

Hedge Brasil Shopping FII (HGBS11)

MAIO 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\$ 1,75 bilhão

QUANTIDADE DE COTAS

6.718.650

QUANTIDADE DE COTISTAS

25.146

ABL PRÓPRIA*

115,5 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

Prezados investidores,

Como tem sido recorrente desde o início do ano, os mercados em maio manifestaram características ciclotímicas e, de certa forma, terminaram o mês revertendo o ligeiro pessimismo que ameaçava se consolidar no final de abril. Para ilustrar este aumento de volatilidade basta observar a oscilação do Ibovespa, que, no mês, variou entre 89.409 e 97.992 pontos; assim como o dólar, que variou entre R\$ 3,91 e R\$ 4,12 no mesmo período. Mesmo assim, o Ibovespa encerrou o mês com valorização de 0,70% – a primeira variação positiva para maio desde 2009 – e o dólar cotado a R\$ 3,92, mesma cotação do fechamento de abril.

Além das turbulências políticas internas e, no âmbito externo, das incertezas decorrentes da trade war entre os EUA e a China, muito contribuiu para o movimento dos mercados em maio o andamento da reforma da Previdência que – apesar das reviravoltas e discussões – terminou o mês bem encaminhada, com boa probabilidade de ser aprovada pela Câmara antes do início do recesso parlamentar de julho.

Maio também trouxe dados relevantes referentes ao 1º trimestre de 2019, que comprovaram a falta de tração da economia brasileira, como a queda de 0,2% do PIB em relação ao 4º trimestre de 2018. Este resultado, apesar do impacto da redução das exportações para a Argentina, que atravessa um período de grave recessão econômica, e da tragédia de Brumadinho, que reduziu as receitas com o segmento extrativo mineral, demonstra o compasso de espera em que o Brasil se encontra atualmente no que tange a investimentos e à redução da confiança tanto de empresários quanto de consumidores, que após um ânimo inicial com a eleição do novo governo, voltou aos níveis de outubro de 2018.

Ampliando um pouco a análise, os números de atividade econômica até agora indicam que, tecnicamente, podemos inclusive estar entrando em recessão. Para tanto, bastaria que o PIB do 4º trimestre de 2018 fosse revisto para o campo negativo ou que a variação do PIB do 2º trimestre de 2019 seja negativa. O número de desempregados, subempregados e desalentados continua ao redor de 28 milhões de pessoas. A perspectiva é de queda, mas de forma gradual. Os últimos números do Relatório Focus do Banco Central já apontam para uma expectativa de crescimento do PIB ao redor de 1% e uma queda da expectativa de inflação medida pelo IPCA para abaixo do centro da meta do Banco Central. Além disso, a curva de juros futuros já aponta para uma provável queda da taxa Selic no segundo semestre. Acreditamos que esse cenário deve produzir o início de mais um ciclo de afrouxamento monetário conduzido pelo Banco Central.

Por sinal, a diminuição do balanço dos bancos públicos via devolução de empréstimos feitos pelo Tesouro, principalmente durante o governo Dilma, abre uma enorme janela de desenvolvimento para o mercado de capitais brasileiro, o que é extremamente saudável, pois aparecem instrumentos de mercado para financiar a produção, bem como diversos segmentos da economia como a construção civil e a agricultura, aumentando com isso o espectro de produtos financeiros para investimento.

Em nossa opinião, aprovada a reforma da previdência, o BC dará início a um processo de corte de juros que impulsionará os mercados de renda variável, especialmente ações e cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.

Por fim, cabe destacar a grande transformação que a manutenção da taxa de juros nos patamares atuais, com perspectiva de redução no curto prazo, vem operando no comportamento dos investidores: o aumento expressivo da participação de investidores individuais em cotas de FII e em ações indica que a marcha dos investidores para a renda variável já está em curso e apenas no começo.

Em maio, finalizamos a aquisição de 15% do Santana Parque Shopping, num volume total de R\$ 54 milhões, sem considerar os custos relacionados. O cap rate da operação para o primeiro ano foi de 7,90%, sendo que o preço poderá sofrer ajustes baseados no resultado operacional líquido do empreendimento.

Com esta aquisição, o Fundo passou a deter participação em 10 shopping centers, atingindo 81% de sua carteira investida em ativos alvo, consolidando-se como o maior FII de portfólio de shopping centers, tanto em número de ativos quanto em valor de mercado.

O Fundo distribuiu como rendimento referente ao mês de maio o valor de R\$ 1,40 por cota, cujo pagamento foi realizado em 14 de junho de 2019, aos detentores de cotas em 31 de maio de 2019.

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 à rentabilidade e à 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.

Como sempre, agradecemos a confiança depositada em nossa empresa e em nossa equipe.

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

Boa leitura!

Gestão Hedge Investments

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 vem norteando as ações da gestão neste 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 10 empreendimentos, que são administrados por 5 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 abril de 2019, o grupo AD Shopping assumiu a administração e comercialização dos shoppings Penha e Goiabeiras. A empresa está finalizando o diagnóstico nos ativos, relativo a todas as frentes do shopping: receitas e despesas dos empreendedores; condomínio dos lojistas; e fundo de promoção, que custeia os eventos do empreendimento. Serão apresentados novos orçamentos de forma que teremos uma perspectiva de resultado atualizada destes dois empreendimentos e consequentemente para o Fundo, as quais traremos no próximo relatório.

Entendemos que ambas as trocas são extremamente favoráveis para os ativos:

- (i) no caso do Shopping Penha, o empreendimento passa por um importante retrofit de fachada, com novas operações relevantes e precisa continuar criando diferenciais perante à concorrência. O contrato com a Sonae Sierra estava vencido desde dezembro de 2017 e, assim que a Hedge assumiu a gestão do Fundo, colocou o assunto como prioritário. Além do qualitativo que esperamos verificar nos próximos meses, haverá significativa redução de custos do empreendimento; e
- (ii) no caso do Shopping Goiabeiras, quando a Hedge assumiu a gestão do Fundo, tomou conhecimento de que: (a) havia um processo arbitral e uma demanda judicial entre o Fundo e o Grupo GESC (sócio e administrador do empreendimento), instaurado pela GESC em maio de 2018; (b) decorrente deste processo, o Fundo deixou de realizar pagamentos à GESC referente aos serviços prestados como administradora de julho de 2018 a março de 2019; (c) os instrumentos de consórcio e condomínio não haviam sido constituídos, conforme previsto em escritura de dação que converteu os Certificados de Recebíveis Imobiliários em fração ideal do Shopping Goiabeiras em março de 2017, gerando fragilidade na estrutura do fluxo de recebíveis; e (d) o Shopping Goiabeiras não havia se preparado para a inauguração de um empreendimento concorrente, o que ocorreu em outubro de 2018. Desde então, a equipe priorizou o assunto de forma que, ao final de março de 2019, assinou um acordo com a GESC, no âmbito do processo arbitral e da demanda judicial, e realizou uma assembleia de condomínio, aprovando a rescisão de seu contrato de administração e contratando o Grupo AD Shopping para prestação destes serviços. Os instrumentos previstos também foram assinados e estão em fase de registro. Desta forma, em abril de 2019, o Fundo realizou pagamentos na ordem de R\$ 660 mil e em maio de R\$ 119 mil, que se referem às taxas de administração e comercialização dos serviços prestados pela GESC e à implantação da contratação do Grupo AD Shopping. A Hedge entende que a resolução do processo e a contratação da AD representam um avanço importante para a recuperação do ativo, ao encerrar uma disputa contraproducente e promover um alinhamento entre os sócios com atuação de uma administradora com presença nacional e elevado poder de rede para enfrentar os desafios existentes com a inauguração do concorrente.

▪ Reciclagem do portfólio e alocação dos recursos da 7ª Emissão de Cotas

Conforme plano de ação divulgado nos relatórios do fundo em dezembro de 2018 e posteriores, a equipe de gestão traçou ações para reciclagem do portfólio e recomposição do caixa do Fundo, que no final de novembro de 2018 possuía somente R\$ 12,9 milhões em recursos de liquidez imediata. Este saldo era insuficiente para a realização de investimentos previstos nos ativos da carteira.

As vendas do fundo FVPQ11 foram realizadas a partir de novembro de 2018, em linha com esta estratégia e em níveis de preço que entendemos serem adequados para venda do papel. O Fundo vendeu um total de 274.766 cotas do fundo FVPQ11, reduzindo a participação do Fundo no shopping de 16,5% para 6,50%. 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 15,2% ao ano, que equivale à 191% do CDI do período.

Conforme divulgado em diversos meios de comunicação, está previsto para inaugurar em 2020 o Park Jacarepaguá da Multiplan. Hoje, grande parte do público do Shopping Via Parque vem desta região e a Hedge entende que o ativo será impactado com a abertura deste concorrente. Ao longo dos últimos anos, o Via Parque teve um elevado volume de investimentos realizados para atualização de seu equipamento e para fazer frente à competição atualmente existente na região da Barra da Tijuca – e deverá continuar a investir para tentar se defender da nova concorrência, o que por si só trará impacto no rendimento da propriedade. Todas as decisões de compra e venda consideram a relação risco x retorno nos patamares de preço das transações, considerando não apenas o resultado vigente como também as perspectivas futuras para o ativo.

Ainda, durante 2019, o Fundo adquiriu 291.966 cotas do Fundo HMOC11, o que resulta em 17,62% de participação equivalente no shopping, representando 5,7% dos ativos do HGBS, em linha com a política de investimento do Fundo. O valor de mercado de R\$ 220,00 por cota do HMOC11 representa uma referência de *dividend yield* de 7,4% ao ano (considerando os rendimentos projetados para 2019). Os demais fundos do segmento de shopping centers negociavam, na ocasião, em um patamar médio de 6,5% ao ano pela mesma metodologia (6,3% considerando apenas FILs de shoppings monoativos). A compra deste ativo, nesta referência, demonstrou estar mais atrativa que outras oportunidades do segmento. Ademais, a aquisição do HMOC agregou resultado ao HGBS, cumprindo a premissa da gestão de buscar manter ou aumentar a distribuição de rendimentos recorrentes do Fundo.

Conformes relatórios e fatos relevantes divulgados, a estratégia do time de gestão tem sido concentrar o portfólio do HGBS em empreendimentos localizados em São Paulo, pelo entendimento de que estes ativos possuem maior barreira de entrada de novos concorrentes, permitem um acompanhamento mais próximo e alinhado com nosso estilo de gestão, e deverão se beneficiar mais rapidamente da recuperação econômica.

Ainda, conforme Fato Relevante de 23 de maio de 2019, o Fundo finalizou a aquisição de participação de 15% do Santana Parque Shopping, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Como esta aquisição foi finalizada no final do mês de maio, os impactos financeiros para o Fundo serão observados a partir em julho, uma vez que existe uma defasagem entre caixa/competência e os repasses realizados aos empreendedores do shopping;

Este é o objetivo do fundo: comprar participações em shopping centers que apresentam rendimento adequado à viabilidade de curto prazo, porém também com potencial de crescimento e valorização no médio e longo prazo.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 1,40 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2019, considerando as 6.718.650 cotas atuais. O pagamento foi realizado em 14 de junho de 2019, aos detentores de cotas em 31 de maio 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	mai-19	2019	12 Meses
Receita Imobiliária	6.811.130	50.763.731	99.121.934
Renda Imobiliária	6.230.568	35.310.701	83.516.127
Lucro Operações	580.563	15.453.031	15.605.807
Receita Financeira	1.501.091	6.261.331	10.042.759
Renda Fixa	601.716	2.886.157	3.156.565
CRI	450.367	1.546.578	4.141.591
FIs Líquidos	182.550	1.015.873	1.809.010
LCI	266.456	812.723	935.592
Total de Receitas	8.312.221	57.025.063	109.164.693
Total de Despesas	(925.450)	(3.986.719)	(8.775.115)
Resultado	7.386.771	53.038.344	100.389.578
Rendimento	9.406.110	41.386.884	87.987.440
Resultado Médio / Cota	1,10	1,87	1,51
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,40	1,31

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 FIs não estratégicos. **LCI:** a receita de LCI é considerada somente quando da sua liquidação financeira. **Despesas:** diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3.

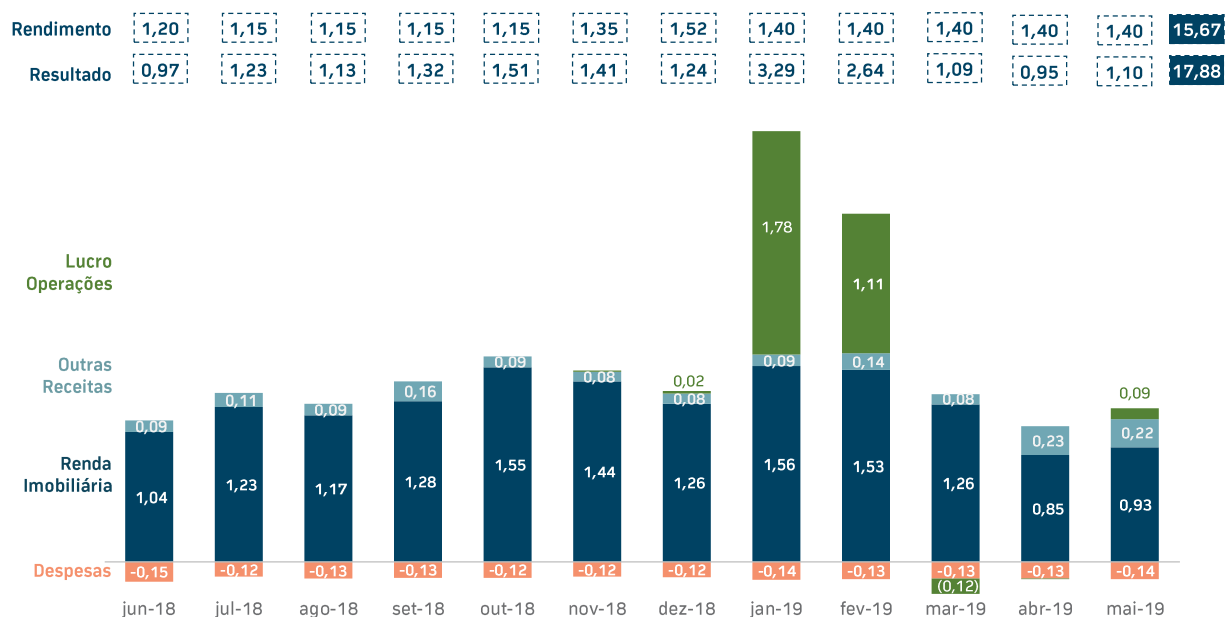
Fonte: Hedge / Itaú

Em maio, o Fundo gerou R\$ 1,10 por cota de resultado, sendo que R\$1,01 por cota se refere ao resultado natural da carteira e, aproximadamente R\$0,09 vem de lucro de operações de vendas de cota de fundos imobiliários. Para detalhes adicionais sobre o resultado por ativo, leia a seção “Carteira de Investimentos” deste relatório.

Após a distribuição, de R\$ 1,40 por cota, o resultado acumulado pelo Fundo e não distribuído como rendimento totalizava R\$ 12 milhões no fechamento do mês, o equivalente a R\$ 1,80 por cota.

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 jun-18 e mai-19, o Fundo obteve um resultado total por cota de R\$ 17,88 e distribuiu em rendimento aos investidores um total de R\$ 15,67 por cota, considerando 6.718.650 cotas, a partir de abril-19. Ou seja, para efeitos deste gráfico, não foram consideradas as receitas financeiras e os rendimentos distribuídos dos recibos da 7ª Emissão de Cotas.

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



Fonte: Hedge

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 médio mensal para 2019 permanece em aproximadamente R\$ 1,40 por cota.

Segue ao lado a movimentação de resultado gerado durante o mês de maio, considerando 6.718.650 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.

Valores em R\$ milhares	
Lucro acumulado em abr-19	14.105
Resultado gerado (mai-19)	7.386
Rendimento distribuído (mai-19)	9.406
Lucro acumulado em mai-19	12.085
Lucro acumulado por cota	1,80

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.

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

A **Taxa Interna de Retorno** (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% de imposto de renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e 12 meses atrás, bem como o valor da cota inicial do Fundo, em 21/11/2006 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota.

O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas.

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

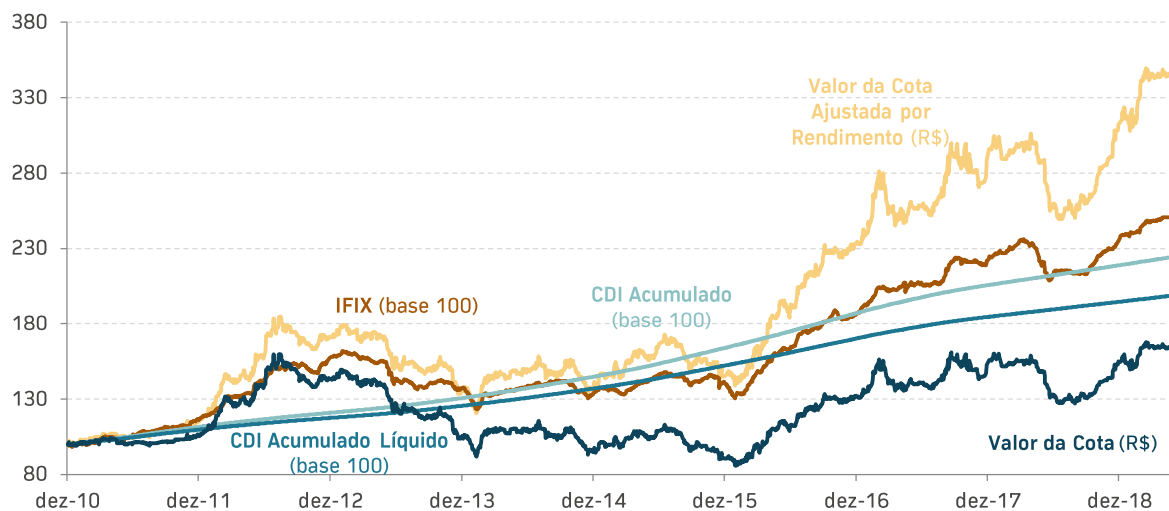
Hedge Brasil Shopping FII	mai/19	2019	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	255,70	238,00	228,50	100,00
Renda Acumulada	0,55%	2,99%	6,77%	180,09%
Ganho de Capital Líquido	1,34%	7,39%	11,02%	127,99%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,90%	10,54%	18,37%	666,24%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	24,00%	27,49%	18,45%	17,73%
% CDI Líquido	411%	479%	341%	358%
Retorno Total Bruto	2,23%	12,23%	20,55%	340,08%
IFIX	1,8%	8,6%	15,3%	N/A*
% IFIX	126%	143%	134%	N/A*

*O IFIX iniciou em dezembro de 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

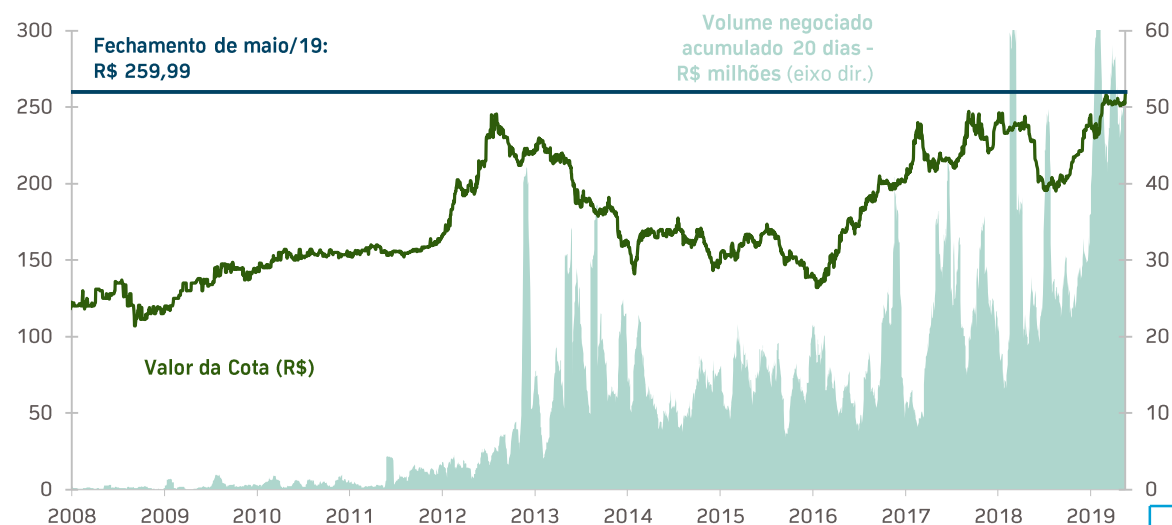


LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 259,99, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,75 bilhão, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 223,46.

Nos últimos 12 meses o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 474,3 milhões (37,4% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	mai-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)	50,9	262,7	474,3	R\$ 1,75 bilhão	6.718.650 cotas (25.146 cotistas)	R\$ 259,99	R\$ 223,46
Giro (em % do total de cotas)	3,0%	18,3%	37,4%				

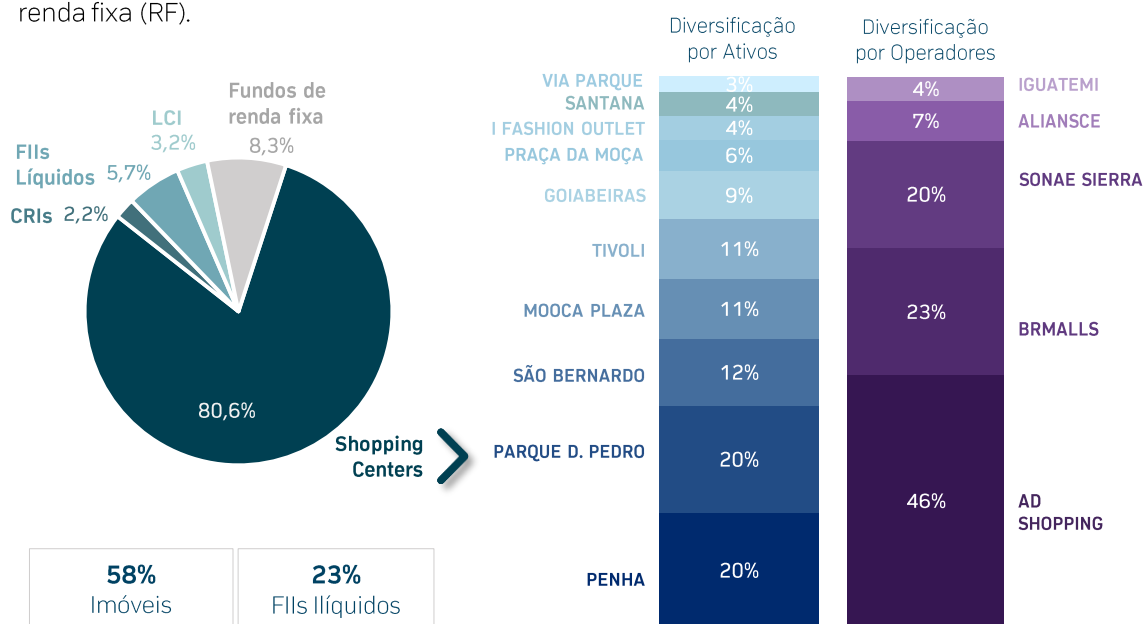


Carteira de Investimentos

O Fundo encerrou o mês de maio de 2019 com investimentos em 10 shopping centers, distribuídos em oito cidades e quatro estados, que juntos totalizam aproximadamente 426 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 115,5 mil m².

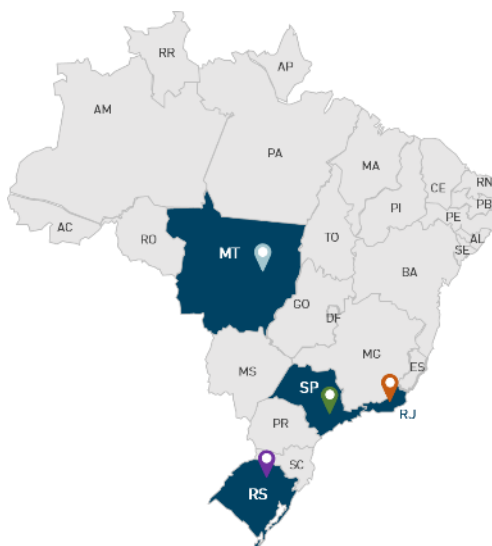
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

80,6% da carteira do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 19,4% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento Imobiliário de Certificados de Recebíveis Imobiliários (FIIs de CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).



Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil. 84% da carteira de ativos 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 (mai-18).

Neste mês, os destaques positivos foram:

Shopping Penha: melhora operacional, com destaque para as receitas de aluguel complementar e de estacionamento, com melhor taxa de adimplência no mês.

São Bernardo Plaza Shopping e Mooca Plaza Shopping: estes ativos apresentaram significativa melhora no faturamento de aluguel mínimo e resultado de estacionamento, e também bons resultados em termos de recuperação de créditos.

Tivoli Shopping: a redução de vacância somada ao crescimento de vendas vem refletindo o resultado operacional. Temos a expectativa de crescimento bem acima da inflação para este ativo.

Goiabearas Shopping: conforme informado nos relatórios gerenciais, o resultado deste ativo está sendo impactado pela inauguração do concorrente. Neste mês especificamente, houve o desembolso do Fundo na ordem de R\$ 120 mil. Para maiores detalhes, leia as páginas 5, 22 e 23 deste relatório.

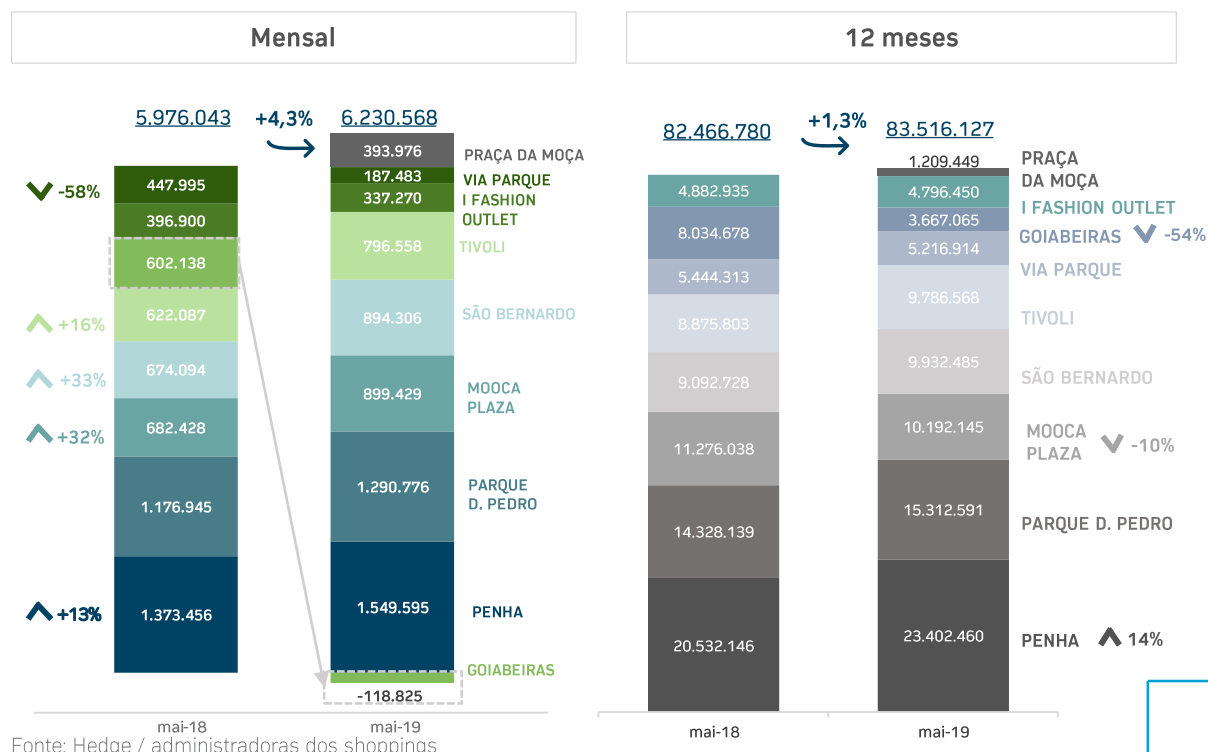
Via Parque: conforme informado nos relatórios gerenciais, desde novembro de 2018, o Fundo reduziu a participação no shopping, que era de 16,5% e com a venda das cotas passou a ser de 6,5%.

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

O **Mooca Plaza Shopping** apresenta variação negativa de 16%, 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 pequena variação positiva de 1,2% nos últimos 12 meses, muito impactado pelo Shopping Goiabeiras (queda de 54%).

RESULTADO GERADO POR SHOPPING

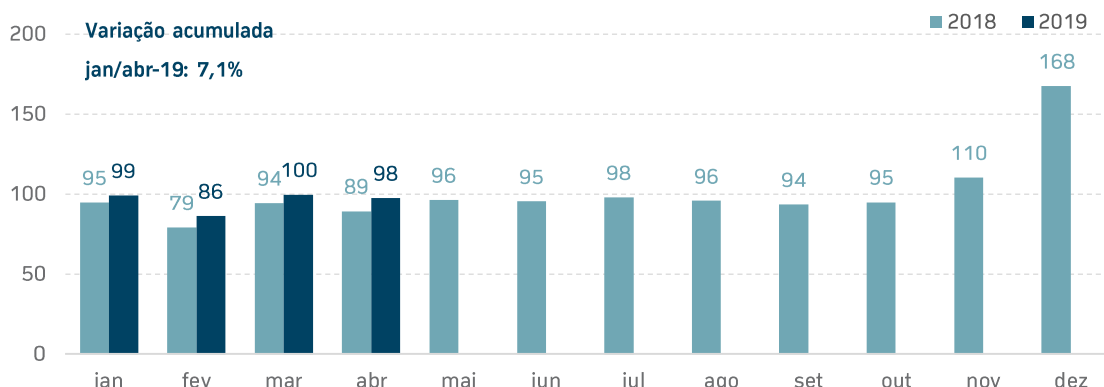


Indicadores Operacionais - Consolidado

Segundo a Abrasce, as vendas totais de shopping centers no Brasil em abril apresentaram crescimento de 6,9% em relação a abril de 2018 e no ano, acumula +7,1%. Desta forma, o setor acumula nos quatro primeiros meses do ano crescimento de 8,1% nas vendas comparado ao mesmo período do ano anterior. Em relação à vacância, a ABRASCE indica um valor de 6,1% da ABL total, ante 5,7% registrado em março.

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 10 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, que não temos acesso às informações e o Santana, que deverá ser incorporado no próximo mês. No mês de abril, as vendas dos ativos, ou seja, o faturamento dos lojistas, apresentou crescimento de 7,1%, comparado com o mesmo mês de 2018, sendo que os destaques positivos foram Mooca Plaza Shopping (15,3%), I-Fashion Novo Hamburgo (+14,6%) e Tivoli Shopping (+9,7%). O Shopping Goiabeiras apresentou queda de 36,2%, refletindo impactos da inauguração de um shopping concorrente.

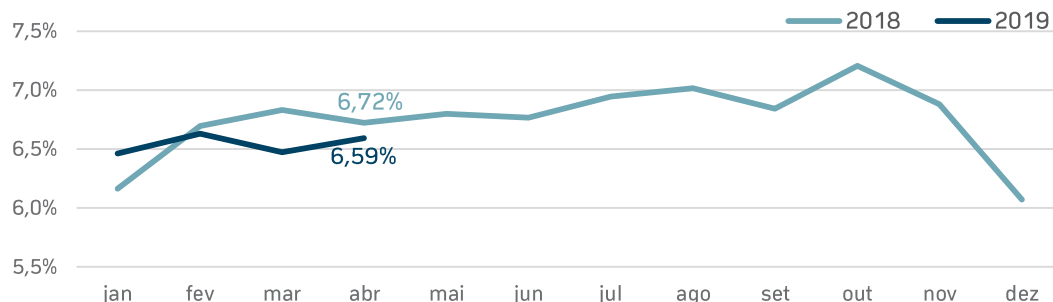
VENDAS (R\$ MM)



Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings

No fechamento do mês, a área vaga do Fundo, excluindo Via Parque da base, fechou em 7.000 m², ou seja, 6,47% 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. No dia 30 de maio, aconteceu a inauguração das Lojas Renner. Esta operação era a primeira na lista de desejos dos consumidores do empreendimento e tem sido destaque de crescimento entra as lojas âncoras no setor. No segundo semestre, o *retrofit* completo das fachadas do shoppings serão finalizados. Em abril, o Grupo AD assumiu a administração e comercialização do Shopping e, conforme informado no Plano de Ação deste relatório, está realizando um profundo diagnóstico no ativo, que será apresentado no próximo relatório gerencial do Fundo.



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: AD Shopping
- 208 operações
- Principais Operações: C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom, Renner e Sonda

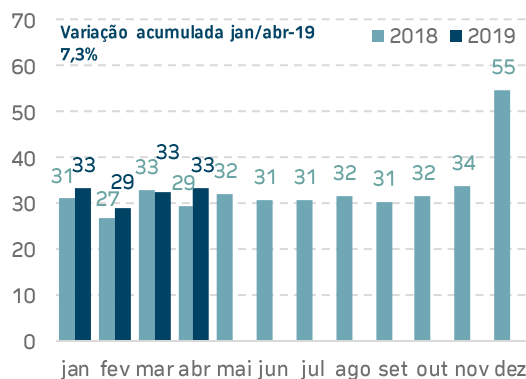


Fonte: Hedge / administradora do shopping

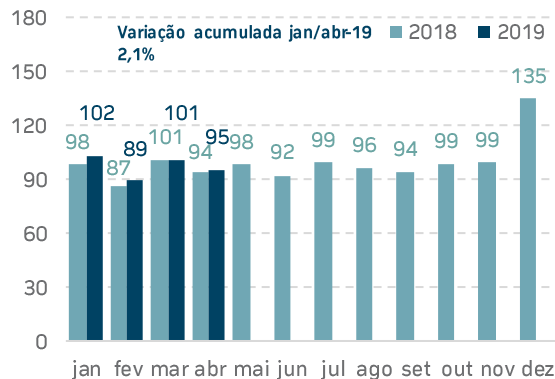
Shopping Center Penha

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-19	Variação abr-19/18	Acumulado jan/abr-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.560.782	-16%	7.836.909	0%
Aluguel complementar	80.231	130%	644.312	67%
Aluguel quiosques/stands	246.551	183%	523.428	49%
Outras receitas	50.373	62%	131.344	-17%
Receitas totais	1.937.938	-4%	9.135.993	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(186.430)	0%	(723.017)	12%
Outras despesas	(51.697)	-73%	(820.869)	-18%
Despesas totais	(238.127)	-37%	(1.543.886)	-6%
Resultado operacional (NOI)	1.699.810	4%	7.592.107	7%
Resultado estacionamento	281.323	8%	1.131.361	4%
NOI + estacionamento	1.981.133	5%	8.723.468	6%
Benfeitorias	(615.014)	-	(2.429.098)	569%
Resultado não operacional	-	-	45.072	1150%
Resultado total	1.366.120	-28%	6.339.441	-19%

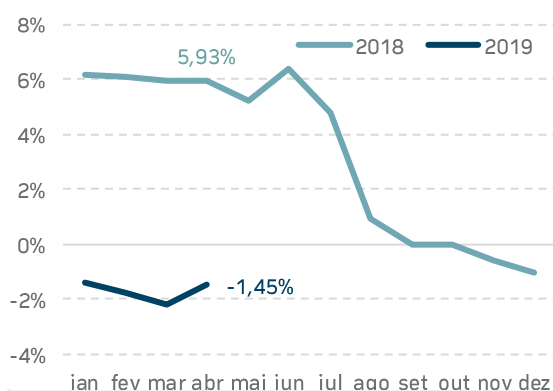
VENDAS (R\$ MM)



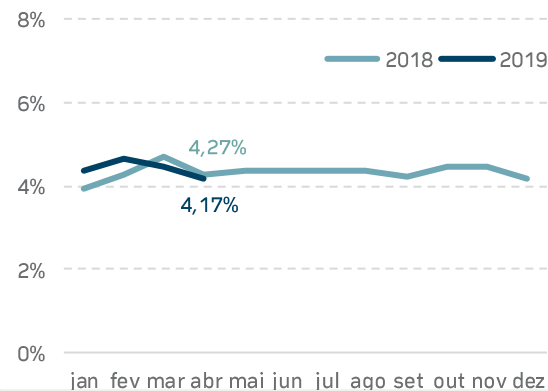
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento tem contribuído para a almejada consolidação do ativo como dominante nesta região. A administradora continua trabalhando fortemente na comercialização e, em breve divulgaremos novas operações. Em abril, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 36% acima de abril de 2018, principalmente em função de um maior aluguel mínimo e recuperação líquida de encargos com lojas vagas.



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

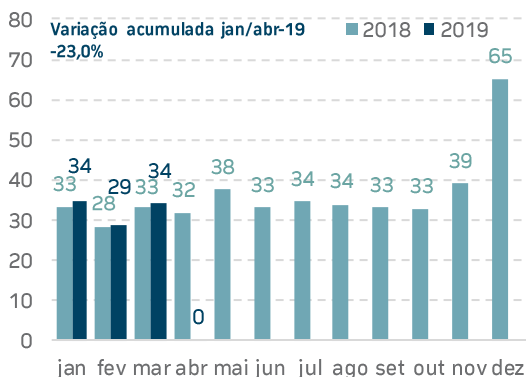


Fonte: Hedge / administradora do shopping

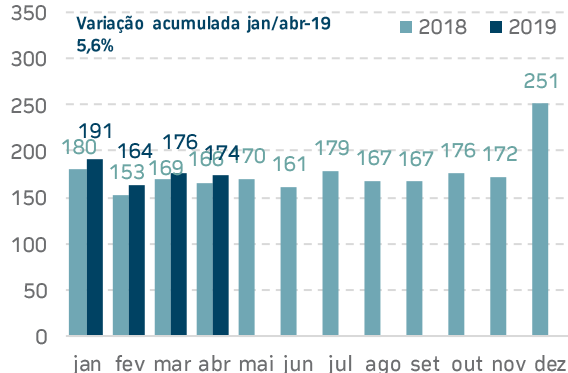
São Bernardo Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-19	Variação abr-19/18	Acumulado jan/abr-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.714.523	20%	7.465.330	11%
Aluguel complementar	119.361	-3%	857.576	7%
Aluguel quiosques/stands	299.589	4%	1.296.072	16%
Outras receitas	(18.699)	-122%	147.570	-90%
Receitas totais	2.114.774	10%	9.766.548	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	61.079	-186%	(339.864)	-63%
Outras despesas	(306.741)	-37%	(1.472.541)	-45%
Despesas totais	(245.662)	-56%	(1.812.406)	-50%
Resultado operacional (NOI)	1.869.112	37%	7.954.142	22%
Resultado estacionamento	753.007	33%	3.038.888	11%
NOI + estacionamento	2.622.119	36%	10.993.030	19%
Benfeitorias	(72.255)	-	(664.270)	90%
Resultado não operacional	19.865	-31%	70.780	-22%
Resultado total	2.569.729	32%	10.399.541	16%

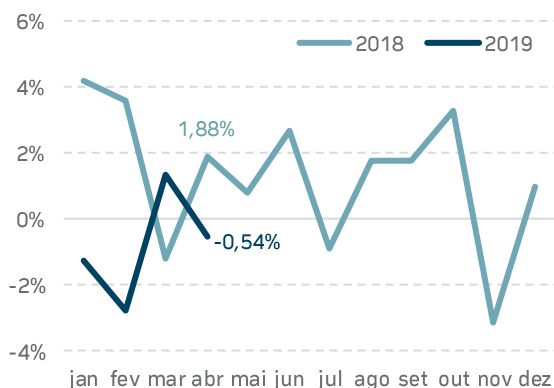
VENDAS (R\$ MM)



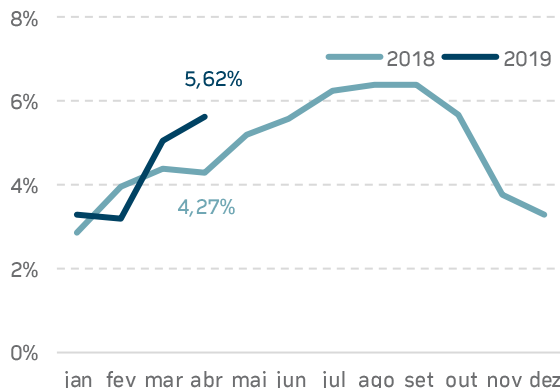
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Mooca Plaza Shopping

Após um ano de consolidação da dominância do Mooca Plaza Shopping, com a abertura da maior loja da marca Zara em m² da América Latina, e inauguração de um Pet Park ao ar livre, melhorando a experiência do consumidor, o shopping vêm sendo um dos principais destaques do Fundo ao longo dos últimos meses, com vendas e resultados crescendo em dois dígitos percentuais. Outro destaque do empreendimento são as operações de gastronomia, como Outback, Madero e América. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional, incluindo estacionamento, 15% superior ao observado no mesmo período 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, Hocca Bar, Marisa, Outback, Renner, Riachuelo, Tok Stok Compact e Zara

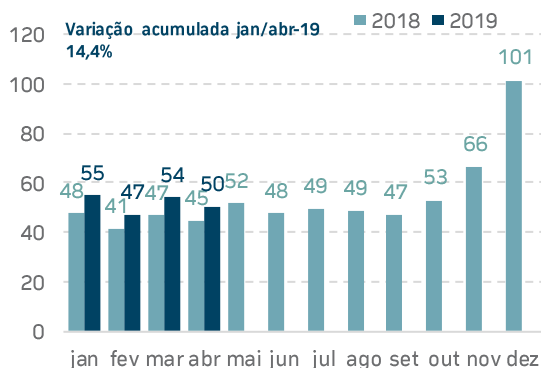


Fonte: Hedge / administradora do shopping

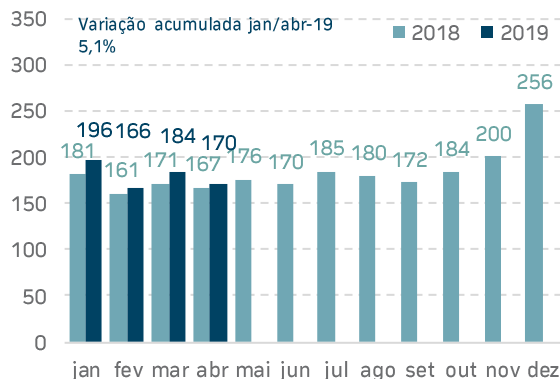
Mooca Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-19	Varição abr-19/18	Acumulado jan/abr-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	3.062.887	14%	13.338.440	8%
Aluguel complementar	242.720	19%	1.611.803	34%
Aluguel quiosques/stands	471.946	-21%	1.876.946	-13%
Outras receitas	236.853	109%	542.934	-13%
Receitas totais	4.014.406	12%	17.370.123	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	15.494	-41%	(412.350)	22%
Outras despesas	(561.369)	-18%	(2.375.544)	-23%
Despesas totais	(545.875)	-17%	(2.787.894)	-19%
Resultado operacional (NOI)	3.468.530	18%	14.582.229	13%
Resultado estacionamento	1.139.180	30%	4.910.987	21%
NOI + estacionamento	4.607.710	21%	19.493.215	15%
Benfeitorias	(126.844)	-58%	(291.775)	-76%
Resultado não operacional	33.619	-29%	168.151	35%
Resultado total	4.514.484	27%	19.369.591	22%

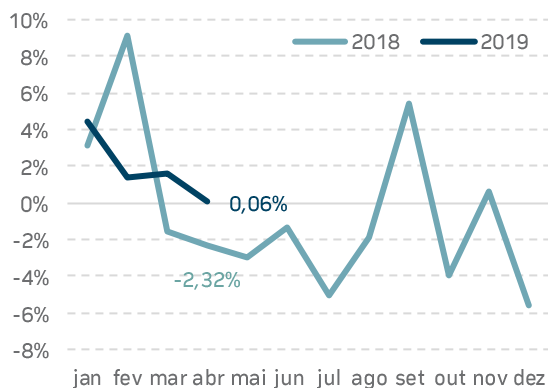
VENDAS (R\$ MM)



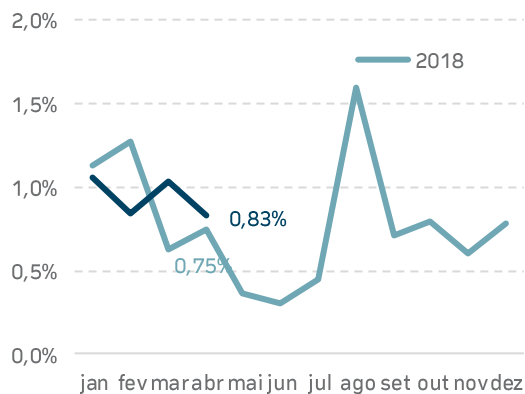
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Tivoli Shopping Center

O Tivoli Shopping Center vem sendo um grande destaque nos últimos meses, com foco na ocupação de lojas vagas, principalmente as da expansão, inaugurada em 2015. Nos últimos 12 meses, observamos a vacância reduzir 3 pontos percentuais, encerrando o mês em 8,8%. Adicionalmente, tem-se observado excelente performance dos lojistas, que apresentaram crescimento de vendas de 14,2% no mês, acumulando no ano aumento de 11,1% em relação a 2018. Outro destaque foram as lojas satélites que nos primeiros quatro meses de 2019 tiveram crescimento de 19,1% sobre 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.

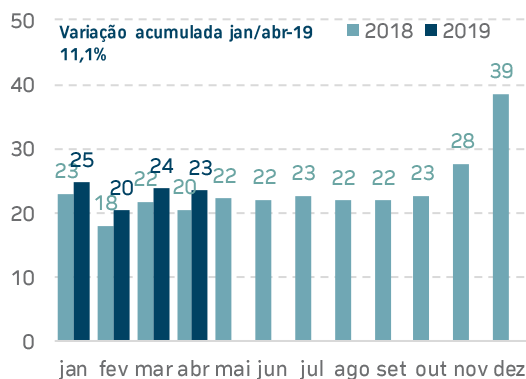


Fonte: Hedge / administradora do shopping

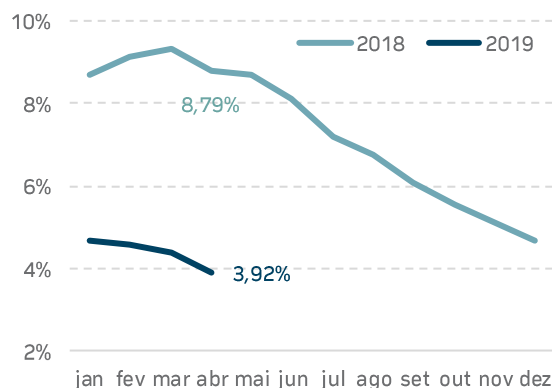
Tivoli Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-19	Varição abr-19/18	Acumulado jan/abr-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	959.125	11%	3.916.124	9%
Aluguel complementar	58.925	-32%	625.497	0%
Aluguel quiosques/stands	149.571	-18%	663.772	-12%
Outras receitas	78.308	493%	280.261	174%
Receitas totais	1.245.929	9%	5.485.654	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(72.180)	-52%	(368.245)	-35%
Outras despesas	(170.101)	1%	(637.800)	7%
Despesas totais	(242.280)	-24%	(1.006.046)	-14%
Resultado operacional (NOI)	1.003.649	21%	4.479.608	14%
Resultado estacionamento	346.450	7%	1.498.065	6%
NOI + estacionamento	1.350.099	17%	5.977.673	12%
Benfeitorias	(28.233)	-	(1.049.225)	1698%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Resultado total	1.321.865	21%	4.928.449	-7%

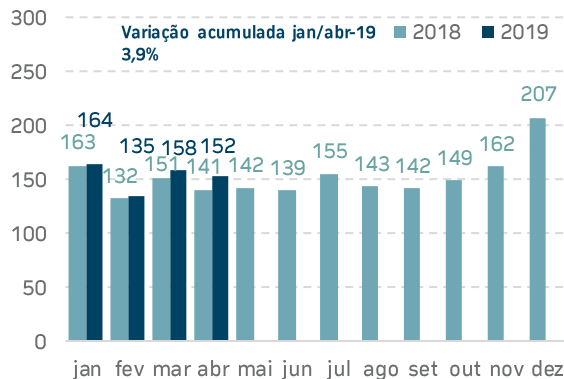
VENDAS (R\$ MM)



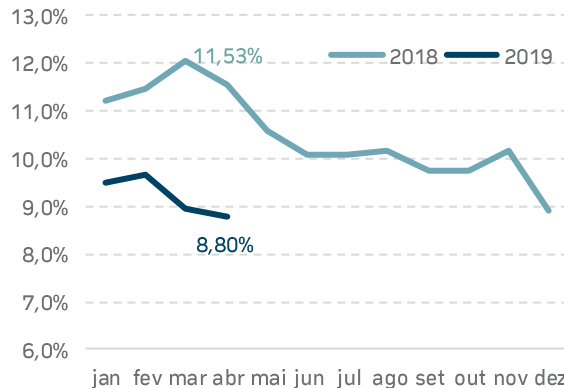
INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Goiabeiras Shopping Center

Com a inauguração do concorrente Shopping Estação Cuiabá em outubro de 2018, continuamos observando queda nos indicadores. No acumulado do ano até abril, o faturamento dos lojistas apresenta queda de 32% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em abril, o Grupo AD assumiu a administração e comercialização do shopping e diversos projetos estão sendo discutidos para trazer no curto prazo uma reversão dos indicadores de vacância, inadimplência e consequentemente melhoria no resultado operacional.



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: AD Shopping
- 187 operações
- Principais Operações: Avenida, Cinemark, Le Lis Blanc Deux, Lojas Americanas, Ponto Frio, Renner, Ri Happy.

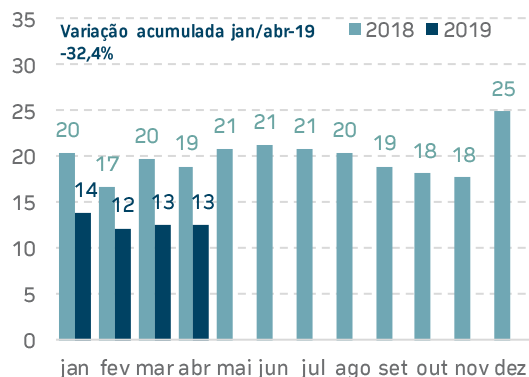


Fonte: Hedge / administradora do shopping

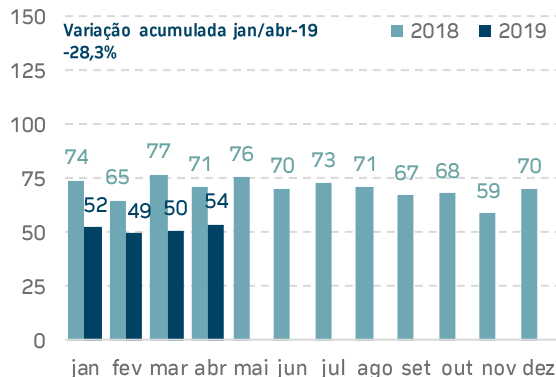
Goiabeiras Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-19	Variação abr-19/18	Acumulado jan/abr-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	354.701	-49%	2.281.690	-37%
Aluguel complementar	113.424	-60%	679.181	-50%
Aluguel quiosques/stands	113.006	-50%	524.707	-39%
Outras receitas	1.801	-87%	18.788	-70%
Receitas totais	582.931	-52%	3.504.366	-40%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(546.000)	45%	(1.502.658)	17%
Outras despesas	(48.258)	25%	(331.955)	90%
Despesas totais	(594.258)	43%	(1.834.614)	26%
Resultado operacional (NOI)	(11.327)	-101%	1.669.753	-62%
Resultado estacionamento	239.871	-54%	925.655	-46%
NOI + estacionamento	228.544	-83%	2.595.408	-58%
Benfeitorias	(53.014)	57%	(299.144)	128%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Resultado total	175.530	-86%	2.296.264	-62%

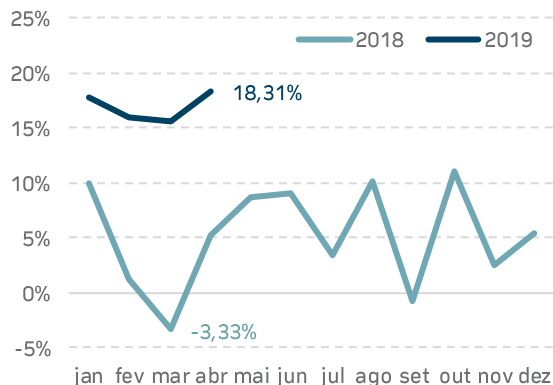
VENDAS (R\$ MM)



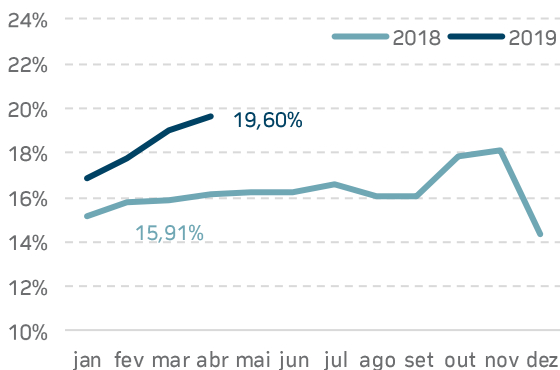
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 nos últimos meses, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. Em 2019, o shopping vem apresentando bom resultado em termos de vendas. Até abril, o faturamento dos lojistas cresceu 7,5% quando comparado ao mesmo período de 2018. No entanto, esta performance, ainda não é observada no resultado do shopping, muito em função da alta inadimplência.



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

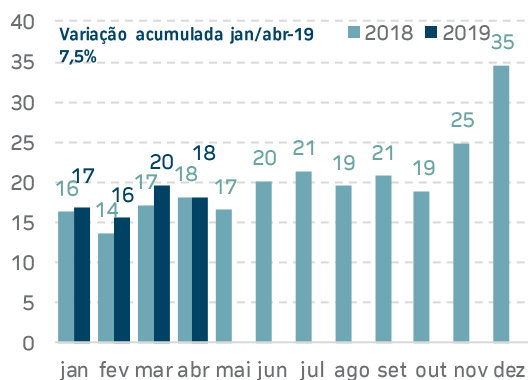


Fonte: Hedge / administradora do shopping

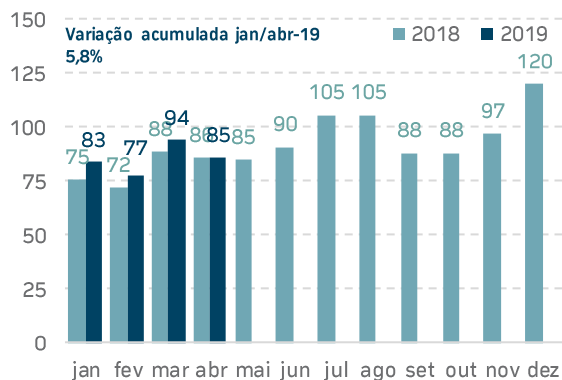
I Fashion Outlet

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-19	Variação abr-19/18	Acumulado jan/abr-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	689.550	-7%	2.800.667	-14%
Aluguel complementar	218.409	-5%	1.194.273	1%
Aluguel quiosques/stands	37.775	-53%	256.547	-23%
Outras receitas	1.873	-	94.254	-
Receitas totais	947.607	-10%	4.345.741	-9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(45.095)	-29%	(177.382)	-30%
Outras despesas	(64.111)	-36%	(448.133)	-7%
Despesas totais	(109.207)	-33%	(625.515)	-15%
Resultado operacional (NOI)	838.400	-5%	3.720.225	-8%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	838.400	-5%	3.720.225	-8%
Benfeitorias	(60.447)	216%	(739.538)	740%
Resultado não operacional	6.105	-292%	(1.810)	-105%
Resultado total	784.057	-9%	2.978.878	-25%

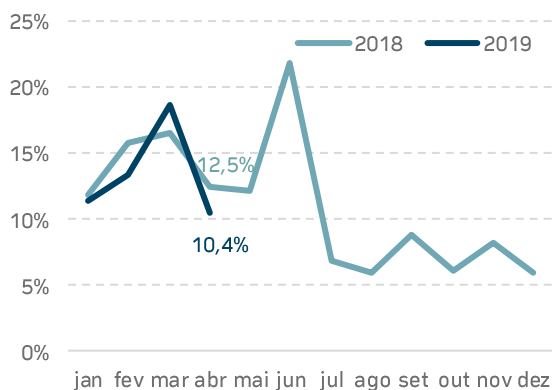
VENDAS (R\$ MM)



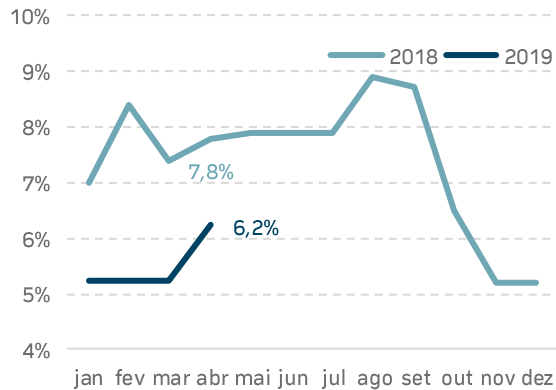
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA BRUTA



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Santana Parque Shopping

No final de maio, o Fundo concluiu a aquisição de 15% do Santana Parque Shopping num volume, sem considerar os custos relacionados, de R\$54 milhões. O Cap Rate da operação para o primeiro ano é de 7,9%, sendo que o preço poderá sofrer ajustes baseado no resultado operacional líquido do empreendimento. A transação foi em linha com a estratégia e viabilidade da última emissão de cotas.



Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP
<http://www.santanaparqueshopping.com.br>

- 15% de participação
- Inaugurado em 2007
- 26,5 mil m² de ABL Total
- Operador: Aliansce
- 159 operações
- Principais Operações: Renner, UCI Cinemas, C&A, Centauro, Lojas Americanas, Casas Bahia, Ponto Frio, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo.



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Shopping Parque Dom Pedro

Conforme comunicado nos relatórios anteriores, a administradora do empreendimento vinha trabalhando na reposição da área vaga após o fechamento da FNAC em outubro de 2018. Em março, foi assinado contrato de locação desta área com a Decathlon, maior varejista esportiva do mundo. Esta foi principal a principal responsável pela redução da vacância do empreendimento nos últimos meses. A vacância do shopping encerrou abril em 2,4%



Av. Guilherme Campos, 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br

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

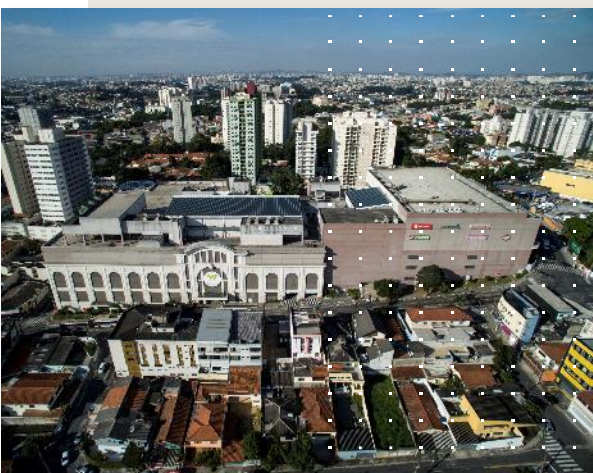
- 10,53% de participação via cotas de FII
- 394 operações
- 127,3 mil m² de ABL Total
- Inaugurado em 2002
- Principais Operações: Casas Bahia, Etna, Jamie's Italian, Kinoplex, Magazine Luiza, Marisa, Outback, Pernambucanas, Petz e Walmart
- Operador: Sonae Sierra



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Shopping Praça da Moça

O Shopping Praça da Moça está localizado na área central de Diadema na Grande São Paulo. No acumulado do ano até abril, o shopping apresenta crescimento no resultado operacional, incluindo estacionamento, 8% acima do orçado para o período e 20% acima do observado nos mesmo meses de 2018. Em maio, a vacância do shopping ficou em 2,9%.



Rua Manoel da Nóbrega, 712 – Diadema, SP
<https://www.shoppingpracadamoca.com.br/>

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

- 17,62% 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

Nos últimos 5 anos, o ativo passou por diversas revitalizações, como por exemplo: retrofit da fachada, novas salas de cinema, reforma da praça de alimentação do shopping e revitalização dos sanitários. Conforme explanado neste relatório, o maior desafio para o empreendimento será a inauguração do ParkShopping Jacarepaguá, prevista para maio de 2020.



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

www.viaparqueshopping.com.br

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

- 6,50% de participação via cotas de FII
- 57,2 mil m² de ABL Total
- Principais Operações: C&C, Kinoplex, Km de Vantagens Hall, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Renner e Rio Decor
- 239 operações
- Inaugurado em 1993
- Operador: Aliansce



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes

Em 23 de maio de 2019, foi comunicado ao mercado por meio de Fator Relevante que o Fundo firmou Acordo de Compra de Ações para a aquisição de 15,0% das ações da ACAPURANA PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima proprietária de 100% do Santana Parque Shopping, localizado em São Paulo. Na mesma data, foram formalizados outros instrumentos relacionados à operação, de forma que após o cumprimento dos procedimentos e registros previstos, o Fundo deterá a fração ideal de 15,0% do Shopping.

O valor da transação foi de R\$54.000.000, sendo que o Fundo realizou o pagamento de 85% na data de assinatura do Acordo de Compra de Ações, e o saldo de 15% corrigido pelo CDI por 60 dias e pago em 26 de agosto de 2019.

O *cap rate* da operação para o primeiro ano é de 7,9%, e poderá haver o pagamento pelo Fundo de um ajuste de Preço baseado no resultado operacional líquido auditado do Shopping os doze meses posteriores ao fechamento da transação. Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à transação.

Glossário

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

LCI: sigla para Letra de Crédito Imobiliário, ativo financeiro lastreado em créditos imobiliários.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documentos

- REGULAMENTO VIGENTE
- PROSPECTO 6ª EMISSÃO
- DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2018

Ouvidoria

ouvidoria@hedgeinvest.com.br

0800 761 6146



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