

Hedge Brasil Shopping FII

OUTUBRO 2018

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O Hedge Brasil Shopping FII tem como objetivo auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em **shopping centers**, atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Shopping centers construídos e em operação com pelo menos 15.000 m² de área bruta locável (ABL), localizados em regiões com área de influência de no mínimo 500 mil habitantes e administrados por empresas especializadas.

INFORMAÇÕES

INÍCIO DAS ATIVIDADES

- Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

- Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

- Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

- Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

- Seis emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

- HGBS11

TIPO ANBIMA

- FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

PRAZO

- Indeterminado

PÚBLICO ALVO

- Investidores em geral

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,15 bilhão

QUANTIDADE DE COTAS

5.374.920

QUANTIDADE DE COTISTAS

9.533

ABL PRÓPRIA*

110,4 mil m²

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

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



Palavra da Gestora

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

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



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

A empresa foi criada por André Freitas, que possui mais de 35 anos de experiência no mercado financeiro. Iniciou sua carreira na Hedging CCM em 1983 e foi um dos fundadores da Hedging-Griffo CV, empresa da qual foi sócio-diretor, participando ativamente do desenvolvimento da empresa que se consolidou como uma das mais reconhecidas *Asset Managements* independentes do Brasil, além de figurar como uma das maiores corretoras e ter um dos mais destacados *Private Bankings* do país. Foi responsável por diversas áreas dentro da HG, em especial a própria corretora, tendo desenvolvido também diversos produtos de investimento. Em 2003, estruturou e atuou por mais de 10 anos como diretor da área de administração e gestão de produtos financeiros imobiliários da Hedging-Griffo, posterior Credit Suisse Hedging-Griffo. Hoje figura como sócio controlador e responsável pela gestão das carteiras de valores mobiliários na Hedge.

Além de André, na área de produtos imobiliários há quatro sócios, dentre eles Alexandre Machado, responsável pela estruturação da equipe de produtos financeiros imobiliários da Hedging-Griffo em 2003, onde atuou até março de 2017. Atuou na estruturação de diversas estratégias pioneiras, com destaque para o primeiro FII de gestão ativa de portfólio, o HG Brasil Shopping FII, em 2006. Atuou como diretor na Credit Suisse Hedging-Griffo desde 2010, sendo o principal responsável pela gestão dos ativos de shopping centers e recebíveis imobiliários.

Em 30 de outubro de 2018, a Hedge assumiu a administração e gestão do HGBS e, desde então, tem trabalhado ativamente na atualização em relação às informações e desempenho dos ativos e do Fundo. Temos como compromisso buscar a maximização dos rendimentos, por meio da gestão ativa da carteira e até mesmo da reciclagem do portfólio. Com visão de longo prazo, estaremos atentos às oportunidades do mercado.

Alinhado a este objetivo, já nos primeiros dias de atividade identificamos oportunidades de otimização dos rendimentos do Fundo em determinados ativos.

Nos shopping Penha e Mooca, verificamos a existência de resultados gerados a regime de caixa que não haviam sido contabilizados. Com o reconhecimento destes valores, ainda no mês de outubro-18, os resultados para esses ativos e, conseqüentemente para o Fundo, foram potencializados.

Além disso, em 12 de novembro de 2018 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") do FII SHDP11 (detentor de 85% do Shopping Parque Dom Pedro), na qual foi aprovada a realização de uma nova emissão de cotas do Fundo com vistas à captação de recursos para aquisição de 85% da unidade autônoma designada como Bloco 1B (EUC A-103) do referido shopping, locada para a C&A (única loja não pertencente ao fundo). Assim, esta AGE reverteu a decisão da AGE anterior, realizada em 08 de outubro de 2018, na qual havia sido prevista a retenção de rendimentos do SHDP11 nos meses de outubro e novembro de 2018, com o objetivo de obter caixa suficiente para tal aquisição. Esta medida resultará no recebimento de R\$ 2,1 milhões em rendimentos adicionais para o HGBS no mês de novembro-18.

Este relatório está dividido em quatro principais seções: i) Desempenho do Fundo, que traz informações relacionadas ao resultado e à composição do fluxo de caixa do Fundo, bem como da rentabilidade e da liquidez no mercado secundário; ii) Carteira de Investimentos, com resultados, ficha técnica e fluxo de caixa dos shopping centers investidos pelo Fundo; iii) Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes, relacionados ao Fundo; e iv) Documentos, com link para os principais documentos do Fundo.

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

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

Boa leitura!

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,15 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2018. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2018, aos detentores de cotas em 31 de outubro de 2018.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes dos resultados recebidos dos shopping centers investidos, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. Abaixo, tabela com o fluxo de caixa do Fundo (em R\$). Para uma análise mais completa recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

HGBS 11	out-18	2018	12 Meses
Receita Imobiliária	8.341.338	67.630.416	81.513.708
Renda Imobiliária	8.341.338	67.630.416	81.513.708
Lucro Operações	-	-	-
Receita Financeira	467.109	5.572.769	6.550.576
Renda Fixa	55.176	278.951	313.557
CRI (não conversíveis)	280.262	3.730.405	4.369.000
FIs Líquidos	131.670	1.168.964	1.347.835
LCI	-	394.449	520.184
Total de Receitas	8.808.447	73.203.185	88.064.284
Total de Despesas	(670.961)	(6.974.094)	(9.631.852)
Resultado	8.137.486	66.229.091	78.432.431
Rendimento	6.181.158	63.424.056	75.141.382
Resultado Médio / Cota	1,51	1,23	1,22
Rendimento Médio / Cota	1,15	1,18	1,17

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

Fonte: Hedge / Itaú

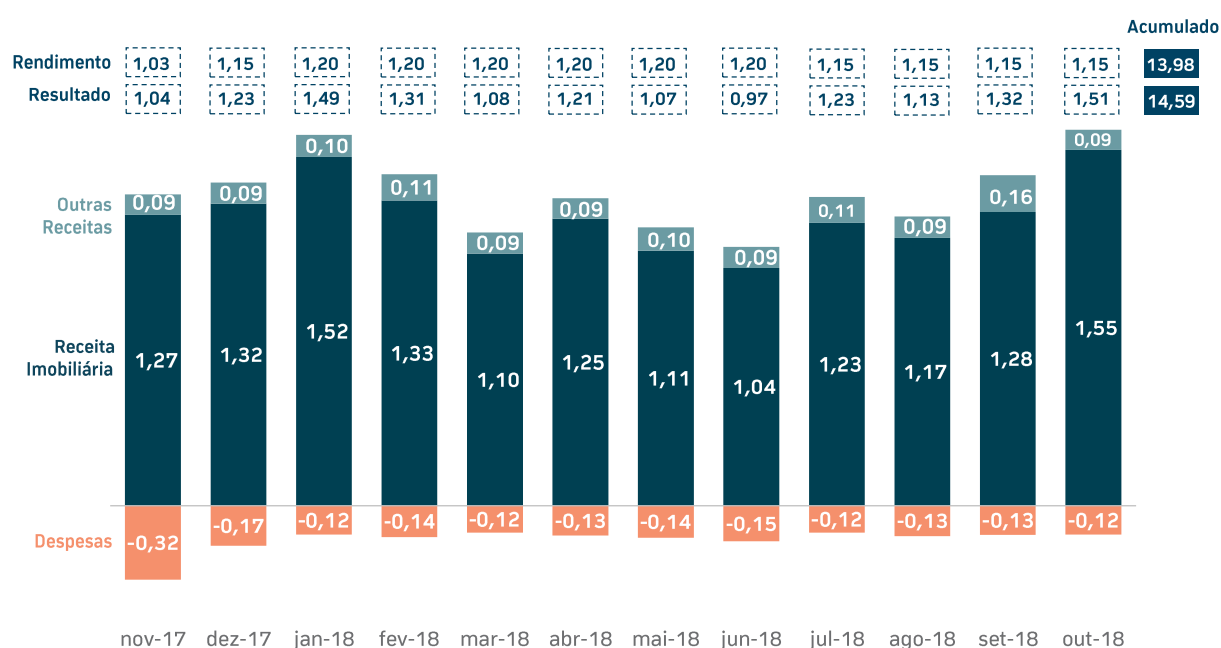
Neste mês de outubro-18, destaca-se o reconhecimento de resultados gerados a regime de caixa em períodos anteriores nos shoppings, especialmente no Penha, que não haviam sido contabilizados, totalizando R\$ 2,6 milhões e impactando diretamente a Receita Imobiliária do mês e, consequentemente, o Resultado do mês.

Desta forma, o Resultado de outubro-18 ficou em R\$ 8.137.486, enquanto que o Rendimento distribuído, de R\$ 1,15 por cota, representa R\$ 6.181.158. O resultado acumulado pelo Fundo e não distribuído como rendimento totalizava R\$ 3,3 milhões no fechamento do mês.

O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês ao longo dos últimos 12 meses em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período. Entre os meses de novembro-17 e outubro-18, o Fundo obteve um resultado total por cota de R\$ 14,59 e distribuiu em rendimento aos investidores um total de R\$ 13,98 por cota.

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

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



Fonte: Hedge

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.

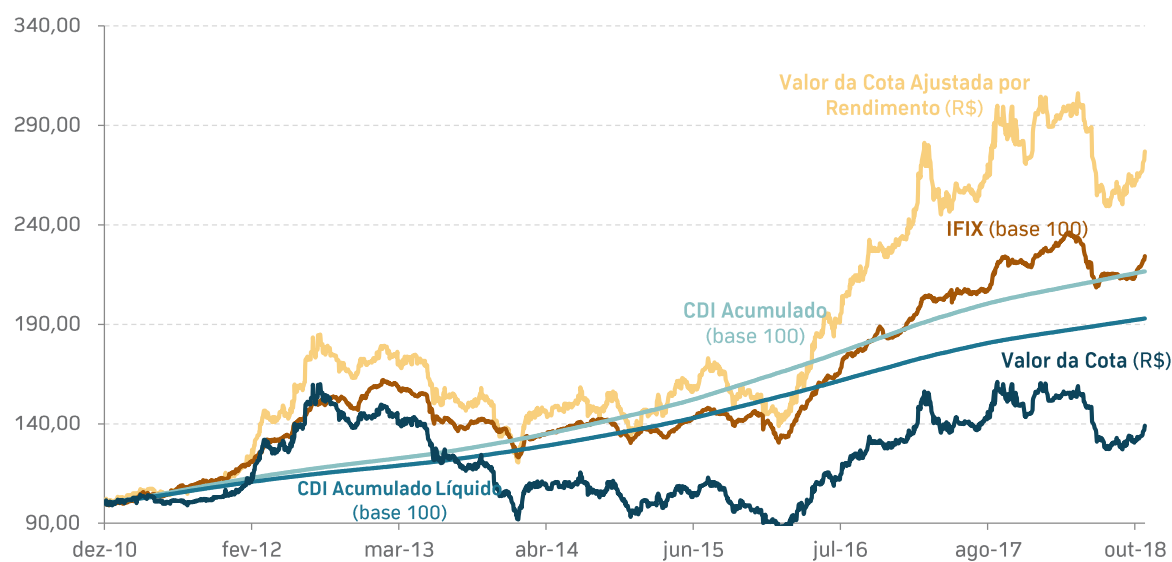
Hedge Brasil Shopping FII	out-18	2018	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	202,24	234,50	245,40	100,00
Renda Acumulada	0,57%	5,03%	5,64%	170,47%
Ganho de Capital Líq.	4,42%	-8,99%	-13,04%	90,73%
TIR Líq. (Renda + Venda)	5,00%	-4,07%	-7,62%	552,88%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-	-	-7,62%	17,07%
% CDI Líquido	1086%	-	-	311%
Retorno Total Bruto	6,09%	-3,96%	-7,40%	283,88%
IFIX	5,04%	0,72%	0,73%	N/A*
% IFIX	121%	-	-	N/A*

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

Fonte: Hedge / B3 / Bacen

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

RENTABILIDADE ACUMULADA



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Cushman&Wakefield / Quantum

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 213,41, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,15 bilhão, posicionando o HGBS como o maior fundo imobiliário de portfólio de shoppings. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 221,95.

Nos últimos 12 meses o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 376,4 milhões (34,7% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	out-18	2018	12 meses	valor de mercado	quantidade de cotas do fundo	cota mercado	cota patrimonial
Presença em pregões	100%	100%	100%				
Volume negociado (R\$ milhões)	25,6	326,7	376,4	R\$ 1,15 bilhão	5.374.920 cotas (9.533 cotistas)	R\$ 213,41	R\$ 221,95
Giro (em % do total de cotas)	2,3%	30,6%	34,7%				



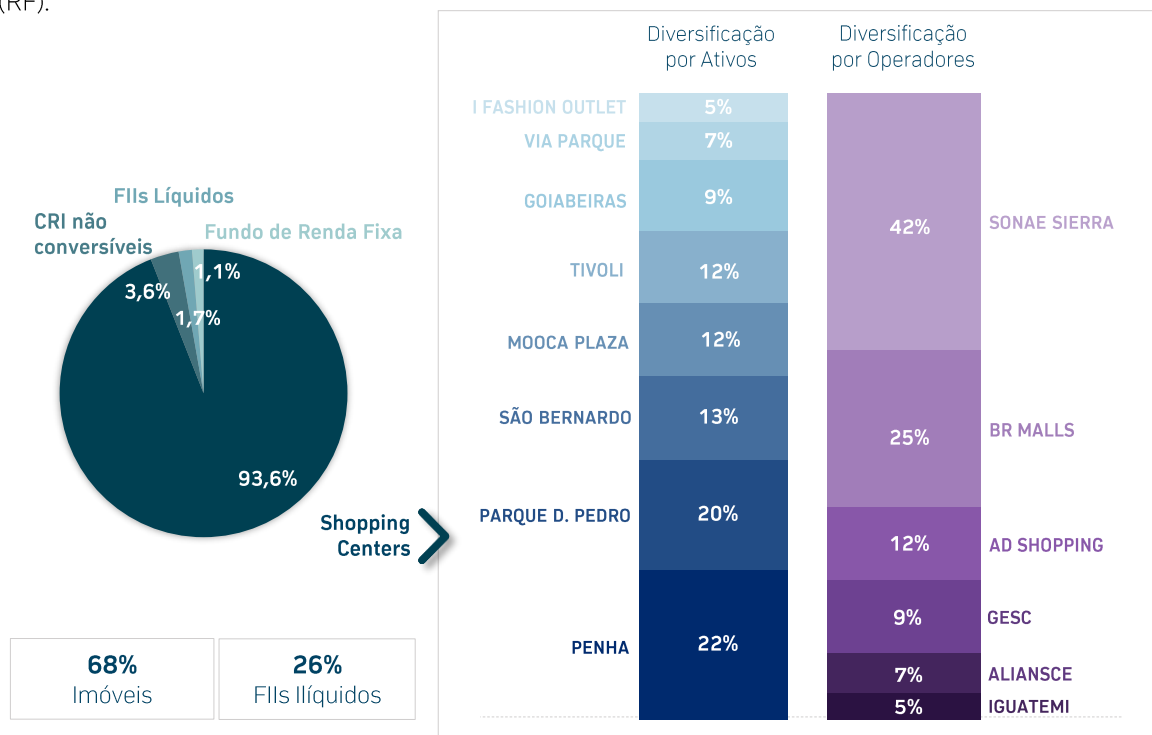
Fonte: Hedge / B3 / Itaú

Carteira de Investimentos

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

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

93,6% da carteira do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 6,4% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).



Fonte: Hedge / Itaú

DESEMPENHO OPERACIONAL

Segundo a Abrasce, o mês de setembro apresentou crescimento de 7,5% nas vendas e 3,4% nas receitas de aluguéis, quando comparado com o mesmo mês do ano anterior. Ao analisar o mix de vendas, o aumento no mês foi disseminado entre os diversos lojistas, com crescimento de 7,9% das lojas âncoras; 10,6% das megalojas e 6,8% das lojas satélites. Este foi o segundo mês consecutivo de retomada do setor. A melhoria dos fundamentos, somada à provável estabilização da taxa de juros em níveis historicamente baixos, com crescimento do PIB e retomada do crédito, nos faz ter um sentimento bastante otimista com relação às expectativas para o desempenho dos shopping centers e para a indústria de FIIs de uma forma geral.

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

Destaca-se o reconhecimento de resultados gerados a regime de caixa em períodos anteriores nos shoppings Penha e Mooca, que não haviam sido contabilizados.

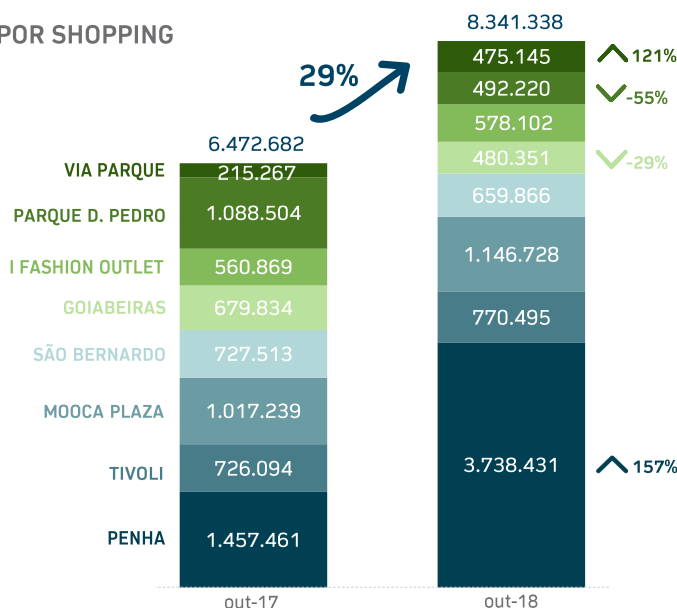
No caso do **Shopping Center Penha**, este valor totaliza R\$ 2,6 milhões, referente ao período de janeiro a setembro de 2018.

A variação negativa no **Goiabeiras Shopping** é justificada por parte do valor que deveria ter sido recebido no mês de outubro-18 não ter sido efetivamente repassado, o que deverá ser compensado na distribuição de novembro-18.

O inverso ocorreu no **Via Parque Shopping**, que em outubro-17 distribuiu valor inferior, compensado no mês seguinte e, por esta razão, ao compararmos com outubro-18, o valor percebido é substancialmente maior.

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

RESULTADO GERADO POR SHOPPING



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

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

Shopping Center Penha

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



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

www.shoppingpenha.com.br

- 87,5628% de participação
- Inaugurado em 1992
- 29,6 mil m² de ABL Total
- Operador: Sonae Sierra
- 208 operações
- Principais Operações: C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom, Ri Happy e Sonda

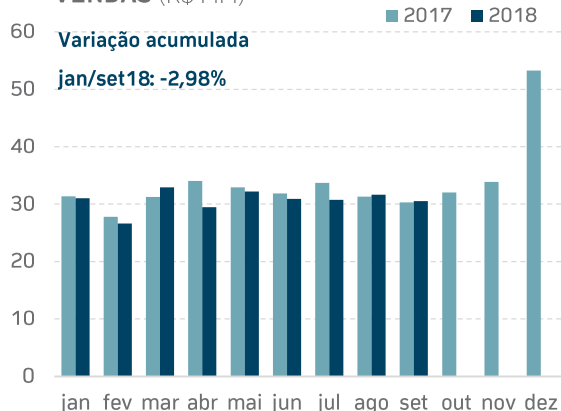


Fonte: Hedge / administradora do shopping

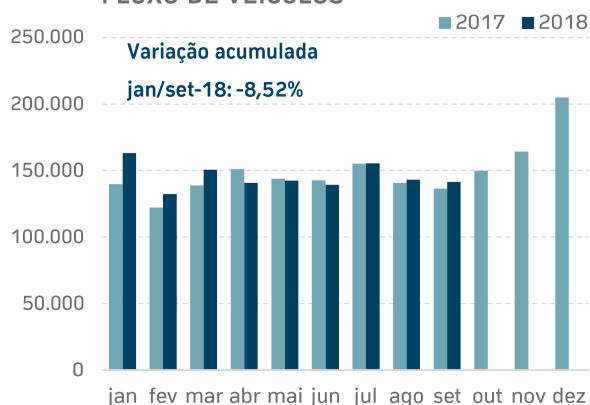
Shopping Center Penha

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-18	Variação set-18/17	Acumulado jan/set-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	1.842.867	-3%	17.862.387	7%
Aluguel percentual	23.364	60%	248.375	-24%
Aluguel quiosques/stands	89.151	5%	787.851	8%
Outras receitas	10.023	357%	475.349	1466%
Receitas totais	1.965.405	-2%	19.373.962	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(163.753)	-7%	(1.462.065)	3%
Outras despesas	(208.572)	-8%	(1.957.390)	9%
Despesas totais	(372.324)	-8%	(3.419.455)	6%
Resultado operacional (NOI)	1.593.081	0%	15.954.507	9%
Resultado estacionamento	248.082	6%	2.176.806	-8%
NOI + estacionamento	1.841.163	1%	18.131.312	7%
Benfeitorias	(412.854)	-	(3.297.644)	-
Resultado não operacional	10.826	142%	39.256	-72%
Resultado total	1.439.135	-21%	14.872.925	-12%

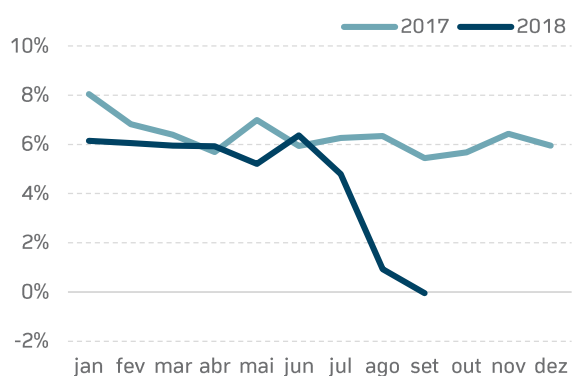
VENDAS (R\$ MM)



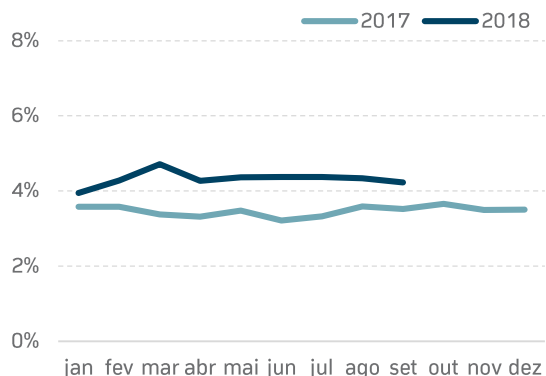
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

São Bernardo Plaza Shopping

O desempenho recente do shopping sugere a inflexão do movimento adverso observado nos últimos anos. Apesar de estar localizado numa região bastante afetada pelo desemprego (indústria automobilística) e que enfrenta forte concorrência de novos entrantes, a qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento tem contribuído para a almejada consolidação do ativo como dominante nesta região. Neste mês, foram inauguradas novas operações como: Zinzane, Siloé Modas, Cartório Fácil, TNG, Magrelli (expansão) e iniciou-se a execução de plano para a consolidação de relevantes operações de gastronomia no shopping.



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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

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

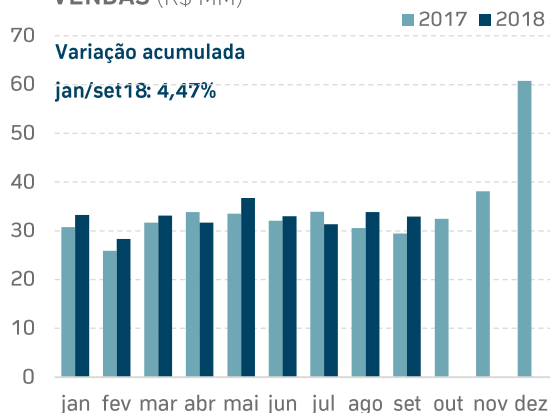


Fonte: Hedge / administradora do shopping

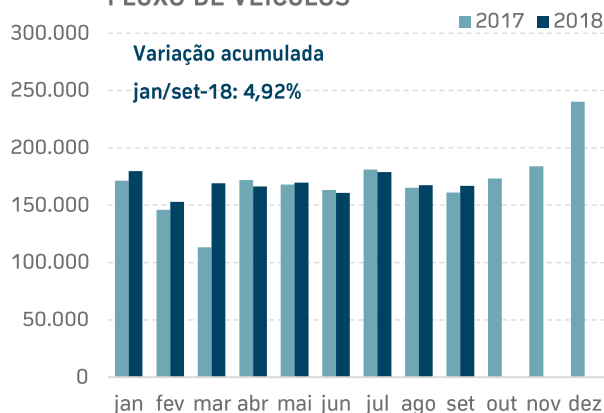
São Bernardo Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-18	Variação set-18/17	Acumulado jan/set-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	1.359.718	-1%	13.929.726	-8%
Aluguel percentual	111.198	-5%	1.411.381	5%
Aluguel quiosques/stands	272.403	3%	2.687.186	8%
Outras receitas	156.022	-179%	1.860.285	622%
Receitas totais	1.899.341	22%	19.888.577	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(110.931)	-58%	(1.930.182)	85%
Outras despesas	(538.711)	-6%	(4.270.576)	22%
Despesas totais	(649.642)	-22%	(6.200.758)	36%
Resultado operacional (NOI)	1.249.700	75%	13.687.819	-6%
Resultado estacionamento	722.307	-11%	6.584.000	-18%
NOI + estacionamento	1.972.006	29%	20.271.819	-11%
Benfeitorias	(46.162)	-	(935.114)	-
Resultado não operacional	18.602	-78%	208.548	-118%
Resultado total	1.944.446	20%	19.545.253	-9%

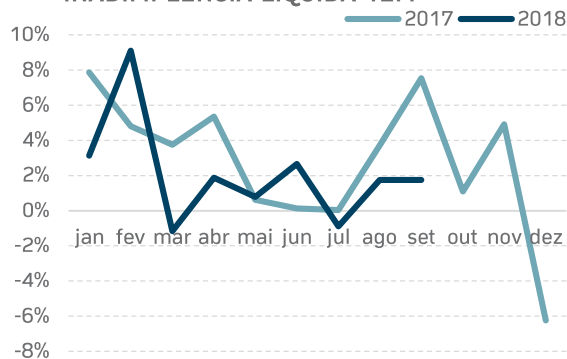
VENDAS (R\$ MM)



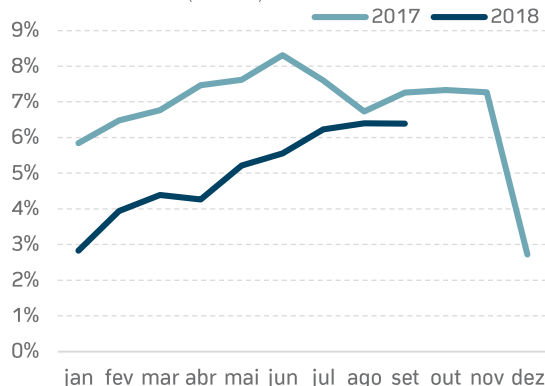
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



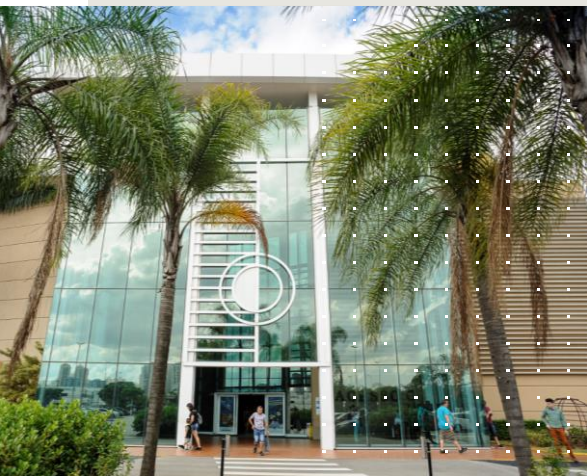
VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Mooca Plaza Shopping

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



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

www.moocaplaza.com.br

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

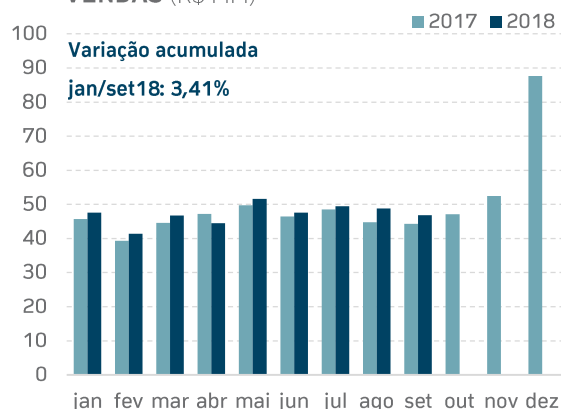


Fonte: Hedge / administradora do shopping

Mooca Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-18	Variação set-18/17	Acumulado jan/set-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	2.494.847	-6%	25.598.221	-6%
Aluguel percentual	211.969	11%	2.398.220	-1%
Aluguel quiosques/stands	403.601	-28%	4.489.219	-4%
Outras receitas	89.201	-29%	1.180.456	-42%
Receitas totais	3.199.618	-9%	33.666.116	-8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(217.557)	-469%	(1.179.461)	3%
Outras despesas	(544.147)	-4%	(7.632.378)	44%
Despesas totais	(761.704)	49%	(8.811.838)	36%
Resultado operacional (NOI)	2.437.914	-19%	24.854.278	-17%
Resultado estacionamento	1.007.822	39%	8.861.943	2%
NOI + estacionamento	3.445.737	-8%	33.716.221	-13%
Benfeitorias	(4.309.932)	2645%	(11.227.761)	461%
Resultado não operacional	31.051	-6%	375.274	-70%
Resultado total	(833.144)	-123%	22.863.734	-40%

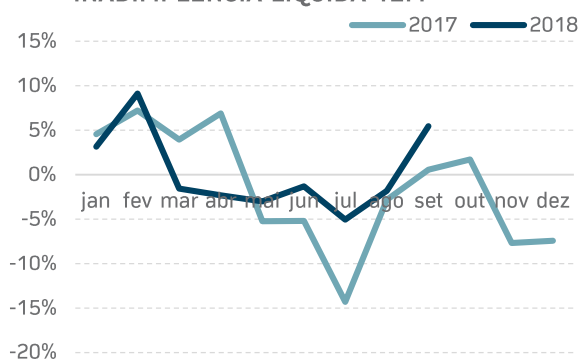
VENDAS (R\$ MM)



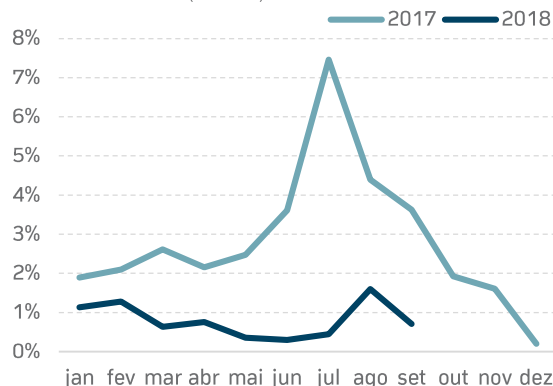
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Tivoli Shopping Center

O processo de ocupação das lojas vagas do shopping vem ocorrendo de forma gradual e com boas perspectivas, o que sugere redução significativa da vacância para os próximos meses. Adicionalmente, tem-se observado excelente performance das lojas recém inauguradas, a exemplo das Lojas Pernambucanas, aberta ao público no início de outubro. Neste mês, tivemos a chegada do Papai Noel, o Teatro Natalino e o show de luzes na fachada do Tivoli, eventos muito bem recebidos pelo público da região.



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

www.tivolishopping.com.br

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

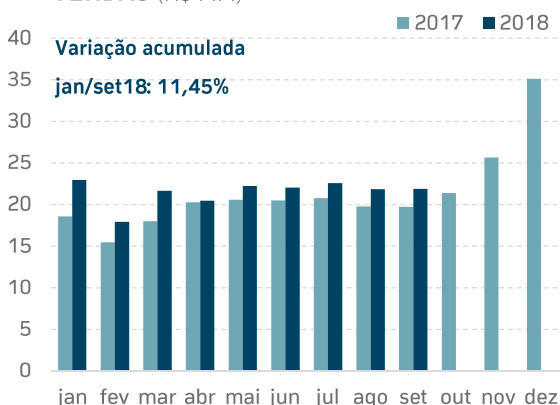


Fonte: Hedge / administradora do shopping

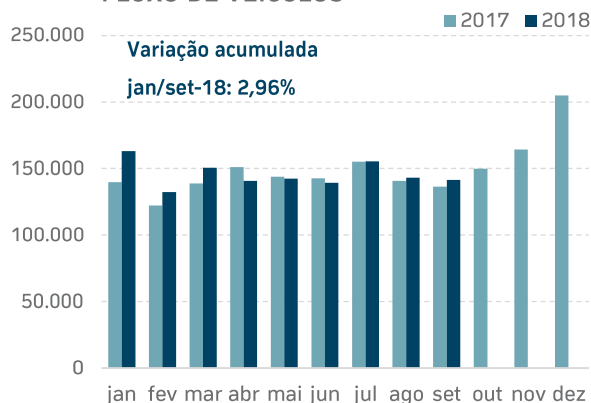
Tivoli Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-18	Variação set-18/17	Acumulado jan/set-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	1.092.061	6%	8.668.186	13%
Aluguel percentual	154.350	-28%	1.126.987	-6%
Aluguel quiosques/stands	178.554	40%	1.724.998	38%
Outras receitas	10.895	-20%	160.128	-28%
Receitas totais	1.435.861	3%	11.680.299	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(161.403)	2%	(1.360.411)	-18%
Outras despesas	(163.952)	-8%	(1.594.424)	30%
Despesas totais	(325.355)	-3%	(2.954.835)	2%
Resultado operacional (NOI)	1.110.506	6%	8.725.464	17%
Resultado estacionamento	338.796	4%	3.050.949	5%
NOI + estacionamento	1.449.302	5%	11.776.413	13%
Benfeitorias	(332.175)	1802%	(1.384.263)	-14%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Resultado total	1.117.128	-18%	10.392.150	18%

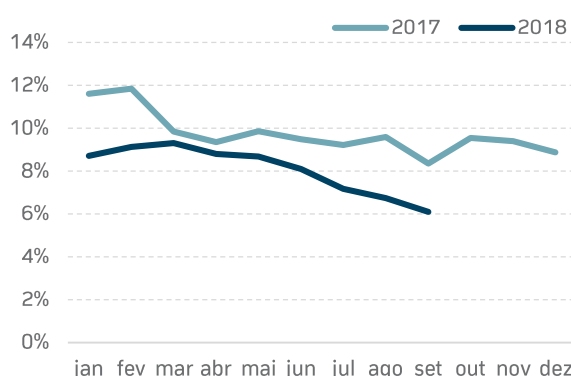
VENDAS (R\$ MM)



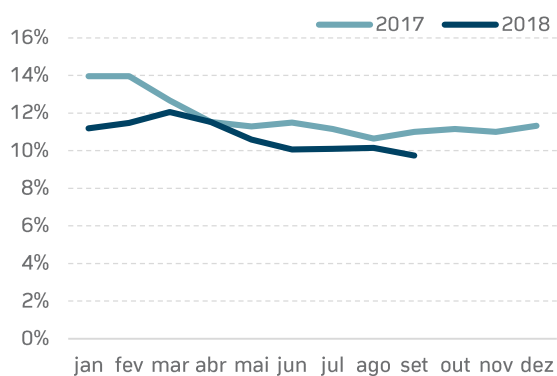
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Goiabeiras Shopping Center

Entre os diversos desafios que norteiam a relação do Brasil Shopping com este ativo, o que mais nos preocupa é a recente inauguração do Shopping Estação Cuiabá. Empreendimento que foi inaugurado com elevado índice de ocupação e vem a ser um dos principais ativos da BrMalls, dado seu porte e qualidade, se propõe a ser o shopping dominante da região, o que certamente trará impacto a todos os shoppings do município. No momento, estamos focados na implementação de diversas ações que serão divulgadas oportunamente.



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

www.goiabeirasshopping.com.br

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

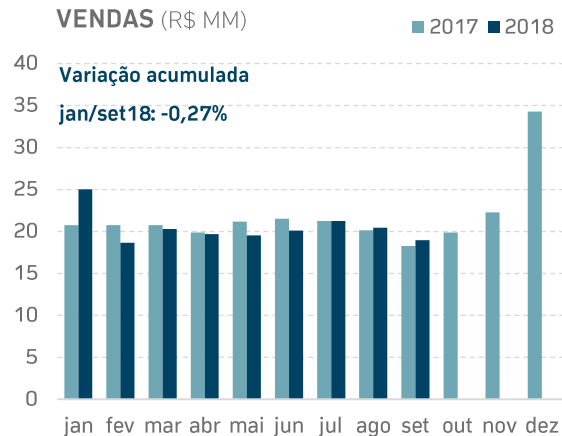


Fonte: Hedge / administradora do shopping

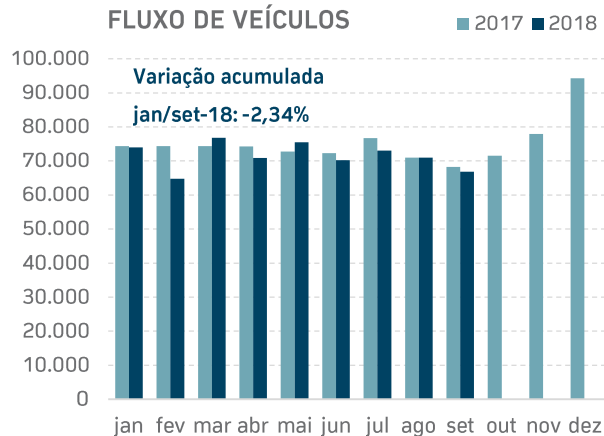
Goiabeiras Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-18	Variação set-18/17	Acumulado jan/set-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	751.961	-10%	7.469.745	-5%
Aluguel percentual	320.932	48%	2.715.293	4%
Aluguel quiosques/stands	157.931	9%	1.547.118	3%
Outras receitas	16.142	-	152.587	-24%
Receitas totais	1.246.966	2%	11.884.744	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(60.000)	-80%	(2.986.586)	10%
Outras despesas	(46.882)	-38%	(336.238)	-33%
Despesas totais	(106.882)	-72%	(3.322.824)	3%
Resultado operacional (NOI)	1.140.084	37%	8.561.919	-5%
Resultado estacionamento	350.411	2%	3.715.341	26%
NOI + estacionamento	1.490.495	27%	12.277.260	3%
Benfeitorias	(92.135)	-47%	(399.619)	-62%
Resultado não operacional	(5.580)	-7%	(36.359)	-59%
Resultado total	1.392.780	39%	11.841.282	10%

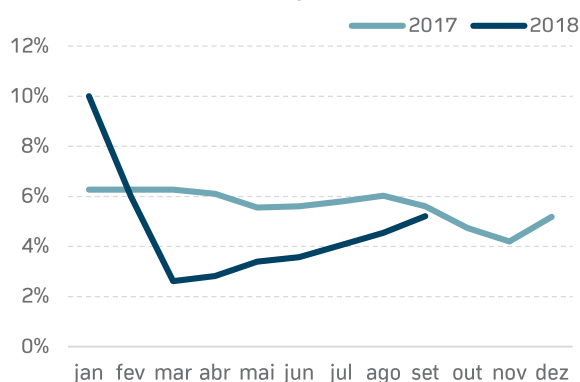
VENDAS (R\$ MM)



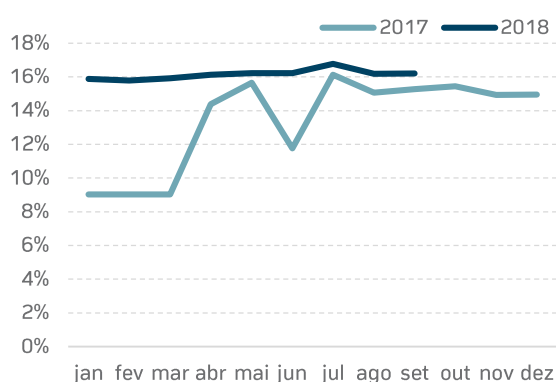
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

I Fashion Outlet

O outlet I Fashion, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição com a recém inauguração das lojas Lacoste, Aleatory e Guess. Promoveu também, em novembro, os eventos Cineminha ao ar livre e Encontro Cervejeiro, importantes para aproximação e fidelização de seu público consumidor.



Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS

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

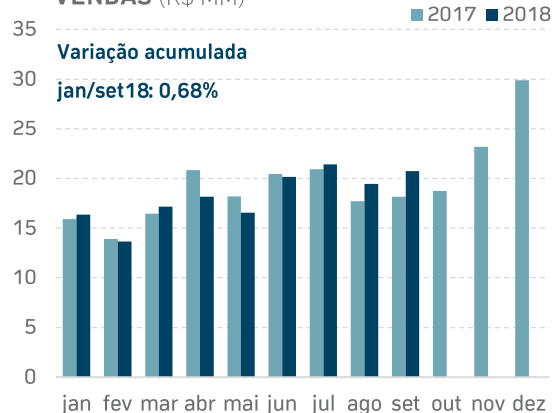


Fonte: Hedge / administradora do shopping

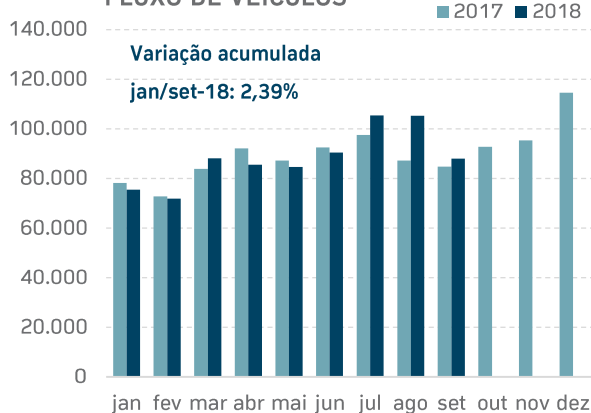
I Fashion Outlet

Fluxo de Caixa 100% shopping	set-18	Varição set-18/17	Acumulado jan/set-18	Varição acum. 18/17
Aluguel mínimo	719.307	18%	6.675.298	15%
Aluguel percentual	288.066	24%	2.573.815	-1%
Aluguel quiosques/stands	14.593	-70%	611.540	60%
Outras receitas	-	-	-	-100%
Receitas totais	1.021.966	15%	9.860.652	11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(83.018)	36%	(620.679)	-11%
Outras despesas	(157.267)	142%	(1.083.593)	7%
Despesas totais	(240.285)	91%	(1.704.272)	-1%
Resultado operacional (NOI)	781.681	2%	8.156.380	14%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	781.681	2%	8.156.380	14%
Benfeitorias	(8.890)	-29%	(103.420)	-25%
Resultado não operacional	(3.620)	-70%	93.652	-250%
Resultado total	769.171	4%	8.146.613	17%

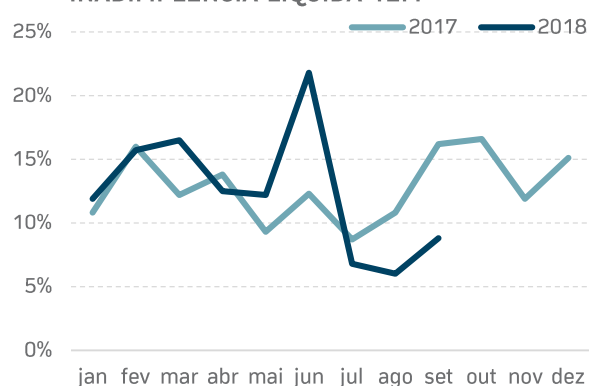
VENDAS (R\$ MM)



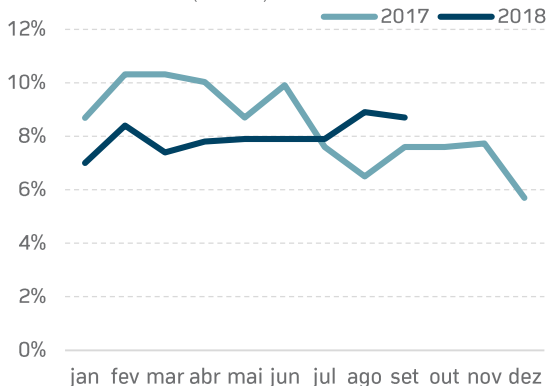
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Shopping Parque Dom Pedro

A aprovação da nova emissão do SHDP11, que visa a aquisição da loja locada para a C&A (única loja do shopping não pertencente ao fundo), e consequente reversão da decisão de se reter rendimentos deste fundo, tomada na AGE anterior, produzirá aumento significativo nos rendimentos previstos originalmente para o Brasil Shopping no mês de novembro, da ordem de R\$ 2,1 milhões.



Av. Guilherme Campos, 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br

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



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Via Parque Shopping

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



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

www.viaparqueshopping.com.br

- 16,51% de participação via cotas de FII
- 57,2 mil m² de ABL Total
- 239 operações
- Inaugurado em 1993
- Operador: Aliansce
- Principais Operações: C&C, Kinoplex, Km de Vantagens Hall, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Renner e Rio Decor



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes

Em 10 de outubro de 2018 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") de Cotistas do Fundo, instalada com a presença de cotistas representando 46,13% das cotas emitidas. A AGE aprovou as seguintes matérias da ordem do dia:

I. A substituição da administradora do Fundo, a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.** ("Atual Administradora"), pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Nova Administradora"), com a contratação da **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** como gestora da carteira do Fundo ("Gestora"), e a consequente alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), da seguinte forma:

(a) Alteração da denominação social do Fundo, que passou a ser "Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário";

(b) Exclusão de todas as menções e referências à Atual Administradora e substituição pelas informações e dados cadastrais da Nova Administradora;

(c) Inclusão de novo artigo 6º no Regulamento, de forma a prever que a atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida pela Gestora, com renumeração dos artigos seguintes, e inclusão de referências à Gestora, conforme aplicável, ao longo do Regulamento;

(d) Exclusão do artigo 13 do Regulamento, quanto à forma de realização de ofertas públicas do Fundo pela Administradora;

(e) Inclusão de novo artigo 18 no Regulamento, para prever o escopo de atuação da Gestora, e renumeração dos artigos seguintes; e

(f) Modificação do parágrafo 3º do artigo 25 do Regulamento, de forma a adequar os prazos de processo de consulta formal aos da regulamentação vigente.

Os votos proferidos neste item representaram os seguintes percentuais em relação ao total de cotas emitidas pelo Fundo: 45,11 % de votos favoráveis, 0,31% de abstenções e 0,72 % de votos contrários.

II. A possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário que se enquadrem na política de investimentos do Fundo e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Nova Administradora e/ou da Gestora, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08, e consequente inclusão de parágrafo único no artigo 7º do Regulamento.

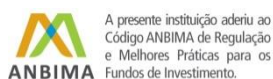
Os votos proferidos neste item representaram os seguintes percentuais em relação ao total de cotas emitidas pelo Fundo: 37,73% de votos favoráveis, 0,23% de abstenções e 8,16 % de votos contrários.

As deliberações tiveram efeitos a partir de 30 de outubro de 2018, data em que a Hedge assumiu a administração e gestão do Fundo e o regulamento alterado entrou em vigor.

A ata da AGE e o novo regulamento vigente estão disponíveis no site da nova [administradora](#) e na página do Fundo na B3 e CVM.

Documentos

- REGULAMENTO VIGENTE
- PROSPECTO ÚLTIMA EMISSÃO
- DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2017



Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br