

Hedge Brasil Shopping FII (HGBS11)

NOVEMBRO 2018

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**, atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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.

INFORMAÇÕES GERAIS

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

- Seis emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

- HGBS11

TIPO ANBIMA

- FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

PRAZO

- Indeterminado

PÚBLICO ALVO

- Investidores em geral

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,19 bilhão

QUANTIDADE DE COTAS

5.374.920

QUANTIDADE DE COTISTAS

10.117

ABL PRÓPRIA*

110,4 mil m²

*Para efeitos deste relatório, os investimentos nos shoppings Parque D. Pedro e Via Parque por meio dos fundos SHDP11, PQDP11 e FVPQ11 são considerados ativos imobiliários.

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú. Data Base: novembro-18.



Palavra da Gestora

É com grande satisfação que produzimos mais um relatório gerencial mensal do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo" ou "HGBS") sob a administração e gestão da HEDGE INVESTMENTS.

Em 10 de outubro de 2018 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do HGBS, na qual foi aprovada, entre outras matérias, a substituição da administradora do Fundo pela Hedge, para a prestação dos serviços de administração e gestão da carteira, com efeitos a partir de 30 de outubro de 2018. A ata e o novo regulamento estão disponíveis no site da nova administradora e na página do Fundo na B3 e na CVM.



A Hedge é um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado. A atuação alinhada com os interesses do investidor é nossa principal premissa: investimos e compartilhamos oportunidades em que acreditamos. Fomos responsáveis pela estruturação da área de investimentos imobiliários na Hedging-Griffo, posteriormente CSHG, e após 14 anos juntos e um track record de sucesso, em 2017 demos início à Hedge. Nosso time é composto por profissionais exclusivamente dedicados à administração e gestão ativa de produtos imobiliários. Atualmente possuímos R\$2,4 bilhões de ativos sob gestão, entre fundos e carteiras administradas.

Este relatório está dividido em quatro principais seções: i) Visão de Mercado, com números da indústria para ilustrar o segmento que o Fundo atua; ii) Desempenho do Fundo, que traz informações relacionadas ao resultado e à composição do fluxo de caixa do Fundo, bem como da rentabilidade e da liquidez no mercado secundário; iii) Carteira de Investimentos, com resultados, ficha técnica e fluxo de caixa dos shopping centers investidos pelo Fundo e iv) Documentos, com link para os principais arquivos do Fundo.

Agradecemos a confiança em nós depositada e esperamos corresponder às expectativas, apresentando um desempenho diferenciado na indústria de gestão de fundos imobiliários.

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

Boa leitura!

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Visão de Mercado

Para analisar a performance dos shopping centers destacamos o gráfico abaixo, que traz a evolução do faturamento total de shopping centers no Brasil, ou seja, desconsiderando o efeito da inflação, dividido pela área bruta locável (ABL) total do setor. Pode-se observar que o faturamento total durante o período de 2006 a 2011 teve um crescimento em ritmo superior ao da entrega de nova ABL, o que resultou em crescimento do faturamento por m² dos shoppings de 20% no período.

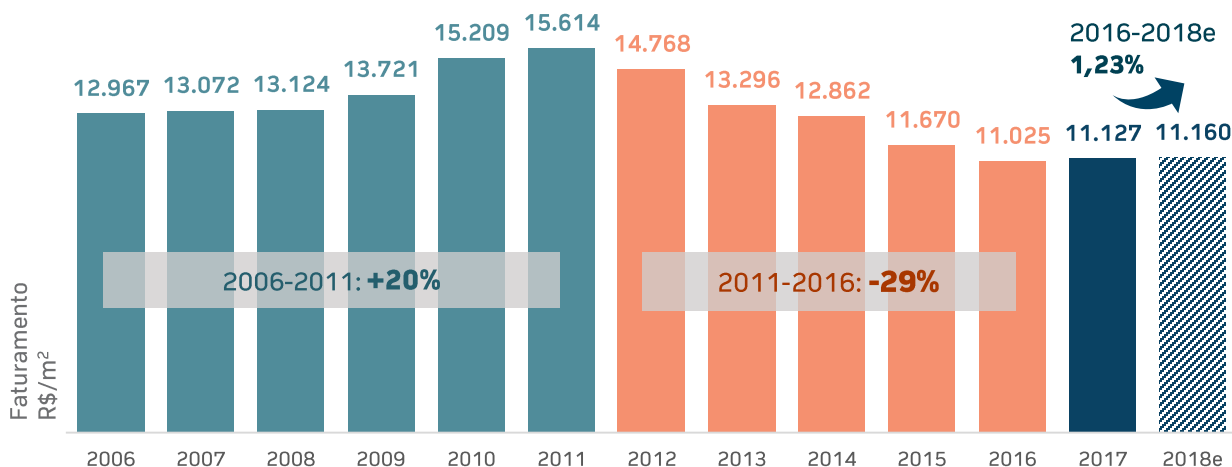
O crescimento na rentabilidade dos shoppings centers no período acima destacado, somado a uma conjuntura econômica favorável fez com que diversos projetos e expansões de ativos existentes fossem viabilizados e passassem a ser entregues nos anos seguintes, resultando em 128 novos empreendimentos e um aumento de 47% da ABL entre 2011 e 2016.

Contudo, a degradação das variáveis econômicas e o panorama político incerto provocaram uma das piores recessões vivenciadas no país ao longo dos últimos anos. O aumento do desemprego somado à queda da renda em termos reais e crédito restrito, promoveram um recuo drástico no consumo das famílias brasileiras. A combinação do cenário de maior competição, em função da chegada de novos ativos, com a retração do consumo, impactou negativamente a performance do segmento de shopping centers.

Este cenário adverso vivenciado ao longo dos últimos anos, por sua vez, desestimulou a decisão de projetos de shopping centers, fazendo com que haja uma forte redução no lançamento de novos ativos programado para os próximos anos.

Adicionalmente, a melhoria de variáveis econômicas como inflação sob controle, taxas de juros em patamares historicamente baixos, retomada do emprego e do crédito devem promover um aumento do poder de compra do consumo, impactando positivamente o varejo em geral, incluindo o mercado de Shopping Centers. Esta combinação nos faz ter um sentimento bastante otimista com relação às expectativas para o segmento de shopping centers. Esta tendência pode ser observada ao destacarmos o ano de 2017 do gráfico abaixo, em que houve um aumento no faturamento por m² dos shopping centers pela primeira vez desde 2011 e para 2018 a projeção é de novo crescimento na rentabilidade por m² em valores acima da inflação.

RAZÃO DO FATURAMENTO REAL MÉDIO MENSAL (R\$, infl. IPCA) PELO ESTOQUE DE ABL (m²)



Fonte: Hedge / Abrasce / IBGE

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,35 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2018. O pagamento foi realizado em 14 de dezembro de 2018, aos detentores de cotas em 30 de novembro de 2018.

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. Abaixo, tabela com o fluxo de caixa do Fundo (em R\$). Para uma análise mais completa recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

HGBS 11	nov-18	2018	12 Meses
Receita Imobiliária	7.786.352	75.415.738	82.487.985
Renda Imobiliária	7.786.352	75.415.738	82.487.985
Lucro Operações	-	-	-
Receita Financeira	414.797	5.987.566	6.482.856
Renda Fixa	47.307	326.258	345.110
CRI (não conversíveis)	258.404	3.988.809	4.308.499
FIs Líquidos	109.086	1.278.051	1.375.578
LCI	-	394.449	453.669
Total de Receitas	8.201.149	81.403.304	88.970.841
Total de Despesas	(623.103)	(7.597.197)	(8.527.821)
Resultado	7.578.046	73.806.107	80.443.020
Rendimento	7.256.142	70.680.198	76.861.356
Resultado Médio / Cota	1,41	1,25	1,25
Rendimento Médio / Cota	1,35	1,20	1,19

Renda Imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos dos FIs SHDP11, PQDP11 e FVPQ11. **Lucros Operações:** diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos relacionados e benfeitorias. **FIs Líquidos:** rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em JRDM11 e WPLZ11. **LCI:** a receita de LCI é considerada somente quando da sua liquidação financeira. **Despesas:** diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3, IR sobre ganho de capital na venda de FIs, entre outros.

Fonte: Hedge / Itaú

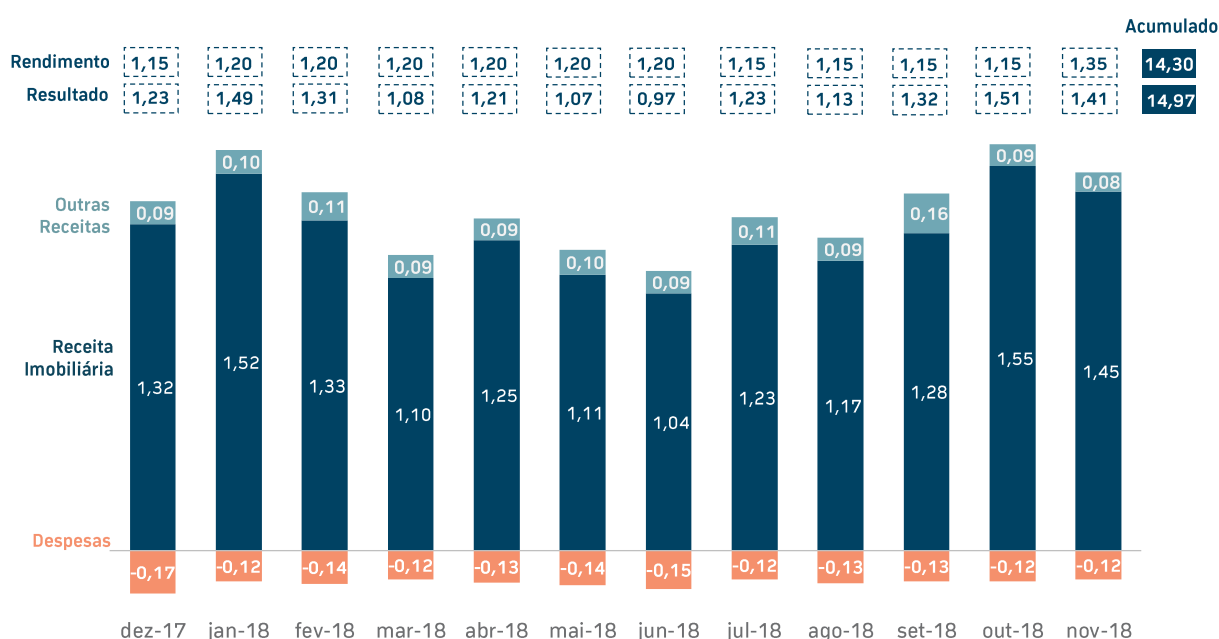
Neste mês de novembro-18, destaca-se o rendimento do FI Shopping Parque Dom Pedro (ticker na B3: SHDP11) que, após assembleia realizada no dia 12 de novembro de 2018, distribuiu os rendimentos que ficaram retidos em outubro-18, com o objetivo de adquirir 85% da unidade autônoma designada como Bloco 1B (EUC A-103) do Shopping Parque Dom Pedro, locada hoje para a C&A. A operação será realizada via emissão de cotas nos termos da Instrução CVM nº 472, bem como nos termos da Instrução CVM nº 476, sendo que o HGBS utilizará recursos em caixa para subscrever as cotas de seu direito. A reversão gerou para o Fundo o montante de R\$ 2,2 milhões, impactando diretamente a Receita Imobiliária do mês e, consequentemente, o Resultado do mês.

Desta forma, o Resultado de novembro-18 ficou em R\$ 7.578.044, enquanto que o Rendimento distribuído, de R\$ 1,35 por cota, representa R\$ 7.256.142. O resultado acumulado pelo Fundo e não distribuído como rendimento totalizava R\$ 3,63 milhões no fechamento do mês.

O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês ao longo dos últimos 12 meses em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período. Entre os meses de dezembro-17 e novembro-18, o Fundo obteve um resultado total por cota de R\$ 14,97 e distribuiu em rendimento aos investidores um total de R\$ 14,30 por cota.

Informações detalhadas a respeito do desempenho dos shoppings da carteira estão disponíveis na seção “Carteira de Investimentos” deste relatório.

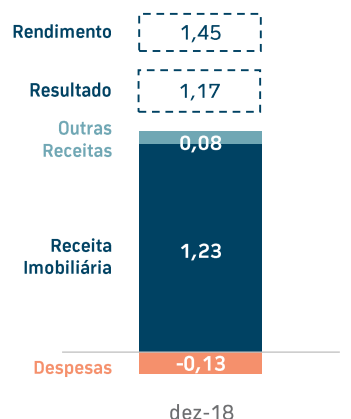
RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)



Fonte: Hedge

PROJEÇÃO DE RESULTADO E RENDIMENTO (R\$/cota)

Segue ao lado a projeção de resultados do Fundo para dezembro-18. Considerou-se os orçamentos dos shoppings, com eventuais ajustes da Hedge, no portfólio atual, ou seja, sem eventuais lucros com reciclagem de portfólio ou novos ativos na carteira. 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.



Fonte: Hedge

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir

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% de imposto de renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

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

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

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

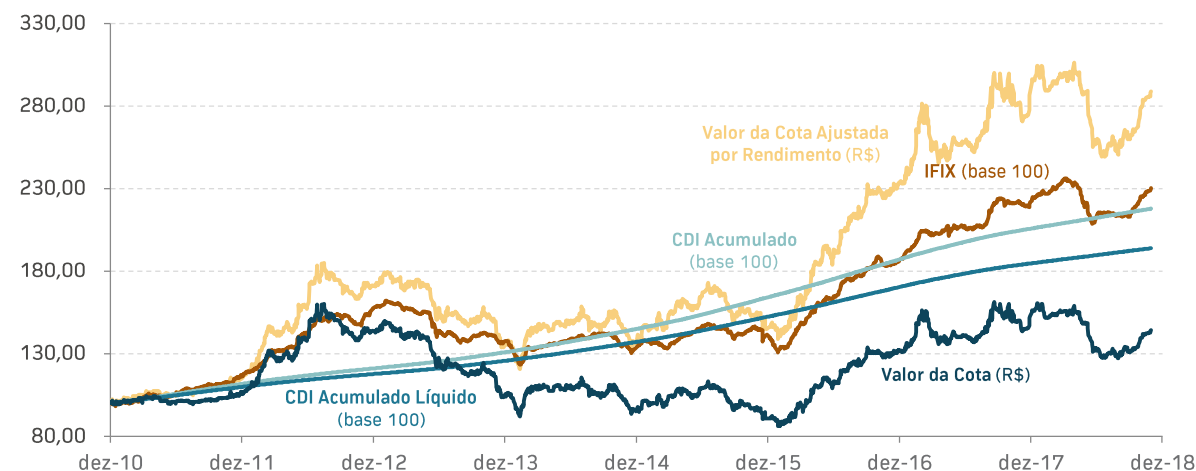
Hedge Brasil Shopping FII	nov-18	2018	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	213,41	234,50	230,40	100,00
Renda Acumulada	0,54%	5,52%	6,07%	171,62%
Ganho de Capital Líquido	2,98%	-5,61%	-3,93%	97,08%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,52%	-0,09%	2,21%	570,00%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	54,72%	-0,10%	2,23%	17,20%
% CDI Líquido	841%	-	40%	318%
Retorno Total Bruto	4,26%	-0,09%	2,14%	292,97%
IFIX	2,59%	3,32%	3,95%	N/A*
% IFIX	165%	-	54%	N/A*

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

Fonte: Hedge / B3 / Bacen

O gráfico a seguir compara a série histórica acumulada de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.

RENTABILIDADE ACUMULADA



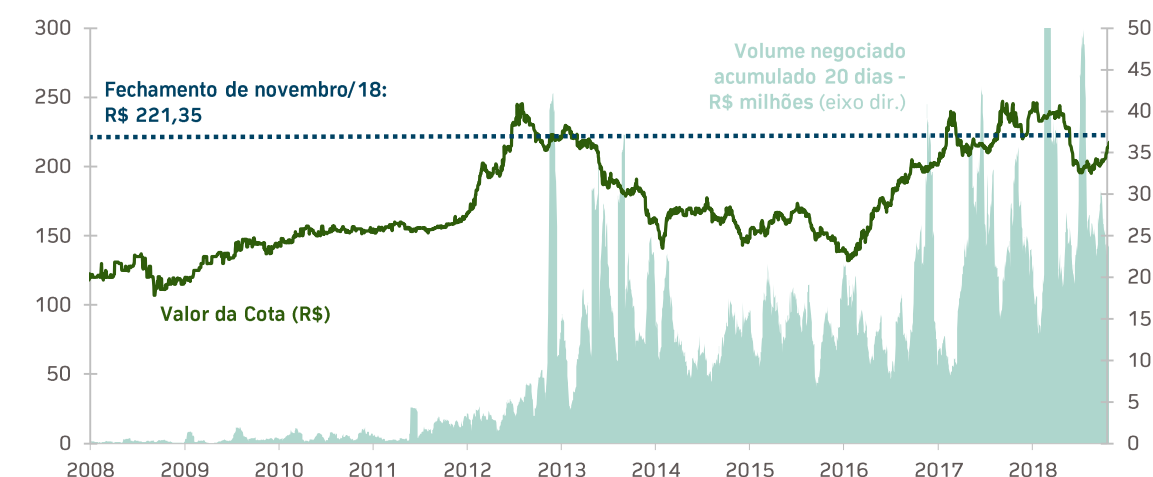
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 221,35, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,19 bilhão, posicionando o HGBS como o maior fundo imobiliário de portfólio de shoppings. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 221,90.

Nos últimos 12 meses o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 376,5 milhões (34,8% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	nov-18	2018	12 meses	valor de mercado	quantidade de cotas do fundo	cota mercado	cota patrimonial
Presença em pregões	100%	100%	100%				
Volume negociado (R\$ milhões)	27,2	354,0	376,5	R\$ 1,19 bilhão	5.374.920 cotas (10.117 cotistas)	R\$ 221,35	R\$ 221,90
Giro (em % do total de cotas)	2,3%	33,0%	34,8%				



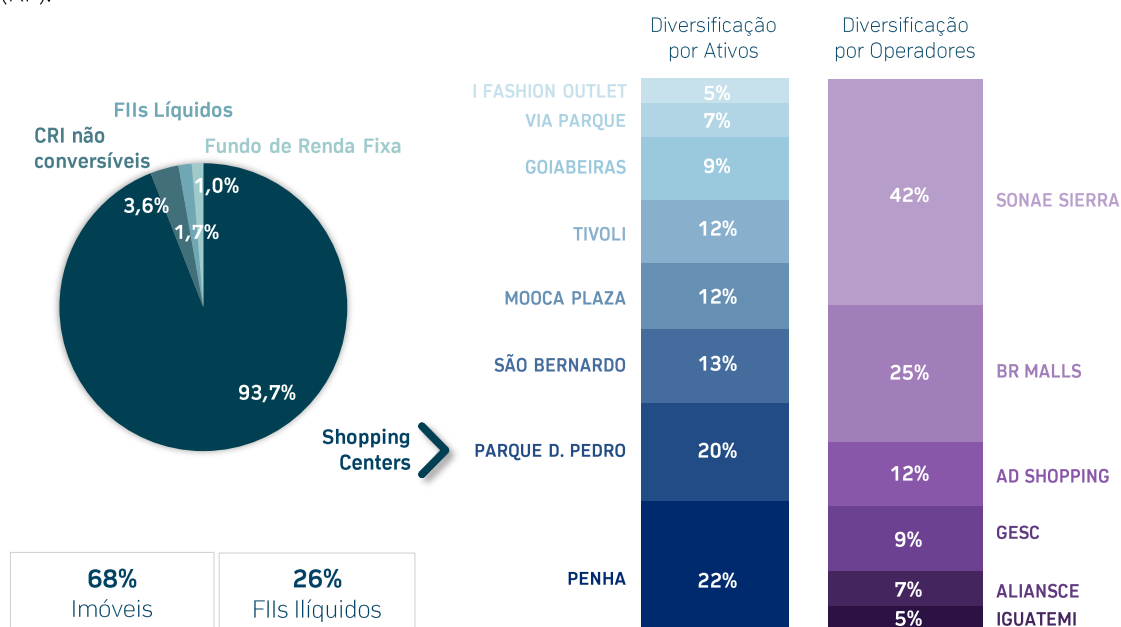
Fonte: Hedge / B3 / Itaú

Carteira de Investimentos

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2018 com investimentos em oito shopping centers, distribuídos em sete cidades e quatro estados, que juntos totalizam aproximadamente 369 mil m² de ABL. Atualmente, a participação do HGBS nos shopping centers contempla investimentos diretos nos imóveis e via cotas de FIIs (para os efeitos deste relatório os investimentos nos shoppings Parque Dom Pedro e Via Parque por meio dos FIIs SHDP11, PQDP11 e FVPQ11 são considerados Ativos Imobiliários). A ABL própria da carteira totaliza 110,4 mil m².

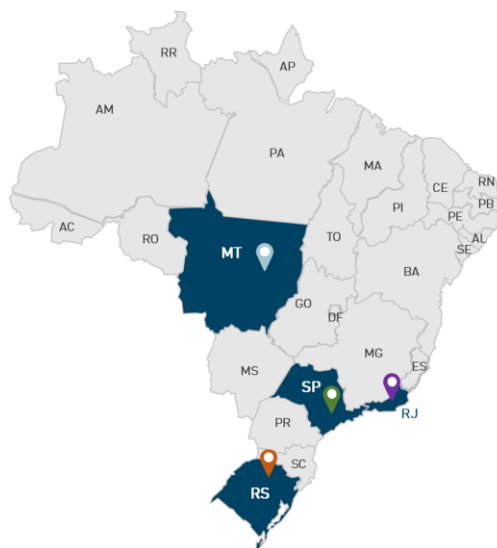
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

93,7% da carteira do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 6,3% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).



Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil. Mais de 78% da carteira 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.



O gráfico abaixo apresenta o resultado gerado no mês por cada um dos oito shoppings da carteira de investimentos imobiliários do Fundo. Este resultado é comparado com o do mesmo mês do ano anterior (novembro-17).

Destaca-se o **Shopping Parque Dom Pedro**. Em 08 de outubro de 2018 foi realizada AGE do SHDP11 (detentor de 85% do shopping) que aprovou retenção de rendimento nos meses de outubro-18 e novembro-18 com objetivo de obter caixa para aquisição de 85% da unidade autônoma designada como Bloco 1B (EUC A-103) do referido shopping, locada para a C&A (única loja não pertencente ao fundo). Este impacto foi revertido no mês de novembro-18, visto que em 12 de novembro de 2018 foi realizada outra AGE, que anulou a decisão anterior e aprovou a realização de uma nova emissão de cotas, com vistas à captação de recursos para realizar tal aquisição. A contribuição adicional de rendimentos em novembro por conta desta medida foi de R\$ 2,2 milhões.

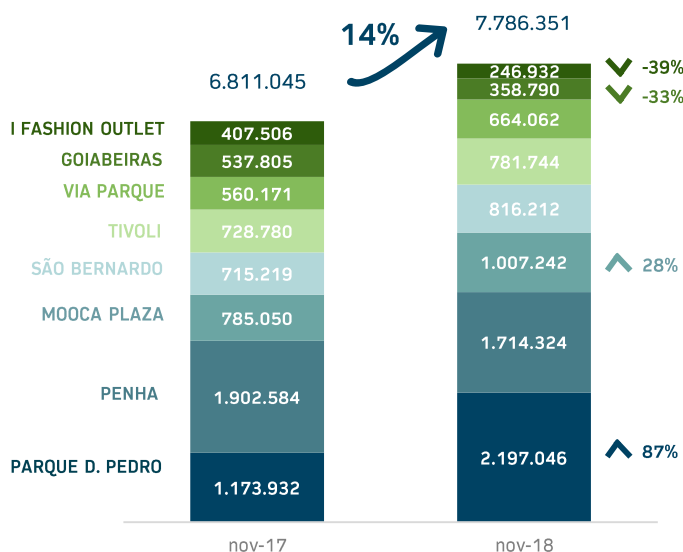
A variação negativa no **I Fashion Outlet** é justificada por um aumento pontual de inadimplência. No ano, o ativo apresenta crescimento de 7,2% em termos de distribuição de resultado ao Fundo.

Já observamos impactos no **Shopping Goiabeiras** com apenas 8 dias da inauguração do concorrente: -8,7% das vendas, -5,0% no fluxo e aumento da vacância para quase 18% da ABL. Em termos de resultado, houve aumento do custo de vacância, diminuição nas linhas de aluguel mínimo e variável. Observamos uma piora no curto prazo e estamos focados na implementação de diversas ações que serão divulgadas posteriormente.

No **Shopping Mooca**, parte do aumento reflete a boa performance do mês do ativo (+9%) e parte se dá pelo não faturamento de taxas de administração e comercialização do mês, que serão pagas em dezembro-18.

Durante os meses de novembro e dezembro a equipe de gestão se dedicou a realizar um completo diagnóstico dos ativos da carteira, bem como discutir e aprovar os orçamentos dos shoppings para o ano de 2019. Estamos empenhados no planejamento de diversas ações que visam redução de custos e eficiência operacional, com consequente aumento da rentabilidade dos ativos. No relatório do próximo mês, com a conclusão do diagnóstico realizado, divulgaremos um plano de ação detalhado sobre as medidas que pretendemos implementar para atingir os objetivos elencados.

RESULTADO GERADO POR SHOPPING



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

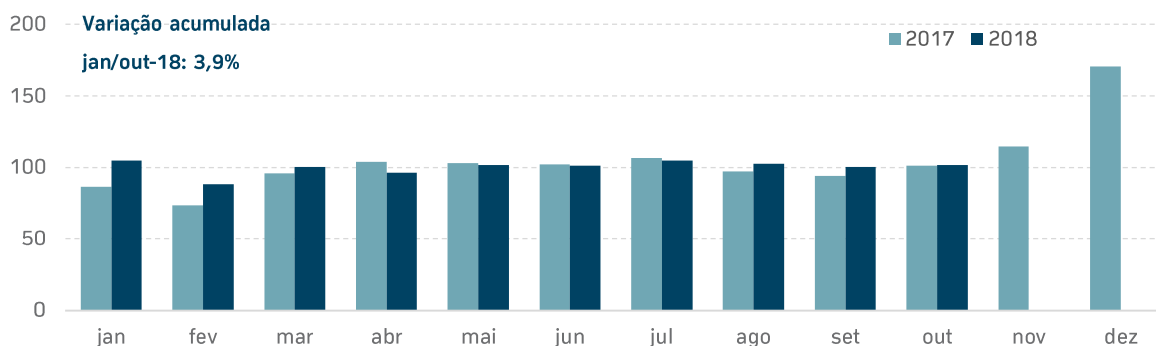
Indicadores Operacionais - Consolidado

Segundo a Abrasce, o mês de outubro apresentou crescimento de 3,7% nas vendas e 1,1% nas receitas de aluguéis, quando comparado com o mesmo mês do ano anterior. Ao analisar o mix de vendas, o aumento no mês foi disseminado entre os diversos lojistas, com crescimento de 3,4% das lojas âncoras; 3,55% das megalojas e 3,65% das lojas satélites. No ano, os indicadores apresentam o seguinte resultado: 4,16% nas vendas e -0,09% nas receitas de aluguéis. A expectativa para os próximos dois meses é positiva, com a consolidação da Black Friday em novembro e o Natal em dezembro.

A seguir, trazemos dois indicadores operacionais consolidados, de acordo com a participação que o Fundo detém em cada um dos empreendimentos. Nesta análise, estamos considerando todos os 8 ativos da Carteira de Investimentos.

No mês de outubro, as vendas dos ativos, ou seja, o faturamento dos lojistas, ficaram em linha com o mesmo mês de 2017. Os destaques positivos foram Mooca Plaza Shopping (+12,5%) e Tivoli Shopping (+6,2%). O Shopping Goiabeiras apresentou queda de 8,7%, já sentindo impactos da inauguração de um shopping concorrente. Os demais ativos apresentaram vendas equivalente à 2017.

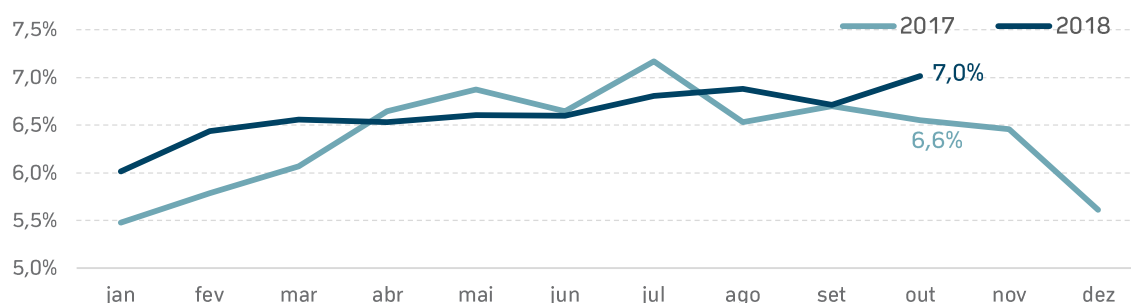
VENDAS (R\$ MM)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

A área vaga do Fundo hoje é de 7.744 m², o que representa 7% da ABL própria. Os principais impactos no mês foram: Shopping Parque Dom Pedro, com a saída da operação Fnac, e Shopping Goiabeiras, com fechamento de algumas operações que migraram para o novo shopping da região.

VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Nas páginas seguintes estão disponíveis informações de cada um dos shoppings da carteira do Fundo, sendo que para os seis ativos cuja participação se dá diretamente no imóvel são apresentados indicadores de Vendas, Fluxo de Veículos, Inadimplência e Vacância, bem como o fluxo de caixa para a totalidade do ativo.

Shopping Center Penha

O Shopping Penha vem passando por importante processo de revitalização e reposicionamento. Vultosos investimentos estão sendo realizados com este propósito, tais como o retrofit completo das fachadas do shopping, sendo que as duas principais (Rua João Ribeiro e Rua Antonio Lobo) foram entregues no início de dezembro, e adequação de layout para acomodação de duas importantes operações: novo modelo de loja Centauro, inaugurada em 05 de dezembro, e Lojas Renner, cuja inauguração ocorrerá no primeiro semestre de 2019. Estes investimentos devem melhorar o posicionamento do shopping e gerar mais atratividade, com consequente aumento do fluxo de pessoas, veículos e geração de receita ao shopping.



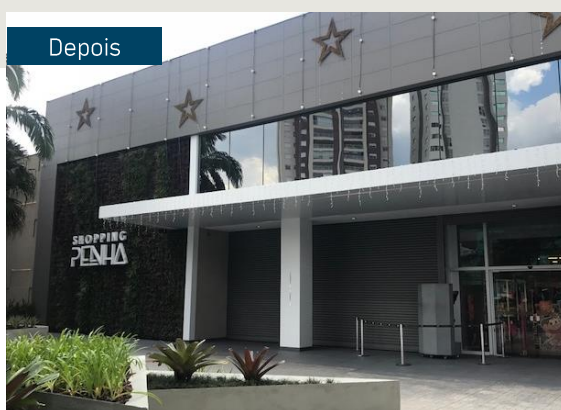
R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP

www.shoppingpenha.com.br

- 87,6% de participação
- Inaugurado em 1992
- 29,6 mil m² de ABL Total
- Operador: Sonae Sierra
- 208 operações
- Principais Operações: C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom, Ri Happy e Sonda



Antes



Depois

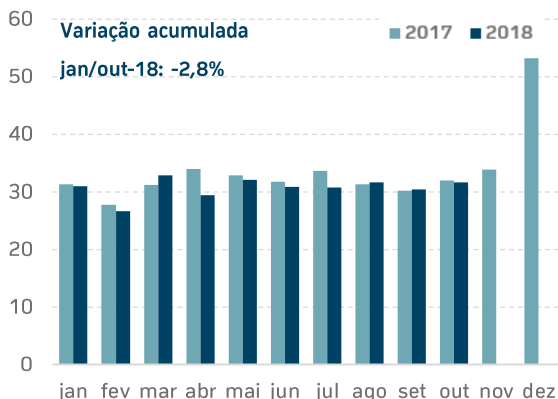


Fonte: Hedge / administradora do shopping

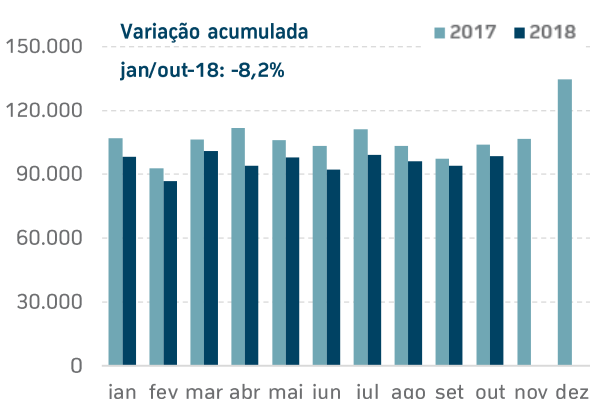
Shopping Center Penha

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-18	Variação out-18/17	Acumulado jan/out-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	1.842.818	-3%	20.190.559	6%
Aluguel percentual	23.364	60%	513.943	-14%
Aluguel quiosques/stands	89.200	5%	876.860	10%
Outras receitas	10.023	357%	517.484	1310%
Receitas totais	1.965.405	-2%	22.098.845	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(163.753)	-7%	(1.607.608)	4%
Outras despesas	(208.572)	-8%	(2.338.691)	15%
Despesas totais	(372.324)	-8%	(3.946.299)	10%
Resultado operacional (NOI)	1.593.081	0%	18.152.547	7%
Resultado estacionamento	248.082	6%	2.541.564	-7%
NOI + estacionamento	1.841.163	1%	20.694.111	5%
Benfeitorias	(412.854)	10909%	(3.356.173)	1058%
Resultado não operacional	10.826	142%	40.142	-73%
Resultado total	1.439.135	-21%	17.378.080	-11%

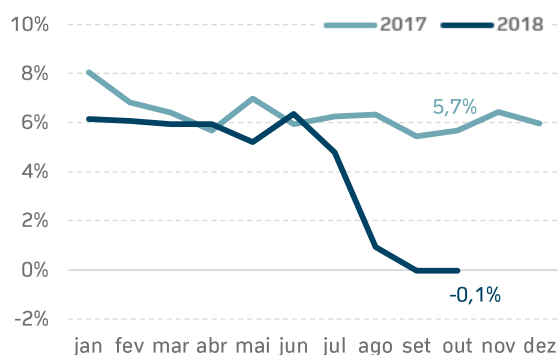
VENDAS (R\$ MM)



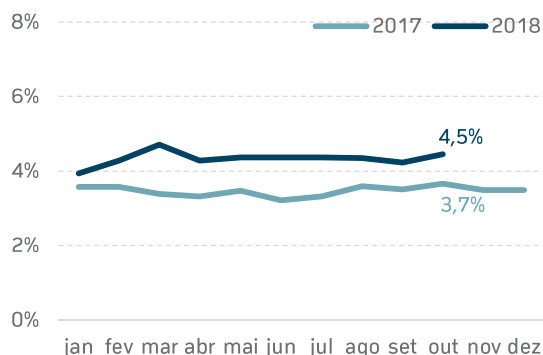
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Realizado ajuste no NOI com relação ao relatório anterior: realizado descasamento de 1 mês para que o fluxo de caixa se tornar comparável com os demais ativos.

São Bernardo Plaza Shopping

O desempenho recente do shopping sugere a inflexão do movimento adverso observado nos últimos anos. Apesar de estar localizado em uma região bastante afetada pelo desemprego (indústria automobilística) e que enfrenta forte concorrência de novos entrantes, a qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento tem contribuído para a almejada consolidação do ativo como dominante nesta região. Neste mês, foram inauguradas novas operações como: Authentic Feet, Arraso, Modella Fit & Beach, Artwalk e Johnny Rocket. Esta última operação já faz parte do plano para a consolidação de relevantes operações de gastronomia no shopping.



Av. Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

- 35% de participação
- Inaugurado em 2012
- 42,9 mil m² de ABL Total
- Operador: BR Malls
- 236 operações
- Principais Operações: Cinépolis, Hocca Bar, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza, Neo Geo Family, Smart Fit e Wizard by Person

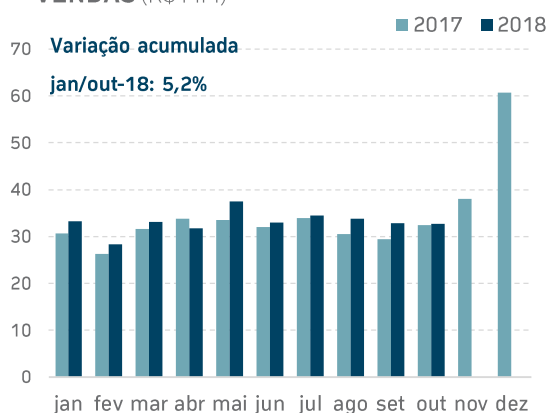


Fonte: Hedge / administradora do shopping

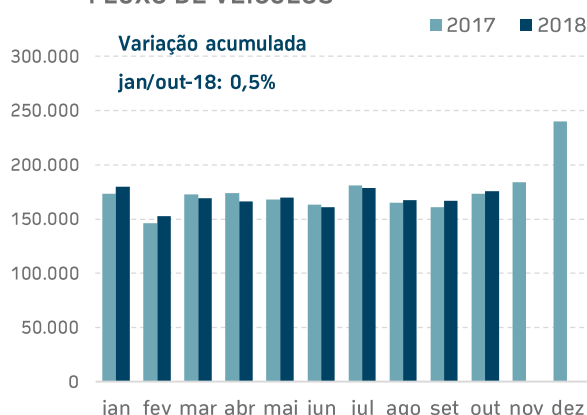
São Bernardo Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-18	Variação out-18/17	Acumulado jan/out-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	1.522.482	7%	15.452.207	-6%
Aluguel percentual	(122)	-100%	1.411.259	-2%
Aluguel quiosques/stands	347.331	24%	3.034.517	9%
Outras receitas	158.259	-	2.018.543	-
Receitas totais	2.027.950	19%	21.916.526	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(260.592)	-18%	(2.190.774)	60%
Outras despesas	(180.444)	-72%	(4.451.019)	7%
Despesas totais	(441.036)	-54%	(6.641.793)	20%
Resultado operacional (NOI)	1.586.914	117%	15.274.733	-1%
Resultado estacionamento	638.279	-29%	6.473.915	-27%
NOI + estacionamento	2.225.193	37%	21.748.648	-10%
Benfeitorias	(490.988)	49%	(1.426.101)	334%
Resultado não operacional	24.075	-	232.623	-
Resultado total	1.758.280	30%	20.555.170	-10%

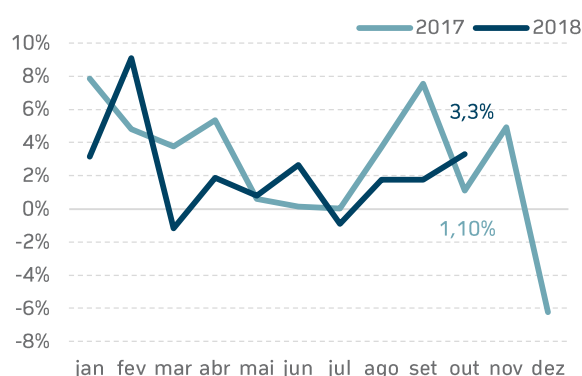
VENDAS (R\$ MM)



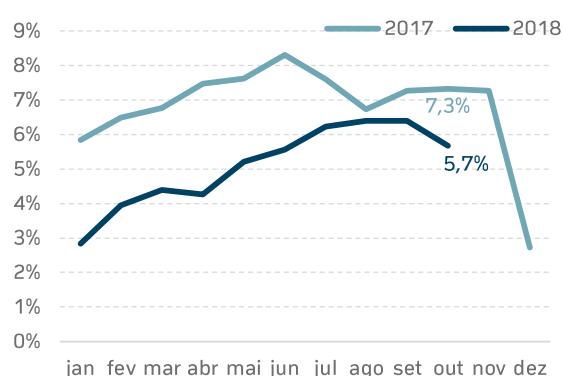
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



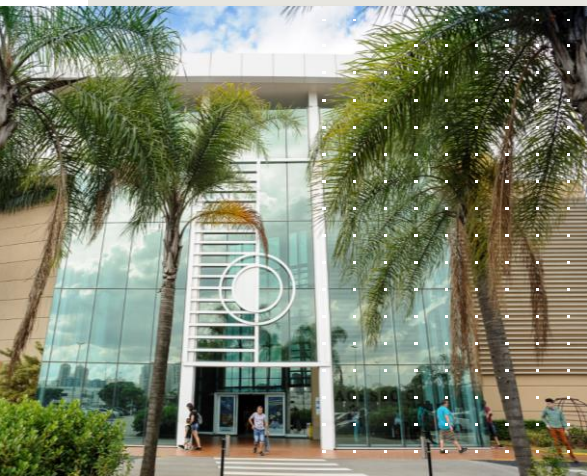
VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Mooca Plaza Shopping

A recém inaugurada loja da Zara, maior da marca no país, tem promovido, além de maior atratividade, fluxo de consumidores e vendas ao shopping, a atração de novos lojistas alinhados ao posicionamento almejado pelo empreendimento. Adicionalmente, a adequação das escadas rolantes da nova área de eventos foi inaugurada no final de novembro, junto à decoração de Natal. Este projeto busca maior equilíbrio na ocupação dos espaços e consequente valorização do shopping, especialmente considerando o baixíssimo nível de vacância existente (menor que 1%).



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

www.moocaplaza.com.br

- 20% de participação
- Inaugurado em 2011
- 41,9 mil m² de ABL Total
- Operador: BR Malls
- 275 operações
- Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Hocca Bar, Marisa, Outback, Renner, Riachuelo, Tok Stok Compact e Zara

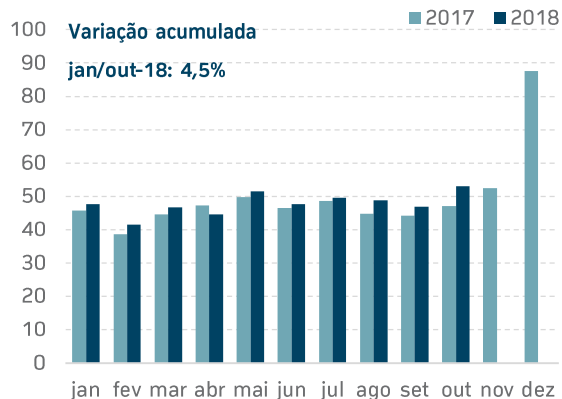


Fonte: Hedge / administradora do shopping

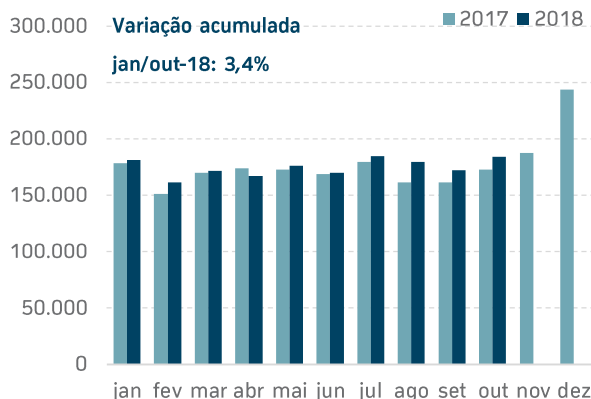
Mooca Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-18	Variação out-18/17	Acumulado jan/out-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	2.648.401	-2%	28.246.621	-6%
Aluguel percentual	251.557	51%	2.649.777	2%
Aluguel quiosques/stands	732.203	55%	5.221.423	1%
Outras receitas	386.387	282%	1.566.843	-26%
Receitas totais	4.018.548	17%	37.684.664	-6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(231.063)	-1363%	(1.410.523)	25%
Outras despesas	(308.263)	12%	(6.330.044)	13%
Despesas totais	(539.326)	109%	(7.740.567)	15%
Resultado operacional (NOI)	3.479.222	10%	29.944.097	-10%
Resultado estacionamento	1.000.950	34%	9.862.893	5%
NOI + estacionamento	4.480.172	14%	39.806.990	-7%
Benfeitorias	(498.695)	328%	(11.726.456)	454%
Resultado não operacional	49.547	-	424.821	-
Resultado total	4.031.023	9%	28.505.354	-32%

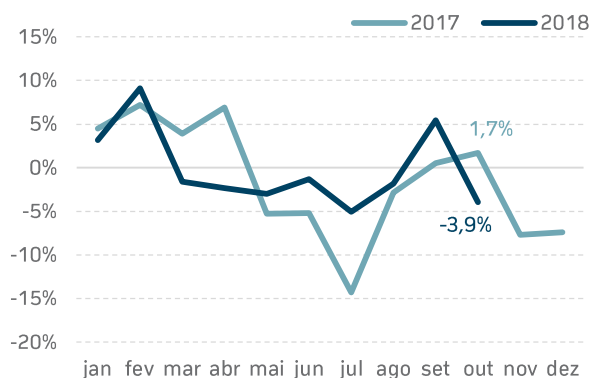
VENDAS (R\$ MM)



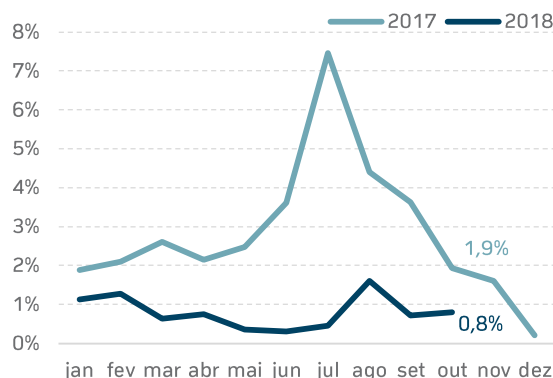
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Tivoli Shopping Center

O processo de ocupação das lojas vagas do shopping vem ocorrendo de forma gradual e com boas perspectivas, o que sugere redução significativa da vacância para os próximos meses. Adicionalmente, tem-se observado excelente performance das lojas recém inauguradas, a exemplo das Lojas Pernambucanas, aberta ao público no início de outubro. Durante o ano, o shopping promoveu diversos eventos para comemorar os 20 anos de inauguração, que foram muito bem recebidos pelo público da região, a exemplo do show de luzes na fachada do empreendimento.



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

www.tivolishopping.com.br

- 59% de participação
- 23,9 mil m² de ABL Total
- 158 operações
- Inaugurado em 1998
- Expansão em 2015
- Operador: AD Shopping
- Principais Operações: C&A, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza, Marisa, Moviecom, Renner, Riachuelo e Pernambucanas.

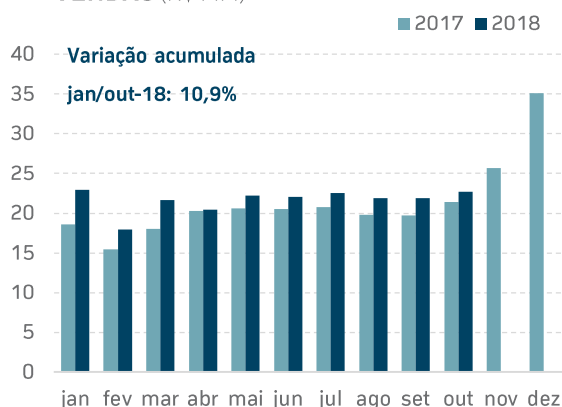


Fonte: Hedge / administradora do shopping

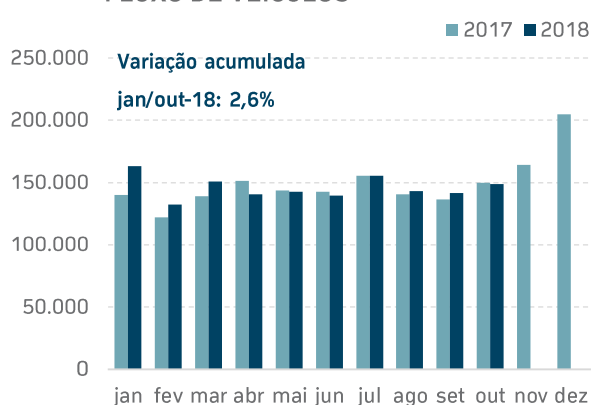
Tivoli Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-18	Variação out-18/17	Acumulado jan/out-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	979.723	20%	9.637.405	13%
Aluguel percentual	47.708	-7%	1.174.695	-6%
Aluguel quiosques/stands	197.893	13%	1.922.891	35%
Outras receitas	23.457	-82%	183.585	-48%
Receitas totais	1.248.781	6%	12.918.576	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(135.128)	-35%	(1.495.539)	-20%
Outras despesas	(156.459)	-21%	(1.750.883)	23%
Despesas totais	(291.588)	-28%	(3.246.423)	-2%
Resultado operacional (NOI)	957.193	25%	9.672.153	17%
Resultado estacionamento	338.796	4%	3.389.746	5%
NOI + estacionamento	1.295.989	19%	13.061.899	14%
Benfeitorias	(81.795)	-23%	(1.386.058)	-19%
Resultado não operacional	(80.000)	-	(160.000)	-
Resultado total	1.134.194	15%	11.515.840	18%

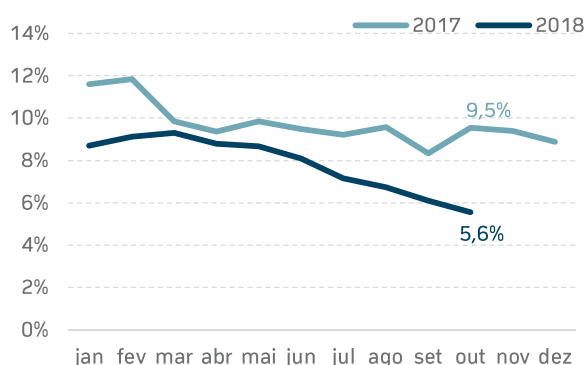
VENDAS (R\$ MM)



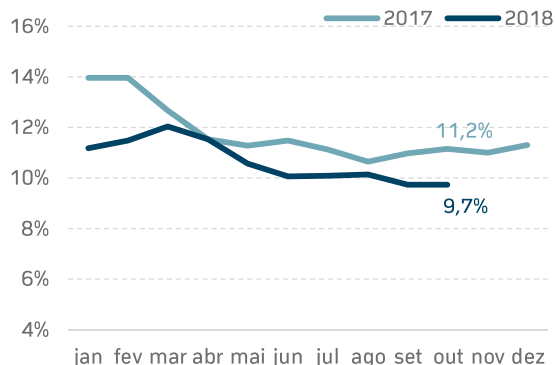
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Goiabeiras Shopping Center

Entre os diversos desafios com este ativo, o que mais nos preocupa é a inauguração do Shopping Estação Cuiabá, inaugurado com a proposta de ser o shopping dominante da região. No mês de outubro, com o fator “novidade”, já observamos impactos no Shopping Goiabeiras com apenas 8 dias da inauguração do concorrente: -8,7% das vendas, -5,0% no fluxo e aumento da vacância para quase 18% da ABL. Em termos de resultado, já é possível observar um impacto no curto prazo, e estamos focados na implementação de diversas ações que serão divulgadas posteriormente.



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

www.goiabeirasshopping.com.br

- 54% de participação
- Inaugurado em 1989
- 26,2 mil m² de ABL Total
- Operador: GESC
- 187 operações
- Principais Operações: Avenida, Cinemark, Le Lis Blanc Deux, Lojas Americanas, Ponto Frio, Renner, Ri Happy.

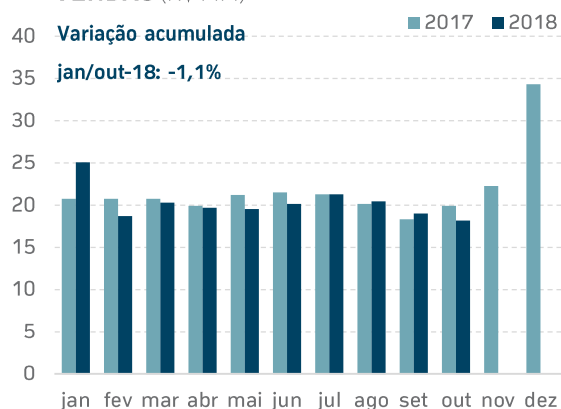


Fonte: Hedge / administradora do shopping

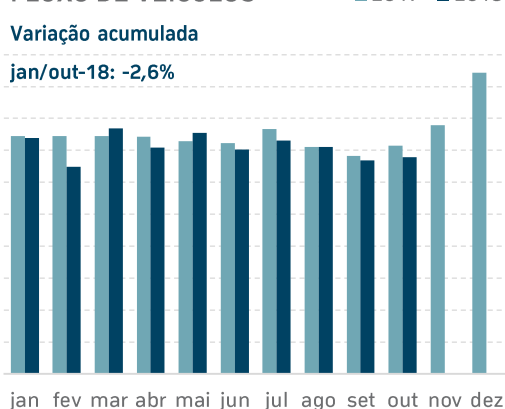
Goiabeiras Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-18	Variação out-18/17	Acumulado jan/out-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	630.684	-23%	8.100.430	-7%
Aluguel percentual	218.650	-2%	2.933.943	4%
Aluguel quiosques/stands	151.818	0%	1.698.936	2%
Outras receitas	11.276	-62%	163.863	-29%
Receitas totais	1.012.428	-17%	12.897.171	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(324.182)	49%	(3.396.099)	12%
Outras despesas	(3.021)	-96%	(253.929)	-47%
Despesas totais	(327.203)	13%	(3.650.027)	4%
Resultado operacional (NOI)	685.225	-27%	9.247.144	-7%
Resultado estacionamento	487.953	19%	4.203.294	25%
NOI + estacionamento	1.173.178	-13%	13.450.438	1%
Benfeitorias	(214.350)	5%	(613.969)	-51%
Resultado não operacional	(2.934)	-183%	(39.294)	-54%
Resultado total	955.894	-16%	12.797.176	7%

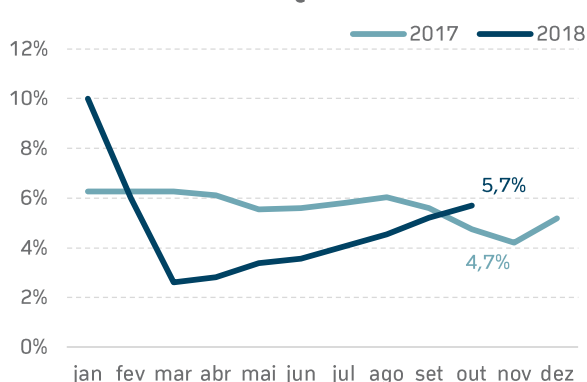
VENDAS (R\$ MM)



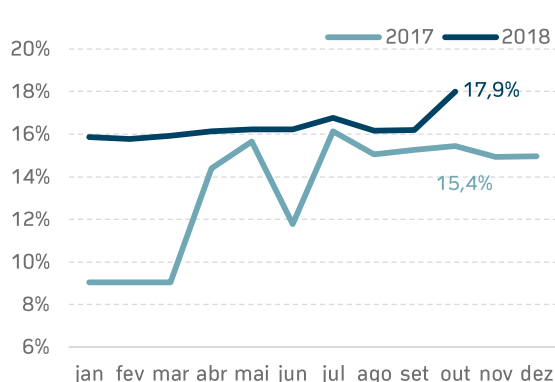
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

I Fashion Outlet

O outlet I Fashion, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição com a inauguração das lojas Treme Terra, Camila Klein e O Boticário. Em novembro também foi inaugurada a decoração de natal com o tema “Fábrica de Brinquedos do Noel”.



Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS

- 49% de participação
- Inaugurado em 2013
- 20,1 mil m² de ABL Total
- Operador: Iguatemi
- 91 operações
- Principais Operações: Espaço Hering, Hugo Boss, Estoque, Inbrands, Nike Outlet, Polo Wear, Q Fera Sports e Schuzz & Co

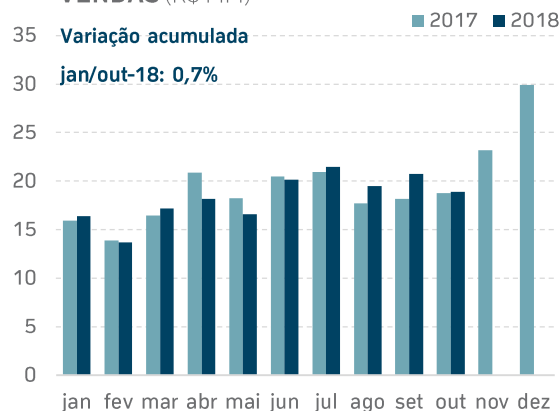


Fonte: Hedge / administradora do shopping

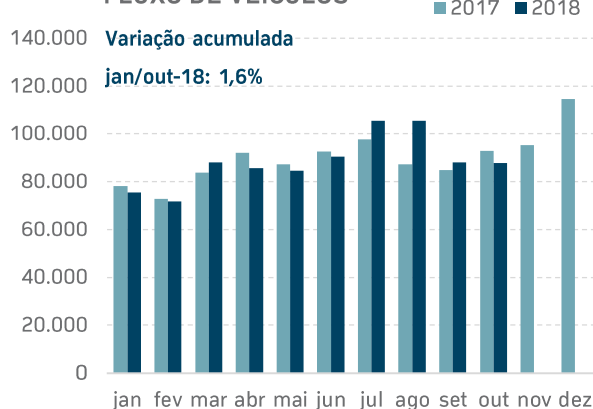
I Fashion Outlet

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-18	Variação out-18/17	Acumulado jan/out-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	628.380	2%	7.303.678	13%
Aluguel percentual	257.190	4%	2.831.005	-1%
Aluguel quiosques/stands	47.200	1%	658.740	53%
Outras receitas	-	-	-	-100%
Receitas totais	932.771	3%	10.793.423	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(92.015)	51%	(712.694)	-6%
Outras despesas	(31.402)	-80%	(1.114.995)	-5%
Despesas totais	(123.416)	-43%	(1.827.689)	-5%
Resultado operacional (NOI)	809.354	17%	8.965.734	14%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	809.354	17%	8.965.734	14%
Benfeitorias	(8.406)	-53%	(111.826)	-28%
Resultado não operacional	27.019	192%	120.671	-327%
Resultado total	827.967	21%	8.974.579	17%

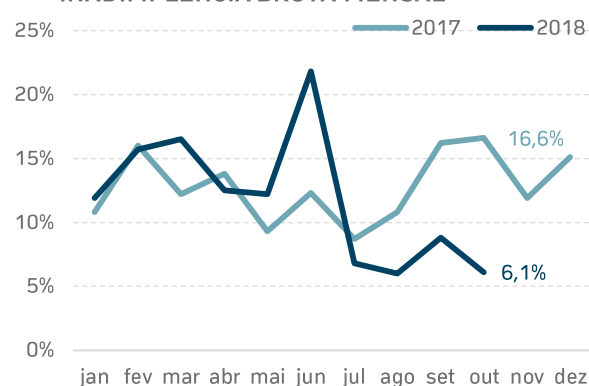
VENDAS (R\$ MM)



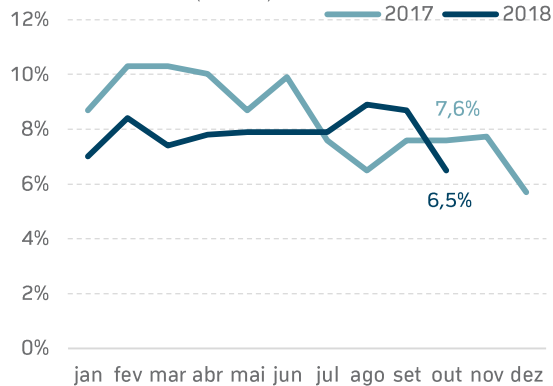
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA BRUTA MENSAL



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Shopping Parque Dom Pedro

Neste mês, a loja Fnac, com uma área de aproximadamente 3 mil m², encerrou suas atividades no shopping. As operações desta marca, que é controlada pelo grupo da Livraria Cultura, estão sendo fechadas por todo país. A administradora do empreendimento já está trabalhando na reposição da loja. Com este fechamento, a vacância do shopping é de 4,86%, a maior dos últimos 3 anos.



Av. Guilherme Campos, 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br

- 10,53% de participação via cotas de FII
- 127,3 mil m² de ABL Total
- 394 operações
- Inaugurado em 2002
- Operador: Sonae Sierra
- Principais Operações: Casas Bahia, Etna, Jamie's Italian, Kinoplex, Magazine Luiza, Marisa, Outback, Pernambucanas e Petz, Walmart



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Via Parque Shopping

A reforma e completa troca de mobiliário na praça de alimentação do shopping e revitalização dos sanitários, inaugurada em outubro, promoveu mais um avanço no sentido de revitalização do ativo. Espera-se que o objetivo de obter maior atratividade de público, vendas e receita de aluguéis seja alcançado, o que observaremos nos meses seguintes.



Av. Ayrton Senna, 3000 – Rio de Janeiro, RJ

www.viaparqueshopping.com.br

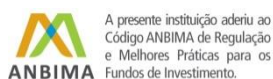
- 16,5% de participação via cotas de FII
- 57,2 mil m² de ABL Total
- 239 operações
- Inaugurado em 1993
- Operador: Aliansce
- Principais Operações: C&C, Kinoplex, Km de Vantagens Hall, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Renner e Rio Decor



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Documentos

- REGULAMENTO VIGENTE
- PROSPECTO ÚLTIMA EMISSÃO
- DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2017



Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele 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). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



hedge.

INVESTMENTS

 Av. Horácio Lafer, 160 9º andar
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-080

hedgeinvest.com.br