

Hedge Brasil Shopping FII (HGBS11)

MARÇO 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\$ 1,36 bilhão

QUANTIDADE DE COTAS

5.374.920

QUANTIDADE DE COTISTAS

20.488

ABL PRÓPRIA*

110,1 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

O primeiro trimestre chega ao fim – parafraseando o grande compositor Tom Jobim, “são as águas de março fechando o verão” – e aparentemente o verão do governo Bolsonaro também. O que vimos neste mês foi um verdadeiro circo de horrores, com contínuas declarações polêmicas e um show de desarticulação política, que envolveu bate-bocas via imprensa e redes sociais entre o Presidente Bolsonaro e o Presidente da Câmara, Rodrigo Maia, dificuldades em formar uma base aliada, discussões entre a ala militar do governo e Olavo de Carvalho, guru do clã Bolsonaro, e a fritura pública de um Ministro que nunca poderia ter assumido uma pasta tão importante como o Ministério da Educação.

A realidade se apresentou aos brasileiros, após a euforia com a eleição de Bolsonaro e sua agenda econômica liberal, capitaneada pela verdadeira estrela da companhia até agora, o Ministro Paulo Guedes – o único que tem mantido total coerência, procurando se desdobrar, até em compromissos políticos, para fazer cumprir as promessas do governo e entregar a Nova Previdência. A verdade é que será extremamente trabalhoso, desgastante e custoso atingir este objetivo, além de, provavelmente, mais demorado do que se imaginava inicialmente. Será necessário muita coesão e foco para se chegar a esta aprovação.

Toda essa turbulência política trouxe consequências no lado econômico: os índices de confiança do consumidor e dos empresários voltaram para os níveis de outubro-18, e a produção industrial não consegue decolar – temos vistos números sofríveis, inclusive com a participação da indústria no PIB se reduzindo para níveis da década de 1950. Depois de testar a barreira dos 100.000 pontos, o Índice Bovespa quase voltou a 91.000 em menos de 10 dias, em uma realização expressiva causada pelo aumento da temperatura política no meio do caos instalado pelas discussões públicas entre Bolsonaro e Maia. As expectativas em relação ao crescimento do PIB para 2019 já se situam abaixo dos 2% e o dólar chegou a R\$ 4,00 no auge do nervosismo.

Apesar de tudo isso, continuamos otimistas. Na verdade, nos parece que esses desarranjos fazem parte do processo necessário para dar a largada ao novo governo, e muitas das discussões entre o Executivo e o Legislativo tem ocorrido na tentativa de marcar posição. O governo Bolsonaro se anunciou como um governo que quebraria o paradigma de estabelecer as bases da negociação política a partir de trocas envolvendo cargos, a chamada política do “toma lá dá cá”, símbolo do presidencialismo de coalização que marcou todos os governos que tivemos desde a redemocratização. De fato, nos parece que o presidente formou um governo sem usar cargos como moeda de troca para apoios políticos, embora alguns dos quadros, escolhidos por identidade filosófica ou para agradar a bancadas temáticas, tenham se provado inaptos para as funções.

Devemos ter nos próximos dias uma acomodação nas relações entre o Executivo e o Congresso, com os espaços sendo ocupados de forma mais racional e com maior qualidade técnica. A aproximação do Presidente com as lideranças partidárias deve lançar as bases para um relacionamento menos belicoso e, sem dúvida, ajudará no objetivo maior que é a formação de uma base do governo no parlamento para alcançarmos a aprovação das reformas que tanto esperamos.

O grande destaque positivo foi realmente o desempenho do Ministro Paulo Guedes, que se mostrou incansável em todos os aspectos. Guedes participou de longa audiência na CCJ onde enfrentou clima extremamente hostil e um tratamento muito desrespeitoso, perdendo a paciência ao final de quase oito horas, mas passando a imagem de que tem gente no governo que vai brigar e ir às vias de fato se preciso for. Vale destacar que esse evento despertou o movimento social e o empresariado para o fato de que precisam se engajar em campanhas e manifestações públicas para ajudar na conscientização dos deputados e da população sobre a necessidade vital da aprovação desta que será a reforma que destravar o Brasil para um novo ciclo de crescimento.

Sem dúvida o caminho será longo e difícil e, provavelmente, os números finais da Nova Previdência serão mais modestos do que aqueles inicialmente apresentados pela equipe econômica, mas acreditamos que a partir daí teremos uma nova série de reformas, como a tributária, cuja discussão já começou na Câmara com a apresentação das propostas do excelente economista Bernard Appy, além de outras reformas menos inflamáveis, porém tão importantes e impactantes quanto, no sentido de desburocratizar o país e melhorar o ambiente de negócios interno, e que beneficiarão muito o empreendedorismo e a atração de capital externo para investimentos necessários nos diversos setores da economia brasileira.

Mais uma vez a equipe da Hedge agradece a confiança em nós depositada.

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.

Em 29 de março, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Goiabeiras Shopping Center, a contratação das empresas AD Shopping e AD Mall (em conjunto “Grupo AD”) para prestação dos serviços de administração e comercialização, respectivamente, do Goiabeiras Shopping, com efeitos a partir de abril de 2019. O Grupo AD realizará um profundo diagnóstico no ativo, que deverá ser apresentado em até 60 dias.

Conforme informado no relatório gerencial de fevereiro, o Grupo AD também foi contratado pelo Condomínio Shopping Center Penha para prestação dos mesmos serviços, com efeitos a partir de 01 de abril de 2019. A transição com o Grupo Sonae está sendo concluída e o Grupo AD deve apresentar o diagnóstico do ativo em maio.

A AD Shopping possui experiência no setor há mais de 27 anos e é uma das maiores gestoras de shopping centers. Administra hoje 36 empreendimentos, que somam 843.098 m² de ABL, com mais de 5 mil lojas, totalizando um patrimônio administrado de R\$ 5,6 bilhões. A equipe da Hedge teve experiências muito positivas com o grupo em outros empreendimentos e entende que as mudanças trarão benefícios já no curto prazo, considerando o momento de cada um dos ativos, como redução de custos para o Fundo e para os lojistas, e maior eficiência na comercialização, com consequente redução de vacância e aumento de receitas.

▪ Reciclagem do portfólio

De novembro-18 a março-19, o Fundo vendeu um total de 266.167 cotas do fundo FVPQ11, reduzindo a participação do Fundo no shopping de 16,5% para 6,9%. Considerando o custo de aquisição deste ativo, todos os rendimentos distribuídos desde 2009 e o desinvestimento parcial, esta venda resultou numa taxa interna de retorno bruta de 15,6% ao ano, que equivale à 195,6% do CDI do período.

Ainda, durante o primeiro trimestre de 2019, o Fundo adquiriu 291.753 cotas do Fundo HMOC11, o que resulta em 17,61% de participação no shopping, representando 5,6% do portfólio.

Estas operações foram criteriosamente avaliadas pela equipe da Hedge, sempre com o compromisso de buscar agregar valor aos investidores e a maximização dos rendimentos por meio da gestão ativa da carteira. Se olharmos somente a comparação de rendimento entre FVPQ11 e HMOC11, sem entrar no mérito de questões qualitativas das propriedades, vemos que a referência de rendimento de ambos está ao redor de 0,62% ao mês, considerando as informações dos ativos disponibilizadas ao mercado e os valores das respectivas cotas no mercado secundário.

O desafio da nossa gestão ativa é proporcionar ganhos acima daqueles gerados unicamente pelas locações das propriedades, buscando otimizar os resultados com compras e vendas e potencializando um dos principais benefícios que boa parte dos investidores possuem: a isenção de imposto de renda nos rendimentos recebidos.

▪ Projetos para redução do custo condominial, inadimplência e custo de auditoria

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. 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.

▪ 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.

▪ Aprimoramento na comunicação aos investidores

A partir do relatório gerencial de junho-19, será disponibilizado uma planilha de fundamentos, com as informações contidas neste documento.

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 março, considerando 5.374.920 cotas do Fundo, ou seja, não contempla as cotas da 7ª emissão.

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 fev-19	3,52
Resultado gerado (mar-19)	1,06
Rendimento divulgado (mar-19)	1,40
Lucro acumulado em mar-19	3,18

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 melhorias nos ativos atuais da carteira e iii) ganhar agilidade em negociações de futuras oportunidades de investimento. 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.

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.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

Os resultados a seguir não consideram a 7ª emissão de cotas, encerrada em 01 de março de 2019, pois os recibos foram convertidos em cotas a partir de 01 de abril de 2019.

O Fundo distribuirá R\$ 1,40 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2019 referentes às cotas HGBS11, considerando 5.374.920 cotas atuais. O pagamento será realizado em 12 de abril de 2019, aos detentores de cotas em 29 de março 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	mar-19	2019	12 Meses
Receita Imobiliária	5.959.557	38.081.180	99.140.990
Renda Imobiliária	6.761.851	23.359.849	84.266.881
Lucro Operações	(802.294)	14.721.332	14.874.108
Receita Financeira	432.351	1.659.915	6.466.837
Renda Fixa	13.265	143.260	449.583
CRI (não conversíveis)	274.447	820.100	4.137.704
FIs Líquidos	144.638	696.555	1.659.453
LCI	-	-	220.097
Total de Receitas	6.391.908	39.741.096	105.607.827
Total de Despesas	(699.032)	(2.176.327)	(8.405.214)
Resultado	5.692.875	37.564.769	97.202.613
Rendimento	7.524.888	22.574.664	82.075.028
Resultado Médio / Cota	1,06	2,33	1,51
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,40	1,27

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, como IR sobre ganho de capital na venda de FIs, entre outros. **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.

Fonte: Hedge / Itaú

Em março, o Fundo gerou R\$ 1,06 por cota, sendo que R\$ 1,21 por cota se refere ao resultado natural da carteira e, aproximadamente, R\$ (0,15) vem do imposto de renda sobre o ganho de capital nas vendas de cotas de fundos imobiliários do mês anterior, que é devido sempre no mês subsequente à competência das operações. Após a distribuição, de R\$ 1,40 por cota, o resultado acumulado pelo Fundo e não distribuído como rendimento totalizava R\$17,1 milhões no fechamento do mês.

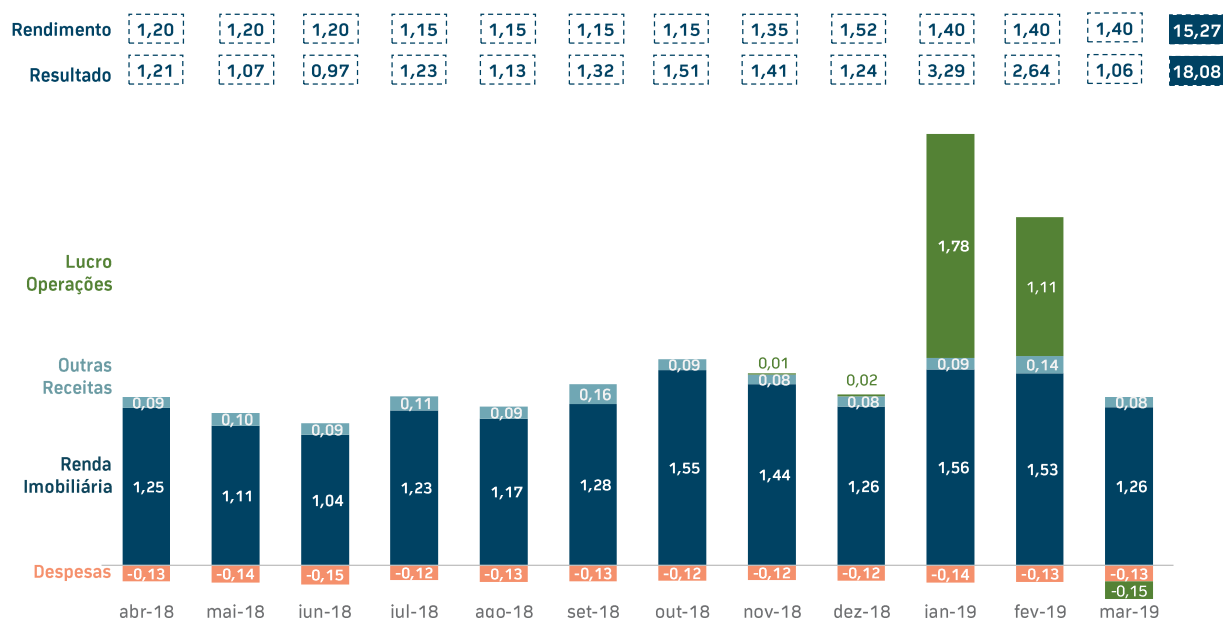
Os investidores que subscreveram cotas da 7ª emissão do Fundo em cada um dos três períodos de subscrição, receberão rendimentos referentes ao mês de março no dia 12 de abril, nos valores a seguir. Os recibos de subscrição da 7ª Emissão serão convertidos em cotas do HGBS11 a partir do dia 1º de abril, inclusive.

Ticker	Número de Cotas	Rendimento R\$ / cota
HGBS11	5.374.920	1,40
HGBS13	458.663	0,87
HGBS14	249.666	0,87
HGBS15	635.401	0,87

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 abril-18 e março-19, o Fundo obteve um resultado total por cota de R\$ 18,08 e distribuiu em rendimento aos investidores um total de R\$ 15,27 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.

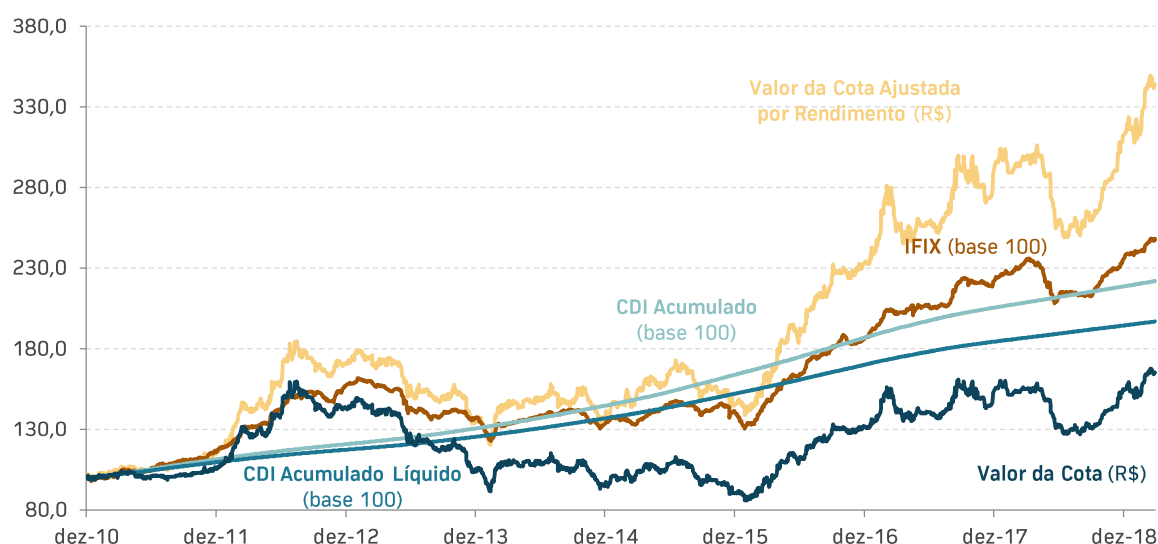
Hedge Brasil Shopping FII	mar/19	2019	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	249,98	238,00	238,40	100,00
Renda Acumulada	0,56%	1,82%	6,32%	177,29%
Ganho de Capital Líquido	1,22%	5,31%	5,17%	123,04%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,79%	7,19%	12,48%	642,66%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	26,49%	33,22%	11,55%	17,70%
% CDI Líquido	449%	560%	215%	350%
Retorno Total Bruto	2,09%	8,45%	12,78%	331,09%
IFIX	1,99%	5,58%	5,32%	N/A*
% IFIX	105,1%	151,4%	240,3%	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



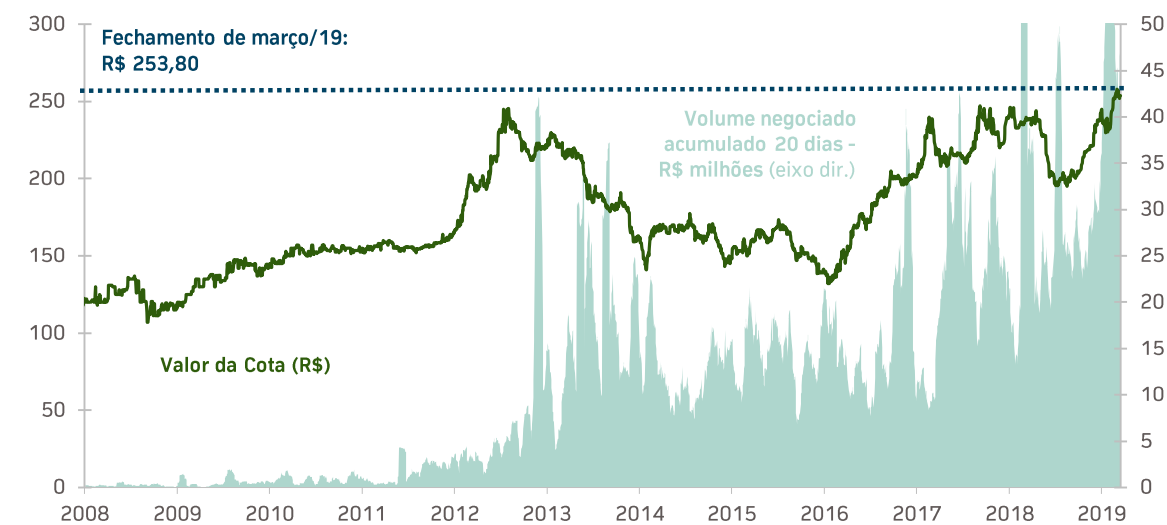
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 253,80, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,36 bilhão, posicionando o HGBS como o maior fundo imobiliário de portfólio de shoppings. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 224,27.

Nos últimos 12 meses o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 421,4 milhões (38,0% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	mar-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)	45,6	156,7	421,4	R\$ 1,36 bilhão	5.374.920 cotas (20.488 cotistas)	R\$ 253,80	R\$ 224,27
Giro (em % do total de cotas)	3,3%	12,1%	38,0%				



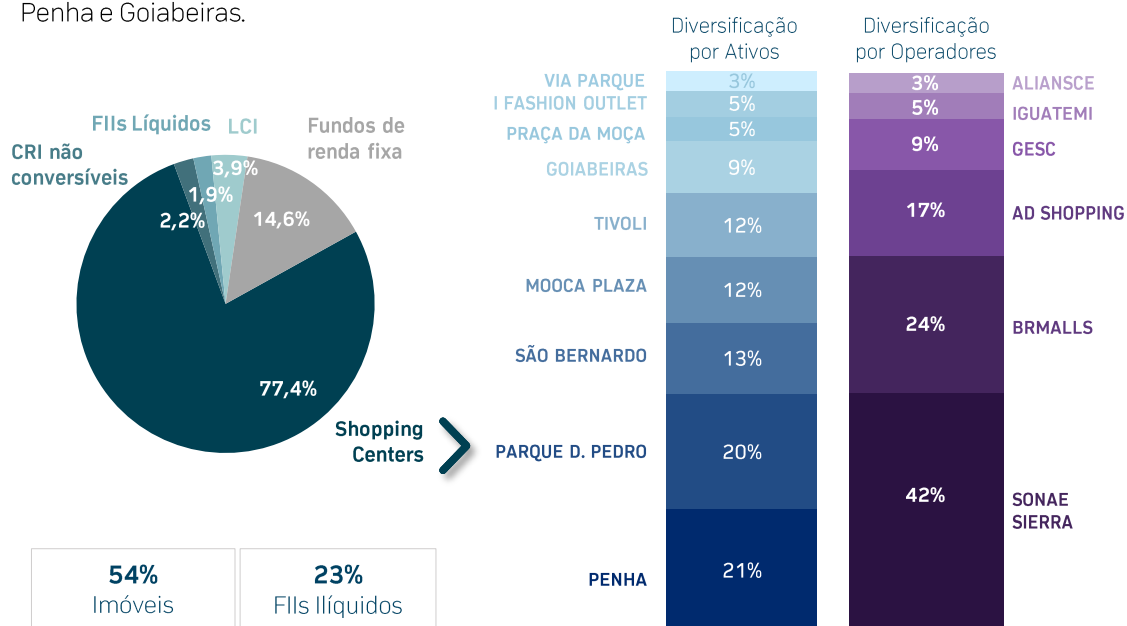
Fonte: Hedge / B3 / Itaú

Carteira de Investimentos

O Fundo encerrou o mês de março 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 110,1 mil m².

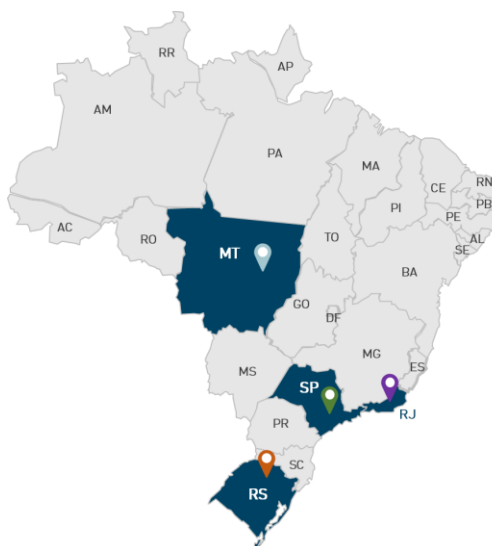
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

77% da carteira do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 23% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF). O gráfico dos operadores abaixo ainda não considera a contratação do Grupo AD nos shoppings Penha e Goiabeiras.



Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil. 83% 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 (março-18).

Neste mês, as variações foram grandes em quase todos os ativos da carteira, porém em sua maioria se referem à descasamento de recebimentos e/ou pagamentos ou comparações com efeitos não recorrentes. A seguir, maior detalhamento:

Parque Dom Pedro: melhora em razão de base de comparação, pois em fevereiro de 2018 foram realizadas benfeitorias na ordem de R\$ 1,9 milhão, que impactaram o resultado distribuído ao Fundo.

Mooca Plaza Shopping e São Bernardo Plaza Shopping: as taxas de administração e comercialização referente ao mês, serão pagas em abril. No próximo mês, o resultado dos 12 meses dos ativos terão este efeito expurgado.

Tivoli Shopping: foi recebido uma remessa a mais no mês de março, que em geral é recebido no início do mês subsequente ao fechamento. No próximo mês, o resultado dos 12 meses terá este efeito expurgado.

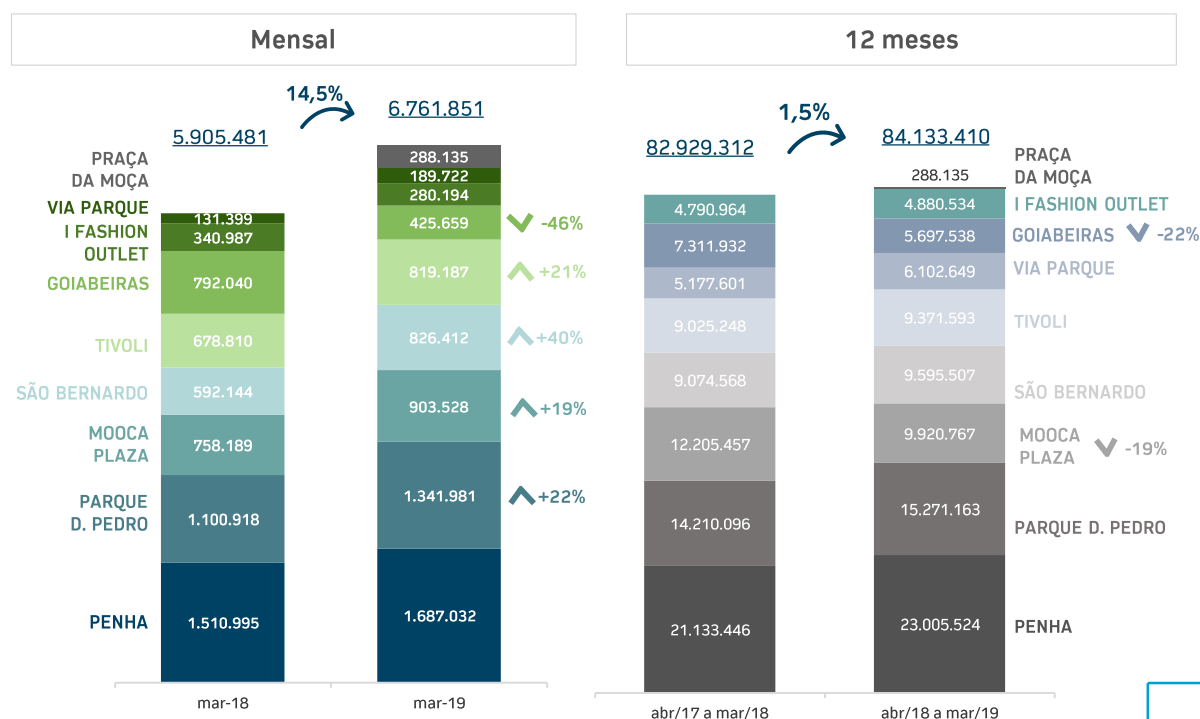
Goiabeiras Shopping: conforme informado nos relatórios gerenciais, o resultado deste ativo está sendo impactado pela inauguração do concorrente. Para maiores detalhes, leia a página 22 deste relatório

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 19%, 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



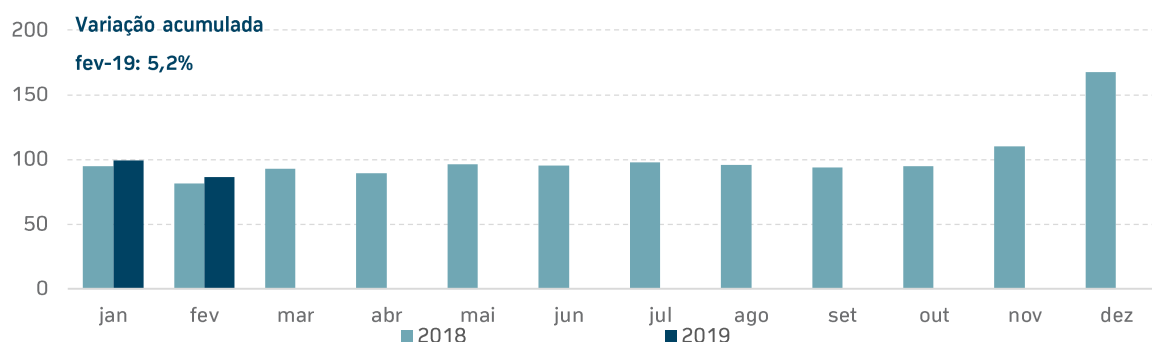
Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

Indicadores Operacionais - Consolidado

Segundo a Abrasce, fevereiro seguiu o bom momento do mês anterior com as vendas do setor apresentando crescimento de 11,7% em relação ao mesmo mês de 2018, com todas as regiões do Brasil apresentando crescimentos de dois dígitos no período. O resultado para o setor de shopping center foi expressivo quando comparado aos crescimento do varejo restrito (IBGE) no Brasil, que neste mês cresceram 3,9%.

Abaixo, trazemos dois indicadores operacionais consolidados, de acordo com a participação que o Fundo detém em cada um dos empreendimentos. Nesta análise, consideramos 8 dos 9 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, que não temos acesso às informações. No mês de fevereiro, as vendas dos ativos, ou seja, o faturamento dos lojistas, apresentou crescimento médio de 5,7%, comparado com o mesmo mês de 2018. Os destaques positivos foram I-Fashion Novo Hamburgo (+13,8%), Tivoli Shopping (+13,7) e Mooca Plaza Shopping (13,6%). O Shopping Goiabeiras apresentou queda de 26,9%, refletindo impactos da inauguração de um shopping concorrente.

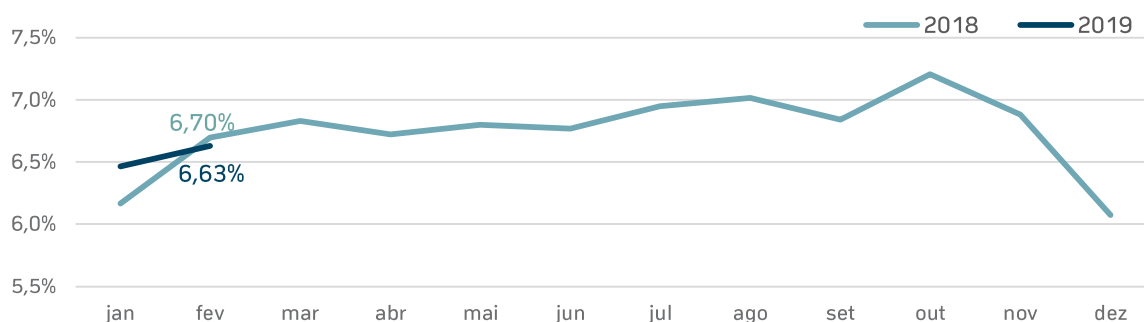
VENDAS (R\$ MM)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

No fechamento do ano, a área vaga do Fundo, excluindo Via Parque da base, fechou em 7.039 m², ou seja, 6,63% da ABL própria. O principal ofensor foi o Shopping Goiabeiras.

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 fevereiro, foi aprovada em Assembleia Geral do Condomínio Shopping Center Penha a rescisão dos contratos de administração e comercialização com a Sonae Sierra. Ainda, em março, em nova Assembleia, foi aprovada a contratação da AD Shopping e AD Mall para prestação destes mesmos serviços, com efeitos a partir de abril de 2019. Em breve, traremos novidades relacionadas ao diagnóstico que está sendo elaborado pela AD Shopping.



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

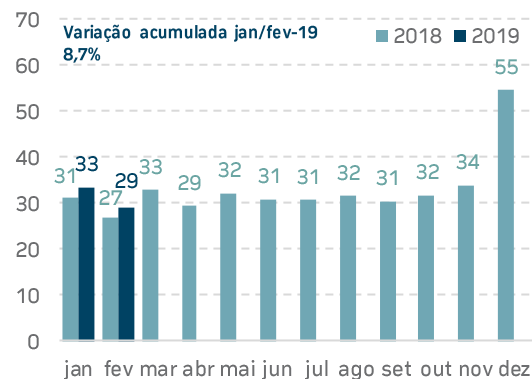


Fonte: Hedge / administradora do shopping

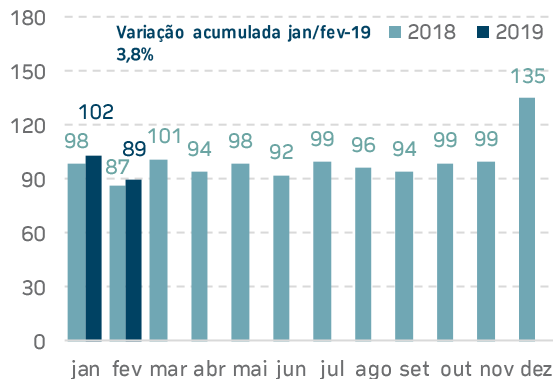
Shopping Center Penha

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-19	Variação fev-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	2.031.651	15%	4.252.552	4%
Aluguel percentual	140.210	84%	537.240	57%
Aluguel quiosques/stands	92.760	4%	185.273	4%
Outras receitas	16.322	-59%	48.873	-41%
Receitas totais	2.280.943	16%	5.023.938	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(197.881)	62%	(336.472)	26%
Outras despesas	(242.535)	21%	(580.137)	0%
Despesas totais	(440.416)	36%	(916.609)	8%
Resultado operacional (NOI)	1.840.527	11%	4.107.329	7%
Resultado estacionamento	271.945	8%	622.061	1%
NOI + estacionamento	2.112.473	11%	4.729.390	6%
Benfeitorias	(247.639)	47%	(1.410.547)	523%
Resultado não operacional	16.616	1951%	23.906	1310%
Resultado total	1.881.449	8%	3.342.749	-21%

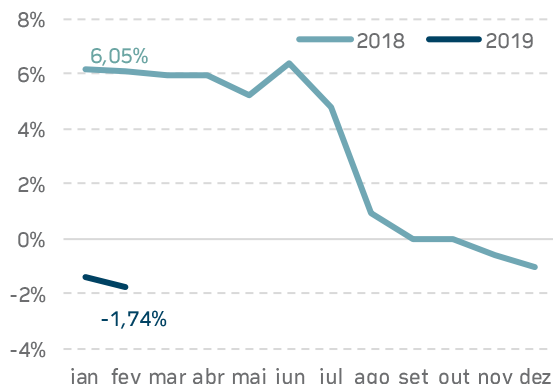
VENDAS (R\$ MM)



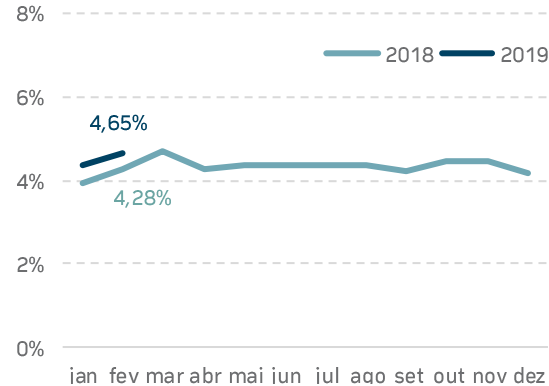
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

São Bernardo Plaza Shopping

O desempenho de 2019 do shopping sugere a inflexão do movimento adverso observado nos últimos anos. Apesar de estar localizado em uma região afetada pelo desemprego (indústria automobilística) e que enfrenta forte concorrência, a qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento tem contribuído para a almejada consolidação do ativo como dominante nesta região. Neste mês, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 34% acima de fevereiro de 2018. As reduções de vacância e inadimplência do condomínio e aluguel foram os principais responsáveis pelo aumento.



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

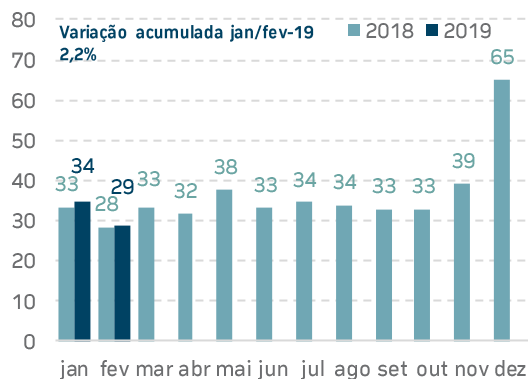


Fonte: Hedge / administradora do shopping

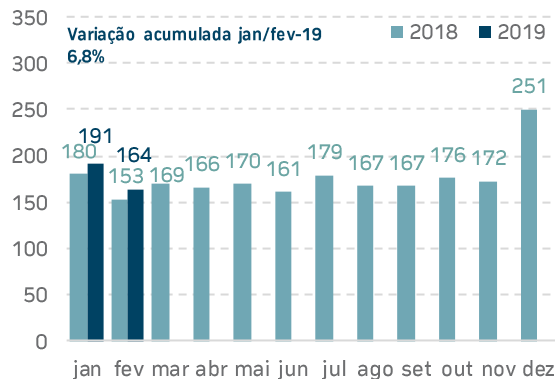
São Bernardo Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-19	Varição fev-19/18	Acumulado jan/dez-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.515.262	3%	3.808.810	-2%
Aluguel percentual	204.014	17%	664.525	11%
Aluguel quiosques/stands	364.514	55%	712.356	16%
Outras receitas	58.265	-86%	115.264	-88%
Receitas totais	2.142.054	-7%	5.300.955	-12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(143.154)	-68%	(263.032)	-61%
Outras despesas	(315.749)	-56%	(726.196)	-55%
Despesas totais	(458.903)	-60%	(989.228)	-57%
Resultado operacional (NOI)	1.683.151	48%	4.311.727	15%
Resultado estacionamento	708.570	9%	1.745.064	8%
NOI + estacionamento	2.391.721	34%	6.056.792	13%
Benfeitorias	(243.238)	-31%	(587.609)	68%
Resultado não operacional	(93.632)	-640%	22.872	-47%
Resultado total	2.054.851	42%	5.492.055	8%

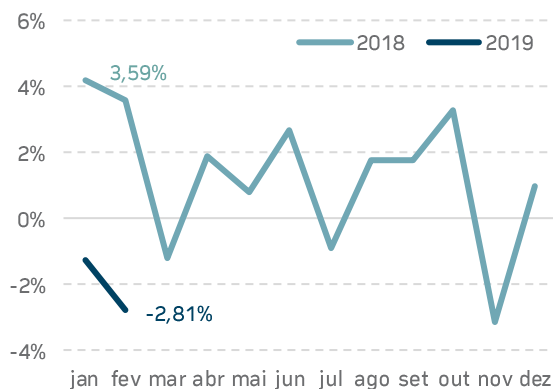
VENDAS (R\$ MM)



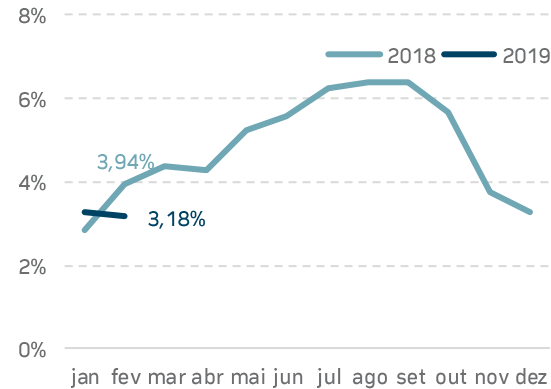
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. 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, Hooca Bar, Madero, Outback. O shopping foi um dos destaque de vendas do mês com crescimento de 14% sobre o ano anterior.



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

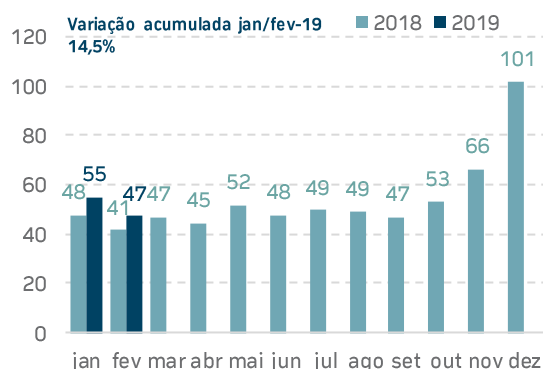


Fonte: Hedge / administradora do shopping

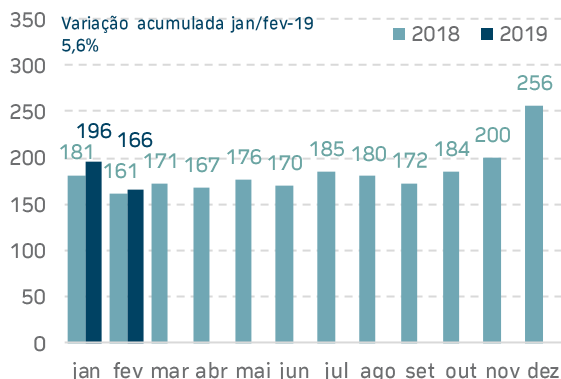
Mooca Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-19	Variação fev-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	2.913.809	-1%	7.323.314	6%
Aluguel percentual	600.674	121%	1.247.036	50%
Aluguel quiosques/stands	389.401	-11%	858.604	-19%
Outras receitas	74.570	-46%	192.134	-47%
Receitas totais	3.978.455	5%	9.621.088	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(225.985)	202%	(291.247)	25%
Outras despesas	(576.757)	-27%	(1.351.260)	-21%
Despesas totais	(802.742)	-7%	(1.642.508)	-15%
Resultado operacional (NOI)	3.175.713	9%	7.978.580	10%
Resultado estacionamento	1.247.602	27%	2.767.579	20%
NOI + estacionamento	4.423.315	13%	10.746.160	12%
Benfeitorias	83.920	-126%	88.762	-115%
Resultado não operacional	26.384	45%	102.430	229%
Resultado total	4.533.619	26%	10.937.351	22%

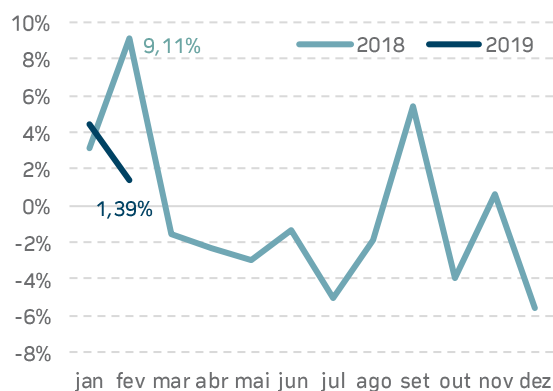
VENDAS (R\$ MM)



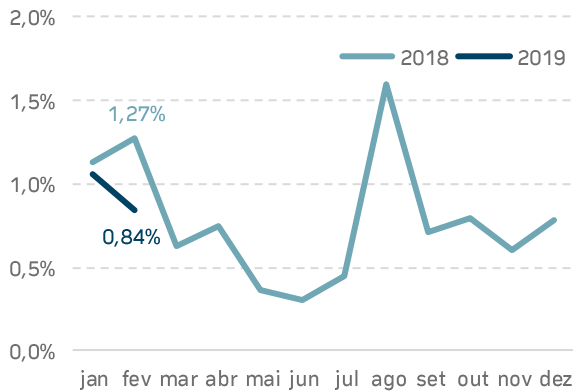
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 e tem promovido significativa redução da vacância neste ano. Adicionalmente, tem-se observado excelente performance das lojas satélites, que apresentaram crescimento de 23,1% em fevereiro e, no ano, acumulam crescimento de 15,1%. Este resultado foi o principal fator para o forte crescimento observado em 2019, com as vendas totais crescendo 7,5% em janeiro e 13,7% com relação aos mesmos meses de 2018.



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.

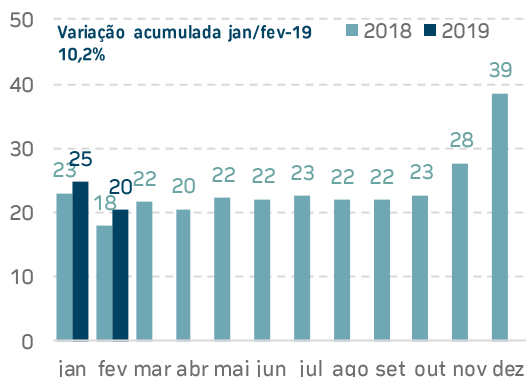


Fonte: Hedge / administradora do shopping

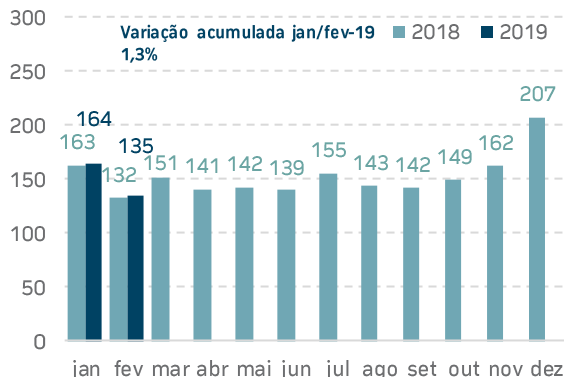
Tivoli Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-19	Variação fev-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	914.785	16%	2.021.672	9%
Aluguel percentual	85.277	-6%	528.782	4%
Aluguel quiosques/stands	174.193	17%	367.926	-4%
Outras receitas	92.762	71%	100.881	29%
Receitas totais	1.267.017	17%	3.019.260	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(100.426)	-27%	(208.835)	-25%
Outras despesas	(104.375)	-17%	(346.595)	10%
Despesas totais	(204.801)	-22%	(555.429)	-6%
Resultado operacional (NOI)	1.062.216	29%	2.463.831	11%
Resultado estacionamento	374.237	14%	812.819	6%
NOI + estacionamento	1.436.453	25%	3.276.650	10%
Benfeitorias	(132.000)	-	(671.000)	82473%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Resultado total	1.304.453	13%	2.605.650	-13%

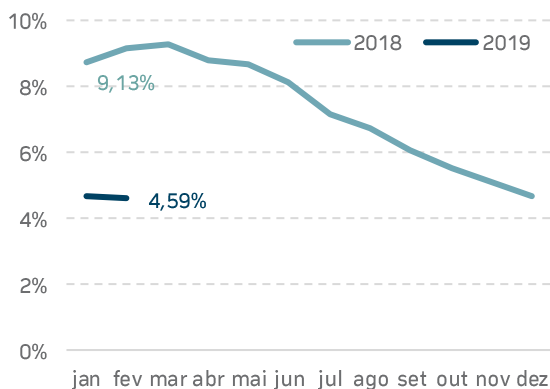
VENDAS (R\$ MM)



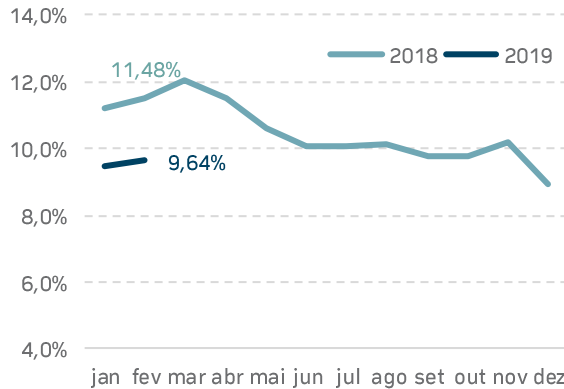
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Goiabeiras Shopping Center

Decorridos quatro meses da inauguração do concorrente Shopping Estação Cuiabá, continuamos observando queda nos indicadores. Desde que assumiu a gestão do Fundo, a equipe da Hedge ficou focada na implementação de diversas ações para amenizar os impactos causados pela concorrência. A primeira delas foi a substituição da administradora e comercializadora do shopping para a AD Shopping e AD Mall, que já iniciou as atividades e está realizando um diagnóstico profundo no ativo. Maiores detalhes serão divulgados nos próximos meses.



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.

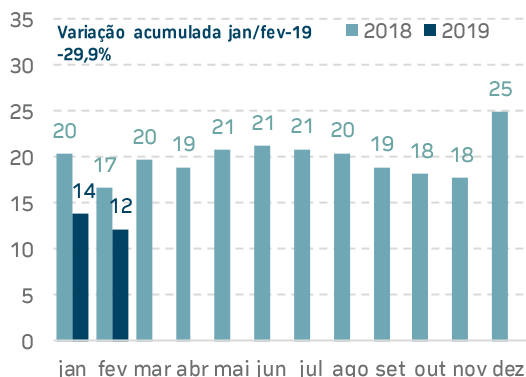


Fonte: Hedge / administradora do shopping

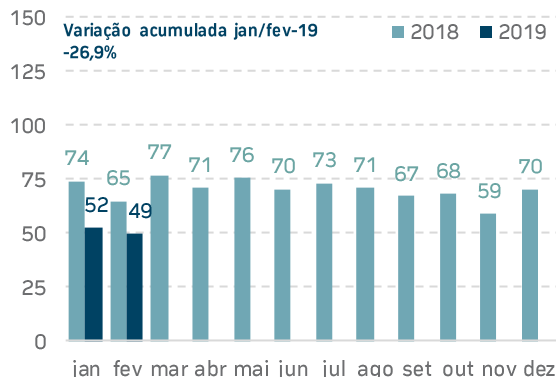
Goiabeiras Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-19	Variação fev-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	553.208	-36%	1.524.926	-31%
Aluguel percentual	189.208	-43%	471.723	-41%
Aluguel quiosques/stands	87.962	-39%	242.044	-29%
Outras receitas	4.679	9%	8.487	-67%
Receitas totais	835.057	-38%	2.247.181	-33%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(411.000)	125%	(908.761)	85%
Outras despesas	(23.991)	-39%	(73.583)	-27%
Despesas totais	(434.991)	96%	(982.344)	66%
Resultado operacional (NOI)	400.065	-65%	1.264.836	-54%
Resultado estacionamento	227.346	-41%	428.532	-50%
NOI + estacionamento	627.412	-58%	1.693.368	-53%
Benfeitorias	(54.519)	146%	(413.050)	485%
Resultado não operacional	(2.962)	-43%	(6.289)	-30%
Resultado total	569.930	-62%	1.274.030	-64%

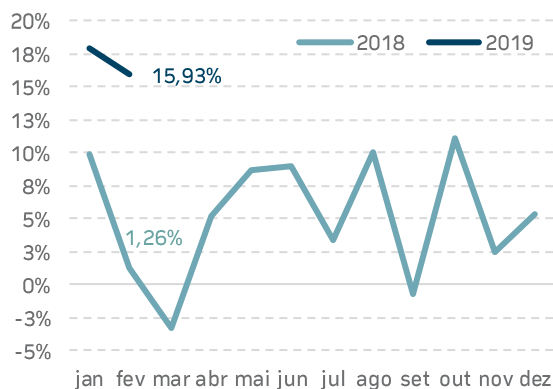
VENDAS (R\$ MM)



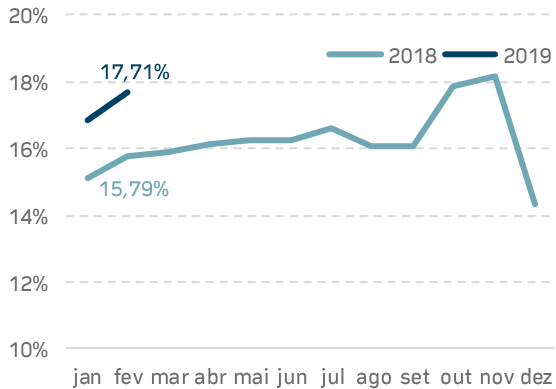
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 fevereiro de 2019, o indicador se manteve em 5,2%. Em termos de vendas, o outlet foi o principal destaque no mês com crescimento de 13,8% em relação a fevereiro 2018. O resultado operacional do mês foi impactado pela inadimplência acima da média do empreendimento.



Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS

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

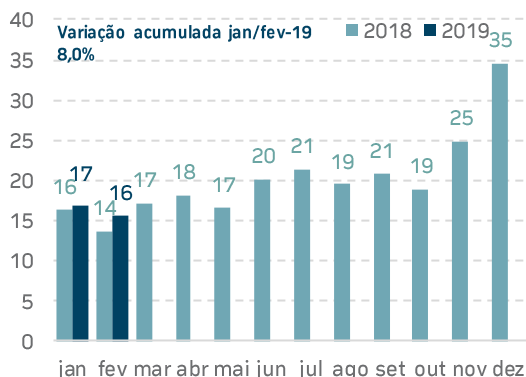


Fonte: Hedge / administradora do shopping

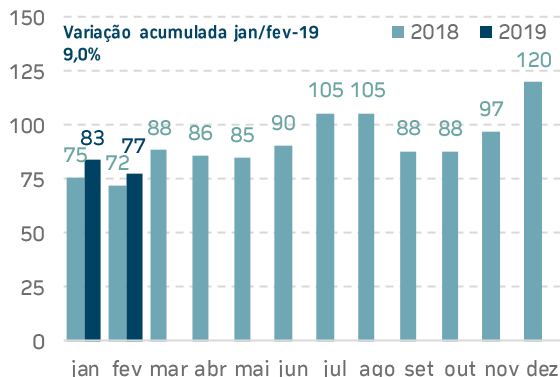
I Fashion Outlet

Fluxo de Caixa 100% shopping	fev-19	Variação fev-19/18	Acumulado jan/dez-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	601.054	-16%	1.478.980	-19%
Aluguel percentual	184.057	-1%	814.181	10%
Aluguel quiosques/stands	57.147	62%	141.147	-33%
Outras receitas	-	-	92.381	-
Receitas totais	842.258	-10%	2.526.689	-9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(44.096)	-39%	(88.191)	-26%
Outras despesas	(193.153)	310%	(277.743)	24%
Despesas totais	(237.248)	99%	(365.934)	7%
Resultado operacional (NOI)	605.010	-26%	2.160.755	-11%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	605.010	-26%	2.160.755	-11%
Benfeitorias	(182.549)	1162%	(674.267)	1329%
Resultado não operacional	(2.474)	-114%	(2.397)	-107%
Resultado total	419.987	-49%	1.484.091	-39%

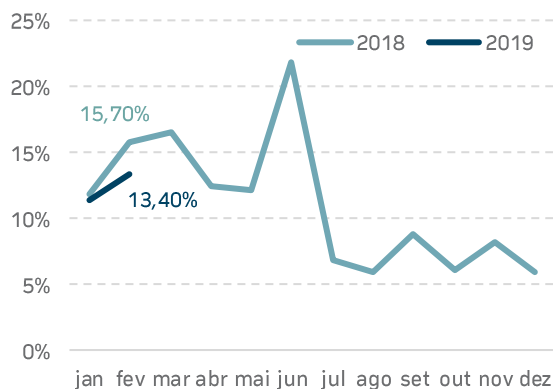
VENDAS (R\$ MM)



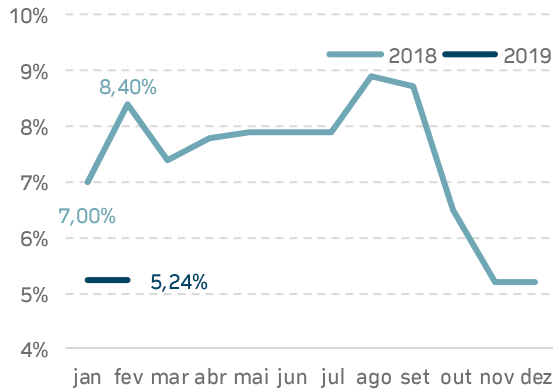
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 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](#)

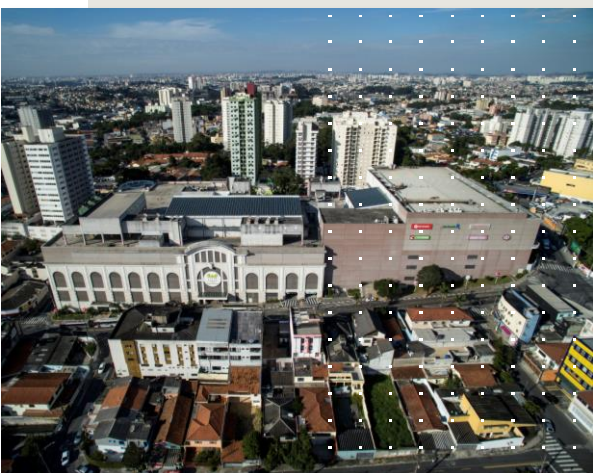
- 10,53% de participação via cotas de FII
- 394 operações
- 127,3 mil m² de ABL Total
- Inaugurado em 2002
- Principais Operações: Casas Bahia, Etna, Jamie's Italian, Kinoplex, Magazine Luiza, Marisa, Outback, Pernambucanas, Petz e Walmart
- Operador: Sonae Sierra



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Shopping Praça da Moça

Em março de 2019, o Hedge Brasil Shopping passou a deter 17,6% 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](#)

- 17,61% de participação via cotas de FII
- 210 operações
- Inaugurado em 2009
- 29,8 mil m² de ABL Total
- Operador: AD Shopping
- Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Marisa, Besni, Lojas Americanas, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga, Casas Bahia, Inova Academia.



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](#)

- 6,92% 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

A Hedge convocou Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo a ser realizada no dia 29 de abril de 2019, às 9:00 horas, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1600, Itaim Bibi, cidade e Estado de São Paulo, a fim de:

(i) deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período de 30 de outubro de 2018 (data da transferência da administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2018;

(ii) conforme compromisso assumido pela Administradora em assembleia geral extraordinária de cotistas de 10 de outubro de 2018, a qual tratou da transferência do Fundo para a Administradora, deliberar sobre a aprovação dos atos da antiga administradora, a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., e das contas e das demonstrações financeiras do Fundo devidamente auditadas referentes ao período de 1º de janeiro de 2018 a 29 de outubro de 2018; e

(iii) deliberar pela alteração e consolidação do regulamento do Fundo ("Regulamento"), da seguinte forma:

alteração dos artigos 2º, 7º e 8º, referentes ao objeto e política de investimentos do Fundo, de forma a:

(a.i) esclarecer que o Fundo pode investir em reformas, melhorias e expansões de ativos; (a.ii) permitir a aquisição de participação em complexos multiuso ou de uso misto, desde que a atividade principal do empreendimento seja a exploração comercial; (a.iii) alterar e contemplar dentro da política de investimento os critérios de enquadramento dos ativos a ser investidos pelo Fundo, com a consequente exclusão do atual Anexo I do Regulamento; (a.iv) flexibilizar determinadas questões negociais nos contratos de locação, com consequente exclusão do parágrafo 8º do artigo 7º, e (a.v) incluir a possibilidade de investimento do caixa do Fundo em cotas de fundos de investimento imobiliário que invistam em certificados de recebíveis imobiliários, apenas enquanto os recursos não estiverem investidos nos empreendimentos imobiliários listados no artigo 8º do regulamento;

(b) alteração dos artigos 4º, 23 e 26, de forma a prever que a Administradora poderá alterar o mercado organizado em que as cotas do Fundo são admitidas à negociação, bem como contratar formador de mercado, se for o caso, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas;

(c) alteração do parágrafo 2º do artigo 7º quanto às providências com relação aos ativos que poderão ser tomadas pela Administradora sem necessidade de anuência prévia dos cotistas do Fundo;

(d) alteração dos artigos 13 a 15, com relação à emissão de cotas do Fundo, de forma a: (d.i) consolidar a redação a respeito das emissões de cotas já realizadas pelo Fundo, com a consequente inclusão do novo Anexo I ao Regulamento; (d.ii) excluir a previsão de aplicação inicial mínima por investidor;

(d.iii) incluir a previsão do volume, características e condições do capital autorizado para emissão de novas cotas pela Administradora, que poderá ser realizada sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, bem como, uma vez superado o capital autorizado, prever as condições de novas emissões de cotas a serem aprovadas pela assembleia geral de cotistas do Fundo;

Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes

(e) alteração do artigo 16, de forma a aprimorar a forma de constituição ou reposição da possível reserva de contingência para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos do Fundo;

(f) exclusão do parágrafo 2º do artigo 19, de forma a retirar a especificação do jornal DCI como periódico para publicação de informações que venham a ser obrigatórias;

(g) substituição de determinados dispositivos pela referência genérica à “regulamentação aplicável”; e

(h) aprimoramento redacional de determinados dispositivos, porém sem alteração de seu conteúdo, inclusive decorrente de alterações da regulamentação vigente, considerando, dentre outras, a Instrução CVM nº 604/18, bem como exclusão de determinados itens cujo conteúdo não é obrigatório no Regulamento e já se encontra expressamente previsto em norma, com renumeração dos artigos seguintes quando aplicável.

Poderão participar da Assembleia os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de Cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de Cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

Ademais, tendo em vista a quantidade de Cotistas que o Fundo possui, a Administradora solicita que os Cotistas representados por procurador enviem a procuração até o dia útil imediatamente anterior ao da Assembleia, ou seja, 26 de abril de 2019, e que os Cotistas busquem chegar com antecedência ao horário marcado para a Assembleia para a verificação de sua condição de Cotista.

As contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Assembleia, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo, a Proposta da Administradora e da Gestora e a minuta do novo Regulamento proposto em marcas de revisão encontram-se disponíveis para consulta no sistema FundosNet e em www.hedgeinvest.com.br.

A Administradora também informa ao Cotista que este pode ser representado pela Administradora na Assembleia e, portanto, deverá solicitar no endereço eletrônico dtvm@hedgeinvest.com.br o modelo de procuração para tanto, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação.

Por fim, a Administradora informa que a deliberação dos itens da ordem do dia da Assembleia se dará por quórum de maioria simples, ou seja, maioria de votos dos Cotistas presentes, com exceção do item III, cujo quórum de aprovação é qualificado de maioria de votos de Cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

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