

Hedge Brasil Shopping FII (HGBS11)

DEZEMBRO 2018

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

INFORMAÇÕES GERAIS

INÍCIO DAS ATIVIDADES

- Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

- Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

- Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

- Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

- Seis emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

- HGBS11

TIPO ANBIMA

- FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

PRAZO

- Indeterminado

PÚBLICO ALVO

- Investidores em geral

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,28 bilhão

QUANTIDADE DE COTAS

5.374.920

QUANTIDADE DE COTISTAS

10.732

ABL PRÓPRIA*

110,4 mil m²

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

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



Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

É com grande satisfação que escrevemos esta carta, refletindo o fechamento do ano de 2018.

Em 30 de outubro de 2018, reassumimos a gestão do HGBS. Nesses 15 anos à frente da gestão de fundos estruturados com foco no mercado imobiliário, temos uma consideração especial por esse Fundo. Registramos nosso agradecimento aos cotistas, que manifestaram em AGE voto favorável ao nosso retorno.

O HGBS foi o primeiro fundo imobiliário que lançamos ainda na antiga Hedging Griffo e temos muito orgulho de sua trajetória. Ao longo do primeiro período em que estivemos à frente da gestão, de novembro-06 a dezembro-16, o Fundo teve um retorno total bruto de 246,8%. Agora, desde que reassumimos a gestão, é possível observar que já começamos a alterar a rota em que o Fundo estava e distribuímos dividendos superiores aos anteriores já nos dois primeiros meses: R\$ 1,35 por cota em novembro-18 e R\$ 1,52 por cota em dezembro-18.

Reafirmamos aqui o nosso compromisso com a entrega de resultados e a busca pela maior rentabilidade para o cotista refletida nos dividendos distribuídos que já saíram de R\$ 1,15 por cota, enquanto na antiga gestão, para R\$ 1,52 por cota, neste último mês.

Buscaremos estabilizar os dividendos em patamares sensivelmente superiores aos praticados durante 2017 até outubro-18, sempre demonstrando, com a maior transparência permitida, a origem dos resultados. A Hedge entende que todo e qualquer investimento deve ser realizado utilizando caixa do Fundo (composto do patrimônio ainda não alocado e resultado do Fundo não distribuído, no limite de 5% do resultado gerado). Este entendimento vai em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Antes de entrarmos na dinâmica habitual do nosso relatório mensal, gostaríamos de compartilhar nossa expectativa para 2019, que se inicia com muitas novidades e um novo presidente.

Nossa visão é que, após enfrentarmos a segunda maior recessão de nossa história com 11 trimestres de queda no PIB (do 2º trimestre de 2014 até o 4º trimestre de 2016), conseguimos dar início a um processo de recuperação da economia, de certa forma graças a equipe escolhida pelo ex-presidente Temer, que teve técnicos muito competentes e medidas acertadas no âmbito econômico, além de uma agenda de micro reformas que contribuíram para melhorar a saúde da economia. Infelizmente, após o infeliz episódio, já muito conhecido da gravação de conversas pouco republicanas do ex-presidente com um conhecido empresário, perdeu-se o apoio político para que pudessemos avançar mais nas reformas. Isso acabou se traduzindo no baixo crescimento do PIB que o país apresentou em 2017 e 2018. Entretanto, já foi criada uma base que nos permite ter uma expectativa bastante positiva para 2019, onde esperamos um crescimento do PIB acima de 2,5%.

O anúncio dos componentes do recém criado “Superministério da Economia”, capitaneado por Paulo Guedes, com sua estrutura compartilhada por técnicos que conhecem as entranhas da máquina do governo e seus problemas e experientes profissionais, egressos da academia ou da iniciativa privada, quase todos de orientação liberal e pró-mercado, nos torna muito otimistas com os resultados que entregarão em 2019.

A retomada da aprovação das reformas, começando com a da Previdência, uma agenda de micro reformas que trarão maior eficiência e produtividade aos agentes econômicos, a retomada da confiança dos consumidores, que ao longo do período anterior diminuíram seu endividamento e poderão contratar mais crédito para o consumo, uma agenda de diminuição do tamanho do Estado em todos os setores, já anunciada pelos novos ministros e presidentes de empresas estatais, além da retomada dos investimentos pelos empresários, que já se nota desde o último trimestre de 2018, nos dá muita confiança de que teremos um 2019 muito bom para os investimentos e como consequência esperamos entregar bons dividendos para os nossos investidores.

Realizamos um diagnóstico profundo no Fundo e em seu portfólio, contabilizando resultados que não haviam sido considerados nos períodos corretos, revertendo decisões que impactavam o rendimento do Fundo e identificando diversas oportunidades que serão exploradas no próximo capítulo.

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

Desejamos um 2019 de muito sucesso!

Este relatório está dividido em seis seções: i) Plano de Ação, com o diagnóstico dos ativos na carteira e do Fundo e as principais ações para 2019; ii) Visão de Mercado, com números da indústria para ilustrar o segmento em que o Fundo atua; iii) 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; iv) Carteira de Investimentos, com resultados, ficha técnica e fluxo de caixa dos shopping centers investidos pelo Fundo; v) Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes, relacionados ao Fundo; e vi) Documentos, com link para os principais arquivos do Fundo.

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

Boa leitura!

Gestão Hedge Investments

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

Plano de Ação

Em 30 de outubro de 2018, a Hedge assumiu a administração e gestão do HGBS e, desde então a equipe se dedicou a realizar um completo diagnóstico dos ativos na carteira e do Fundo. Segue abaixo o resultado deste trabalho, que norteará as ações da gestão do ano de 2019, reforçando a transparência e qualidade na divulgação de informações. Temos como compromisso buscar a maximização dos rendimentos, por meio da gestão ativa da carteira e até mesmo da reciclagem do portfólio.

**Receitas****Custos****Rendimento**

▪ Substituição de administradores em shoppings que o Fundo detém controle

O Fundo detém participação em 8 empreendimentos, que são administrados por 6 empresas diferentes. Esta diversificação nos permitiu ao longo do tempo observar as melhores práticas dos shoppings e disseminá-las conforme fosse aplicável, respeitando a individualidade de cada ativo.

Abaixo, descrevemos conceitualmente o escopo e a forma de cobrança das empresas de administração de shopping:

- Administração das locações: gerenciamento dos contratos de locação; apoio gerencial e estratégico ao relacionamento com lojistas; planejamento orçamentário anual; análise do mix de lojas, entre outras. Para este serviço, a taxa de cobrança é, de forma geral, um percentual do resultado operacional líquido e impacta o fluxo de caixa dos empreendedores, neste caso o Fundo.
- Administração predial: atividades administrativas e operacionais de todas as atividades de apoio à operação do shopping, como limpeza e segurança; atividades de gestão do fundo de promoção, com campanhas de marketing, entre outras. Para este serviço, a taxa de cobrança é, de forma geral, um percentual das despesas condominiais e impacta o fluxo de caixa dos lojistas.
- Comercialização de lojas: análise do mix de lojas; prospecção de novos locatários, seja para lojas, quiosques, adesivagem, banner, etc. Para este serviço, a taxa de cobrança é, de forma geral, um percentual do valor geral das locações (VGL) e impacta o fluxo de caixa dos empreendedores, neste caso o Fundo.

Existem algumas oportunidades no Fundo relativas à troca dos administradores, que trariam:

- redução de custos, com menor cobrança nas taxas acima descritas, com ganhos para o Fundo e para os lojistas.
- aumento da eficiência na comercialização, com consequente redução de vacância e aumento de receitas.
- aumento da atratividade do shopping, realizando eventos e ações de marketing eficientes, com incentivo ao aumento de pessoas e veículos

As negociações já foram iniciadas e tão logo fechadas, comunicaremos nos próximos relatórios gerenciais.

▪ **Reciclagem do portfólio**

A Hedge está sempre atenta às oportunidades do mercado, inclusive na reavaliação do seu portfólio, com o compromisso de buscar a maximização dos rendimentos por meio da gestão ativa da carteira.

O Fundo possui lucro acruado em diversos ativos da carteira, se considerarmos os valores de aquisição e todos os investimentos realizados, e compararmos com valor de avaliação.

• **Melhoria na gestão do caixa do Fundo**

No fechamento de dezembro-18, o Fundo tem 5,3% do seu patrimônio alocados em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos, Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros ativos de renda fixa.

A equipe da Hedge possui profunda experiência em negociação de cotas de FII no mercado secundário, com dinamismo na negociação de ativos e capacidade de acesso a operações exclusivas e estaremos atentos às oportunidades do mercado. Todas estas operações são realizadas com alto nível de governança e transparência.

▪ **Projetos para redução do custo condominial em shoppings que o Fundo detém controle**

Abaixo, descrevemos conceitualmente os principais custos de um locatário de shopping center, independente do produto ou serviço oferecido aos clientes.

- Aluguel: taxa cobrada pela locação do espaço. A depender do contrato de locação, o custo pode ser uma remuneração fixa, com um valor mínimo estabelecido, e/ou vinculados ao faturamento.
- Condomínio: taxa cobrada para arcar com as despesas comuns do empreendimento, como limpeza, energia, segurança, água, administração.
- Fundo de promoção: taxa cobrada para arcar com as campanhas de marketing do empreendimento, como Dia das Mães, Black Friday e Natal.

Ainda dentro do conceito de disseminar as melhores práticas no portfólio, existem diversas oportunidades que podem reduzir os custos condominiais dos lojistas, ilustradas abaixo:

- investir em sistemas que promovem redução de consumo de energia e avaliação para compra de energia no mercado livre;
- adequar sistemas de coleta de água e tratamento de esgoto, mitigando o impacto socioambiental;
- adequação do quadro de pessoal (administrativo, limpeza e segurança), promovendo concorrência dos prestadores de serviços e analisando verticalizações.

Com implementações de ações como as citadas acima, o lojista é diretamente beneficiado e os empreendedores em sua consequência, seja pela: redução de descontos e inadimplência, melhoria das operações, dado que o lojista terá mais caixa para investir na loja, gerando aumento de vendas e consequentemente de aluguéis. Ainda, o Fundo, poderá ser diretamente beneficiado com a redução dos custos das lojas vagas, situação na qual tem que arcar com custos de condomínio.

▪ **Projetos para redução de inadimplência e custo de auditoria em todos os ativos**

Com a crise econômica dos últimos anos e consequente queda no faturamento dos lojistas, a inadimplência foi uma das variáveis de maior relevância no fluxo de caixa dos empreendimentos.

A equipe de gestão do Fundo está empenhada em traçar ações em conjunto com as administradoras de cada empreendimento para recuperar os aluguéis passados, contratando empresas especializadas em cobrança, e estabilizar a situação no curto prazo, melhorando a eficiência e relacionamento com os lojistas.

Outro custo que vemos oportunidade é com relação à auditoria. Como alguns modelos de contrato de locação preveem cobrança de alugueis vinculados ao faturamento, ainda há muita sonegação. Para diminuir este risco, o shopping contrata auditores que acompanham diariamente no caixa as vendas dos lojistas. Além do alto custo, este serviço não é atualmente o mais eficiente. Existem hoje diversas plataformas de *Business Intelligence* e Auditoria, que se conectam aos sistemas de cada lojista, gerando análise mais precisa e criando base de dados comparativas.

A equipe de gestão já iniciou tratativas com empresas do setor e, em conjunto com as administradoras, pretende implementar o sistema em todos os ativos do portfólio.

▪ **Aprimoramento na comunicação aos investidores**

Como gestores de Fundo de Investimento Imobiliário, a equipe da Hedge entende que a informação transparente e objetiva é a melhor ferramenta para tomada de decisão dos investidores.

Desde outubro-18, a Hedge está revendo todos os materiais de comunicação, de forma a melhorar a qualidade das informações fornecidas, tais como:

- (i) melhorias no relatório gerencial, já implementadas, com inclusão de ficha técnica de cada ativo, com respectivo fluxo de caixa, indicadores operacionais, fotografias atualizadas e informações dos acontecimentos do mês;
- (ii) website do Fundo em processo de renovação
- (iii) web-casting trimestral
- (iv) implementação de canal de relacionamento com investidores (RI)

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

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, assim como o plano de ação descrito, que inclui a melhoria operacional da carteira e reciclagem do portfólio, a estimativa de rendimento média mensal para 2019 é de aproximadamente R\$ 1,40 por cota.

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.

Visão de Mercado

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

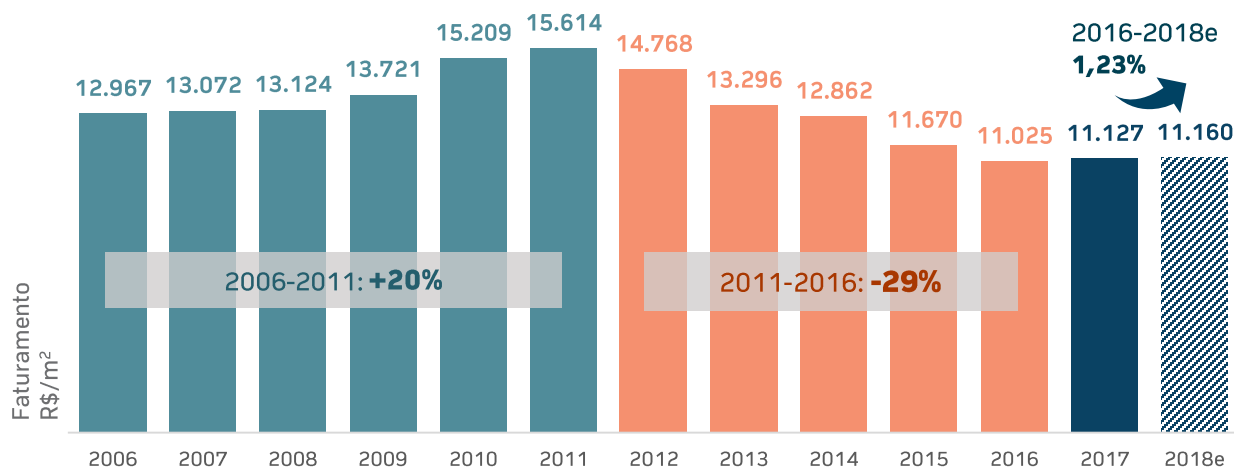
O crescimento na rentabilidade dos shoppings centers no período acima destacado, somado a uma conjuntura econômica favorável fez com que diversos projetos e expansões de ativos existentes fossem viabilizados e passassem a ser entregues nos anos seguintes, resultando em 128 novos empreendimentos e um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

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

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

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

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



Fonte: Hedge / Abrasce / IBGE – inflacionado até set-2018

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,52 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2018. O pagamento será realizado em 15 de janeiro de 2019, aos detentores de cotas em 28 de dezembro 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	dez-18	2018	12 Meses
Receita Imobiliária	6.874.867	82.290.609	82.290.609
Renda Imobiliária	6.773.998	82.137.832	82.137.832
Lucro Operações	100.870	152.777	152.777
Receita Financeira	440.762	6.428.328	6.428.328
Renda Fixa	40.456	366.714	366.714
CRI (não conversíveis)	298.178	4.286.987	4.286.987
FIs Líquidos	102.127	1.380.178	1.380.178
LCI	-	394.449	394.449
Total de Receitas	7.315.629	88.718.937	88.718.937
Total de Despesas	(658.617)	(8.255.814)	(8.255.814)
Resultado	6.657.011	80.463.122	80.463.122
Rendimento	8.169.878	78.850.076	78.850.076
Resultado Médio / Cota	1,24	1,25	1,25
Rendimento Médio / Cota	1,52	1,22	1,22

Renda Imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos nos investimentos dos FIs SHDP11, PQDP11 e FVPQ11. **Lucros Operações:** diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, 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

O resultado gerado e não distribuído aos cotistas entre os meses de julho e novembro-18 foi de R\$0,65 por cota. Em dezembro-18, o Fundo gerou R\$1,24 por cota, um pouco superior à expectativa de R\$1,17 por cota, justificado pelo recebimento de uma remessa do Shopping Goiabeiras, que, de forma conservadora devido ao momento do shopping, estávamos projetando recebimento menor.

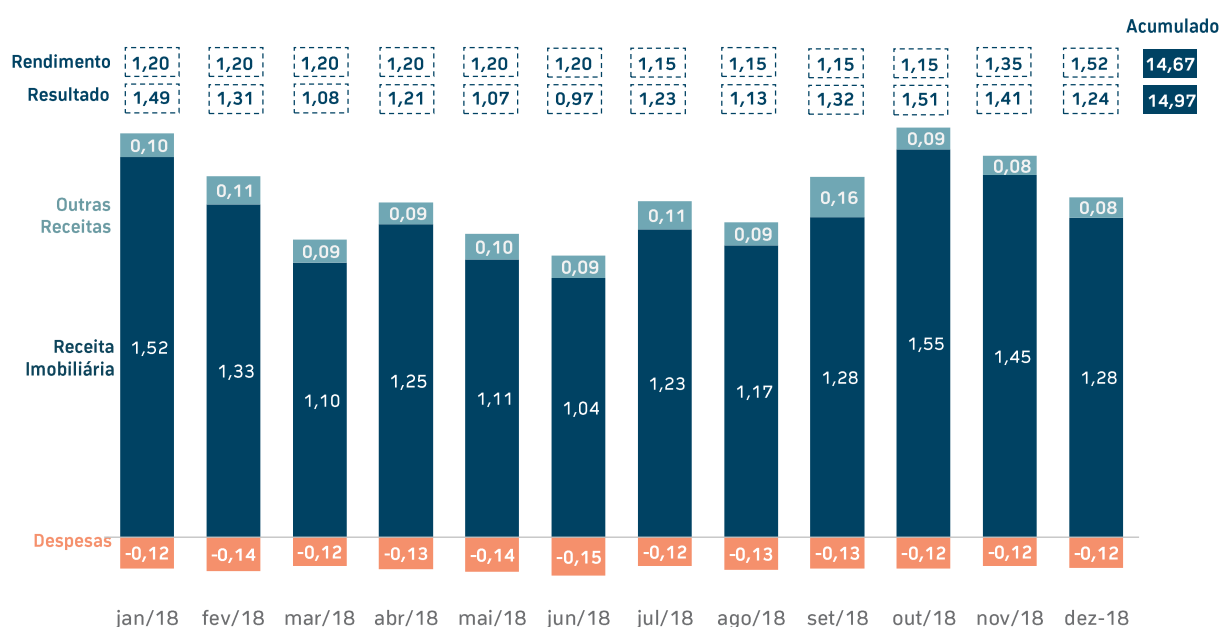
Adicionalmente, em cumprimento à legislação, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral, o Fundo distribuiu R\$ 1,52 por cota.

O resultado acumulado pelo Fundo e não distribuído como rendimento totalizava R\$ 2,11 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 janeiro-18 e dezembro-18, o Fundo obteve um resultado total por cota de R\$ 14,97 e distribuiu em rendimento aos investidores um total de R\$ 14,67 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.

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

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.

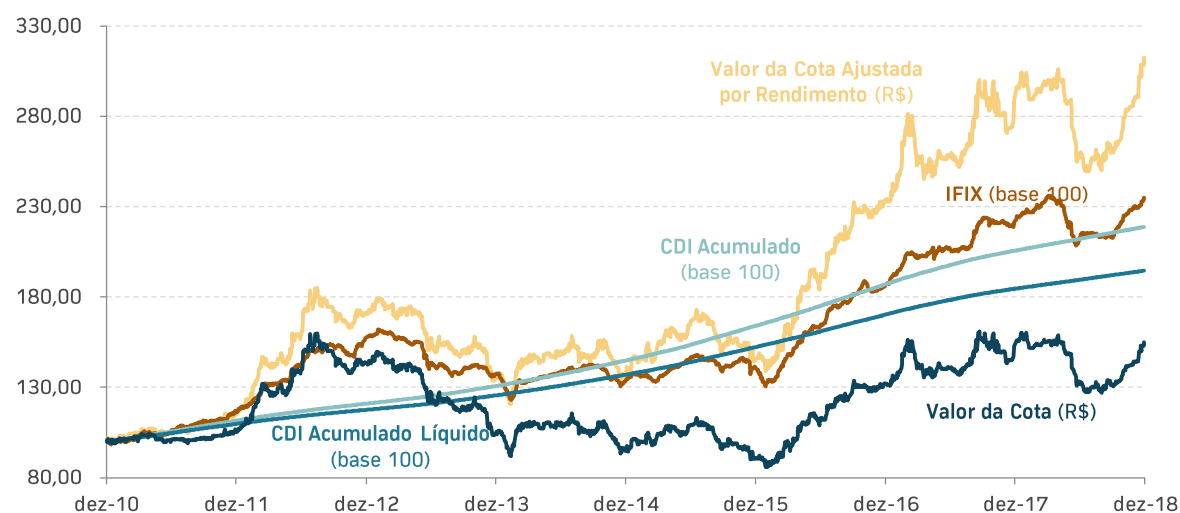
Hedge Brasil Shopping FII	dez-18	2018	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	221,35	234,50	234,50	100,00
Renda Acumulada	0,61%	6,10%	6,10%	172,97%
Ganho de Capital Líquido	6,02%	1,19%	1,19%	110,40%
TIR Líq. (Renda + Venda)	6,65%	7,52%	7,52%	599,67%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	125,00%	7,58%	7,58%	17,50%
% CDI Líquido	1585%	138%	138%	333%
Retorno Total Bruto	8,13%	7,59%	7,59%	310,97%
IFIX	2,22%	5,62%	5,62%	N/A*
% IFIX	366%	135%	135%	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



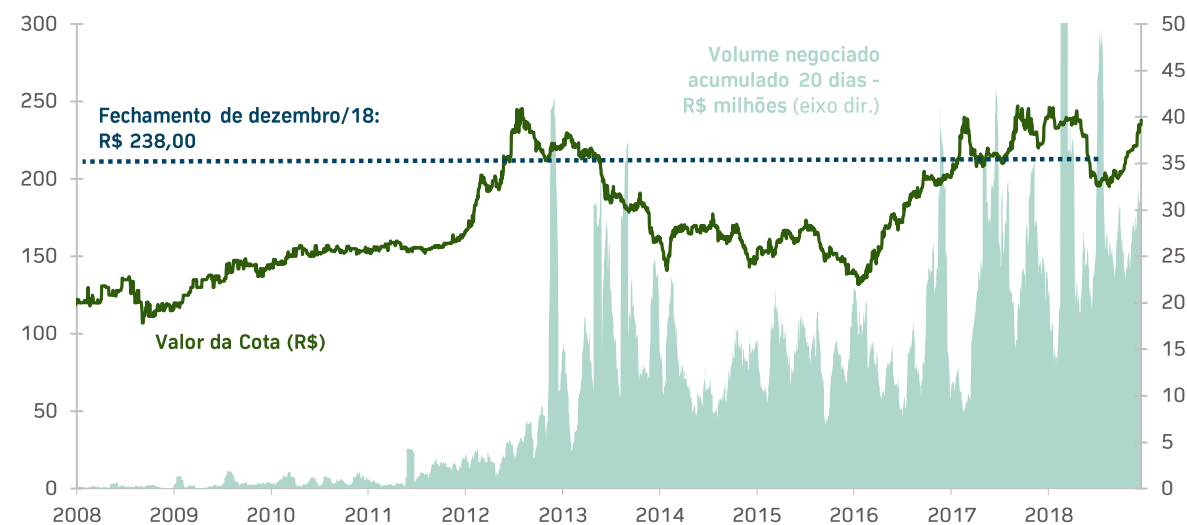
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 238,00, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,28 bilhão, posicionando o HGBS como o maior fundo imobiliário de portfólio de shoppings. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 221,58.

Nos últimos 12 meses o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 380,2 milhões (35,1% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	dez-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)	26,3	380,2	380,2	R\$ 1,28 bilhão	5.374.920 cotas (10.732 cotistas)	R\$ 238,00	R\$ 221,58
Giro (em % do total de cotas)	2,2%	35,1%	35,1%				



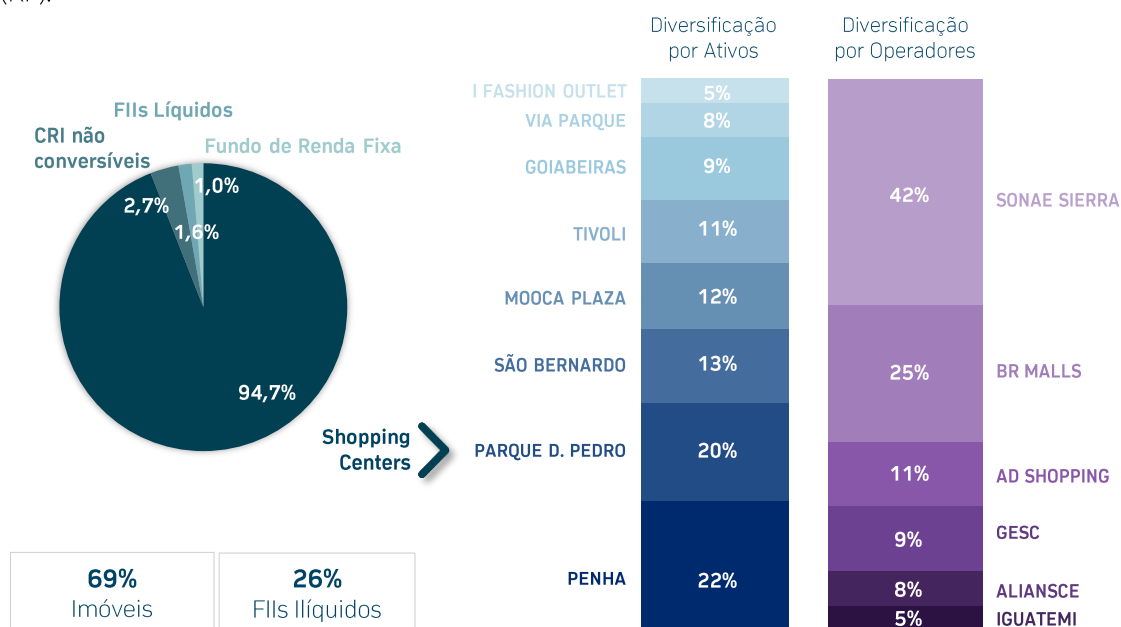
Fonte: Hedge / B3 / Itaú

Carteira de Investimentos

O Fundo encerrou o mês de dezembro 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 110,2 mil m².

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

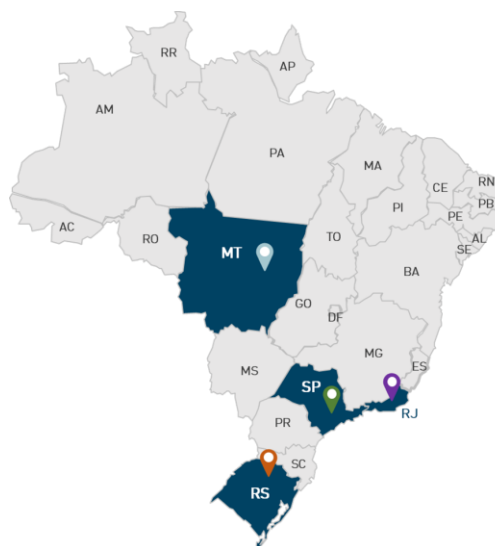
94,7% da carteira do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 5,3% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).



Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil. Mais de 78% da carteira do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.

	São Paulo	78,3%
	Mato Grosso	9,4%
	Rio de Janeiro	7,7%
	Rio Grande do Sul	4,6%



De forma a cumprir com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição semestral de, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, o rendimento do Fundo foi R\$ 1,52/cota, acima do natural gerado no mês de R\$1,24/cota.

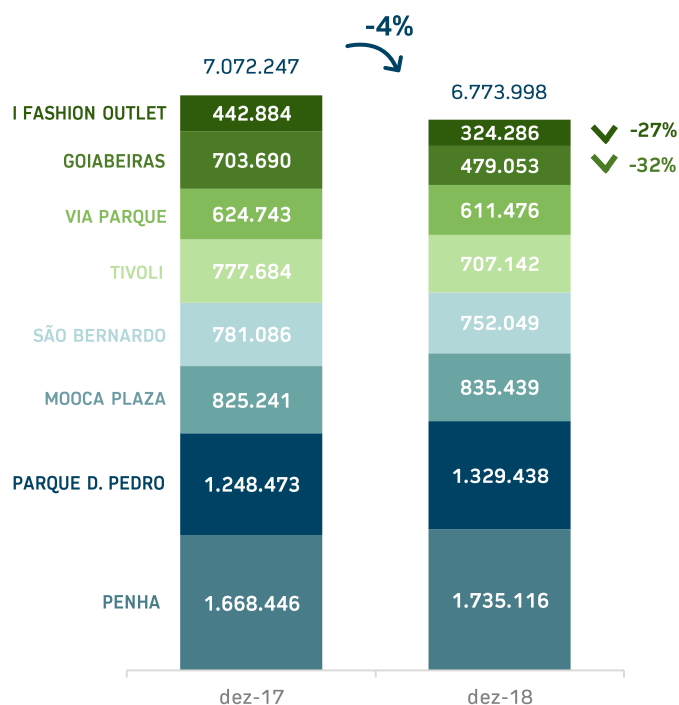
O gráfico abaixo apresenta o resultado gerado no mês por cada um dos oito shoppings da carteira de investimentos imobiliários do Fundo. Este resultado é comparado com o do mesmo mês do ano anterior (dezembro-17).

A variação negativa no **I Fashion Outlet** é justificada por uma base de comparação elevada. Em 2017, houve recebimento de uma receita na ordem de R\$ 256 mil. Este valor se trata de receitas que não foram recebidas entre janeiro-17 e novembro-17, e impactou o caixa em dezembro-17.

Continuamos observando impactos no **Shopping Goiabeiras** No mês de novembro, primeiro mês completo após a inauguração do concorrente, os indicadores tiveram as seguintes variações: -20,5% das vendas, -24,8% no fluxo, aumento da vacância para 18,2% da ABL e -32% em termos de distribuição de resultado. Em termos de resultado, já é possível observar um impacto no curto prazo, e estamos focados na implementação de diversas ações que serão divulgadas assim que concretizarmos.

Os demais ativos apresentaram variação média de +0,76%.

RESULTADO GERADO POR SHOPPING



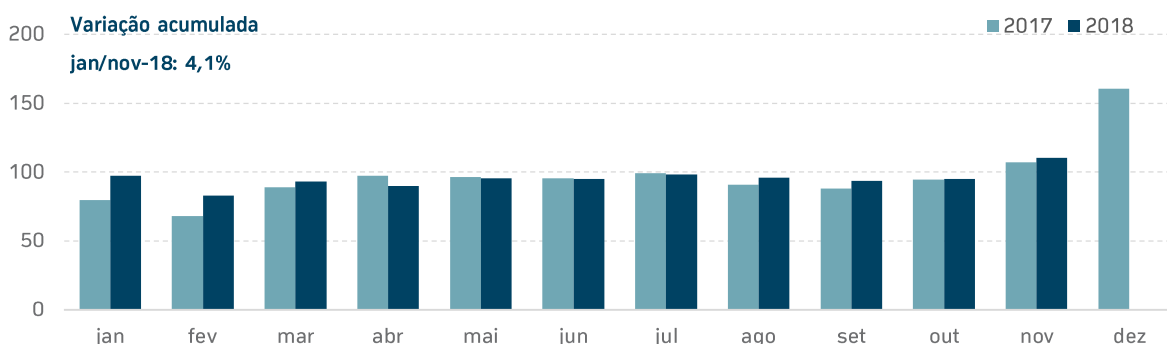
Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

Indicadores Operacionais - Consolidado

Segundo a Abrasce, o mês de novembro apresentou crescimento de 7,2% nas vendas e 1,6% 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 7,6% das lojas âncoras; 9,6% das megalojas e 6,8% das lojas satélites. O único segmento que apresentou queda nominal foi lazer e entretenimento, vinculado aos poucos lançamentos de *blockbusters*. O evento da Black Friday, que ocorreu no dia 23 de novembro, já se consolidou com uma importante data do varejo. Segundo a EBIT/Nielsen, quando comparado com o evento em 2017, as vendas do e-commerce cresceram 26%, os número de pedidos, 13% e o ticket médio de compras, 8%. Todos os shoppings realizaram ações promocionais para capturar vendas adicionais, que detalharemos a seguir.

Abaixo, trazemos dois indicadores operacionais consolidados, de acordo com a participação que o Fundo detém em cada um dos empreendimentos. Nesta análise, estamos considerando 7 dos 8 ativos alvo da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, que não tivemos acesso às informações. No mês de novembro, as vendas dos ativos, ou seja, o faturamento dos lojistas, apresentou crescimento médio de 4,1%, comparado com o mesmo mês de 2017. Os destaques positivos foram Mooca Plaza Shopping (+26,4%), Tivoli Shopping (+7,7%) e Ifashion Outlet (+7,4%). O Shopping Goiabeiras apresentou queda de 20,5%, já sentindo impactos da inauguração de um shopping concorrente.

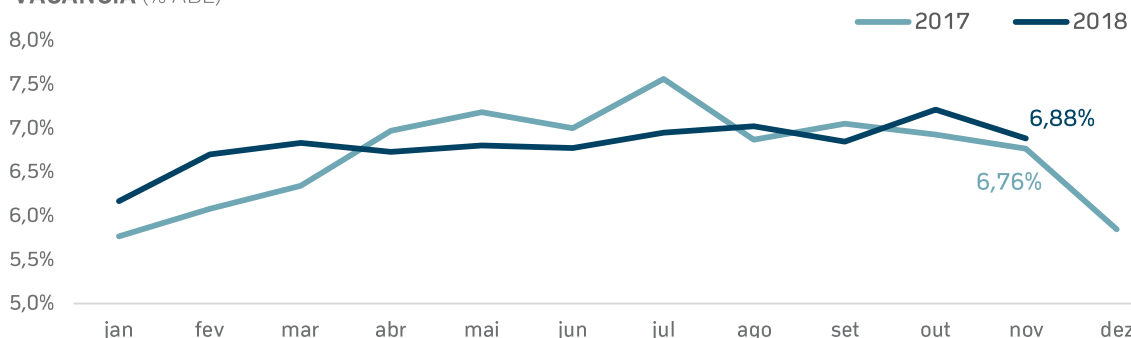
VENDAS (R\$ MM)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

A área vaga do Fundo, excluindo Via Parque da base, é de 6.943m², o que representa 6,9% da ABL própria. Os principais impactos no mês foram: Shopping Parque Dom Pedro, com a saída da operação Fnac, e Shopping Goiabeiras, com fechamento de algumas operações.

VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

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

Shopping Center Penha

O Shopping Penha vem passando por importante processo de revitalização e reposicionamento. Vultosos investimentos estão sendo realizados com este propósito, tais como o retrofit completo das fachadas do shopping, sendo que as duas principais (Rua João Ribeiro e Rua Antonio Lobo) foram entregues no início de dezembro, e adequação de layout para acomodação de duas importantes operações: novo modelo de loja Centauro, inaugurada em 05 de dezembro, e Lojas Renner, cuja inauguração ocorrerá no primeiro semestre de 2019. As obras, que impactaram o fluxo e vendas no curto prazo, principalmente no 2º semestre de 2018, devem melhorar o posicionamento do shopping e gerar mais atratividade, com consequente geração de receita ao shopping.



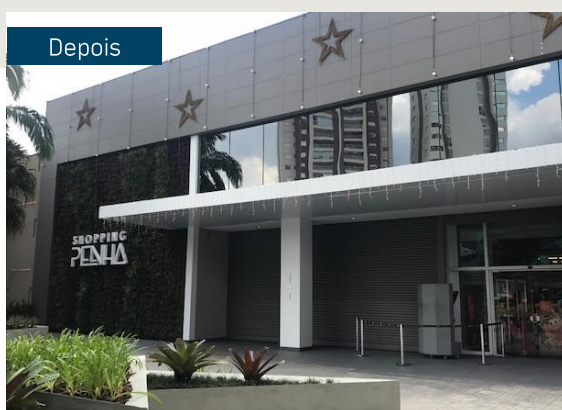
R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP

www.shoppingpenha.com.br

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



Antes



Depois

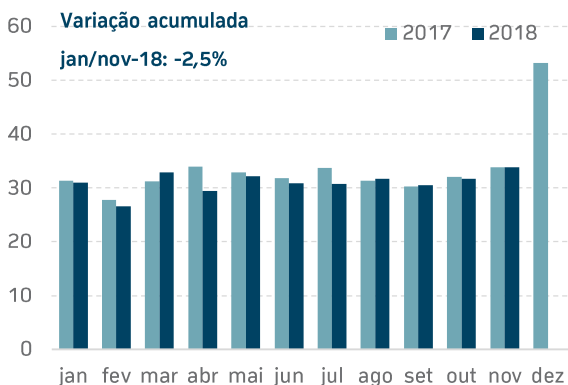


Fonte: Hedge / administradora do shopping

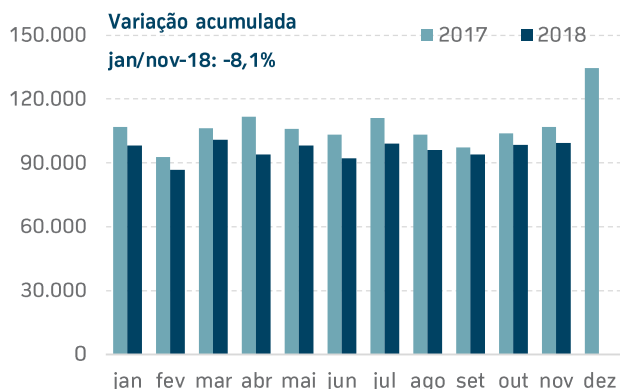
Shopping Center Penha

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-18	Variação nov-18/17	Acumulado jan/nov-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	1.793.938	-2%	21.984.496	5%
Aluguel percentual	28.235	188%	542.179	-11%
Aluguel quiosques/stands	89.207	3%	966.067	9%
Outras receitas	7.022	350%	524.506	1271%
Receitas totais	1.918.402	0%	24.017.248	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(23.018)	-84%	(1.630.626)	-3%
Outras despesas	(225.567)	8%	(2.564.257)	14%
Despesas totais	(248.585)	-29%	(4.194.883)	7%
Resultado operacional (NOI)	1.669.817	6%	19.822.364	7%
Resultado estacionamento	245.749	-4%	2.787.313	-7%
NOI + estacionamento	1.915.566	5%	22.609.678	5%
Benfeitorias	(422.579)	3725%	(3.778.753)	1156%
Resultado não operacional	11.380	294%	51.522	-66%
Resultado total	1.504.367	-17%	18.882.447	-12%

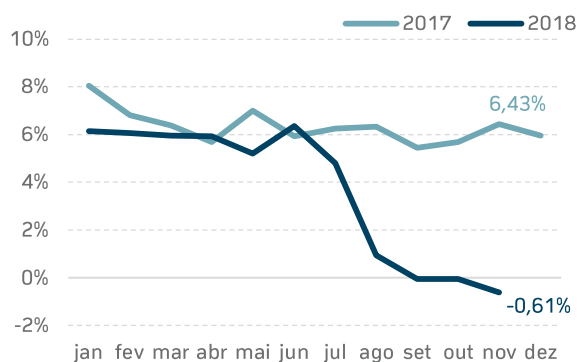
VENDAS (R\$ MM)



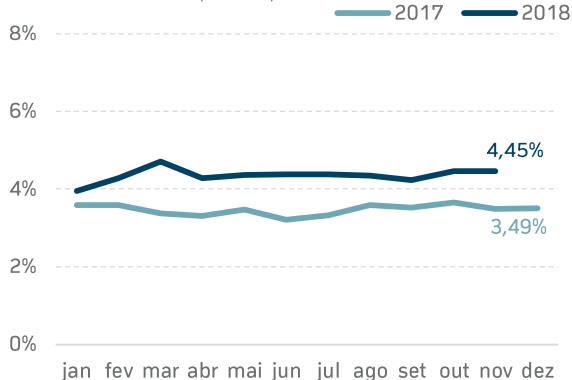
FLUXO DE VEÍCULOS



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 em uma região bastante afetada pelo desemprego (indústria automobilística) e que enfrenta forte concorrência de novos entrantes, a qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento tem contribuído para a almejada consolidação do ativo como dominante nesta região. Em novembro, foram inauguradas novas operações como: Authentic Feet, Arraso, Modella Fit & Beach, Artwalk e Johnny Rocket. Esta última operação já faz parte do plano para a consolidação de relevantes operações de gastronomia no shopping.



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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

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

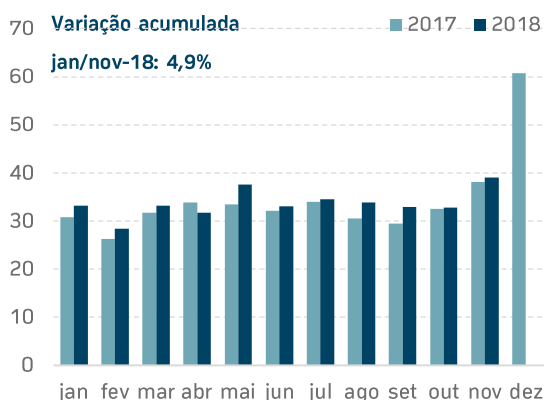


Fonte: Hedge / administradora do shopping

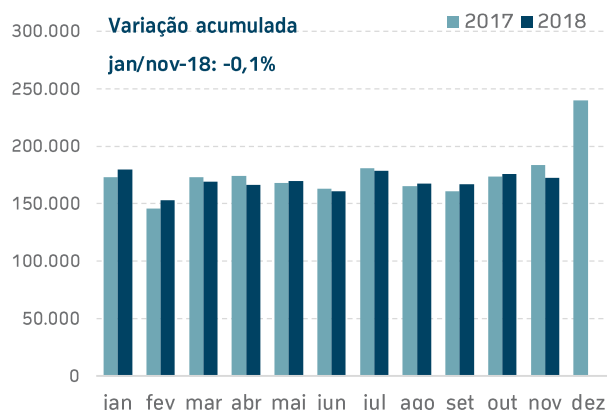
São Bernardo Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-18	Variação nov-18/17	Acumulado jan/nov-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	1.468.059	2%	16.920.267	-6%
Aluguel percentual	113.799	6%	1.525.057	-2%
Aluguel quiosques/stands	452.788	44%	3.487.305	13%
Outras receitas	24.416	-107%	2.042.959	-1203%
Receitas totais	2.059.062	36%	23.975.589	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(186.686)	11%	(2.377.460)	55%
Outras despesas	(395.192)	-44%	(5.020.670)	3%
Despesas totais	(581.878)	-34%	(7.398.131)	16%
Resultado operacional (NOI)	1.477.184	132%	16.577.458	4%
Resultado estacionamento	645.989	-35%	7.119.904	-28%
NOI + estacionamento	2.123.173	30%	23.697.362	-8%
Benfeitorias	(134.126)	476%	(1.560.228)	344%
Resultado não operacional	195.346	55%	427.969	-145%
Resultado total	2.184.393	26%	22.565.104	-8%

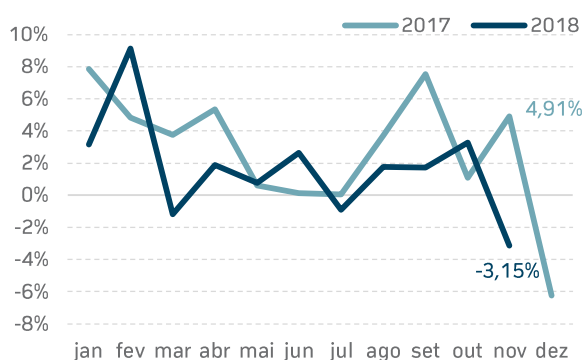
VENDAS (R\$ MM)



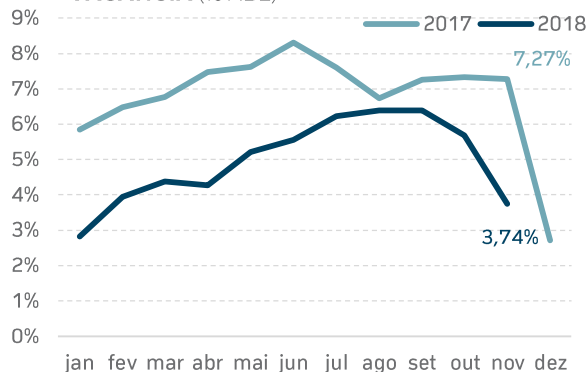
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



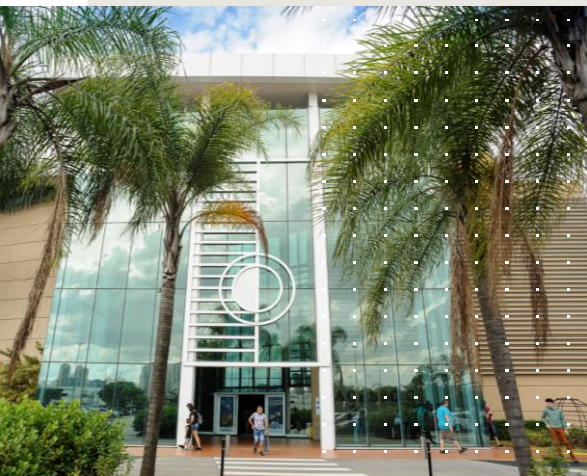
VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Mooca Plaza Shopping

A recém inaugurada loja da Zara, maior da marca no país, tem promovido, além de maior atratividade, fluxo de consumidores e vendas ao shopping, a atração de novos lojistas alinhados ao posicionamento almejado pelo empreendimento. Adicionalmente, a adequação das escadas rolantes da nova área de eventos foi inaugurada no final de novembro, junto à decoração de Natal. O Shopping também inaugurou uma área pet, melhorando ainda mais a experiência do consumidor. A Black Friday foi um sucesso e o shopping apresentou crescimento de vendas em novembro de 26% quando comparado ao mesmo mês de 2017.



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

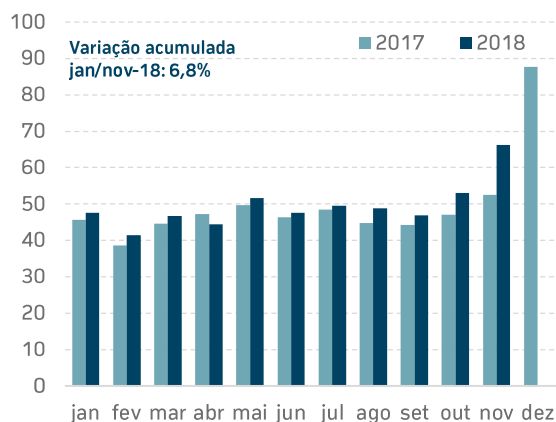


Fonte: Hedge / administradora do shopping

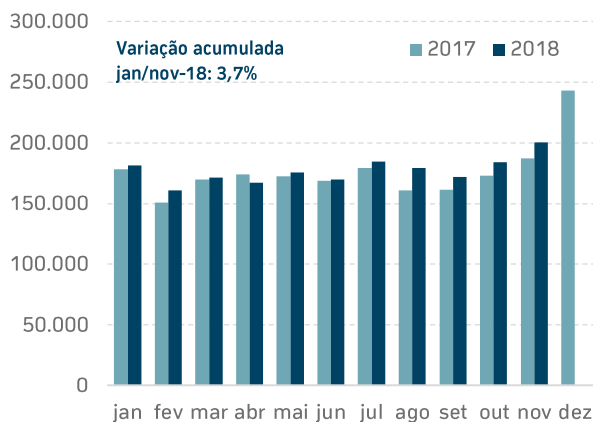
Mooca Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-18	Variação nov-18/17	Acumulado jan/nov-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	2.649.734	0%	30.896.355	-5%
Aluguel percentual	249.432	-36%	2.899.209	-3%
Aluguel quiosques/stands	483.614	7%	5.705.036	2%
Outras receitas	175.168	-19%	1.742.011	-26%
Receitas totais	3.557.948	-4%	41.242.612	-5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(195.996)	-368%	(1.606.519)	52%
Outras despesas	(796.563)	35%	(7.465.141)	21%
Despesas totais	(992.558)	91%	(9.071.660)	25%
Resultado operacional (NOI)	2.565.390	-19%	32.170.952	-12%
Resultado estacionamento	1.054.439	13%	10.917.331	5%
NOI + estacionamento	3.619.828	-12%	43.088.283	-8%
Benfeitorias	(619.239)	181%	(12.345.695)	428%
Resultado não operacional	51.416	13048%	476.237	-58%
Resultado total	3.052.005	-22%	31.218.825	-31%

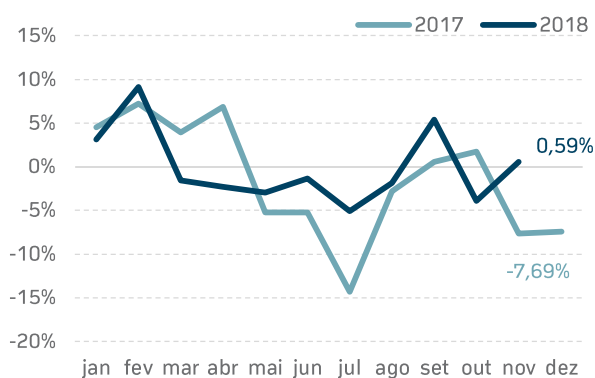
VENDAS (R\$ MM)



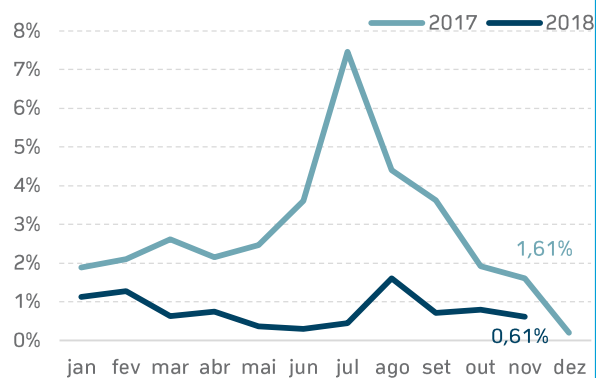
FLUXO DE VEÍCULOS



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 2019. Adicionalmente, tem-se observado excelente performance das lojas recém inauguradas, a exemplo das Lojas Pernambucanas, aberta ao público no início de outubro. Em novembro, com a Black Friday, as vendas apresentaram crescimento de 7,7% com relação ao mesmo mês do ano anterior.



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

www.tivolishopping.com.br

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

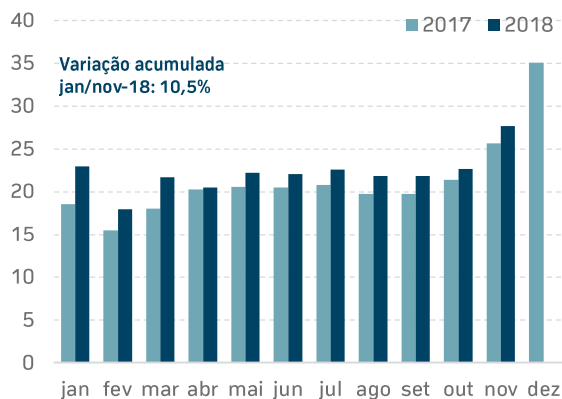


Fonte: Hedge / administradora do shopping

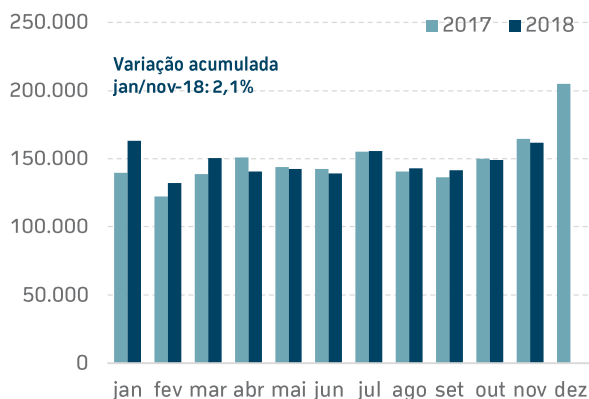
Tivoli Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-18	Variação nov-18/17	Acumulado jan/nov-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	977.719	-12%	10.615.124	10%
Aluguel percentual	71.264	-1%	1.245.959	-6%
Aluguel quiosques/stands	180.626	35%	2.103.517	35%
Outras receitas	21.235	-29%	204.820	-47%
Receitas totais	1.250.844	-7%	14.169.420	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(129.897)	-26%	(1.625.437)	-21%
Outras despesas	(151.198)	-15%	(1.902.082)	18%
Despesas totais	(281.095)	-21%	(3.527.518)	-3%
Resultado operacional (NOI)	969.749	-2%	10.641.902	15%
Resultado estacionamento	338.796	4%	3.728.542	5%
NOI + estacionamento	1.308.545	-1%	14.370.444	12%
Benfeitorias	(86.258)	107%	(1.472.316)	-16%
Resultado não operacional	-	-	(160.000)	-
Resultado total	1.222.287	-4%	12.738.127	15%

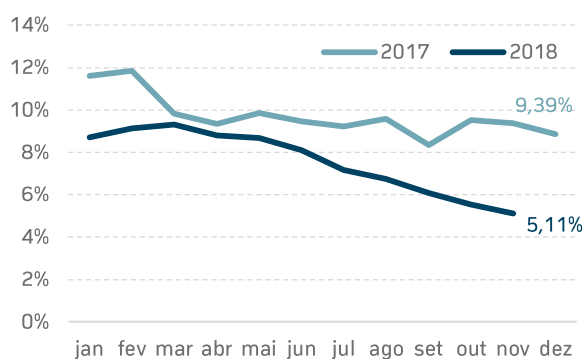
VENDAS (R\$ MM)



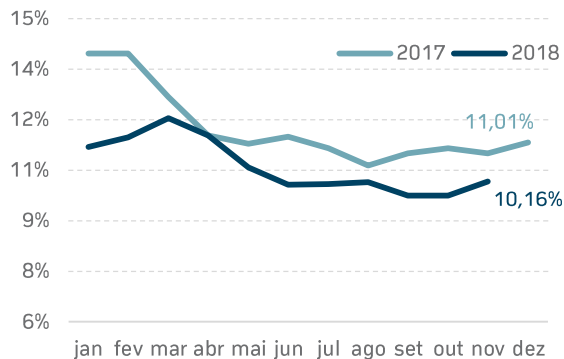
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Goiabeiras Shopping Center

Entre os diversos desafios com este ativo, o que mais nos preocupa é a inauguração do Shopping Estação Cuiabá. No mês de novembro, primeiro mês completo após a inauguração do concorrente, observamos impactos em todos os indicadores: -20,5% das vendas, -24,8% no fluxo e aumento da vacância para 18,2% da ABL. Em termos de resultado, já é possível observar um impacto no curto prazo, e estamos focados na implementação de diversas ações que serão divulgadas assim que concretizarmos.



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

www.goiabeirasshopping.com.br

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

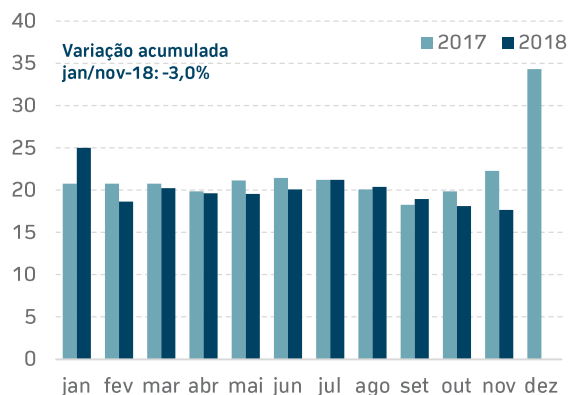


Fonte: Hedge / administradora do shopping

Goiabeiras Shopping Center

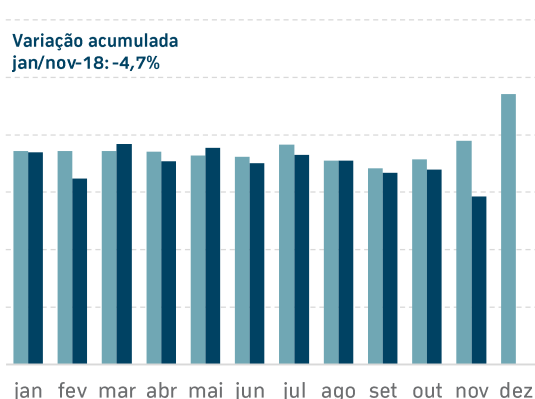
Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-18	Variação nov-18/17	Acumulado jan/nov-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	703.305	-11%	8.803.734	-7%
Aluguel percentual	219.976	5%	3.153.918	4%
Aluguel quiosques/stands	147.351	-15%	1.846.287	1%
Outras receitas	15.350	73%	179.212	-25%
Receitas totais	1.085.981	-8%	13.983.152	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(494.768)	41%	(3.890.867)	15%
Outras despesas	(14.980)	-72%	(268.908)	-50%
Despesas totais	(509.748)	26%	(4.159.775)	7%
Resultado operacional (NOI)	576.233	-26%	9.823.377	-8%
Resultado estacionamento	284.620	-35%	4.487.914	19%
NOI + estacionamento	860.853	-29%	14.311.291	-1%
Benfeitorias	(117.067)	-52%	(731.035)	-51%
Resultado não operacional	(2.586)	-104%	(41.880)	65%
Resultado total	741.200	-28%	13.538.376	4%

VENDAS (R\$ MM)

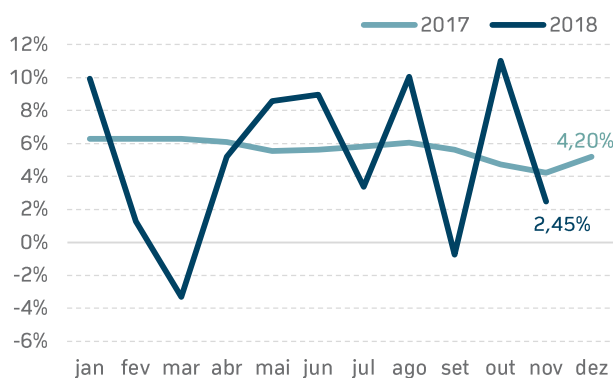


FLUXO DE VEÍCULOS

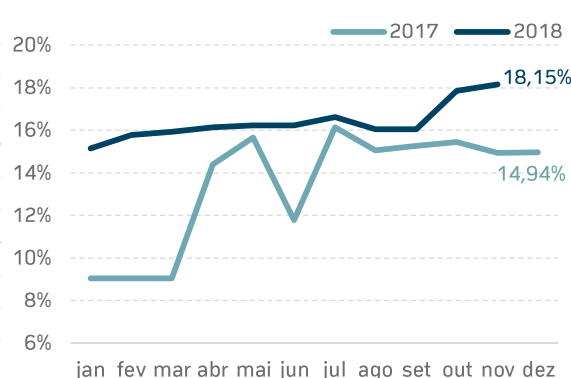
■ 2017 ■ 2018



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

I Fashion Outlet

O outlet I Fashion, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição com a inauguração das lojas Treme Terra, Camila Klein e O Boticário. Em novembro, com o efeito da Black Friday, o shopping apresentou crescimento de vendas com relação à novembro-17 de 7,4%, acima do que vinha apresentando nos meses anteriores.



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

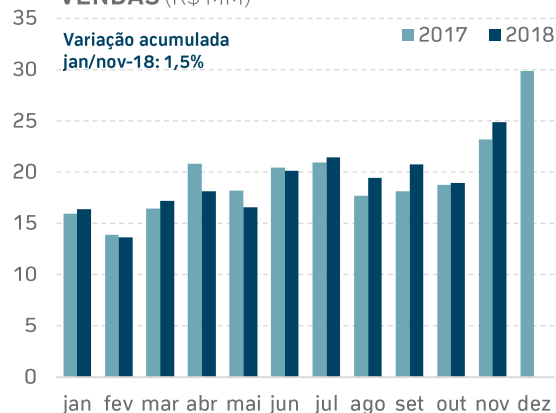


Fonte: Hedge / administradora do shopping

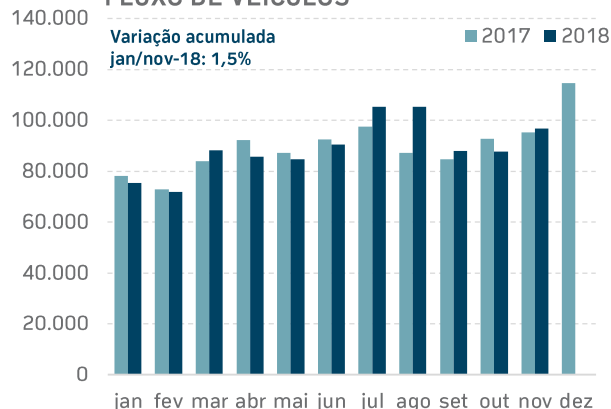
I Fashion Outlet

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-18	Variação nov-18/17	Acumulado jan/nov-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	562.453	-54%	7.866.131	3%
Aluguel percentual	337.851	16%	3.168.856	1%
Aluguel quiosques/stands	67.150	-10%	725.890	44%
Outras receitas	-	-	-	-
Receitas totais	967.453	-39%	11.760.876	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(65.788)	8%	(778.482)	-5%
Outras despesas	4.498	-104%	(1.110.497)	-13%
Despesas totais	(61.290)	-64%	(1.888.979)	-10%
Resultado operacional (NOI)	906.163	-36%	9.871.897	7%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	906.163	-36%	9.871.897	7%
Benfeitorias	(34.126)	-	(145.952)	-7%
Resultado não operacional	(582)	-74%	120.089	-317%
Resultado total	871.455	-38%	9.846.034	9%

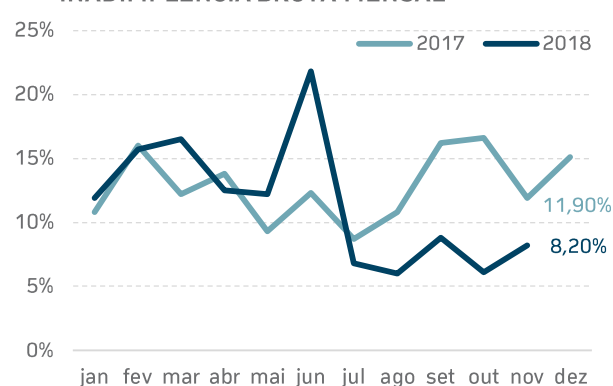
VENDAS (R\$ MM)



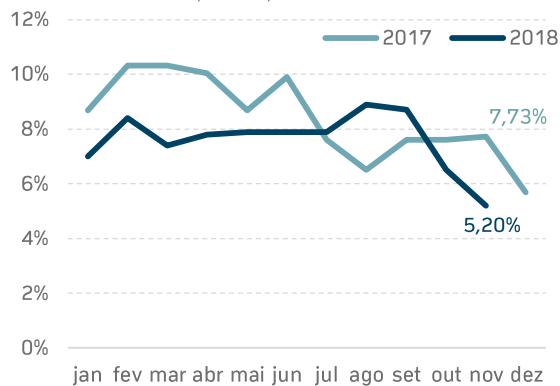
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA BRUTA MENSAL



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Shopping Parque Dom Pedro

Em outubro-18, a loja Fnac, com uma área de aproximadamente 3 mil m², encerrou suas atividades no shopping, levando a vacância do shopping a 4,9%, a maior dos últimos 3 anos. A administradora do empreendimento já está trabalhando na reposição da loja, buscando reforço no mix e consolidação do empreendimento na região primária.



Av. Guilherme Campos, 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br

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



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Via Parque Shopping

A reforma e completa troca de mobiliário na praça de alimentação do shopping e revitalização dos sanitários, inaugurada em outubro, promoveu mais um avanço no sentido de revitalização do ativo. Espera-se que o objetivo de obter maior atratividade de público, vendas e receita de aluguéis seja alcançado, o que observaremos em 2019.



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

www.viaparqueshopping.com.br

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



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes

Conforme Proposta da Administradora e da Gestora datada de 20 de dezembro de 2018, para convocação de Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) de Cotistas do Fundo, a qual encontra-se disponível no site da Administradora e na página do Fundo na B3 e CVM (“Proposta”), na mesma data, foi convocada AGE a ser realizada no dia 11 de janeiro de 2019, às 10 horas, no auditório do Iguatemi Offices Building, situado na Rua Iguatemi, nº 192, Itaim Bibi, cidade e Estado de São Paulo, a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

I. Deliberar sobre a 7ª emissão de cotas do Fundo com, caso aprovada, autorização para a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 7ª Emissão e à realização de oferta pública de distribuição das Cotas com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da ICVM nº 476/2009.

Caso a emissão venha a ser realizada nos termos da Proposta e, consequente, novos recursos venham a ser captados, o Fundo poderá:

i) realizar a aquisição de novas propriedades, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Regulamento, de forma a aumentar a diversificação de ativos do portfólio.

Atualmente, existem negociações em andamento de participações em shopping centers, conforme Fato Relevante divulgado em 21 de dezembro de 2018. Em caso de desfecho favorável, tanto comercialmente quanto em relação às diligências e auditorias que deverão ser realizadas, o Fundo poderá concluir tais aquisições e atingir o objetivo de aumentar a diversificação e a quantidade de ativos na carteira. Estima-se utilizar cerca de 60% a 70% do valor total da emissão para este objetivo com aquisição de uma a três propriedades. Em caso de conclusão de negociações e superação de eventuais condições resolutivas, será disponibilizado Fato Relevante ao mercado em geral com as devidas informações da transação e impactos previstos no resultado do Fundo. Toda e qualquer negociação para aquisição de ativos visa, não somente permitir o acesso a novos empreendimentos, como, também, tem como premissa manter ou aumentar a distribuição de rendimentos recorrentes do Fundo.

ii) destinar parte dos recursos para investimentos em benfeitorias e melhorias nos ativos atuais da carteira.

O Fundo encerrou o mês de novembro-18 com aproximadamente R\$ 12,9 milhões de recursos em caixa e de liquidez imediata. Considerando a dinâmica dos investimentos em shopping centers, que a todo momento precisam se atualizar e se adequar às mudanças de hábito do consumidor, bem como a existência de projetos de revitalização e realização de reparos e melhorias técnicas, faz-se necessária a existência de um montante de recursos reservados para suportar tais benfeitorias e melhorias. O saldo atualmente existente é insuficiente para realização de investimentos nos ativos da carteira de forma que, com parte dos recursos da nova emissão, o Fundo pretende aumentar o volume de recursos reservados para este fim. Os investimentos a serem realizados nos ativos passam por aprovação dos proprietários e possuem como objetivo manter e, principalmente, agregar valor aos empreendimentos, seja com adaptações às novas tendências de mercado, melhorias técnicas na operação e nos equipamentos, revitalizações ou até mesmo obras para viabilizar a ocupação com novos lojistas.

O Fundo não irá utilizar recursos advindos de eventuais lucros de operações nem reter rendimentos para realização de investimentos ou aquisições de propriedades. Estima-se utilizar cerca de 15% a 25% do valor total da emissão para investimento nas propriedades ao longo dos próximos doze a vinte e quatro meses.

iii) ganhar agilidade em negociações de futuras oportunidades de investimento.

Com o saldo atualmente disponível em caixa a atuação do Fundo é limitada em algumas oportunidades de negociações para aquisição de imóveis. Em alguns casos, a negociação pode envolver o pagamento de um sinal e, caso o Fundo tenha disponibilidade de recursos para este fim, fica em vantagem competitiva em algumas situações, ainda que para complementar o pagamento do preço seja necessário buscar liquidez adicional, seja com venda de ativos ou captação de novos recursos. Estima-se manter cerca de 2% do patrimônio líquido do Fundo disponível para esta estratégia.

Além dos três objetivos principais elencados acima, o aumento do tamanho do Fundo possibilitará um aumento na liquidez das cotas no mercado secundário, além de diluir custos fixos.

Conforme informado na Proposta, a definição do valor da cota da emissão se baseou no valor da cota patrimonial do Fundo mais atualizada disponível. Desta forma, o investidor atual do Fundo que, eventualmente não venha a exercer o direito de preferência na sua totalidade, não terá a participação diluída abaixo do valor patrimonial, que considera, para os ativos imobiliários, avaliações das propriedades a valor justo, realizado por empresa independente e atualizadas em outubro de 2018. O custo da emissão será acrescido a este valor patrimonial, de modo que somente as novas cotas arcarão com as despesas da oferta que incluem taxa de estruturação, de distribuição e outros custos relacionados à oferta.

Todas as informações relativas à AGE estão disponíveis para consulta no site da [Administradora](#) e na página do Fundo na B3 e CVM

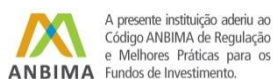
Por fim, em 21 de dezembro de 2018, foi comunicado aos Cotistas e ao mercado em geral por meio de Fato Relevante que a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, na qualidade de administradora do Fundo, firmou Proposta de Aquisição de participação de 16,667% do Santana Parque Shopping, localizado na cidade e estado de São Paulo.

O valor de referência da Transação é de R\$60.000.000,00, sendo que este montante poderá sofrer ajuste entre a presente data e o fechamento da Transação ("Preço") em função do resultado operacional líquido do Ativo dos doze meses imediatamente anteriores à data do fechamento da Operação. Ainda, o Preço poderá ser ajustado, baseado no resultado operacional líquido do Shopping dos doze meses posteriores ao fechamento da Transação e deverá ser pago em termos e na forma também a serem negociados. A Operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza, incluindo a captação pelo Fundo de recursos por meio de oferta pública de distribuição de cotas.

O Fato Relevante está disponível no site da [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