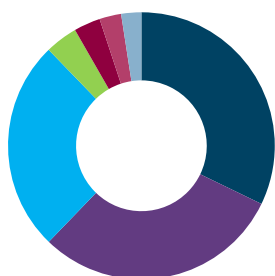


Estratégicos	89,2%
FIs Líquidos	8,5%
CRIs	1,8%
Fundos RF	0,5%

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	4%
SANTANA	3%	FLORIPA	3%
GOIABEIRAS	2%	SUZANO	2%
VIA PARQUE	2%	JARDIM SUL	2%
FRANCA	0,04%		

Diversificação por Operadores

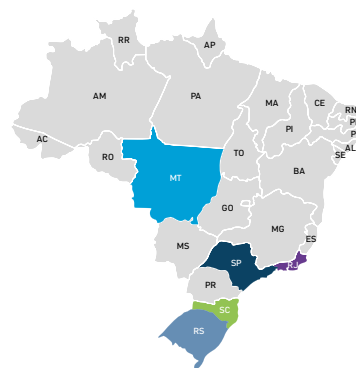


Aliance Sonae	32%
AD Shopping	30%
brMalls	25%
Iguatemi	4%
SYN	4%
Floripa	3%
HBR	2%

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%

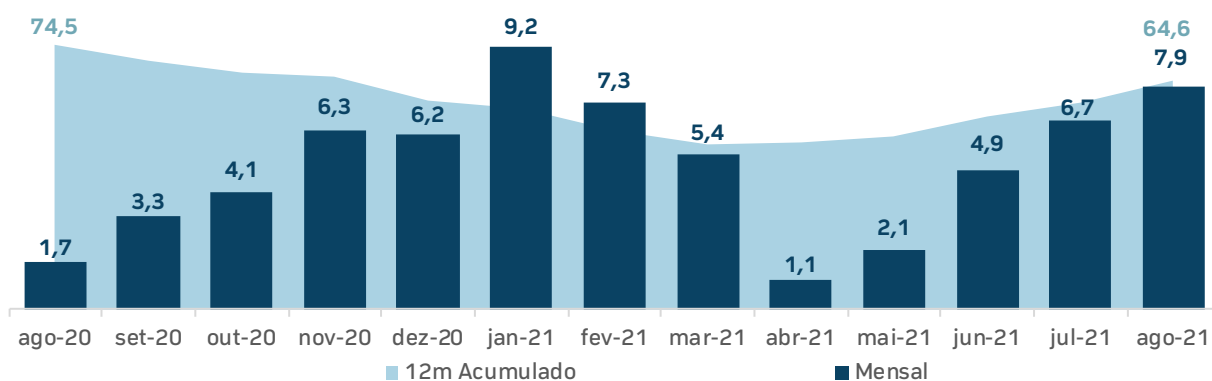
Fonte: Hedge / Itaú



EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em julho, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 7,9 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 uma vez que também observamos 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

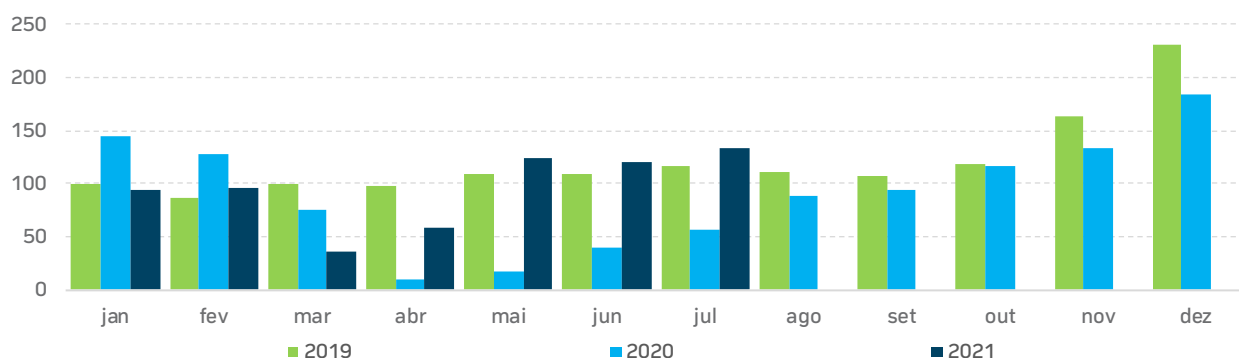
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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.

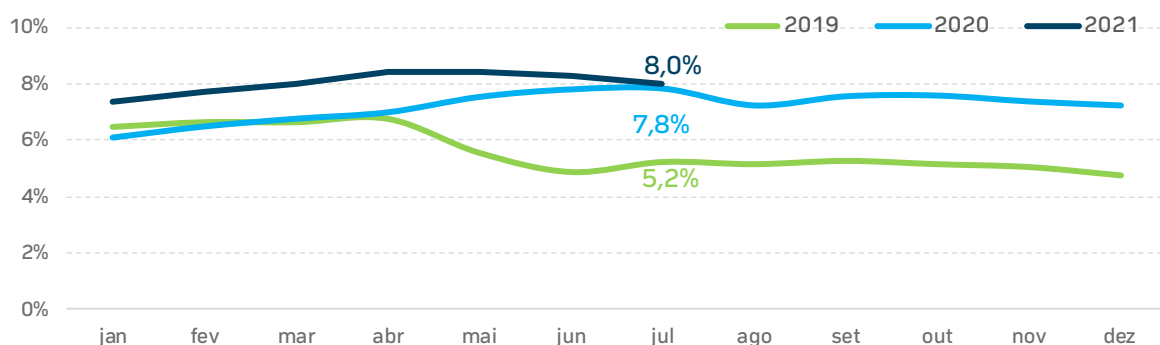
As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 136% em relação a julho de 2020, mês ainda impactado pelos fechamentos dos empreendimentos. Em relação a julho de 2019, este indicador apresentou crescimento de 15%. Ressaltamos que este resultado é impactado pela variação do portfólio do Fundo no período. Para análise ativo por ativo, recomendamos que se analise a Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

A vacância do Fundo encerrou o mês de junho em 8,0%, uma redução em relação ao mês anterior, mas acima dos 7,8% observados em julho de 2020.

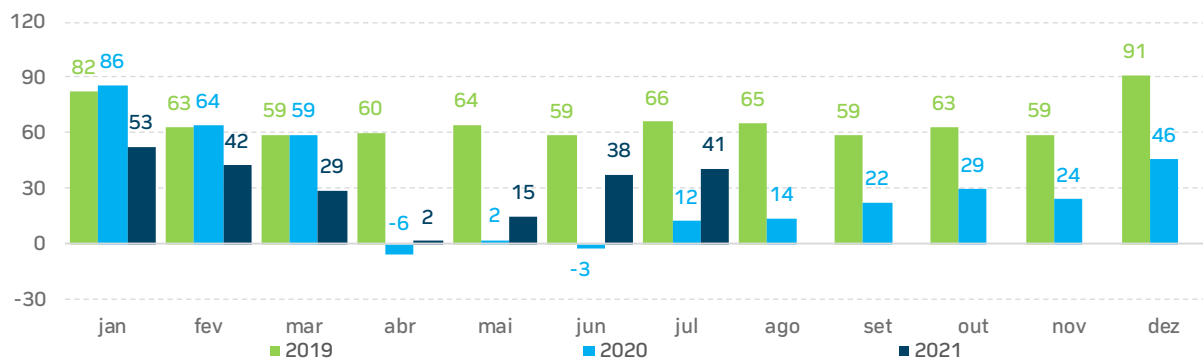
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

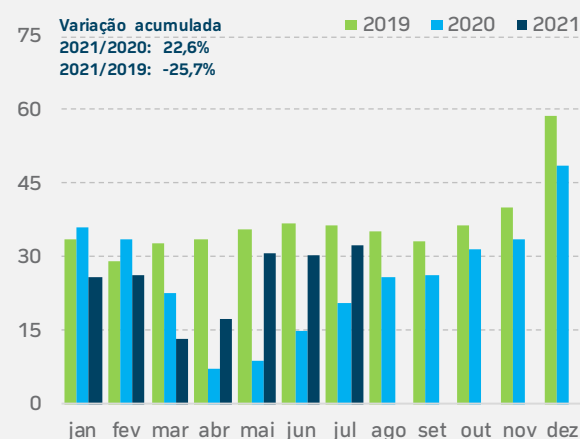
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,9 mil m ²	171	1992	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom e Sonda				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



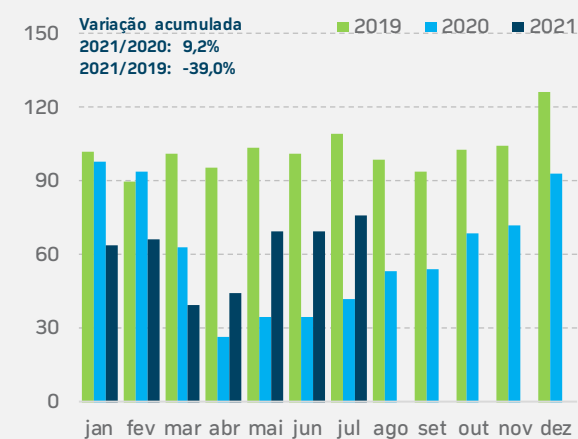
SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-21	Realizado jul-20	Varição vs. jul-20	Acum. jul-21	Acum. jul-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.299.431	593.157	119%	8.604.006	6.609.701	30%
Aluguel complementar	96.592	29.628	226%	710.207	680.739	4%
Aluguel quiosques/stands	231.589	146.150	58%	1.606.988	1.118.778	44%
Outras receitas	7.210	7.323	-2%	381.334	197.166	93%
Receitas totais	1.634.822	776.259	111%	11.302.535	8.606.385	31%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(251.159)	(168.548)	49%	(1.729.711)	(1.061.644)	63%
Outras despesas	(131.437)	(119.114)	10%	(1.009.193)	(1.012.468)	0%
Despesas totais	(382.596)	(287.662)	33%	(2.738.903)	(2.074.112)	32%
Resultado operacional (NOI)	1.252.226	488.597	156%	8.563.632	6.532.273	31%
Resultado estacionamento	156.561	-	-	728.486	1.009.325	-28%
NOI + estacionamento	1.408.787	488.597	188%	9.292.118	7.541.598	23%
Benfeitorias	(552.314)	(82.587)	569%	(1.105.794)	(1.650.289)	-33%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	856.473	406.010	111%	8.186.324	5.891.309	39%

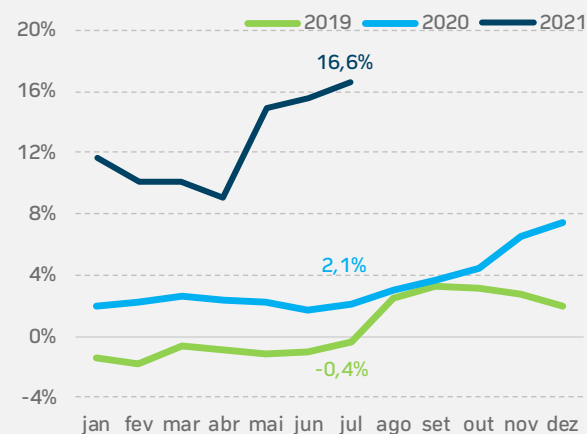
VENDAS (R\$ MM)



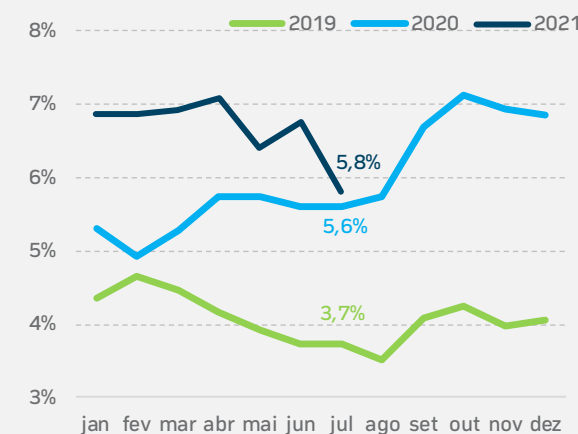
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M*



VACÂNCIA (% ABL)



* No mês de maio, 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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. No entanto, 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%	36,8 mil m ²	172	1991	Aliansce Sonae

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

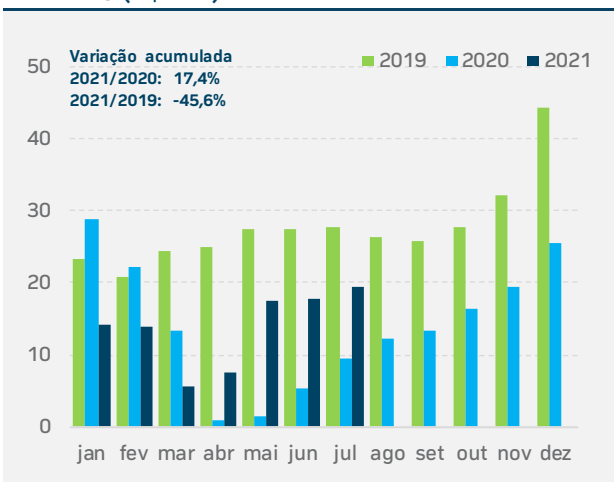
westplaza.com.br



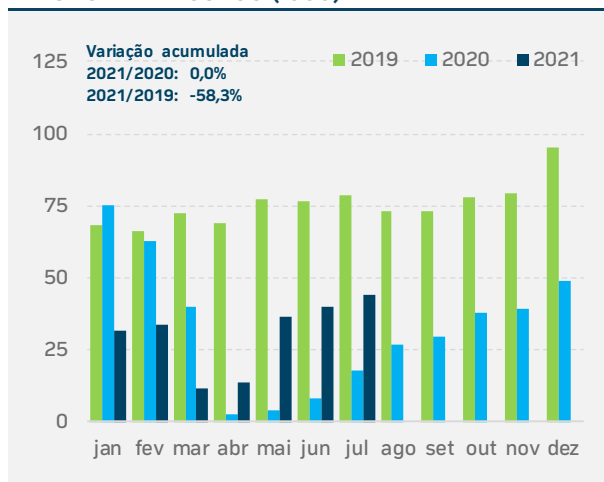
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-21	Realizado jul-20	Variação vs. jul-20	Acum. jul-21	Acum. jul-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	912.553	231.640	294%	5.933.250	5.075.678	17%
Aluguel complementar	115.864	33.826	243%	338.090	701.710	-52%
Aluguel quiosques/stands	257.126	78.608	227%	1.647.061	1.194.786	38%
Outras receitas	3.392	8.576	-	46.254	692.609	-93%
Receitas totais	1.288.935	352.650	265%	7.964.656	7.664.783	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.083.059)	50.531	-	(5.699.761)	(1.865.153)	206%
Outras despesas	(124.013)	(133.952)	-7%	(1.212.708)	(2.659.740)	-54%
Despesas totais	(1.207.073)	(83.420)	1347%	(6.912.469)	(4.524.893)	53%
Resultado operacional (NOI)	81.863	269.230	-70%	1.052.187	3.139.890	-66%
Resultado estacionamento	295.542	-	-	1.118.920	1.357.143	-18%
NOI + estacionamento	377.405	269.230	40%	2.171.107	4.497.033	-52%
Benfeitorias	(5.518)	(24.740)	-78%	(194.414)	(611.109)	-68%
Resultado não operacional	(19.248)	(90.914)	-79%	(118.125)	(177.479)	-33%
Fluxo de caixa total	352.639	153.576	130%	1.858.568	3.708.444	-50%

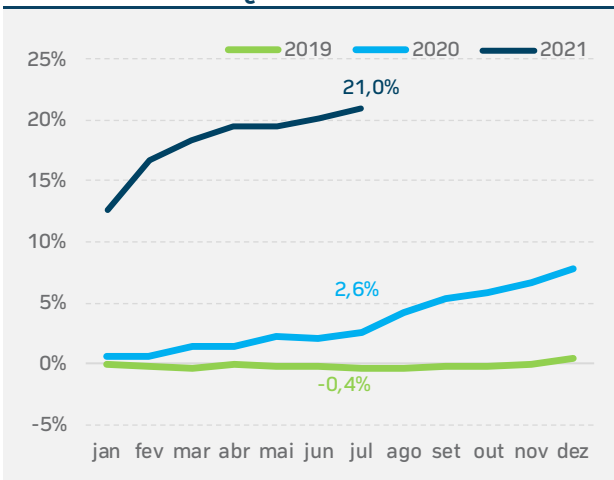
VENDAS (R\$ MM)



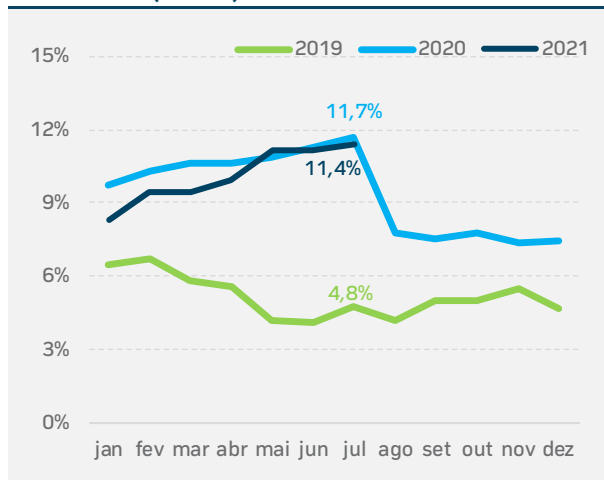
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em relação à comercialização, tivemos recentemente a assinatura de contratos com a Ana Capri, a Livraria Leitura e os restaurantes Cabana Burger e Saj, importantes operações do mercado que devem inaugurar em breve.

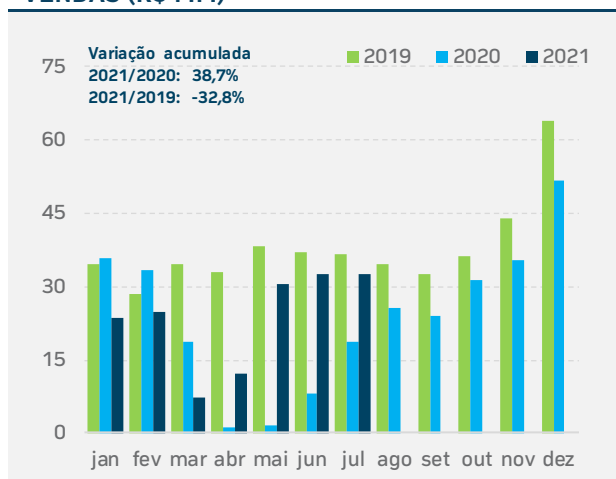
Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m ²	Lojas 187	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



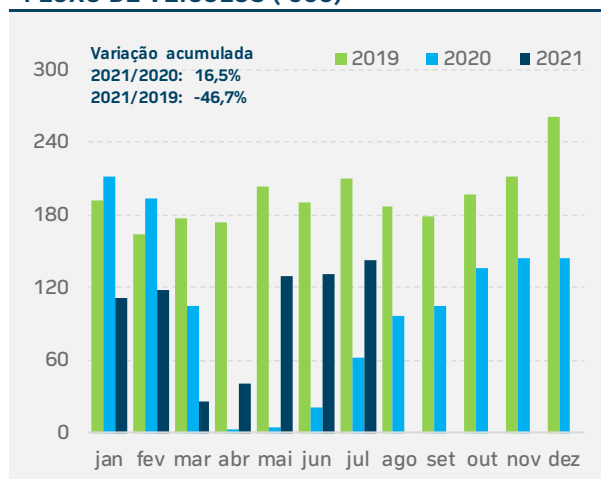
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-21	Realizado jul-20	Variação vs. jul-20	Acum. jul-21	Acum. jul-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.750.312	234.998	645%	8.305.894	6.738.105	23%
Aluguel complementar	379.122	62.954	502%	813.454	708.050	15%
Aluguel quiosques/stands	177.216	88.598	100%	1.086.762	1.815.100	-40%
Outras receitas	20.893	11.747	78%	504.214	278.838	81%
Receitas totais	2.327.544	398.297	484%	10.710.324	9.540.092	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(893.604)	(53.565)	1568%	(2.608.989)	(1.009.964)	158%
Outras despesas	(235.082)	(193.091)	22%	(1.992.185)	(1.889.859)	5%
Despesas totais	(1.128.687)	(246.656)	358%	(4.601.174)	(2.899.823)	59%
Resultado operacional (NOI)	1.198.857	151.641	691%	6.109.150	6.640.270	-8%
Resultado estacionamento	475.332	36.977	1185%	2.557.482	2.942.877	-13%
NOI + estacionamento	1.674.189	188.618	788%	8.666.632	9.583.147	-10%
Benfeitorias	(200.048)	(271.890)	-26%	(230.847)	(310.226)	-26%
Resultado não operacional	(19)	3.892	-	88.310	96.585	-9%
Fluxo de caixa total	1.474.123	(79.380)	-	8.524.095	9.369.506	-9%

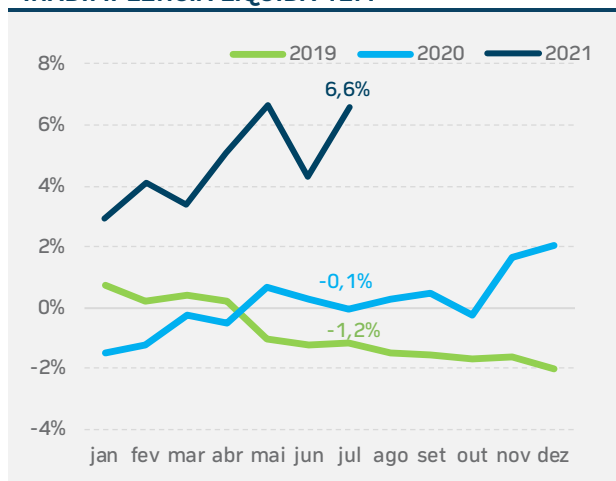
VENDAS (R\$ MM)



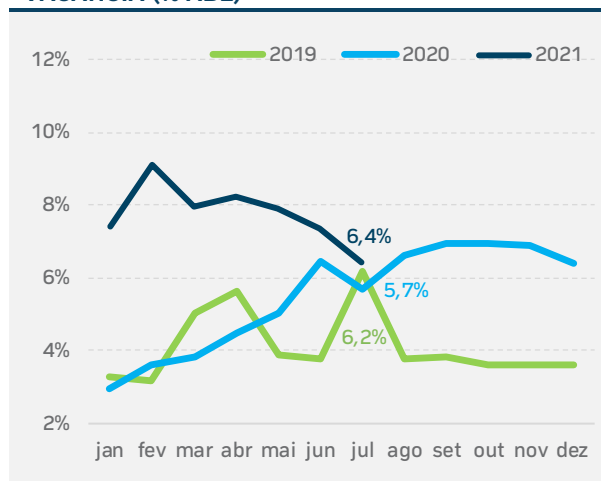
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em relação à performance do shopping, destacamos que, neste mês, as vendas totais do shopping ficaram em 0,3% acima do observado em julho de 2019.

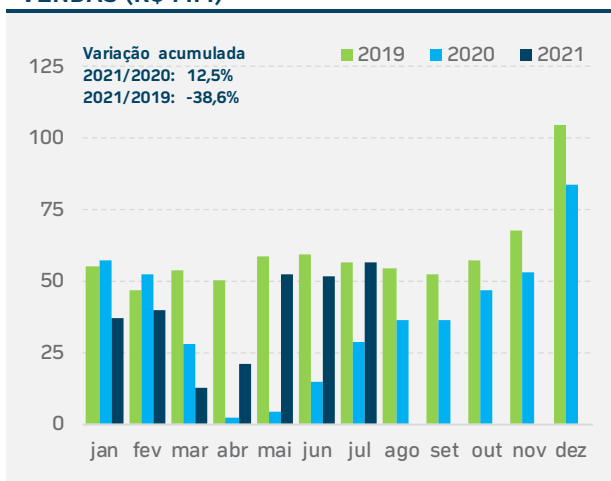
Participação 20%	ABL Total 42,1 mil m ²	Operações 219	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



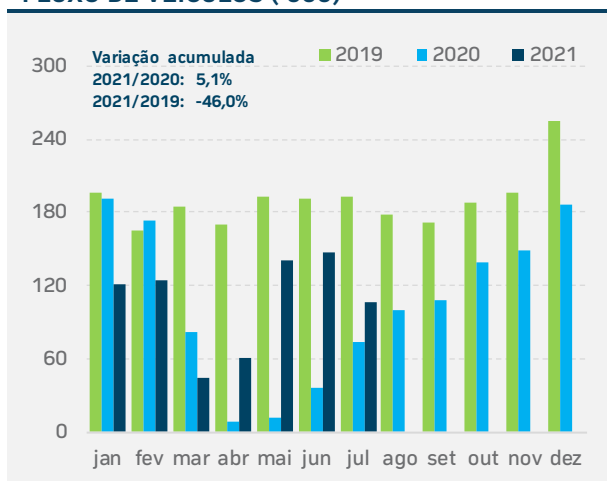
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-21	Realizado jul-20	Variação vs. jul-20	Acum. jul-21	Acum. jul-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.304.811	591.382	459%	16.734.916	12.181.349	37%
Aluguel complementar	51.565	115.403	-55%	500.038	1.830.202	-73%
Aluguel quiosques/stands	373.854	130.694	186%	2.314.282	2.640.523	-12%
Outras receitas	95.602	114.887	-17%	819.330	689.089	19%
Receitas totais	3.825.832	952.367	302%	20.368.566	17.341.163	17%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(236.828)	91.865	-	(1.067.749)	(1.194.824)	-11%
Outras despesas	(1.034.707)	(184.498)	461%	(7.879.941)	(3.858.112)	104%
Despesas totais	(1.271.536)	(92.632)	1273%	(8.947.690)	(5.052.936)	77%
Resultado operacional (NOI)	2.554.297	859.734	197%	11.420.876	12.288.227	-7%
Resultado estacionamento	907.581	144.070	530%	4.667.987	4.646.930	0%
NOI + estacionamento	3.461.878	1.003.805	245%	16.088.863	16.935.157	-5%
Benfeitorias	-	(3.712)	-100%	(1.468)	(299.611)	-100%
Resultado não operacional	(58.683)	(14.966)	292%	(3.794)	75.024	-
Fluxo de caixa total	3.403.194	985.127	245%	16.083.601	16.710.571	-4%

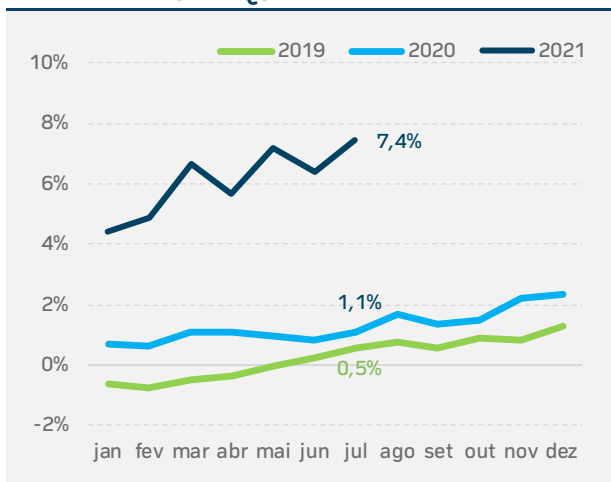
VENDAS (R\$ MM)



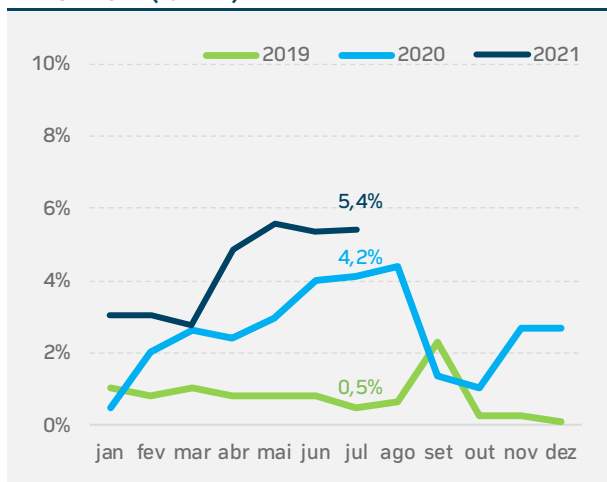
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Reforçando sua resiliência e confiança na retomada, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia e em 2021 tivemos duas importantes inaugurações: Centauro, já inaugurada, e Coco Bambu, inclusive com aumento de ABL para o empreendimento. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
59%	25,7 mil m ²	142	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

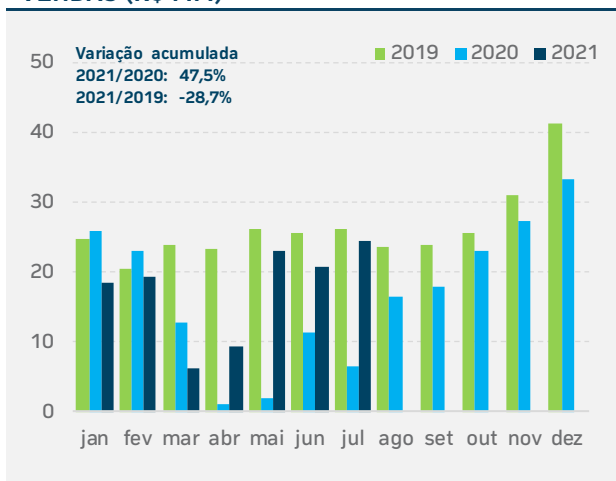
www.tivolishopping.com.br



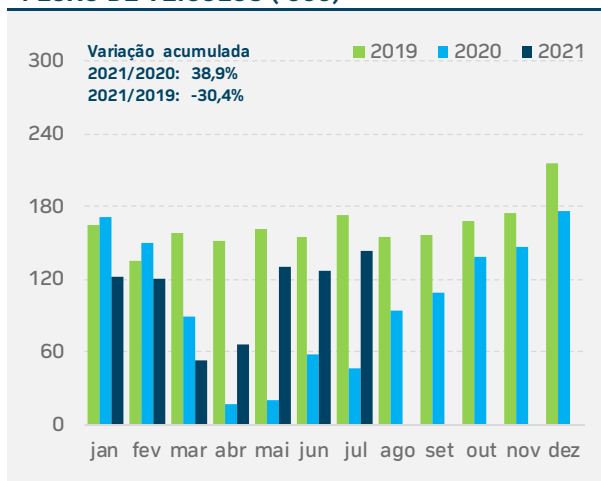
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-21	Realizado jul-20	Varição vs. jul-20	Acum. jul-21	Acum. jul-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	957.415	114.389	737%	4.661.345	3.331.207	40%
Aluguel complementar	72.966	198.910	-63%	639.049	924.595	-31%
Aluguel quiosques/stands	134.264	49.805	170%	690.844	565.055	22%
Outras receitas	8.335	5.411	54%	39.431	120.861	-67%
Receitas totais	1.172.980	368.515	218%	6.030.669	4.941.717	22%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(78.904)	(88.926)	-11%	(599.856)	(457.495)	31%
Outras despesas	(119.973)	(31.608)	280%	(888.279)	(602.939)	47%
Despesas totais	(198.878)	(120.534)	65%	(1.488.135)	(1.060.434)	40%
Resultado operacional (NOI)	974.102	247.981	293%	4.542.534	3.881.284	17%
Resultado estacionamento	357.775	-	-	1.931.986	1.368.595	41%
NOI + estacionamento	1.331.878	247.981	437%	6.474.520	5.249.879	23%
Benfeitorias	(123.215)	(54.681)	125%	(2.545.688)	(1.421.123)	79%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.208.663	193.299	525%	3.928.832	3.828.756	3%

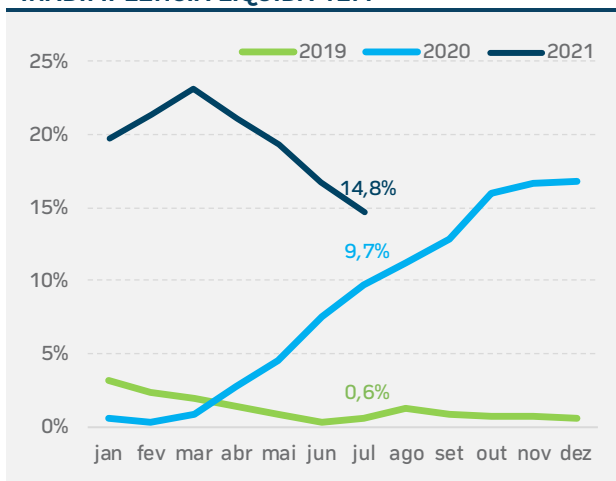
VENDAS (R\$ MM)



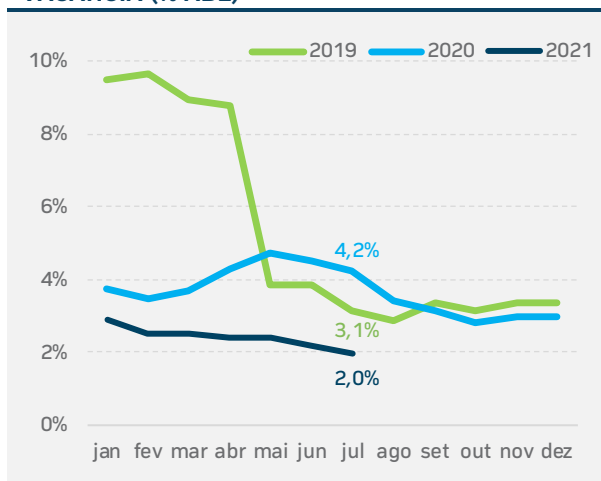
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo, o Alto de Pinheiros, o Shopping Villa Lobos é cercado pelo verde do Parque Villa Lobos e está inserido na identidade cultural e diversa da região. O empreendimento possui fácil acesso pela Marginal Pinheiros e oferece também um amplo e renovado estacionamento, dividido entre os três pavimentos subterrâneos e a área externa. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	28,3 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

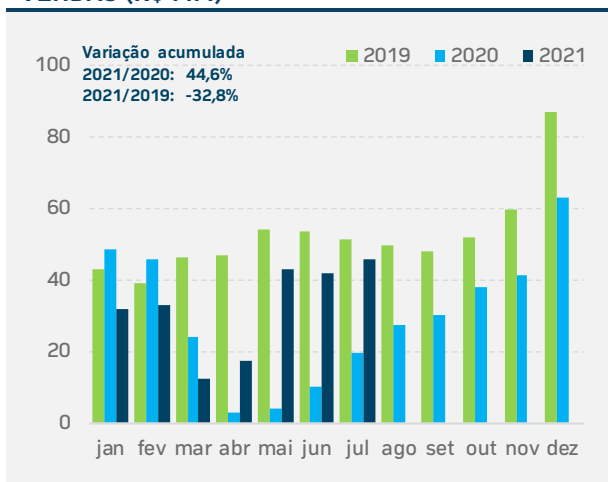
www.shoppingvillalobos.com.br/



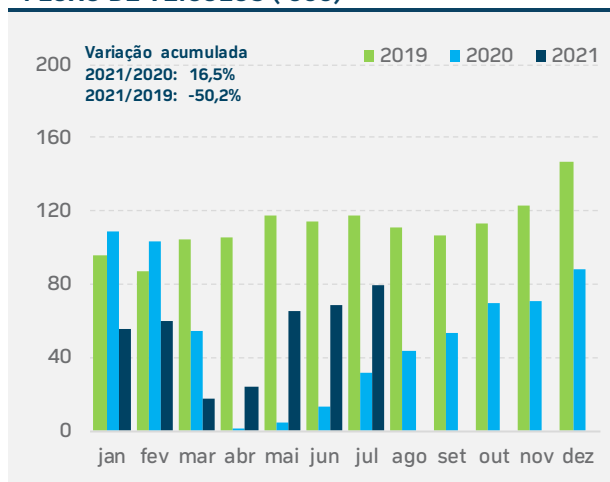
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-21	Realizado jul-20	Variação vs. jul-20	Acum. jul-21	Acum. jul-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.577.064	569.881	352%	14.563.377	13.203.463	10%
Aluguel complementar	258.677	105.003	146%	809.351	1.782.000	-55%
Aluguel quiosques/stands	277.476	184.211	51%	2.595.437	2.736.238	-5%
Outras receitas	24.413	28.336	-14%	657.089	(4.394.083)	-
Receitas totais	3.137.630	887.431	254%	18.625.253	13.327.619	40%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(98.401)	(176.750)	-44%	(4.977.126)	(1.920.457)	159%
Outras despesas	(114.455)	(40.193)	185%	(1.479.218)	(1.942.865)	-24%
Despesas totais	(212.856)	(216.942)	-2%	(6.456.344)	(3.863.322)	67%
Resultado operacional (NOI)	2.924.774	670.489	336%	12.168.910	9.464.297	29%
Resultado estacionamento	895.585	49.413	1712%	3.515.052	4.153.439	-15%
NOI + estacionamento	3.820.359	719.902	431%	15.683.962	13.617.736	15%
Benfeitorias	(1.147.371)	(410.856)	179%	(2.523.872)	(8.773.256)	-71%
Resultado não operacional	(55.058)	(2.375)	2218%	(202.309)	(63.238)	220%
Fluxo de caixa total	2.617.930	306.671	754%	12.957.781	4.781.242	171%

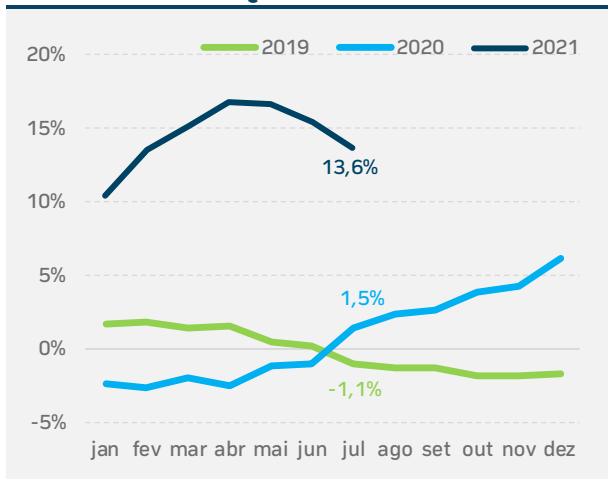
VENDAS (R\$ MM)



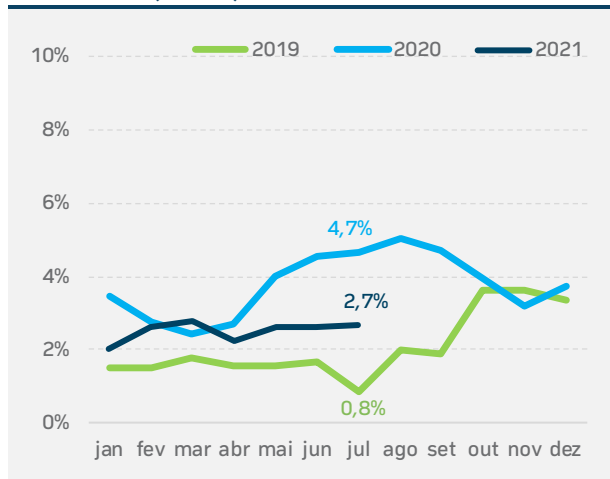
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em relação à performance, o shopping apresenta um resultado operacional acumulado no ano até julho 34% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. Desta forma, vem sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo no ano.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
23,1%	29,8 mil m ²	139	2009	AD Shopping

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

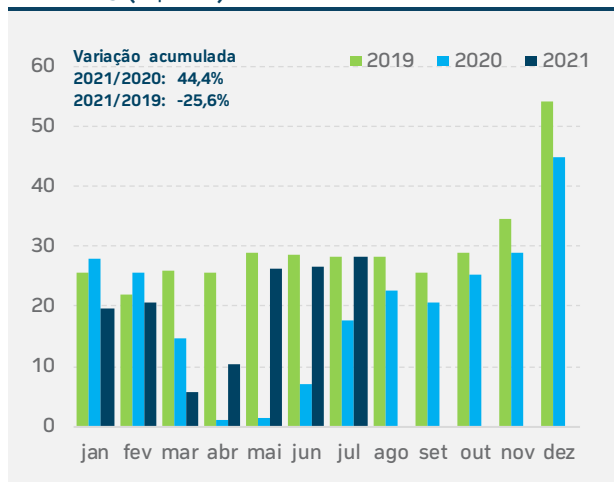
www.shoppingpracadamoca.com.br



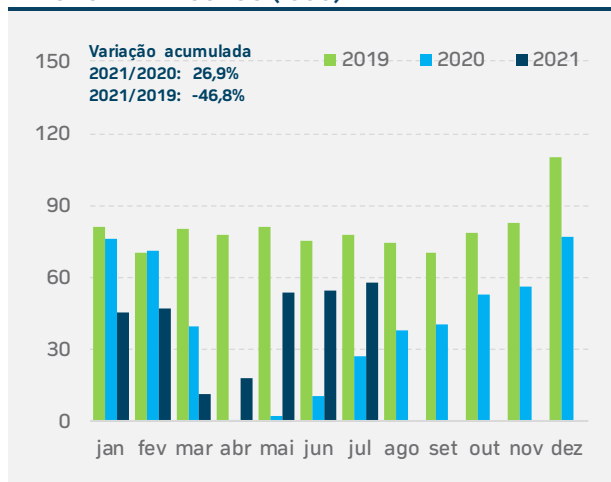
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-21	Realizado jul-20	Variação vs. jul-20	Acum. jul-21	Acum. jul-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.756.653	415.857	322%	8.982.453	6.816.795	32%
Aluguel complementar	64.548	35.347	83%	437.600	473.349	-8%
Aluguel quiosques/stands	396.607	125.353	216%	1.977.260	1.176.017	68%
Outras receitas	27.662	29.546	-6%	335.600	547.477	-39%
Receitas totais	2.245.470	606.102	270%	11.732.914	9.013.638	30%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(63.584)	(79.019)	-20%	(528.162)	(440.251)	20%
Outras despesas	(217.157)	(115.355)	88%	(1.151.121)	(1.151.173)	0%
Despesas totais	(280.741)	(194.374)	44%	(1.679.283)	(1.591.424)	6%
Resultado operacional (NOI)	1.964.729	411.728	377%	10.053.631	7.422.215	35%
Resultado estacionamento	252.257	-	-	968.277	830.102	17%
NOI + estacionamento	2.216.986	411.728	438%	11.021.908	8.252.317	34%
Benfeitorias	-	-	-	-	(244.900)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.216.986	411.728	438%	11.021.908	8.007.417	38%

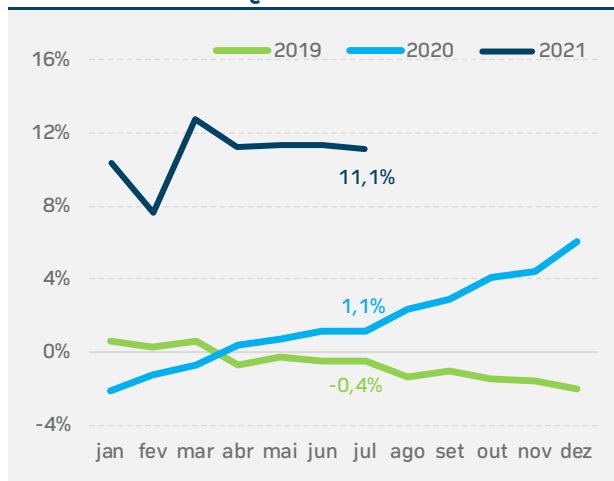
VENDAS (R\$ MM)



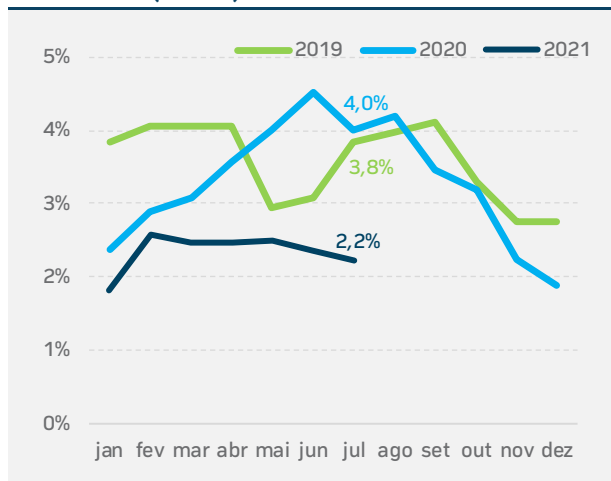
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. O Outlet vem sendo principal destaque do Fundo em termos de performance, apresentando no acumulado do ano até julho um resultado 55% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. Já em relação ao mesmo período de 2019, o shopping apresenta resultado acumulado 13% inferior.

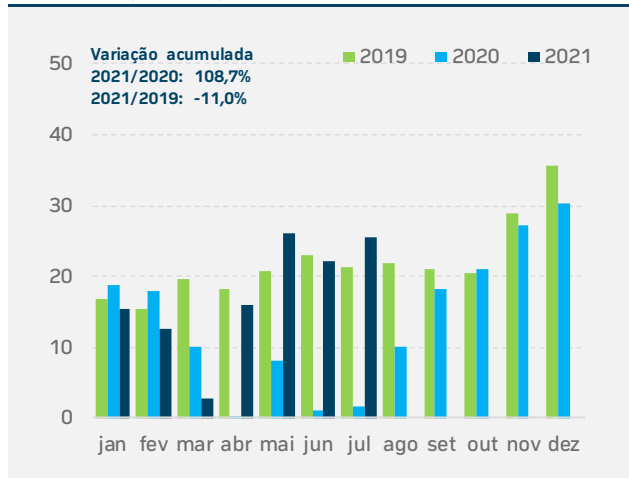
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 92	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



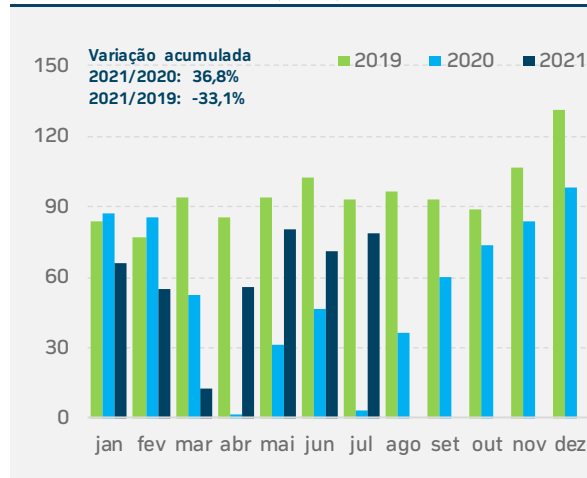
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-21	Realizado jul-20	Variação vs. jul-20	Acum. jul-21	Acum. jul-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	683.490	235.024	191%	4.341.153	2.439.687	78%
Aluguel complementar	390.049	181.932	114%	1.736.751	1.436.502	21%
Aluguel quiosques/stands	52.523	456	11426%	203.884	173.838	17%
Outras receitas	4.431	6.857	-35%	161.482	101.409	59%
Receitas totais	1.130.492	424.269	166%	6.443.269	4.151.436	55%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(151.442)	(16.192)	835%	(648.463)	(330.725)	96%
Outras despesas	(123.673)	(97.722)	27%	(523.460)	(423.899)	23%
Despesas totais	(275.115)	(113.914)	142%	(1.171.923)	(754.624)	55%
Resultado operacional (NOI)	855.377	310.355	176%	5.271.346	3.396.812	55%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	855.377	310.355	176%	5.271.346	3.396.812	55%
Benfeitorias	-	-	-	-	(18.879)	-100%
Resultado não operacional	2.330	(373.917)	-	(178)	(243.020)	-100%
Fluxo de caixa total	857.707	(63.562)	-	5.271.168	3.134.914	68%

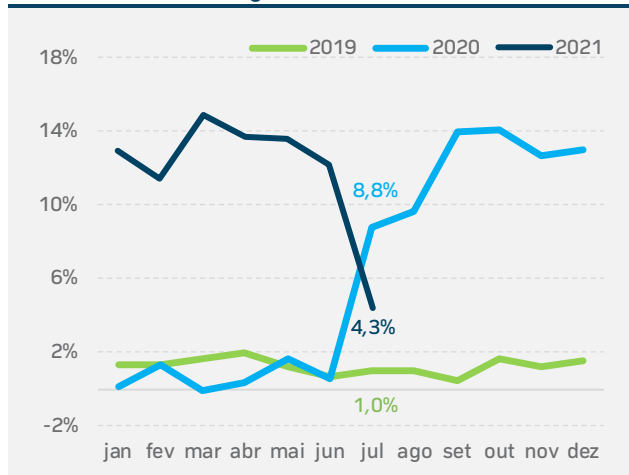
VENDAS (R\$ MM)



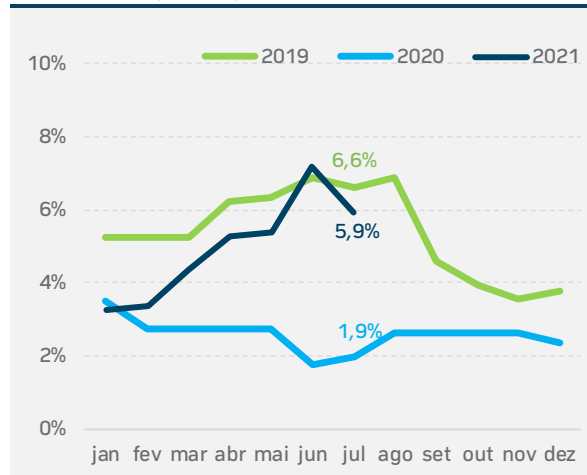
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



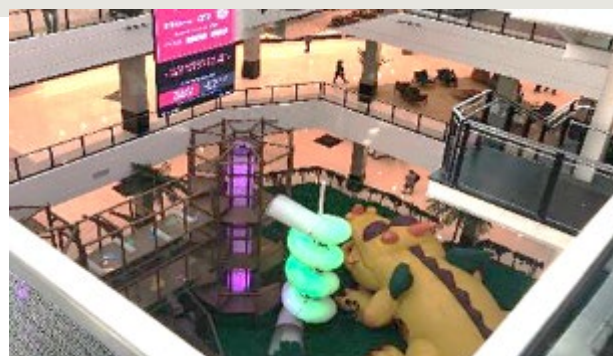
VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em relação à performance, o shopping apresenta um resultado operacional acumulado no ano até julho 24% inferior ao observado no mesmo período do ano anterior.

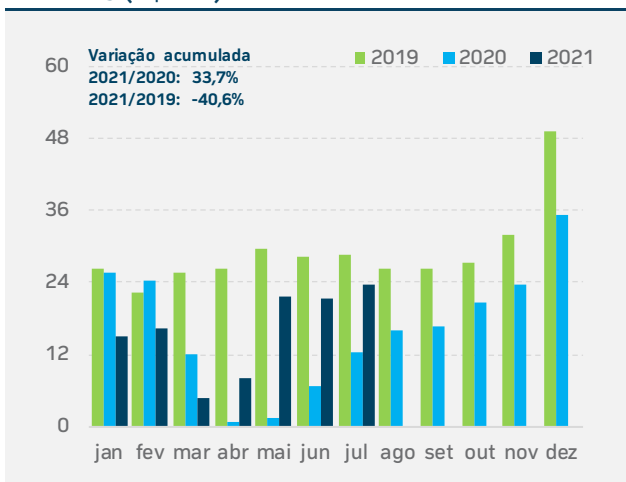
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 164	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



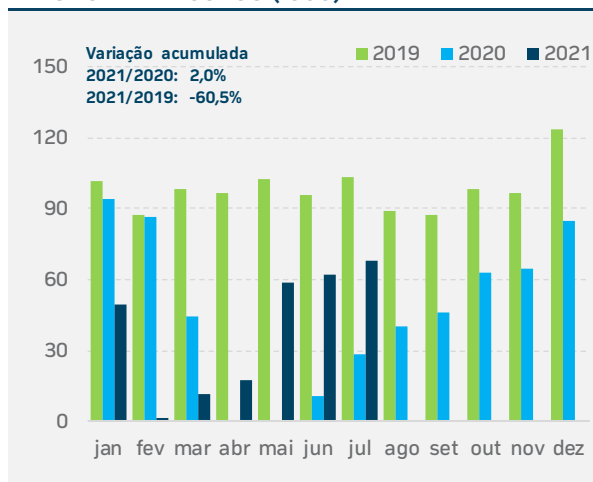
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-21	Realizado jul-20	Variação vs. jul-20	Acum. jul-21	Acum. jul-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.004.816	183.029	449%	5.572.660	4.970.002	12%
Aluguel complementar	212.454	65.368	225%	997.506	975.569	2%
Aluguel quiosques/stands	241.396	31.666	662%	1.592.191	895.622	78%
Outras receitas	2.395	528	353%	128.215	182.927	-30%
Receitas totais	1.461.061	280.592	421%	8.290.572	7.024.121	18%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(608.807)	(352.149)	73%	(3.121.608)	(890.462)	251%
Outras despesas	(246.591)	(53.955)	357%	(1.116.635)	(1.021.494)	9%
Despesas totais	(855.398)	(406.103)	111%	(4.238.243)	(1.911.956)	122%
Resultado operacional (NOI)	605.663	(125.512)	-	4.052.329	5.112.165	-21%
Resultado estacionamento	-	34.571	-	1.500.442	2.204.477	-32%
NOI + estacionamento	605.663	(90.940)	-	5.552.771	7.316.642	-24%
Benfeitorias	(431.252)	(115.108)	275%	(633.203)	(212.359)	198%
Resultado não operacional	3.582	(162)	-	(1.424)	(95.926)	-99%
Fluxo de caixa total	177.994	(206.211)	-	4.918.145	7.008.356	-30%

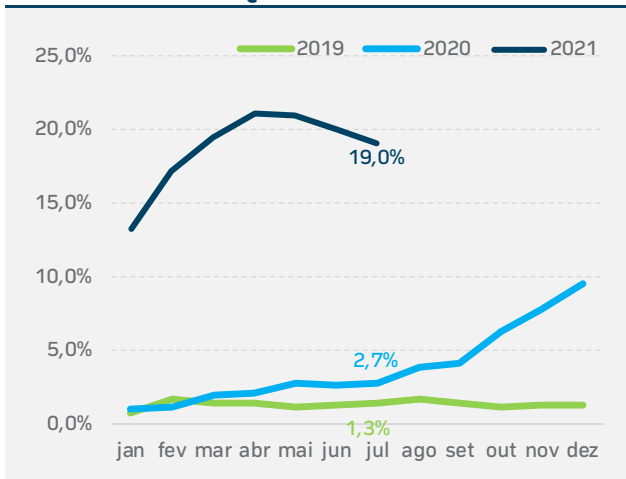
VENDAS (R\$ MM)



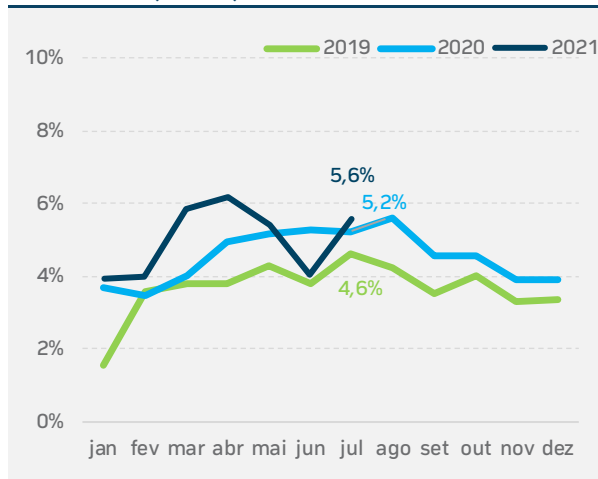
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Em relação às comercializações, no mês a entrada da Paris Vision, Cloud for Baby, Barbearia Gallo Man e Empório do Milho, enquanto tivemos a saída da Easy Star. Ao fim, houve uma absorção líquida de 151m².

Participação 54%	ABL Total 26,3 mil m ²	Operações 193	Inauguração 1989	Operador AD Shopping
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------------

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

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

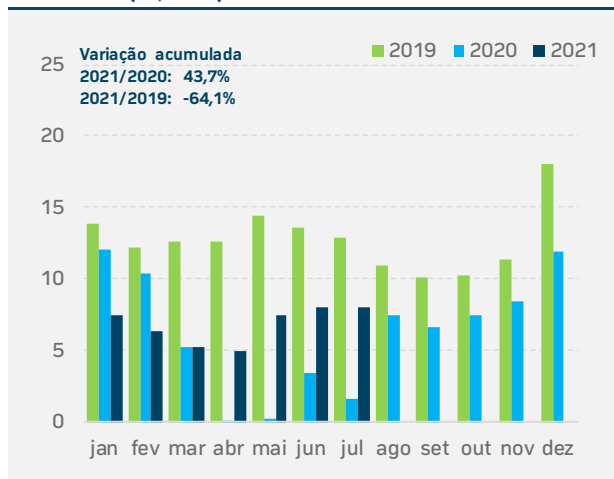
www.goiabeirasshopping.com.br



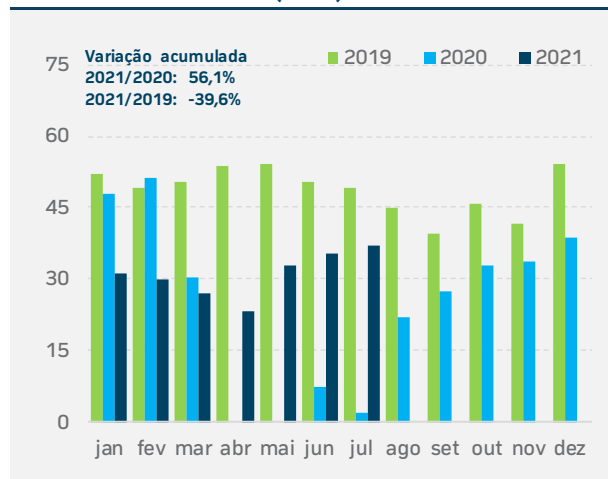
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-21	Realizado jun-20	Variação vs. jun-20	Acum. jun-21	Acum. jun-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	62.838	681.551	-91%	650.268	2.055.410	-68%
Aluguel complementar	54.820	-	-	420.869	572.418	-26%
Aluguel quiosques/stands	72.233	86.024	-16%	499.868	690.706	-28%
Outras receitas	1	(220.953)	-	31.410	1.439.101	-98%
Receitas totais	189.893	546.623	-65%	1.602.415	4.757.634	-66%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(534.358)	(370.357)	44%	(2.910.788)	(3.370.086)	-14%
Outras despesas	(30.457)	(62.071)	-51%	(317.062)	(413.073)	-23%
Despesas totais	(564.814)	(432.428)	31%	(3.227.850)	(3.783.160)	-15%
Resultado operacional (NOI)	(374.922)	114.195	-	(1.625.435)	974.474	-
Resultado estacionamento	38	-	-	4.832	(22.286)	-
NOI + estacionamento	(374.884)	114.195	-	(1.620.603)	952.188	-
Benfeitorias	(78.064)	(563)	13755%	(148.535)	(386.475)	-62%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(452.948)	113.632	-	(1.769.138)	565.713	-

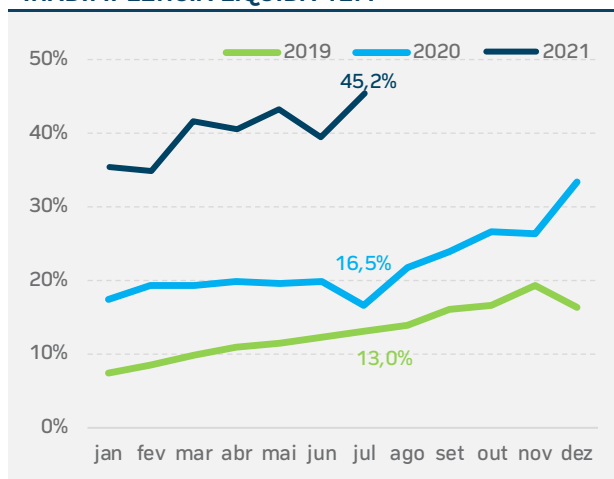
VENDAS (R\$ MM)



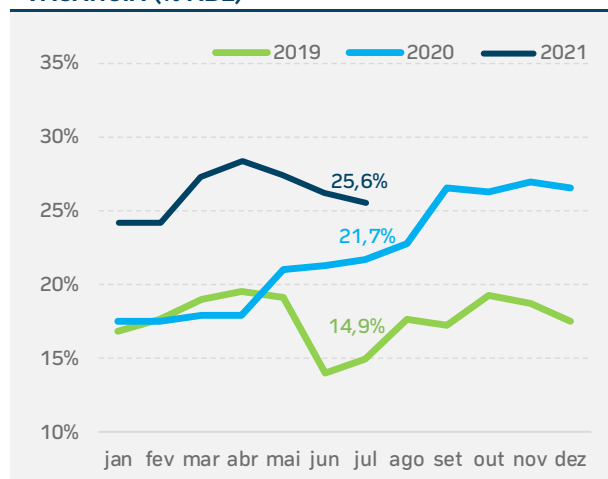
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 135	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

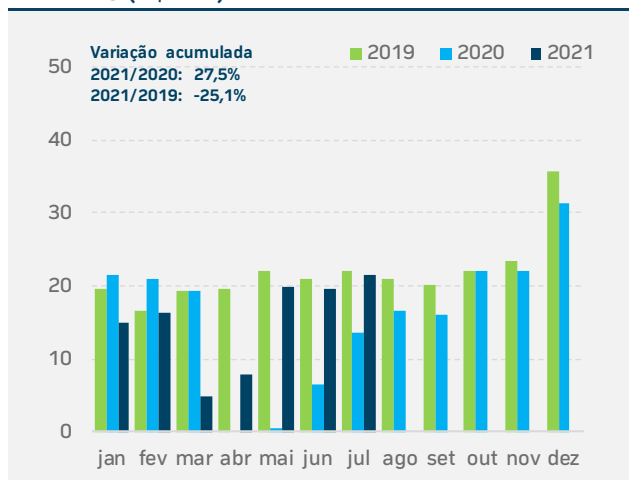
www.suzanoshopping.com.br



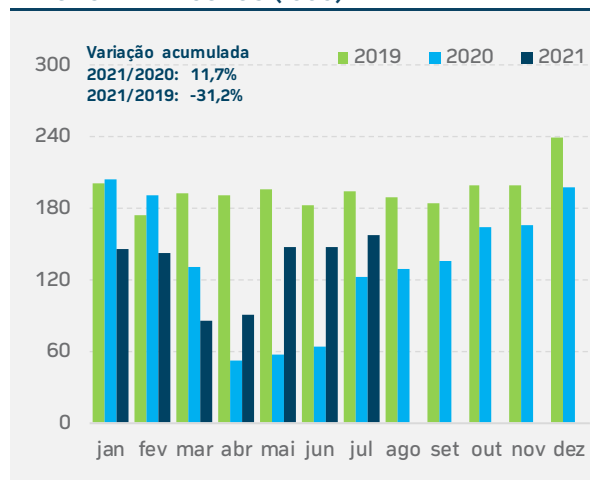
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-21	Realizado jul-20	Varição vs. jul-20	Acum. jul-21	Acum. jul-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	884.409	375.266	136%	6.196.094	5.022.668	23%
Aluguel complementar	38.617	1.900	1933%	265.428	466.383	-43%
Aluguel quiosques/stands	296.749	70.314	322%	1.494.469	1.107.642	35%
Outras receitas	191.731	245.231	-22%	965.088	564.199	71%
Receitas totais	1.411.505	692.711	104%	8.921.078	7.160.891	25%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(138.066)	(139.958)	-1%	(317.381)	(379.579)	-16%
Outras despesas	(126.935)	(41.840)	203%	(782.991)	(223.455)	250%
Despesas totais	(265.000)	(181.798)	46%	(1.100.371)	(603.033)	82%
Resultado operacional (NOI)	1.146.505	510.913	124%	7.820.707	6.557.858	19%
Resultado estacionamento	337.007	131.792	156%	1.491.704	1.089.773	37%
NOI + estacionamento	1.483.512	642.705	131%	9.312.411	7.647.631	22%
Benfeitorias	(102.243)	(51.357)	99%	(354.639)	(215.880)	64%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.381.268	591.348	134%	8.957.772	7.431.751	21%

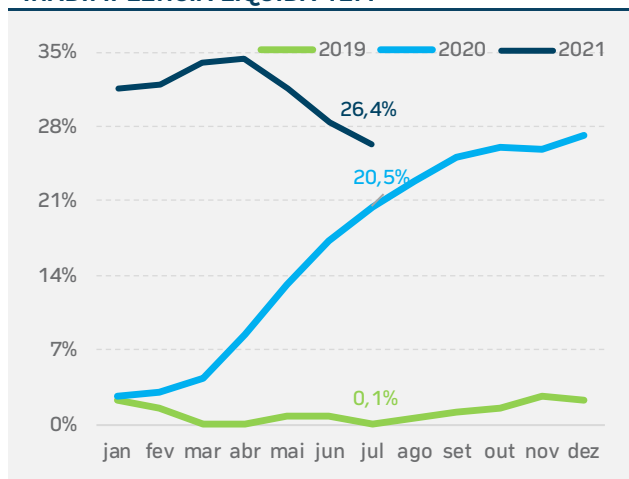
VENDAS (R\$ MM)



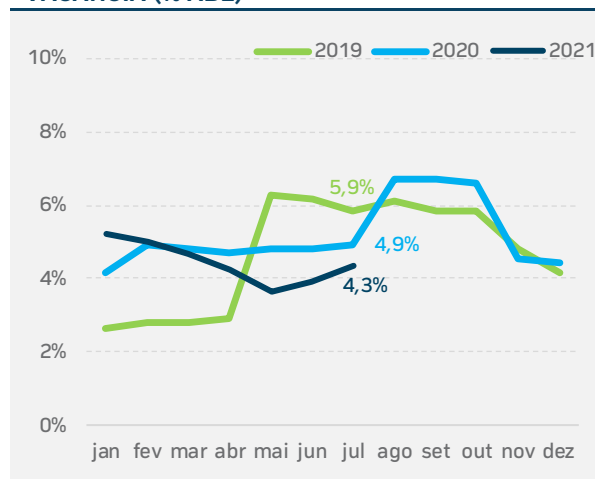
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de funcionamento no estado de São Paulo.

Participação 0,4%	ABL Total 18,7 mil m ²	Operações 94	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

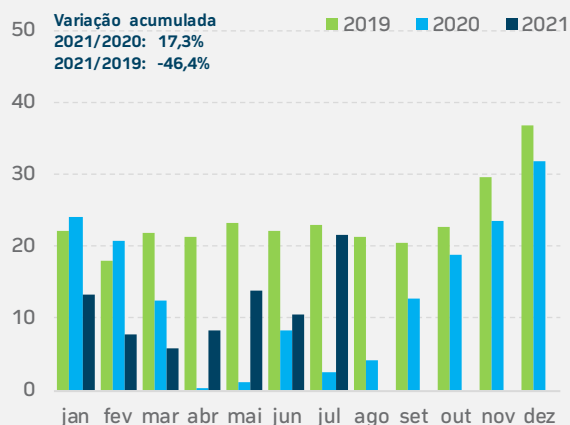
www.francashopping.com.br/



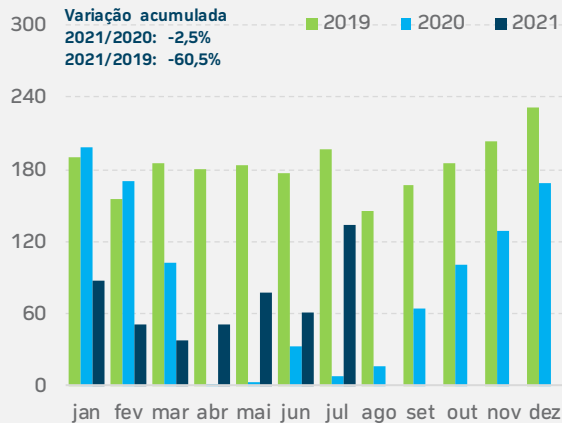
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-21	Realizado jul-20	Varição vs. jul-20	Acum. jul-21	Acum. jul-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	838.353	286.458	193%	4.022.224	4.289.384	-6%
Aluguel complementar	74.108	32.863	126%	552.538	569.106	-3%
Aluguel quiosques/stands	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	32.593	10.585	-	66.784	94.836	-
Receitas totais	945.054	329.905	186%	4.641.547	4.953.325	-6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(17.627)	(14.152)	25%	(94.785)	(59.058)	60%
Outras despesas	(150.710)	(36.142)	317%	(1.246.912)	(585.181)	113%
Despesas totais	(168.337)	(50.294)	235%	(1.341.697)	(644.238)	108%
Resultado operacional (NOI)	776.716	279.611	178%	3.299.850	4.309.087	-23%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	776.716	279.611	178%	3.299.850	4.309.087	-23%
Benfeitorias	(42.495)	-	-	(231.861)	(185.944)	25%
Resultado não operacional	-	35.000	-	300.000	41.333	626%
Fluxo de caixa total	734.221	314.611	133%	3.367.989	4.164.477	-19%

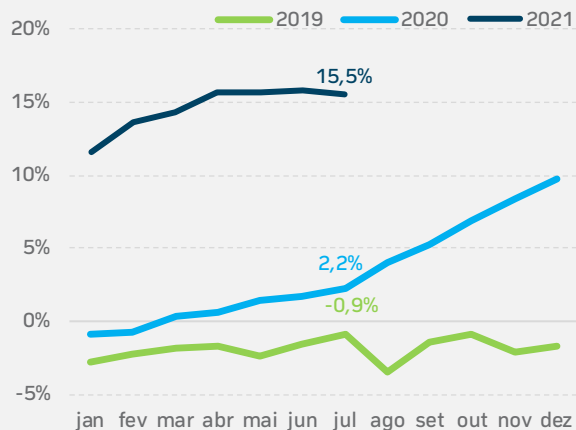
VENDAS (R\$ MM)



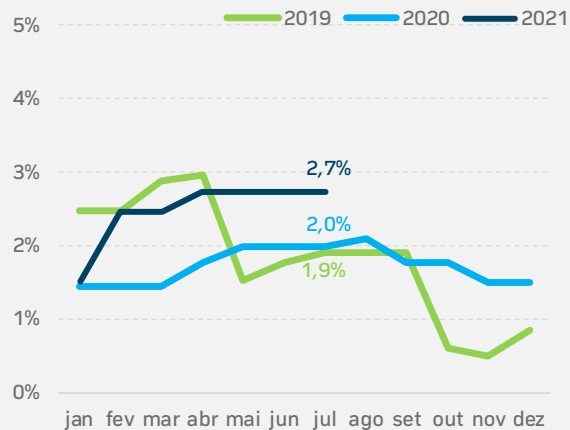
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em setembro, tivemos a inauguração da operação BeGreen, fazendo urbana com 1.300m² de área verde.

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.

Participação 10,3%	ABL Total 127,0 mil m ²	Operações 391	Inauguração 2002	Operador 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 (4% 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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

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

Aberto ao público em novembro de 2006, o Floripa Shopping possui localização privilegiada, arquitetura moderna, com iluminação natural, e o melhor mix de lojas da região. O empreendimento é um dos maiores e mais completos shoppings de Florianópolis e está localizado às margens da SC-401, uma das rodovias mais movimentadas da capital, que liga o Centro ao Norte da Ilha. Em 2019, foi realizada uma emissão para realizar um retrofit completo da fachada, a criação de uma passarela Gourmet e expansão do L3. Já em 2020, foi iniciada uma expansão para a construção de 3 lajes corporativas na parte superior do Shopping, parte das obras já foram entregues e uma laje comercializada para uma universidade.

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



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
10,6%	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