

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

DEZEMBRO 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\$ 241,94****COTA DE MERCADO****R\$ 299,99****VALOR DE MERCADO****R\$ 3,0 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****51.087****ABL PRÓPRIA*****159,5 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 HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, WPLZ11 e FLRP11 são considerados ativos imobiliários, considerando a data base de 30/12/2019

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú; Data base das informações: 30/12/2019.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O ano de 2019 terminou e foi, sem dúvida, um ano para comemorar – o melhor para os investimentos em renda variável quando tomamos como referência a crise que se iniciou em 2014.

Desde então, nunca havíamos tido um ritmo tão forte de crescimento. Em uma breve retrospectiva, após a desolação que experimentamos em 2014, passamos por um longo e agudo período de recessão em 2015 e 2016, no qual houve uma forte retração do PIB, seguido de uma lenta e tímida recuperação econômica em 2017 e 2018, até que no ano passado finalmente as perspectivas de uma melhora consistente apareceram.

Sem dúvida a Reforma da Previdência, em conjunto com o engajamento do Congresso em uma pauta reformista – ainda que somente da perspectiva econômica – foram fundamentais para a mudança de expectativa que devolveu a confiança aos investidores.

Devemos agora observar se, no curso desse primeiro trimestre, o Congresso Nacional conseguirá prosseguir com essa pauta, endereçando agora a Reforma Tributária, outro grande desafio, mas que já tem calendário e agenda estabelecidos pela Comissão Mista da Câmara e do Senado Federal criada ao final de 2019, em estreita interação com o próprio Governo, na tentativa de produzir um texto único e, dessa maneira, reunir condições para a sua aprovação ainda no primeiro semestre deste ano.

Da mesma forma que a Reforma da Previdência, o texto que será levado a votação provavelmente não será o ideal, mas o importante é que esteja na direção correta e que tenha capacidade de destravar investimentos e facilitar a entrada de novos recursos no Brasil.

Voltando ao ano que se encerrou, todas as expectativas do mercado foram superadas, com uma alta de 32% no Ibovespa, 36% no IFIX e uma taxa de juros de 4,50%. Vale destacar também o desempenho do IMA-B, dos fundos de crédito, das debêntures incentivadas, de diversas categorias de investimento que funcionaram e, principalmente, vale destacar que o mercado financeiro brasileiro voltou a estruturar operações com muita eficiência em várias classes de ativo, permitindo que assistíssemos ao início de uma marcha migratória do investidor da renda fixa para outras alternativas de investimento que, além de proporcionarem uma rentabilidade melhor, ajudam a ancorar o desenvolvimento do Brasil via investimento privado produtivo.

O cenário que se desenha, ainda em estágio inicial de maturação, é amplamente beneficiado pela mudança estrutural de patamar das taxas de juros e nos traz um benefício fantástico, o fato de que essa conjuntura deva continuar a ser sustentada pela continuidade das políticas monetárias expansionistas implementadas pelos principais Bancos Centrais das economias desenvolvidas, como consequência da dinâmica deflacionista que se instalou no mundo a partir da crise econômica global de 2008.

Acreditamos que, em 2020, muitos dos projetos de privatização começarão a sair do papel e que, em algum momento do segundo semestre poderá ocorrer uma melhora do rating do País nas principais agências de classificação de risco, contribuindo para um aumento expressivo do fluxo de capital estrangeiro.

Nossa expectativa é muito positiva e não esperamos que haja uma mudança estrutural nas políticas monetárias das principais economias do mundo. Com isso o Comitê de Política Monetária deve se sentir confortável para manter as taxas de juros reais aos níveis atuais. Ainda que surjam pressões inflacionárias ocasionadas por choques externos, como no caso das carnes ou do petróleo, e se torne necessário algum aumento nominal de juros no Brasil, esse aumento deve ser pontual.

Com a inflação e os juros incentivando o investimento e a busca dos investidores por retornos maiores, não resta dúvida que se cria um ambiente propício para o estabelecimento de uma dinâmica muito positiva, que deverá levar a bolsa a novos patamares.

No campo dos FIs, acreditamos que em 2020 seguiremos com a recomposição do leasing spread (reajustes de aluguel acima da inflação) e com isso o impulso virá mais do próprio ciclo imobiliário do que da política monetária e das taxas de juros, que foram os principais vetores a empurrar o IFIX para níveis recordes nos últimos anos.

Para finalizar, gostaríamos de agradecer a confiança e o apoio de nossos investidores durante 2019 e aproveitar para desejar um 2020 de muita prosperidade para todos.

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 e 10 de dezembro de 2019, foi comunicado que o Fundo firmou Escrituras Definitivas de Venda e Compra para aquisição de 45% e 25% do Shopping West Plaza, respectivamente. O shopping está localizado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo. O volume das duas transações somadas foi de R\$ 203 milhões com cap rate estimado para o primeiro ano de 8%.

Por fim, em 27 de dezembro de 2019, foi comunicado que o Fundo está em tratativas para a aquisição de 15% do Shopping Villa Lobos, localizado na cidade São Paulo, no estado de São Paulo. A operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza, incluindo a finalização, em termos satisfatórios para todas as partes, dos documentos da Transação e da obtenção de todas as aprovações necessárias de terceiros.

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 distribuirá R\$ 1,40 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2019, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de janeiro de 2020, aos detentores de cotas em 30 de dezembro de 2019. E com isso encerramos o ano de 2019 com uma distribuição média de R\$ 1,45 por cota, acima do inicialmente projeto para o período.

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	dez-19	2019	12 Meses
Receita Imobiliária	12.347.711	117.027.187	117.027.187
Renda Imobiliária	12.224.538	91.074.995	91.074.995
Lucro Operações	123.172	25.952.193	25.952.193
Receita Financeira	2.220.619	22.989.205	22.989.205
Renda Fixa	1.467.666	11.905.216	11.905.216
CRI	93.757	4.018.844	4.018.844
FII's Líquidos	659.196	5.162.705	5.162.705
LCI	-	1.902.440	1.902.440
Total de Receitas	14.568.329	140.016.392	140.016.392
Total de Despesas	(1.420.183)	(11.596.388)	(11.596.388)
Resultado	13.148.146	128.420.004	128.420.004
Rendimentos aos Recibos de Emissão	-	4.575.490	4.575.490
Resultado HGBS11	13.148.146	123.844.514	123.844.514
Rendimento HGBS11	14.000.000	125.042.514	125.042.514
Resultado Médio / Cota	1,31	1,48	1,48
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,45	1,45

Renda Imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos nos investimentos dos FIIs HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11 e dos FIIs FLRP11 e WPLZ11 a partir de agosto 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 FIIs, entre outros. FIIs Líquidos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em FIIs 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 Fundo, 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.

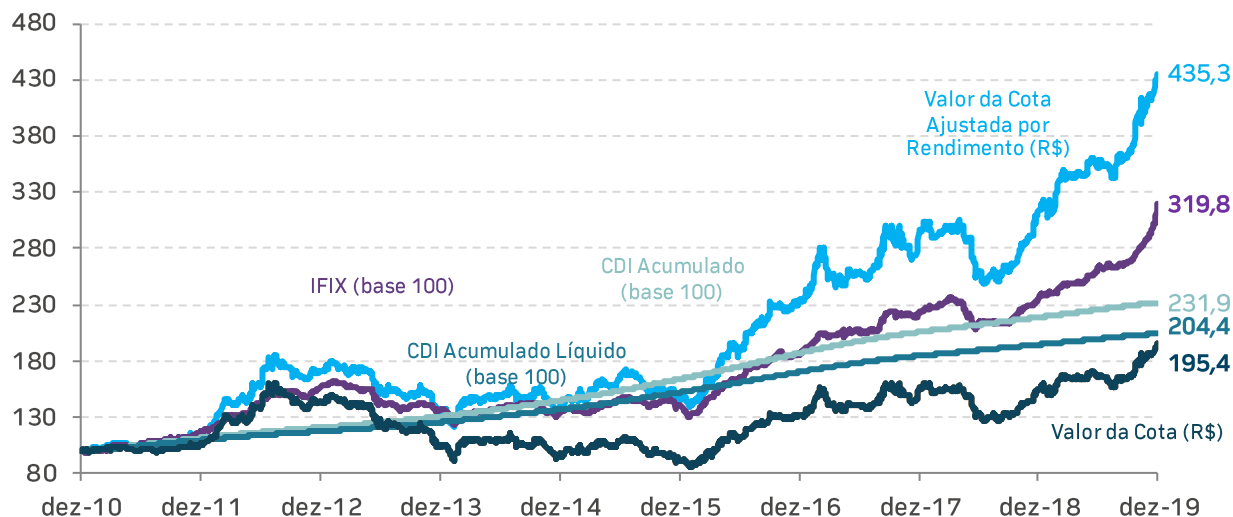
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	dez/19	2019	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	286,99	238,00	238,00	100,00
Renda Acumulada	0,49%	7,36%	7,36%	190,49%
Ganho de Capital Líquido	3,62%	20,84%	20,84%	159,99%
TIR Líq. (Renda + Venda)	4,12%	29,24%	29,24%	779,28%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	62,37%	29,11%	29,11%	18,10%
% CDI Líquido	1288%	579%	579%	401%
Retorno Total Bruto	5,0%	33,4%	33,4%	390,5%
IFIX	10,6%	36,0%	36,0%	N/A*
% IFIX	47%	93%	93%	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.



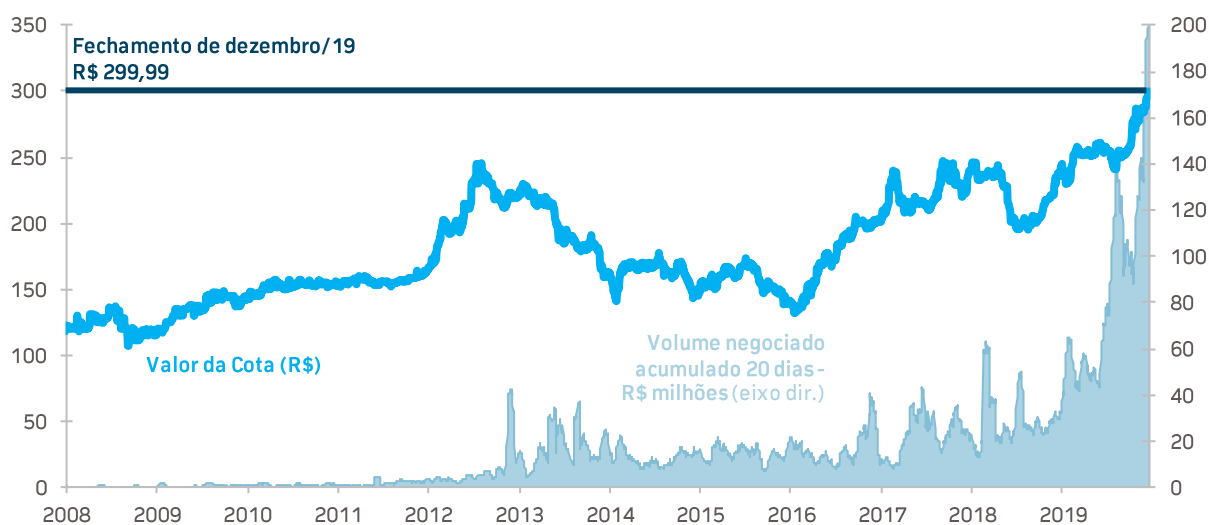
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 299,99, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 3,0 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 241,94.

Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 1,1 bilhão (59% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	dez-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	195,8	1.118,7	1.118,7
Giro (em % do total de cotas)	6,8%	58,8%	58,8%



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).

Em 27 de dezembro o Fundo comunicou estar em tratativas para a aquisição de 15% do Shopping Villa Lobos. Esta operação está sujeita á superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza.

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

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.

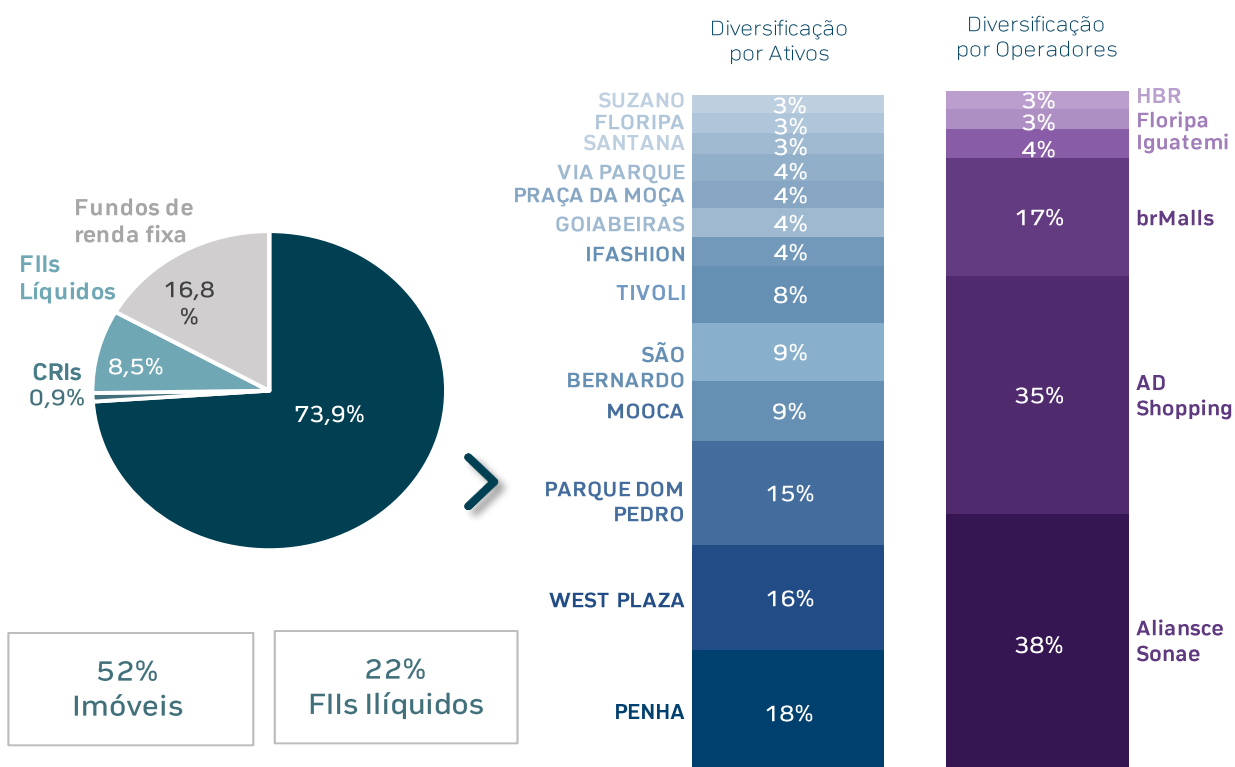
Ao final das alocações, esperamos manter cerca de 5% a 10% do patrimônio líquido do Fundo disponível para ganhar agilidade em negociações de futuras oportunidades de investimento.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2019 com investimentos em 13 shopping centers, distribuídos em nove cidades e cinco estados, que juntos totalizam aproximadamente 520 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 159 mil m².

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

74% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 26% 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. 85% 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	85%
	Mato Grosso	4%
	Rio de Janeiro	4%
	Rio Grande do Sul	4%
	Santa Catarina	3%



Os principais destaques do mês de novembro, que refletem no resultado de dezembro do Fundo, foram:

São Bernardo Plaza Shopping: o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 27% acima do observado em novembro de 2018. Houve um aumento principalmente nas linhas de aluguel mínimo e complementar faturado. No ano, o shopping apresenta crescimento de NOI de 22% em relação ao mesmo período de 2018, e encerrou o mês de novembro com a vacância em 2%, o menor valor na série histórica deste empreendimento.

Mooca Plaza Shopping: Após o mês de outubro negativo, o shopping apresentou um crescimento de 26% no NOI de novembro de 2019 com relação a novembro de 2018. Os responsáveis por este resultado no mês foram: i) aumento na linha de aluguel mínimo e de quiosques/stands; ii) receita de comercialização, na linha de outras receitas e; (iii) redução dos encargos de lojas vagas. No ano, o shopping segue como um dos principais destaques positivos, com crescimento de NOI de 14% acumulado em 2019 em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Santana Parque Shopping: no mês, o Santana apresentou resultado operacional 20% acima de novembro de 2018, em função principalmente de uma base fraca de comparação na linha de inadimplência de encargos condominiais. No acumulado do ano, o shopping apresenta crescimento do NOI de 2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

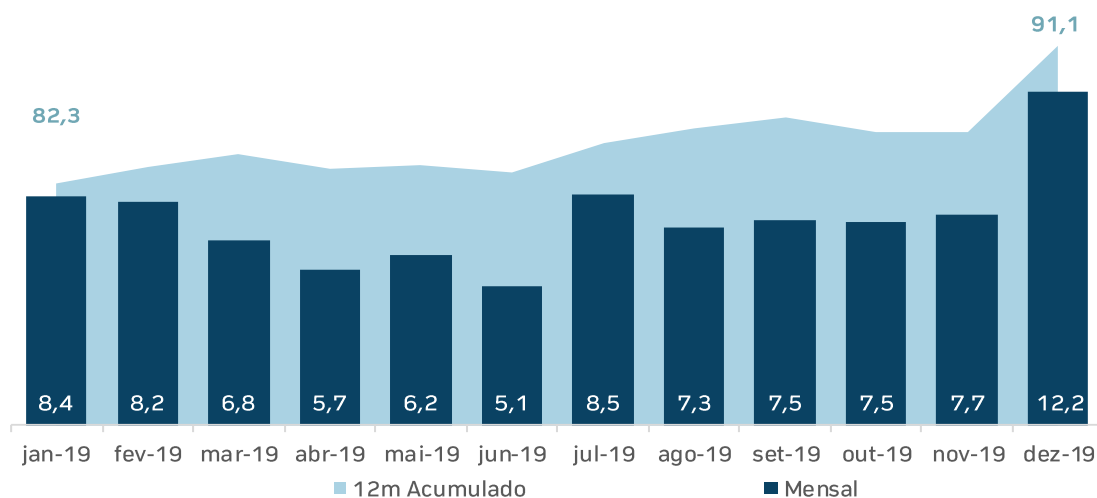
Com relação aos ativos que impactaram negativamente o resultado do Fundo em relação à 2018, temos:

Goiabeiras Shopping: conforme informado nos relatórios gerenciais, o resultado deste ativo está sendo impactado pela inauguração do concorrente. No acumulado do ano o shopping apresenta retração no resultado operacional de 73%.

I Fashion Novo Hamburgo: o shopping apresentou queda no resultado operacional de 22% quando comparado a novembro de 2018, em função de uma base forte de comparação na linha de outras receitas de 2018, bem como provisão de devedores duvidosos (PDD) lançadas contabilmente neste mês. No acumulado do ano, o outlet apresenta queda de 5% NOI em relação ao mesmo período de 2018.

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.

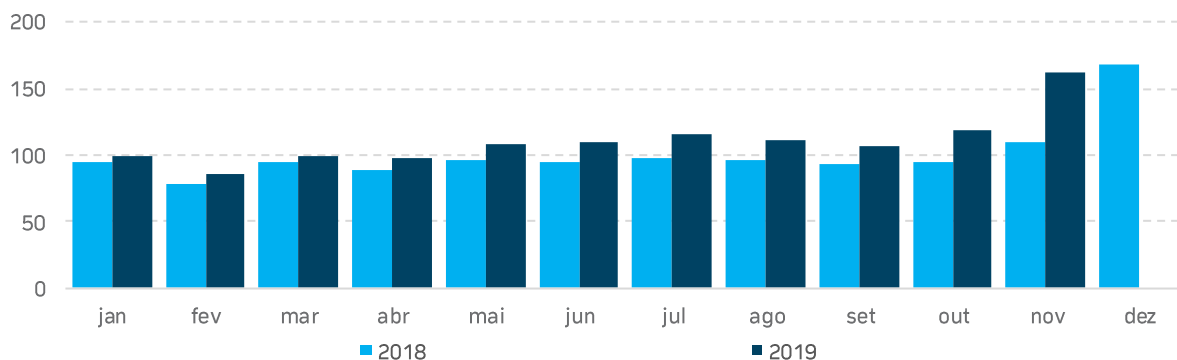


Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

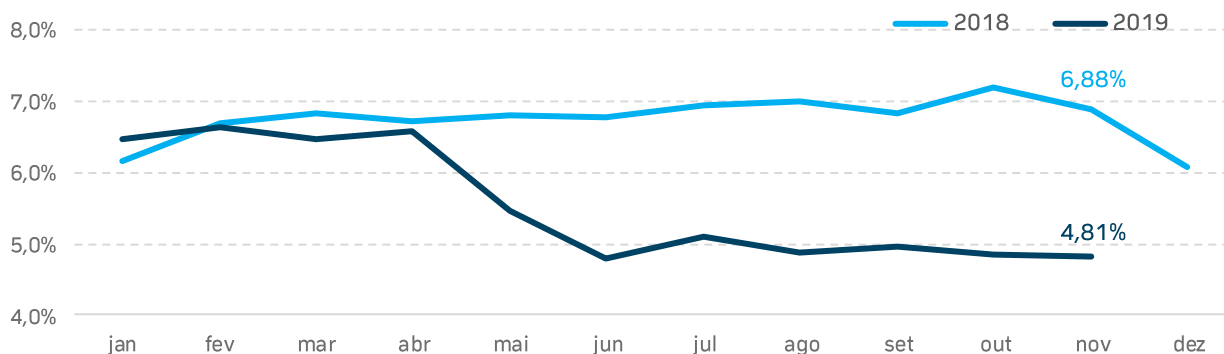
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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 novembro, as vendas dos ativos apresentaram crescimento de 47,5%, comparado com o mesmo mês de 2018, impactado pela inclusão do West Plaza e do Suzano Shopping na base de ativos. Os destaques positivos foram Shopping Penha (18,2%), I Fashion Novo Hamburgo (15,9%), São Bernardo Shopping (13,2%), e enquanto o Shopping Goiabeiras segue como principal ofensor (-36,0%).

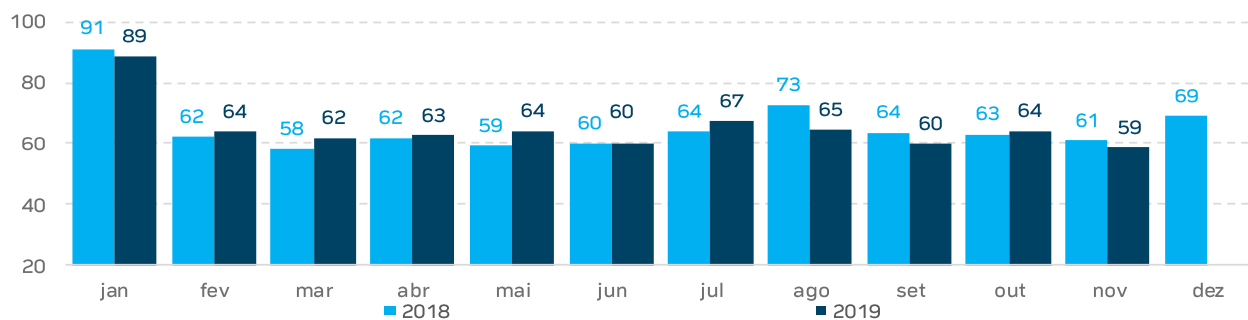
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



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 de 2019 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 inauguradas recentemente as operações Vivara, Ana Capri, The Black Beef, entre outras operações que deverão ser inauguradas em breve.

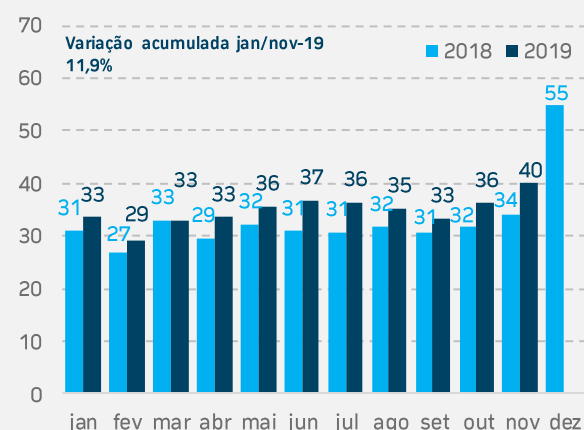
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,7 mil m ²	208	1992	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom e Sonda				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



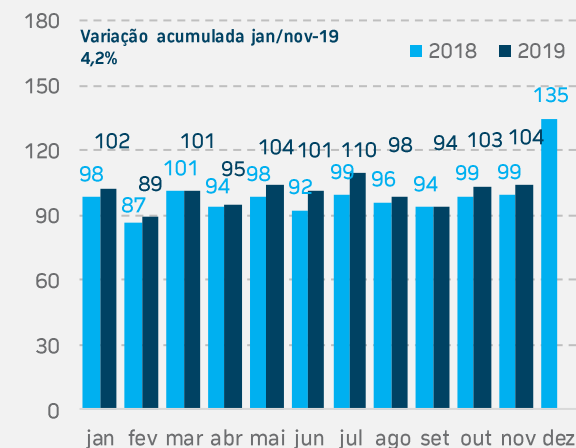
SHOPPING PENHA (18% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-19	Varição nov-19/18	Acumulado jan/nov-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.753.988	-2%	19.735.601	-10%
Aluguel complementar	110.335	291%	1.424.086	163%
Aluguel quiosques/stands	351.642	294%	2.679.902	177%
Outras receitas	20.688	195%	518.918	-1%
Receitas totais	2.236.653	17%	24.358.507	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(136.576)	493%	(1.612.643)	-1%
Outras despesas	(299.104)	33%	(2.324.244)	-9%
Despesas totais	(435.680)	75%	(3.936.887)	-6%
Resultado operacional (NOI)	1.800.973	8%	20.421.620	3%
Resultado estacionamento	278.490	13%	2.988.978	7%
NOI + estacionamento	2.079.463	9%	23.410.598	4%
Benfeitorias	(654.442)	-	(6.768.028)	79%
Resultado não operacional	-	-	(14.928)	-129%
Fluxo de caixa total	1.425.021	-5%	16.627.642	-12%

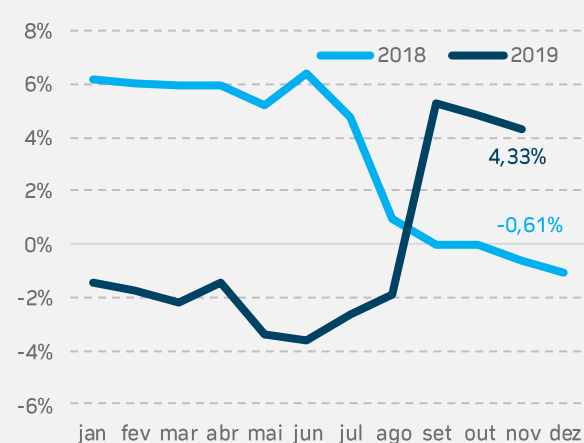
VENDAS (R\$ MM)



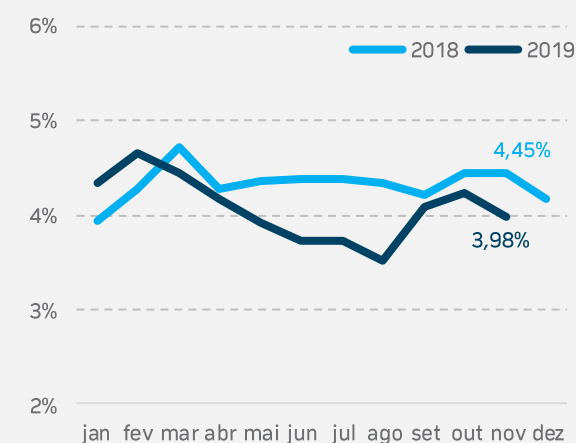
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (16% da carteira – 12% via imóvel e 4% 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 dezembro, o Fundo anunciou duas aquisições de participações no empreendimento que somam 70%. Somado às cotas do FII WPLZ já detidas pelo Fundo, o HGBS encerrou o mês com participação equivalente à 88,8% do ativo.

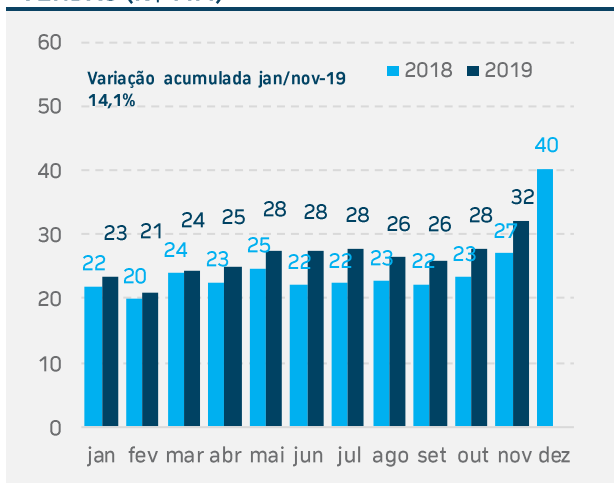
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,8 mil m ²	200	1991	Aliansce Sonae
Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino.				
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP			https://westplaza.com.br/	



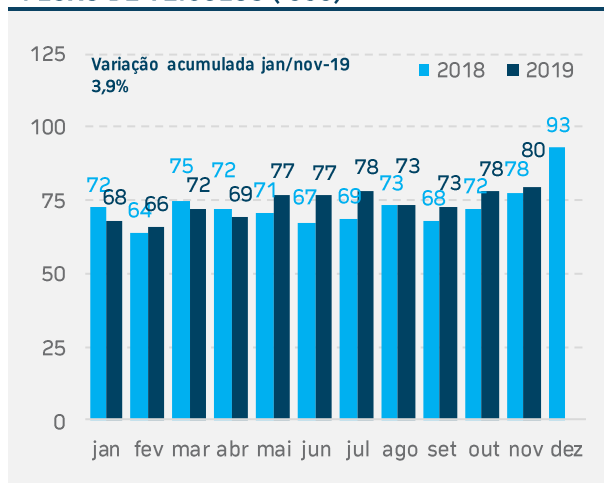
SHOPPING WEST PLAZA (16% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-19	Variação nov-19/18	Acumulado jan/nov-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.270.362	17%	16.089.342	17%
Aluguel complementar	152.122	49%	1.572.603	19%
Aluguel quiosques/stands	365.975	-1%	3.487.578	8%
Outras receitas	(16.007)	-54%	(138.161)	-117%
Receitas totais	1.772.452	17%	21.011.363	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(461.661)	-16%	(4.559.991)	-20%
Outras despesas	(275.533)	86%	(2.853.594)	129%
Despesas totais	(737.194)	6%	(7.413.585)	7%
Resultado operacional (NOI)	1.035.258	26%	13.597.778	12%
Resultado estacionamento	679.330	12%	6.746.204	17%
NOI + estacionamento	1.714.588	20%	20.343.983	13%
Benfeitorias	(127.597)	-90%	(2.482.828)	-64%
Resultado não operacional	(82.711)	1%	(379.742)	-54%
Fluxo de caixa total	1.504.281	1119%	17.481.413	70%

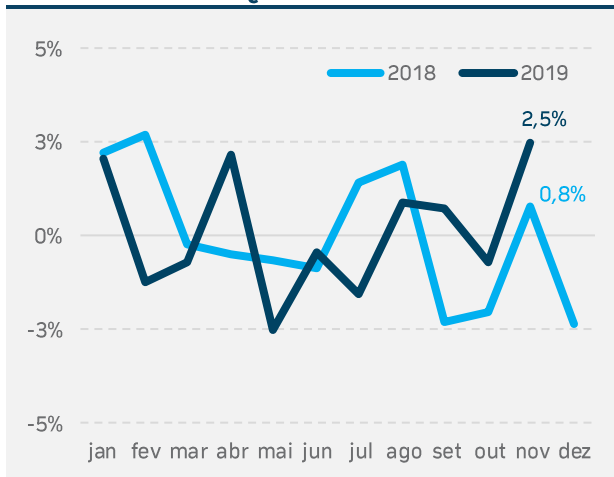
VENDAS (R\$ MM)



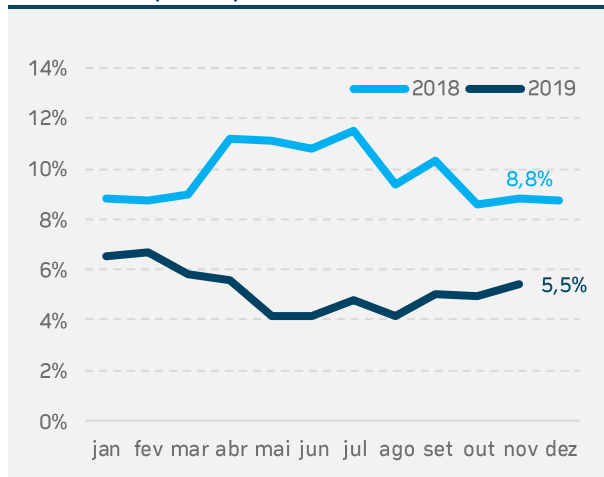
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (9% 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. A administradora continua trabalhando na comercialização e caminha para encerrar o ano com a menor vacância histórica.

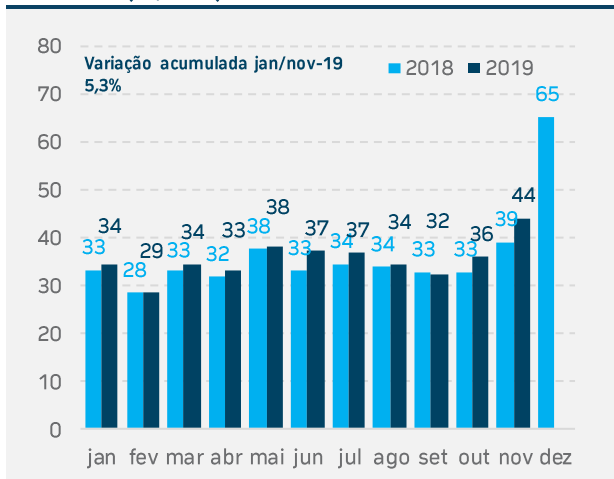
Participação 35%	ABL Total 43,0 mil m ²	Lojas 236	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



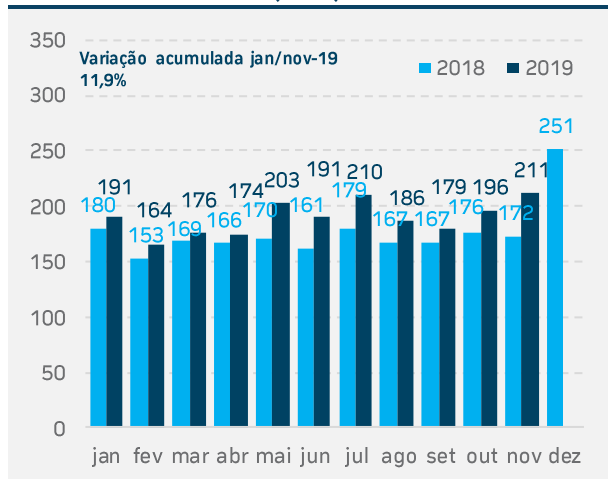
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-19	Varição nov-19/18	Acumulado jan/nov-19	Varição acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.680.505	14%	19.507.451	15%
Aluguel complementar	141.653	24%	1.808.284	19%
Aluguel quiosques/stands	409.252	-10%	3.736.917	7%
Outras receitas	212.569	771%	769.499	-62%
Receitas totais	2.443.979	19%	25.822.151	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(176.280)	-6%	(1.306.530)	-45%
Outras despesas	(353.528)	-11%	(3.891.851)	-22%
Despesas totais	(529.808)	-9%	(5.198.381)	-30%
Resultado operacional (NOI)	1.914.171	30%	20.623.769	24%
Resultado estacionamento	773.822	20%	8.258.223	16%
NOI + estacionamento	2.687.993	27%	28.881.992	22%
Benfeitorias	(157.182)	17%	(2.716.415)	74%
Resultado não operacional	25.693	-87%	280.575	-34%
Fluxo de caixa total	2.556.504	17%	26.446.153	17%

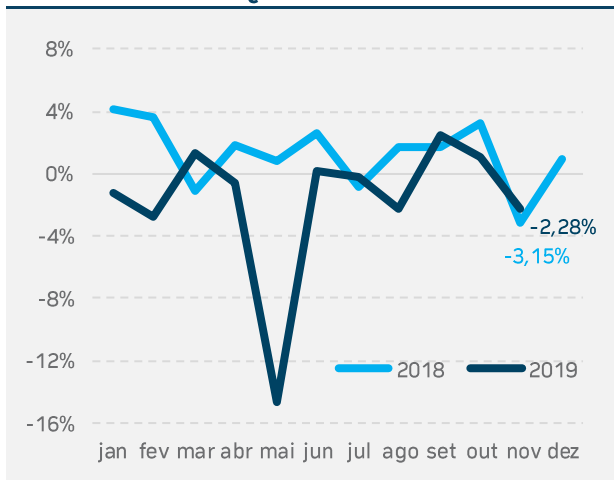
VENDAS (R\$ MM)



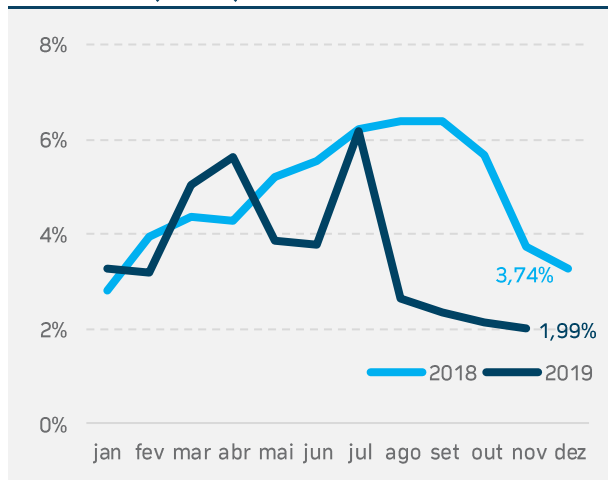
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (9% 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 14% superior ao observado em 2018. Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 113 m² vagos, ou 0,3% da ABL.

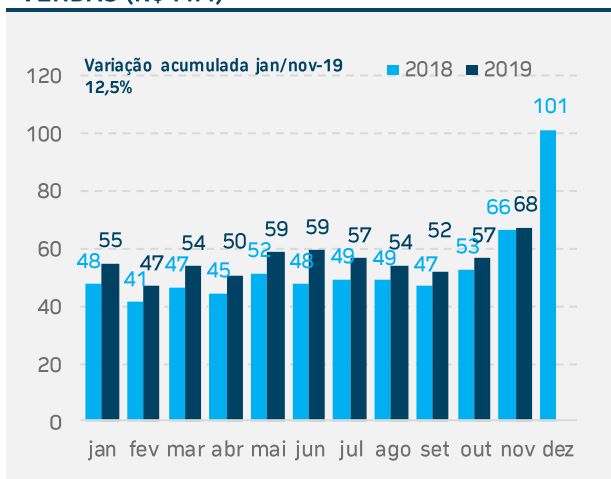
Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m ²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



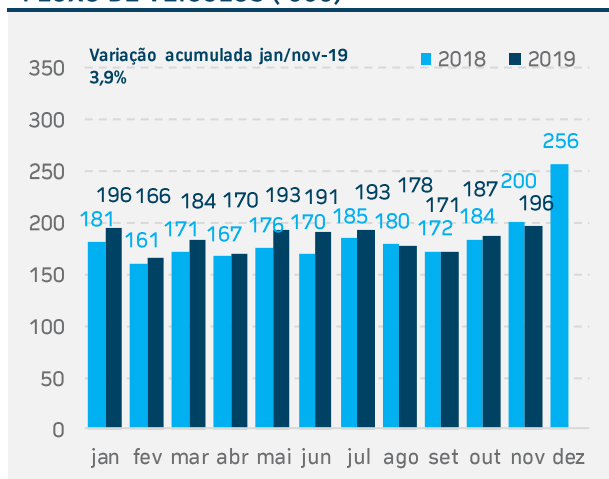
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-19	Variação nov-19/18	Acumulado jan/nov-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	3.319.704	25%	34.629.685	12%
Aluguel complementar	231.389	-7%	3.461.053	19%
Aluguel quiosques/stands	556.659	15%	5.410.386	-5%
Outras receitas	327.837	87%	1.468.014	-16%
Receitas totais	4.435.588	25%	44.969.138	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	54.355	-128%	(1.071.879)	-33%
Outras despesas	(1.047.510)	37%	(7.920.890)	7%
Despesas totais	(993.154)	3%	(8.992.769)	-1%
Resultado operacional (NOI)	3.442.434	33%	35.976.369	12%
Resultado estacionamento	1.168.917	11%	13.006.795	19%
NOI + estacionamento	4.611.351	26%	48.983.164	14%
Benfeitorias	(846.834)	37%	(6.372.607)	-48%
Resultado não operacional	43.721	-15%	442.682	-7%
Fluxo de caixa total	3.808.237	24%	43.053.239	38%

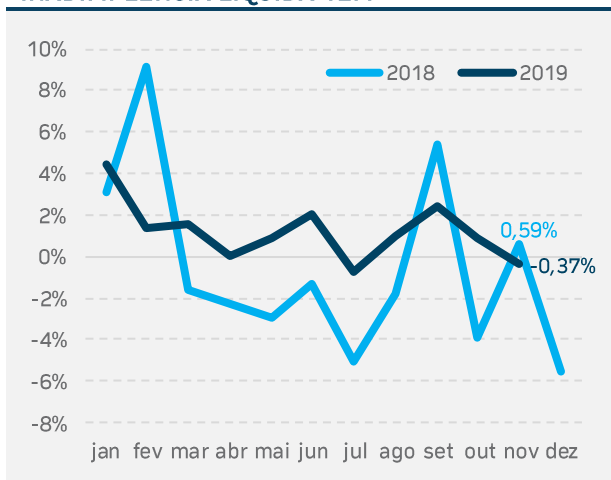
VENDAS (R\$ MM)



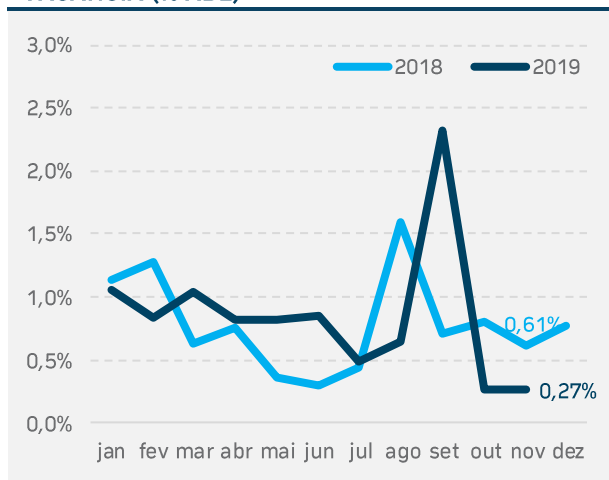
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% 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.

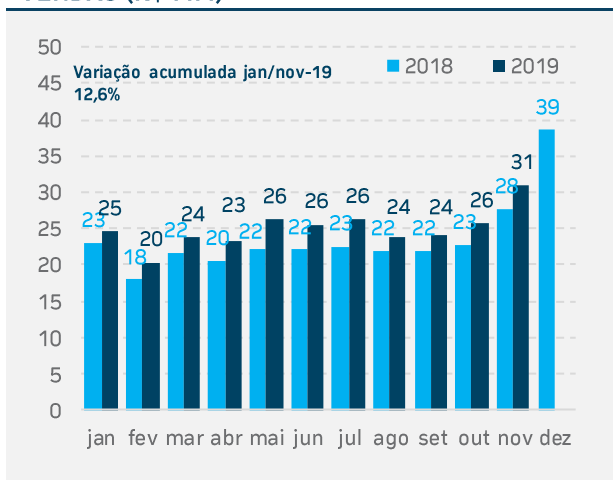
Participação 59%	ABL Total 24,7 mil m ²	Operações 158	Inauguração 1998	Operador AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom e Pernambucanas				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



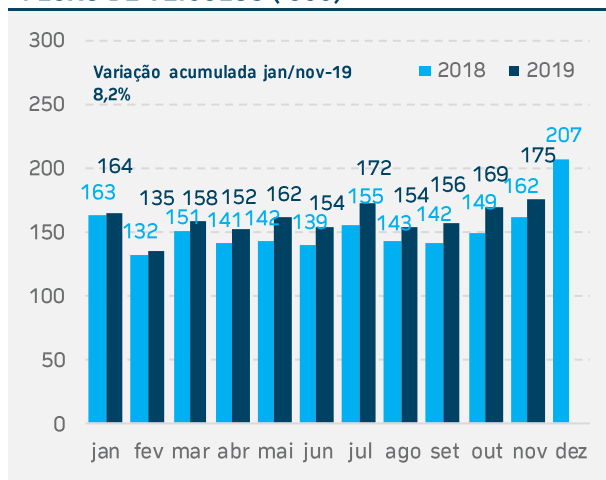
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-19	Variação nov-19/18	Acumulado jan/nov-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	991.326	1%	11.085.434	4%
Aluguel complementar	75.183	5%	1.477.452	19%
Aluguel quiosques/stands	200.798	11%	1.850.472	-12%
Outras receitas	34.536	63%	678.059	231%
Receitas totais	1.301.843	4%	15.091.417	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(65.596)	-50%	(857.427)	-47%
Outras despesas	(210.116)	39%	(1.931.857)	2%
Despesas totais	(275.712)	-2%	(2.789.285)	-21%
Resultado operacional (NOI)	1.026.131	6%	12.302.133	16%
Resultado estacionamento	359.427	6%	3.969.369	6%
NOI + estacionamento	1.385.558	6%	16.271.502	13%
Benfeitorias	(174.860)	-	(2.020.107)	37%
Resultado não operacional	-	-	(130.000)	-
Fluxo de caixa total	1.210.698	-1%	14.121.395	11%

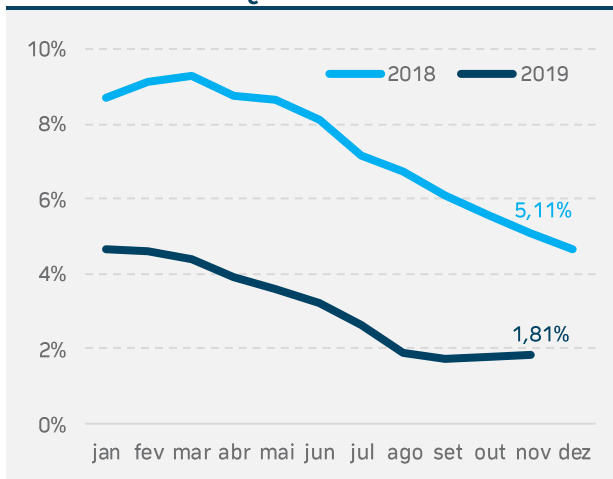
VENDAS (R\$ MM)



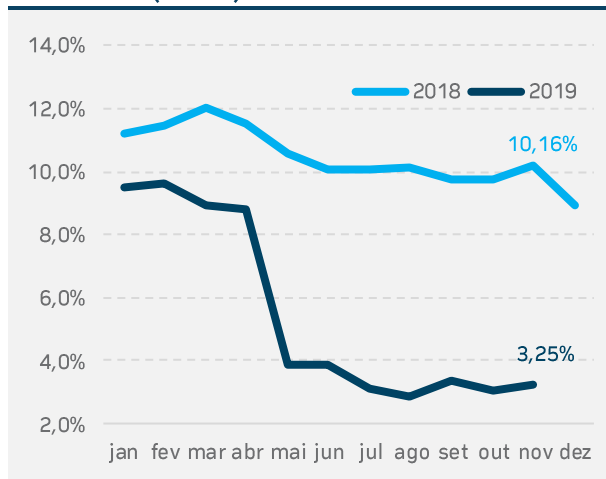
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% 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. No mês de dezembro tivemos a inauguração do restaurante Paris 6, agregando ao mix de gastronomia do shopping.

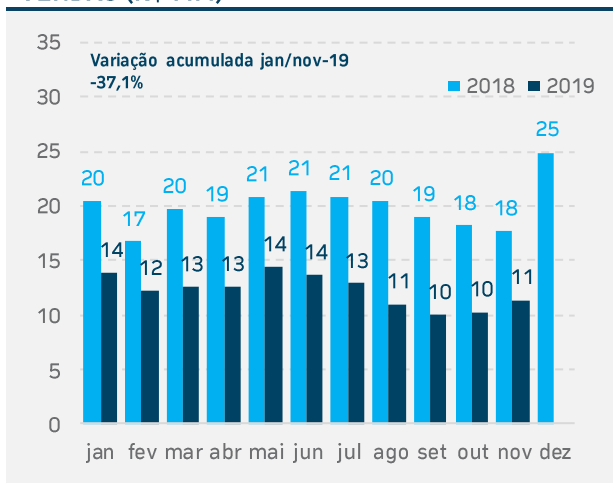
Participação 54%	ABL Total 26,3 mil m ²	Operações 187	Inauguração 1989	Operador AD Shopping
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara				
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT			http://www.goiabeirasshopping.com.br/	



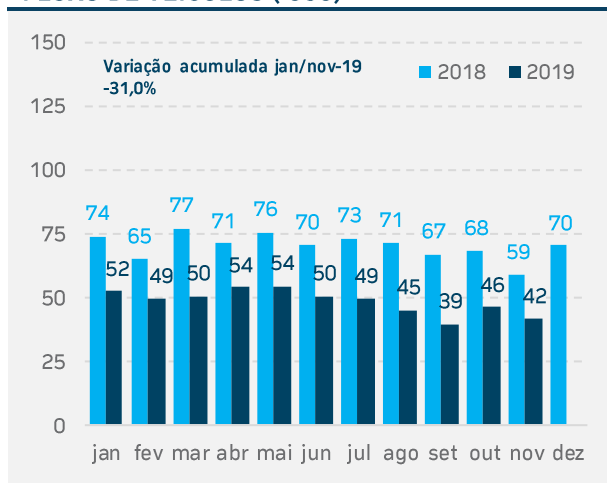
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-19	Variação nov-19/18	Acumulado jan/nov-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	221.248	-69%	4.537.562	-47%
Aluguel complementar	109.791	-50%	1.685.168	-48%
Aluguel quiosques/stands	111.751	-24%	1.314.281	-34%
Outras receitas	(10.436)	-168%	(35.427)	-121%
Receitas totais	432.354	-60%	7.501.584	-46%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(777.112)	57%	(4.680.790)	21%
Outras despesas	(68.443)	357%	(776.285)	140%
Despesas totais	(845.555)	66%	(5.457.075)	31%
Resultado operacional (NOI)	(413.201)	-172%	2.044.509	-79%
Resultado estacionamento	129.357	-55%	1.800.830	-60%
NOI + estacionamento	(283.844)	-133%	3.845.339	-73%
Benfeitorias	(1.096.326)	426%	(3.864.051)	370%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(1.380.171)	-312%	(18.711)	-100%

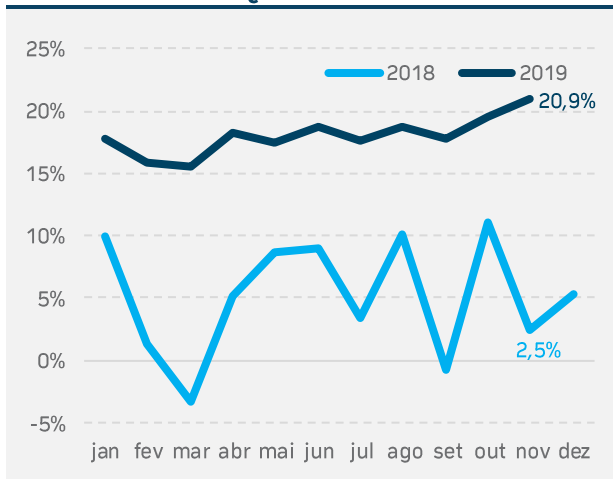
VENDAS (R\$ MM)



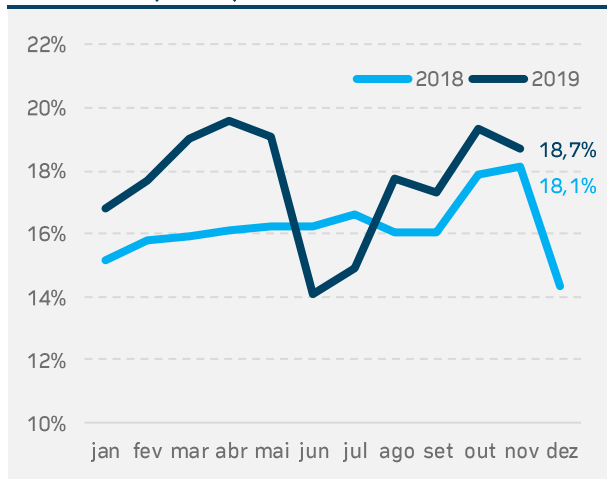
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. No acumulado do ano de 2019 até novembro, o shopping apresenta crescimento de vendas de 9,6% sobre o mesmo período de 2018.

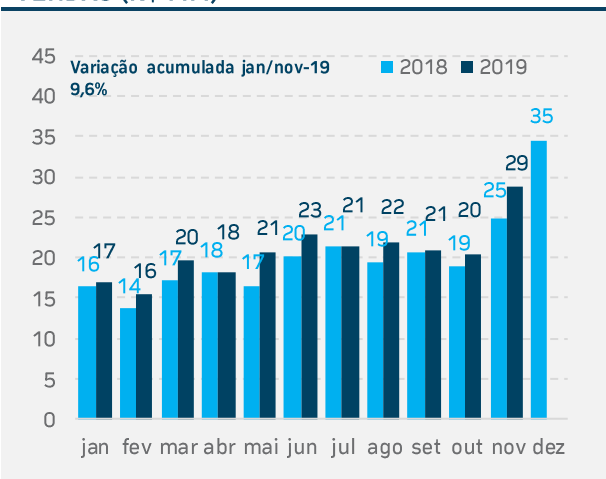
Participação 49%	ABL Total 20,1	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			https://iguatemi.com.br/ifashionoutlethn/	



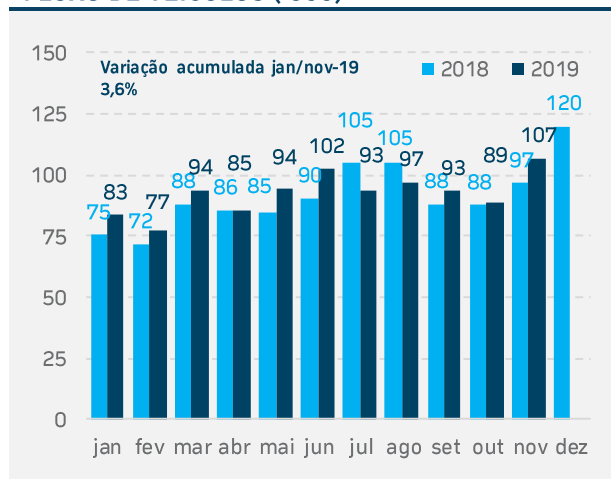
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-19	Variação nov-19/18	Acumulado jan/nov-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	662.336	18%	7.350.991	-7%
Aluguel complementar	253.182	-25%	3.129.863	-1%
Aluguel quiosques/stands	79.238	18%	691.048	-5%
Outras receitas	(136.887)	-237%	(361.038)	565%
Receitas totais	857.869	-20%	10.810.863	-8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(32.265)	-51%	(522.760)	-33%
Outras despesas	(119.635)	25%	(908.038)	-14%
Despesas totais	(151.900)	-6%	(1.430.798)	-22%
Resultado operacional (NOI)	705.969	-22%	9.380.065	-5%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	705.969	-22%	9.380.065	-5%
Benfeitorias	(27.246)	-20%	(1.410.178)	866%
Resultado não operacional	1.255	-316%	127.662	6%
Fluxo de caixa total	679.979	-22%	8.097.549	-18%

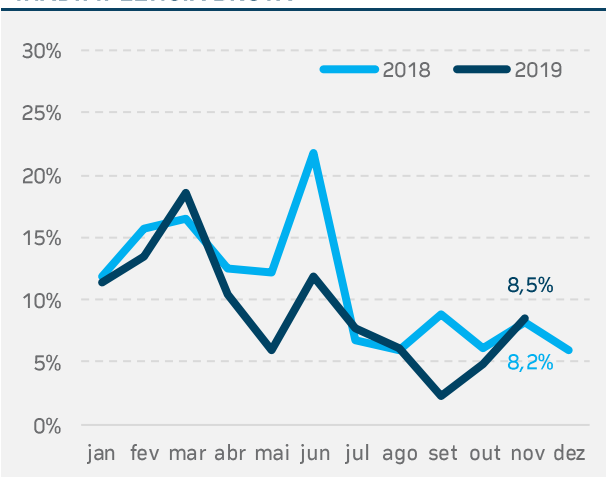
VENDAS (R\$ MM)



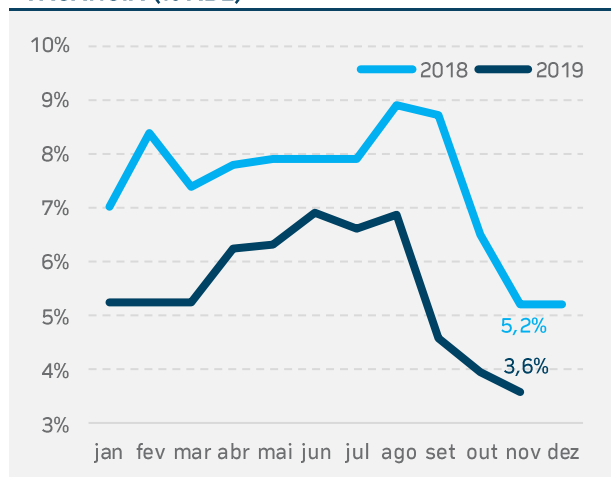
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA BRUTA



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O Fundo adquiriu participação no ativo em maio de 2019. O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. Em novembro de 2019, o shopping apresentou crescimento no resultado operacional de 20% em relação a novembro de 2018, 2% no acumulado do ano em relação ao mesmo período de 2018.

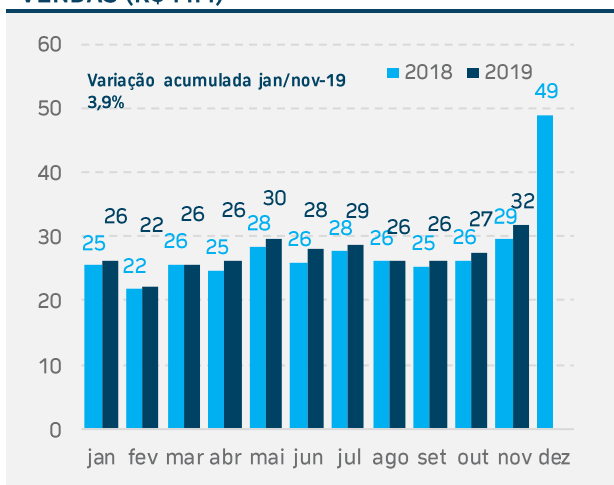
Participação 15%	ABL Total 26,5 mil m ²	Operações 159	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



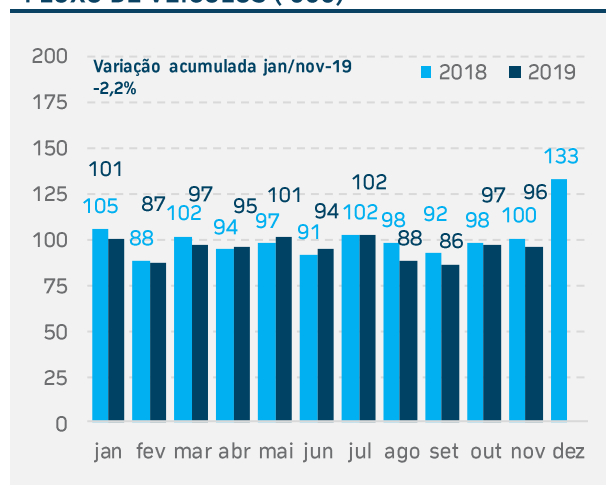
SANTANA PARQUE SHOPPING (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-19	Variação nov-19/18	Acumulado jan/nov-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.612.365	21%	14.708.766	3%
Aluguel complementar	177.806	-14%	2.740.315	-4%
Aluguel quiosques/stands	377.858	-3%	3.707.688	-3%
Outras receitas	(11.047)	-132%	1.063.422	99%
Receitas totais	2.156.982	10%	22.220.191	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(104.490)	-65%	(1.459.452)	-7%
Outras despesas	(145.007)	-29%	(2.237.316)	1%
Despesas totais	(249.497)	-51%	(3.696.767)	-2%
Resultado operacional (NOI)	1.907.485	30%	18.523.423	5%
Resultado estacionamento	623.596	-4%	6.789.584	-6%
NOI + estacionamento	2.531.080	20%	25.313.007	2%
Benfeitorias	(351.234)	3%	(2.072.845)	-21%
Resultado não operacional	(55.987)	99%	(353.873)	-70%
Fluxo de caixa total	2.123.859	22%	22.886.289	9%

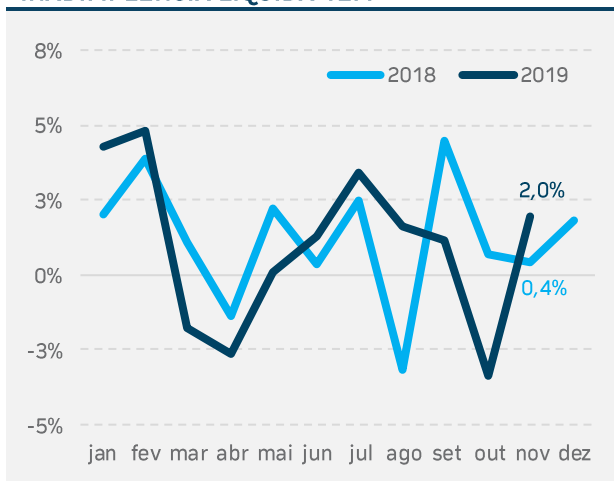
VENDAS (R\$ MM)



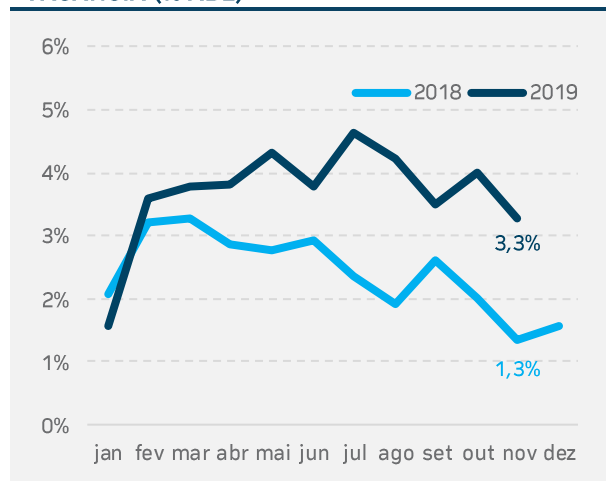
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (3% da carteira)

Conforme Fato Relevante divulgado em novembro, o Fundo concluiu a aquisição de 15% do 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. No acumulado do ano até novembro, o shopping apresenta crescimento operacional de 4% em relação ao mesmo período de 2018.

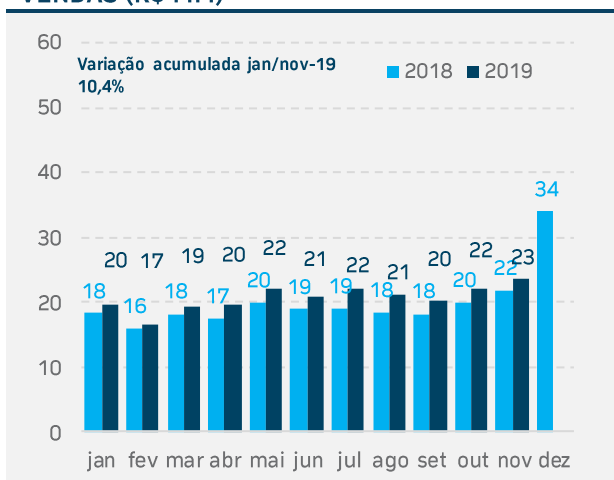
Participação 15%	ABL Total 24,1 mil m ²	Operações 113	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br/	



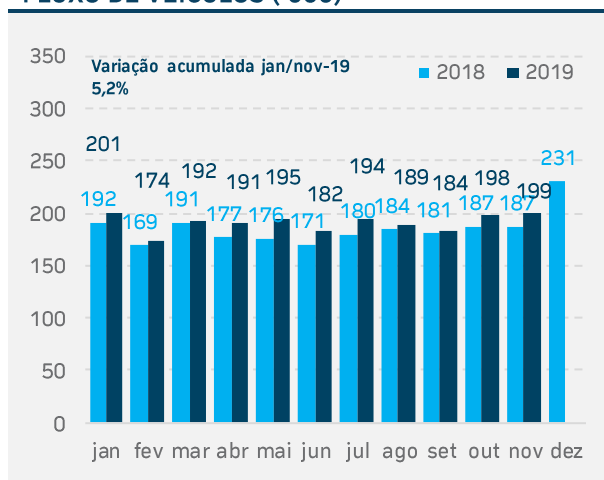
SUZANO SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-19	Variação nov-19/18	Acumulado jan/nov-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	942.991	4%	10.953.021	9%
Aluguel complementar	67.361	45%	854.025	21%
Aluguel quiosques/stands	365.322	-3%	3.121.784	6%
Outras receitas	57.009	-39%	606.745	28%
Receitas totais	1.432.684	1%	15.535.574	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-	-	-
Outras despesas	(72.478)	-6%	(925.083)	68%
Despesas totais	(72.478)	-6%	(925.083)	68%
Resultado operacional (NOI)	1.360.205	1%	14.610.491	7%
Resultado estacionamento	353.461	17%	3.448.704	22%
NOI + estacionamento	1.713.666	4%	18.059.195	10%
Benfeitorias	-	-	103.784	-
Resultado não operacional	(17.229)	-	(119.520)	-70%
Fluxo de caixa total	1.696.437	3%	18.043.459	12%

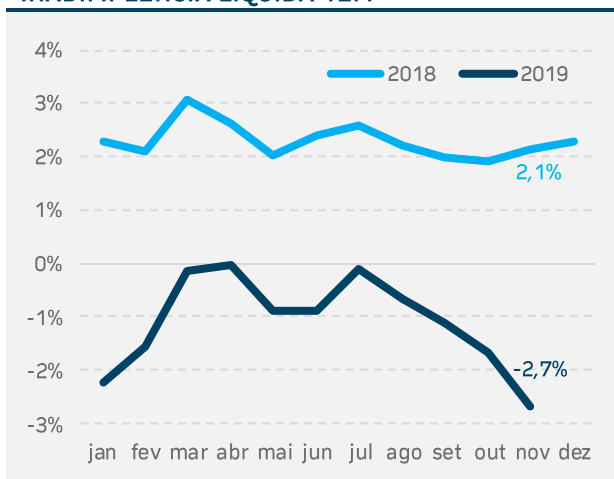
VENDAS (R\$ MM)



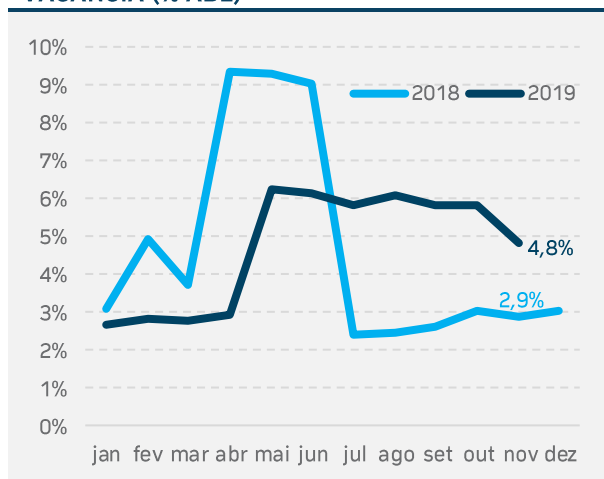
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE DOM PEDRO (15% da carteira via cotas do FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping, é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de dezembro o Fundo detinha uma participação de 10,52% no ativo por meio do Fundo HPDP11. O shopping apresenta crescimento de 3,2% no acumulado do ano até novembro de 2019 em relação ao mesmo período do ano anterior.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
10,52%	126,9 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 dezembro 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 (4% 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 novembro, o shopping apresenta crescimento no resultado operacional, incluindo estacionamento, 15% acima do observado nos mesmos meses de 2018.

Participação
17,99%

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.shoppingpracadamoça.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 dezembro de 2019, o Fundo possui 49,2% do fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa.

Participação 17,4%	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

Nos termos da Instrução CVM nº516/12, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes. Conforme Fato Relevante publicado em 30 de dezembro de 2019, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pelas empresas Cushman & Wakefield e CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 15,6% superior ao valor contábil daquela data de referidos imóveis, o que representou uma variação positiva de aproximadamente 6,0% no valor patrimonial da cota do Fundo na data de 30 de dezembro de 2019.

O Fato Relevante está disponível no site da Administradora e na página do Fundo na B3 e CVM.

GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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