

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

OUTUBRO DE 2019

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\$ 222,14****COTA DE MERCADO****R\$ 279,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,79 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****41.046****ABL PRÓPRIA*****136,3 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

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

* Para efeitos deste relatório, os investimentos nos shoppings Parque D. Pedro, Praça da Moça, Via Parque, West Plaza e Floripa por meio dos fundos SHDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, WPLZ11 e FLRP11 são considerados ativos imobiliários.
Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú; Data base das informações: 31/10/2019.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Prezados Investidores,

Em outubro finalmente ocorreu a aprovação da Reforma da Previdência. Foi sem dúvida a maior vitória do governo do Presidente Bolsonaro, que foi conquistada, principalmente, pelo envolvimento e empenho do ministro Paulo Guedes, consagrado como o grande nome desse governo até o momento.

Apesar de ter sido desidratada em quase todas as etapas do seu trâmite, a reforma melhora a perspectiva das contas públicas e destrava a agenda para outras importantes reformas que deverão ser endereçadas, algumas ainda esse ano.

Embora tenha se enfraquecido em outubro, e de ainda não termos uma proposta vinda do governo, a Reforma Tributária segue seu curso dentro da Câmara com a Proposta de Emenda Constitucional do deputado Baleia Rossi estruturada a partir de propostas do CCiF, think tank liderado pelo economista Bernard Appy. Nossa opinião é de que, pelo calendário apertado até o encerramento do ano legislativo, essa reforma ficará para 2020.

Teremos ainda, a Reforma Administrativa, que irá discutir, entre outras matérias, um novo regime para contratação de servidores públicos e buscar uma redução da máquina estatal. Devemos ver também o início da discussão de um Pacto Federativo com uma nova repartição de receitas entre o Governo Federal e os Estados e Municípios, com a contrapartida de um conjunto de regras de endividamento e responsabilidades, além das propostas da “PEC Emergencial”, que tem o objetivo de conter gastos obrigatórios e abrir espaço para investimentos, e da “PEC DDD”, que pretende desvincular, desindexar e desobrigar os gastos do Orçamento. Enfim, a agenda é longa e se a equipe do Ministro Paulo Guedes tiver sucesso, sem dúvida o caminho para um novo ciclo de desenvolvimento no Brasil estará pavimentado.

No campo econômico as notícias também foram positivas e ao longo de outubro se consolidou no mercado a percepção de que os indicadores recentes de atividade econômica indicam que teremos um terceiro trimestre mais forte, com a expectativa de crescimento do PIB para 2019 convergindo para 1%, estabelecendo uma base para um crescimento do PIB acima de 2% em 2020.

A inflação segue sob controle, o que aumenta o otimismo do mercado em relação à redução dos juros, com previsões que chegam a projetar taxas inferiores a 4% no primeiro trimestre de 2020. No fim de outubro, o comunicado do Copom, que reduziu a taxa básica de juros para 5% e indicou novo corte para dezembro, trouxe uma redação que pode ser interpretada como um guidance para o fim desse ciclo de acomodação na política monetária e o início de uma fase de observação dos resultados que essa flexibilização produzirá na economia, especialmente como indutora de crescimento ao longo dos próximos meses.

O dólar permaneceu ao redor dos R\$4,00, mesmo com o mercado em tom mais positivo, refletindo provavelmente o impacto da redução do juro real e a continuidade do refinanciamento, no mercado doméstico, do vencimento de dívidas que haviam sido contratadas no exterior.

Ainda não vemos grande recuperação na arrecadação do Governo Federal, mas a queda dos juros tem permitido ao Tesouro Nacional se financiar a taxas cada vez mais baixas e melhorar o perfil da dívida pública. No mercado, já surgem comentários sobre um possível teste para uma emissão de títulos públicos pré-fixados com prazo de 20 anos.

Continuamos a assistir a marcha dos investidores em direção a investimentos alternativos e fortes captações em instrumentos como Fundos de Investimento Imobiliário, debêntures, CRI, CRA e Fundos Multimercado, além de ações e Fundos de Ações.

No front externo, continuamos a acompanhar as negociações entre a China e os Estados Unidos, que buscam uma solução para desarmar a guerra comercial que perdura há meses, com imposições de tarifas comerciais entre ambos os países e reflexos no mundo inteiro. O desempenho recente das principais bolsas internacionais, que vêm renovando recordes de alta, indica que um acordo possa ser alcançado brevemente.

Permanecemos otimistas, mas atentos aos desafios que surgem ao longo do caminho.

ALOCÇÃO DE RECURSOS

Em 22 de outubro de 2019, foi firmado Instrumento Particular de Venda e Compra com a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. para aquisição de 25% do Shopping West Plaza. Ainda, em 25 de outubro de 2019, o Fundo firmou Instrumento Particular de Venda e Compra com a Brookfield Brasil Shopping Center para aquisição de 45% do mesmo empreendimento. As operações em conjunto somam R\$ 203 milhões e estão em linha com a estratégia e viabilidade da última emissão de cotas, atendem integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.

Em 14 de novembro de 2019, foi comunicado que o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra para a aquisição de 15% do Suzano Shopping, localizado na cidade de Suzano, estado de São Paulo. O volume da Transação será de R\$ 46,5 milhões, e o cap rate da transação estimado para o primeiro ano é de 8%.

Disponibilizamos em nosso site também a Planilha de Fundamentos, para facilitar a análise dos investidores do Fundo.

Obrigado pela confiança.

Equipe Hedge

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 1,40 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2019, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento foi realizado em 14 de novembro de 2019, aos detentores de cotas em 31 de outubro de 2019.

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.

HGBS 11	out-19	2019	12 Meses
Receita Imobiliária	9.892.874	90.322.872	104.984.095
Renda Imobiliária	7.473.119	71.154.171	85.662.617
Lucro Operações	2.419.755	19.168.701	19.321.478
Receita Financeira	4.293.093	18.013.937	18.869.495
Renda Fixa	2.382.518	8.487.106	8.574.869
CRI	472.048	3.830.590	4.387.172
FIs Líquidos	636.927	3.793.801	4.005.015
LCI	801.600	1.902.440	1.902.440
Total de Receitas	14.185.967	108.336.809	123.853.590
Total de Despesas	(870.896)	(8.648.108)	(9.929.829)
Resultado	13.315.070	99.688.700	113.923.761
Rendimentos aos Recibos de Emissão		4.575.490	4.575.490
Resultado HGBS11	13.315.070	95.113.210	109.348.271
Rendimento HGBS11	14.000.000	97.042.514	112.468.534
Resultado Médio / Cota	1,33	1,49	1,46
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,46	1,46

Renda Imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos nos investimentos dos FIs SHDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11 e dos FIs FLRP11 e WPLZ11 a partir de agosto de 2019. Lucros Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, incluindo custos relacionados, como IR sobre ganho de capital na venda de FIs, entre outros. FIs Líquidos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em FIs não estratégicos. 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. Fonte: Hedge / Itaú

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

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.

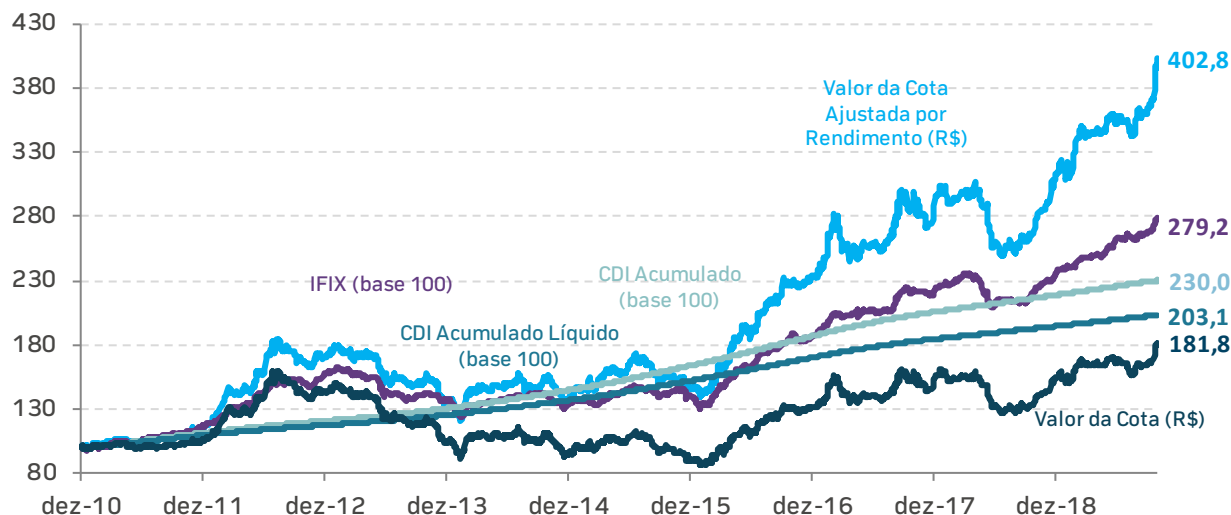
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	out/19	2019	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	254,70	238,00	213,41	100,00
Renda Acumulada	0,55%	6,18%	8,07%	187,69%
Ganho de Capital Líquido	7,63%	13,78%	24,59%	143,20%
TIR Líq. (Renda + Venda)	8,21%	13,78%	33,95%	733,46%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	137,32%	16,59%	33,95%	17,86%
% CDI Líquido	2007%	315%	646%	381%
Retorno Total Bruto	10,1%	23,4%	38,8%	366,7%
IFIX	4,0%	18,7%	24,5%	N/A*
% IFIX	251%	125%	158%	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.



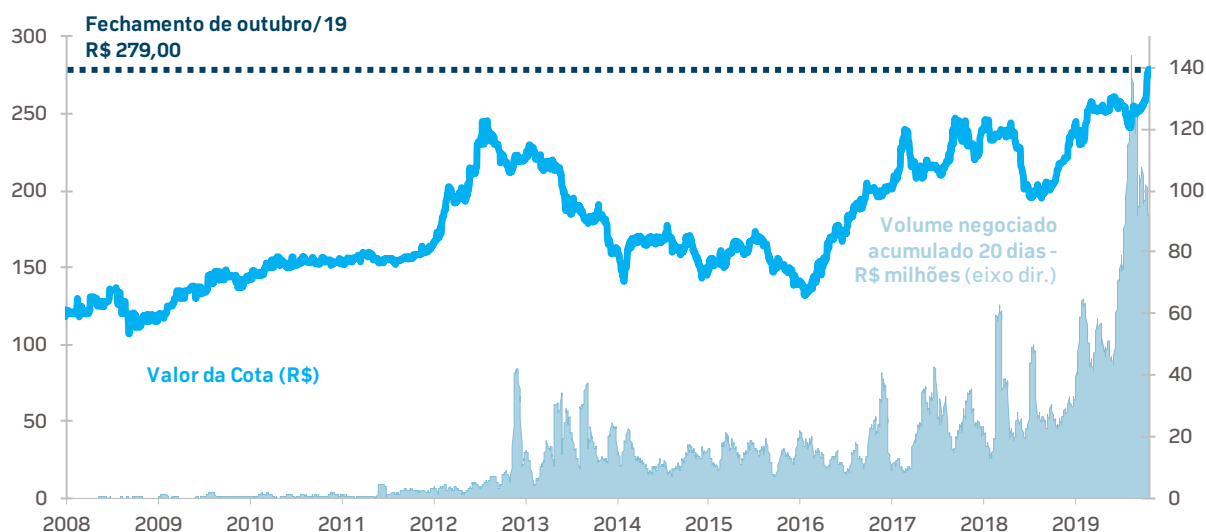
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 279,00, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,79 bilhão, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 222,14.

Nos últimos 12 meses o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 839 milhões (51% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	out-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	104,8	785,4	838,9
Giro (em % do total de cotas)	4,0%	47,1%	51,5%



ALOCÇÃO DOS RECURSOS

Abaixo, iremos atualizar sobre as principais operações realizadas no mês de outubro pela gestão do Fundo em ativos considerados estratégicos.

OPERAÇÕES COM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping: o Fundo vendeu 59.415 cotas deste ativo, encerrando o mês com participação de 23,53% no shopping.

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário: o Fundo aumentou a participação neste ativo em 61 cotas, atingindo 17,95% de participação no empreendimento.

Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário: o Fundo vendeu 4.567 cotas de WPLZ11, encerrando o mês com participação no ativo de 19,05%.

Fundo de Investimento Imobiliário Floripa Shopping: o Fundo adquiriu 2.607 novas cotas de FLRP11, encerrando o mês com participação no shopping de 16,53%.

AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO DIRETA EM IMÓVEIS

Em 22 de outubro de 2019, o Fundo firmou Instrumento Particular de Venda e Compra com a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. para aquisição de 25% do Shopping West Plaza. Ainda, em 25 de outubro de 2019, o Fundo firmou Instrumento Particular de Venda e Compra com a Brookfield Brasil Shopping Center para aquisição de 45% do mesmo empreendimento. As operações em conjunto somam R\$ 203 milhões e estão em linha com a estratégia e viabilidade da última emissão de cotas, atendem integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento. O contrato de administração e comercialização do Shopping West Plaza com a Aliansce Sonae permanece vigente.

Em 14 de novembro de 2019, foi comunicado que o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra para a aquisição de 15% do Suzano Shopping, localizado na cidade de Suzano, estado de São Paulo. O volume da Transação será de R\$ 46,5 milhões, e o cap rate da transação estimado para o primeiro ano é de 8%.

Além destas operações, o Fundo está em tratativas avançadas para a aquisição de 2 participações em empreendimentos que totalizam um montante aproximado de R\$ 150 milhões. Esperamos que estas transações venham a ser concluídas até o final do ano.

No mais, estima-se utilizar cerca de 10% do valor da emissão para investimentos nas propriedades, no curto e médio prazo.

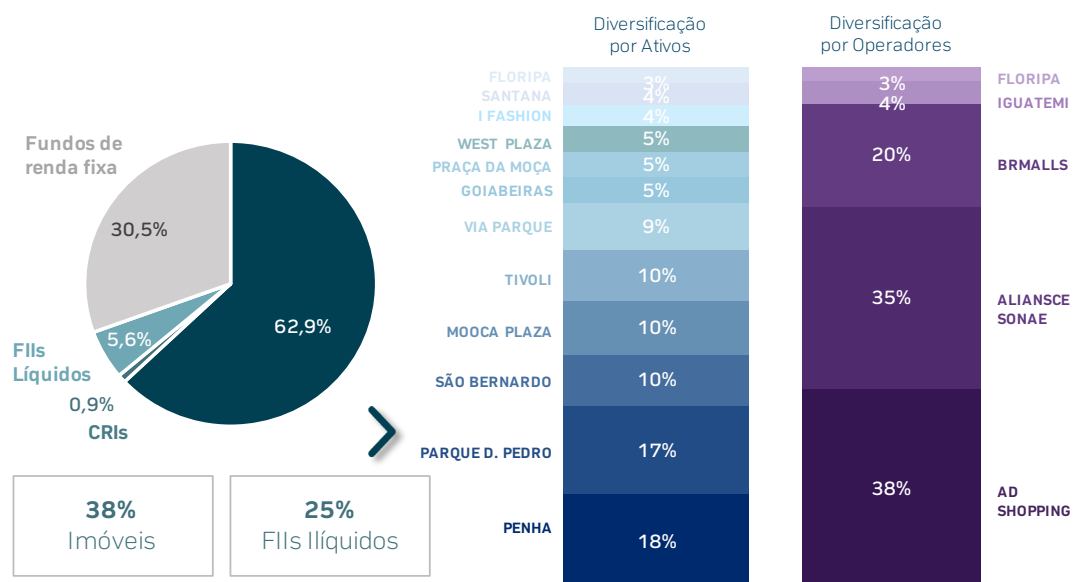
Ao final das alocações, esperamos manter cerca de 5% do patrimônio líquido do Fundo disponível para ganhar agilidade em negociações de futuras oportunidades de investimento.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês de outubro de 2019 com investimentos em 12 shopping centers, distribuídos em nove cidades e cinco estados, que juntos totalizam aproximadamente 496 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, Praça da Moça, Via Parque, West Plaza e Floripa por meio cotas de Fundos de Investimento Imobiliários são considerados Ativos Imobiliários). A ABL própria da carteira totaliza 136,3 mil m².

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

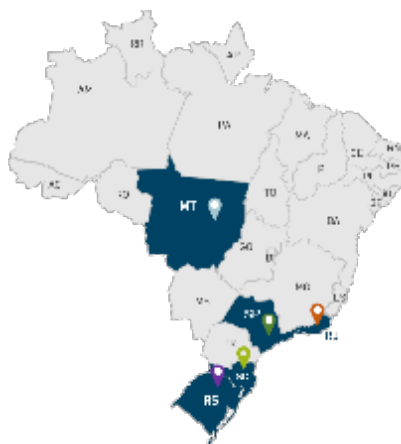
63% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 37% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento Imobiliário de Certificados de Recebíveis Imobiliários (FIIs de CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).



Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil. 79% da carteira de ativos 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	79%
	Rio de Janeiro	9%
	Mato Grosso	5%
	Rio Grande do Sul	4%
	Santa Catarina	3%



Neste mês, os destaques foram:

Shopping São Bernardo: o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 35% acima do observado em setembro de 2018, os principais destaques foram: (i) crescimento do aluguel mínimo em 29%, impactado por uma base fraca em 2018, e (ii) redução de 70% nos encargos com lojas vagas.

Shopping Mooca: o shopping continua sendo dos principais destaques do portfólio, com o resultado operacional crescendo 14% em comparação com setembro de 2018. No ano, o shopping apresenta resultado operacional, incluindo estacionamento, 15% acima do observado em 2018.

Shoppings Tivoli: no mês, o Tivoli apresentou resultado operacional 7% acima de setembro de 2018, sendo o principal destaque a redução dos encargos com lojas vagas em 51%. No acumulado do ano, o shopping apresenta crescimento do NOI de 13% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Shopping Penha: o shopping apresentou crescimento no resultado operacional 12% quando comparado a setembro de 2018 com destaque para o aumento no aluguel complementar de 40%, e redução nos encargos com lojas vagas de 15% no período.

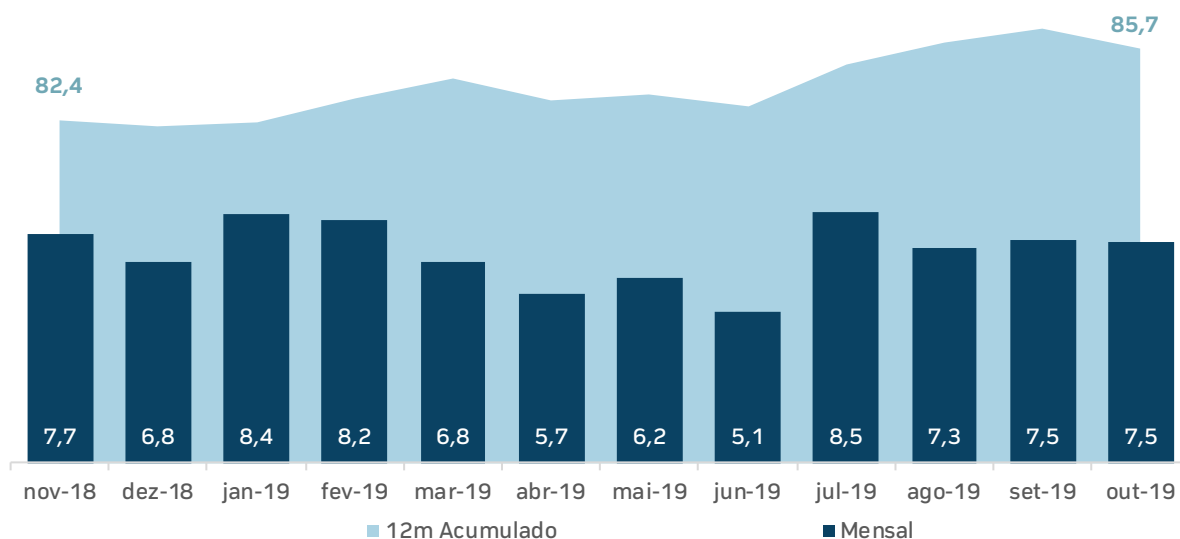
Com relação aos ativos que impactaram negativamente o resultado do Fundo em relação a 2018, temos:

I-Fashion Novo Hamburgo: Observamos uma queda no resultado operacional de setembro de 25%, quando comparado a setembro 2018, maior custo de comercialização, relacionado à entrada da Adidas no empreendimento, e um aluguel mínimo faturado. Para os próximos meses esta situação deverá se normalizar.

Goiabeiras Shopping: conforme informado nos relatórios gerenciais, o resultado deste ativo está sendo impactado pela inauguração do concorrente. No mês, tivemos desembolso do Fundo próximo a R\$ 870 mil.

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

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.



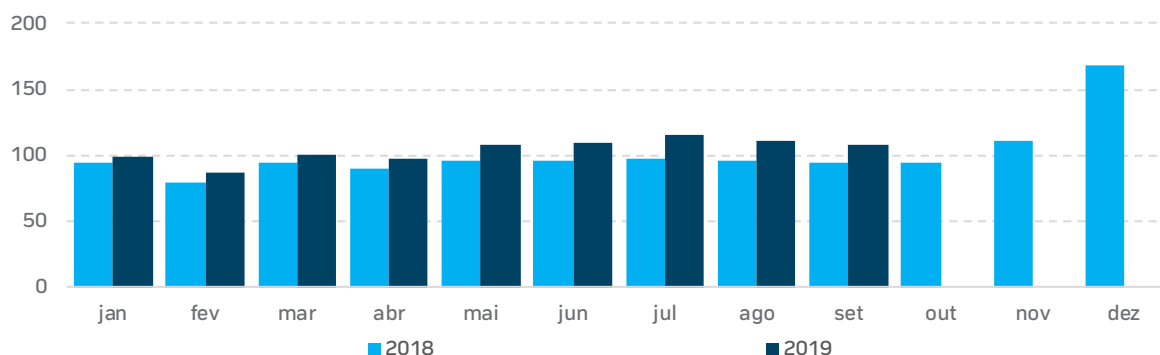
Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

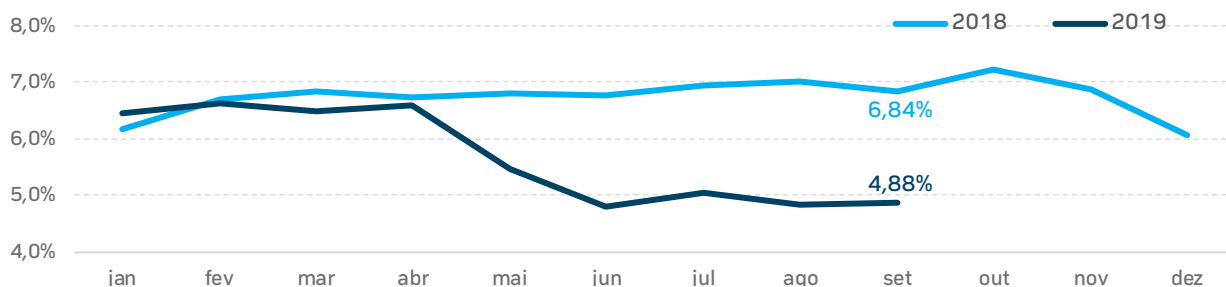
Segundo a Abrasce, as vendas totais de shopping centers no Brasil em setembro apresentaram crescimento de 5,2% em relação a setembro de 2018 e no ano, acumulam +8,0%. Em relação à vacância, a Abrasce indicou o valor de 4,7% para o setor.

Abaixo, trazemos alguns indicadores operacionais consolidados, de acordo com a participação que o Fundo detém em cada um dos empreendimentos. Nesta análise, consideramos 10 dos 12 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque e Floripa, que não temos acesso às informações. No mês de setembro, as vendas dos ativos apresentaram crescimento de 11,8%, impactado pela inclusão do West Plaza na base de ativos, comparado com o mesmo mês de 2018, sendo que os destaques positivos foram Shopping Mooca (11,3%), Tivoli Shopping (+9,7%), Shopping Penha (+9,4%), e enquanto o Shopping Goiabeiras segue como principal ofensor (-47,1%).

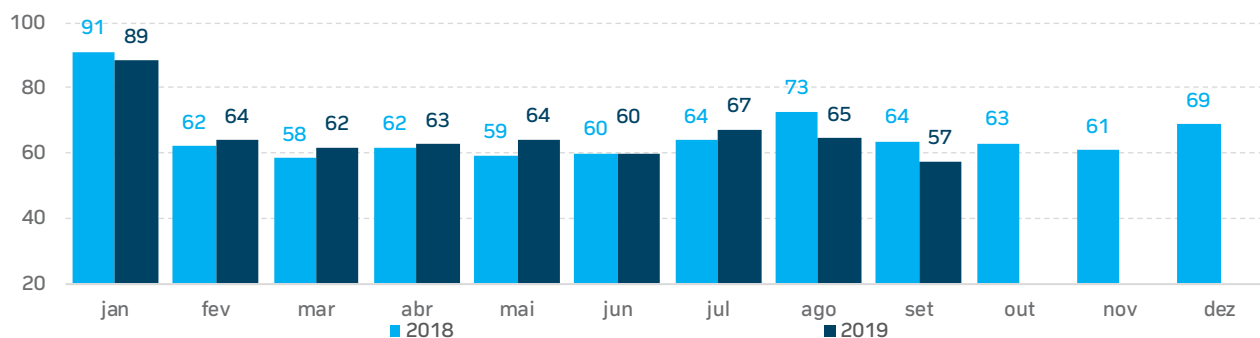
VENDAS TOTAIS (R\$ MM) / VENDAS MESMAS LOJAS (SSS) (%)



VACÂNCIA (% ABL)



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



SHOPPING PENHA (18% da carteira)

O Shopping Penha continua passando por importante processo de revitalização e reposicionamento. No início do ano, tivemos a inauguração das Lojas Renner e, neste mês foi finalizado o retrofit completo das fachadas do shopping. O Shopping Penha segue sendo destaque no ano, com crescimento de vendas de dois dígitos percentuais. Em relação à comercialização, foram assinados recentemente contratos com a Vivara, Ana Capri, The Black Beef, entre outras operações que deverão ser inauguradas em breve.

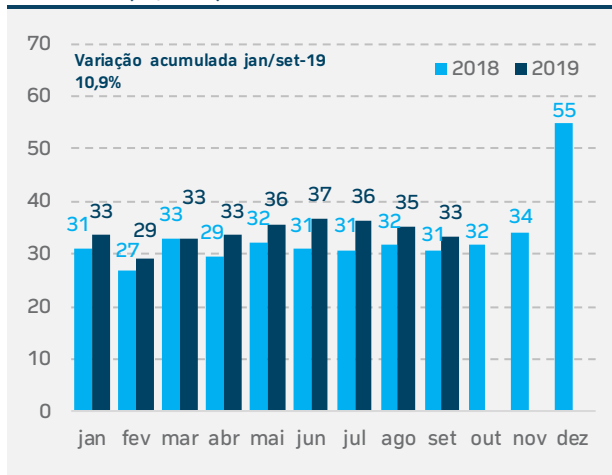
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,6 mil m ²	208	1992	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom e Sonda				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



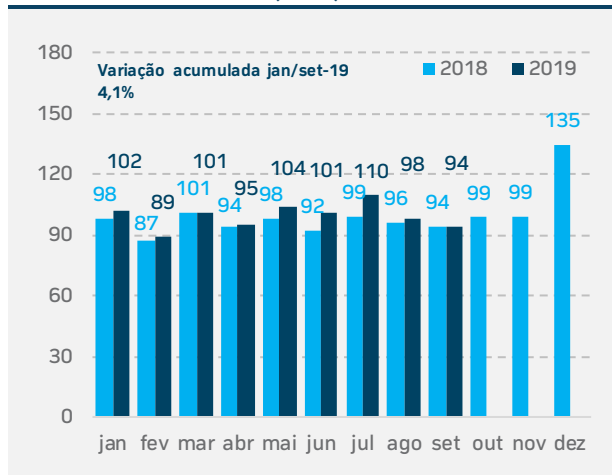
SHOPPING PENHA (18% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-19	Variação set-19/18	Acumulado jan/set-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.637.405	-5%	16.283.698	-11%
Aluguel complementar	80.433	40%	1.275.900	160%
Aluguel quiosques/stands	347.357	289%	1.991.492	153%
Outras receitas	96.589	-3%	432.025	-15%
Receitas totais	2.161.784	10%	19.983.115	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(139.521)	-15%	(1.476.067)	2%
Outras despesas	(204.568)	8%	(1.916.319)	-10%
Despesas totais	(344.089)	-3%	(3.392.387)	-5%
Resultado operacional (NOI)	1.817.696	12%	16.590.729	0%
Resultado estacionamento	246.994	10%	2.468.586	8%
NOI + estacionamento	2.064.689	12%	19.059.315	1%
Benfeitorias	(695.076)	-	(5.677.072)	93%
Resultado não operacional	-	-	(14.928)	-151%
Fluxo de caixa total	1.369.613	-25%	13.367.315	-16%

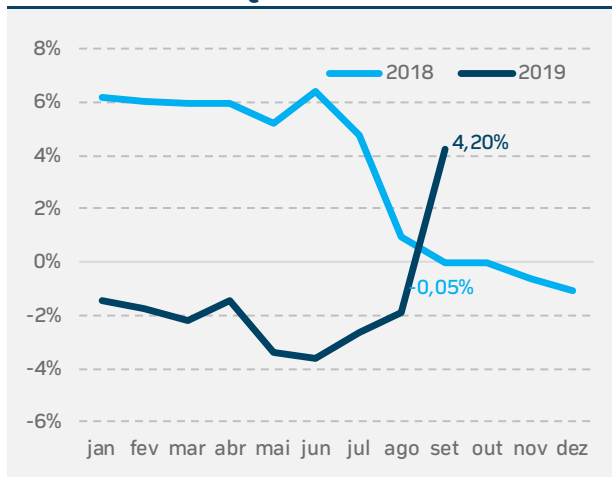
VENDAS (R\$ MM)



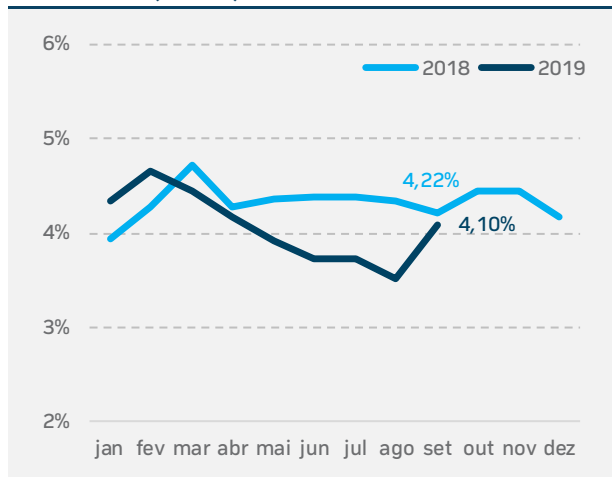
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (10% 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 nesta região, o que contribuiu para atingir a menor vacância desde a inauguração do shopping. A administradora continua trabalhando na comercialização e, recentemente assinou contrato para a entrada do Outback no empreendimento.

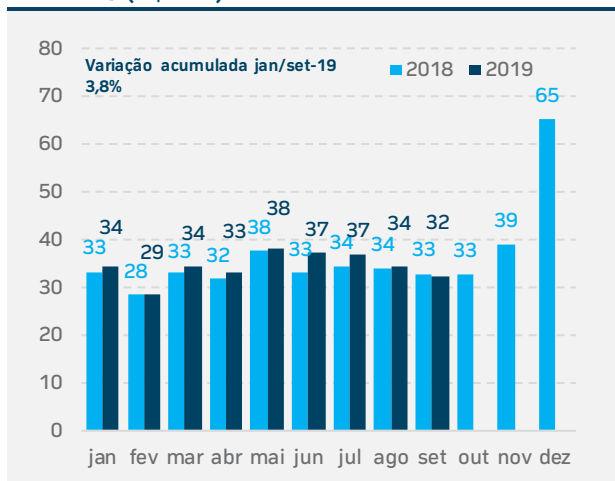
Participação 35%	ABL Total 43,0 mil m ²	Lojas 236	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



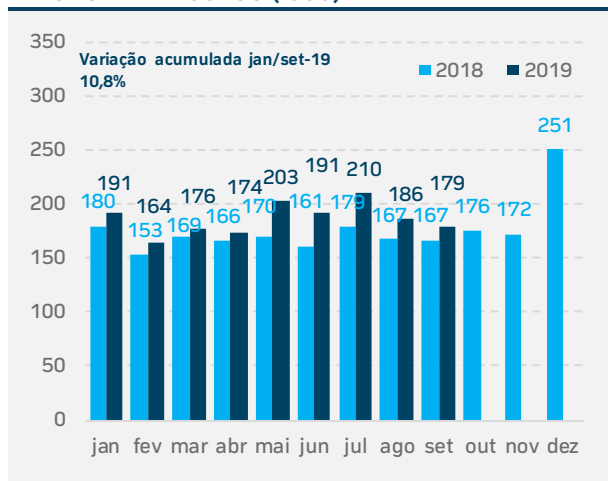
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (10% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-19	Variação set-19/18	Acumulado jan/set-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.750.591	29%	16.159.177	16%
Aluguel complementar	110.974	0%	1.546.816	10%
Aluguel quiosques/stands	319.823	17%	2.972.412	11%
Outras receitas	36.328	-77%	445.472	-76%
Receitas totais	2.217.717	17%	21.123.877	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(33.106)	-70%	(849.835)	-56%
Outras despesas	(310.547)	-42%	(3.266.772)	-24%
Despesas totais	(343.652)	-47%	(4.116.607)	-34%
Resultado operacional (NOI)	1.874.064	50%	17.007.270	24%
Resultado estacionamento	676.479	5%	6.831.287	17%
NOI + estacionamento	2.550.544	35%	23.838.558	22%
Benfeitorias	(509.265)	1003%	(2.257.470)	141%
Resultado não operacional	45.012	142%	230.992	11%
Fluxo de caixa total	2.086.291	12%	21.812.080	16%

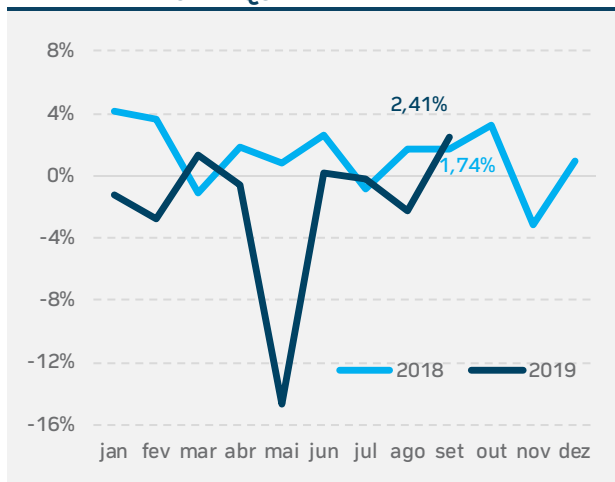
VENDAS (R\$ MM)



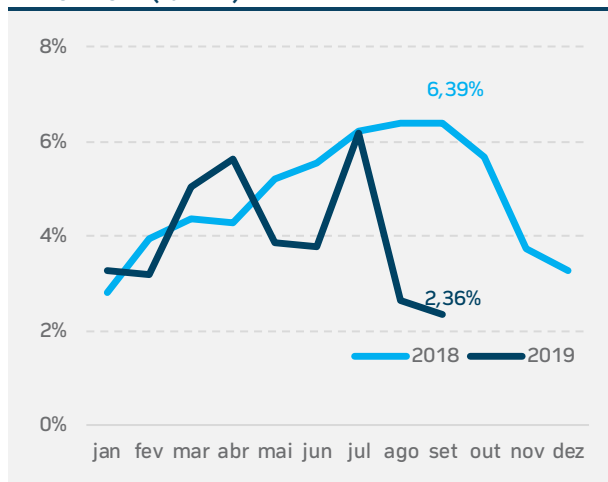
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (10% da carteira)

Após um ano de consolidação da dominância do Mooca Plaza Shopping, com a abertura da maior loja da marca Zara em m² da América Latina, e inauguração de um Pet Park ao ar livre, melhorando a experiência do consumidor, o Mooca Plaza Shopping é um dos principais da carteira do Fundo, com resultado acumulado no ano 15% superior ao observado em 2018. Em relação a vacância, tivemos um aumento em setembro em decorrência do fechamento da operação da Luigi Bertolli, que passa por problemas financeiros.

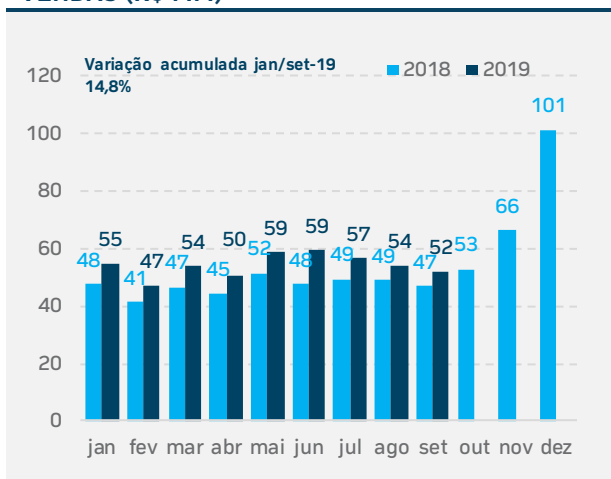
Participação 20%	ABL Total 41,9 mil m²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



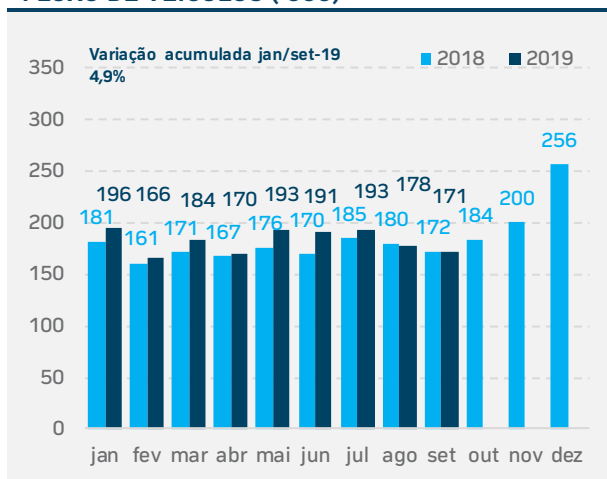
MOOCA PLAZA SHOPPING (10% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-19	Varição set-19/18	Acumulado jan/set-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	3.022.819	21%	28.397.275	11%
Aluguel complementar	185.570	-12%	3.098.531	29%
Aluguel quiosques/stands	505.029	25%	4.331.140	-4%
Outras receitas	93.645	5%	1.002.384	-15%
Receitas totais	3.807.063	19%	36.829.330	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(87.065)	-60%	(1.007.818)	-15%
Outras despesas	(866.288)	59%	(5.996.415)	0%
Despesas totais	(953.352)	25%	(7.004.232)	-3%
Resultado operacional (NOI)	2.853.711	17%	29.825.098	13%
Resultado estacionamento	1.081.569	7%	10.772.967	22%
NOI + estacionamento	3.935.280	14%	40.598.065	15%
Benfeitorias	(1.177.588)	-73%	(4.345.753)	-61%
Resultado não operacional	43.979	42%	384.362	2%
Fluxo de caixa total	2.801.671	-436%	36.636.674	50%

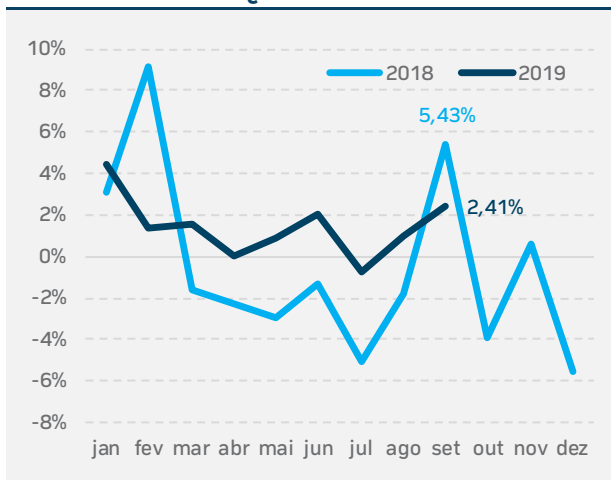
VENDAS (R\$ MM)



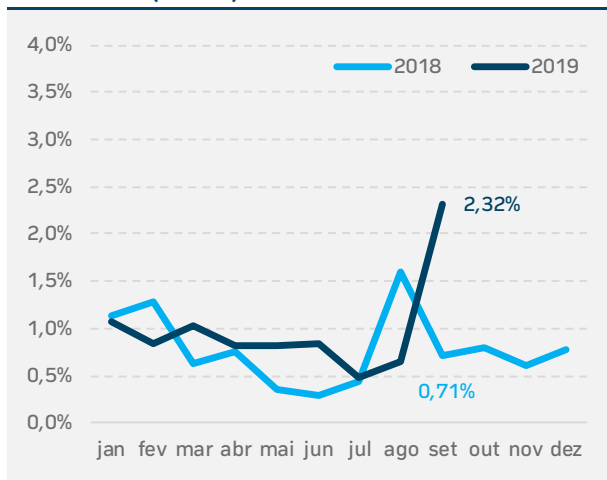
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (10% da carteira)

Com foco na ocupação de lojas vagas, principalmente as da expansão, inaugurada em 2015. O shopping apresenta bom ritmo de comercialização e trouxe a vacância para 3,4%. Nos últimos meses foram inauguradas duas operações de gastronomia e uma academia, dois segmentos relevantes para o mix do empreendimento.

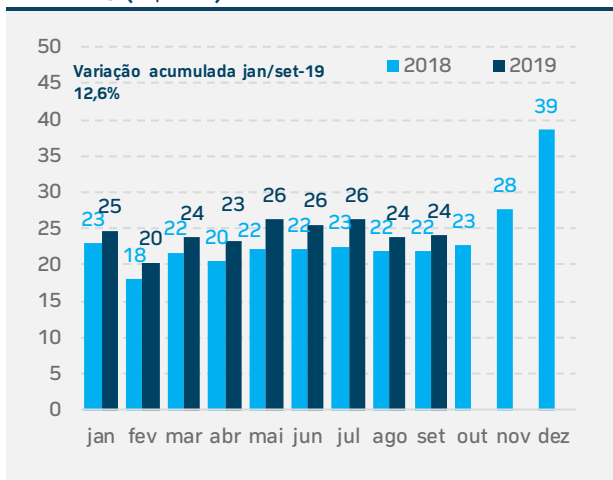
Participação 59%	ABL Total 23,9 mil m ²	Operações 158	Inauguração 1998	Operador AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom e Pernambucanas				
Endereço: Av. Santa bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



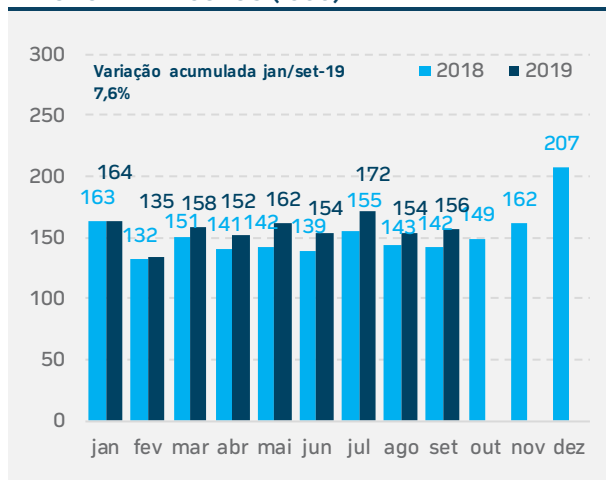
TIVOLI SHOPPING CENTER (10% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-19	Varição set-19/18	Acumulado jan/set-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.010.053	-8%	8.875.839	3%
Aluguel complementar	256.490	66%	1.345.840	19%
Aluguel quiosques/stands	157.630	-12%	1.461.325	-15%
Outras receitas	52.830	385%	580.459	262%
Receitas totais	1.477.004	3%	12.263.463	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(78.703)	-51%	(719.531)	-47%
Outras despesas	(204.222)	25%	(1.512.466)	-5%
Despesas totais	(282.924)	-13%	(2.231.997)	-24%
Resultado operacional (NOI)	1.194.079	8%	10.031.466	15%
Resultado estacionamento	349.713	3%	3.260.230	7%
NOI + estacionamento	1.543.792	7%	13.291.696	13%
Benfeitorias	(89.603)	-	(1.522.235)	17%
Resultado não operacional	-	-	(130.000)	-
Fluxo de caixa total	1.454.189	30%	11.639.461	12%

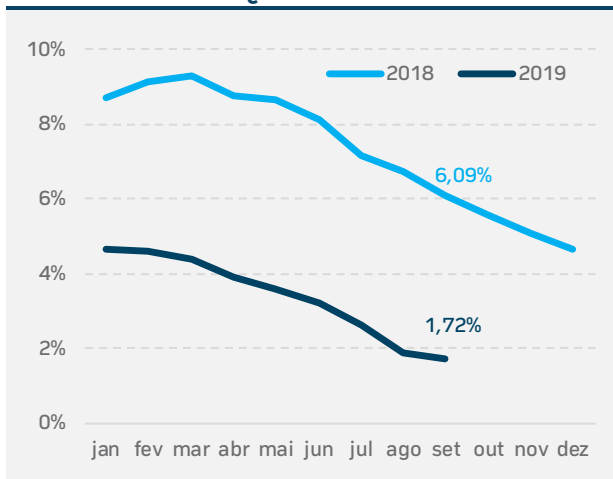
VENDAS (R\$ MM)



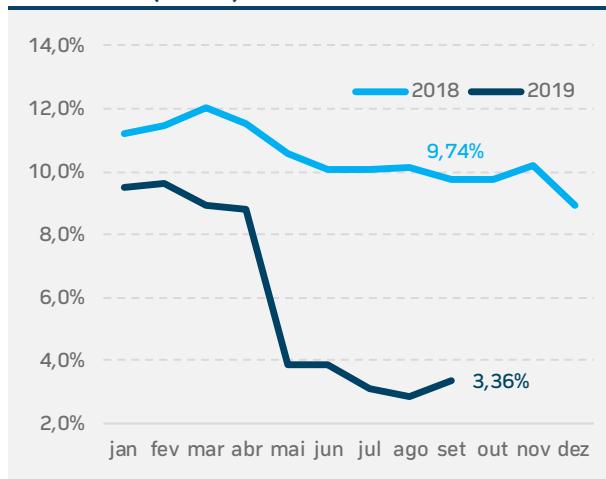
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (5% da carteira)

Com a inauguração do concorrente Shopping Estação Cuiabá em outubro de 2018, continuamos observando queda nos indicadores do ativo. No acumulado do ano até setembro, o faturamento dos lojistas apresenta queda de 36,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Este mês, devido ao fluxo de caixa negativo do shopping, houve necessidade de aporte por parte dos empreendedores, conforme indicado na página 11 deste relatório.

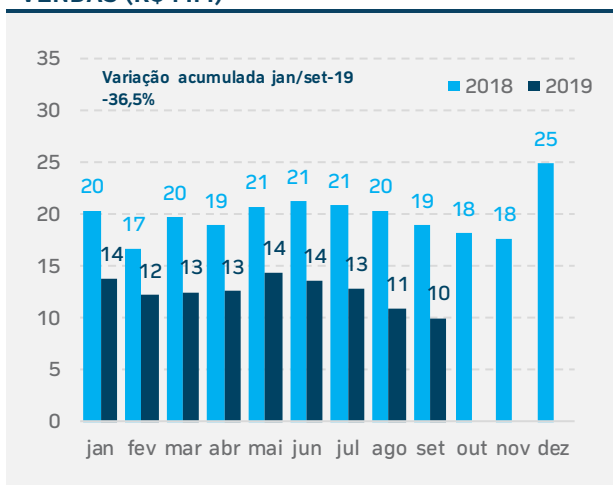
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m ²	187	1989	AD Shopping
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara				
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT			http://www.goiabeirasshopping.com.br/	



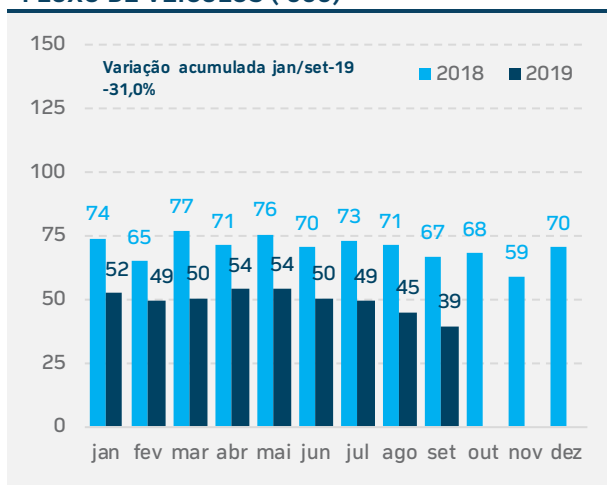
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-19	Varição set-19/18	Acumulado jan/set-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	305.479	-59%	3.985.863	-45%
Aluguel complementar	113.075	-65%	1.472.156	-48%
Aluguel quiosques/stands	96.771	-39%	1.123.175	-33%
Outras receitas	(29.338)	-282%	4.831	-97%
Receitas totais	485.988	-61%	6.586.024	-45%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(594.936)	892%	(3.152.228)	4%
Outras despesas	(73.861)	58%	(584.728)	91%
Despesas totais	(668.797)	526%	(3.736.956)	12%
Resultado operacional (NOI)	(182.809)	-116%	2.849.069	-67%
Resultado estacionamento	21.414	-94%	1.496.990	-60%
NOI + estacionamento	(161.395)	-111%	4.346.059	-65%
Benfeitorias	(694.949)	654%	(2.206.796)	452%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(856.344)	-161%	2.139.263	-82%

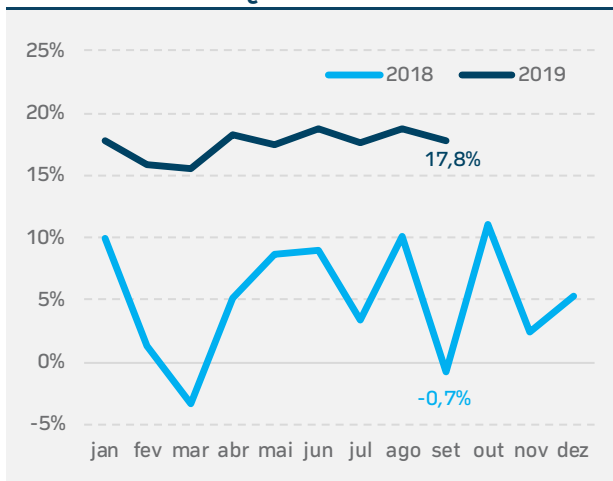
VENDAS (R\$ MM)



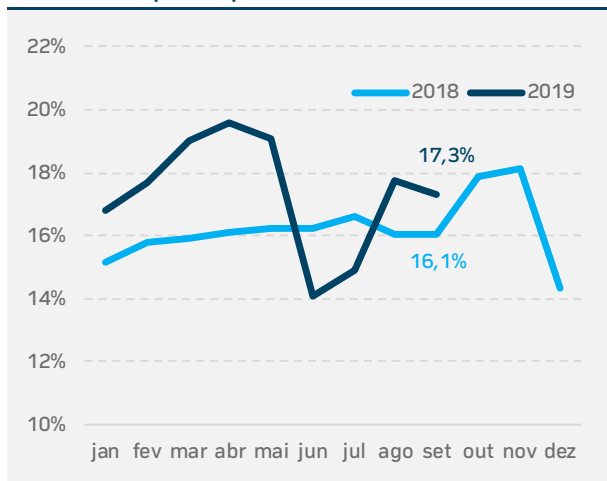
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O outlet I Fashion Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição nos últimos meses, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos, neste mês foi assinado o contrato para a entrada da Adidas no Outlet. Em 2019, o shopping crescimento de vendas de 8,8% sobre o mesmo período de 2018.

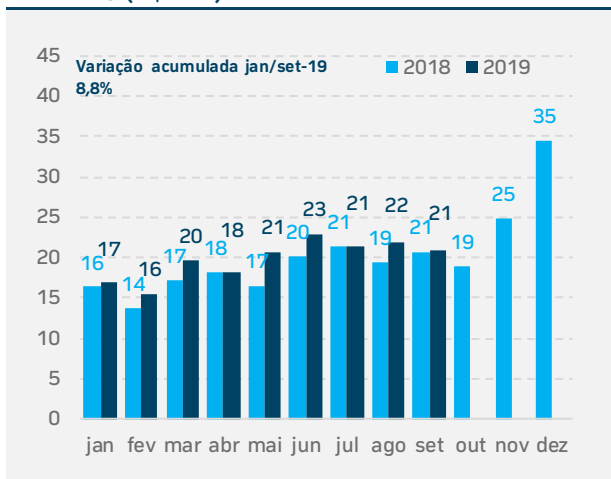
Participação 49%	ABL Total 20,1	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			https://iguatemi.com.br/ifashionoutlethn/	



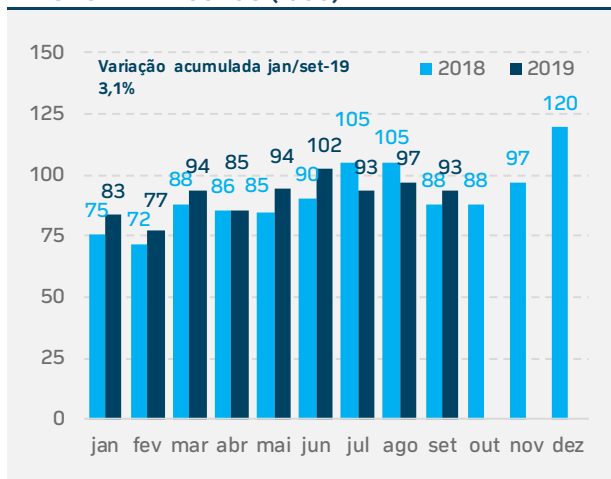
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-19	Varição set-19/18	Acumulado jan/set-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	603.518	-16%	6.021.678	-10%
Aluguel complementar	302.393	5%	2.600.950	1%
Aluguel quiosques/stands	53.778	269%	558.358	-9%
Outras receitas	5.614	-	177.323	-
Receitas totais	965.303	-6%	9.358.310	-5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(53.396)	-36%	(452.219)	-27%
Outras despesas	(322.311)	105%	(1.052.437)	-3%
Despesas totais	(375.707)	56%	(1.504.656)	-12%
Resultado operacional (NOI)	589.597	-25%	7.853.654	-4%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	589.597	-25%	7.853.654	-4%
Benfeitorias	(32.347)	264%	(1.334.326)	1190%
Resultado não operacional	18.927	-623%	86.059	-8%
Fluxo de caixa total	576.177	-25%	6.605.387	-19%

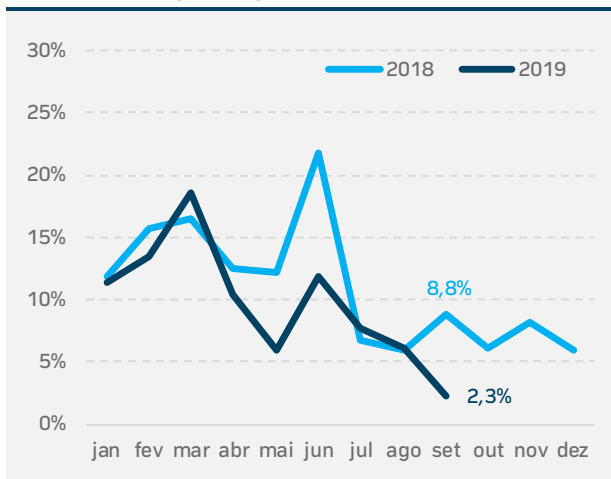
VENIDAS (R\$ MM)



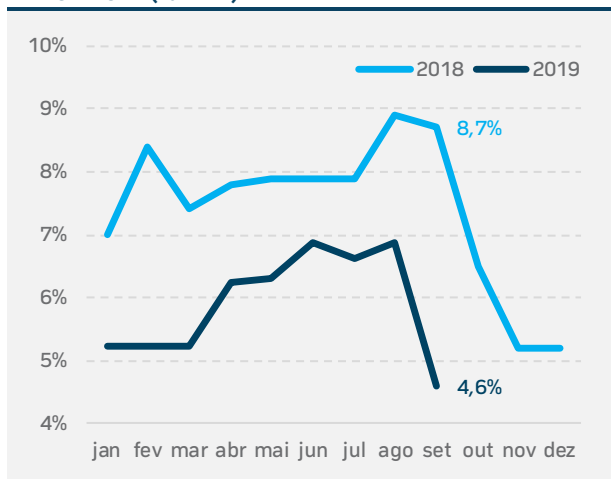
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA BRUTA



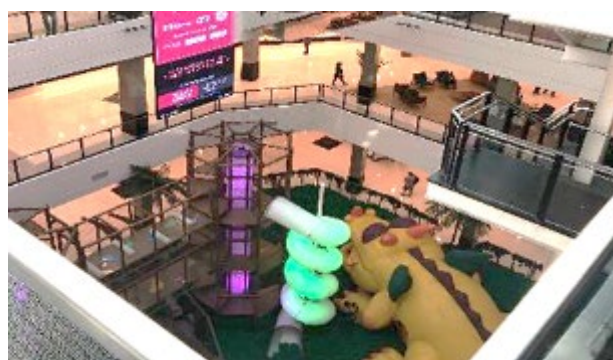
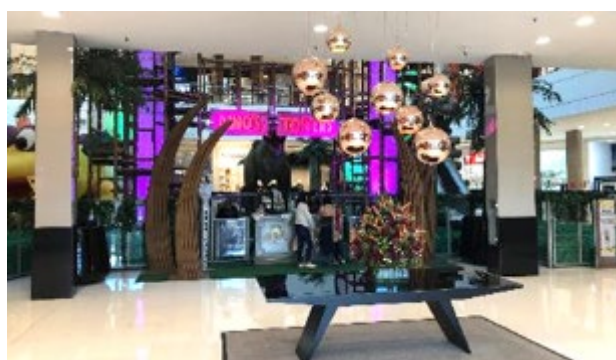
VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (4% da carteira)

Conforme Fato Relevante divulgado no final de maio, o Fundo concluiu a aquisição de 15% da Sociedade Anônima proprietária do Santana Parque Shopping num volume de R\$54 milhões. Em outubro, o Fundo passou a deter fração direta do imóvel.

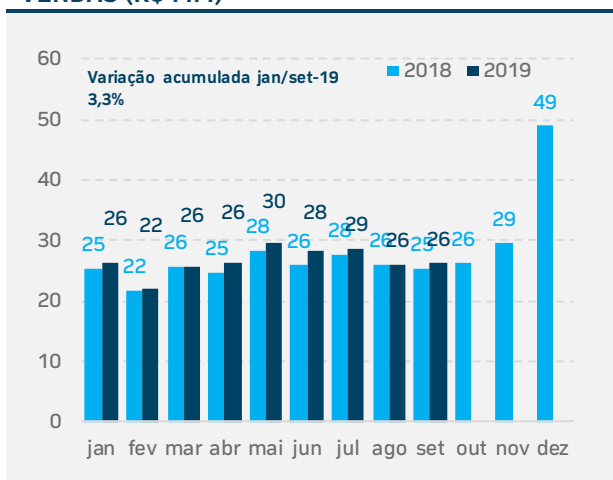
Participação 15%	ABL Total 26,5 mil m ²	Operações 159	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



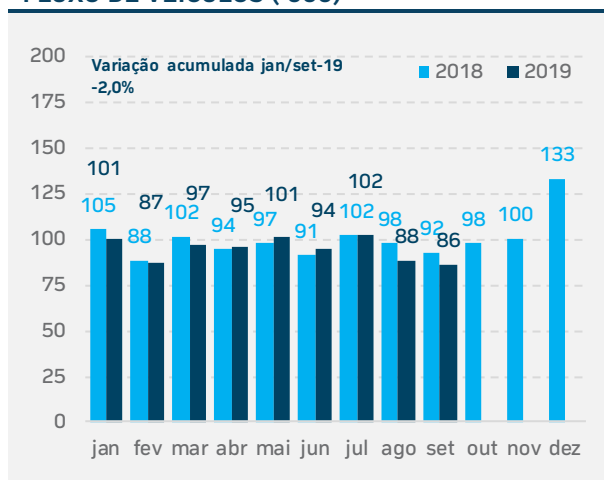
SANTANA PARQUE SHOPPING (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-19	Varição set-19/18	Acumulado jan/set-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.187.897	12%	11.757.723	3%
Aluguel complementar	161.973	-30%	2.259.673	-4%
Aluguel quiosques/stands	352.985	4%	2.964.737	-3%
Outras receitas	77.259	418%	893.055	81%
Receitas totais	1.780.113	8%	17.875.188	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(186.577)	77%	(1.376.382)	24%
Outras despesas	(237.785)	15%	(1.966.228)	11%
Despesas totais	(424.363)	36%	(3.342.611)	16%
Resultado operacional (NOI)	1.355.750	2%	14.532.577	1%
Resultado estacionamento	537.874	-8%	5.635.630	-3%
NOI + estacionamento	1.893.624	-2%	20.168.207	-1%
Benfeitorias	(75.606)	-81%	(1.234.960)	-34%
Resultado não operacional	72.349	-110%	(273.469)	-74%
Fluxo de caixa total	1.890.367	138%	18.659.778	7%

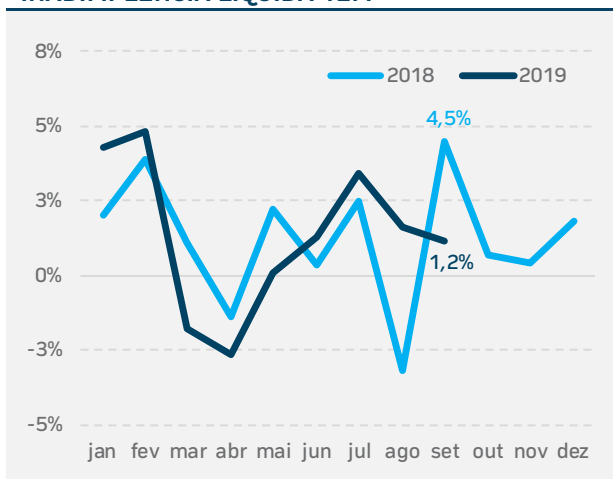
VENDAS (R\$ MM)



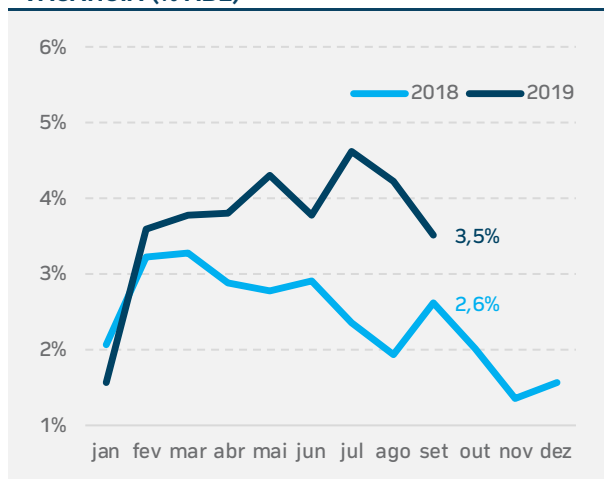
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



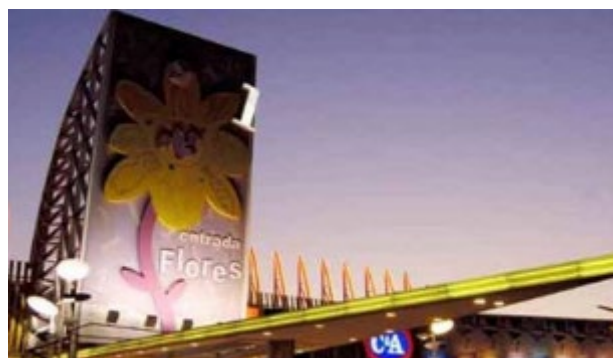
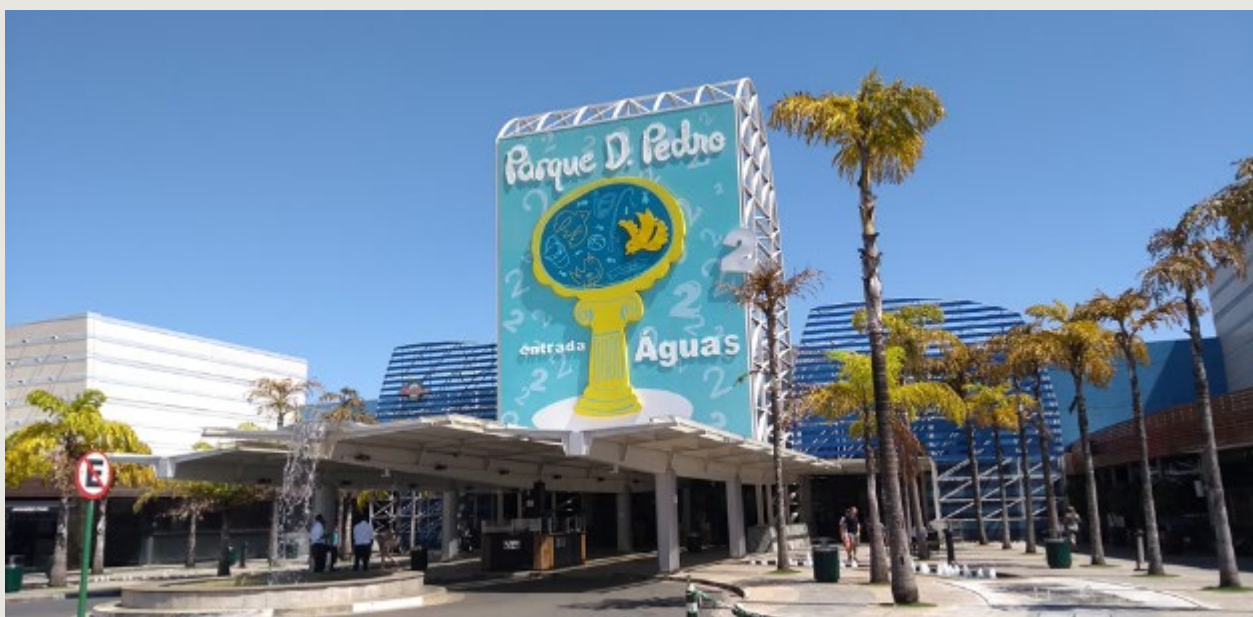
VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE DOM PEDRO (17% da carteira via cotas do FII SHDP11)

Conforme comunicado nos relatórios anteriores, a administradora do empreendimento vinha trabalhando na reposição da área vaga após o fechamento da FNAC em outubro de 2018. Em outubro, foi inaugurada a Decathlon, maior varejista esportiva do mundo. Esta foi a principal responsável pela redução da vacância do ativo.

Participação 10,53%	ABL Total 127,3 mil m ²	Operações 394	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	



VIA PARQUE SHOPPING (9% da carteira via cotas do FII FVPQ11)

Em outubro, o Fundo vendeu aproximadamente 59 mil cotas do FII FVPQ11 e com isso encerrou o mês a participação de 23,5% 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.

Participação 23,5%	ABL Total 57,2 mil m ²	Operações 239	Inauguração 1993	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, C&C, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Kinoplex e Rio Decor				
Endereço: Av. Ayrton Senna, 3.000 – Rio de Janeiro, RJ			www.viaparqueshopping.com.br	



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira via cotas do FII HMOC11)

O Shopping Praça da Moça está localizado na área central de Diadema na Grande São Paulo. No acumulado do ano até setembro, o shopping apresenta crescimento no resultado operacional, incluindo estacionamento, 4% acima do orçado para o período e 16% acima do observado nos mesmos meses de 2018.

Participação 17,95%	ABL Total 29,8 mil m ²	Operações 210	Inauguração 2009	Operador AD Shopping
Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza e Kalunga				
Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP			www.shoppingpracadamoca.com.br	



SHOPPING WEST PLAZA (5% da carteira via cotas do FII WPLZ11)

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Em outubro o Fundo vendeu aproximadamente 4,5 mil cotas do FII WPLZ11, e assim encerrou o mês com participação equivalente de 19,0% do ativo.

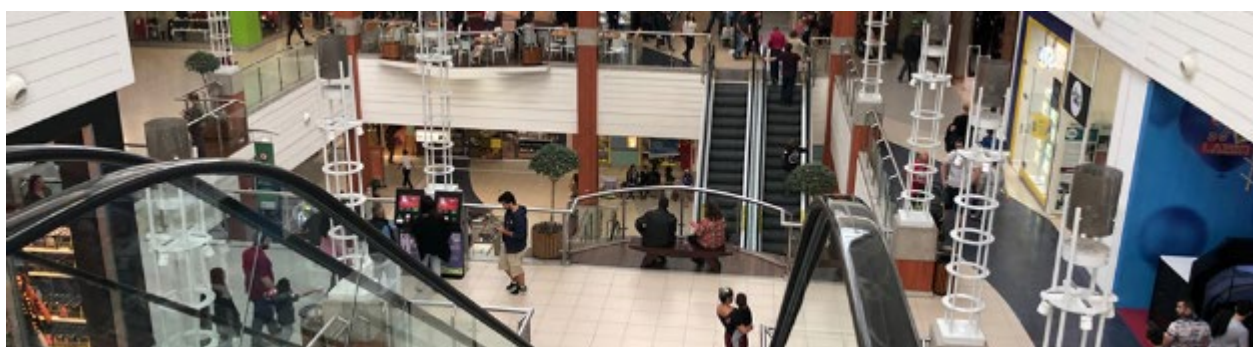
Participação 19,0%	ABL Total 36,8 mil m ²	Operações 200	Inauguração 1991	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino.				
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP			https://westplaza.com.br/	



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

O Floripa Shopping está localizado às margens da rodovia que liga o Centre ao Norte da Ilha de Santa Catarina, no principal acesso às praias como Jurerê Internacional, Praia brava e Costão do Santinho. Até outubro de 2019, o Fundo adquiriu 27.950 cotas ou 46,7% do fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa

Participação 16,53%	ABL Total 33,5 mil m ²	Operações 132	Inauguração 2006	Operador Floripa
Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark				
Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.			www.floripashopping.com.br	



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 22 de outubro de 2019 foi comunicado por meio de Fato Relevante que, o Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário firmou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., para a aquisição de 25% do Shopping West Plaza, localizado na cidade de São Paulo.

O volume da Transação será de R\$ 72.500.000,00, sendo que a Operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais desta natureza.

Em 25 de outubro foi comunicado aos cotistas, que o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com a Brookfield Brasil Shopping Centers S.A., para a aquisição de 45% do Shopping West Plaza, localizado na cidade de São Paulo.

O volume da Transação será de R\$ 130.500.000,00, sendo que a Operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais desta natureza.

Considerando a conclusão destas duas operações, o Fundo passará a deter fração ideal de 70% do Shopping, além das cotas já detidas pelo Fundo no Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário (ticker B3: WPLZ11).

As transações estão em linha com a estratégia e viabilidade da última emissão de cotas, atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.

Informações adicionais sobre esta Operação e sobre o Ativo estarão disponíveis nos relatórios gerenciais do Fundo e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br) e na página do Fundo na CVM e B3.

Em decorrência da piora operacional do Shopping Goiabeiras após a inauguração do concorrente, o fluxo de caixa de 46,01% do empreendimento, que é garantia da operação de CRI, vem sendo insuficiente para quitar as parcelas das operações de Certificado de Recebíveis Imobiliários, notadamente CRI Goiabeiras II e IV. Diante deste cenário, foi realizada em outubro de 2019, assembleia dos CRIs, para dentre outros itens, deliberar sobre a alteração da renumeração das Cédulas de Crédito Bancário, e consequentemente dos CRI, e concessão de carência integral no CRI por um período de 12 meses a partir de novembro de 2019, inclusive. Esta carência visa suportar a capacidade de investimentos necessários para que o shopping volte a apresentar resultado operacional em linha com o passado, e possa, futuramente, quitar integralmente as operações de CRI.

Em 14 de novembro de 2019, foi comunicado ao mercado que o Fundo firmou compromisso de Venda e Compra para a aquisição de 15% do Suzano Shopping, localizado na cidade de Suzano, estado de São Paulo.

O volume da Transação será de R\$ 46.500.000, sendo que a Operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza. O cap rate da Operação para o primeiro ano é de 8,00% (oito por cento). Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à Transação. Novas informações serão disponibilizadas ao mercado em geral com a evolução da Operação.

A transação está em linha com a estratégia e viabilidade da última emissão de cotas, atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.

GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

Encargos contratuais: despesas de unidades locadas que são pagas pelo proprietário devido a negociação específica com locatário.

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

IFIX: Índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2018

Informe Mensal



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. Contatos Ouvidoria: 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