

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

JANEIRO DE 2020
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\$ 240,43****COTA DE MERCADO****R\$ 289,20****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,9 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****57.016****ABL PRÓPRIA*****170,2 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, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul por meio dos fundos HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, WPLZ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11, respectivamente, são considerados ativos imobiliários.

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 31/01/2020.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

No final de 2019, a China e os EUA chegaram a um entendimento sobre a chamada fase um do acordo que negociavam há 18 meses, estabelecendo uma trégua na guerra comercial entre os dois países, sendo que os termos ainda deverão ser ratificados na fase dois, prevista para o fim de 2020. Com isso, a expectativa do mercado era de que o começo do ano seria tranquilo e positivo para os investimentos, dando seguimento ao cenário benigno com que terminamos o ano. Mas nem deu para comemorar, pois em janeiro fomos surpreendidos por duas novas situações que não estavam no radar dos analistas em dezembro.

Primeiro o mercado foi negativamente impactado pela possibilidade de um conflito entre os EUA e o Irã a partir da morte do general iraniano Qasem Soleimani em território Iraquiano, após um ataque de drones americanos. A tensão subiu com acusações mútuas, mas a situação foi logo controlada sem grandes retaliações pelos iranianos, e espera-se que o episódio tenha sido superado. Mais difícil será superar o que veio em seguida: o surgimento na China de um surto agressivo de uma gripe que ataca o sistema respiratório, causada pelo coronavírus de Wuhan, que já causou mais de mil de mortes na província de Hubei e infectou dezenas de milhares de pessoas, com contágios confirmados em diversos países.

A volatilidade voltou aos mercados; experimentamos variações muito grandes nos preços dos ativos, desde as altas significativas no preço do petróleo no auge da tensão entre os EUA e o Irã no começo de janeiro, até uma queda de quase 25% do mesmo petróleo, após o arrefecimento do potencial conflito, causada pela incerteza a respeito dos possíveis impactos de uma contaminação descontrolada do coronavírus, que poderia trazer efeitos perversos para a economia mundial, como quedas nas correntes de comércio, paralisações em linhas de produção, congelamento de movimentações entre países e quedas nos preços das commodities. Com certeza teremos uma redução nas projeções de crescimento do PIB de forma mais acentuada na China e na Ásia, com efeitos em toda a economia mundial.

No campo doméstico a volatilidade também esteve presente: tivemos durante o mês de janeiro um novo recorde para o Ibovespa que ultrapassou os 119.000 pontos, para depois voltar abaixo dos 113.000, e finalmente terminar o mês quase inalterado em relação ao fechamento de dezembro.

Quanto à política, praticamente não tivemos novidades por conta do recesso parlamentar. Já em fevereiro teremos a instalação da comissão mista que discutirá o texto da Reforma Tributária. Espera-se que o Governo apresente suas considerações até o dia 21/02, e a comissão terá a tarefa de consolidar as sugestões do Governo e as duas PEC que já estão em discussão no Senado e na Câmara em um projeto único, que tenha condições de ser votado até o fim de junho. A tarefa não será fácil, mas acreditamos que possa ser endereçada de forma satisfatória, até porque as expectativas se reduziram e atualmente são mais no sentido de medidas de simplificação tributária do que de grandes alterações na grade de tributos do país. Adicionalmente, o Congresso aguarda o envio pelo Governo de uma proposta de Reforma Administrativa, para discussão também no primeiro semestre, completando um quadro de intensa atividade legislativa nessa primeira metade do ano.

Nossos pontos de atenção, no campo econômico, são os desdobramentos da epidemia de coronavírus na China – o principal destino de nossas exportações, notadamente em minério de ferro, soja, petróleo e outras commodities. Além disso, devemos acompanhar com cautela de que forma a China pretende cumprir a primeira fase do acordo com os EUA para aumentar as importações de commodities agrícolas de produtores americanos, que pode prejudicar as exportações brasileiras. O resultado da balança comercial de janeiro já sinaliza porque devemos estar preocupados: o déficit de US\$ 1,74 bilhão foi o pior resultado para o mês em cinco anos. Tivemos uma queda de mais de 20% nas exportações em relação a janeiro de 2019, e os impactos das paralizações nas linhas de produção na China, devido ao surto da gripe, ainda não haviam se materializado plenamente.

Em função do quadro descrito acima, analistas começaram a revisar suas expectativas para o crescimento do PIB brasileiro em 2020, e hoje vai se estabelecendo um novo consenso ao redor de 2,0%, enquanto a expectativa no final do ano passado era de que teríamos nesse ano um aumento de pelo menos 2,5%.

Embora ainda vejamos uma melhora nas expectativas tanto de consumidores como de gerentes de compra, os números da indústria continuam ruins e a recuperação do emprego segue lenta. Ainda assim, nossa visão para 2020 continua positiva, e esperamos que haja um retorno aos níveis normais de exportações e crescimento econômico, desde que ocorra uma contenção bem sucedida da epidemia de coronavírus.

Caso os juros permaneçam estáveis por um bom período, nos patamares atuais – os mais baixos da história – o investimento no setor produtivo ganhará maior tração, aumentando o passo de crescimento e trazendo um círculo virtuoso para o mercado doméstico, com reflexos positivos para a continuidade do crescimento do mercado imobiliário, bem como de outros setores, como o de infraestrutura. Devemos ter também, do lado do setor público, um movimento de desinvestimento e retorno de recursos para o caixa do Tesouro, como vimos no recente episódio da venda de ações da Petrobrás pelo BNDES, além do início da efetivação do programa de privatizações.

Apesar das dificuldades desse começo de ano, permanecemos otimistas e acreditamos que o investimento em renda variável, seja em FII ou em ações, trará bons resultados para os investidores em 2020.

Mais uma vez, obrigado pela confiança em nós depositada.

RETROSPECTIVA 2019

Gostaríamos de abrir o relatório de janeiro de 2020 com uma retrospectiva dos 12 meses do ano de 2019.

Diagnóstico e Plano de Ação

Após assumir a gestão do Fundo em outubro de 2018, a equipe da Hedge iniciou o ano de 2019 com o desafio de implementar as ações traçadas no detalhado diagnóstico divulgado nos relatórios gerenciais, e que podem ser resumidas nas seguintes frentes:

- Substituição de administradores em shoppings que o Fundo detém controle
- Reciclagem do portfólio
- Melhoria na gestão de caixa do Fundo
- Redução do custo condominial em shoppings que o Fundo detém controle
- Redução de inadimplência e do custo de auditoria em todos os ativos
- Aprimoramento na comunicação aos investidores.

Estas ações foram implementadas com sucesso, trazendo ganhos diretos e indiretos para o Fundo. Reforçamos a transparência e a qualidade na divulgação das informações, sempre buscando a maximização de rendimentos, por meio da gestão ativa da carteira e até mesmo da reciclagem do portfólio do Fundo.

Emissões de Cotas e Alocação de Recursos

Em 2019, foram realizadas duas emissões de cotas do Fundo, que captaram R\$ 300 milhões e R\$ 757 milhões em março e setembro de 2019, respectivamente. As emissões ocorreram após um processo de avaliação do portfólio e do mercado, e foram amparadas por 3 pilares:

- Destinar 60% a 70% dos recursos para a aquisição de novas propriedades, de forma a aumentar a diversificação de ativos do portfólio.
- Destinar 15% a 25% dos recursos para investimentos em melhorias e melhorias nos ativos da carteira.
- Manter de 5% a 10% do patrimônio líquido do Fundo para ganhar agilidade em negociações de oportunidades de investimento.

Estes objetivos também foram cumpridos. Abaixo, trazemos as alocações destes recursos em ativos estratégicos, classificadas por veículos de investimento:

Imóveis	Cotas de FIIs de Shopping
15% do Santana Parque Shopping - R\$ 56 milhões	18% do Shopping Praça da Moça (HMOC11) - R\$ 65 milhões
15% do Suzano Shopping - R\$ 48 milhões	17% do Floripa Shopping (FLRP11) - R\$ 42 milhões
70% do Shopping West Plaza - R\$ 216 milhões	19% do Shopping West Plaza (WPLZ11) - R\$ 59 milhões
15% do Shopping Villa Lobos - R\$ 145 milhões	5% do Shopping Jardim Sul (JRDM11) - R\$ 28 milhões
	6% do Grand Plaza Shopping (ABCP11) - R\$ 76 milhões

Aproveitamos para destacar algumas vantagens da manutenção de parte da alocação em ativos imobiliários através de cotas de FII. Um ponto importante é com relação à liquidez nestes ativos, quando comparamos à compra e venda de frações ideais. As transações são mais rápidas e menos custosas, especialmente com relação ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e às despesas de transferência de escritura. Quanto às taxas de administração intermediárias, seus impactos na distribuição de rendimentos já são levados em consideração na modelagem financeira que embasa as aquisições e a precificação das cotas no mercado secundário. Nossa equipe usa sua experiência com transações em bolsa para trazer ganhos interessantes para o Fundo, a exemplo das operações realizadas no ano que ocorreram em grande parte por meio de *block trades* após negociações com as contrapartes.

Por fim, o mais importante é que no final do dia o que analisamos são os ativos por trás de cada Fundo – e se estes ativos são adequados à política de investimentos e se estão alinhados com a estratégia definida pelo comitê de investimentos da Hedge.

A equipe de gestão está sempre atenta às oportunidades de negócio, independentemente do formato em que se apresentam, com o objetivo de extrair e agregar valor para os seus cotistas.

Encerramos o mês de janeiro de 2020 com R\$ 193 milhões em fundos de Renda Fixa (8% do patrimônio líquido do Fundo), em linha com o estudo de viabilidade das emissões para arcar com benfeitorias nos ativos e ganhar agilidade em eventuais oportunidades. Cabe destacar que a equipe da Hedge atua ativamente para maximizar a rentabilidade do caixa do Fundo, utilizando sua experiência para alocar em produtos financeiros que tragam rentabilidade acima do CDI.

Para facilitar a análise dos investidores do Fundo, disponibilizamos em nosso [site](#) também a Planilha de Fundamentos.

Equipe Hedge

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 1,40 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2020, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento foi realizado em 14 de fevereiro de 2020, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2020.

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	jan-20	2020	12 Meses
Receita Imobiliária	13.314.000	13.314.000	112.386.633
Renda Imobiliária	11.932.279	11.932.279	94.625.825
Lucro Operações	1.381.721	1.381.721	17.760.808
Receita Financeira	1.665.412	1.665.412	24.161.047
Renda Fixa	1.071.092	1.071.092	12.903.084
CRI	4.587	4.587	3.750.121
FIs Líquidos	589.734	589.734	5.605.402
LCI	-	-	1.902.440
Total de Receitas	14.979.413	14.979.413	136.547.680
Total de Despesas	(1.574.226)	(1.574.226)	(12.416.306)
Resultado	13.405.187	13.405.187	124.131.374
Rendimentos aos Recibos de Emissão	-	-	4.575.490
Resultado HGBS 11	13.405.187	13.405.187	119.555.884
Rendimento HGBS 11	14.000.000	14.000.000	131.517.626
Resultado Médio / Cota	1,34	1,34	1,32
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,40	1,45

Renda Imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos nos investimentos dos FIs HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11, ABCP11 e JRDM11. 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 Fundo, 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% 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.

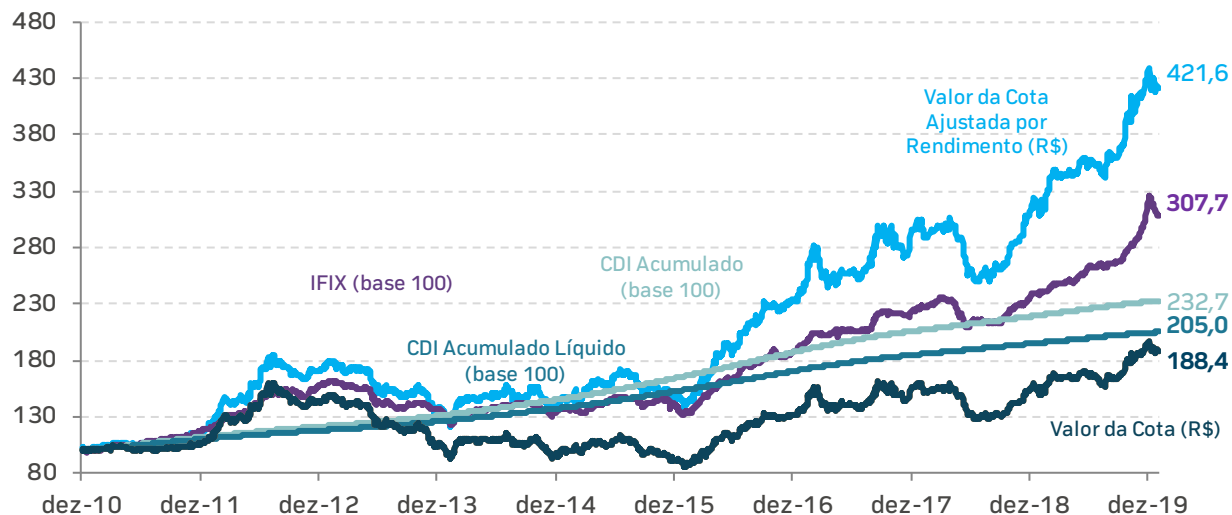
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	jan/20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	299,99	299,99	238,50	100,00
Renda Acumulada	0,47%	0,47%	7,30%	191,89%
Ganho de Capital Líquido	-3,60%	-3,60%	17,01%	151,36%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,14%	-3,14%	25,21%	772,45%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-30,60%	-30,60%	25,09%	17,90%
% CDI Líquido	-	-	514%	396%
Retorno Total Bruto	-3,1%	-3,1%	28,6%	381,1%
IFIX	-3,8%	-3,8%	27,7%	N/A*
% IFIX	-	-	103%	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.



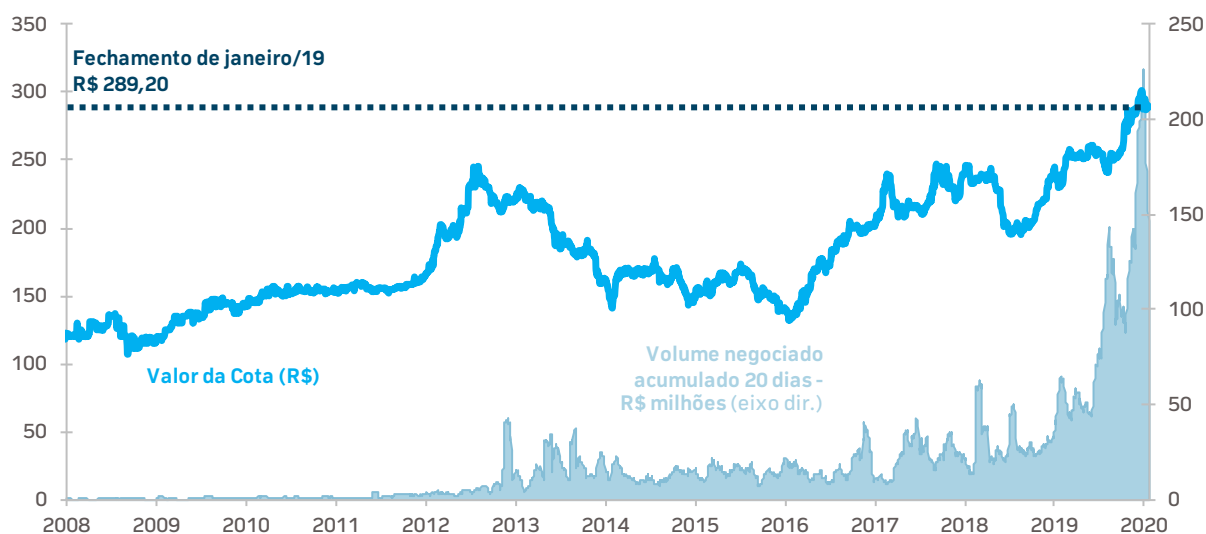
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 289,20**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,9 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 240,43**.

Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 1,2 bilhão (60% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	jan-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	163,3	163,3	1.222,9
Giro (em % do total de cotas)	5,6%	5,6%	59,7%



ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO DIRETA EM IMÓVEIS

Em 31 de janeiro de 2020, foi comunicado que o Fundo firmou Instrumento particular de Venda e Compra para a aquisição de 15% do Shopping Villa Lobos, localizado na cidade de São Paulo. O volume da transação foi de R\$ 145 milhões com *cap rate* estimado para o primeiro ano de 7,0%. A liquidação financeira ocorreu no dia 3 de fevereiro de 2020.

O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, tradicional bairro da capital paulistana, e é administrado pela brMalls, uma das principais operadoras de shopping centers no país. O shopping apresenta um mix completo para as novas tendências do consumidor. Seus mais de 28 mil m² de Área bruta Locável, estão divididos entre relevantes marcas do varejo nacional e internacional, uma variedade de restaurantes e boas opções de lazer para toda a família.

O Villa-Lobos faz parte do programa de retrofit da brMalls. O projeto inclui uma nova Praça de Eventos, com abertura prevista para 2020, além da revitalização da fachada do shopping e da praça de alimentação, com inauguração em 2021. O retrofit também proporcionará maior iluminação natural, pisos revitalizados, novo Espaço Família e banheiros ainda mais modernos.

No mês de janeiro, o Fundo também adquiriu cotas adicionais dos FIIs JRDM11 e ABCP11, proprietários do Shopping Jardim Sul e do Grand Plaza Shopping, respectivamente. Ao final do mês de janeiro a participação equivalente detida pelo Fundo nos imóveis Shopping Jardim Sul e Grand Plaza Shopping era de 9,4% e 5,6% respectivamente.

Com estas adições o Fundo encerrou o mês de janeiro com participação em 16 imóveis considerados estratégicos, o que representa 84% da carteira de ativos do Fundo.

Vale destacar que, dos imóveis considerados estratégicos para o Fundo, 87% se encontram no Estado de São Paulo, o estado com maior PIB e com maior barreira de entrada para novos empreendimentos.

Ao final das alocações, a posição do Fundo em fundos de renda fixa é 8% do patrimônio líquido já considerando a liquidação financeira do Shopping Villa Lobos no dia 03 de fevereiro de 2020. Esta posição está em linha com o planejado no momento das emissões de cotas, para ganhar agilidade em negociações de futuras oportunidades de investimento.

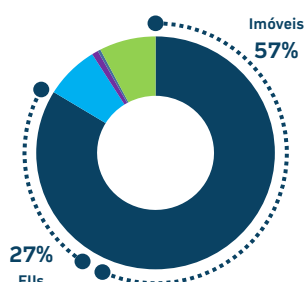
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2020 com investimentos em 16 shopping centers, distribuídos em onze cidades e cinco estados.

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

84% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 7% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento Imobiliário de Certificados de Recebíveis Imobiliários (FIIs de CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

Diversificação da Carteira

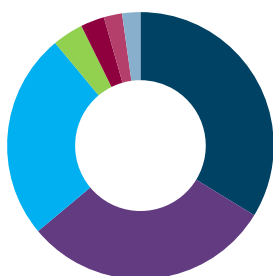


Estratégicos	83,7%
FII's Líquidos	7,4%
CRI's	0,9%
LCI	0,4%
Fundos RF	7,7%

Diversificação por Ativos

PENHA	16%	WEST PLAZA	14%
PARQUE DOM PEDRO	14%	MOOCA	8%
SÃO BERNARDO	7%	TIVOLI	7%
VILLA LOBOS	7%	IFASHION	4%
GOIABEIRAS	4%	PRAÇA DA MOÇA	4%
GRAN PLAZA	3%	VIA PARQUE	3%
JARDIM SUL	3%	SANTANA	3%
SUZANO	2%	FLORIPA	2%

Diversificação por Operadores

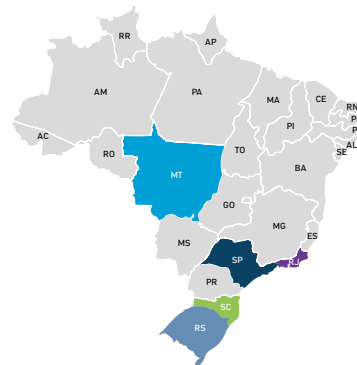


Aliansce Sonae	34%
AD Shopping	30%
brMalls	25%
Iguatemi	4%
CCP	3%
HBR	2%
Floripa	2%

Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 87% 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	87%
Mato Grosso	4%
Rio Grande do Sul	4%
Rio de Janeiro	3%
Santa Catarina	2%



Os principais destaques do mês de dezembro, que refletem no resultado de janeiro do Fundo, foram:

Shopping Penha: o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 161% acima do observado em dezembro de 2018, devido à comercialização do estacionamento do shopping. Excluindo este efeito, o shopping apresentaria crescimento no resultado operacional de 12% no mês.

São Bernardo Plaza Shopping: o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 30% acima do observado em dezembro de 2018. Houve um aumento principalmente nas linhas de aluguel mínimo e complementar, e estacionamento. No ano, o shopping apresenta crescimento de NOI de 23% em relação ao ano de 2018.

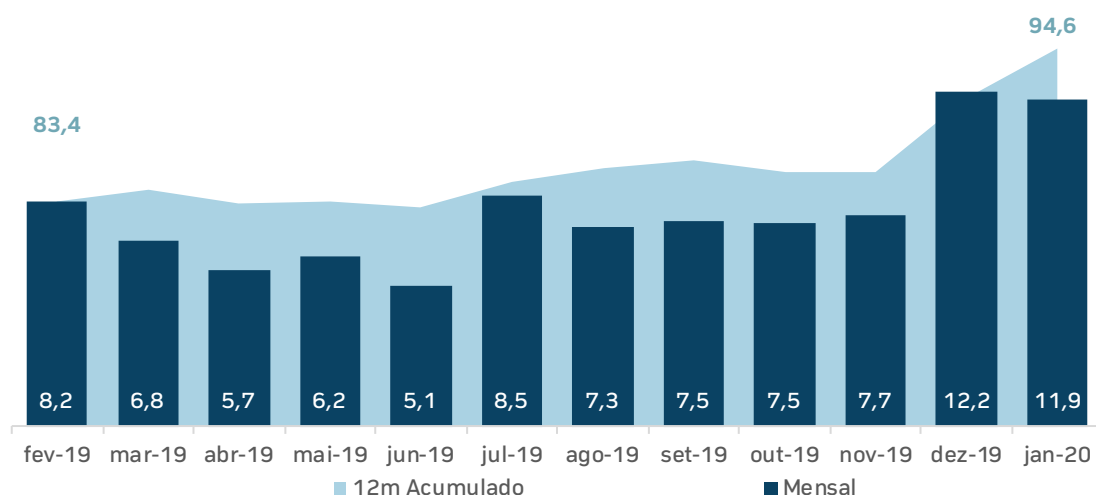
Goiabeiras Shopping: Apesar dos desafios operacionais que enfrenta o Shopping Goiabeiras, no mês de dezembro de 2019, tivemos um resultado operacional, incluindo estacionamento, 144% acima do observado no mesmo mês de 2018, este resultado é devido também à comercialização do estacionamento realizada no mês. No ano, o shopping apresentou queda de 64% no resultado operacional.

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

Santana Parque Shopping: no mês, o ativo apresentou queda de 12% no resultado operacional quando comparado a dezembro de 2018, em função principalmente de uma base forte de comparação na linha de recuperação de encargos condominiais, e um resultado de estacionamento inferior ao do ano anterior. No acumulado do ano, o shopping apresentou NOI em linha com o ano anterior.

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.

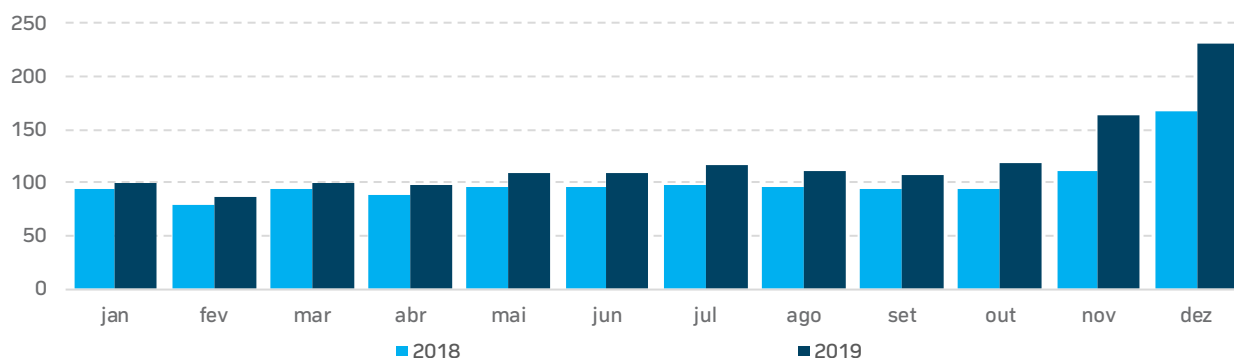


Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

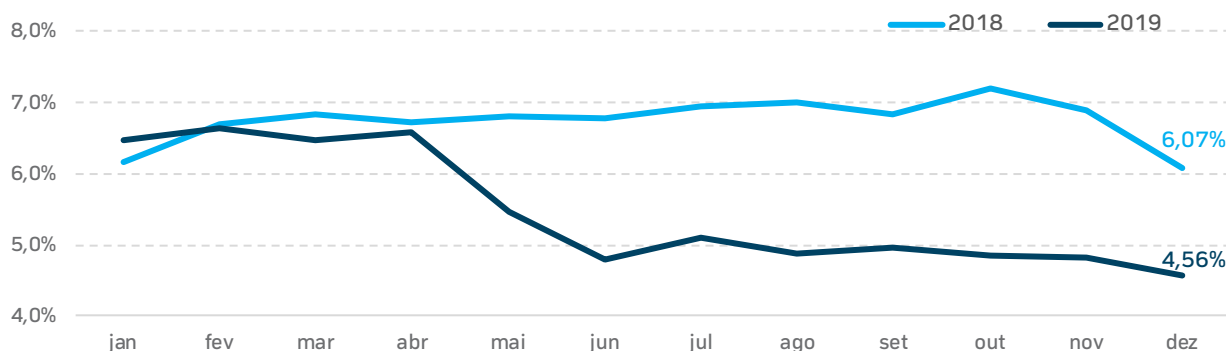
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

Abaixo, trazemos alguns indicadores operacionais consolidados, de acordo com a participação que o Fundo detém em cada um dos empreendimentos. Nesta análise, consideramos 11 dos 16 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul, que não temos acesso às informações e o Villa Lobos, que foi adquirido em janeiro de 2020. No mês de dezembro, as vendas dos ativos apresentaram crescimento de 38,3%, comparado com o mesmo mês de 2018, impactado pela inclusão do West Plaza e do Suzano Shopping na base de ativos. Os destaques positivos foram: Shopping Parque D. Pedro (11,7%), Shopping Penha (7,6%), e Tivoli (6,9%), e enquanto o Shopping Goiabeiras segue como principal ofensor (-27,5%).

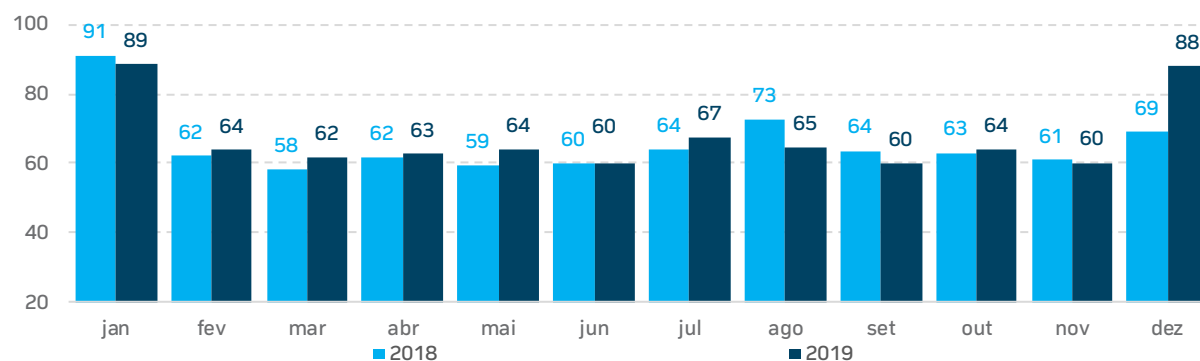
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



SHOPPING PENHA (16% da carteira)

O Shopping Penha continua passando por importante processo de reposicionamento. Em 2019, tivemos a inauguração das Lojas Renner, a reforma da Centauro e o *retrofit* completo das fachadas do shopping. No mês de dezembro, o shopping apresentou resultado operacional 161% superior ao observado em dezembro de 2018 devido à comercialização do estacionamento do shopping. Excluindo este efeito, o shopping apresentaria crescimento no resultado operacional de 12% no mês. No ano de 2019, o resultado do shopping ficou 16% acima do resultado de 2018.

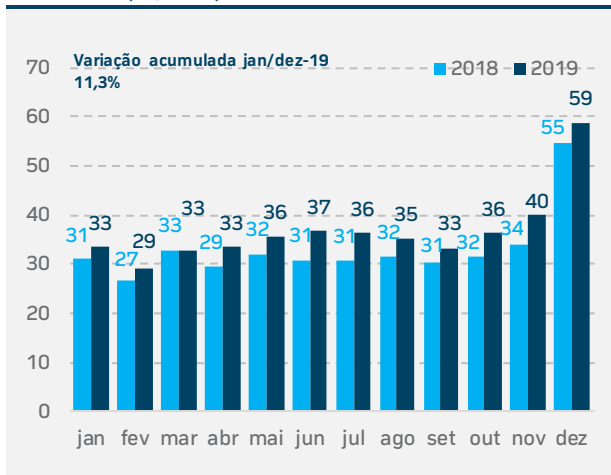
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,7 mil m ²	208	1992	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom e Sonda				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



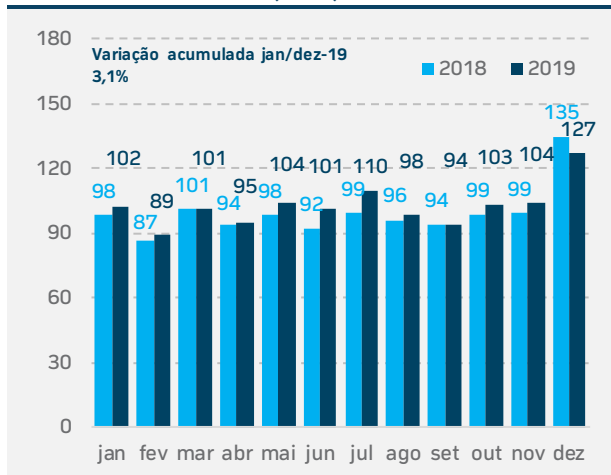
SHOPPING PENHA (16% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-19	Variação dez-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.785.563	-10%	21.521.164	-10%
Aluguel complementar	102.247	144%	1.526.333	161%
Aluguel quiosques/stands	469.444	405%	3.149.347	197%
Outras receitas	2.877.026	34644%	3.395.945	537%
Receitas totais	5.234.280	145%	29.592.787	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(297.430)	12%	(1.910.074)	1%
Outras despesas	(199.729)	2%	(2.523.973)	-9%
Despesas totais	(497.159)	8%	(4.434.046)	-5%
Resultado operacional (NOI)	4.737.121	183%	25.158.741	17%
Resultado estacionamento	278.547	13%	3.267.525	8%
NOI + estacionamento	5.015.669	161%	28.426.266	16%
Benfeitorias	(206.211)	-	(6.974.238)	45%
Resultado não operacional	-	-	(14.928)	-123%
Fluxo de caixa total	4.809.458	432%	21.437.100	8%

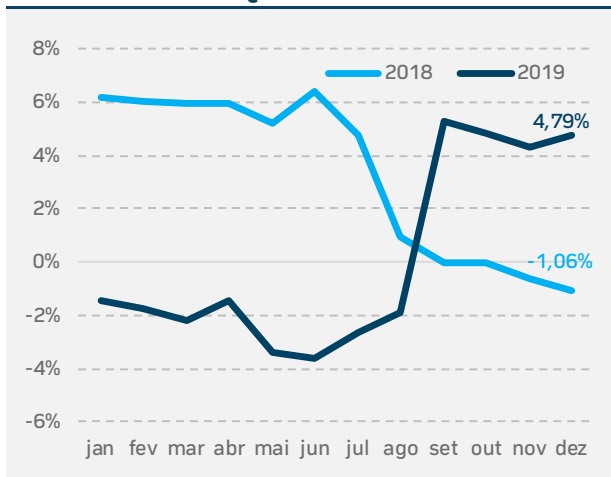
VENDAS (R\$ MM)



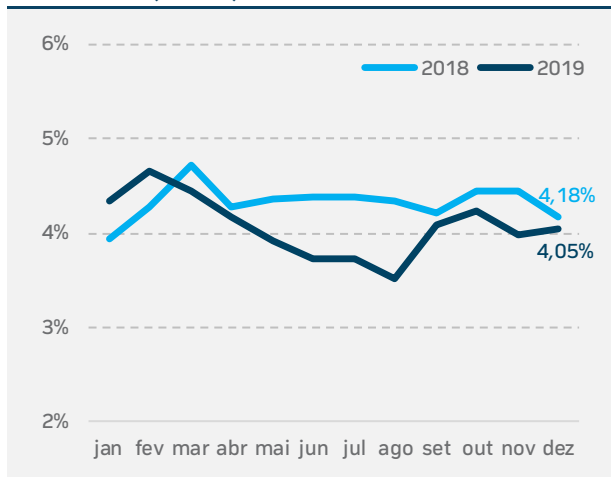
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 11% via imóvel e 3% 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 dezembro, o Fundo anunciou duas aquisições de participações no empreendimento que somam 70%. Somado às cotas do FII WPLZ já detidas pelo Fundo, o HGBS encerrou o mês com participação equivalente à 88,8% do ativo.

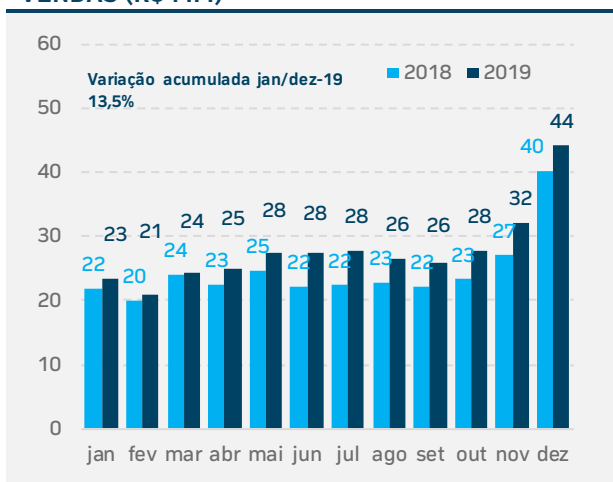
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,8 mil m ²	200	1991	Aliansce Sonae
Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino.				
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP				westplaza.com.br



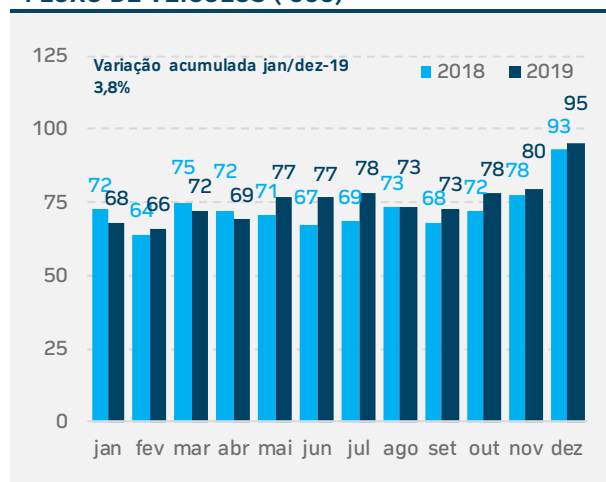
SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 11% via imóvel e 3% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-19	Variação dez-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.267.910	6%	17.357.251	12%
Aluguel complementar	181.151	28%	1.753.754	20%
Aluguel quiosques/stands	479.271	9%	3.966.850	8%
Outras receitas	29.017	-75%	690.706	-47%
Receitas totais	1.957.349	3%	23.768.562	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(327.301)	-9%	(4.887.291)	-19%
Outras despesas	(219.071)	971%	(3.872.514)	76%
Despesas totais	(546.371)	44%	(8.759.805)	6%
Resultado operacional (NOI)	1.410.978	-7%	15.008.757	9%
Resultado estacionamento	766.067	-4%	7.512.272	14%
NOI + estacionamento	2.177.045	-6%	22.521.029	11%
Benfeitorias	(147.639)	-86%	(2.630.467)	-67%
Resultado não operacional	(77.682)	-3%	(457.423)	-49%
Fluxo de caixa total	1.951.724	67%	19.433.138	70%

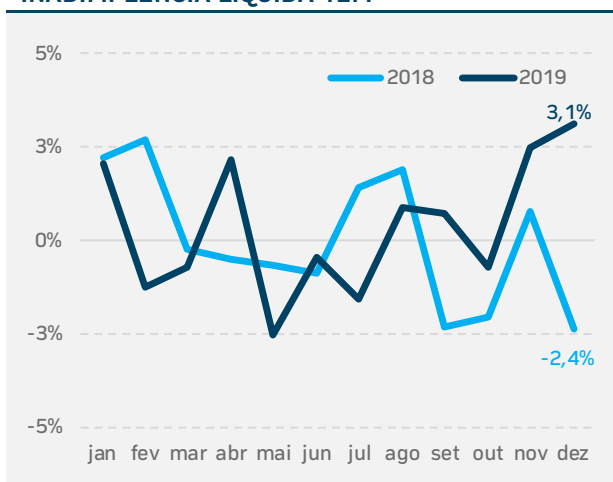
VENDAS (R\$ MM)



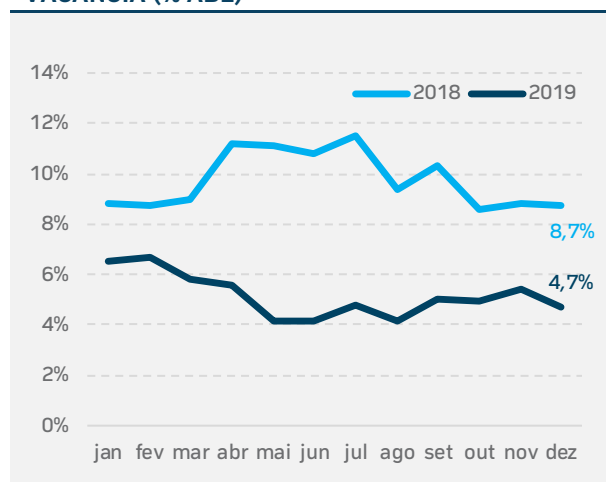
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% 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. No ano de 2019, este foi um dos principais destaques do portfólio do Fundo, apresentando resultado operacional 23% superior ao realizado em 2018. Os principais destaques foram: aumento nos aluguéis faturados, redução de despesas e o resultado do estacionamento.

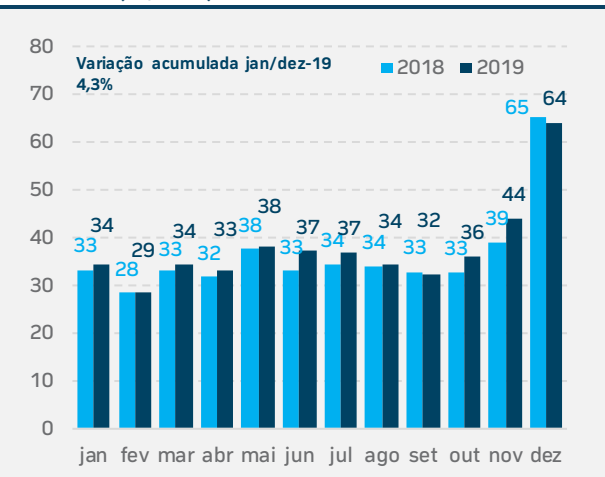
Participação 35%	ABL Total 43,0 mil m ²	Lojas 236	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



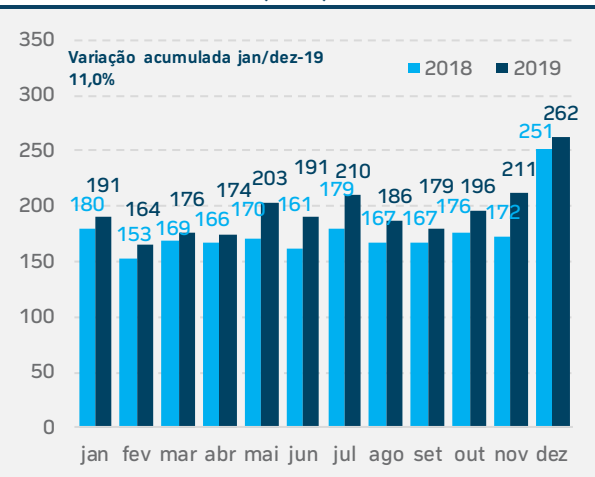
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-19	Variação dez-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.842.313	13%	21.349.764	15%
Aluguel complementar	226.725	39%	2.035.009	21%
Aluguel quiosques/stands	456.019	-12%	4.192.936	5%
Outras receitas	54.087	18%	823.585	-61%
Receitas totais	2.579.145	9%	28.401.295	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	34.473	-110%	(1.272.057)	-53%
Outras despesas	(507.174)	24%	(4.399.025)	-19%
Despesas totais	(472.700)	-37%	(5.671.082)	-30%
Resultado operacional (NOI)	2.106.444	31%	22.730.213	25%
Resultado estacionamento	875.188	27%	9.133.411	17%
NOI + estacionamento	2.981.632	30%	31.863.624	23%
Benfeitorias	(225.083)	-73%	(2.941.498)	23%
Resultado não operacional	8.103	-107%	288.678	-9%
Fluxo de caixa total	2.764.652	105%	29.210.804	22%

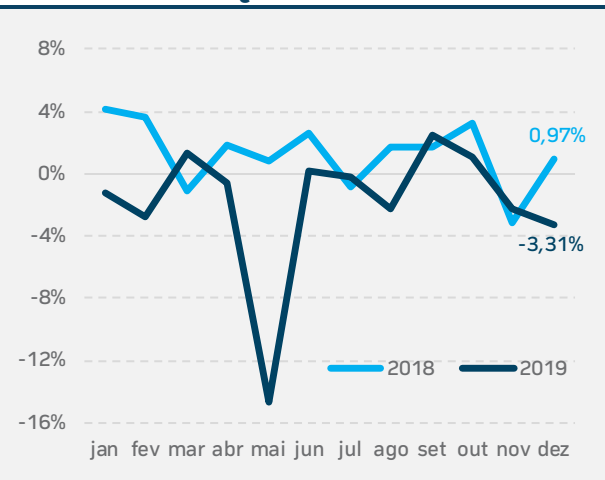
VENDAS (R\$ MM)



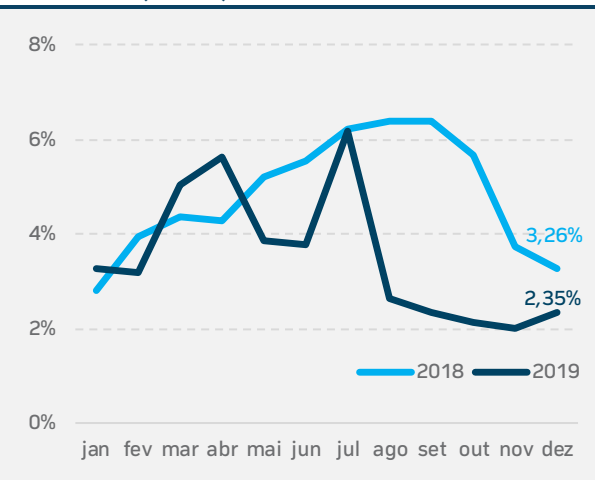
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% 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 ativo é um dos principais da carteira do Fundo, com resultado acumulado no ano 14% superior ao observado em 2018. Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 113 m² vagos, ou 0,3% da ABL.

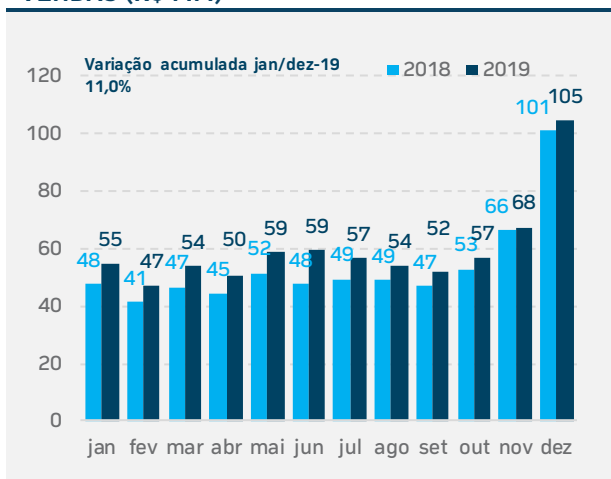
Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m ²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



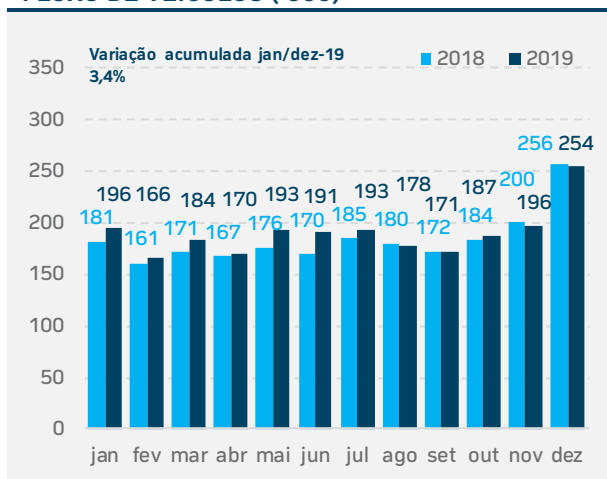
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-19	Variação dez-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	3.349.064	6%	37.978.749	12%
Aluguel complementar	501.377	16%	3.962.430	19%
Aluguel quiosques/stands	804.301	6%	6.214.687	-4%
Outras receitas	99.664	-28%	1.567.678	-17%
Receitas totais	4.754.406	6%	49.723.544	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(96.475)	84%	(1.168.354)	-30%
Outras despesas	(1.039.317)	3%	(8.960.207)	6%
Despesas totais	(1.135.792)	7%	(10.128.561)	0%
Resultado operacional (NOI)	3.618.614	6%	39.594.983	11%
Resultado estacionamento	1.212.394	4%	14.219.190	18%
NOI + estacionamento	4.831.009	5%	53.814.173	13%
Benfeitorias	(1.567.869)	358%	(7.940.475)	-37%
Resultado não operacional	46.396	-41%	489.078	-12%
Fluxo de caixa total	3.309.536	-24%	46.362.775	30%

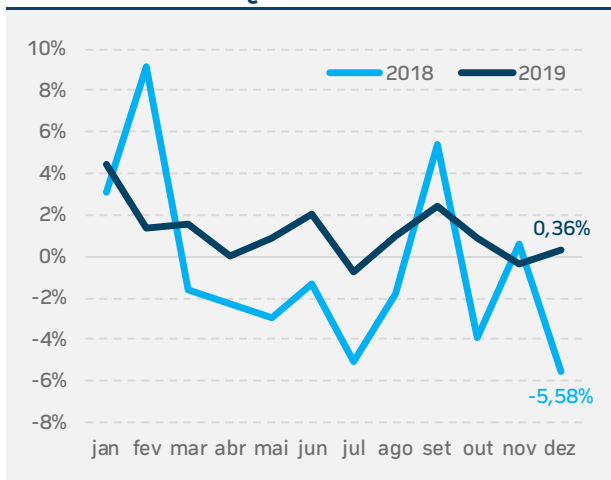
VENDAS (R\$ MM)



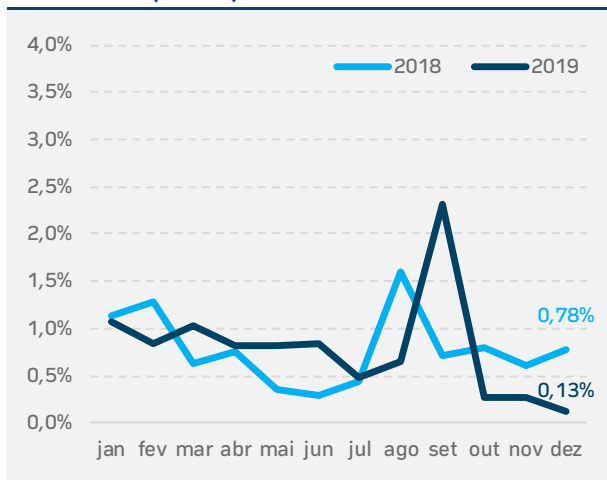
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

Com foco na ocupação de lojas vagas, o shopping apresenta bom ritmo de comercialização e trouxe a vacância para 3%. Nos últimos meses, foram inauguradas duas operações de gastronomia, uma academia e uma loja da Aéropostale, segmentos relevantes para o mix do empreendimento. Cabe destacar que foi assinado contrato de locação com a loja Cobasi, com acréscimo de 833 m² de nova ABL, com previsão de inauguração no primeiro semestre de 2020.

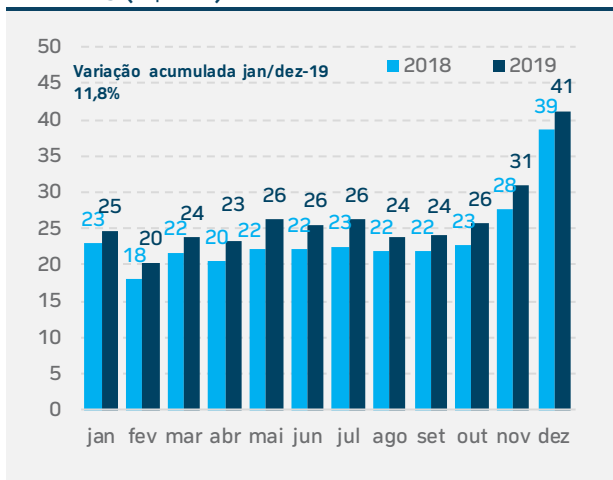
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
59%	24,7 mil m ²	158	1998	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom e Pernambucanas				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



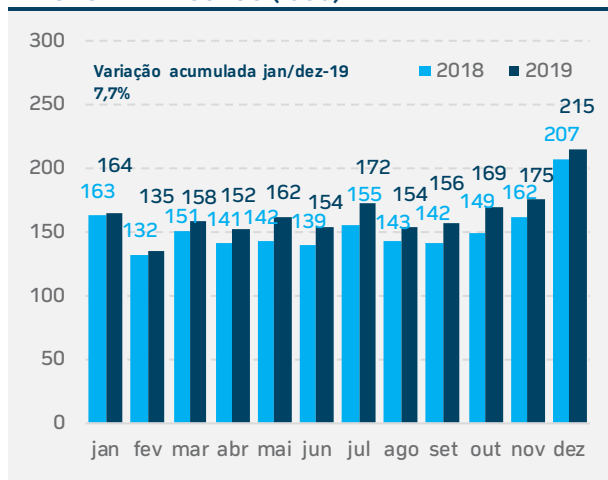
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-19	Variação dez-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.059.214	4%	12.144.648	4%
Aluguel complementar	140.826	38%	1.618.279	20%
Aluguel quiosques/stands	293.857	13%	2.144.329	-9%
Outras receitas	63.223	170%	741.282	225%
Receitas totais	1.557.120	11%	16.648.537	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(49.829)	-60%	(907.256)	-48%
Outras despesas	(138.531)	-23%	(2.070.388)	-1%
Despesas totais	(188.360)	-38%	(2.977.644)	-22%
Resultado operacional (NOI)	1.368.760	24%	13.670.893	16%
Resultado estacionamento	379.470	12%	4.348.839	7%
NOI + estacionamento	1.748.230	21%	18.019.731	14%
Benfeitorias	(293.382)	-	(2.313.489)	52%
Resultado não operacional	-	-	(130.000)	-
Fluxo de caixa total	1.454.848	5%	15.576.243	10%

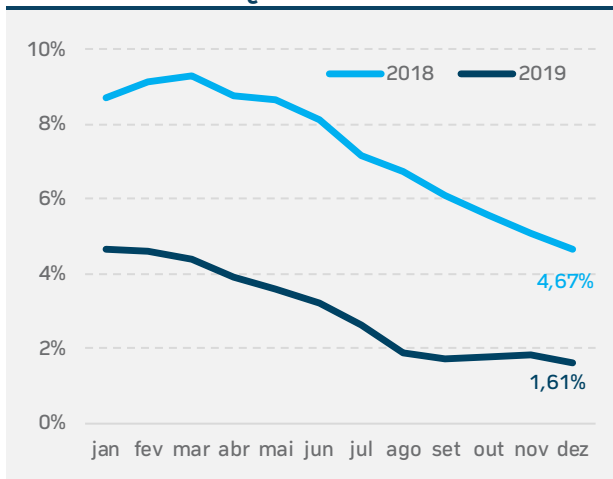
VENDAS (R\$ MM)



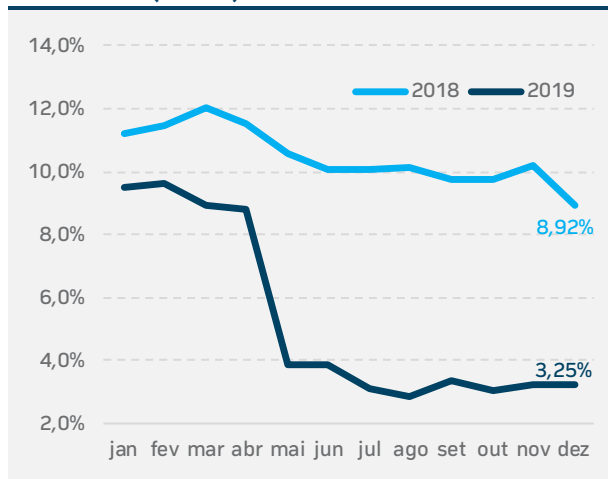
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

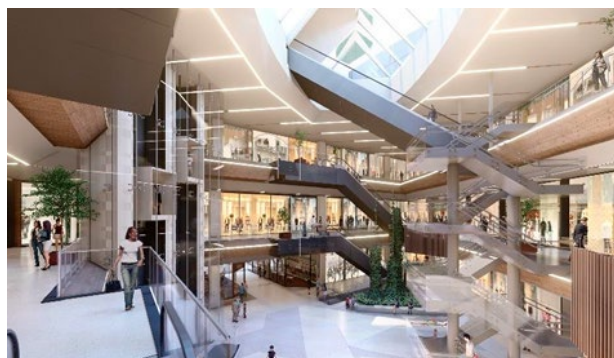
Conforme Fato Relevante do dia 31 de janeiro de 2020, o Fundo concluiu a aquisição de 15% do Shopping Villa Lobos. O volume da transação foi de R\$ 144.837.000 e o *cap rate* estimado de 7% para o primeiro ano. O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros, oferece diversas opções de lazer e entretenimento para toda a família, como o Teatro Opus, que possui mais de 700 lugares, o Movie Bistrô, uma operação inédita do Cinemark e o espaço recreativo StartArte.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	28,7 mil m ²	211	2000	brMalls

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br/



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

Com a inauguração do concorrente Shopping Estação Cuiabá em 2018, continuamos observando queda nos indicadores do ativo. No acumulado do ano de 2019, o faturamento dos lojistas apresentou queda de 36,1% em relação ao de 2018. No mês de dezembro, tivemos a inauguração do restaurante Paris 6, agregando ao mix de gastronomia do shopping, e foi realizada a comercialização do estacionamento, impactando positivamente o resultado do mês. Em janeiro, tivemos a inauguração da Academia Bodytech, mais um importante passo para retomada do ativo.

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

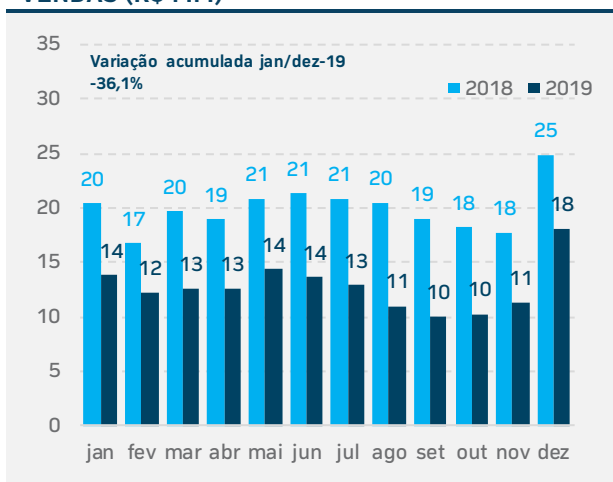
www.goiabeirasshopping.com.br



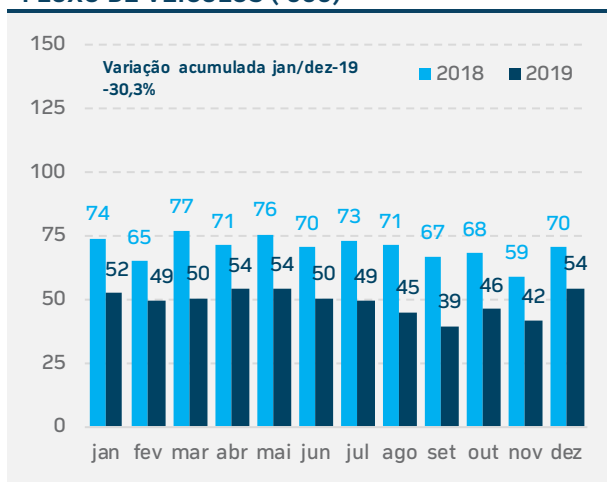
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-19	Variação dez-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	378.754	-43%	4.823.217	-48%
Aluguel complementar	123.954	-44%	1.809.122	-48%
Aluguel quiosques/stands	117.291	-33%	1.431.572	-34%
Outras receitas	2.016.573	19377%	2.074.245	1045%
Receitas totais	2.636.572	145%	10.138.156	-33%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(780.463)	-5%	(5.461.253)	17%
Outras despesas	(426.215)	1505%	(1.202.500)	243%
Despesas totais	(1.206.678)	42%	(6.663.752)	32%
Resultado operacional (NOI)	1.429.894	537%	3.474.404	-65%
Resultado estacionamento	17.714	-95%	1.818.544	-63%
NOI + estacionamento	1.447.609	144%	5.292.948	-64%
Benfeitorias	(599.329)	83%	(4.463.380)	288%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	848.279	222%	829.568	-94%

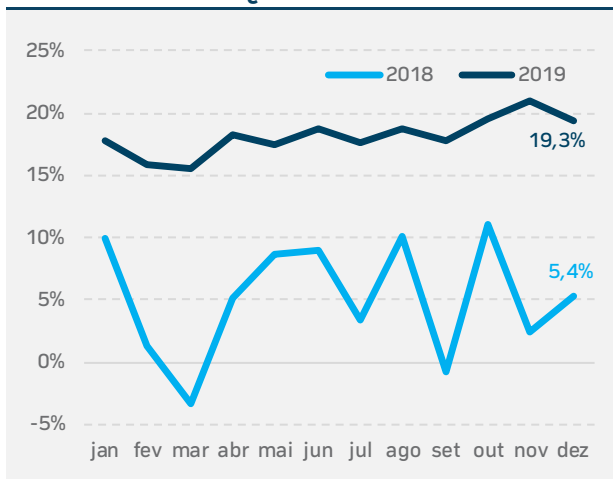
VENDAS (R\$ MM)



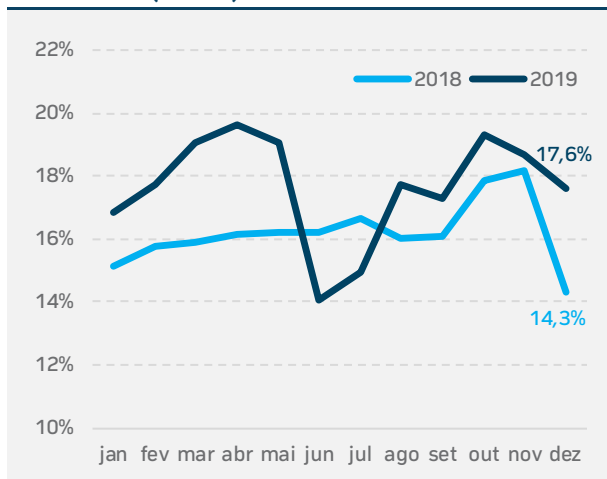
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos, recentemente foi assinado o contrato para a entrada da Adidas. No ano de 2019, o shopping apresentou crescimento de vendas de 8,7% sobre o ano de 2018.

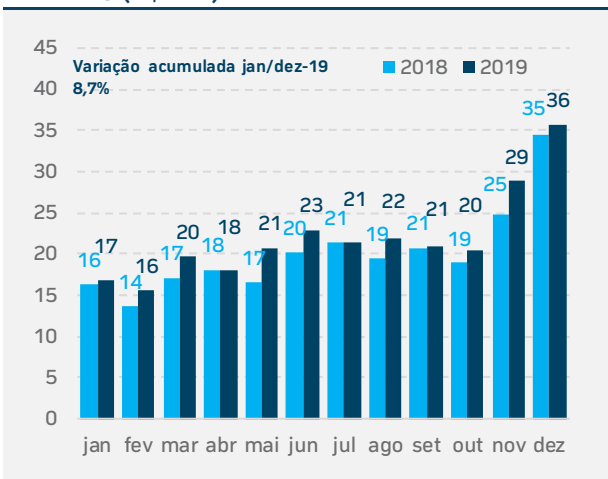
Participação 49%	ABL Total 20,1	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutleth	



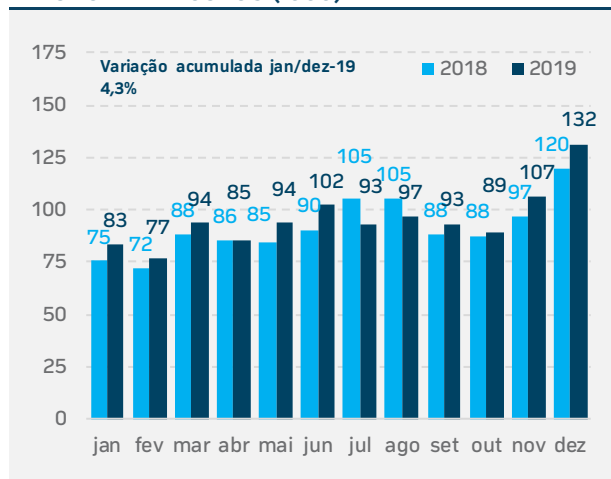
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-19	Variação dez-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	669.073	9%	8.020.064	-5%
Aluguel complementar	548.364	21%	3.678.227	2%
Aluguel quiosques/stands	111.094	256%	802.141	6%
Outras receitas	-	-100%	(361.038)	804%
Receitas totais	1.328.531	19%	12.139.394	-5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(25.431)	-49%	(548.191)	-34%
Outras despesas	(44.073)	-39%	(952.111)	-16%
Despesas totais	(69.504)	-43%	(1.500.302)	-23%
Resultado operacional (NOI)	1.259.027	27%	10.639.092	-2%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.259.027	27%	10.639.092	-2%
Benfeitorias	(71.495)	-64%	(1.481.673)	331%
Resultado não operacional	9.435	-348%	137.097	18%
Fluxo de caixa total	1.196.966	52%	9.294.515	-13%

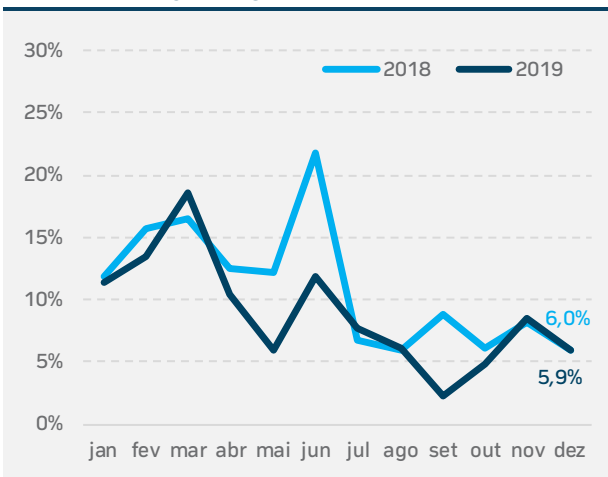
VENDAS (R\$ MM)



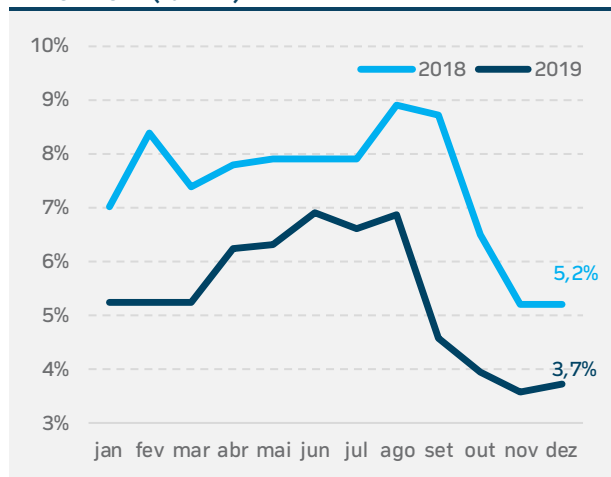
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA BRUTA



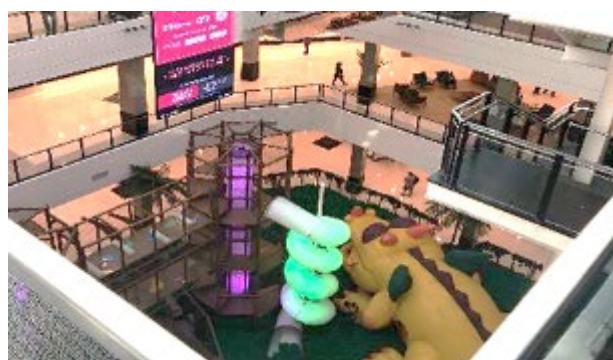
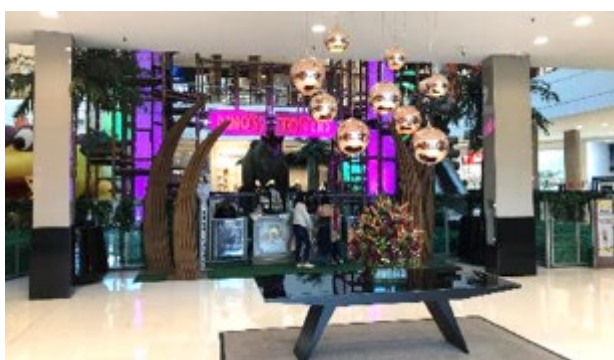
VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O Fundo adquiriu participação no ativo em maio de 2019. O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. Em dezembro de 2019, o shopping apresentou queda no resultado operacional de -12% em relação a dezembro de 2018. No ano, o resultado ficou em linha com o realizado em 2018.

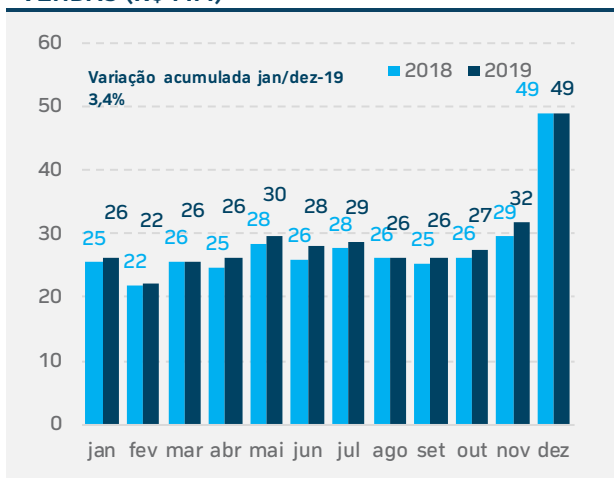
Participação 15%	ABL Total 26,5 mil m ²	Operações 159	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



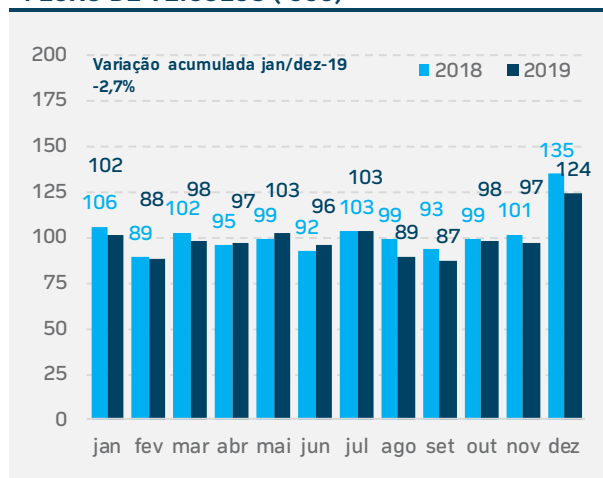
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-19	Variação dez-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.278.975	-5%	15.987.741	2%
Aluguel complementar	221.197	-9%	2.961.513	-4%
Aluguel quiosques/stands	460.381	-8%	4.168.069	-3%
Outras receitas	95.983	135%	1.159.405	102%
Receitas totais	2.056.536	-3%	24.276.727	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(20.488)	-373%	(1.479.939)	-5%
Outras despesas	(217.538)	7%	(2.454.854)	2%
Despesas totais	(238.026)	21%	(3.934.793)	-1%
Resultado operacional (NOI)	1.818.510	-6%	20.341.934	4%
Resultado estacionamento	612.496	-25%	7.402.080	-8%
NOI + estacionamento	2.431.007	-12%	27.744.013	0%
Benfeitorias	(1.150.616)	134%	(3.223.461)	3%
Resultado não operacional	(49.465)	19%	(403.338)	-67%
Fluxo de caixa total	1.230.926	-44%	24.117.215	4%

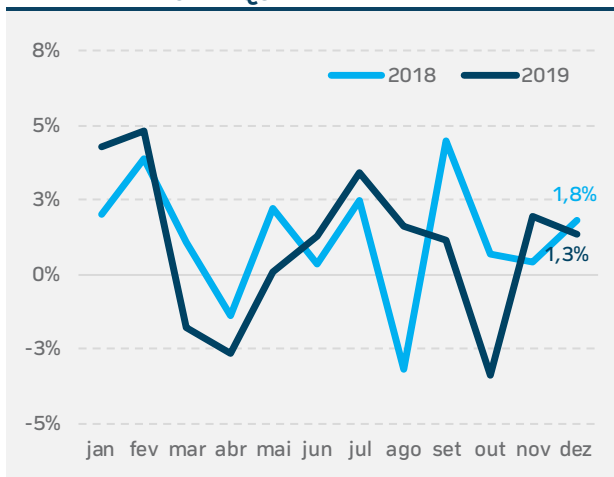
VENDAS (R\$ MM)



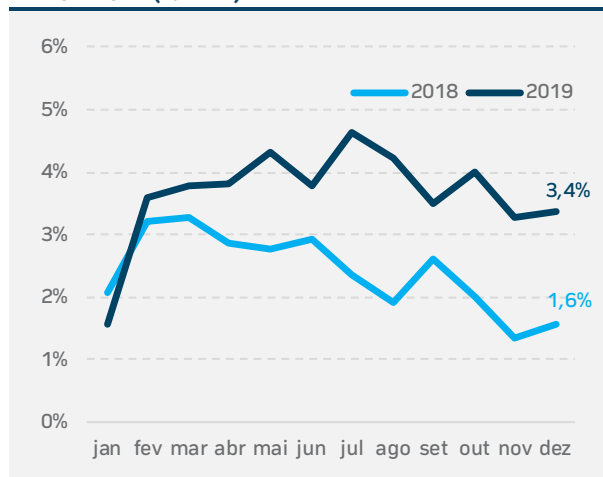
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Conforme Fato Relevante divulgado em novembro de 2019, o Fundo concluiu a aquisição de 15% do shopping num volume de R\$46,5 milhões. Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, que soma uma população de mais de um milhão de habitantes. No acumulado do ano, o shopping apresenta crescimento operacional de 10% em relação a 2018.

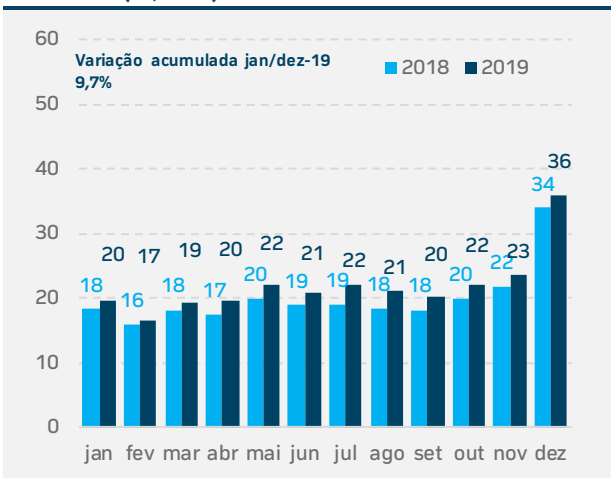
Participação 15%	ABL Total 24,1 mil m ²	Operações 113	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



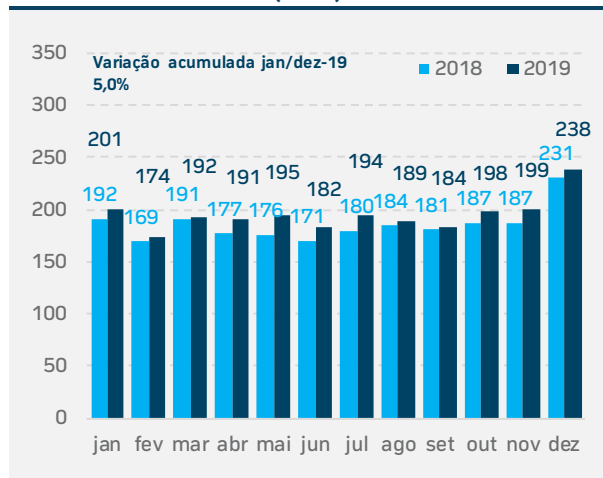
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-19	Variação dez-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.036.933	-2%	11.989.954	8%
Aluguel complementar	83.534	23%	937.559	21%
Aluguel quiosques/stands	462.281	38%	3.584.065	10%
Outras receitas	57.910	-7%	664.655	24%
Receitas totais	1.640.659	8%	17.176.233	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-	-	-
Outras despesas	(23.168)	-70%	(948.251)	51%
Despesas totais	(23.168)	-70%	(948.251)	51%
Resultado operacional (NOI)	1.617.491	12%	16.227.982	8%
Resultado estacionamento	522.217	18%	3.970.922	22%
NOI + estacionamento	2.139.709	13%	20.198.904	10%
Benfeitorias	-	-	103.784	-
Resultado não operacional	(42.794)	-	(162.314)	-59%
Fluxo de caixa total	2.096.914	11%	20.140.374	12%

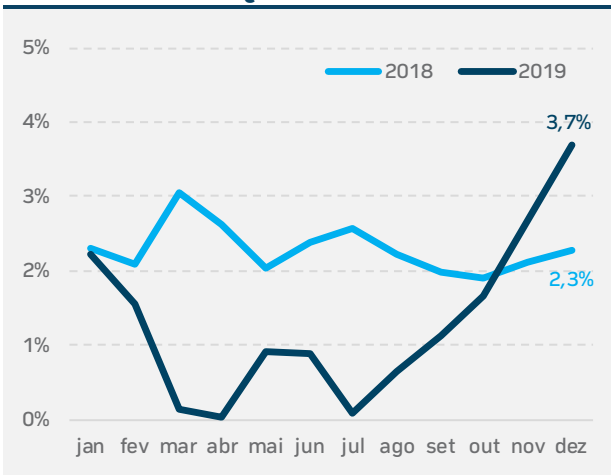
VENDAS (R\$ MM)



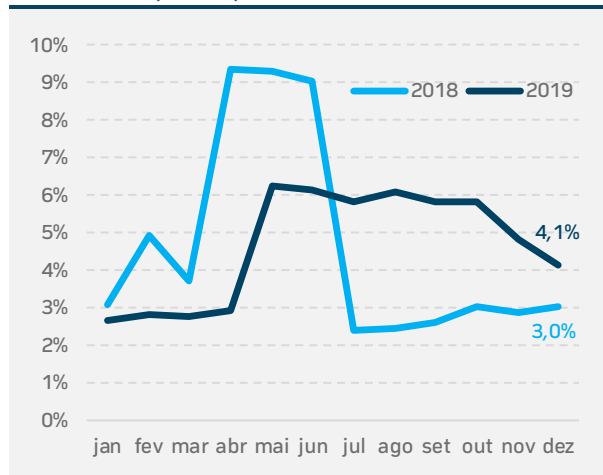
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 72 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional. O Fundo adquiriu nos últimos meses posição relevante no ativo através de cotas do FII ABCP11 em bolsa.

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



SHOPPING JARDIM SUL (3% 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 9,4%	ABL Total 28,6 mil m ²	Operações 174	Inauguração 1990	Operador 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/



FLORIPA SHOPPING (2% da carteira via cotas do FII FLRP11)

O Floripa Shopping está localizado às margens da rodovia que liga o Centro ao Norte da Ilha de Santa Catarina, no principal acesso às praias como Jurerê Internacional, Praia Brava e Costão do Santinho. Em dezembro de 2019, o Fundo possui 49,2% do fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa.

Participação 17,4%	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	



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