

Hedge Brasil Shopping FII (HGBS11)

FEVEREIRO 2019

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O Hedge Brasil Shopping FII tem como objetivo auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em **shopping centers**, 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

- Sete 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\$ 1,34 bilhão

QUANTIDADE DE COTAS

5.374.920

QUANTIDADE DE COTISTAS

17.512

ABL PRÓPRIA*

108,8 mil m²

* Para efeitos deste relatório, os investimentos nos shoppings Parque D. Pedro, Praça da Moça e Via Parque por meio dos fundos SHDP11, PQDP11, HMOC11 e FVPQ11 são considerados ativos imobiliários.

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú

Palavra da Gestora

Embora estejamos entrando no terceiro mês, só agora que o ano começa para valer. O que é dito em tom de brincadeira – “o ano só começa depois do Carnaval” – é a mais pura verdade.

Nosso presidente está recuperado após três cirurgias e sua atividade nas redes sociais tem sido fonte constante de instabilidade, alimentando polêmicas e criando atritos desnecessários em um momento crucial para que se possa discutir com o Congresso e a sociedade as questões da nova previdência. Para que pudéssemos nos concentrar no que é realmente importante, seria ideal que o presidente entendesse que as eleições acabaram e agora é a hora de arregaçar as mangas e trabalhar duro na busca pelo apoio que o conjunto de medidas envelopadas na PEC da previdência necessita para sua aprovação.

Ainda em relação às reformas, o ministério da Fazenda deve encaminhar ao Congresso uma proposta para desvinculação das receitas do orçamento federal. Não há dúvidas que este tema deve ser endereçado, mas talvez fosse mais interessante que toda a energia do governo e sua base fosse direcionada para aprovação da nova previdência. O presidente da Câmara, Rodrigo Maia, deve conseguir empossar a nova CCJ com ampla maioria de partidos simpáticos à Reforma da Previdência, em um primeiro passo positivo no processo de tramitação da reforma. Temos visto sinais de apoio às medidas até em algumas lideranças da oposição, embora entidades ligadas ao funcionalismo público e representantes de classe das categorias que hoje se beneficiam do atual sistema já estejam pressionando intensamente os parlamentares. Esta pressão tende a aumentar, por isso é muito importante que o Governo desenvolva uma estratégia de comunicação muito bem desenhada para trazer a população para o seu lado e, com isso, neutralizar a oposição dos setores privilegiados pelo atual sistema.

Os primeiros dados de atividade econômica divulgados para o último trimestre de 2018 e para esse começo de ano frustraram o mercado, e o crescimento do PIB em 2018 ficou em 1,1%, cristalizando uma decepção que foi se materializando ao longo do ano, com constantes revisões para baixo. Essa frustração já começa a se refletir nas expectativas do mercado para o crescimento do PIB em 2019, que se reduziu de 2,6% para 2,3% nas últimas semanas, de acordo com dados do Boletim Focus do Bacen. Também os números de emprego de janeiro de 2019 apresentaram criação de apenas 34.000 vagas formais de trabalho, bem abaixo do esperado. De positivo, começamos a notar uma melhora de confiança, tanto das empresas, traduzida pelos números do índice de confiança dos gerentes de compras, quanto dos consumidores, verificada através do consumo das famílias; sem falar do espaço que temos para o crescimento da oferta de crédito a partir da forte contração que se verificou nos últimos anos.

Além disso, esse começo de ano mais fraco do que se esperava contribuiu para uma ligeira redução da previsão de inflação, tanto para esse como para o próximo ano, e com isso uma corrente de economistas, ainda minoritária mas crescente, já passa a acreditar na redução das taxas de juro ao longo de 2019. Isso se traduz na manutenção da atual política monetária pelo Bacen, apesar da troca de comando na instituição com a chegada do novo presidente Roberto Campos Neto.

No campo externo tivemos a mudança de discurso do BCE, que descartou qualquer aumento de juros para esse ano e começa a se preparar para recomençar o programa de estímulos através da compra de títulos, visando evitar uma desaceleração muito grande das taxas de crescimento na Europa, apontada no último relatório da OCDE e já verificada nos últimos dados de economias como a Alemanha e a Itália.

Essa mudança de direção enfática do BCE se soma ao recado dado recentemente pelo FED, de que será mais paciente e vai esperar os próximos meses para definir a direção que as taxas de juro tomarão, numa atitude mais prudente e sem dúvida mais “dovish” (menos preocupado com a inflação). Em paralelo a isso, aumenta a preocupação com a queda de crescimento da China, que pode se estabelecer ao redor de 6% ao ano, numa sequência de reduções seguidas nos últimos anos. No front da guerra comercial, a impressão é de que China e Estados Unidos caminham para um acordo que dê uma trégua na disputa que vem se arrastando há alguns meses. Por fim, a questão do Brexit se encaminha para um desfecho ainda em março – seja com a definição por uma extensão do prazo, pela reabertura das negociações ou ainda por um novo plebiscito – outro ponto de incerteza a ser reduzido.

Nossa visão continua otimista para os ativos de renda variável, principalmente ações e fundos imobiliários. As questões externas, especialmente as pertinentes à desaceleração do crescimento global e manutenção de uma política monetária mais expansionista, somadas ao cenário apresentado pela economia brasileira nos últimos meses nos levam a crer que os juros por aqui podem ficar por um longo período no atual patamar, com uma pequena chance de uma eventual redução. A retomada da confiança do consumidor deve levar a um discreto aumento do consumo, amparado pelo aumento da oferta de crédito, levando a uma maior arrecadação fiscal. Esse cenário deve se somar ao bom momento do mercado imobiliário, que está entrando na fase positiva do ciclo, com recuperação do preço dos aluguéis e um crescimento expressivo dos novos lançamentos, criando assim uma dinâmica positiva que se auto-alimenta.

Lógico que para que tudo isso se torne realidade é extremamente necessário que aprovemos a PEC da Previdência, mas acreditamos em um desfecho positivo, com a ajuda do presidente Bolsonaro, que deve emprestar o prestígio político que ainda tem, recém-saído de uma campanha vitoriosa nas eleições.

Mais uma vez obrigado pela confiança.

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) Desempenho do Fundo, que traz informações relacionadas ao resultado e à composição do fluxo de caixa do Fundo, bem como da rentabilidade e da liquidez no mercado secundário; iii) Carteira de Investimentos, com resultados, ficha técnica e fluxo de caixa dos shopping centers investidos pelo Fundo; iv) Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes, relacionados ao Fundo; v) Glossário, com definições de termos e siglas deste relatório, 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 a gestão do HGBS e, desde então a equipe se dedicou a realizar um completo diagnóstico dos ativos na carteira e do Fundo, que norteará as ações da gestão do ano de 2019, reforçando a transparência e qualidade na divulgação de informações. Abaixo trazemos um resumo das principais ações e atualizações do que já foi realizado. Para ter acesso ao resultado completo deste trabalho, clique [aqui](#).

▪ **Substituição de administradores em shoppings que o Fundo detém controle**

O Fundo detém participação em 9 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.

Enxergamos oportunidades de redução de custos, com ganhos para o Fundo e para os lojistas, e maior eficiência na comercialização, com consequente redução de vacância e aumento de receitas.

Em 20 de fevereiro, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Shopping Center Penha ("Assembleia") a rescisão dos contratos de administração e comercialização com a Sonae Sierra Brasil. Ainda, em 11 de março, em nova Assembleia, foi aprovada por unanimidade a contratação da AD Shopping e AD Mall (em conjunto "Grupo AD") para prestação dos serviços de administração e comercialização do Shopping Penha, com efeitos a partir de abril de 2019.

A transição já foi iniciada e o Grupo AD está realizando um profundo diagnóstico no ativo, que deverá ser apresentado em até 60 dias.

A AD Shopping administra 36 empreendimentos, que somam 843.098 m² de ABL, com mais de 5 mil lojas, totalizando um patrimônio administrado de R\$ 5,6 bilhões.

▪ **Reciclagem do portfólio**

No mês de fevereiro-19, o Fundo vendeu 80.948 cotas do fundo FVPQ11. Considerando o custo de aquisição deste ativo, todos os rendimentos distribuídos desde 2009 e o desinvestimento parcial, esta venda resultou numa taxa de interna de retorno bruta de 15,0% ao ano, que equivale à 181,5% do CDI do período.

Analisando as oportunidades do mercado, com o compromisso de buscar a maximização dos rendimentos por meio da gestão ativa da carteira, o Fundo adquiriu 114.565 cotas do Fundo HMOC11, durante o mês de fevereiro-19, que somadas às cotas que já detinha em seu portfólio, passou a deter 55,8% das cotas do respectivo Fundo, que resulta em 12,87% de participação no shopping. Desta forma, a partir deste mês, o Shopping Praça da Moça passa a ser um ativo estratégico do Fundo, representando 4% do portfólio.

▪ **Melhoria na gestão do caixa do Fundo**

A equipe da Hedge possui profunda experiência em negociação de cotas de FIs 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**

Reduzir custos condominiais investindo em sistemas que promovem redução de consumo de energia, com possível compra de energia no mercado livre, adequação do quadro de pessoal, inclusive possível verticalização e adequar sistema de água e esgoto

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

A equipe de gestão do Fundo está empenhada em traçar ações em conjunto com as administradoras de cada empreendimento para recuperar aluguéis passados e implementação de sistemas de auditorias mais eficientes e capazes de gerar análises mais precisas com bases de dados comparativas.

▪ 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.

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.

Segue ao lado a movimentação de resultado gerado durante o mês de fevereiro, considerando 5.374.920 cotas do Fundo.

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.

	R\$ / Cota
Lucro acumulado em jan-19	2,28
Resultado gerado (fev-19)	2,63
Rendimento divulgado (fev-19)	1,40
Lucro acumulado em fev-19	3,52

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.

7ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Conforme detalhado na seção “Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes” deste relatório, em 01 de março de 2019, o Fundo encerrou a oferta pública de distribuição das Cotas da 7ª Emissão, captando o valor de R\$ 300.699.899, sem considerar os custos de distribuição, suportados pelos cotistas que aderiram à oferta.

A captação dos recursos permitirá ao Fundo: 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; ii) realizar investimentos em benfeitorias e melhorias nos ativos atuais da carteira e iii) ganhar agilidade em negociações de futuras oportunidades de investimento.

Conforme Fato Relevante de 21 de dezembro de 2018, o Fundo firmou Proposta de Aquisição de participação de 16,667% do Santana Parque Shopping, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O valor de referência da transação é de R\$60 milhões sendo que este montante poderá sofrer ajuste entre a presente data e o fechamento da transação em função do resultado operacional líquido do shopping dos doze meses imediatamente anteriores à data do fechamento da operação. Em caso de conclusão de negociações e superação de 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.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

Os resultados a seguir não consideram a 7ª emissão de cotas, encerrada em 01 de março de 2019.

O Fundo distribuirá R\$ 1,40 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2019 referentes às cotas HGBS11, considerando 5.374.920 cotas atuais. O pagamento será realizado em 18 de março de 2019, aos detentores de cotas em 28 de fevereiro de 2019. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes dos resultados recebidos dos shopping centers investidos, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$). Para uma análise mais completa recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

HGBS 11	fev-19	2019	12 Meses
Receita Imobiliária	14.141.873	32.097.754	99.063.044
Renda Imobiliária	8.192.680	16.574.128	83.386.642
Lucro Operações	5.949.194	15.523.625	15.676.402
Receita Financeira	734.664	1.228.234	6.533.934
Renda Fixa	56.770	129.994	457.218
CRI (não conversíveis)	273.012	546.322	4.192.397
FIs Líquidos	404.881	551.918	1.611.569
LCI	-	-	272.750
Total de Receitas	14.876.537	33.325.988	105.596.978
Total de Despesas	(722.987)	(1.477.295)	(8.330.519)
Resultado	14.153.550	31.848.693	97.266.459
Rendimento	7.524.888	15.049.776	81.000.044
Resultado Médio / Cota	2,63	2,96	1,51
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,40	1,26

Renda Imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos nos investimentos dos FIs SHDP11, PQDP11, HMOC11 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

Em fevereiro, o Fundo gerou R\$ 2,63 por cota, sendo que R\$ 1,53 por cota se refere ao resultado natural da carteira e, aproximadamente, R\$ 1,11 vem de lucro de operações de vendas de cota de fundos imobiliários. Para detalhes adicionais sobre esta venda, leia o item “Reciclagem de Portfólio” da seção “Plano de Ação” deste relatório. Após a distribuição anunciada, de R\$ 1,40 por cota, o resultado acumulado pelo Fundo e não distribuído como rendimento totalizava R\$ 18,9 milhões no fechamento do mês.

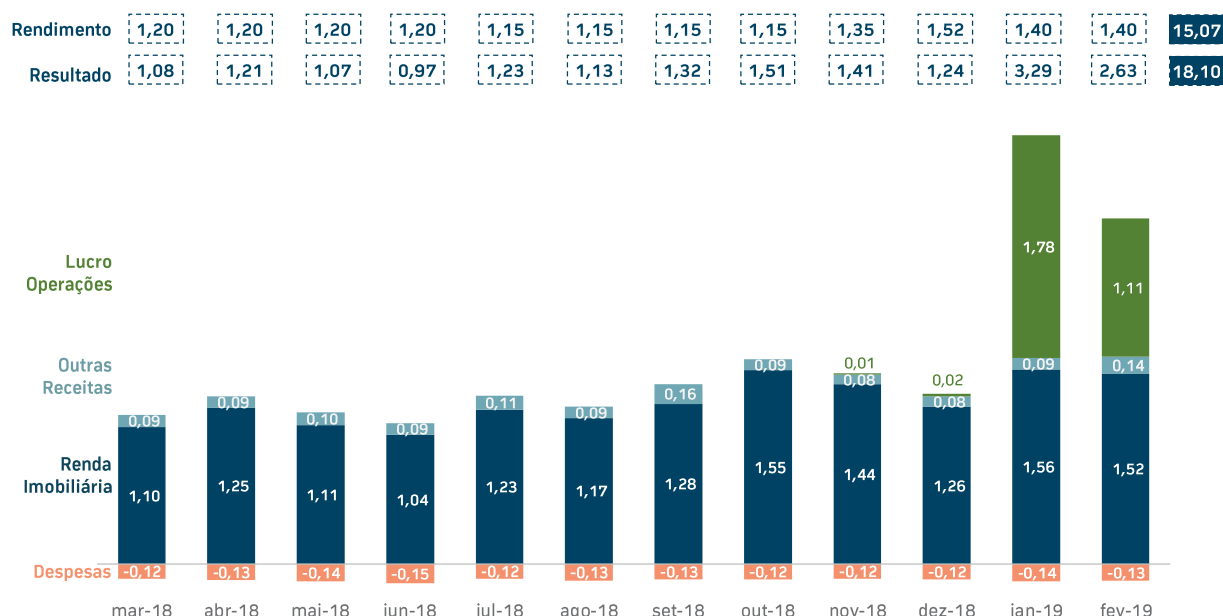
Os investidores que subscreveram cotas da 7ª emissão do Fundo em cada um dos três períodos de subscrição, receberão rendimentos referentes ao mês de fevereiro no dia 18 de março, nos valores a seguir. Os recibos de subscrição da 7ª Emissão serão convertidos em cotas do HGBS11 e passarão a ser negociados em bolsa normalmente a partir do dia 1º de abril, inclusive.

Ticker	Número de Cotas	Rendimento R\$ / cota
HGBS11	5.374.920	1,40
HGBS13	458.663	0,76
HGBS14	249.666	0,55
HGBS15	635.401	0,04

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 março-18 e fevereiro, o Fundo obteve um resultado total por cota de R\$ 18,10 e distribuiu em rendimento aos investidores um total de R\$ 15,07 por cota, considerando as 5.374.920 cotas.

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.

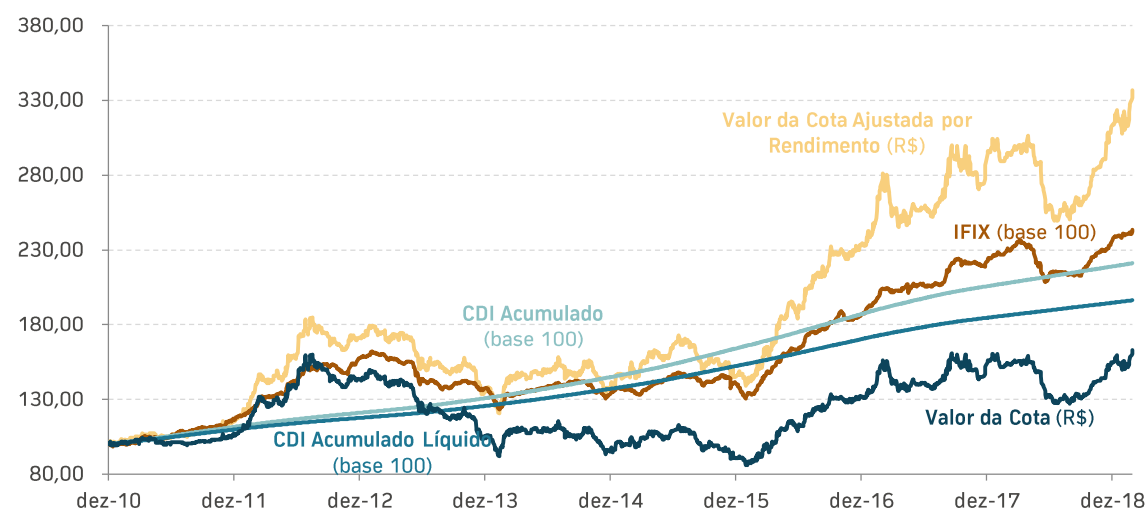
Hedge Brasil Shopping FII	fev/19	2019	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	238,50	238,00	236,90	100,00
Renda Acumulada	0,59%	1,23%	6,28%	175,89%
Ganho de Capital Líquido	3,85%	4,03%	4,42%	119,98%
TIR Líq. (Renda + Venda)	4,45%	5,29%	11,02%	630,60%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	73,09%	36,22%	11,02%	17,66%
% CDI Líquido	1061%	599%	204%	345%
Retorno Total Bruto	5,40%	6,26%	11,80%	325,87%
IFIX	1,03%	3,53%	5,33%	N/A*
% IFIX	523,3%	177,4%	221,4%	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



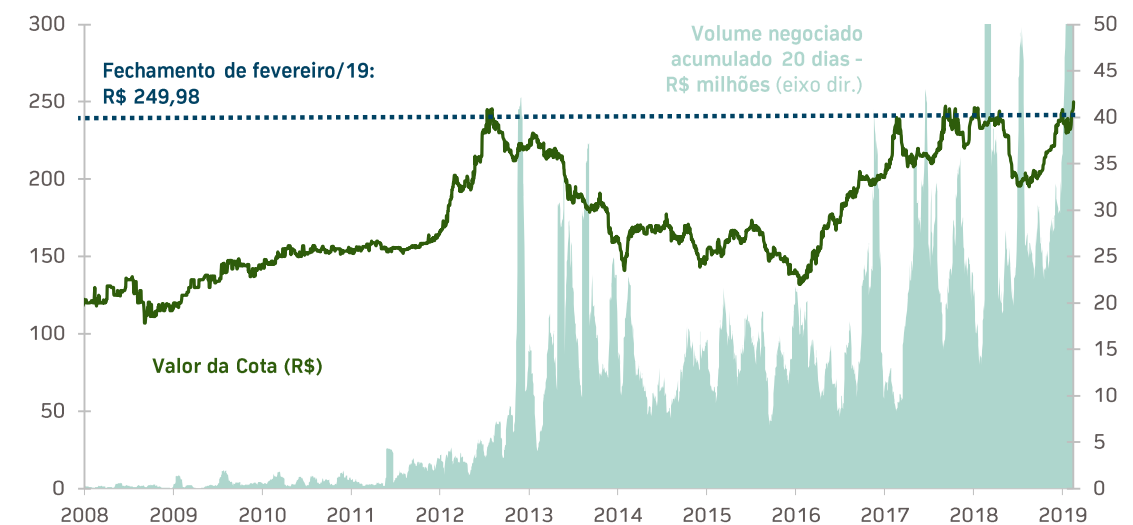
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 249,98, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,34 bilhão, posicionando o HGBS como o maior fundo imobiliário de portfólio de shoppings. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 224,00.

Nos últimos 12 meses o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 413,7 milhões (37,7% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	fev-19	2019	12 meses	valor de mercado	quantidade de cotas do fundo	cota mercado	cota patrimonial
Presença em pregões	100%	100%	100%				
Volume negociado (R\$ milhões)	52,0	111,1	413,7	R\$ 1,34 bilhão	5.374.920 cotas (17.512 cotistas)	R\$ 249,98	R\$ 224,00
Giro (em % do total de cotas)	4,1%	8,7%	37,7%				



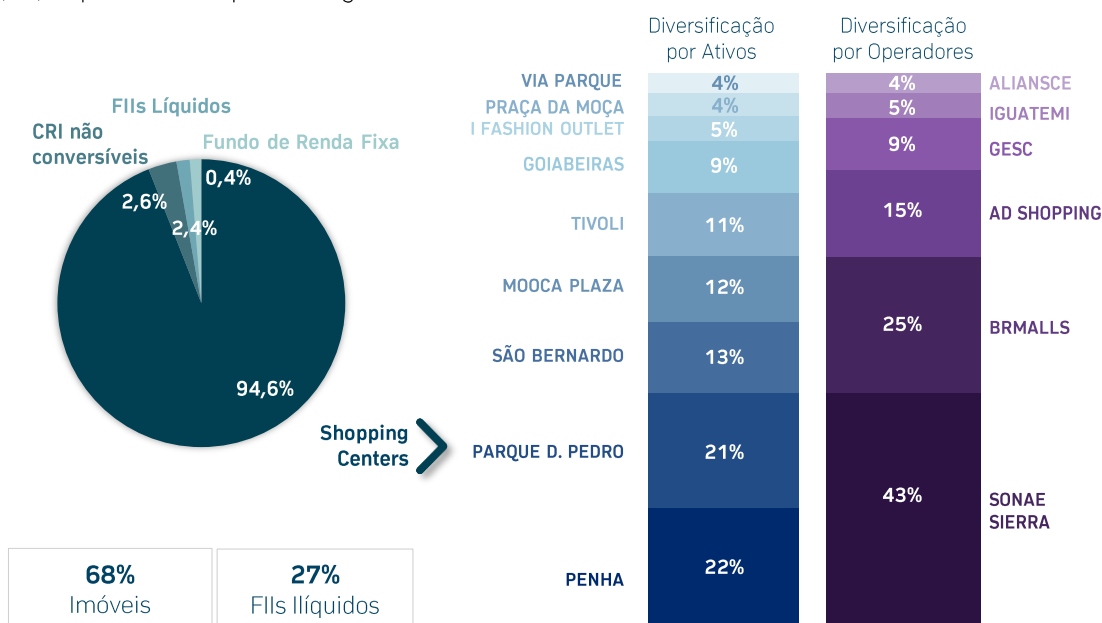
Fonte: Hedge / B3 / Itaú

Carteira de Investimentos

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2019 com investimentos em nove shopping centers, distribuídos em oito cidades e quatro estados, que juntos totalizam aproximadamente 399 mil m² de ABL. Atualmente, a participação do HGBS nos shopping centers contempla investimentos diretos nos imóveis e via cotas de FIIs (para os efeitos deste relatório os investimentos nos shoppings Parque Dom Pedro, Praça da Moça e Via Parque por meio dos FIIs SHDP11, PQDP11, HMOC11 e FVPQ11 são considerados Ativos Imobiliários). A ABL própria da carteira totaliza 108,8 mil m².

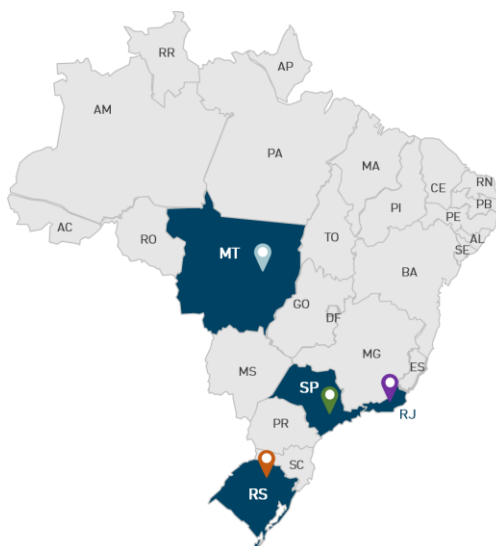
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

94,6% da carteira do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 5,4% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF). O patrimônio líquido a seguir não considera a 7ª emissão de cotas.



Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil. 82% da carteira do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.



O gráfico abaixo à esquerda apresenta o **resultado gerado no mês** por cada um dos nove shoppings da carteira de investimentos imobiliários do Fundo. Este resultado é comparado com o do mesmo mês do ano anterior (fevereiro-18).

A variação positiva no **Shopping Via Parque** é justificada pela baixa distribuição ocorrida nos meses de fevereiro e março de 2018, que foi compensado em abril. Desta forma, sugerimos a análise dos valores dos últimos 12 meses.

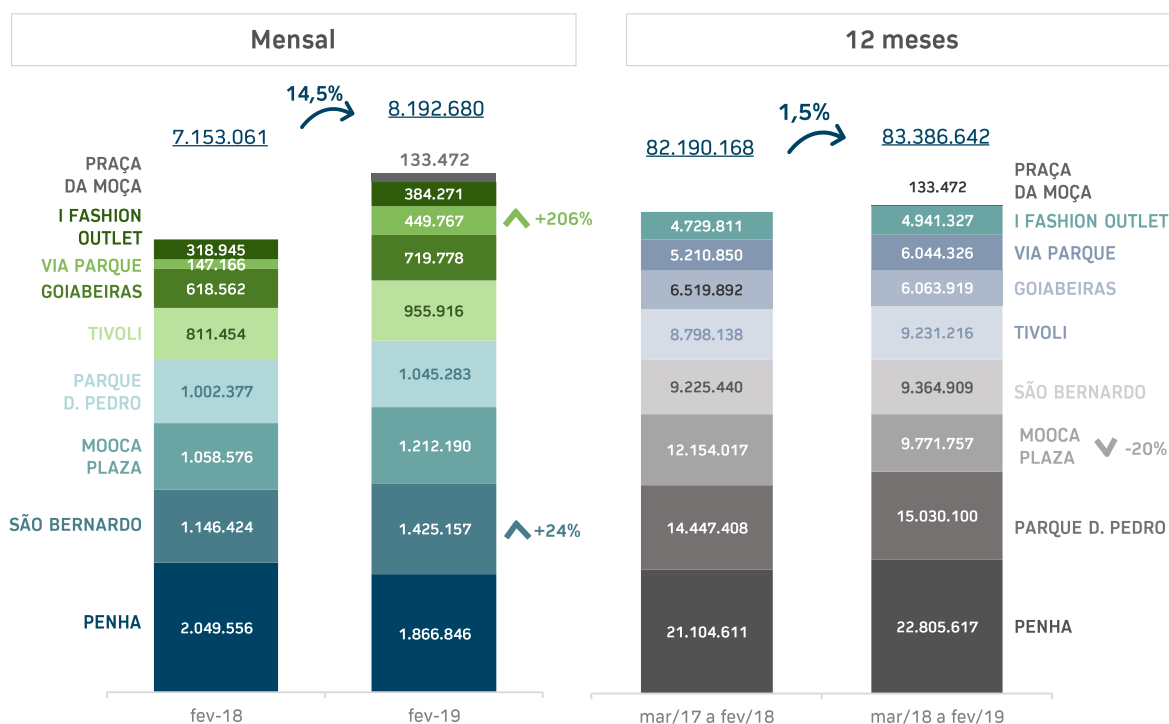
O **São Bernardo Plaza Shopping** apresentou crescimento expressivo de 24%, que reflete o crescimento das vendas do mês de dezembro, cujo resultado é repassado ao Fundo em fevereiro, bem como de recuperação de aluguéis de competências anteriores.

Trazemos também o gráfico do **resultado gerado nos últimos 12 meses**, desta forma, conseguimos expurgar efeitos não recorrentes e sazonalidade dos ativos.

O **Mooca Plaza Shopping** apresenta variação negativa de 20%, pois de 2012 até outubro de 2017, recebeu remessas adicionais ao resultado natural do ativo para atingir a renda mínima garantida pela contraparte quando adquiriu o empreendimento.

O resultado consolidado dos ativos estratégicos apresentou variação positiva de 1,5% nos últimos 12 meses.

RESULTADO GERADO POR SHOPPING



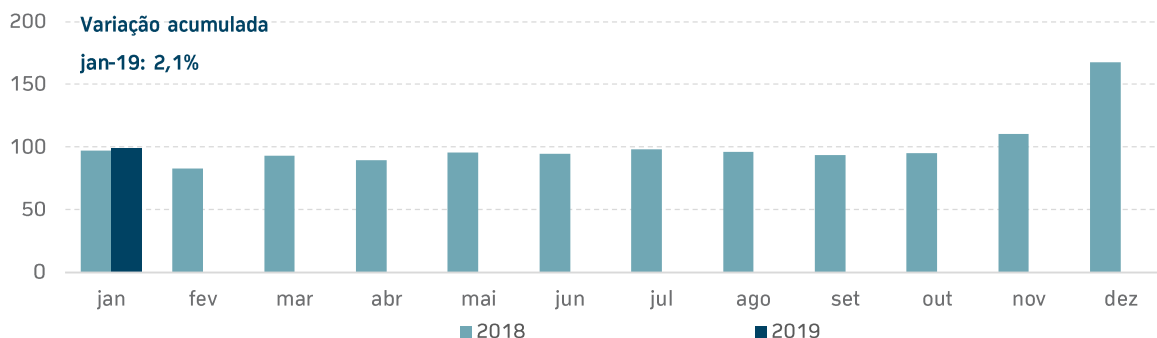
Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

Indicadores Operacionais - Consolidado

Segundo a Abrasce, o mês de janeiro apresentou crescimento de 7,1% nas vendas, este crescimento se estendeu em todas as regiões do Brasil, com a região Sul apresentando o maior crescimento, 10%, em seguida foi a região Nordeste com aumento de 8,6%, as regiões Sudeste, Norte e Centro-Oeste apresentaram crescimentos de 6,4%, 6,4% e 5,3% respectivamente.

Abaixo, trazemos dois indicadores operacionais consolidados, de acordo com a participação que o Fundo detém em cada um dos empreendimentos. Nesta análise, estamos considerando 8 dos 9 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, que não tivemos acesso às informações. No mês de janeiro, as vendas dos ativos, ou seja, o faturamento dos lojistas, apresentou crescimento médio de 2,1%, comparado com o mesmo mês de 2018. Os destaques positivos foram Mooca Plaza Shopping (+15,3%), Shopping Penha (+7,9%) e Tivoli Shopping (+7,5%). O Shopping Goiabeiras apresentou queda de 32,3%, sentindo impactos da inauguração de um shopping concorrente.

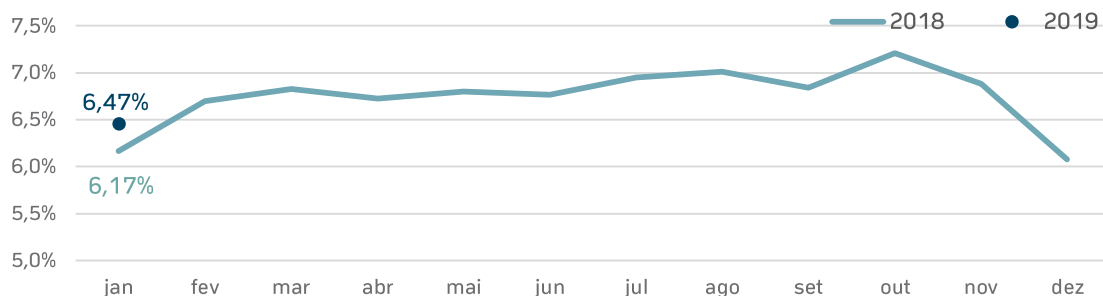
VENDAS (R\$ MM)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

No fechamento do ano, a área vaga do Fundo, excluindo Via Parque da base, fechou em 6.773 m², ou seja, 6,47% da ABL própria. O principal ofensor foi o Shopping Goiabeiras, com fechamento de duas operações, que somam 585m² (para 100% do Shopping).

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 continua 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 em dezembro-18, e adequação de layout para acomodação de duas importantes operações: novo modelo de loja Centauro, já inaugurada, e Lojas Renner, cuja inauguração ocorrerá até maio de 2019. Em 20 de fevereiro, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Shopping Center Penha ("Assembleia") a rescisão dos contratos de administração e comercialização com a Sonae Sierra. Ainda, em 11 de março, em nova Assembleia, foi aprovada a contratação da AD Shopping e AD Mall para prestação dos serviços de administração e comercialização do shopping Penha, com efeitos a partir de abril de 2019.



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

www.shoppingpenha.com.br

- 87,6% de participação
- Inaugurado em 1992
- 29,6 mil m² de ABL Total
- Operador: Sonae (até mar-19)
- 208 operações
- AD Shopping (a partir de abr-19)
- Principais Operações: C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom, Ri Happy e Sonda

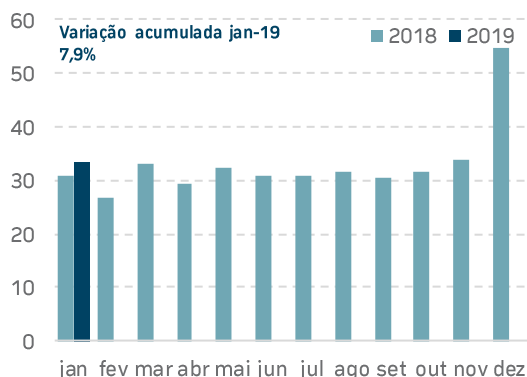


Fonte: Hedge / administradora do shopping

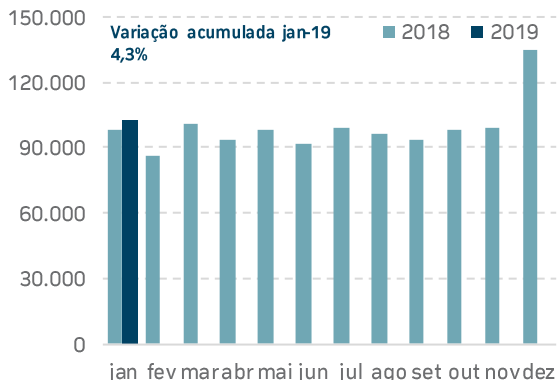
Shopping Center Penha

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-19	Variação jan-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	2.220.901	-5%	2.220.901	-5%
Aluguel percentual	397.030	50%	397.030	50%
Aluguel quiosques/stands	92.513	4%	92.513	4%
Outras receitas	32.552	-23%	32.552	-23%
Receitas totais	2.742.995	1%	2.742.995	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(138.591)	-5%	(138.591)	-5%
Outras despesas	(337.602)	-11%	(337.602)	-11%
Despesas totais	(476.193)	-9%	(476.193)	-9%
Resultado operacional (NOI)	2.266.802	3%	2.266.802	3%
Resultado estacionamento	350.115	-4%	350.115	-4%
NOI + estacionamento	2.616.917	2%	2.616.917	2%
Benfeitorias	(1.162.908)	1887%	(1.162.908)	1887%
Resultado não operacional	7.290	723%	7.290	723%
Resultado total	1.461.299	-42%	1.461.299	-42%

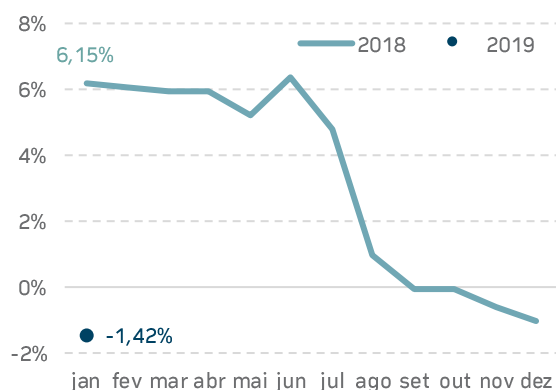
VENDAS (R\$ MM)



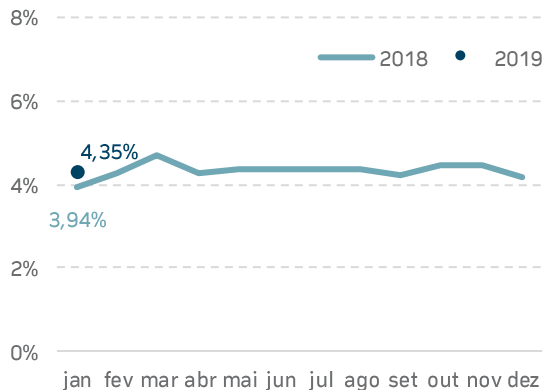
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

São Bernardo Plaza Shopping

O desempenho de 2018 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 janeiro de 2019, o shopping apresentou vendas 3,6% acima do mesmo mês de 2018.



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

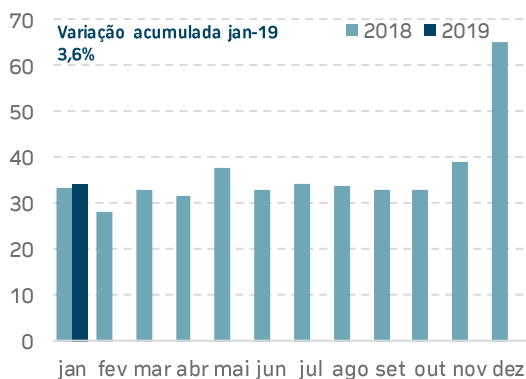


Fonte: Hedge / administradora do shopping

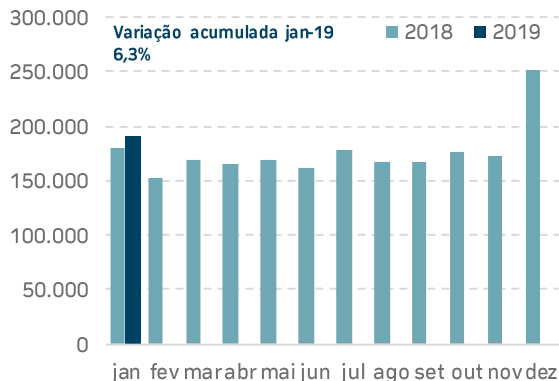
São Bernardo Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-19	Variação jan-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	2.293.548	-5%	2.293.548	-5%
Aluguel percentual	460.511	8%	460.511	8%
Aluguel quiosques/stands	347.843	-8%	347.843	-8%
Outras receitas	56.999	-89%	56.999	-89%
Receitas totais	3.158.901	-16%	3.158.901	-16%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(119.878)	-47%	(119.878)	-47%
Outras despesas	(410.447)	-55%	(410.447)	-55%
Despesas totais	(530.325)	-53%	(530.325)	-53%
Resultado operacional (NOI)	2.628.577	0%	2.628.577	0%
Resultado estacionamento	1.036.494	7%	1.036.494	7%
NOI + estacionamento	3.665.071	2%	3.665.071	2%
Benfeitorias	(344.371)	-	(344.371)	-
Resultado não operacional	116.504	348%	116.504	348%
Resultado total	3.437.204	-5%	3.437.204	-5%

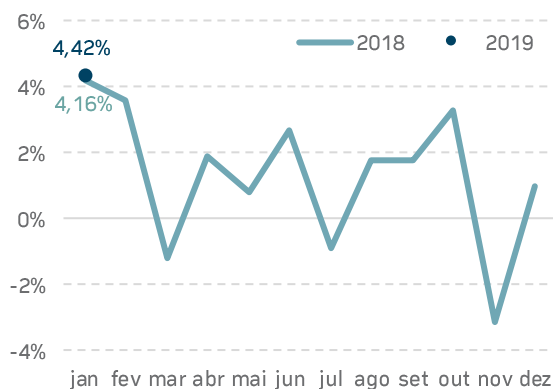
VENDAS (R\$ MM)



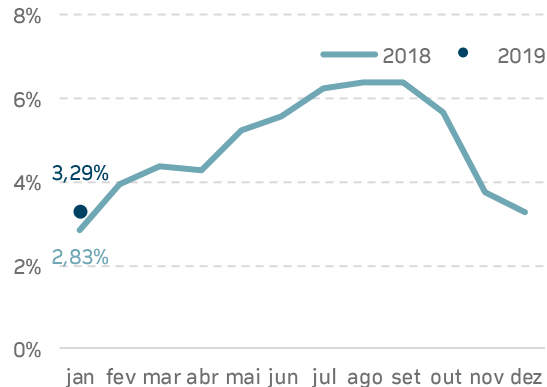
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Mooca Plaza Shopping

O ano de 2018 foi um ano para fortalecer a dominância do ativo. A loja da Zara, maior da marca no país e maior operação em m² da América Latina, inaugurada em setembro, tem promovido, além de maior atratividade, fluxo de consumidores e vendas ao shopping, atração de novos lojistas alinhados ao posicionamento almejado pelo empreendimento durante 2018. O shopping também inaugurou um Pet Park ao ar livre, melhorando ainda mais a experiência do consumidor. Outro destaque do empreendimento são as operações de gastronomia, com América, Hooça Bar, Madero, Outback. O shopping foi destaque de vendas em janeiro com crescimento de 15% sobre mesmo mês de 2018.



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, Hooça Bar, Marisa, Outback, Renner, Riachuelo, Tok Stok Compact e Zara

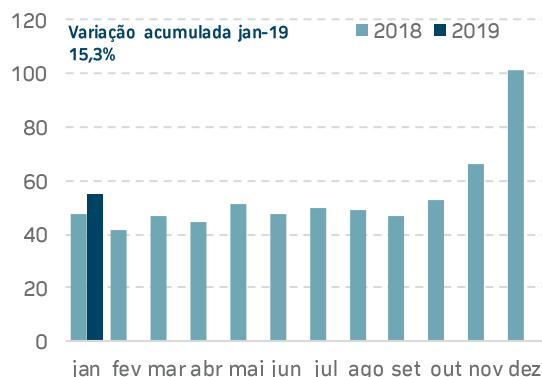


Fonte: Hedge / administradora do shopping

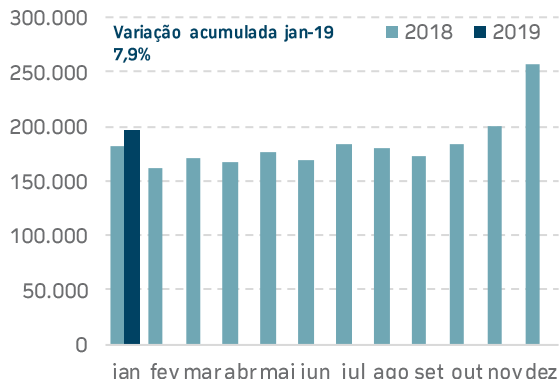
Mooca Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-19	Variação jan-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	4.409.505	10%	4.409.505	10%
Aluguel percentual	646.362	16%	646.362	16%
Aluguel quiosques/stands	469.202	-25%	469.202	-25%
Outras receitas	117.564	-47%	117.564	-47%
Receitas totais	5.642.633	4%	5.642.633	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(65.262)	-59%	(65.262)	-59%
Outras despesas	(774.503)	-15%	(774.503)	-15%
Despesas totais	(839.765)	-22%	(839.765)	-22%
Resultado operacional (NOI)	4.802.868	11%	4.802.868	11%
Resultado estacionamento	1.519.977	15%	1.519.977	15%
NOI + estacionamento	6.322.845	12%	6.322.845	12%
Benfeitorias	(344.371)	-	(344.371)	-
Resultado não operacional	116.504	348%	116.504	348%
Resultado total	6.094.978	7%	6.094.978	7%

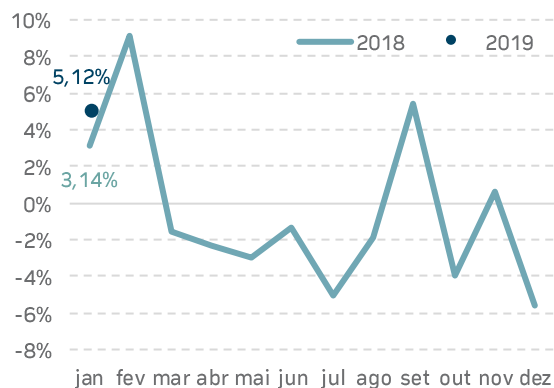
VENDAS (R\$ MM)



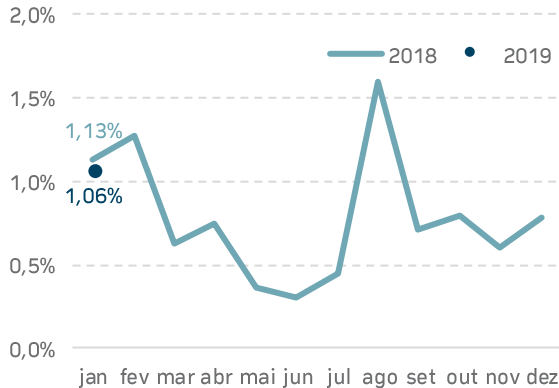
FLUXO DE VEÍCULOS



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-18. O shopping iniciou 2019 com um mês de janeiro bastante forte: as vendas cresceram 7,5% em relação a janeiro 2018. A inadimplência líquida terminou o mês em 4,7%, em comparação com 8,7% em janeiro 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.

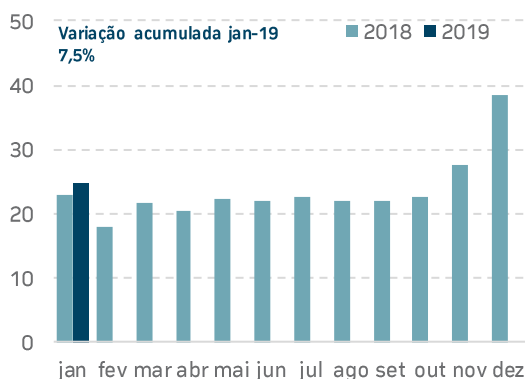


Fonte: Hedge / administradora do shopping

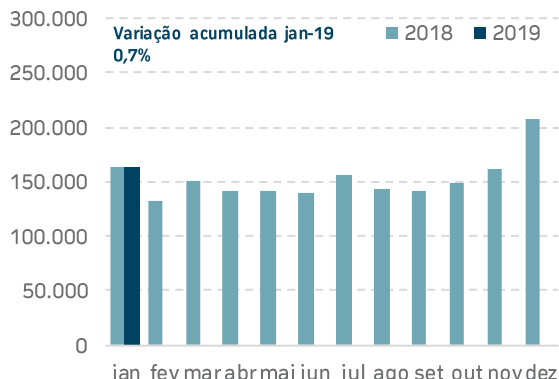
Tivoli Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-19	Variação jan-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.106.886	5%	1.106.886	5%
Aluguel percentual	443.505	6%	443.505	6%
Aluguel quiosques/stands	193.733	-17%	193.733	-17%
Outras receitas	8.118	-66%	8.118	-66%
Receitas totais	1.752.243	1%	1.752.243	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(108.409)	-22%	(108.409)	-22%
Outras despesas	(242.219)	28%	(242.219)	28%
Despesas totais	(350.628)	7%	(350.628)	7%
Resultado operacional (NOI)	1.401.615	0%	1.401.615	0%
Resultado estacionamento	438.583	0%	438.583	0%
NOI + estacionamento	1.840.197	0%	1.840.197	0%
Benfeitorias	(539.000)	66229%	(539.000)	66229%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Resultado total	1.301.197	-29%	1.301.197	-29%

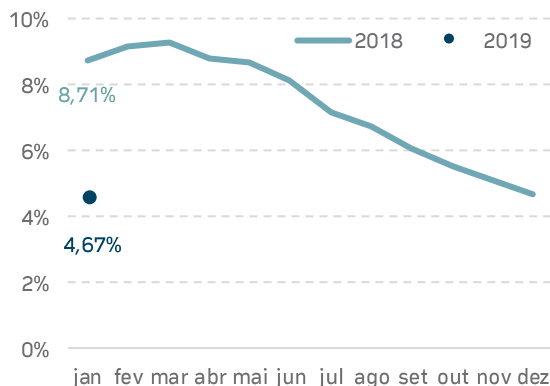
VENDAS (R\$ MM)



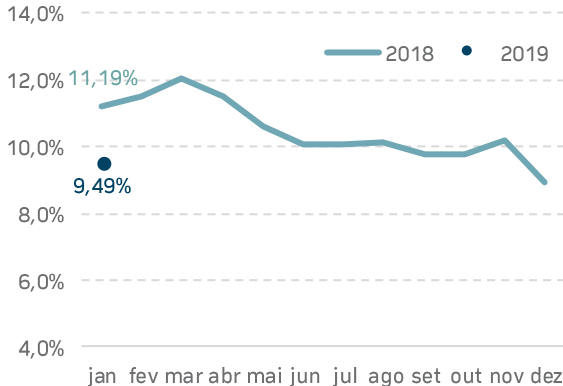
FLUXO DE VEÍCULOS



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. Decorridos três meses da inauguração do concorrente, continuamos observando impactos nos indicadores em janeiro: -32,3% das vendas, -29,5% no fluxo. Com relação à vacância, o indicador ficou em 17,8% da ABL. Em termos de resultado, já é possível observar um impacto no curto prazo, e continuamos focados na implementação de diversas ações que serão divulgadas assim que concretizadas.



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.

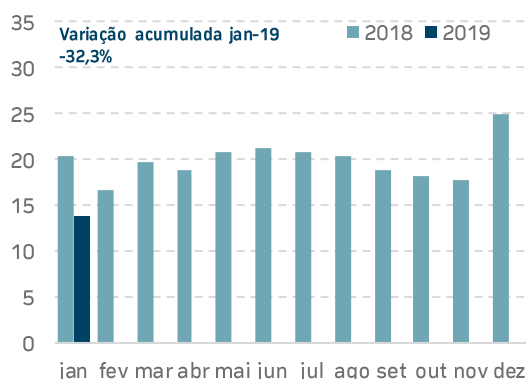


Fonte: Hedge / administradora do shopping

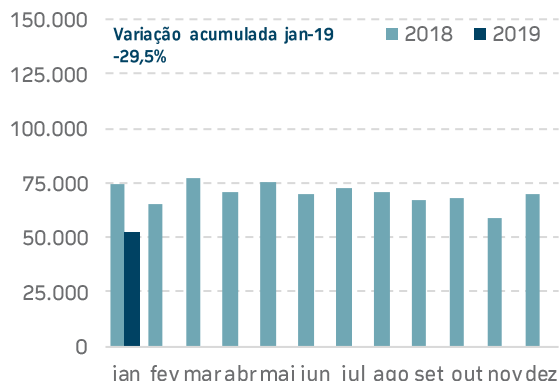
Goiabeiras Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-19	Variação jan-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	971.719	-27%	971.719	-27%
Aluguel percentual	282.515	-39%	282.515	-39%
Aluguel quiosques/stands	154.082	-22%	154.082	-22%
Outras receitas	3.808	-82%	3.808	-82%
Receitas totais	1.412.124	-30%	1.412.124	-30%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(497.761)	61%	(497.761)	61%
Outras despesas	(49.592)	-19%	(49.592)	-19%
Despesas totais	(547.353)	47%	(547.353)	47%
Resultado operacional (NOI)	864.771	-47%	864.771	-47%
Resultado estacionamento	201.186	-58%	201.186	-58%
NOI + estacionamento	1.065.957	-50%	1.065.957	-50%
Benfeitorias	(358.530)	640%	(358.530)	640%
Resultado não operacional	(3.326)	-10%	(3.326)	-10%
Resultado total	704.100	-66%	704.100	-66%

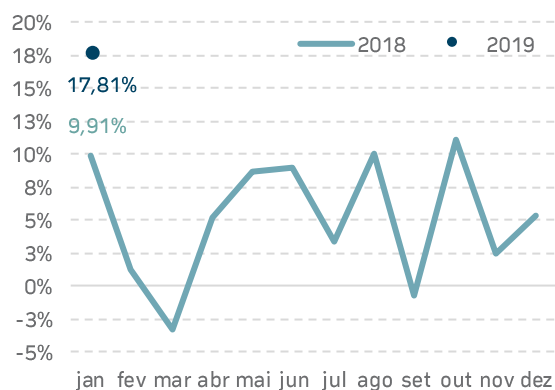
VENDAS (R\$ MM)



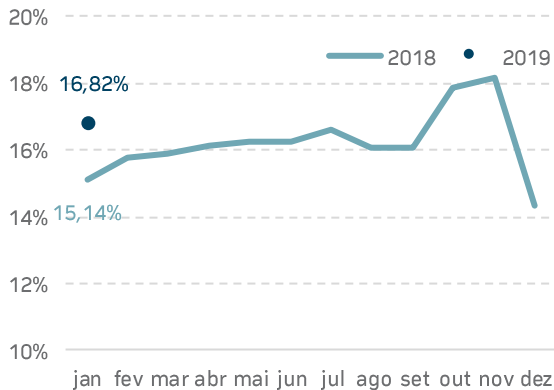
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

I Fashion Outlet

O outlet I Fashion Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição com várias inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos, em janeiro de 2019, a vacância era de 5,2%. Em termos de vendas, o outlet apresentou crescimento de 3,2% no mês de janeiro em comparação com o mesmo mês de 2018.



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 Schutz & Co

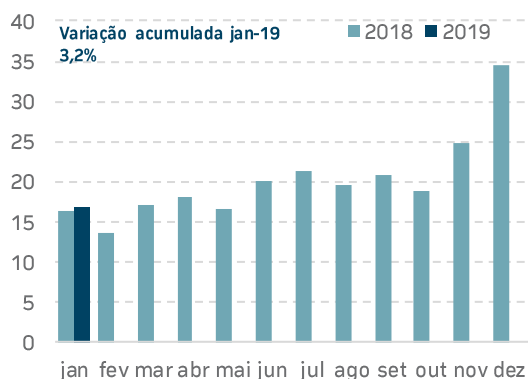


Fonte: Hedge / administradora do shopping

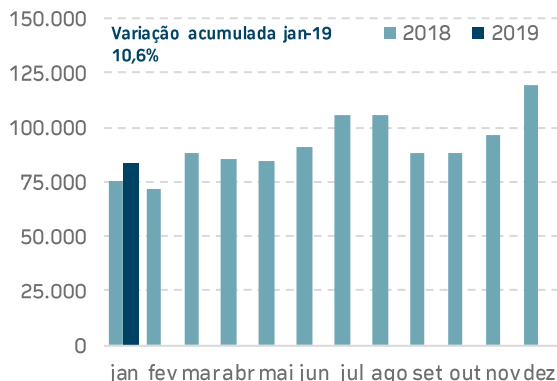
I Fashion Outlet

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-19	Variação jan-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	877.926	-21%	877.926	-21%
Aluguel percentual	630.124	14%	630.124	14%
Aluguel quiosques/stands	84.000	-52%	84.000	-52%
Outras receitas	92.381	-	92.381	-
Receitas totais	1.684.431	-9%	1.684.431	-9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(44.096)	-6%	(44.096)	-6%
Outras despesas	(84.590)	-52%	(84.590)	-52%
Despesas totais	(128.686)	-42%	(128.686)	-42%
Resultado operacional (NOI)	1.555.745	-4%	1.555.745	-4%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.555.745	-4%	1.555.745	-4%
Benfeitorias	(491.718)	1403%	(491.718)	1403%
Resultado não operacional	77	-99%	77	-99%
Resultado total	1.064.104	-34%	1.064.104	-34%

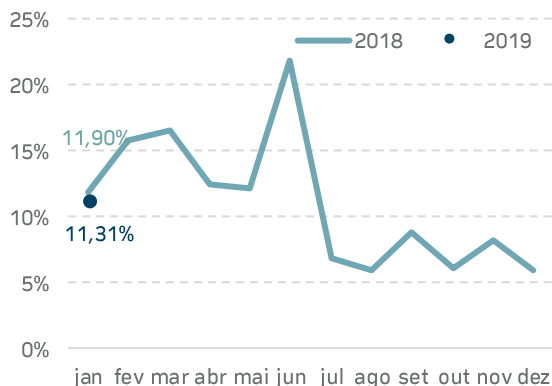
VENDAS (R\$ MM)



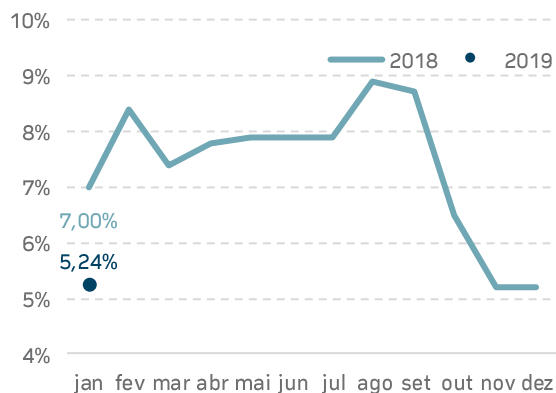
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



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 5,1%, a maior dos últimos 3 anos. A administradora do empreendimento já está trabalhando na reposição da loja, que deverá ser anunciada em breve buscando reforço no mix e consolidação do empreendimento na região primária.



Av. Guilherme Campos, 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br

Para acessar o página do FII, clique [aqui](#)

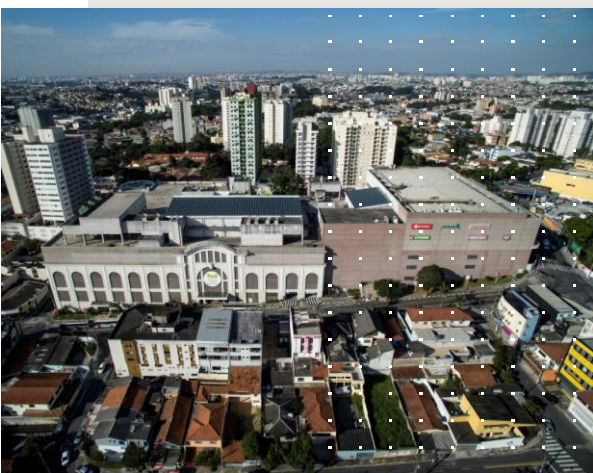
- 10,53% de participação via cotas de FII
- 127,3 mil m² de ABL Total
- Principais Operações: Casas Bahia, Etna, Jamie's Italian, Kinoplex, Magazine Luiza, Marisa, Outback, Pernambucanas, Petz e Walmart
- 394 operações
- Inaugurado em 2002
- Operador: Sonae Sierra



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Shopping Praça da Moça

Em fevereiro de 2019 o Hedge Brasil Shopping passou a deter 12,9% do Shopping Praça da Moça por meio de cotas de fundos de investimento imobiliário. O Shopping está localizado em Diadema na Grande São Paulo. No ano de 2018, o shopping apresentou crescimento das vendas totais de 8% e vacância ao final de janeiro de 2019 de 3,8%, o menor patamar desde o início de 2017.



Rua Manoel da Nóbrega, 712 – Diadema, SP

<https://www.shoppingpracadamoca.com.br/>

Para acessar o página do FII, clique [aqui](#)

- 12,88% de participação via cotas de FII
- 29,8 mil m² de ABL Total
- Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Marisa, Besni, Lojas Americanas, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga, Casas Bahia, Inova Academia.
- 210 operações
- Inaugurado em 2009
- Operador: AD Shopping



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

Para acessar o página do FII, clique [aqui](#)

- 7,00% de participação via cotas de FII
- 239 operações
- 57,2 mil m² de ABL Total
- 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 Comunicado ao Mercado de 01 de março de 2019, o Fundo encerrou a oferta pública de distribuição das Cotas da 7ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476", "7ª Emissão" e "Oferta Restrita").

A partir da data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o Intermediário Líder realizou o esforço de venda para distribuição pública com esforços restritos das cotas da 7ª Emissão remanescentes aos investidores, que sejam ou não Cotistas do Fundo, durante o período que se encerrou em 22 de fevereiro de 2019 ("Período de Distribuição das Cotas Remanescentes"). Durante o Período de Distribuição de Cotas Remanescentes, foram subscritas 635.401 (seiscentos e trinta e cinco mil, quatrocentas e uma) Cotas da 7ª Emissão, correspondentes ao montante total de R\$ 142.190.035,78 (cento e quarenta e dois milhões, cento e noventa mil, trinta e cinco reais e setenta e oito centavos). Os valores expressos em reais não compreendem o Custo Unitário de Distribuição.

No âmbito da Oferta Restrita foram subscritas e integralizadas, ao todo, 1.343.730 (um milhão, trezentas e quarenta e três mil, setecentas e trinta) Cotas, pelo Preço por Cota de R\$223,78 (duzentos e vinte e três reais e setenta e oito centavos) ("Preço por Cota"), perfazendo o montante total colocado na Oferta Restrita o valor equivalente a R\$ 300.699.899,40 (trezentos milhões, seiscentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e nove reais e quarenta centavos), observado que tais valores não incluem o Custo Unitário de Distribuição. Dessa forma, foi atingido o Montante Total da Oferta Restrita.

O Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e, conforme o caso, seu Direito de Subscrição de Sobras, recebeu, quando realizada a respectiva liquidação, recibos de Cotas correspondentes à quantidade de Cotas da 7ª Emissão por ele adquiridas, os quais serão convertidos em Cotas na abertura dos mercados do dia 1º de abril de 2019, podendo ser livremente negociadas na B3 apenas a partir dessa data.

O investidor que subscreveu e liquidou Cotas após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras recebeu recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas da 7ª Emissão por ele adquiridas, o qual será convertido em Cotas em 1º de abril de 2019, as quais permanecerão bloqueadas e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 7ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas (HGBS11), o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos decorrentes exclusivamente dos investimentos realizados pelo Fundo com os recursos captados desde cada data de liquidação até o encerramento do mês de março de 2019. **A partir de 1º de abril de 2019, com a conversão dos recibos de Cotas da 7ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.**

Os documentos relacionados à oferta encontram-se disponíveis no [site](#) da Administradora e na página do Fundo na B3 e CVM.

Glossário

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documentos

- REGULAMENTO VIGENTE
- PROSPECTO 6ª 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