

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

NOVEMBRO DE 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 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, atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos.

COTA PATRIMONIAL**R\$ 224,59****COTA DE MERCADO****R\$ 286,99****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,87 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****44.981****ABL PRÓPRIA*****133,7 mil m²****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

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

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

* Para efeitos deste relatório, os investimentos nos shoppings Parque D. Pedro, Praça da Moça, Via Parque, West Plaza e Floripa por meio dos fundos SHDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, WPLZ11 e FLRP11 são considerados ativos imobiliários, considerando a data base de 29/11/2019

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú; Data base das informações: 29/11/2019.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O mês de novembro foi marcado por uma melhora significativa, em relação aos meses anteriores quanto às expectativas do mercado a respeito do cenário econômico para 2020.

Do ponto de vista político, o governo pisou no freio com relação às reformas, aparentemente apreensivo com a eclosão de manifestações populares repentinas em alguns países vizinhos, bem como com a possibilidade de reaglutinação da oposição após a libertação de Lula, dada a sua capacidade de mobilização social.

Após dar sinais de que daria continuidade sequenciada a uma pauta que envolvia a reforma tributária, o pacto federativo e a reforma administrativa, o governo mostrou-se reticente em tocar essas matérias de forma mais incisiva e, quando imaginávamos que o Congresso poderia assumir o protagonismo nessas questões, surgiu a decisão do STF a respeito da prisão após a condenação em segunda instância, e o assunto ganhou preponderância dentro do Congresso Nacional.

Enfim, o seguimento da pauta de reformas estruturais ficou para 2020.

As boas notícias vieram do front econômico. Após meses de evidências de que estávamos construindo uma base para acentuar a inclinação da nossa curva de crescimento, os dados do PIB do terceiro trimestre trouxeram a confirmação esperada. No terceiro trimestre apresentou números importantes de crescimento em relação ao trimestre anterior, e o resultado de outubro foi o melhor para esse mês desde 2012. Ainda mais importante é justamente a percepção de que os números na margem são ainda melhores que a média, ou seja, teremos um outubro melhor que os meses anteriores, um novembro com aumento significativo do consumo das famílias (venda de automóveis, Black Friday, etc.) e um último trimestre que será o melhor do ano. A resultante é que provavelmente encerraremos o ano com um crescimento maior do que 1,0%, e com as previsões para 2020 começando a se consolidar entre 2,0% e 2,5%.

Cabe destacar o crescimento da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), que chegou a 2%, puxada novamente pelo setor privado, em especial o da construção civil, apesar de mais um mês de queda nos investimentos do governo (-0,4%).

Nossa impressão é que, com o crescimento começando a acelerar, teremos o final do ciclo de afrouxamento da política monetária conduzida pelo COPOM. Como a autoridade monetária deu claramente um guidance de mais um corte de 0,50% na Selic para a última reunião de 2019, é provável que mantenha um corte de juros dessa magnitude, mas não será surpresa para nós se o corte for menor. A própria curva de juros indicada nos mercados futuros de DI já indica a expectativa de terminarmos 2020 com a Selic a 5,50%, chegando a 6,50% no final de 2021.

O real teve grande depreciação em novembro, mesmo com seguidas intervenções do BACEN, que atuou no mercado vendendo reservas. Acreditamos que a permanência da moeda nesses patamares deve estancar a queda da inflação, corroborando com a perspectiva de mudança de direção na política monetária.

Continuamos otimistas com as perspectivas para 2020, e acreditamos que os próximos meses mostrarão uma economia em aceleração. Apesar de acreditarmos em uma nova linha de atuação da autoridade monetária, estamos confiantes que, após dois anos de severa recessão, seguidos de mais três anos de crescimento ao redor de 1%, finalmente veremos o crescimento econômico se materializar, com uma dinâmica mais positiva para a economia.

Mais uma vez obrigado pela confiança em nós depositada.

ALOCÇÃO DE RECURSOS

Em 22 de novembro de 2019, foi comunicado que o Fundo firmou Escritura Definitiva de Venda e Compra para a aquisição de 15% do Suzano Shopping, localizado na cidade de Suzano, estado de São Paulo. O volume da transação foi de R\$ 46,5 milhões com cap rate estimado para o primeiro ano de 8%.

Em 09 de dezembro de 2019, foi comunicado que o Fundo firmou Escritura Definitiva de Venda e Compra para aquisição de 45% do Shopping West Plaza, localizado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo. O volume da transação foi de R\$ 130,5 milhões com cap rate estimado para o primeiro ano de 8%.

Por fim, em 10 de dezembro de 2019, foi comunicado que o Fundo firmou Escritura Definitiva de Venda e Compra para aquisição adicional de 25% do Shopping West Plaza com volume da transação de R\$ 72,5 milhões e cap rate estimado para o primeiro ano de 8%.

Para facilitar a análise dos investidores do Fundo, disponibilizamos em nosso [site](#) também a Planilha de Fundamentos.

Equipe Hedge

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 1,40 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2019, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento foi realizado em 13 de dezembro de 2019, aos detentores de cotas em 29 de novembro 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	nov-19	2019	12 Meses
Receita Imobiliária	14.356.618	104.679.490	111.554.358
Renda Imobiliária	7.696.218	78.850.390	85.624.387
Lucro Operações	6.660.400	25.829.101	25.929.970
Receita Financeira	2.754.650	20.768.586	21.209.348
Renda Fixa	1.950.444	10.437.550	10.478.006
CRI	94.497	3.925.087	4.223.265
FIs Líquidos	709.708	4.503.509	4.605.636
LCI	-	1.902.440	1.902.440
Total de Receitas	17.111.268	125.448.077	132.763.706
Total de Despesas	(1.528.097)	(10.176.205)	(10.834.823)
Resultado	15.583.171	115.271.871	121.928.883
Rendimentos aos Recibos de Emissão		4.575.490	4.575.490
Resultado HGBS 11	15.583.171	110.696.382	117.353.393
Rendimento HGBS 11	14.000.000	111.042.514	119.212.392
Resultado Médio / Cota	1,56	1,50	1,48
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,45	1,46

Renda Imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos nos investimentos dos FIs SHDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11 e dos FIs FLRP11 e WPLZ11 a partir de agosto de 2019, até a data base de 29 de novembro de 2019. 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

Para entender no detalhe o resultado do mês de novembro, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

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.

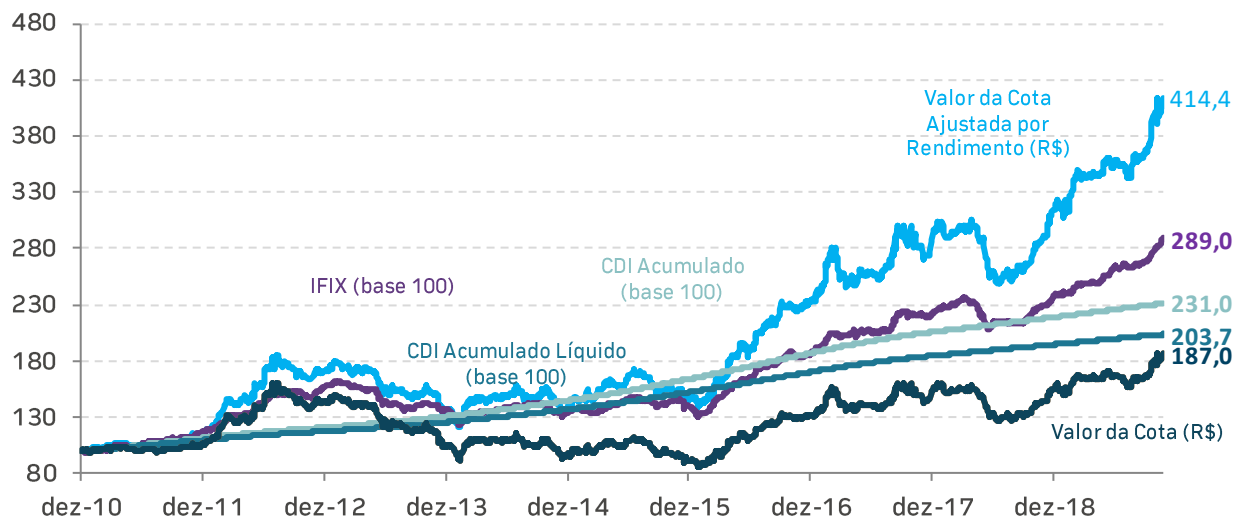
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	nov/19	2019	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	279,00	238,00	221,35	100,00
Renda Acumulada	0,50%	6,77%	7,89%	189,09%
Ganho de Capital Líquido	2,29%	16,47%	23,72%	149,59%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,80%	16,47%	32,86%	752,60%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	41,61%	18,01%	32,86%	17,95%
% CDI Líquido	866%	349%	637%	389%
Retorno Total Bruto	3,4%	27,4%	37,5%	376,1%
IFIX	3,5%	22,9%	25,6%	N/A*
% IFIX	96%	119%	146%	N/A*

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do IFIX, em janeiro de 2011.



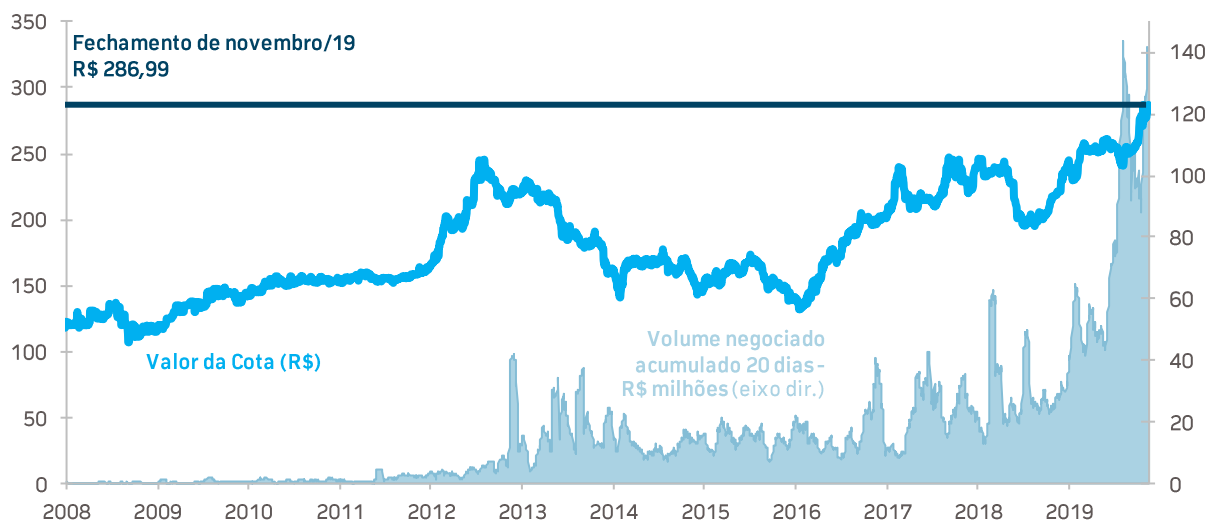
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 286,99, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,87 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 224,59.

Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 949 milhões (54% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	nov-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	137,6	922,9	949,2
Giro (em % do total de cotas)	4,9%	52,0%	54,1%



ALOCÇÃO DOS RECURSOS

AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO DIRETA EM IMÓVEIS

Em 22 de novembro de 2019, foi comunicado que o Fundo firmou Escritura Definitiva de Venda e Compra para a aquisição de 15% do Suzano Shopping, localizado na cidade de Suzano, estado de São Paulo. O volume da transação foi de R\$ 46,5 milhões com cap rate estimado para o primeiro ano de 8%.

Em 09 de dezembro de 2019, o Fundo firmou Escritura Definitiva de Venda e Compra com a Brookfield Brasil Shopping Center para aquisição de 45% do Shopping West Plaza. Ainda, em 10 de dezembro de 2019, o Fundo firmou Escritura Definitiva de Venda e Compra com a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A para aquisição adicional de 25% do mesmo empreendimento. As operações em conjunto somam R\$ 203 milhões e estão em linha com a estratégia e viabilidade da última emissão de cotas, atendem integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento. O contrato de administração e comercialização do Shopping West Plaza com a Aliansce Sonae permanece vigente.

Considerando a conclusão destas duas operações, o Fundo passará a deter fração ideal de 70% do Shopping, além das cotas já detidas pelo Fundo no Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário (ticker B3: WPLZ11).

Os valores mencionados não levam em consideração os custos relacionados às transações.

Com estas aquisições o Fundo atingiu o volume de 72% de sua carteira investido em ativos alvo, com participação em 13 shopping centers. Ainda, as operações reforçam a consolidação da presença do Fundo em ativos situados em regiões metropolitanas, especialmente do estado de São Paulo, o estado com maior PIB e com maior barreira de entrada para novos empreendimentos.

Além destas operações, o Fundo está em tratativas avançadas para a aquisição de participação em um empreendimento num montante aproximado de R\$ 145 milhões. Esperamos que esta transação venha a ser concluída no início de 2020.

No mais, estima-se utilizar cerca de 10% do valor da emissão para investimentos nas propriedades, no curto e médio prazo.

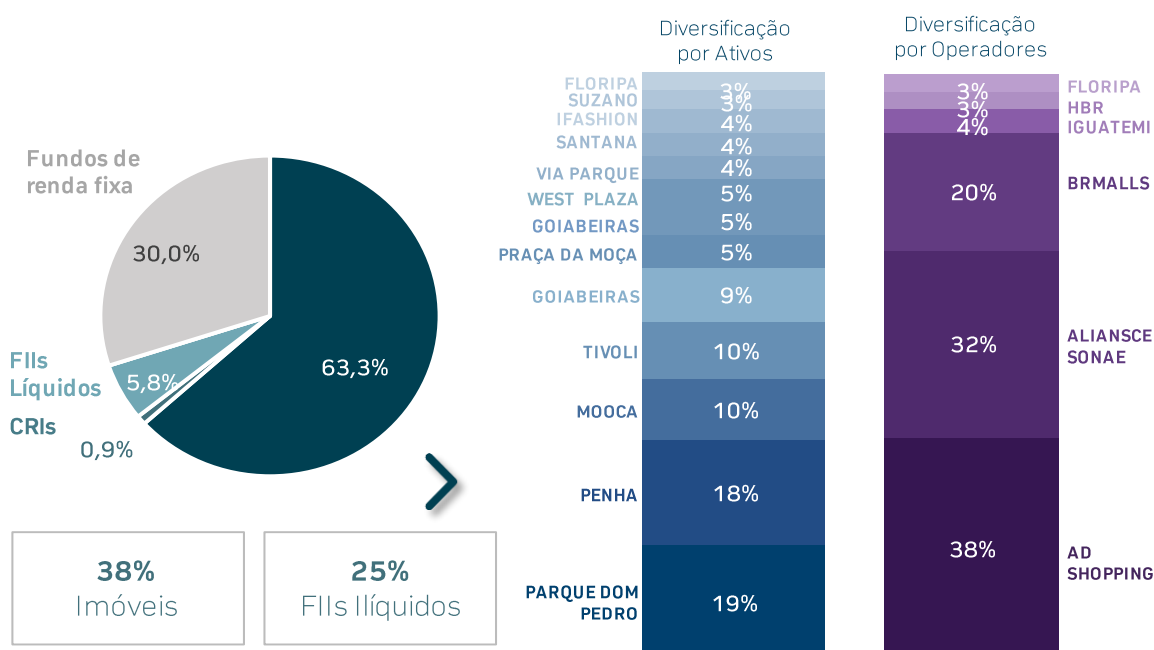
Ao final das alocações, esperamos manter cerca de 5% do patrimônio líquido do Fundo disponível para ganhar agilidade em negociações de futuras oportunidades de investimento.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2019 com investimentos em 13 shopping centers, distribuídos em nove cidades e cinco estados, que juntos totalizam aproximadamente 521 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, Via Parque, West Plaza e Floripa por meio cotas de Fundos de Investimento Imobiliários são considerados Ativos Imobiliários). A ABL própria da carteira totaliza 133,7 mil m².

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

63% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 37% 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.

	São Paulo	84%
	Mato Grosso	5%
	Rio de Janeiro	4%
	Rio Grande do Sul	4%
	Santa Catarina	3%



No mês de outubro, os destaques foram:

Shoppings Tivoli: no mês, o Tivoli apresentou resultado operacional 23% acima de outubro de 2018, sendo o os destaques a redução dos encargos com lojas vagas em 46%, e um aumento em praticamente todas as linhas de receita. No acumulado do ano, o shopping apresenta crescimento do NOI de 14% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Shopping São Bernardo: o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 15% acima do observado em outubro de 2018, houve um aumento em todas as linhas de aluguel, com destaque para um crescimento de 10% no aluguel mínimo faturado. No ano, o shopping apresenta crescimento de NOI de 21% em relação ao mesmo período de 2018.

Shopping Penha: o shopping apresentou crescimento no resultado operacional 23% quando comparado a outubro de 2018 com destaque para o aumento no aluguel complementar de 62% e aumento no aluguel de quiosques e stands de 278%. Em relação às despesas operacionais, houve uma redução significativa no mês, pois algumas despesas foram efetivamente pagas em dezembro, cuja redução deverá ser revertida no próximo mês.

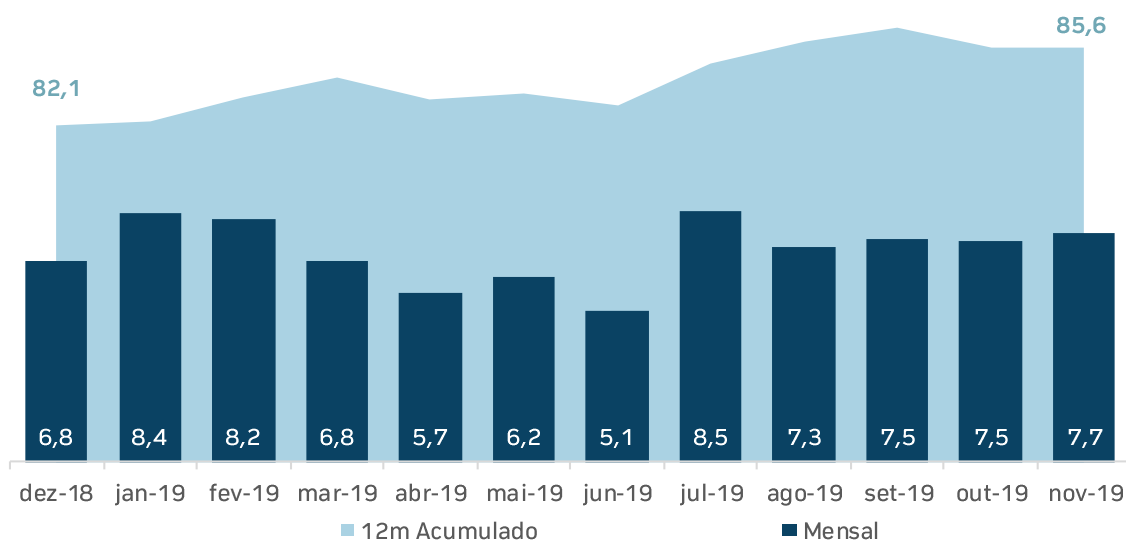
Com relação aos ativos que impactaram negativamente o resultado do Fundo em relação à 2018, temos:

Shopping Mooca: No mês de outubro, o shopping apresentou uma queda no NOI de 9% em relação a outubro de 2018. As principais linhas que afetaram o resultado no mês foram: i) redução no aluguel complementar e de quiosques/stands; e ii) aumento na linha de Outras Despesas. No ano, o shopping segue como um dos principais destaques positivos, com crescimento de NOI de 12% acumulado em 2019 em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Goiabeiras Shopping: conforme informado nos relatórios gerenciais, o resultado deste ativo está sendo impactado pela inauguração do concorrente. No mês, tivemos desembolso do Fundo próximo a R\$ 215 mil.

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Trazemos no gráfico de barras abaixo o resultado gerado e efetivamente recebido no mês e no gráfico de área o resultado gerado e acumulado nos últimos 12 meses. Desta forma, conseguimos expurgar efeitos não recorrentes e sazonalidade dos ativos. O resultado por shopping pode ser encontrado na Planilha de Fundamentos, disponível no [site](#) do Fundo.



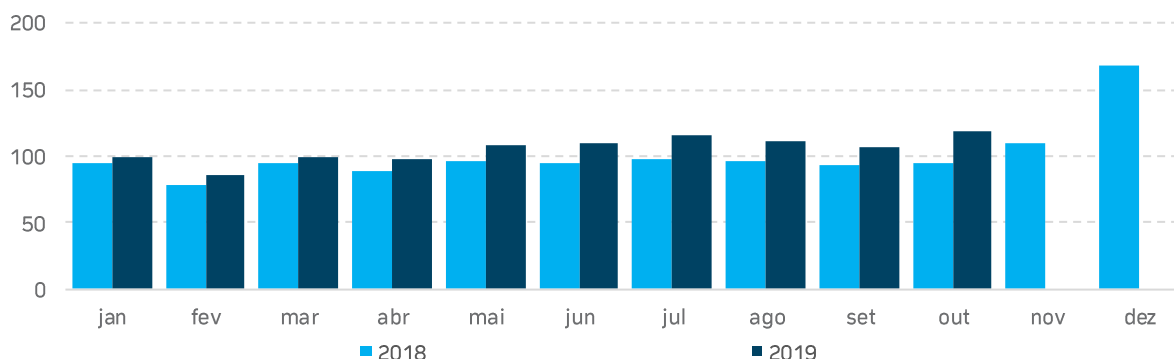
Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

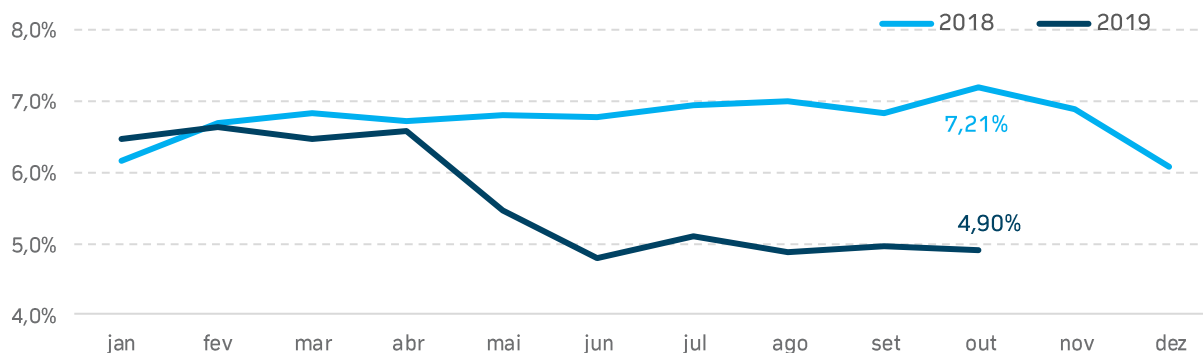
Segundo a Abrasce, as vendas totais de shopping centers no Brasil em outubro apresentaram crescimento de 10,5% em relação a outubro de 2018 e no ano, acumulam 8,2%. Em relação à vacância, a Abrasce indicou o valor de 4,5% para o setor.

Abaixo, trazemos alguns indicadores operacionais consolidados, de acordo com a participação que o Fundo detém em cada um dos empreendimentos. Nesta análise, consideramos 11 dos 13 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque e Floripa, que não temos acesso às informações. No mês de outubro, as vendas dos ativos apresentaram crescimento de 24,7%, impactado pela inclusão do West Plaza e do Suzano Shopping na base de ativos, comparado com o mesmo mês de 2018, sendo que os destaques positivos foram Shopping Penha (14,3%), Tivoli Shopping (12,7%), Parque Dom Pedro (11,3%), e enquanto o Shopping Goiabeiras segue como principal ofensor (-43,3%).

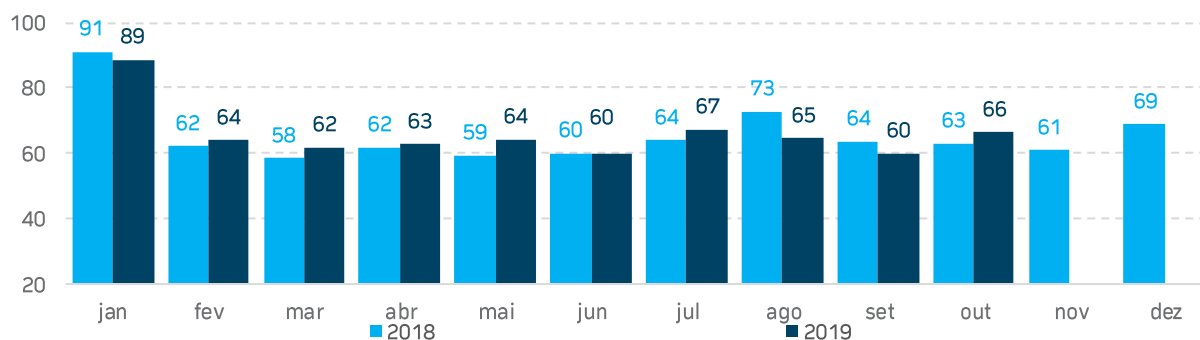
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



EVOLUÇÃO DO NOI/M² (R\$/m², sob regime de caixa)



SHOPPING PENHA (18% da carteira)

O Shopping Penha continua passando por importante processo de reposicionamento. No início do ano, tivemos a inauguração das Lojas Renner e em outubro foi finalizado o *retrofit* completo das fachadas do shopping. O Shopping Penha segue sendo destaque no ano, com crescimento de vendas de dois dígitos. Em relação à comercialização, foram assinados recentemente contratos com a Vivara, Ana Capri, The Black Beef, entre outras operações que deverão ser inauguradas em breve.

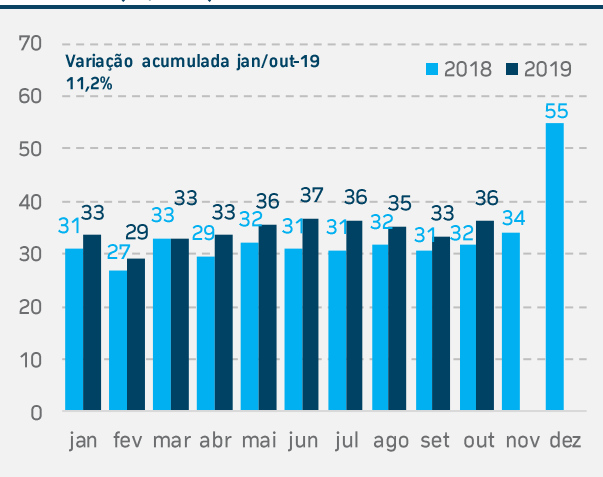
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,6 mil m ²	208	1992	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom e Sonda				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



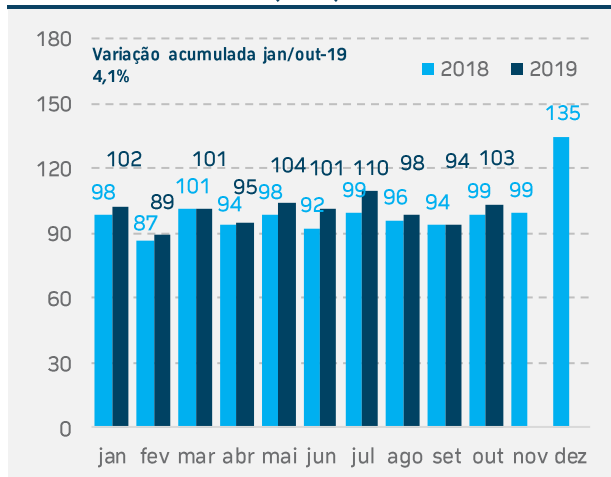
SHOPPING PENHA (18% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-19	Varição out-19/18	Acumulado jan/out-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.697.916	-8%	17.981.613	-11%
Aluguel complementar	37.850	62%	1.313.750	156%
Aluguel quiosques/stands	336.768	278%	2.328.260	166%
Outras receitas	66.204	561%	498.230	-4%
Receitas totais	2.138.738	9%	22.121.854	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-100%	(1.476.067)	-8%
Outras despesas	(108.820)	-48%	(2.025.140)	-13%
Despesas totais	(108.820)	-71%	(3.501.207)	-11%
Resultado operacional (NOI)	2.029.918	27%	18.620.647	3%
Resultado estacionamento	241.902	-2%	2.710.488	7%
NOI + estacionamento	2.271.820	23%	21.331.135	3%
Benfeitorias	(436.514)	-	(6.113.586)	82%
Resultado não operacional	-	-	(14.928)	-137%
Fluxo de caixa total	1.835.306	28%	15.202.621	-13%

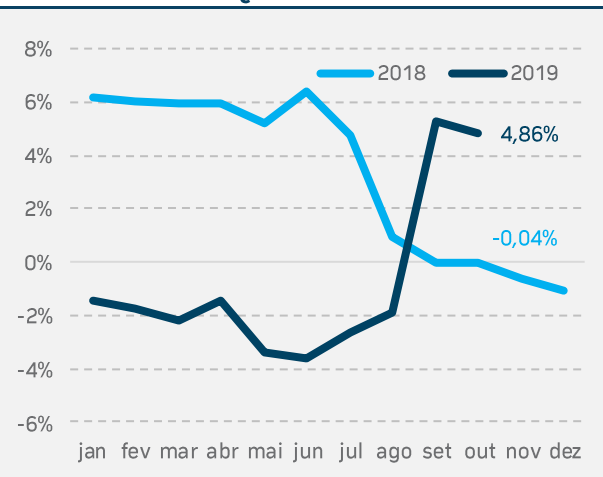
VENDAS (R\$ MM)



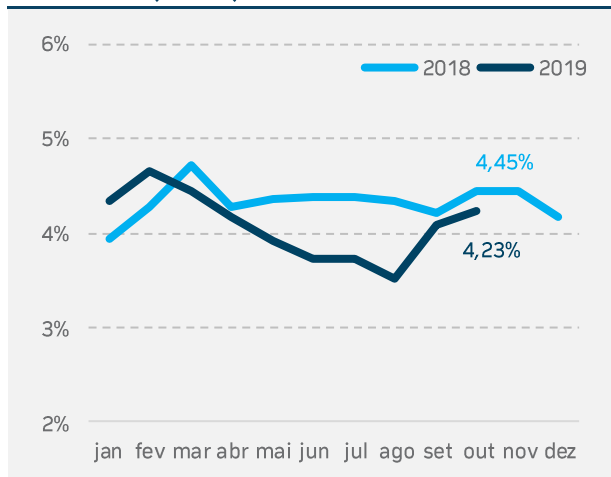
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (10% da carteira)

A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante nesta região, o que contribuiu para atingir a menor vacância desde a inauguração do shopping. A administradora continua trabalhando na comercialização e, este ano assinou contrato para a entrada do Outback no empreendimento.

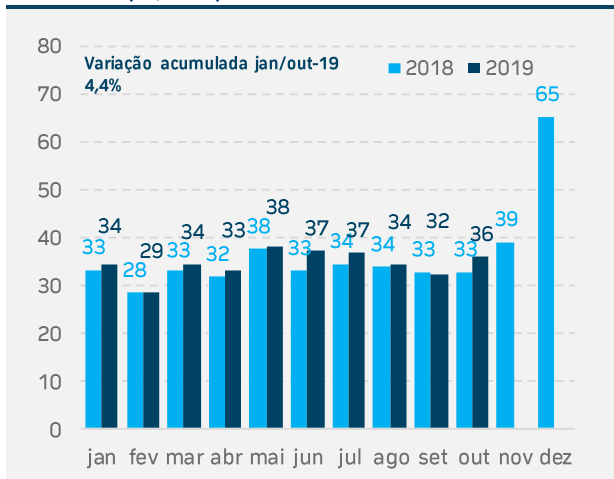
Participação 35%	ABL Total 43,0 mil m ²	Lojas 236	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



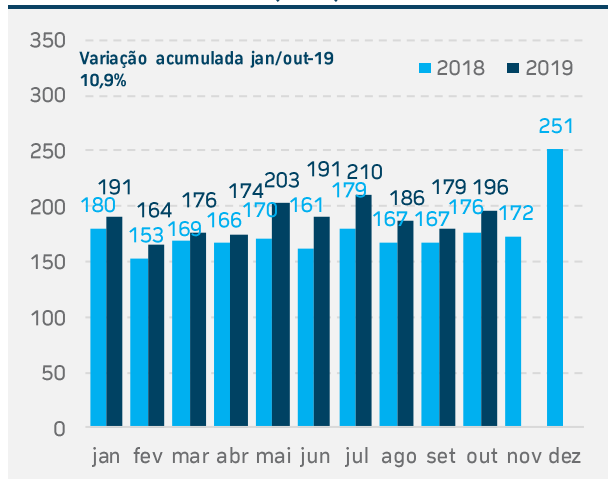
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (10% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-19	Varição out-19/18	Acumulado jan/out-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.667.769	10%	17.826.946	15%
Aluguel complementar	119.816	-98221%	1.666.631	18%
Aluguel quiosques/stands	355.252	2%	3.327.665	10%
Outras receitas	111.457	-30%	556.929	-72%
Receitas totais	2.254.295	11%	23.378.171	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(280.415)	8%	(1.130.250)	-48%
Outras despesas	(271.551)	-23%	(3.538.323)	-24%
Despesas totais	(551.966)	-10%	(4.668.573)	-32%
Resultado operacional (NOI)	1.702.328	21%	18.709.599	24%
Resultado estacionamento	653.113	2%	7.484.400	16%
NOI + estacionamento	2.355.441	15%	26.193.999	21%
Benfeitorias	(301.763)	-39%	(2.559.233)	79%
Resultado não operacional	23.891	-1%	254.883	10%
Fluxo de caixa total	2.077.569	31%	23.889.648	17%

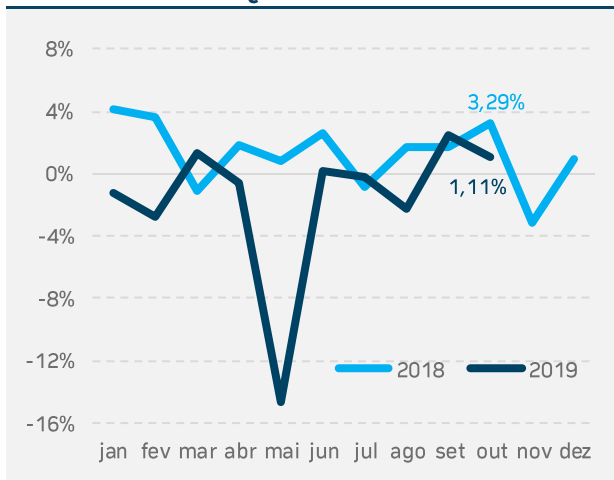
VENDAS (R\$ MM)



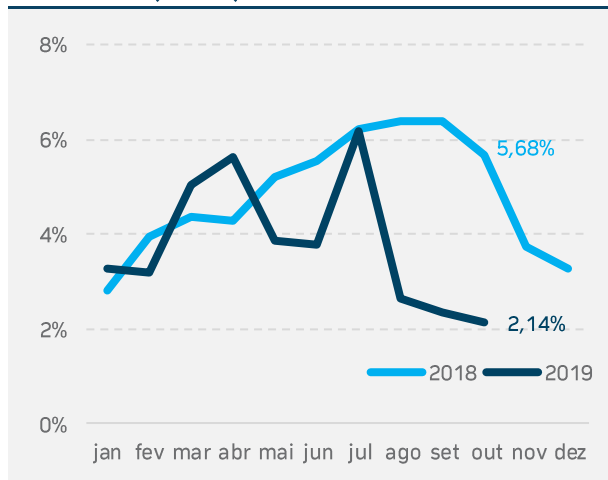
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (10% da carteira)

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 ativo é um dos principais da carteira do Fundo, com resultado acumulado no ano 12% superior ao observado em 2018. Em relação à vacância, em setembro tivemos um aumento em decorrência do fechamento da operação da Luigi Bertolli, que em outubro foi comercializada à Magic Games.

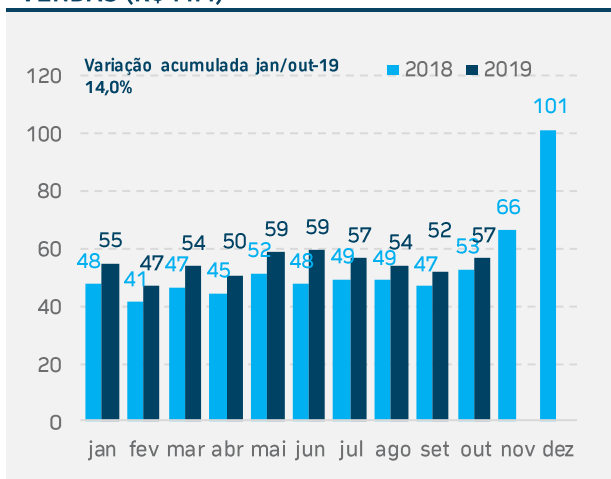
Participação 20%	ABL Total 41,9 mil m²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



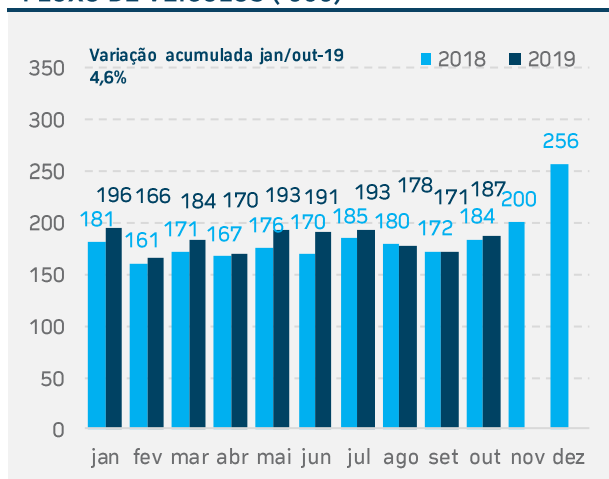
MOOCA PLAZA SHOPPING (10% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-19	Variação out-19/18	Acumulado jan/out-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	2.912.706	10%	31.309.981	11%
Aluguel complementar	131.134	-48%	3.229.665	22%
Aluguel quiosques/stands	522.586	-29%	4.853.727	-7%
Outras receitas	137.793	-64%	1.140.177	-27%
Receitas totais	3.704.219	-8%	40.533.549	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(118.416)	-49%	(1.126.234)	-20%
Outras despesas	(876.966)	36%	(6.873.381)	3%
Despesas totais	(995.382)	13%	(7.999.615)	-1%
Resultado operacional (NOI)	2.708.837	-14%	32.533.935	10%
Resultado estacionamento	1.064.911	6%	11.837.878	20%
NOI + estacionamento	3.773.748	-9%	44.371.813	12%
Benfeitorias	(1.180.020)	137%	(5.525.772)	-53%
Resultado não operacional	14.599	-71%	398.961	-6%
Fluxo de caixa total	2.608.328	-29%	39.245.002	39%

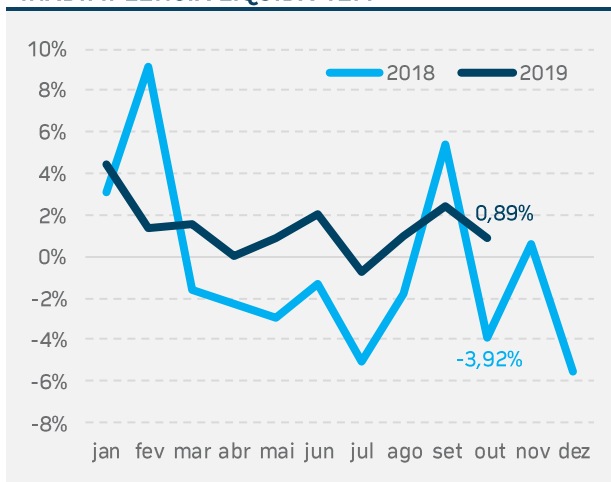
VENDAS (R\$ MM)



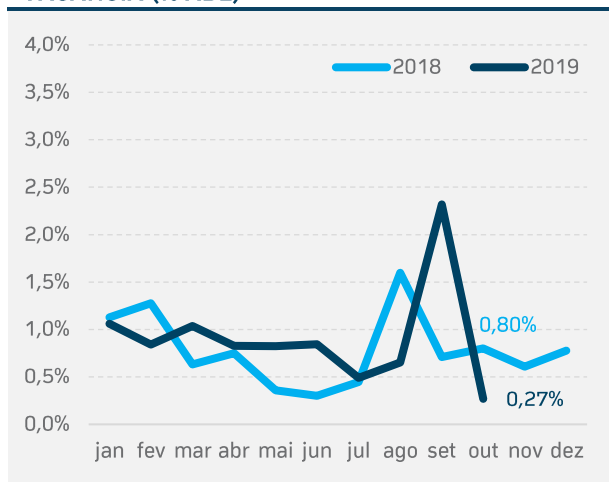
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (10% da carteira)

Com foco na ocupação de lojas vagas, principalmente as da expansão, inaugurada em 2015. O shopping apresenta bom ritmo de comercialização e trouxe a vacância para 3%. Nos últimos meses, foram inauguradas duas operações de gastronomia, uma academia e uma loja da Aéropostale, segmentos relevantes para o mix do empreendimento.

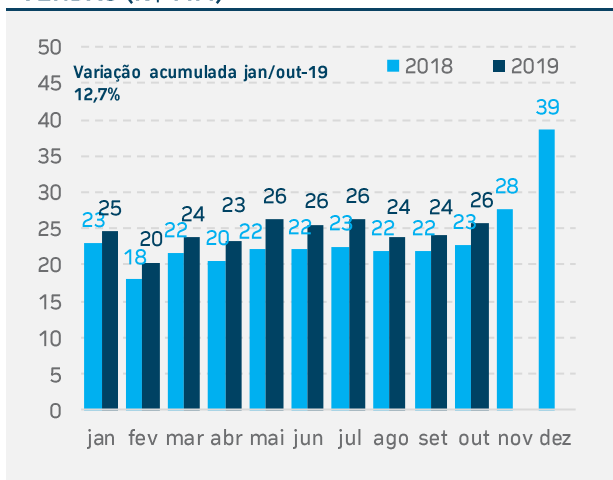
Participação 59%	ABL Total 24,7 mil m ²	Operações 158	Inauguração 1998	Operador AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom e Pernambucanas				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



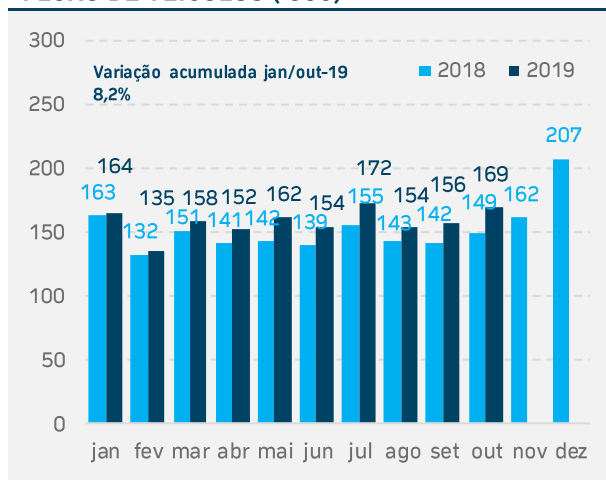
TIVOLI SHOPPING CENTER (10% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-19	Variação out-19/18	Acumulado jan/out-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.218.269	24%	10.094.108	5%
Aluguel complementar	56.429	18%	1.402.269	19%
Aluguel quiosques/stands	188.349	-5%	1.649.675	-14%
Outras receitas	63.064	169%	643.523	251%
Receitas totais	1.526.112	22%	13.789.574	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(72.300)	-46%	(791.831)	-47%
Outras despesas	(209.275)	34%	(1.721.741)	-2%
Despesas totais	(281.576)	-3%	(2.513.573)	-23%
Resultado operacional (NOI)	1.244.536	30%	11.276.002	17%
Resultado estacionamento	349.713	3%	3.609.943	6%
NOI + estacionamento	1.594.248	23%	14.885.944	14%
Benfeitorias	(323.012)	-	(1.845.247)	33%
Resultado não operacional	-	-	(130.000)	-
Fluxo de caixa total	1.271.236	12%	12.910.697	12%

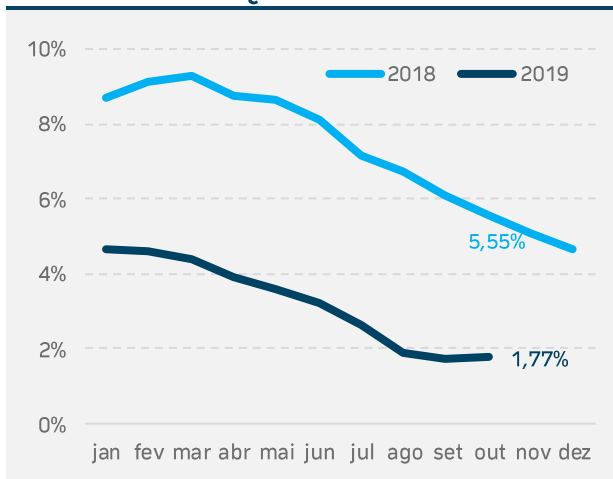
VENDAS (R\$ MM)



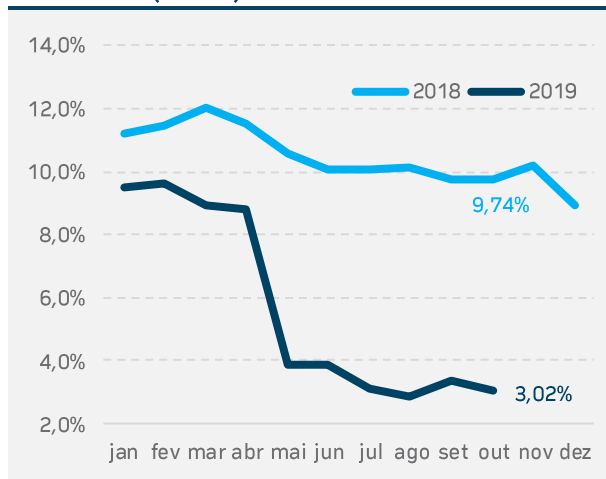
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (5% da carteira)

Com a inauguração do concorrente Shopping Estação Cuiabá em outubro de 2018, continuamos observando queda nos indicadores do ativo. No acumulado do ano até outubro, o faturamento dos lojistas apresenta queda de 37,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. Este mês, devido ao fluxo de caixa negativo do shopping, houve necessidade de aporte por parte dos empreendedores, conforme indicado na página 11 deste relatório.

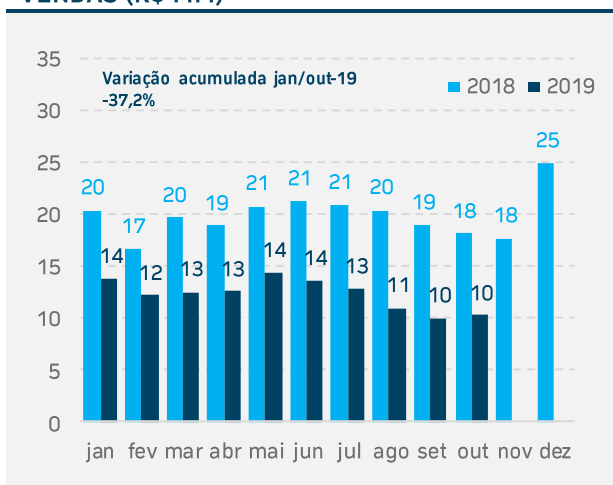
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m ²	187	1989	AD Shopping
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara				
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT			http://www.goiabeirasshopping.com.br/	



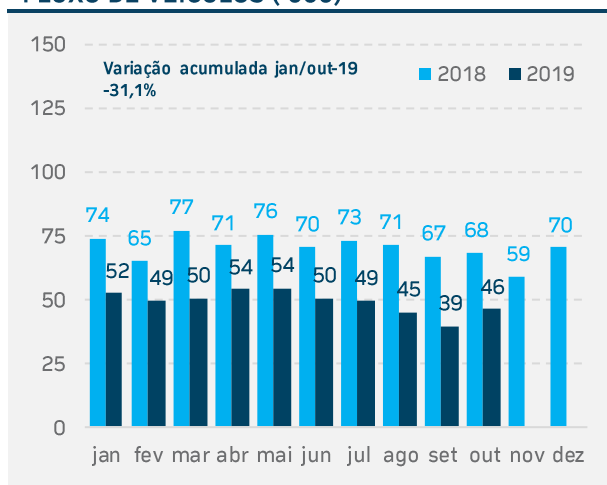
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-19	Variação out-19/18	Acumulado jan/out-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	330.451	-48%	4.316.314	-45%
Aluguel complementar	103.222	-53%	1.575.378	-48%
Aluguel quiosques/stands	79.355	-48%	1.202.531	-35%
Outras receitas	(29.822)	-364%	(24.992)	-116%
Receitas totais	483.206	-52%	7.069.230	-45%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(751.450)	132%	(3.903.678)	16%
Outras despesas	492.235	-16395%	(92.493)	-70%
Despesas totais	(259.215)	-21%	(3.996.171)	9%
Resultado operacional (NOI)	223.991	-67%	3.073.059	-67%
Resultado estacionamento	174.483	-64%	1.671.473	-60%
NOI + estacionamento	398.474	-66%	4.744.533	-65%
Benfeitorias	(560.928)	162%	(2.767.724)	351%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(162.454)	-117%	1.976.809	-85%

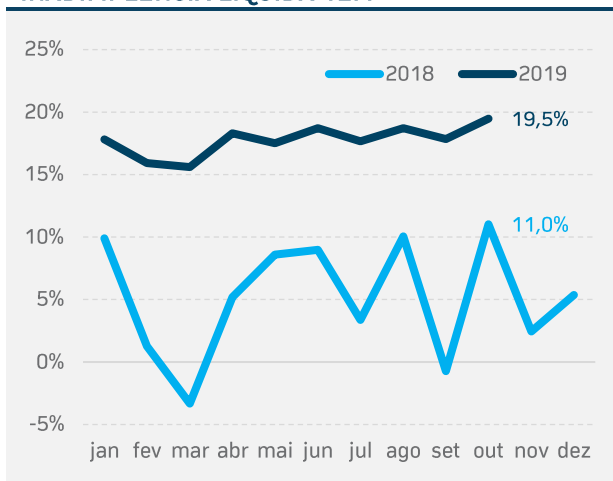
VENDAS (R\$ MM)



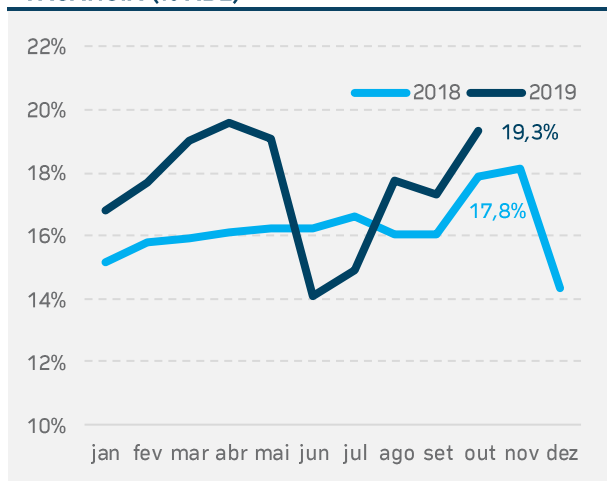
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

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, recentemente foi assinado o contrato para a entrada da Adidas no Outlet. Em 2019, o shopping apresentou crescimento de vendas de 8,7% sobre o mesmo período de 2018.

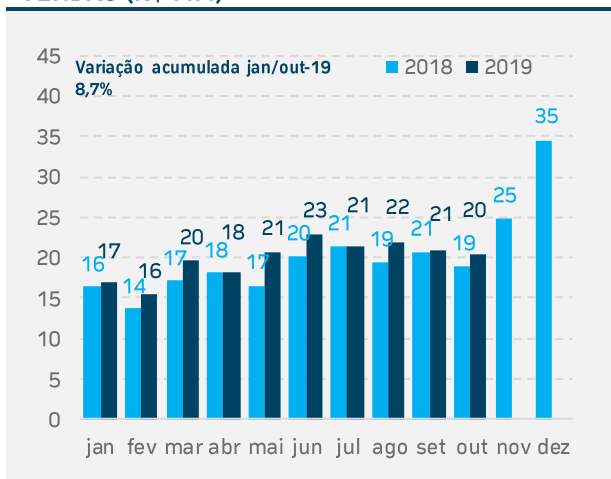
Participação 49%	ABL Total 20,1	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			https://iguatemi.com.br/ifashionoutlethn/	



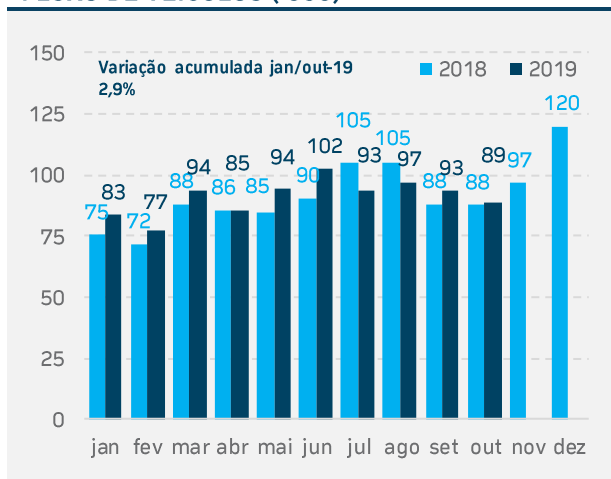
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-19	Varição out-19/18	Acumulado jan/out-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	666.977	6%	6.688.655	-8%
Aluguel complementar	275.731	7%	2.876.681	2%
Aluguel quiosques/stands	53.452	13%	611.810	-7%
Outras receitas	3.022	-	180.345	-
Receitas totais	999.181	7%	10.357.491	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(38.276)	-58%	(490.495)	-31%
Outras despesas	(140.463)	347%	(1.192.900)	7%
Despesas totais	(178.739)	45%	(1.683.395)	-8%
Resultado operacional (NOI)	820.442	1%	8.674.096	-3%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	820.442	1%	8.674.096	-3%
Benfeitorias	(48.607)	478%	(1.382.932)	1137%
Resultado não operacional	40.348	49%	126.407	5%
Fluxo de caixa total	812.183	-2%	7.417.570	-17%

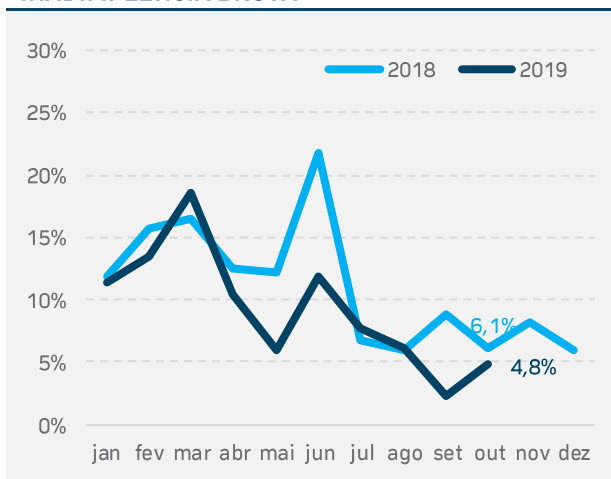
VENIDAS (R\$ MM)



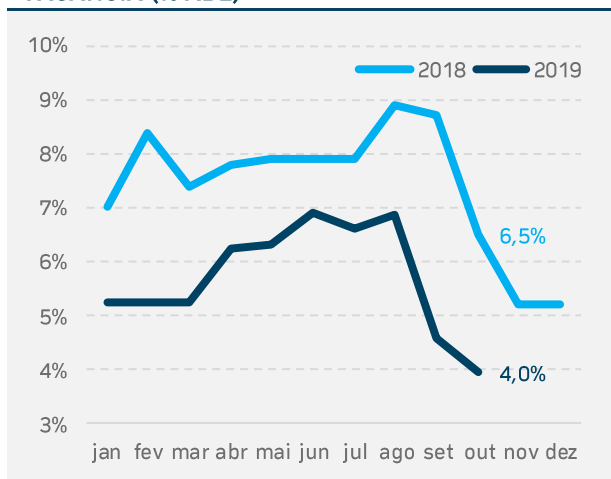
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA BRUTA



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (4% da carteira)

Conforme Fato Relevante divulgado no final de maio, o Fundo concluiu a aquisição de 15% do Santana Parque Shopping num volume de R\$54 milhões.

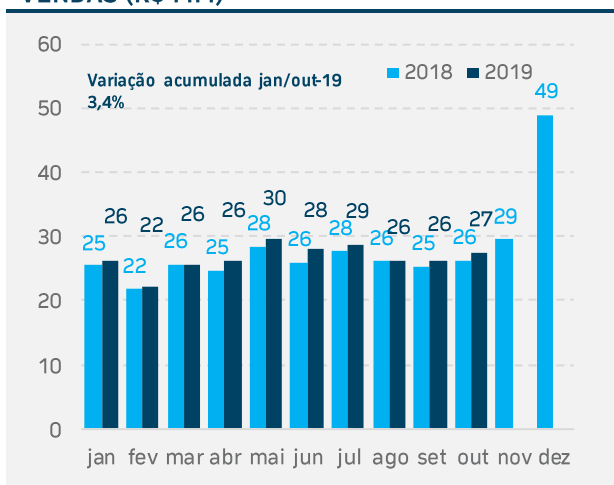
Participação 15%	ABL Total 26,5 mil m²	Operações 159	Inauguração 2007	Operador Aliance Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



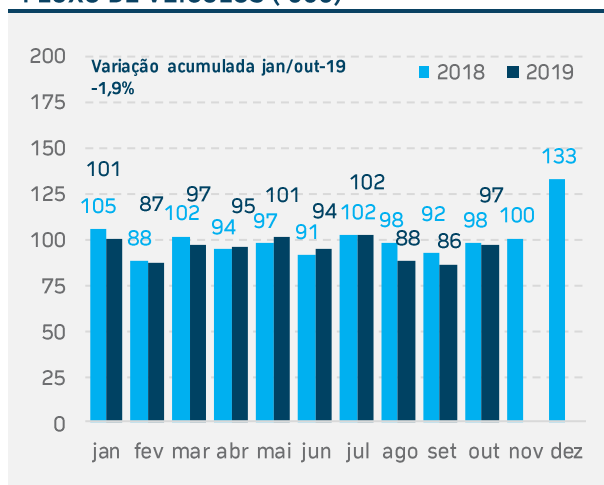
SANTANA PARQUE SHOPPING (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-19	Variação out-19/18	Acumulado jan/out-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.338.678	-12%	13.096.401	1%
Aluguel complementar	302.836	7%	2.562.509	-3%
Aluguel quiosques/stands	365.093	0%	3.329.830	-3%
Outras receitas	181.413	2271%	1.074.469	115%
Receitas totais	2.188.020	0%	20.063.209	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	21.421	-114%	(1.354.961)	7%
Outras despesas	(126.081)	-45%	(2.092.309)	4%
Despesas totais	(104.659)	-73%	(3.447.270)	5%
Resultado operacional (NOI)	2.083.361	16%	16.615.939	2%
Resultado estacionamento	530.358	-24%	6.165.988	-6%
NOI + estacionamento	2.613.719	5%	22.781.926	0%
Benfeitorias	(486.651)	12%	(1.721.611)	-25%
Resultado não operacional	(24.416)	-77%	(297.885)	-74%
Fluxo de caixa total	2.102.652	8%	20.762.430	7%

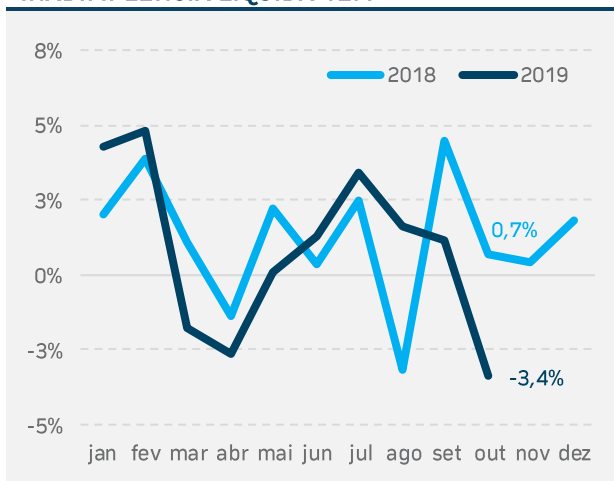
VENDAS (R\$ MM)



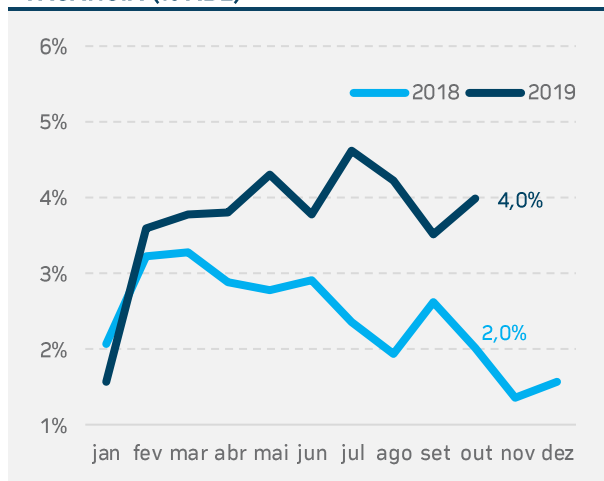
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (3% da carteira)

Conforme Fato Relevante divulgado em novembro, o Fundo concluiu a aquisição de 15% do Santana Parque Shopping num volume de R\$46,5 milhões. Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, que soma uma população de mais de um milhão de habitantes.

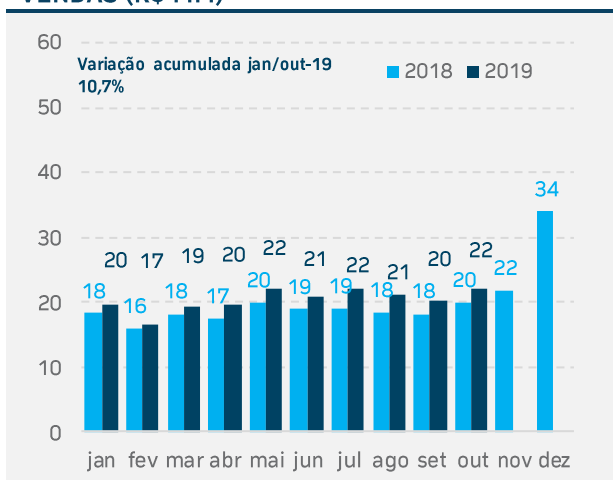
Participação 15%	ABL Total 24,4 mil m ²	Operações 113	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br/	



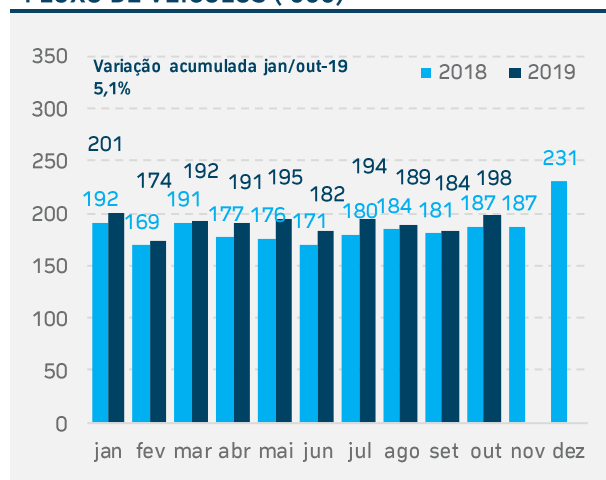
SUZANO SHOPPING (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-19	Variação out-19/18	Acumulado jan/out-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.003.564	10%	10.010.029	9%
Aluguel complementar	46.502	7%	786.664	19%
Aluguel quiosques/stands	320.880	7%	2.756.462	8%
Outras receitas	33.537	-24%	549.736	45%
Receitas totais	1.404.483	8%	14.102.890	11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-	-	-
Outras despesas	(32.070)	-34%	(852.605)	81%
Despesas totais	(32.070)	-34%	(852.605)	81%
Resultado operacional (NOI)	1.372.412	9%	13.250.286	8%
Resultado estacionamento	335.614	27%	3.095.244	23%
NOI + estacionamento	1.708.026	12%	16.345.529	10%
Benfeitorias	-	-	103.784	-
Resultado não operacional	-	-100%	(102.291)	-74%
Fluxo de caixa total	1.708.026	14%	16.347.022	14%

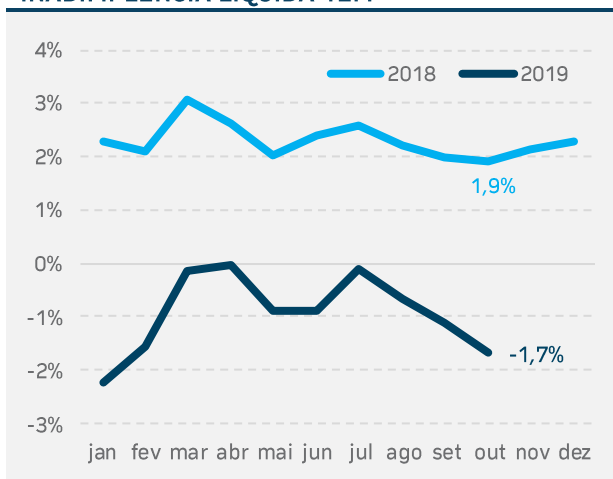
VENDAS (R\$ MM)



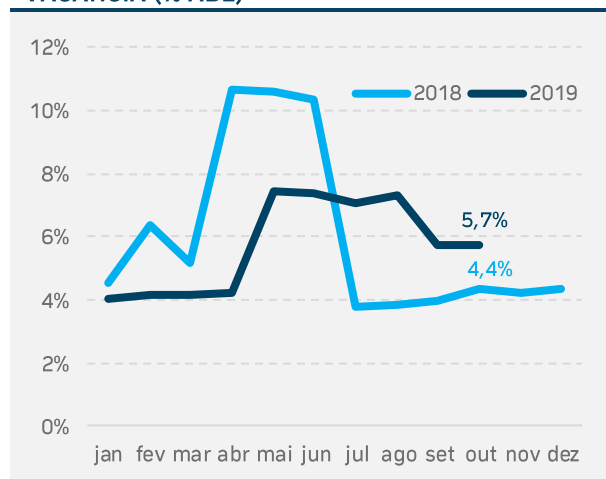
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE DOM PEDRO (19% da carteira via cotas do FII SHDP11)

Em outubro de 2019 foi inaugurada a Decathlon, maior varejista esportiva do mundo. Esta locação foi a principal responsável pela redução da vacância do ativo, que encerrou o mês em 0,9%. Ainda em outubro, o imóvel do fundo SHDP11 foi avaliado a mercado (valor justo), resultando em valor 15% superior ao valor contábil anterior do referido imóvel, o que levou a uma variação na conta contábil de SHDP11 de aproximadamente 14,7% que encerrou o mês de outubro em R\$ 1.381,95, este valor refletiu na contabilidade do Fundo positivamente em novembro de 2019.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
10,53%	127,3 mil m ²	394	2002	Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback				
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP			www.parquedpedro.com.br	



VIA PARQUE SHOPPING (4% da carteira via cotas do FII FVPQ11)

O Fundo encerrou o mês de novembro com participação de 11,56% no ativo. 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. Ainda, tivemos neste mês a inauguração da Begreen, a maior fazenda urbana da América Latina. Este foi mais um passo em direção às tendências do mercado de trazer novas experiências ao consumidor.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
11,6%	57,2 mil m ²	239	1993	Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, C&C, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Kinoplex e Rio Decor				
Endereço: Av. Ayrton Senna, 3.000 – Rio de Janeiro, RJ			www.viaparqueshopping.com.br	



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira via cotas do FII HMOC11)

O Shopping Praça da Moça está localizado na área central de Diadema na Grande São Paulo. No acumulado do ano até outubro, o shopping apresenta crescimento no resultado operacional, incluindo estacionamento, 15% acima do observado nos mesmos meses de 2018.

Participação
17,98%

ABL Total
29,8 mil m²

Operações
210

Inauguração
2009

Operador
AD Shopping

Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza e Kalunga

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br



SHOPPING WEST PLAZA (5% da carteira via cotas do FII WPLZ11)

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Em novembro, o Fundo encerrou o mês com participação equivalente de 19,0% do ativo via cotas do Fundo WPLZ11.

Participação 19,0%	ABL Total 36,8 mil m ²	Operações 200	Inauguração 1991	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino.				
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP			https://westplaza.com.br/	



FLORIPA SHOPPING (3% da carteira via cotas do FII FLRP11)

O Floripa Shopping está localizado às margens da rodovia que liga o Centro ao Norte da Ilha de Santa Catarina, no principal acesso às praias como Jurerê Internacional, Praia Brava e Costão do Santinho. Em novembro de 2019, o Fundo possui 48,6% do fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa.

Participação 17,2%	ABL Total 33,5 mil m ²	Operações 132	Inauguração 2006	Operador Floripa
Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark				
Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.			www.floripashopping.com.br	



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

No dia 17 de dezembro de 2019, a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING PARQUE DOM PEDRO (ticker B3: SHDP11), inscrito no CNPJ sob o nº 07.224.019/0001-60, comunicou ao mercado que, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada naquela data, foi aprovada a cisão parcial do patrimônio do SHDP11, com a versão da parcela cindida (representada por 12,3882% de todo o patrimônio do SHDP11, nele incluída a fração ideal equivalente a 10,53% do empreendimento denominado Shopping Parque D. Pedro, situado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo), para o HEDGE REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (ticker B3: HPDP11), inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73 e administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

O HPDP11 tem como objetivo investir no Shopping Parque Dom Pedro. Seu regulamento e outras informações do fundo estão disponíveis no site da administradora e na página do fundo na CVM e B3.

Considerando o exposto, o HGBS11 permanece investido em participação de 10,53% (dez inteiros e cinquenta e três centésimos por cento) do Shopping Parque D. Pedro, porém, a partir de 17 de dezembro de 2019, por meio das cotas do HPDP11 e não mais do SHDP11. A criação do fundo HPDP11 objetivou estabelecer uma estrutura de investimento mais eficiente.

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](#)[Demonstrações Financeiras 2018](#)[Informe Mensal](#)

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. Contatos Ouvidoria: ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br