

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

NOVEMBRO 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\$ 211,23****COTA DE MERCADO****R\$ 158,89****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,6 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****80.403****ABL PRÓPRIA*****179,3 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

* Para efeitos deste relatório, os investimentos nos shoppings Parque D. Pedro, 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: 30/11/2021.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em novembro tivemos mais um mês difícil para os mercados financeiros, marcado pelo nervosismo em relação às questões fiscais, principalmente no que tange ao teto de gastos do governo e à ameaça de desrespeitá-lo representada pela PEC dos Precatórios, que atravessou o mês em discussão no Congresso junto com o novo sistema de suporte financeiro para a população carente, batizado de Auxílio Brasil. Essas questões devem sair de cena agora após serem aprovadas pelo Senado em 01/12, e com isso devemos ter uma melhora nos mercados em dezembro.

Outro ponto que contribuiu para o comportamento negativo dos mercados em novembro foi o surgimento, na África do Sul, de uma nova variante da COVID-19, batizada de Ômicron. Essa variante segue sendo estudada em detalhes, mas, assim como as últimas variantes que surgiram, as informações preliminares apontam para um alto nível de transmissibilidade, mas com sintomas moderados para o infectado. Caso isso se confirme, teremos novas medidas de restrição à mobilidade, como alguns países já anunciaram (Áustria, Holanda, etc) e com isso um impacto forte naqueles setores que dependem de mobilidade, como companhias aéreas e hospitalidade, mas isso deve ser transitório e rapidamente teremos a volta à normalidade.

Como dito acima, questões políticas, fiscais e a nova variante fizeram com que tivéssemos um péssimo mês para a bolsa (-1,53%) e também para o IFIX (-3,64%). Para os FII's, em especial, pesa a insegurança dos mercados em relação ao nível em que deve estar a taxa Selic ao fim do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central. Após muita volatilidade durante o mês, ao nos aproximarmos do fim de novembro, o consenso parece indicar que teremos mais um aumento de 150bps na última reunião do ano em 07 e 08/12, chegando, portanto, a uma Selic de 9,25%, encerrando o fim do ciclo entre 10,50% e 11,50%. Os sinais de algo parecido com isso estão presentes nos mercados, e isso torna-se evidente quando vemos a inversão da inclinação da curva de juros para os anos mais à frente. O Brasil foi o país que promoveu o ajuste mais severo e rápido em sua política monetária, e só agora que as economias mais avançadas começam a iniciar o *tapering*, que vai retirar estímulos financeiros dos mercados antes que os bancos centrais promovam um aumento de juros, enquanto nós nos aproximamos de uma definição para o fim do nosso ciclo de alta para a Selic. Em nossa opinião, assistiremos a uma melhora dos mercados. Explicando melhor, o mercado acionário brasileiro talvez tenha sido aquele que teve o pior desempenho durante 2021 e isso também vale para os FII's; agora que finalmente fizemos o *catch up* e a política monetária venha a se estabelecer à frente da inflação, que vai ser exatamente a nossa situação em janeiro ou fevereiro, esperamos uma melhora dos mercados e uma valorização do real em relação ao dólar, que aliás também teve um mês nervoso em novembro, mas terminou praticamente inalterado a R\$ 5,6239/USD.

Pode parecer incoerente, mas, justamente porque o mercado vive de expectativas, nós acreditamos que estamos começando a ver elementos que nos tornam mais otimistas. Quando olhamos a questão fiscal, embora seja muito ruim depender de casuísmos para driblar o teto de gastos e, na prática, furar efetivamente esse teto, que representa uma âncora fiscal para o país, o que foi votado foi o possível para acomodar a situação que se apresentou quando houve a decisão de lançar o Auxílio Brasil no valor de R\$ 400, mas a verdade é que no campo fiscal estamos terminando o ano muito melhor do que imaginávamos no começo do ano e poucos países, talvez nenhum outro, possui uma política fiscal que preveja um teto de gastos para amarrar os devaneios orçamentários de seus políticos, portanto, foi muito ruim furar o teto, mas nada que nos traga uma situação de descontrole eminente no campo fiscal.

Com relação ao aperto monetário, promovido pelo BACEN, sem dúvida sua intensidade foi muito maior do que esperávamos quando esse ciclo se iniciou, mas o fato é que a pandemia nos trouxe uma situação tão inusitada que o BACEN baixou os juros de forma muito intensa e rápida, levando a Selic a 2% no ápice da crise sanitária e suas consequências para os diversos setores da economia e talvez tenha demorado demais a alterar esse status. Dessa forma, a nossa curva de juros ficou muito para trás da inflação: chegamos a ter juros negativos ao redor de 4%, o que sem dúvida foi muito agressivo para um país com a situação fiscal que o Brasil tem. O ajuste que o BACEN promoveu foi constante e expressivo e vamos provavelmente chegar a uma Selic ao redor de 11%, que levará o juro real no Brasil para um nível próximo de 5%, um patamar que fará com que tenhamos baixo ou nenhum crescimento no PIB em 2022, mas trará uma nova ancoragem para a economia brasileira e com isso as expectativas criadas trarão benefícios para os mercados financeiros nesse fim de ano e em 2022, apesar do ano eleitoral.

Com relação às eleições, com as prévias do PSDB indicando que o candidato do partido será João Doria e o lançamento da candidatura de Sergio Moro pelo Podemos, fechamos o quadro das principais candidaturas para o pleito de 2022. Sinceramente, embora políticas populistas sempre representem um risco para os mercados, como inclusive temos visto recentemente, não acreditamos que as eleições sejam um fator de risco muito grande, pelo menos nesse quadro de candidaturas que temos hoje.

Agradecemos mais uma vez a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

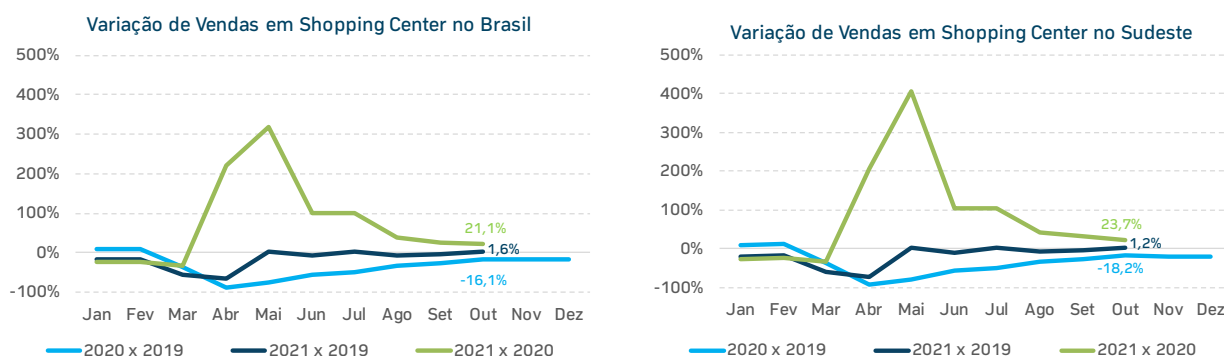
Mercado de Shopping Centers

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

Em outubro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 21,1% em relação a outubro de 2020. Quando comparamos as vendas de outubro de 2021 versus outubro de 2019, observamos um crescimento, em termos nominais, de 1,6% neste indicador.

Devido à forte concentração do portfólio do Fundo na região Sudeste (que representa 91% da carteira no fechamento de novembro de 2021), destacamos também os indicadores para esta região: em outubro, as vendas dos shoppings avançaram 23,7% em relação a outubro de 2020. Em relação a outubro de 2019, observamos uma variação positiva de 1,2%.

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. Houve uma melhora de 0,4 p.p. em relação ao mês anterior para o indicador nacional. Esta variação foi puxada pelas reduções nas regiões do Sudeste e Centro-Oeste. Já a região Sul e Norte/Nordeste, apresentaram aumento de vacância no período, conforme detalhado abaixo.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Out/21	6,1%	8,3%	3,7%	4,8%	15,6%
Set/21	6,5%	7,7%	6,3%	5,5%	10,6%

Fonte: Abrasce

Shopping West Plaza

A partir de 1º de novembro, a administração do Shopping West Plaza, que representa 15% da carteira de ativos do Fundo passou a ser feita pela Lumine Soluções em Shopping Centers. A Lumine é uma empresa especializada em planejamento, desenvolvimento, implantação, administração e comercialização de shopping centers, formada por profissionais altamente qualificados e com vasta experiência no setor.

Atualmente, a Lumine possui em seu portfólio de clientes 25 shopping centers, totalizando mais de 650 mil m2 de ABL, distribuídos pelos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia, Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Distrito Federal e Pernambuco.

Acreditamos que esta mudança, que já vinha sendo discutida desde que a Aliansce Sonae vendeu sua participação no ativo em dezembro de 2019, está em linha com a estratégia de longo prazo para o Shopping West Plaza.

FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

Para compreensão dos eventos 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](#)), junho ([link](#)) e de outubro ([link](#)).

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,05 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2021, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2021, aos detentores de cotas em 30 de novembro 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	nov-21	2021	12 Meses
Receita Imobiliária	9.872.749	71.870.961	78.038.352
Imóveis	7.547.740	53.919.528	58.475.644
FII's Estratégicos - Rendimento	2.325.009	17.951.433	19.562.708
Outras Receitas	1.675.953	17.856.612	19.347.430
FII's Líquidos - Rendimento	1.439.821	15.895.391	17.256.523
CRI	193.192	1.702.312	1.813.932
LCI	-	454	454
Renda Fixa	42.941	258.455	276.523
Total de Despesas	(985.935)	(13.262.370)	(14.376.736)
Resultado Operacional	10.562.767	76.465.203	83.009.046
Lucro Operações	-	2.147.544	2.142.472
Imóveis	-	-	-
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	-	3.452.111	3.452.111
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	(1.301.878)	(1.306.901)
IR Ganho FII's	-	(2.689)	(2.738)
Resultado HGBS 11	10.562.767	78.612.746	85.151.519
Rendimento HGBS 11	10.500.000	74.500.000	81.100.000
Resultado Médio / Cota	1,06	0,71	0,71
Rendimento Médio / Cota	1,05	0,68	0,68

Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FII's Estratégico - Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FII's HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11, ABCP11 e JRDM11. **Outras Receitas:** FII's Líquidos - Rendimento: rendimentos nos investimentos em FII's 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.

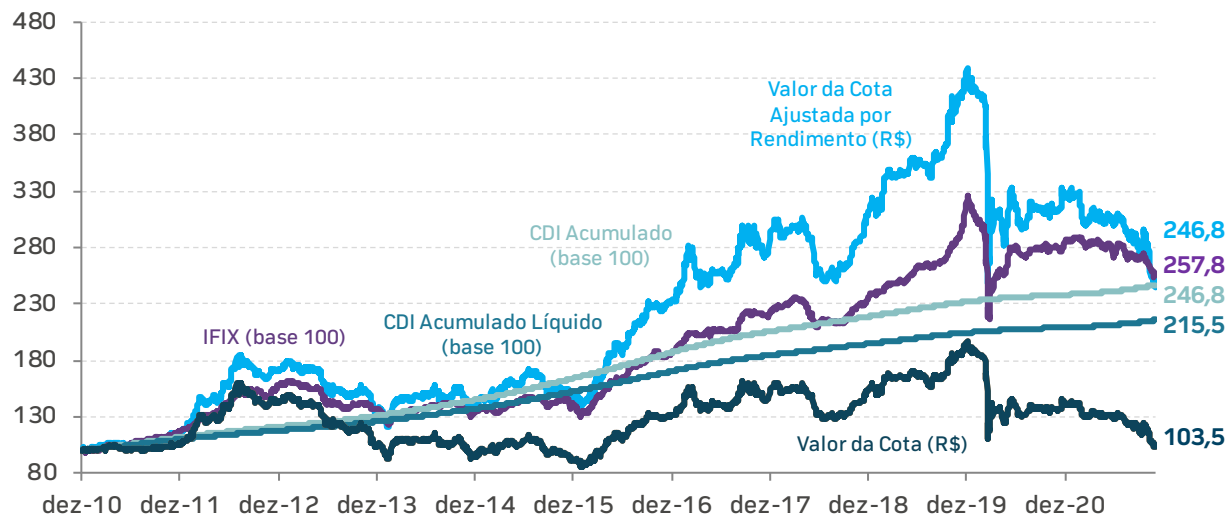
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	nov/21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	180,00	216,13	209,20	100,00
Renda Acumulada	0,50%	3,27%	3,66%	205,50%
Ganho de Capital Líquido	-11,73%	-26,48%	-24,05%	47,11%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-11,26%	-23,60%	-20,76%	726,99%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-77,79%	-25,74%	-20,91%	15,16%
% CDI Líquido	-	-	-	346%
Retorno Total Bruto	-11,2%	-23,2%	-20,4%	264,4%
IFIX	-3,6%	-10,2%	-8,2%	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.

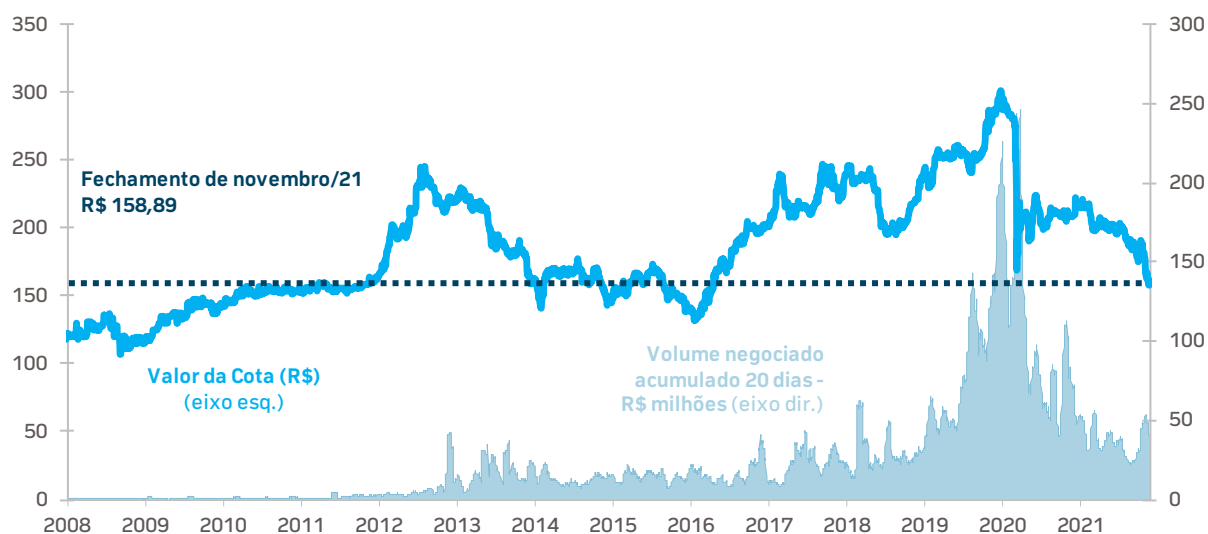


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 158,89**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,6 bilhão. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 211,23**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 23,9% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 474 milhões.

Negociação B3	nov-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	40,8	422,0	474,0
Giro (em % do total de cotas)	2,4%	21,5%	23,9%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

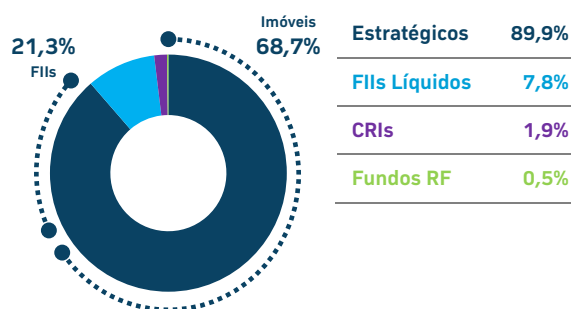
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

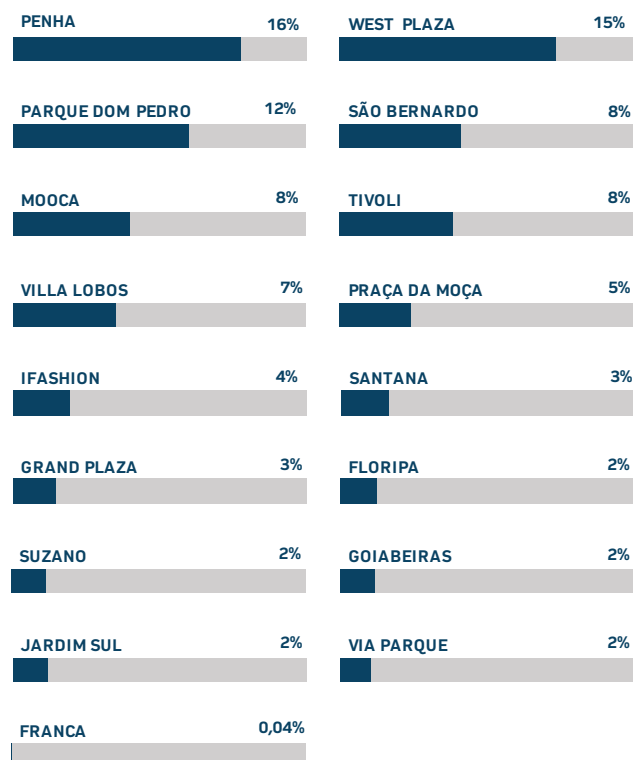
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

89,9% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 10,1% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

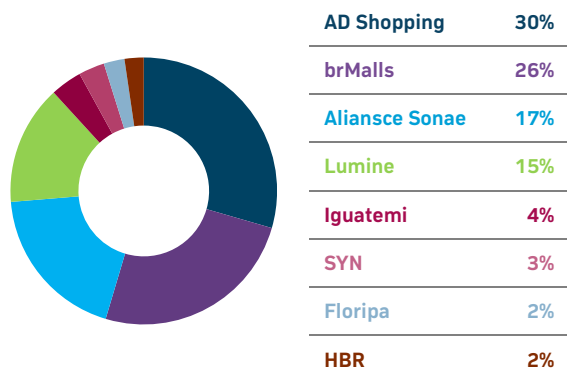
Diversificação da Carteira



Diversificação por Ativos

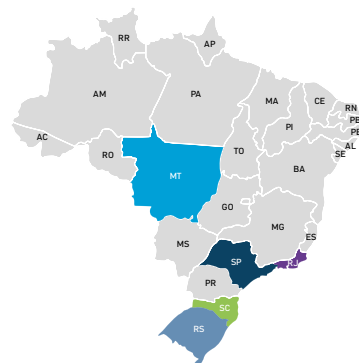


Diversificação por Operadores



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	2%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%

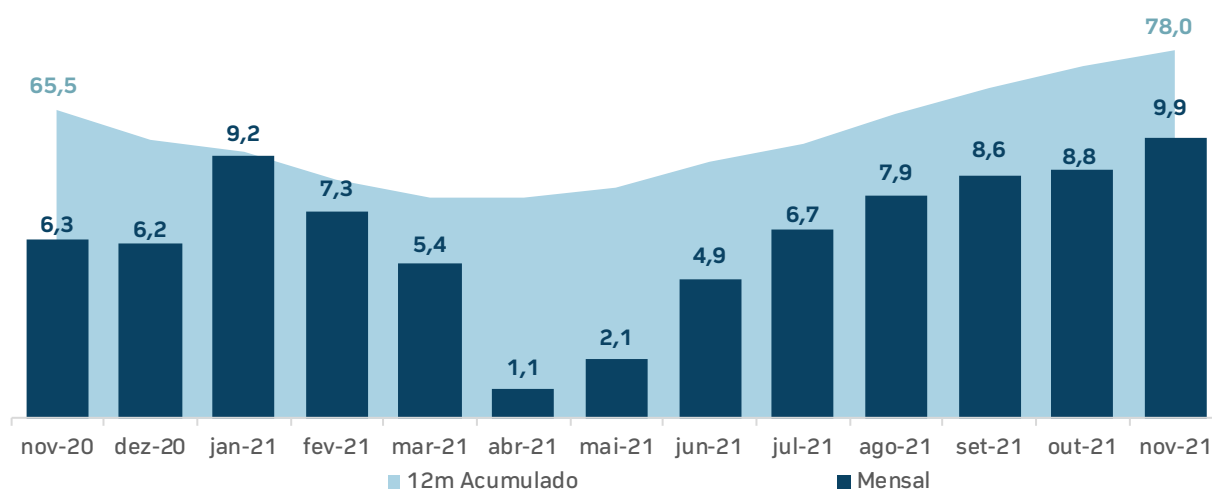


Fonte: Hedge / Itaú

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em novembro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 9,9 milhões, mantendo a sequência de melhora em relação ao mês anterior desde o impacto mais severo da segunda onda de fechamentos em abril de 2021. Adicionalmente, no mês, parte do resultado do Mooca Plaza Shopping foi retido para fazer frente a investimentos futuros. O impacto no resultado do HGBS de novembro foi de aproximadamente R\$ 0,06 / cota ou R\$ 600 mil. Este valor deverá ser reconhecido nos próximos meses.

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

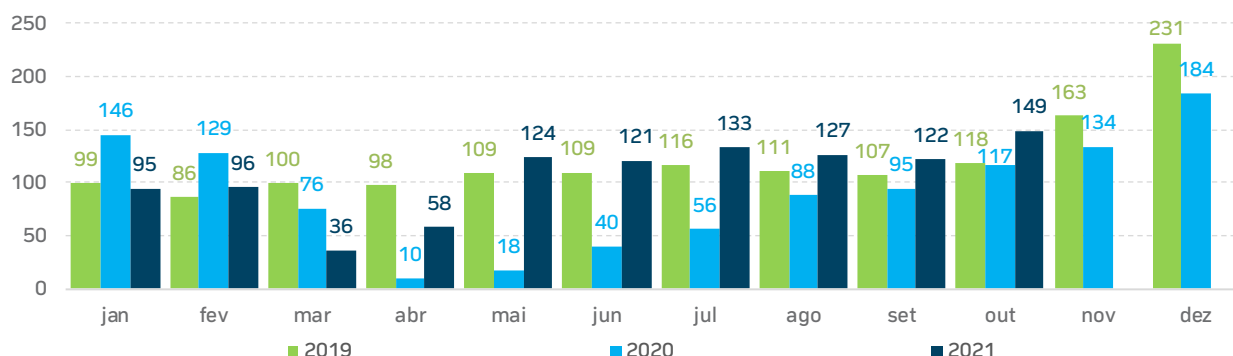
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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.

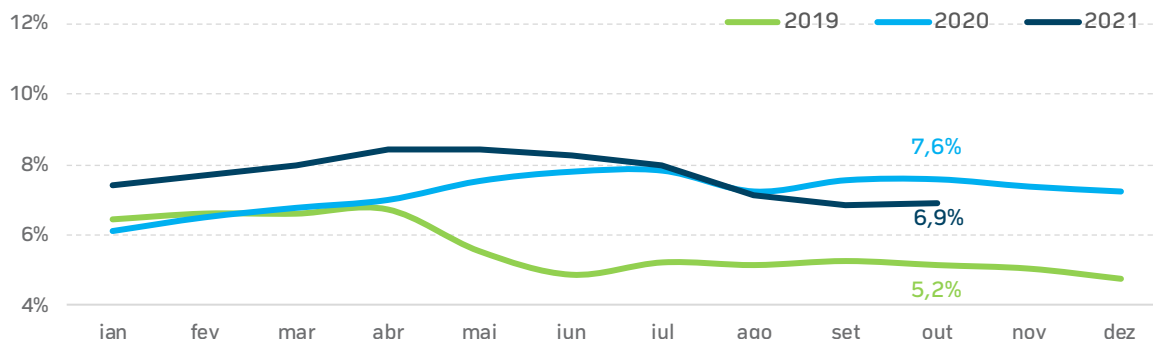
As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 27% em relação a outubro de 2020. Em relação a outubro de 2019, este indicador apresentou crescimento de 26%. Ressaltamos que este resultado é impactado pela variação do portfólio do Fundo no período. Para a análise ativo por ativo, recomendamos que se consulte a Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

A vacância do Fundo encerrou o mês de outubro em 6,9% vs. 6,8% no mês anterior.

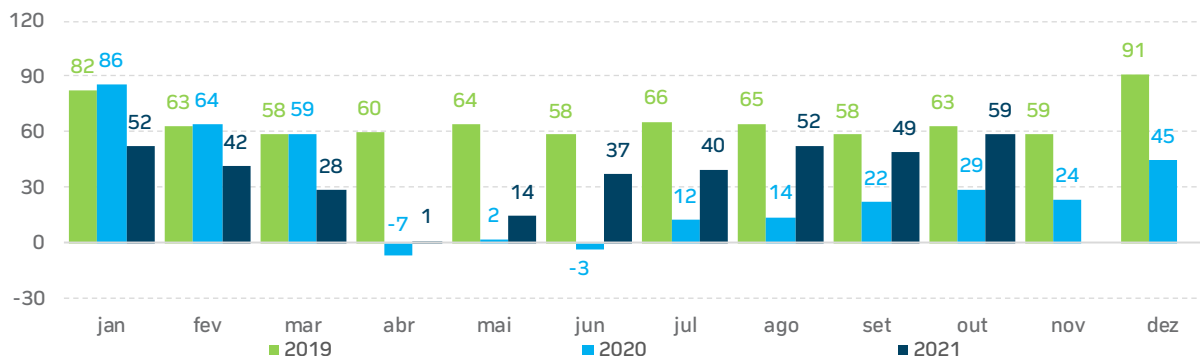
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (16% da carteira)

Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo. Após a expansão inaugurada em 2004, e o retrofit finalizado em 2019, o empreendimento se consolidou como um importante centro de compras da região. Ao longo dos últimos meses, tivemos a inauguração do Outback, da Piticas Experience e da Copenhagen. No ano, o shopping acumula resultado operacional 41% superior ao mesmo período do ano anterior e 31% abaixo do observado no mesmo período de 2019.

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, Outback, Moviecom e Sonda

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

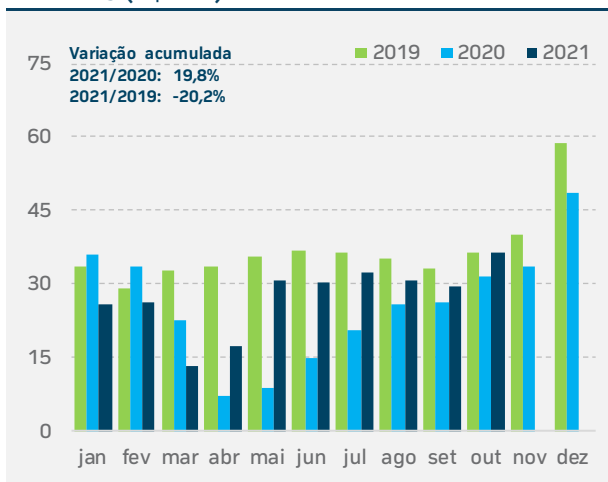
www.shoppingpenha.com.br



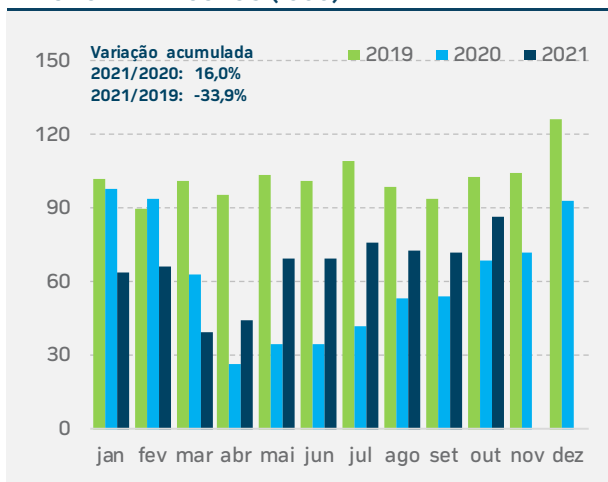
SHOPPING PENHA (16% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-21	Realizado out-20	Varição vs. out-20	Acum. out-21	Acum. out-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.750.415	995.746	76%	13.357.478	9.254.998	44%
Aluguel complementar	49.619	78.909	-37%	949.297	942.676	1%
Aluguel quiosques/stands	344.770	221.823	55%	2.570.061	1.610.116	60%
Outras receitas	42.997	105.864	-59%	490.710	343.990	43%
Receitas totais	2.187.801	1.402.343	56%	17.367.545	12.151.780	43%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(191.437)	(204.116)	-6%	(2.371.577)	(1.578.908)	50%
Outras despesas	(161.458)	(98.310)	64%	(1.476.896)	(1.255.038)	18%
Despesas totais	(352.895)	(302.426)	17%	(3.848.473)	(2.833.946)	36%
Resultado operacional (NOI)	1.834.906	1.099.917	67%	13.519.072	9.317.834	45%
Resultado estacionamento	159.077	-	-	1.255.083	1.166.957	8%
NOI + estacionamento	1.993.983	1.099.917	81%	14.774.155	10.484.791	41%
Benfeitorias	(661.712)	(172.793)	283%	(2.924.995)	(2.029.546)	44%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.332.271	927.123	44%	11.849.161	8.455.245	40%

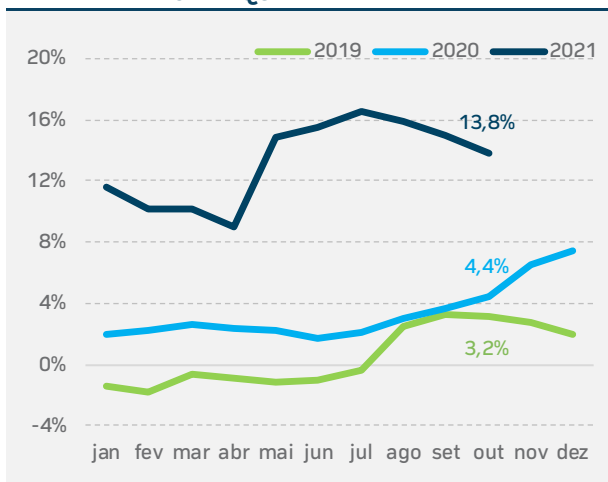
VENDAS (R\$ MM)



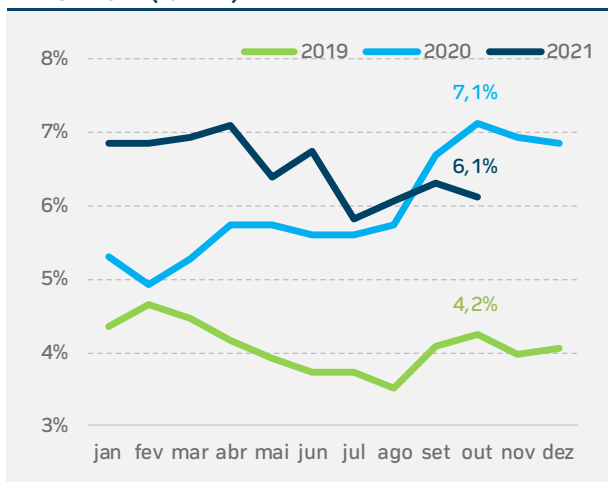
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Além de ser referência em compras com modernas lojas, o empreendimento comercial ganhou novo posicionamento e agora também oferece um refinado polo gastronômico, serviços diferenciados, lazer e o melhor do entretenimento. 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. A partir de 1º de novembro, conforme mencionado anteriormente, a administração do shopping passou a ser realizada pela Lumine, uma das principais prestadoras de serviço de administração de shopping centers no Brasil.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,8 mil m ²	172	1991	Lumine

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

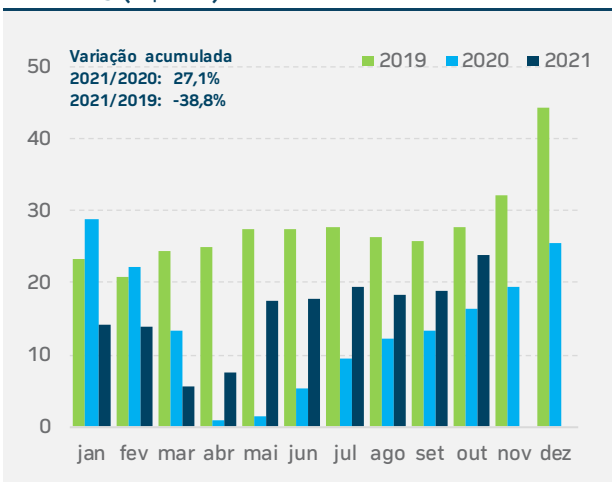
westplaza.com.br



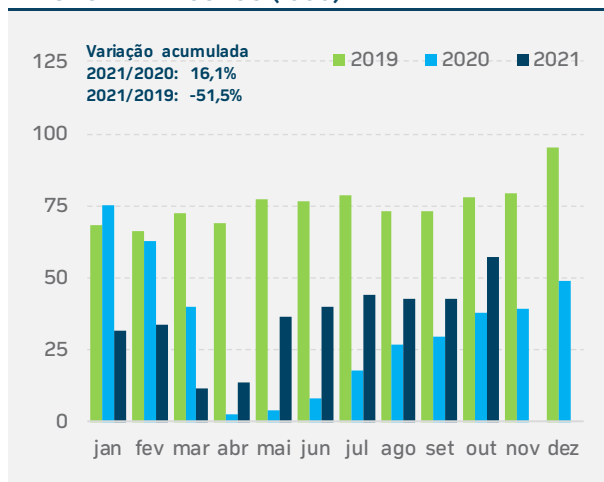
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-21	Realizado out-20	Variação vs. out-20	Acum. out-21	Acum. out-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.118.138	728.979	53%	9.117.053	6.740.278	35%
Aluguel complementar	78.088	49.947	56%	554.480	831.000	-33%
Aluguel quiosques/stands	426.717	225.970	89%	2.859.709	1.816.564	57%
Outras receitas	32.315	893	-	91.111	695.975	-87%
Receitas totais	1.655.257	1.005.788	65%	12.622.353	10.083.817	25%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(990.559)	(381.778)	159%	(8.518.674)	(3.857.172)	121%
Outras despesas	(153.078)	(262.272)	-42%	(1.651.636)	(3.232.856)	-49%
Despesas totais	(1.143.636)	(644.050)	78%	(10.170.309)	(7.090.028)	43%
Resultado operacional (NOI)	511.621	361.738	41%	2.452.044	2.993.789	-18%
Resultado estacionamento	453.063	249.327	82%	2.111.311	1.903.660	11%
NOI + estacionamento	964.684	611.064	58%	4.563.354	4.897.449	-7%
Benfeitorias	(104.790)	(25.449)	312%	(322.719)	(681.501)	-53%
Resultado não operacional	(3.271)	(19.955)	-84%	(134.211)	(251.876)	-47%
Fluxo de caixa total	856.623	565.661	51%	4.106.424	3.964.071	4%

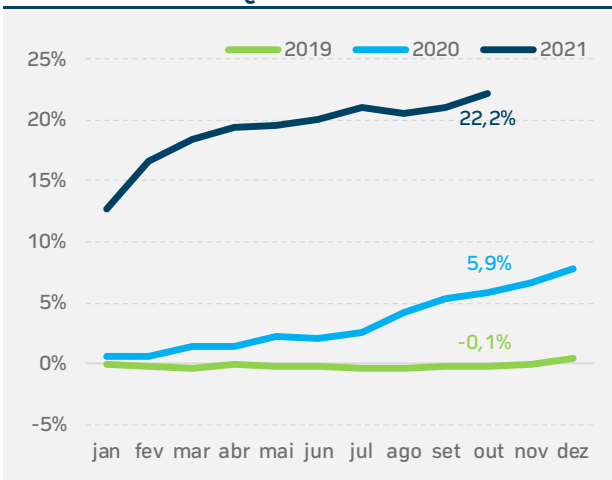
VENDAS (R\$ MM)



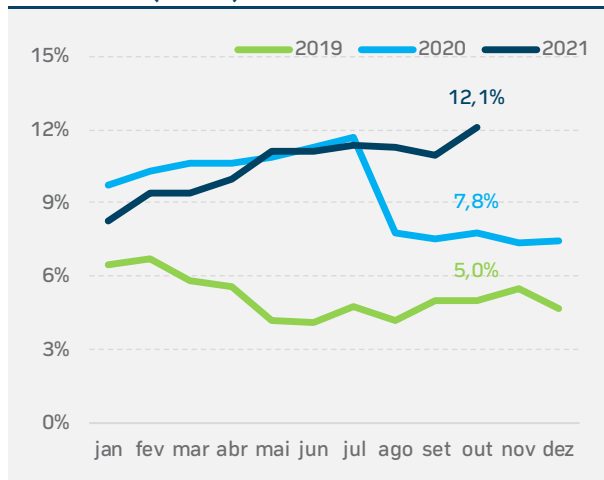
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. No mês, o resultado do shopping foi positivamente impactado por uma recuperação de inadimplência condominial. Com isso, o resultado de outubro foi 18% superior ao observado em outubro de 2019. Em relação à comercialização, tivemos recentemente a assinatura de contratos com a Ana Capri, a Livraria Leitura e os restaurantes Cabana Burger e Saj e com as operações Inovathi, MK Academy, além de outras, o que praticamente reduziu a vacância do ativo à metade nos últimos meses.

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

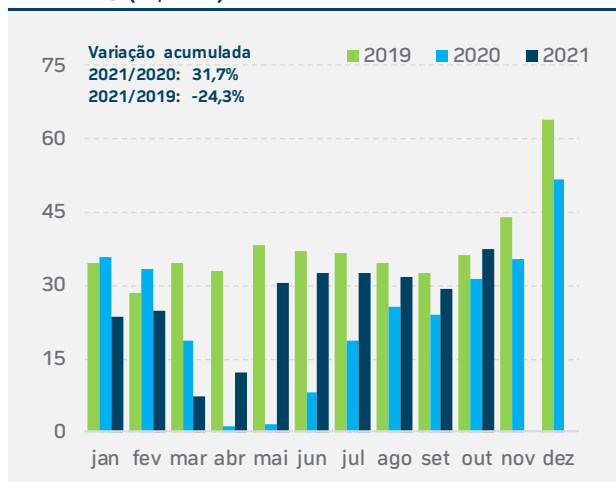
www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



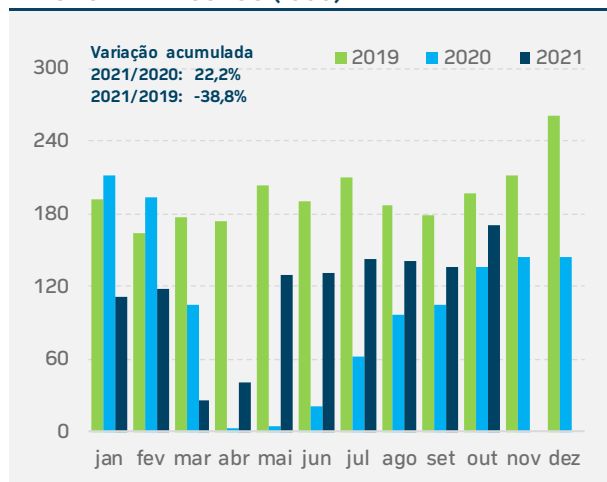
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-21	Realizado out-20	Variação vs. out-20	Acum. out-21	Acum. out-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.890.285	1.185.796	59%	13.953.046	9.531.176	46%
Aluguel complementar	84.256	73.636	14%	1.068.810	925.295	16%
Aluguel quiosques/stands	296.305	138.059	115%	1.734.402	2.190.378	-21%
Outras receitas	29.638	19.287	54%	576.835	321.752	79%
Receitas totais	2.300.484	1.416.779	62%	17.333.093	12.968.601	34%
Encargos de lojas vagas e contratuais	100.341	(648.231)	-	(3.205.960)	(2.057.232)	56%
Outras despesas	(393.437)	(269.777)	46%	(2.886.902)	(2.621.793)	10%
Despesas totais	(293.096)	(918.008)	-68%	(6.092.862)	(4.679.025)	30%
Resultado operacional (NOI)	2.007.389	498.771	302%	11.240.230	8.289.576	36%
Resultado estacionamento	512.782	351.306	46%	4.110.052	3.806.330	8%
NOI + estacionamento	2.520.170	850.076	196%	15.350.282	12.095.907	27%
Benfeitorias	(51.991)	(123)	42251%	(596.096)	(326.737)	82%
Resultado não operacional	8.403	31.994	-74%	134.739	139.039	-3%
Fluxo de caixa total	2.476.583	881.947	181%	14.888.925	11.908.208	25%

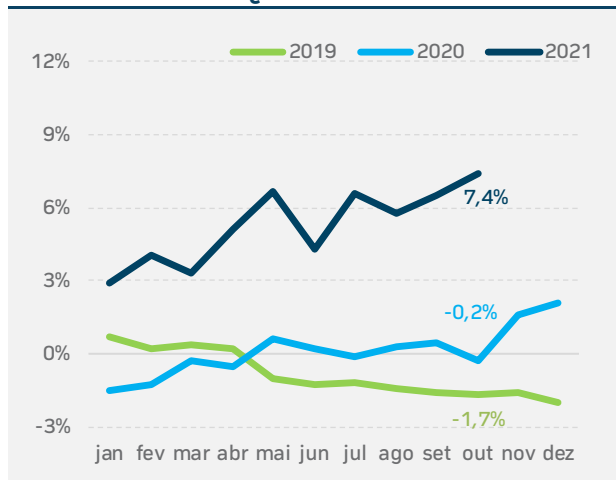
VENDAS (R\$ MM)



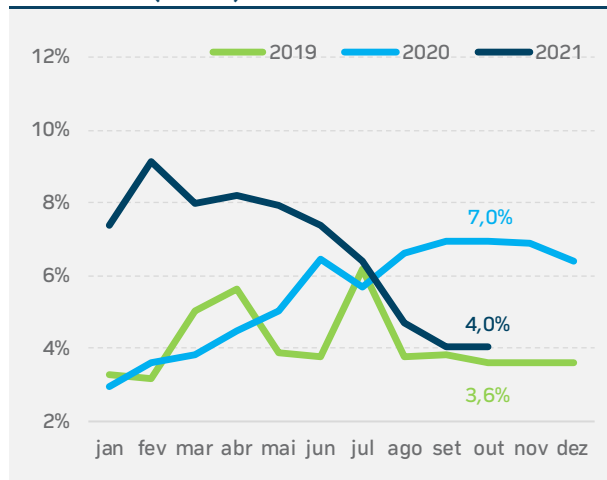
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Um dos principais empreendimentos comerciais da zona leste de São Paulo, o shopping vem consolidando sua dominância na região. Com o objetivo de cada vez mais melhorar a experiência do consumidor, tivemos recentemente a inauguração de uma praça de alimentação Pet Friendly, complementando o Pet Park ao ar livre presente no imóvel. Em outubro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 5% acima do observado em outubro de 2019. Em relação a comercialização, neste mês tivemos a entrada da Saj Box, CR Diagnósticos Médicos e um aumento da área do Cabana Burger. Com estas operações, a vacância do empreendimento apresentou redução de 280m².

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

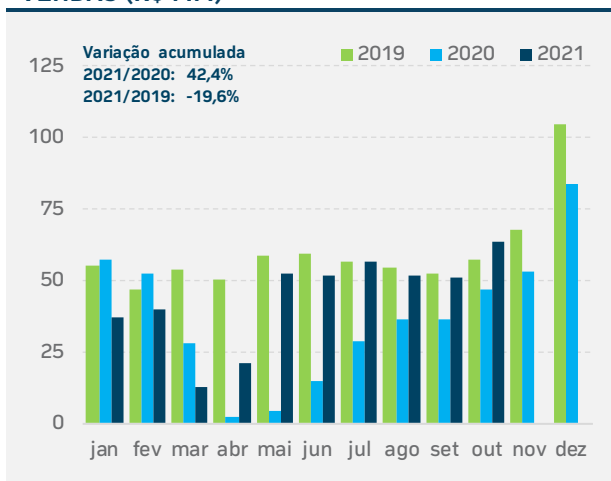
www.moocaplaza.com.br



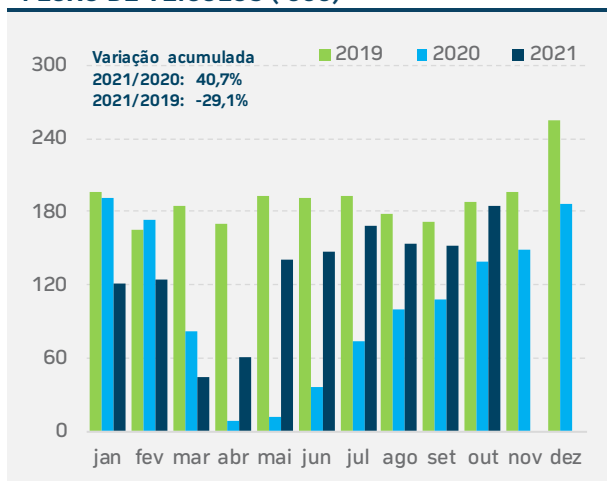
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-21	Realizado out-20	Variação vs. out-20	Acum. out-21	Acum. out-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.469.298	1.885.145	84%	27.694.055	17.461.877	59%
Aluguel complementar	125.884	45.321	178%	669.361	2.040.505	-67%
Aluguel quiosques/stands	575.518	319.771	80%	4.023.918	3.422.809	18%
Outras receitas	90.688	97.078	-7%	1.285.918	965.104	33%
Receitas totais	4.261.388	2.347.315	82%	33.673.252	23.890.295	41%
Encargos de lojas vagas e contratuais	33.649	16.466	104%	(1.320.909)	(1.129.816)	17%
Outras despesas	(1.281.681)	(541.554)	137%	(11.477.986)	(5.098.632)	125%
Despesas totais	(1.248.031)	(525.088)	138%	(12.798.895)	(6.228.448)	105%
Resultado operacional (NOI)	3.013.357	1.822.228	65%	20.874.357	17.661.847	18%
Resultado estacionamento	938.033	629.002	49%	7.631.975	6.302.826	21%
NOI + estacionamento	3.951.389	2.451.230	61%	28.506.332	23.964.673	19%
Benfeitorias	(222.501)	(28.418)	683%	(233.420)	(473.419)	-51%
Resultado não operacional	95.093	5.897	1513%	115.896	107.677	8%
Fluxo de caixa total	3.823.981	2.428.709	57%	28.388.809	23.598.931	20%

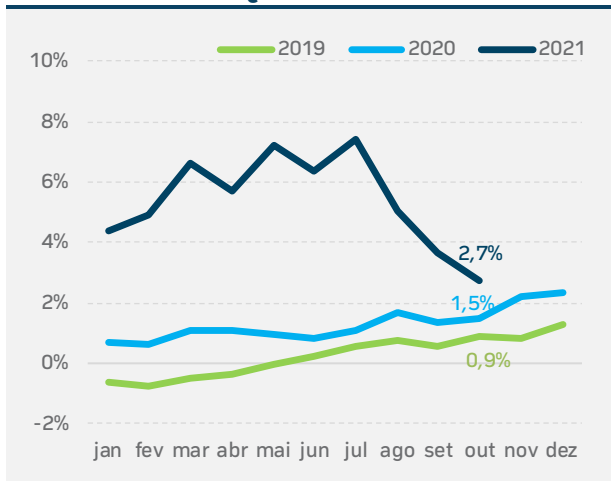
VENDAS (R\$ MM)



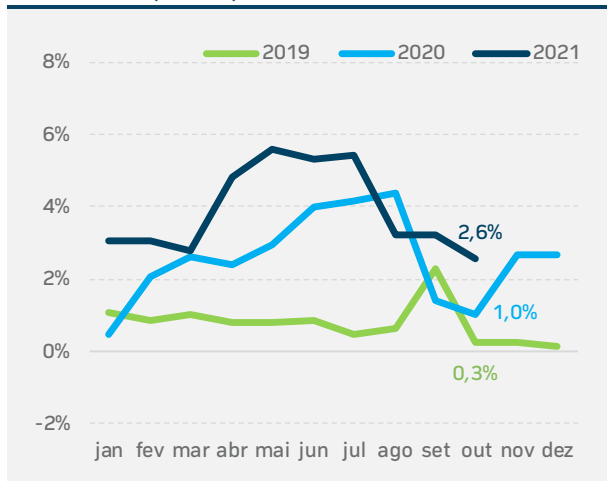
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

O Tivoli Shopping vem sendo destaque positivo no portfólio do Fundo desde 2019. 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 comercializações: Centauro, já inaugurada, e Coco Bambu, inclusive com aumento de ABL para o empreendimento. No mês, o shopping apresentou NOI + estacionamento, 18% acima do observado em outubro de 2019.

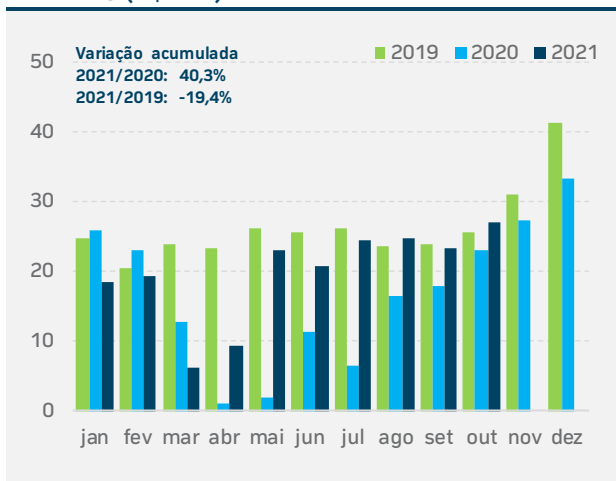
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
59%	25,7 mil m ²	142	1998	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



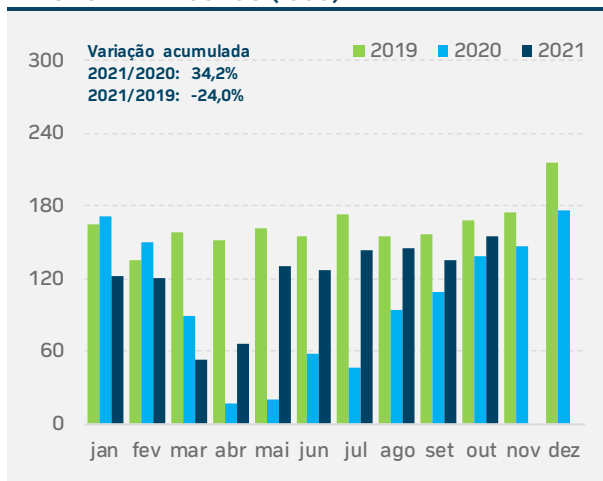
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-21	Realizado out-20	Varição vs. out-20	Acum. out-21	Acum. out-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.423.654	553.515	157%	8.386.511	4.496.746	87%
Aluguel complementar	59.563	66.479	-10%	868.024	1.187.198	-27%
Aluguel quiosques/stands	206.653	121.386	70%	1.292.608	809.162	60%
Outras receitas	13.149	9.613	37%	64.823	149.633	-57%
Receitas totais	1.703.019	750.993	127%	10.611.966	6.642.740	60%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(65.230)	(66.806)	-2%	(776.624)	(709.435)	9%
Outras despesas	(151.724)	(85.815)	77%	(1.337.106)	(865.021)	55%
Despesas totais	(216.953)	(152.621)	42%	(2.113.730)	(1.574.455)	34%
Resultado operacional (NOI)	1.486.066	598.372	148%	8.498.235	5.068.285	68%
Resultado estacionamento	389.956	248.039	57%	3.069.673	1.880.731	63%
NOI + estacionamento	1.876.021	846.411	122%	11.567.908	6.949.015	66%
Benfeitorias	(318.349)	(7.185)	4331%	(3.377.558)	(1.451.861)	133%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.557.672	839.226	86%	8.190.351	5.497.154	49%

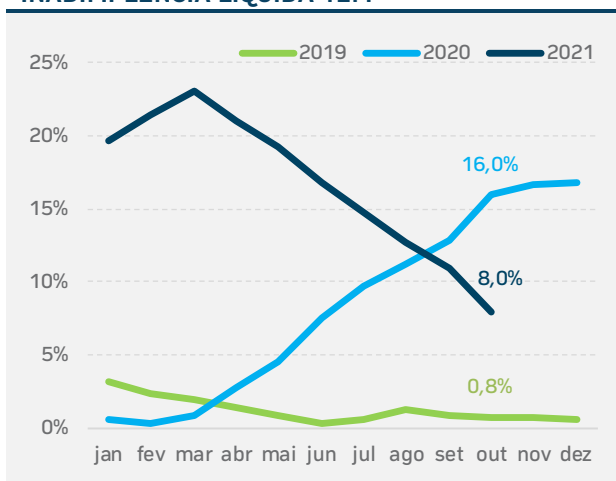
VENDAS (R\$ MM)



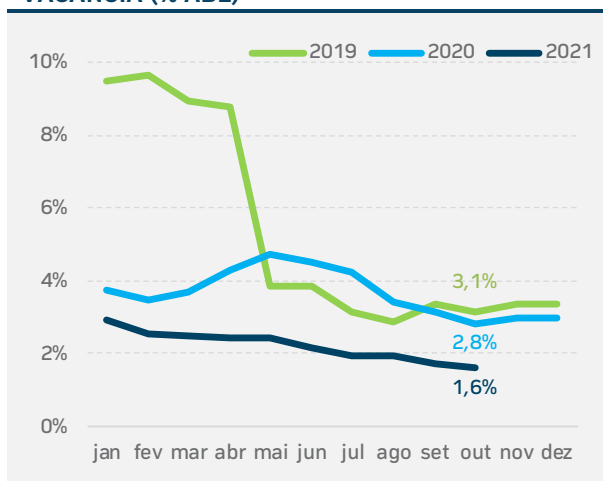
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. No mês de outubro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 15% inferior ao observado no mesmo mês de 2019. Por fim, a vacância do shopping apresentou ligeiro aumento no mês devido a saída de duas satélites num total de 97m².

Participação
15%

ABL Total
28,3 mil m²

Operações
216

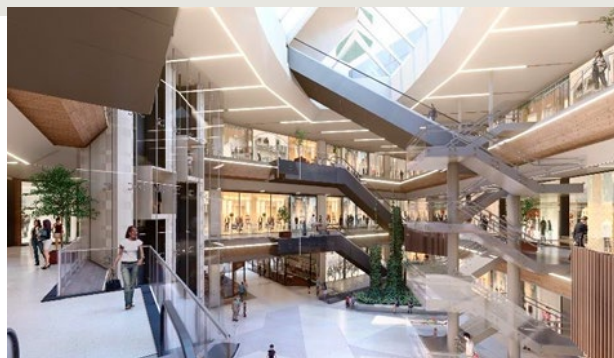
Inauguração
2000

Operador
brMalls

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

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

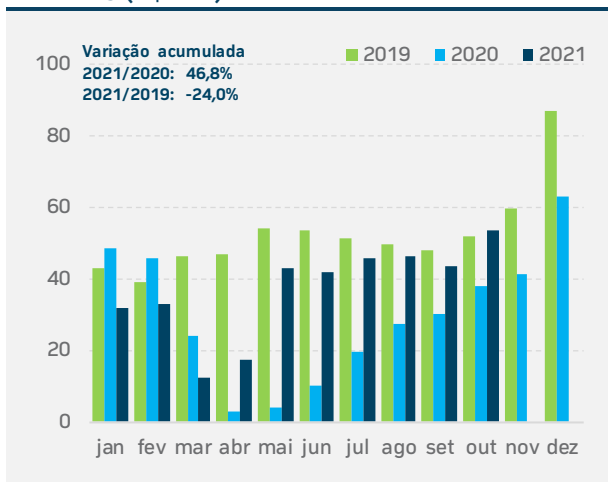
www.shoppingvillalobos.com.br/



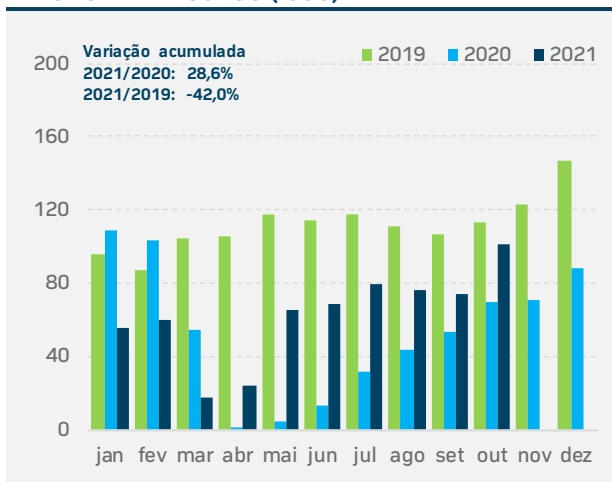
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-21	Realizado out-20	Variação vs. out-20	Acum. out-21	Acum. out-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.277.042	1.643.639	99%	23.667.033	17.259.279	37%
Aluguel complementar	146.925	117.370	25%	1.229.236	2.106.500	-42%
Aluguel quiosques/stands	289.601	222.072	30%	3.357.122	3.417.622	-2%
Outras receitas	30.511	(17.980)	-	808.318	(4.081.523)	-
Receitas totais	3.744.079	1.965.101	91%	29.061.709	18.701.878	55%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(296.164)	(1.899.526)	-84%	(5.351.608)	(4.535.935)	18%
Outras despesas	(174.020)	(219.005)	-21%	(2.296.397)	(2.593.242)	-11%
Despesas totais	(470.184)	(2.118.531)	-78%	(7.648.005)	(7.129.176)	7%
Resultado operacional (NOI)	3.273.895	(153.430)	-	21.413.704	11.572.701	85%
Resultado estacionamento	936.107	417.897	124%	6.081.429	5.013.525	21%
NOI + estacionamento	4.210.002	264.467	1492%	27.495.133	16.586.226	66%
Benfeitorias	(1.819.153)	(307.208)	492%	(7.690.042)	(9.866.122)	-22%
Resultado não operacional	29.204	64.153	-54%	(554.483)	(628)	88193%
Fluxo de caixa total	2.420.053	21.412	11202%	19.250.608	6.719.477	186%

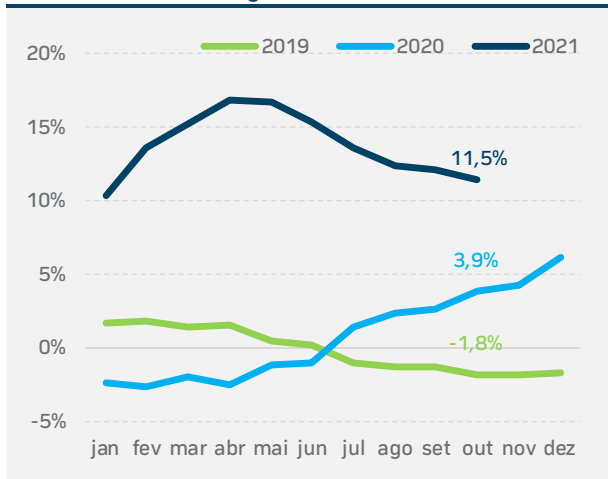
VENDAS (R\$ MM)



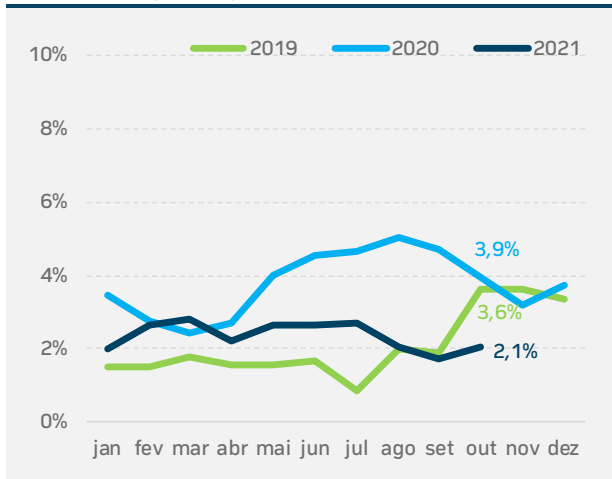
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Em relação à performance, o shopping apresenta um resultado operacional acumulado no ano até outubro 57% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. Desta forma, vem sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo no ano.

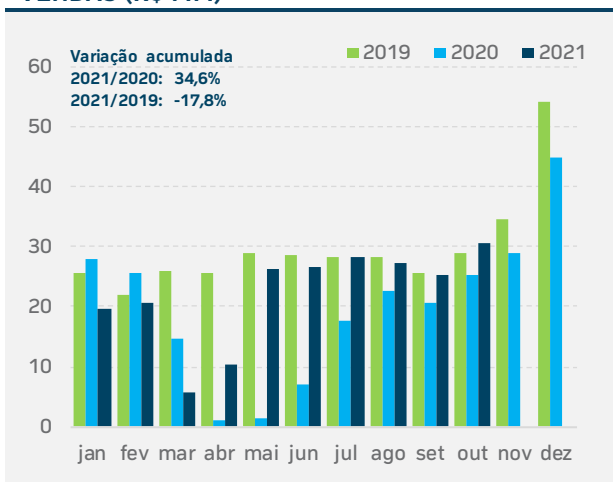
Participação 23,1%	ABL Total 29,8 mil m ²	Operações 139	Inauguração 2009	Operador AD Shopping
Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga e Mania de Churrasco.				
Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP			www.shoppingpracadamoça.com.br	



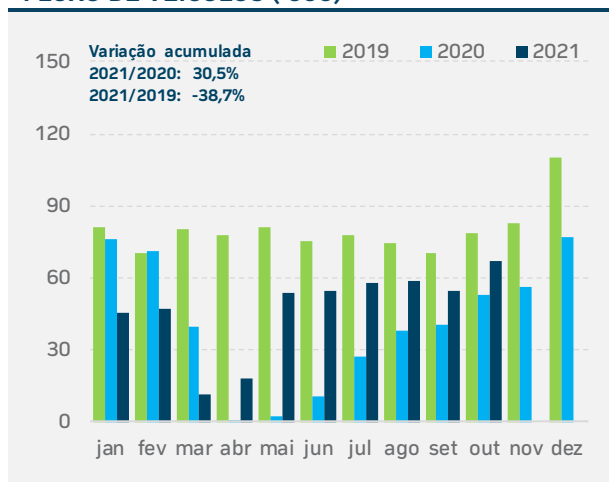
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-21	Realizado out-20	Variação vs. out-20	Acum. out-21	Acum. out-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.937.071	1.116.991	73%	14.719.734	9.686.276	52%
Aluguel complementar	52.752	31.319	68%	629.059	687.508	-9%
Aluguel quiosques/stands	327.388	169.306	93%	2.926.622	1.619.847	81%
Outras receitas	54.032	43.336	25%	488.789	675.196	-28%
Receitas totais	2.371.244	1.360.952	74%	18.764.204	12.668.828	48%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(75.788)	(94.397)	-20%	(733.936)	(717.650)	2%
Outras despesas	(255.401)	(249.438)	2%	(1.809.686)	(1.799.472)	1%
Despesas totais	(331.189)	(343.835)	-4%	(2.543.621)	(2.517.122)	1%
Resultado operacional (NOI)	2.040.055	1.017.117	101%	16.220.583	10.151.706	60%
Resultado estacionamento	281.345	202.204	39%	1.727.866	1.296.608	33%
NOI + estacionamento	2.321.400	1.219.321	90%	17.948.449	11.448.314	57%
Benfeitorias	-	-	-	-	(244.900)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.321.400	1.219.321	90%	17.948.449	11.203.414	60%

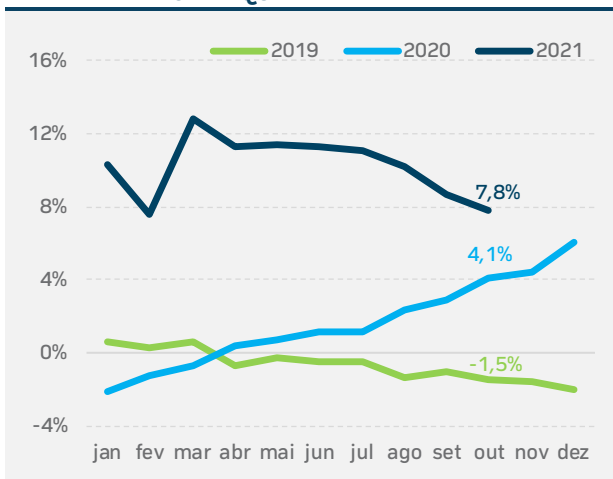
VENDAS (R\$ MM)



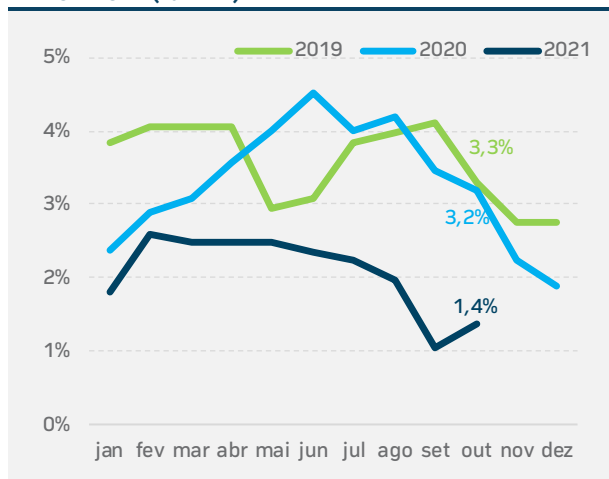
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 outubro um resultado 75% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. Em relação ao mesmo período de 2019, o resultado operacional está 5% abaixo.

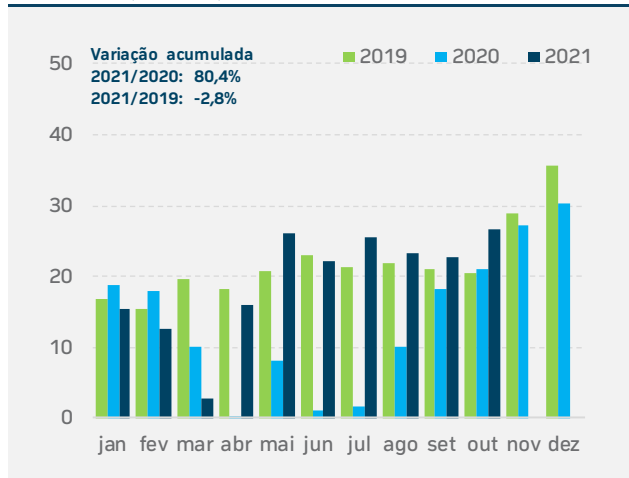
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 92	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



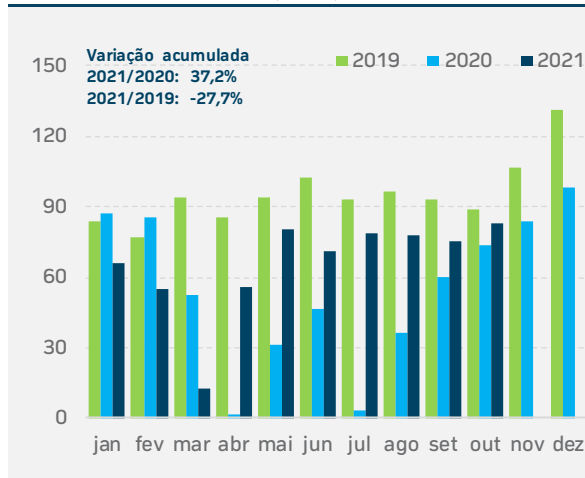
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-21	Realizado out-20	Variação vs. out-20	Acum. out-21	Acum. out-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	755.067	655.171	15%	6.618.094	3.428.409	93%
Aluguel complementar	347.348	302.869	15%	2.761.588	1.890.613	46%
Aluguel quiosques/stands	110.548	30.981	257%	426.614	217.842	96%
Outras receitas	741	13.226	-94%	170.785	129.768	32%
Receitas totais	1.213.704	1.002.246	21%	9.977.082	5.666.632	76%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(34.715)	(30.530)	14%	(808.084)	(529.200)	53%
Outras despesas	(80.159)	(34.176)	135%	(958.357)	(554.527)	73%
Despesas totais	(114.874)	(64.706)	78%	(1.766.440)	(1.083.727)	63%
Resultado operacional (NOI)	1.098.830	937.540	17%	8.210.642	4.582.905	79%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.098.830	937.540	17%	8.210.642	4.582.905	79%
Benfeitorias	-	-	-	-	(18.879)	-100%
Resultado não operacional	(20.296)	(292.786)	-93%	(18.460)	(648.815)	-97%
Fluxo de caixa total	1.078.533	644.754	67%	8.192.181	3.915.211	109%

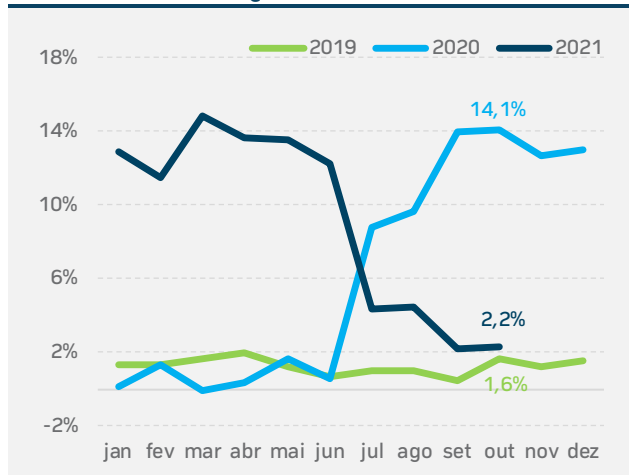
VENDAS (R\$ MM)



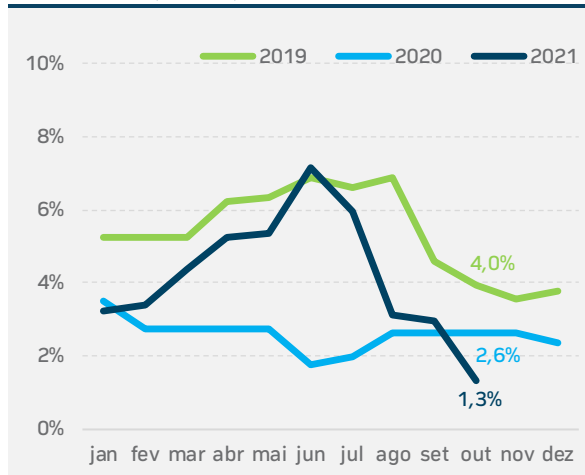
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



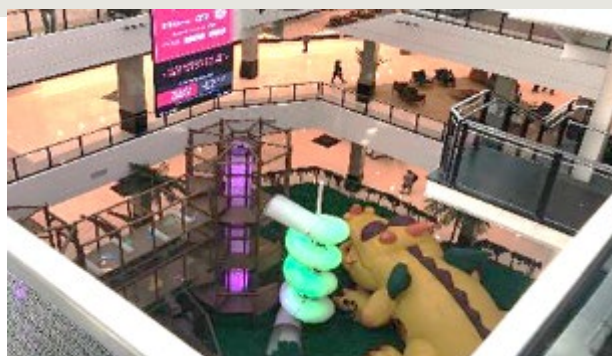
VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. Em relação à performance, o shopping apresenta um resultado operacional acumulado no ano até outubro 13% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. Já em relação ao mesmo período de 2019, o resultado acumulado até outubro, apresenta queda de 53%

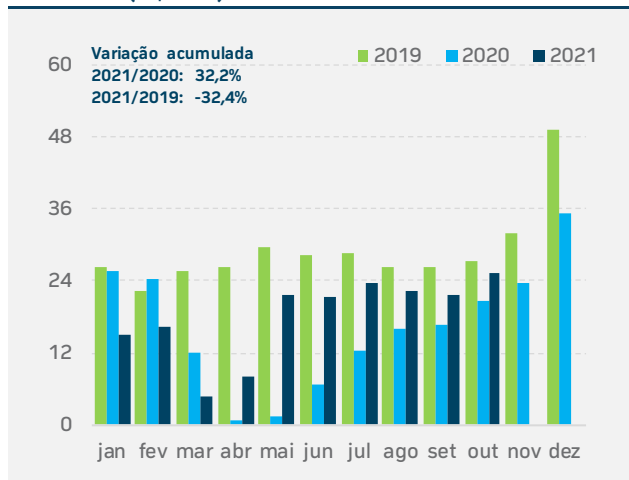
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 164	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



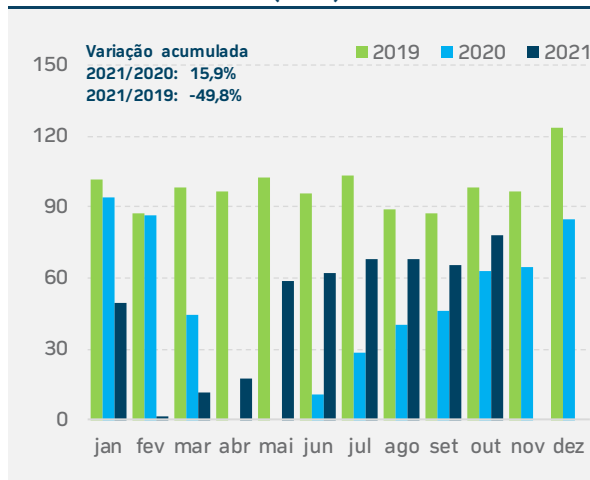
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-21	Realizado out-20	Varição vs. out-20	Acum. out-21	Acum. out-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.409.338	540.912	161%	9.211.802	6.539.107	41%
Aluguel complementar	126.054	166.543	-24%	1.456.582	1.388.366	5%
Aluguel quiosques/stands	297.034	214.443	39%	2.437.045	1.410.767	73%
Outras receitas	9.210	8.209	12%	195.194	213.586	-9%
Receitas totais	1.841.636	930.106	98%	13.300.623	9.551.826	39%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(204.238)	(190.274)	7%	(4.014.375)	(1.542.937)	160%
Outras despesas	(68.611)	(129.696)	-47%	(1.519.850)	(1.361.766)	12%
Despesas totais	(272.849)	(319.971)	-15%	(5.534.225)	(2.904.703)	91%
Resultado operacional (NOI)	1.568.787	610.136	157%	7.766.397	6.647.122	17%
Resultado estacionamento	357.744	259.615	38%	2.990.411	2.856.032	5%
NOI + estacionamento	1.926.531	869.751	122%	10.756.808	9.503.154	13%
Benfeitorias	(46.961)	(40.090)	17%	(972.028)	(526.367)	85%
Resultado não operacional	(97.207)	(183.423)	-47%	(594.183)	(420.441)	41%
Fluxo de caixa total	1.782.363	646.238	176%	9.190.598	8.556.347	7%

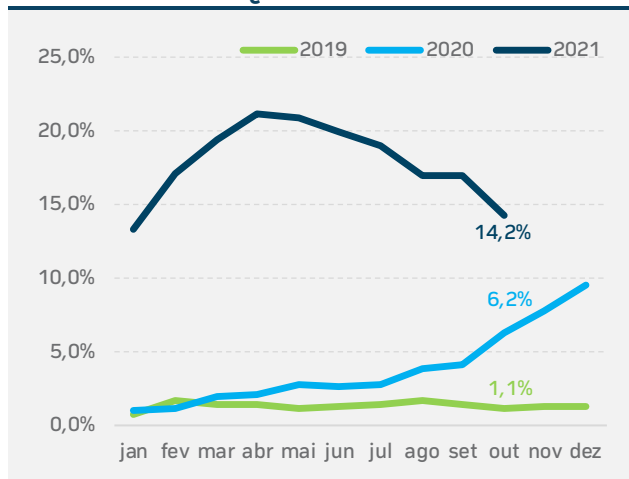
VENIDAS (R\$ MM)



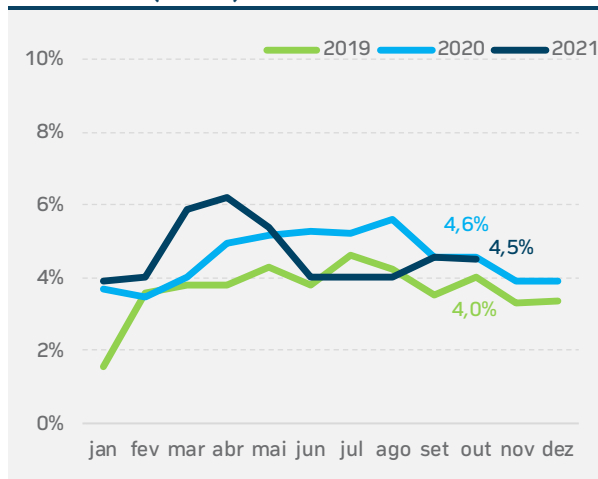
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 de outubro, tivemos a entrada de uma satélite de 40m², completando assim o sexto mês seguido com redução de vacância.

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

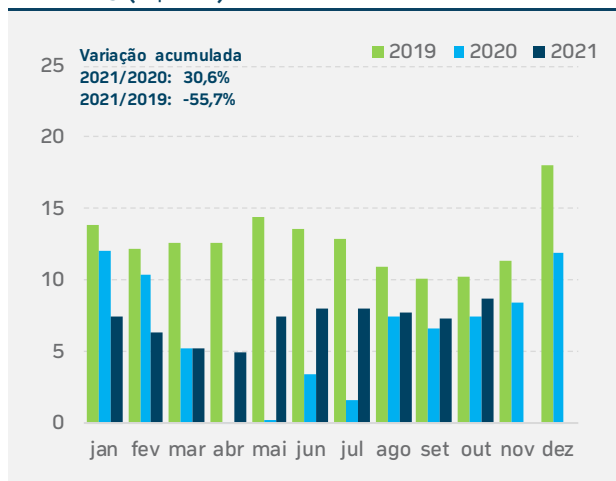
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br



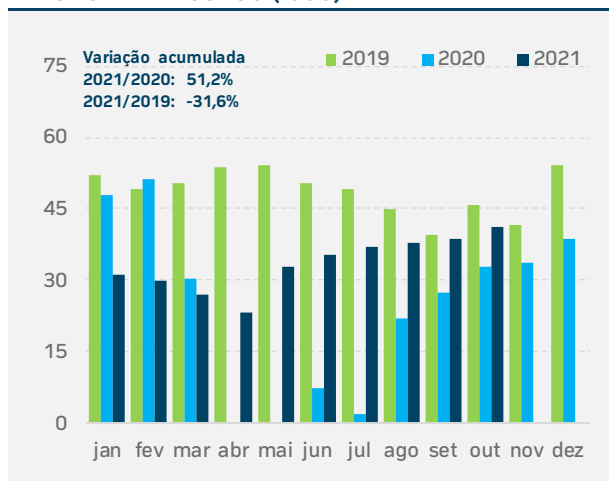
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-21	Realizado out-20	Variação vs. out-20	Acum. out-21	Acum. out-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	169.131	106.783	58%	1.119.353	2.826.884	-60%
Aluguel complementar	50.567	79.574	-36%	682.668	1.015.996	-33%
Aluguel quiosques/stands	75.899	46.510	63%	848.560	887.864	-4%
Outras receitas	79	399	-80%	31.684	1.671.640	-98%
Receitas totais	295.676	233.265	27%	2.682.265	6.402.383	-58%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(433.667)	(525.748)	-18%	(4.658.014)	(5.042.358)	-8%
Outras despesas	(59.223)	(58.262)	2%	(625.356)	(580.514)	8%
Despesas totais	(492.890)	(584.011)	-16%	(5.283.370)	(5.622.872)	-6%
Resultado operacional (NOI)	(197.214)	(350.745)	-44%	(2.601.105)	779.512	-
Resultado estacionamento	1.216	-	-	9.450	(18.903)	-
NOI + estacionamento	(195.999)	(350.745)	-44%	(2.591.655)	760.608	-
Benfeitorias	(71.890)	(3.568)	1915%	(583.542)	(461.073)	27%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(267.888)	(354.313)	-24%	(3.175.197)	299.535	-

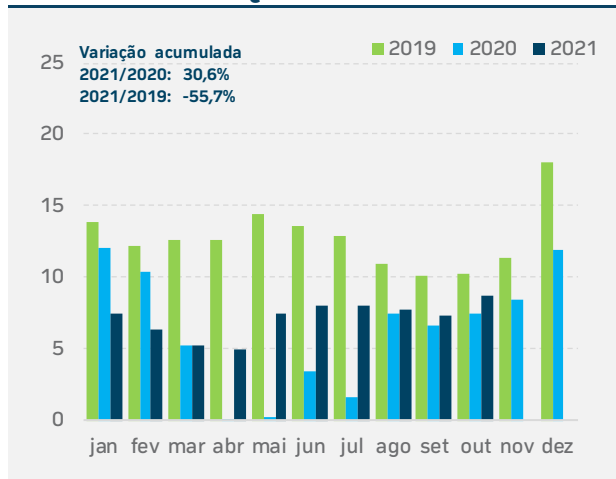
VENDAS (R\$ MM)



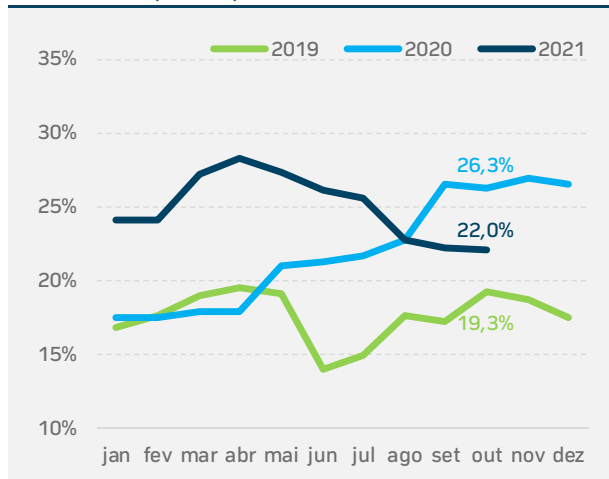
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Em outubro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 27% superior ao observado em outubro de 2019, um dos principais destaques do portfólio.

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

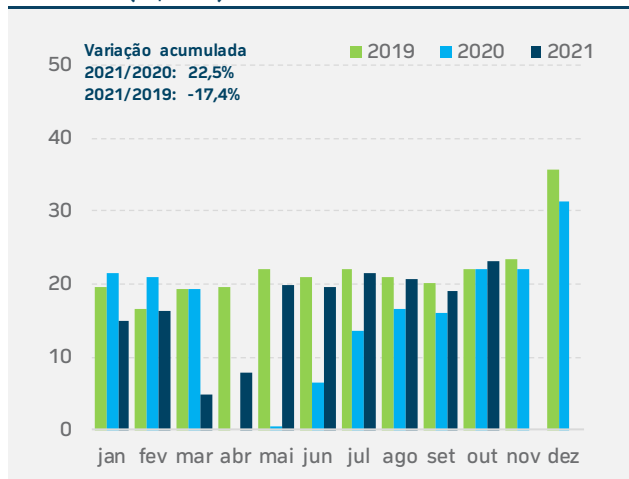
www.suzanoshopping.com.br



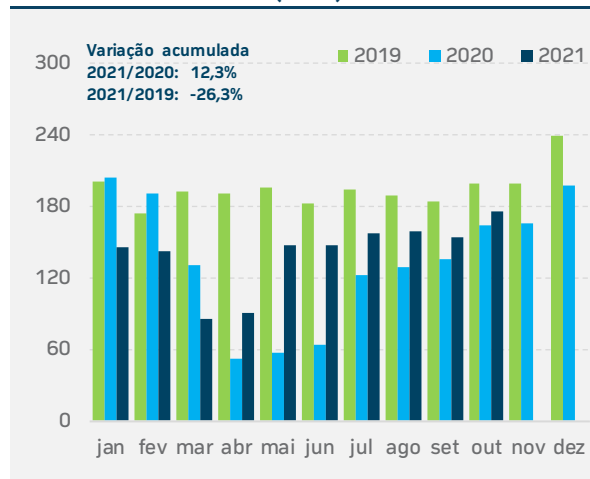
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-21	Realizado out-20	Variação vs. out-20	Acum. out-21	Acum. out-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.184.564	733.368	62%	9.546.778	6.827.859	40%
Aluguel complementar	48.937	34.083	44%	458.586	559.707	-18%
Aluguel quiosques/stands	325.500	192.853	69%	2.405.890	1.576.891	53%
Outras receitas	185.555	286.837	-35%	1.560.136	1.369.735	14%
Receitas totais	1.744.555	1.247.140	40%	13.971.390	10.334.192	35%
Encargos de lojas vagas e contratuais	84.183	(179.738)	-	(368.394)	(923.970)	-60%
Outras despesas	(150.196)	(131.762)	14%	(1.116.110)	(491.953)	127%
Despesas totais	(66.013)	(311.500)	-79%	(1.484.505)	(1.415.922)	5%
Resultado operacional (NOI)	1.678.542	935.640	79%	12.486.885	8.918.270	40%
Resultado estacionamento	386.619	292.410	32%	2.503.104	1.778.485	41%
NOI + estacionamento	2.065.161	1.228.050	68%	14.989.989	10.696.755	40%
Benfeitorias	(1.058.371)	(10.380)	10096%	(2.089.293)	(299.040)	599%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.006.790	1.217.670	-17%	12.900.696	10.397.714	24%

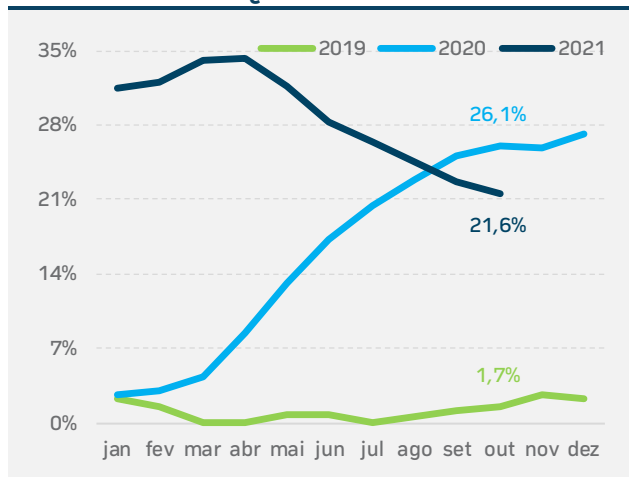
VENDAS (R\$ MM)



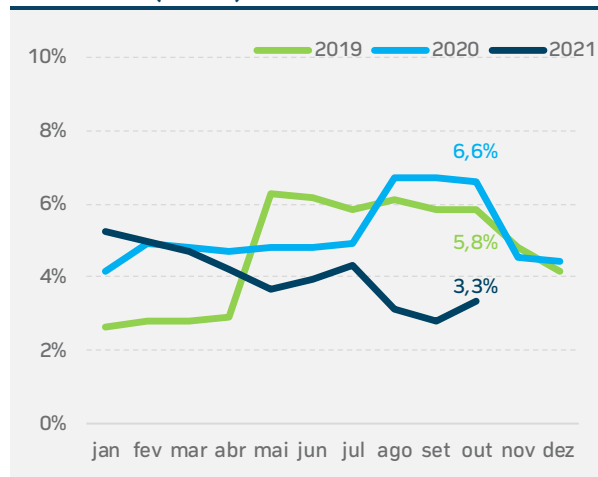
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. O resultado operacional de outubro ficou 63% acima do observado em outubro de 2020 e 21% inferior ao realizado em outubro de 2019.

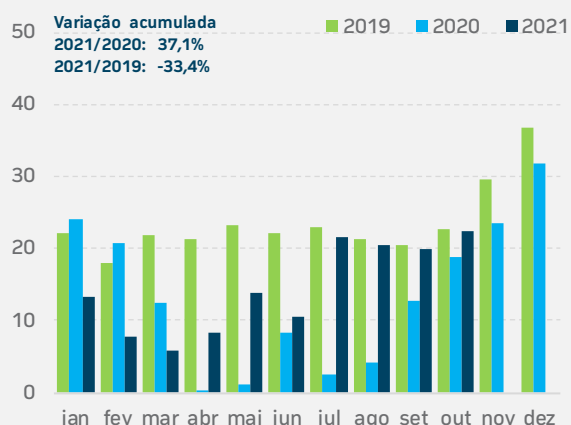
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
0,4%	18,7 mil m ²	94	1993	Aliansce Sonae
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.				
Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca/SP			www.francashopping.com.br/	



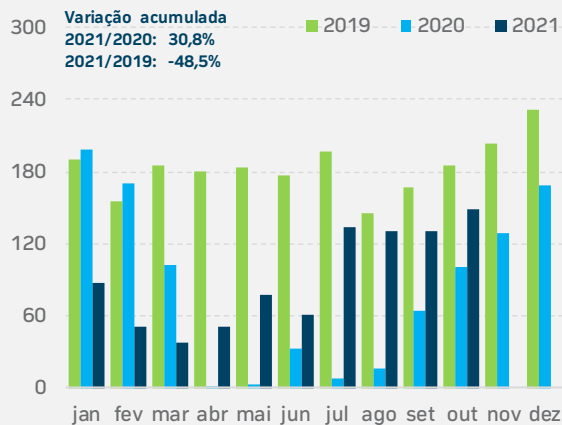
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-21	Realizado out-20	Varição vs. out-20	Acum. out-21	Acum. out-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.068.781	584.221	83%	7.683.875	5.143.758	49%
Aluguel complementar	44.310	47.302	-6%	780.035	700.638	11%
Aluguel quiosques/stands	-	-	-	22.094	-	-
Outras receitas	26.876	6.351	-	120.700	107.378	-
Receitas totais	1.139.968	637.873	79%	8.606.703	5.951.775	45%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(7.057)	(14.647)	-52%	(126.231)	(140.681)	-10%
Outras despesas	(197.699)	(47.725)	314%	(1.864.143)	(988.855)	89%
Despesas totais	(204.757)	(62.372)	228%	(1.990.374)	(1.129.536)	76%
Resultado operacional (NOI)	935.211	575.501	63%	6.616.330	4.822.238	37%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	935.211	575.501	63%	6.616.330	4.822.238	37%
Benfeitorias	(36.852)	-	-	(388.031)	(209.647)	85%
Resultado não operacional	-	-	-	300.000	50.182	498%
Fluxo de caixa total	898.359	575.501	56%	6.528.298	4.662.773	40%

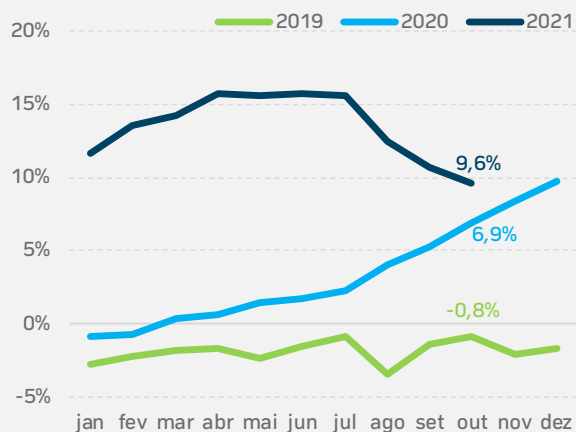
VENIDAS (R\$ MM)



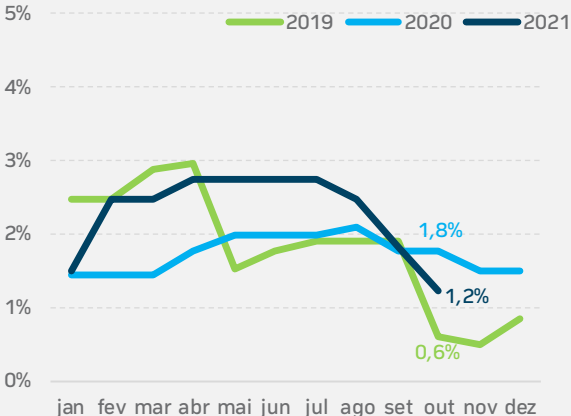
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 outubro, o Fundo detinha uma participação de 10,3% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11.

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 126,9 mil m²	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 (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 70 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

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)

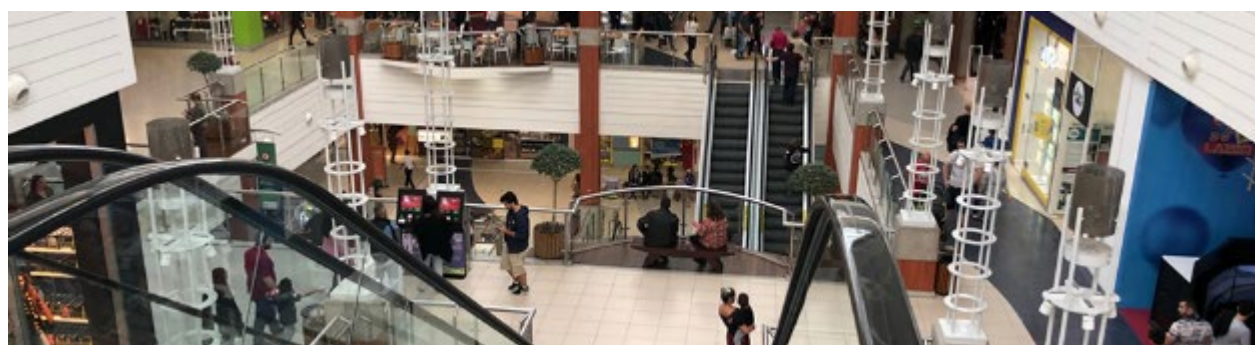
Aberto ao público em novembro de 2006, o Floripa Shopping possui localização privilegiada, arquitetura moderna, com iluminação natural, e o melhor mix de lojas da região. O empreendimento é um dos maiores e mais completos shoppings de Florianópolis e está localizado às margens da SC-401, uma das rodovias 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 21,4%	ABL Total 48,7 mil m ²	Operações 147	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



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

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

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
11,9%	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/



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.

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



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