

Hedge Brasil Shopping FII (HGBS11)

JANEIRO 2019

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O Hedge Brasil Shopping FII tem como objetivo auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em **shopping centers**, atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Shopping centers construídos e em operação com pelo menos 15.000 m² de área bruta locável (ABL), localizados em regiões com área de influência de, no mínimo, 500 mil habitantes e administrados por empresas especializadas.

INFORMAÇÕES GERAIS

INÍCIO DAS ATIVIDADES

- Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

- Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

- Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

- 0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas

TAXA DE PERFORMANCE

- Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

- Seis emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

- HGBS11

TIPO ANBIMA

- FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

- Indeterminado

PÚBLICO ALVO

- Investidores em geral

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,28 bilhão

QUANTIDADE DE COTAS

5.374.920

QUANTIDADE DE COTISTAS

14.009

ABL PRÓPRIA*

107 mil m²

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

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú



Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Entramos em 2019 com uma expectativa positiva, com um novo governo e um novo Congresso que trabalharão alinhados e, apesar das cenas lamentáveis na eleição do Senado, o produto final nos parece favorável ao governo e às reformas.

As duas casas, Câmara e Senado, serão presididas por aliados do Governo que já assumiram publicamente sua posição de apoio às reformas.

Os primeiros rumores da proposta da Reforma da Previdência já circulam pela imprensa, indicando que o ministro Paulo Guedes deseja um pacote de medidas transformacional que traga uma economia de R\$ 1 trilhão ao longo dos próximos 10 anos. Temos consciência que essa primeira versão ainda não é a final que deverá ser proposta, mas a possibilidade de atacar pontos sensíveis de versões anteriores da reforma nos parece um indicador promissor.

Nossa opinião é que a equipe econômica vai procurar endereçar minimamente este projeto junto ao Congresso, antes de anunciar novas medidas econômicas que podem ajudar o quadro fiscal do país e sustentar o desenvolvimento de que tanto precisamos, como uma nova organização tarifária e a revisão da política de desonerações e renúncia fiscal.

Esse foco inicial na Reforma da Previdência é importante porque essa é a “mãe” de todas as reformas e melhora muito a visão que os investidores estrangeiros têm do Brasil, com potencial para destravar os investimentos tão necessários para voltarmos a ter números mais expressivos de crescimento.

No cenário externo, destaque para o pronunciamento do presidente do Banco Central americano, Jerome Powell, que reverteu as expectativas do mercado ao indicar a possibilidade de estarmos próximos do fim do ciclo de aumento da taxa de juros nos Estados Unidos. Esse posicionamento acalmou os mercados, com as bolsas americanas apresentando vigorosa recuperação no mês de janeiro-19 e, aqui no Brasil, cristalizou as expectativas de que a taxa de juros deva se manter inalterada até o fim de 2019.

Na opinião da Hedge, 2019 será um ano favorável para a indústria de FII, com juros estabilizados em patamares baixos e uma perspectiva de retomada do crescimento econômico, ancorado no aumento do investimento e do consumo, com consequências positivas para o segmento de shopping centers.

Realizamos no final de 2018 um diagnóstico profundo no Fundo e no portfólio, contabilizando resultados que não haviam sido considerados nos períodos corretos, revertendo decisões que impactavam o rendimento do Fundo e identificando diversas oportunidades que serão exploradas no capítulo de Plano de Ação.

Agradecemos a confiança em nós depositada e esperamos corresponder às expectativas, apresentando um desempenho diferenciado na indústria de gestão de fundos imobiliários.

Este relatório está dividido em seis seções: i) Visão de Mercado, com números atualizados da indústria para ilustrar o segmento em que o Fundo atua; ii) Plano de Ação, com o diagnóstico dos ativos na carteira e do Fundo e as principais ações para 2019; iii) Desempenho do Fundo, que traz informações relacionadas ao resultado e à composição do fluxo de caixa do Fundo, bem como da rentabilidade e da liquidez no mercado secundário; iv) Carteira de Investimentos, com resultados, ficha técnica e fluxo de caixa dos shopping centers investidos pelo Fundo; v) Glossário, com definições de termos e siglas deste relatório, e vi) Documentos, com link para os principais arquivos do Fundo.

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

Boa leitura!

Gestão Hedge Investments

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Visão de Mercado

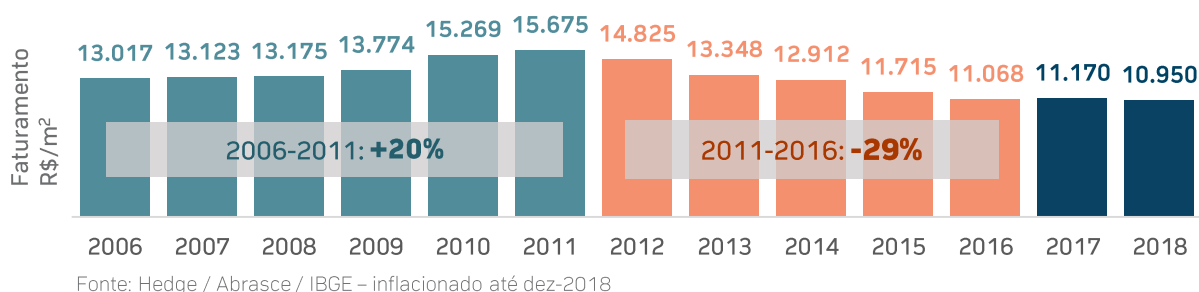
Para analisar a performance dos shopping centers destacamos o gráfico abaixo, que traz a evolução do faturamento total de shopping centers no Brasil em termos reais, desconsiderando o efeito da inflação, dividido pela área bruta locável (ABL) total do setor. Pode-se observar que o faturamento total durante o período de 2006 a 2011 teve um crescimento em ritmo superior ao da entrega de nova ABL, o que resultou em crescimento do faturamento por m² dos shoppings de 20% no período. O crescimento na rentabilidade dos shoppings centers no período acima destacado, somado a uma conjuntura econômica favorável fez com que diversos projetos e expansões de ativos existentes fossem viabilizados e passassem a ser entregues nos anos seguintes, resultando em 128 novos empreendimentos e um aumento de 47% da ABL entre 2011 e 2016.

Contudo, a degradação das variáveis econômicas e o panorama político incerto provocaram uma das piores recessões vivenciadas no país ao longo dos últimos anos. O aumento do desemprego somado à queda da renda em termos reais e a restrição do crédito, resultaram em um recuo drástico no consumo das famílias brasileiras. A combinação do cenário de maior competição, em função da chegada de novos ativos, com a retração do consumo impactou negativamente a performance do segmento de shopping centers. Este cenário adverso vivenciado ao longo dos últimos anos, por sua vez, desestimulou a decisão de projetos de shopping centers, fazendo com que haja uma forte redução no lançamento de novos ativos programado para os próximos anos.

A melhora de variáveis econômicas como taxas de juros e inflação em patamares historicamente baixos e a retomada do emprego e do crédito devem promover um aumento do poder de compra do consumidor, impactando positivamente o varejo em geral, incluindo o mercado de Shopping Centers. Esta combinação nos faz ter um sentimento otimista com relação às expectativas para o segmento. Esta tendência pode ser observada ao destacarmos o ano de 2017 do gráfico abaixo, em que houve um aumento no faturamento por m² dos shopping centers pela primeira vez desde 2011.

Em 2018, foram inaugurados 14 empreendimentos com 355,5 mil m² de ABL. Entretanto, mais de 50% desta ABL foi entregue após outubro, o que impacta a base de cálculo do gráfico acima, com apenas 4 meses de faturamento no ano.

FATURAMENTO REAL MÉDIO POR ABL DOS SHOPPINGS BRASILEIROS (R\$, infla. IPCA / m²)

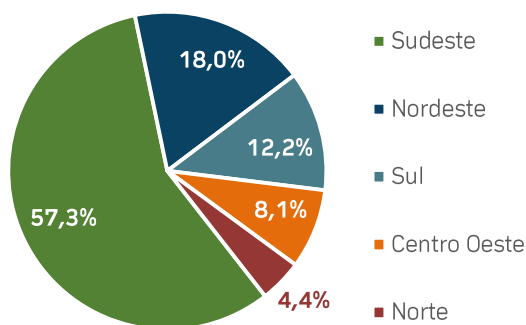


Ainda, a Abrasce realizou em 2018 um extenso trabalho de revisão da base de dados de shoppings. Como resultado, houve uma diminuição do número total de empreendimentos no Brasil (saindo de 571 para 563) que, devido à remodelação de mix de alguns ativos, os retirou da classificação adotada pela associação. Ainda assim, o número de ABL ficou 4,8% maior com relação à 2017.

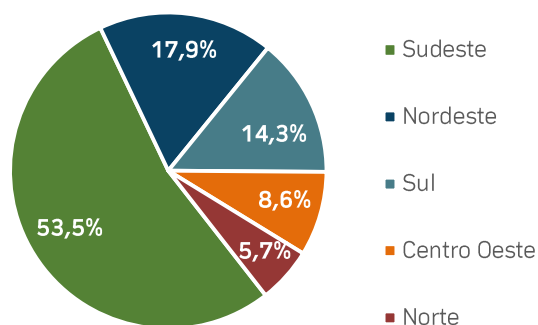
Recentemente, a Abrasce divulgou o estudo “Censo Brasileiro de Shopping Center 2018/2019” com diversas informações do setor. Seguem abaixo alguns destaques para ilustrar as perspectivas da equipe de gestão da Hedge para o ano.

Faturamento (2018): R\$178,7 bilhões

ABL total (2018): 16.322.252 m²



Fonte: Hedge / Abrasce



Fonte: Hedge / Abrasce

85,8% do portfólio do HGBS está na região Sudeste

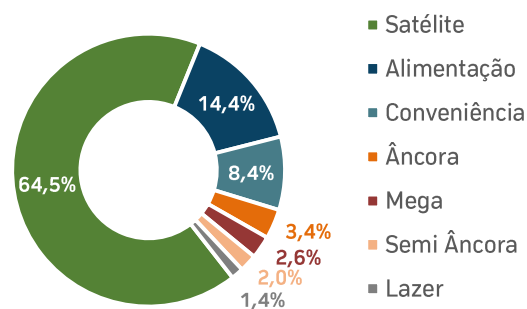
E-commerce e os novos hábitos dos consumidores

A Hedge acredita que a consolidação do e-commerce no Brasil não é um grande risco ao segmento de shoppings, como se verificou em outros países, como Estados Unidos e Reino Unido. O mercado no nosso país vai além da compra: muito focado na experiência, seja com serviços como universidades e centro médicos, trazendo muita conveniência e segurança, seja no lazer, com cinemas, restaurantes e mais recente em alguns shoppings “pet parks”.

Muitos shoppings estão se adequando às novas tendências, integrando o canal físico ao online, para conseguir se aproveitar de uma das grandes vantagens do segmento: proximidade dos grandes centros, de forma que o empreendimento seja também um centro de distribuição.

O gráfico ao lado apresenta a distribuição de lojas por segmento dentro do mercado brasileiro de shoppings. Na nossa visão, os percentuais das lojas de conveniência, lazer e alimentação tendem a aumentar nos próximos anos.

Percentual médio do setor por mix (em número de lojas)



Fonte: Hedge / Abrasce

Plano de Ação

Em 30 de outubro de 2018, a Hedge assumiu a administração e a gestão do HGBS e, desde então a equipe se dedicou a realizar um completo diagnóstico dos ativos na carteira e do Fundo. Segue abaixo o resultado deste trabalho, que norteará as ações da gestão do ano de 2019, reforçando a transparência e qualidade na divulgação de informações. Temos como compromisso buscar a maximização dos rendimentos, por meio da gestão ativa da carteira e até mesmo da reciclagem do portfólio.

**Receitas****Custos****Rendimento**

▪ Substituição de administradores em shoppings que o Fundo detém controle

O Fundo detém participação em 8 empreendimentos, que são administrados por 6 empresas diferentes. Esta diversificação nos permitiu ao longo do tempo observar as melhores práticas dos shoppings e disseminá-las conforme fosse aplicável, respeitando a individualidade de cada ativo.

Abaixo, descrevemos conceitualmente o escopo e a forma de cobrança das empresas de administração de shopping:

- Administração das locações: gerenciamento dos contratos de locação; apoio gerencial e estratégico ao relacionamento com lojistas; planejamento orçamentário anual; análise do mix de lojas, entre outras. Para este serviço, a taxa de cobrança é, de forma geral, um percentual do resultado operacional líquido e impacta o fluxo de caixa dos empreendedores, neste caso o Fundo.
- Administração predial: atividades administrativas e operacionais de todas as atividades de apoio à operação do shopping, como limpeza e segurança; atividades de gestão do fundo de promoção, com campanhas de marketing, entre outras. Para este serviço, a taxa de cobrança é, de forma geral, um percentual das despesas condominiais e impacta o fluxo de caixa dos lojistas.
- Comercialização de lojas: análise do mix de lojas; prospecção de novos locatários, seja para lojas, quiosques, adesivagem, banner, etc. Para este serviço, a taxa de cobrança é, de forma geral, um percentual do valor geral das locações (VGL) e impacta o fluxo de caixa dos empreendedores, neste caso o Fundo.

Existem algumas oportunidades no Fundo relativas à troca dos administradores, que trariam:

- redução de custos, com menor cobrança nas taxas acima descritas, com ganhos para o Fundo e para os lojistas.
- aumento da eficiência na comercialização, com consequente redução de vacância e aumento de receitas.
- aumento da atratividade do shopping, realizando eventos e ações de marketing eficientes, com incentivo ao aumento de pessoas e veículos

As negociações já foram iniciadas e tão logo fechadas, comunicaremos nos próximos relatórios gerenciais.

▪ **Reciclagem do portfólio**

A Hedge está sempre atenta às oportunidades do mercado, inclusive na reavaliação do seu portfólio, com o compromisso de buscar a maximização dos rendimentos por meio da gestão ativa da carteira.

O Fundo possui lucro acruado em diversos ativos da carteira, se considerarmos os valores de aquisição e todos os investimentos realizados, e compararmos com valor de avaliação.

Seguindo esta estratégia, no mês de janeiro-19, o Fundo vendeu 174.156 cotas do fundo FVPQ11. Considerando o custo de aquisição deste ativo, todos os rendimentos distribuídos desde 2009 e o desinvestimento parcial, esta venda resultou numa taxa de interna de retorno bruta de 15,1% ao ano, que equivale à 148% do CDI do período.

• **Melhoria na gestão do caixa do Fundo**

A equipe da Hedge possui profunda experiência em negociação de cotas de FIs no mercado secundário, com dinamismo na negociação de ativos e capacidade de acesso a operações exclusivas e estaremos atentos às oportunidades do mercado. Todas estas operações são realizadas com alto nível de governança e transparência.

▪ **Projetos para redução do custo condominial em shoppings que o Fundo detém controle**

Abaixo, descrevemos conceitualmente os principais custos de um locatário de shopping center, independente do produto ou serviço oferecido aos clientes.

- Aluguel: taxa cobrada pela locação do espaço. A depender do contrato de locação, o custo pode ser uma remuneração fixa, com um valor mínimo estabelecido, e/ou vinculados ao faturamento.
- Condomínio: taxa cobrada para arcar com as despesas comuns do empreendimento, como limpeza, energia, segurança, água, administração.
- Fundo de promoção: taxa cobrada para arcar com as campanhas de marketing do empreendimento, como Dia das Mães, Black Friday e Natal.

Ainda dentro do conceito de disseminar as melhores práticas no portfólio, existem diversas oportunidades que podem reduzir os custos condominiais dos lojistas, ilustradas abaixo:

- investir em sistemas que promovem redução de consumo de energia e avaliação para compra de energia no mercado livre;
- adequar sistemas de coleta de água e tratamento de esgoto, mitigando o impacto socioambiental;
- adequação do quadro de pessoal (administrativo, limpeza e segurança), promovendo concorrência dos prestadores de serviços e analisando verticalizações.

Com implementações de ações como as citadas acima, o lojista é diretamente beneficiado e os empreendedores em sua consequência, seja pela: redução de descontos e inadimplência, melhoria das operações, dado que o lojista terá mais caixa para investir na loja, gerando aumento de vendas e consequentemente de aluguéis. Ainda, o Fundo, poderá ser diretamente beneficiado com a redução dos custos das lojas vagas, situação na qual tem que arcar com custos de condomínio.

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

Com a crise econômica dos últimos anos e consequente queda no faturamento dos lojistas, a inadimplência foi uma das variáveis de maior relevância no fluxo de caixa dos empreendimentos.

A equipe de gestão do Fundo está empenhada em traçar ações em conjunto com as administradoras de cada empreendimento para recuperar os aluguéis passados, contratando empresas especializadas em cobrança, e estabilizar a situação no curto prazo, melhorando a eficiência e relacionamento com os lojistas.

Outro custo que vemos oportunidade é com relação à auditoria. Como alguns modelos de contrato de locação preveem cobrança de alugueis vinculados ao faturamento, ainda há muita sonegação. Para diminuir este risco, o shopping contrata auditores que acompanham diariamente no caixa as vendas dos lojistas. Além do alto custo, este serviço não é atualmente o mais eficiente. Existem hoje diversas plataforma de *Business Intelligence* e Auditoria, que se conectam aos sistemas de cada lojista, gerando análise mais precisa e criando base de dados comparativas.

A equipe de gestão já iniciou tratativas com empresas do setor e, em conjunto com as administradoras, pretende implementar o sistema em todos os ativos do portfólio.

▪ Aprimoramento na comunicação aos investidores

Como gestores de Fundo de Investimento Imobiliário, a equipe da Hedge entende que a informação transparente e objetiva é a melhor ferramenta para tomada de decisão dos investidores.

Desde outubro-18, a Hedge está revendo todos os materiais de comunicação, de forma a melhorar a qualidade das informações fornecidas, tais como:

- (i) melhorias no relatório gerencial, já implementadas, com inclusão de ficha técnica de cada ativo, com respectivo fluxo de caixa, indicadores operacionais, fotografias atualizadas e informações dos acontecimentos do mês;
- (ii) planilha de fundamentos do relatório gerencial;
- (iii) website do Fundo em processo de renovação;
- (iv) web-casting trimestral;
- (v) implementação de canal de relacionamento com investidores (RI);

PROJEÇÃO DE RESULTADO E RENDIMENTO (R\$/cota)

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, assim como o plano de ação descrito, que inclui a melhoria operacional da carteira e reciclagem do portfólio, a estimativa de rendimento média mensal para 2019 é de aproximadamente R\$ 1,40 por cota.

Segue ao lado a movimentação de resultado gerado durante o mês de janeiro.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

	R\$ / Cota
Lucro acumulado em dez-18	0,39
Resultado gerado (jan-19)	3,29
Rendimento divulgado (jan-19)	1,40
Lucro acumulado em jan-19	2,28

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,40 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2019. O pagamento será realizado em 14 de fevereiro de 2019, aos detentores de cotas em 31 de janeiro 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	jan-19	2019	12 Meses
Receita Imobiliária	17.955.880	17.955.880	92.074.232
Renda Imobiliária	8.381.449	8.381.449	82.347.024
Lucro Operações	9.574.432	9.574.432	9.727.208
Receita Financeira	472.162	472.162	6.388.160
Renda Fixa	73.224	73.224	421.042
CRI (não conversíveis)	251.901	251.901	4.218.551
FIs Líquidos	147.037	147.037	1.419.945
LCI	-	-	328.622
Total de Receitas	18.428.043	18.428.043	98.462.392
Total de Despesas	(754.308)	(754.308)	(8.338.289)
Resultado	17.673.735	17.673.735	90.124.103
Rendimento	7.524.888	7.524.888	79.925.060
Resultado Médio / Cota	3,29	3,29	1,40
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,40	1,24

Renda Imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos nos investimentos dos FIs SHDP11, PQDP11 e FVPQ11. **Lucros Operações:** diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, incluindo custos relacionados e benfeitorias. **FIs Líquidos:** rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em JRDM11 e WPLZ11. **LCI:** a receita de LCI é considerada somente quando da sua liquidação financeira. **Despesas:** diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3, IR sobre ganho de capital na venda de FIs, entre outros.

Fonte: Hedge / Itaú

Em janeiro-19, o Fundo gerou R\$ 3,29 por cota, sendo que R\$ 1,51 por cota se refere ao resultado natural da carteira e, aproximadamente, R\$ 1,78 vem de lucro de operações de vendas de cota de fundos imobiliários. Para detalhes adicionais sobre esta venda, leia o item “Reciclagem de Portfólio” da seção “Plano de Ação” deste relatório.

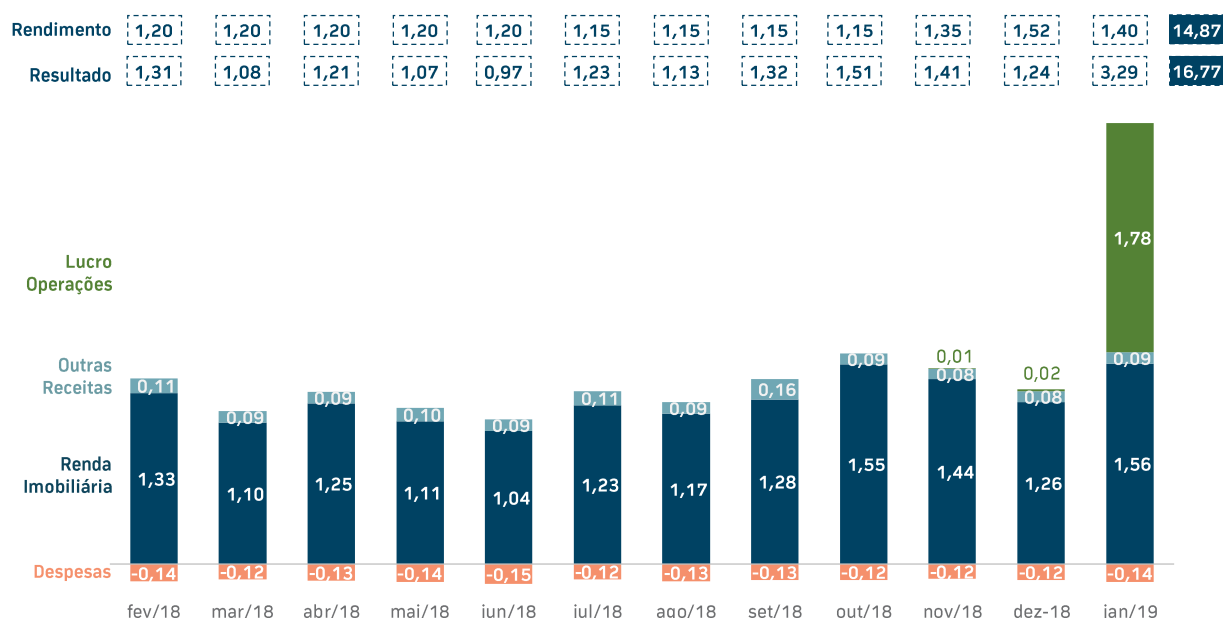
Adicionalmente, neste mês, o Fundo recebe de grande parte dos ativos resultado de dezembro-19, mês de maior rentabilidade dos shoppings.

Após a distribuição anunciada, de R\$ 1,40 por cota, o resultado acumulado pelo Fundo e não distribuído como rendimento totalizava R\$ 12,3 milhões no fechamento do mês.

O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês ao longo dos últimos 12 meses em R\$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período. Entre os meses de fevereiro-18 e janeiro-19, o Fundo obteve um resultado total por cota de R\$ 16,77 e distribuiu em rendimento aos investidores um total de R\$ 14,87 por cota.

Informações detalhadas a respeito do desempenho dos shoppings da carteira estão disponíveis na seção “Carteira de Investimentos” deste relatório.

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



Fonte: Hedge

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir

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

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

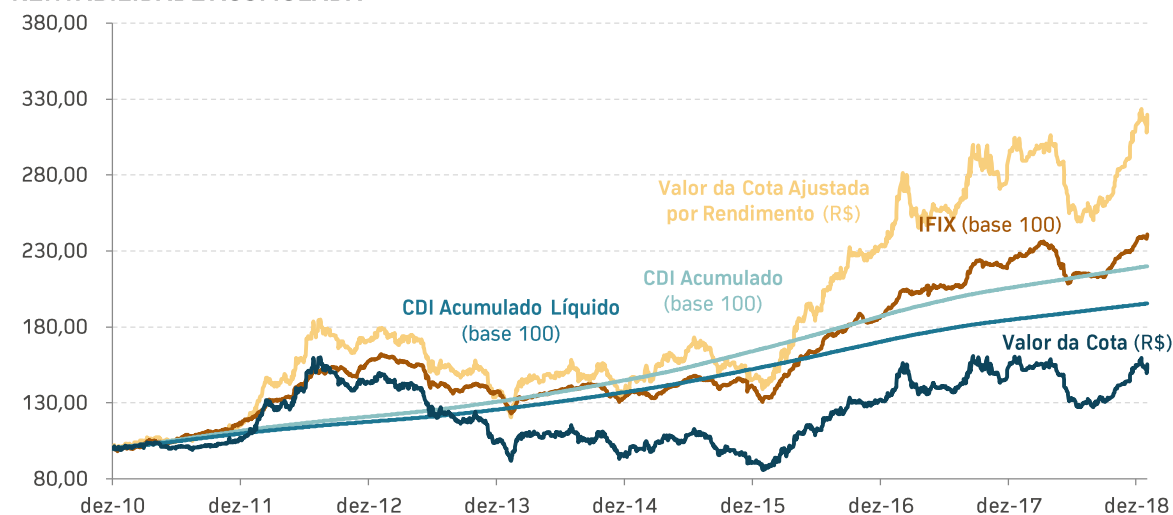
Hedge Brasil Shopping FII	jan-19	2019	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	238,00	238,00	245,90	100,00
Renda Acumulada	0,64%	0,64%	5,97%	174,49%
Ganho de Capital Líquido	0,17%	0,17%	-3,01%	110,80%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,81%	0,81%	3,05%	607,76%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	9,68%	9,68%	3,07%	17,47%
% CDI Líquido	175%	175%	56%	335%
Retorno Total Bruto	0,85%	0,85%	2,96%	312,99%
IFIX	2,47%	2,47%	5,45%	N/A*
% IFIX	34,4%	34,4%	54,3%	N/A*

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

Fonte: Hedge / B3 / Bacen

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.

RENTABILIDADE ACUMULADA



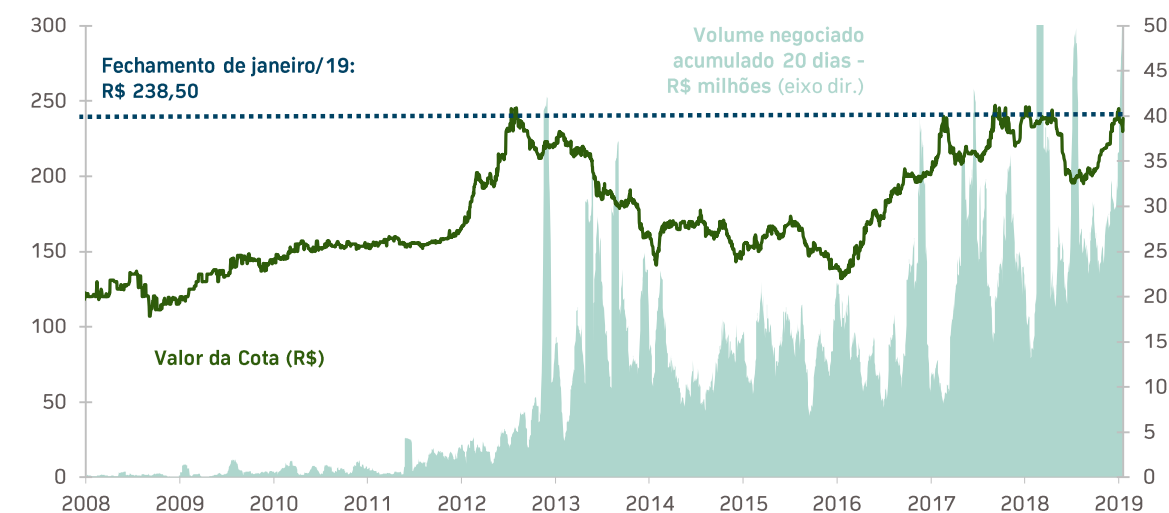
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R\$ 238,50, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,28 bilhão, posicionando o HGBS como o maior fundo imobiliário de portfólio de shoppings. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 223,98.

Nos últimos 12 meses o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 420,7 milhões (38,3% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	jan-19	2019	12 meses	valor de mercado	quantidade de cotas do fundo	cota mercado	cota patrimonial
Presença em pregões	100%	100%	100%				
Volume negociado (R\$ milhões)	59,1	59,1	420,7	R\$ 1,28 bilhão	5.374.920 cotas (14.009 cotistas)	R\$ 238,50	R\$ 223,98
Giro (em % do total de cotas)	4,6%	4,6%	38,3%				



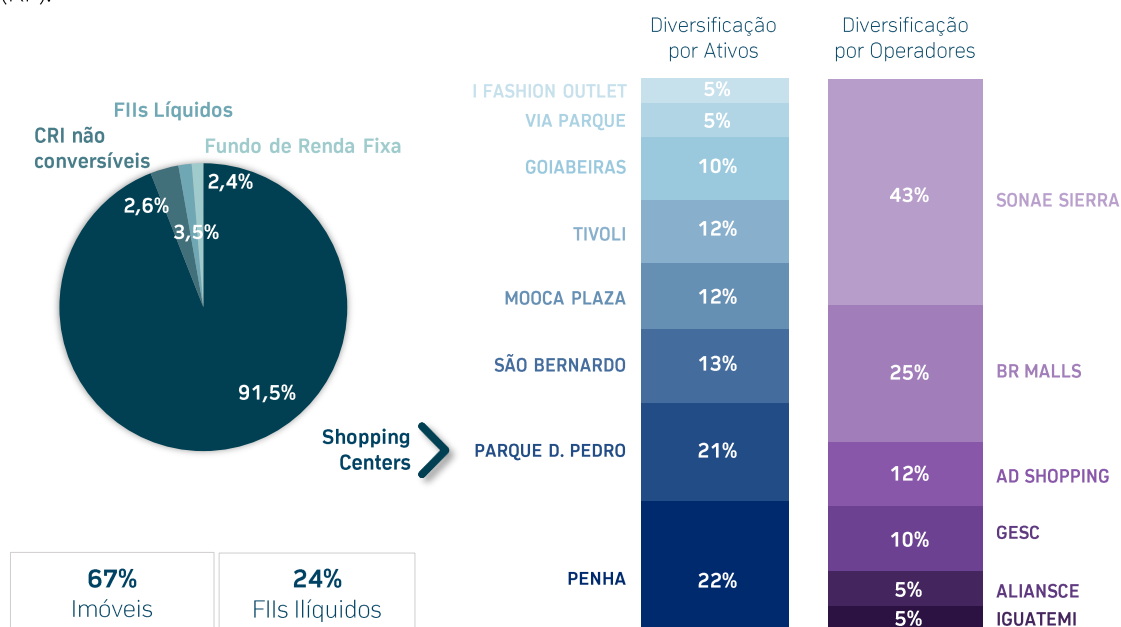
Fonte: Hedge / B3 / Itaú

Carteira de Investimentos

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2019 com investimentos em oito shopping centers, distribuídos em sete cidades e quatro estados, que juntos totalizam aproximadamente 369 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 e Via Parque por meio dos FIIs SHDP11, PQDP11 e FVPQ11 são considerados Ativos Imobiliários). A ABL própria da carteira totaliza 106,6 mil m².

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

91,5% da carteira do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 8,5% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).



Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil. Quase 81% da carteira do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.

	São Paulo	80,7%
	Mato Grosso	9,5%
	Rio de Janeiro	5,1%
	Rio Grande do Sul	4,7%



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

A variação negativa no **Shopping Goiabeiras** é justificada por uma remessa que não foi realizada no mês em função de questões operacionais. O valor já foi depositado na conta do Fundo logo na virada do mês.

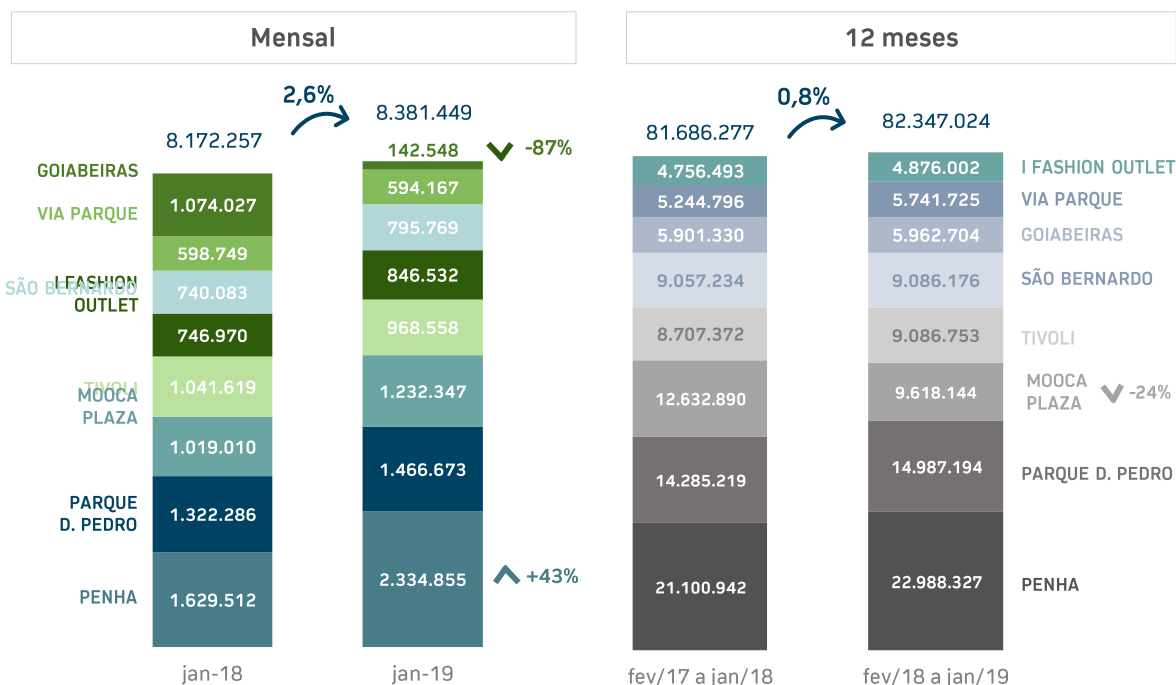
O **Shopping Penha** apresentou crescimento expressivo, pois durante 2018 foram alteradas as datas de distribuição das remessas aos empreendedores. Anteriormente, havia um descasamento de 2 meses entre o faturamento e a remessa ao Fundo. A partir de julho de 2018, esta diferença passou a ser de 1 mês. Desta forma, em janeiro de 2019, os valores refletem as vendas de dezembro de 2018.

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

O **Shopping Mooca** apresenta variação negativa de 24%, pois de 2012 até outubro de 2017, recebeu remessas adicionais ao resultado natural do ativo para atingir a renda mínima garantida pela contraparte quando adquiriu o empreendimento.

O resultado consolidado dos ativos estratégicos apresentou variação positiva de 0,8% nos últimos 12 meses.

RESULTADO GERADO POR SHOPPING



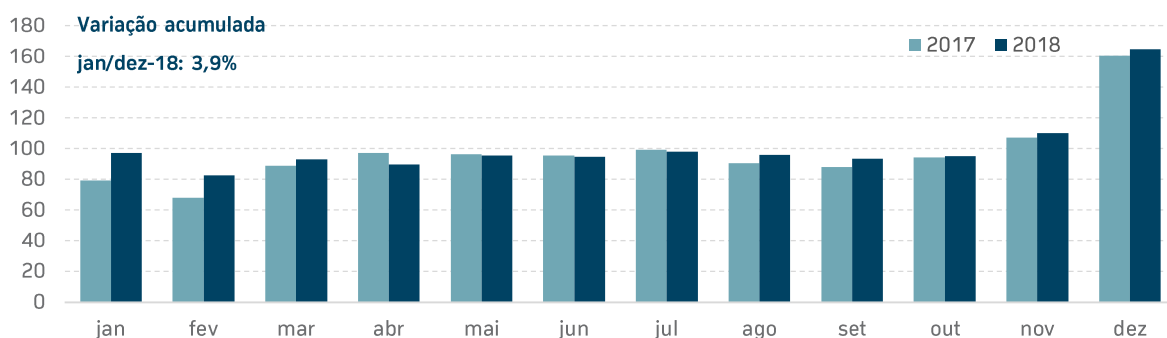
Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

Indicadores Operacionais - Consolidado

Segundo a Abrasce, o mês de dezembro apresentou crescimento de 5,1% nas vendas e 2,4% nas receitas de aluguéis, quando comparado com o mesmo mês do ano anterior. Ao analisar o mix de vendas, o aumento no mês foi disseminado entre os diversos lojistas, com crescimento de 5,2% das lojas âncoras; 6,0% das megalojas e 4,9% das lojas satélites. O único segmento que continuou apresentando queda foi de lazer e entretenimento, vinculado aos poucos lançamentos de *blockbusters*.

Abaixo, trazemos dois indicadores operacionais consolidados, de acordo com a participação que o Fundo detém em cada um dos empreendimentos. Nesta análise, estamos considerando 7 dos 8 ativos alvo da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, que não tivemos acesso às informações. No mês de dezembro, as vendas dos ativos, ou seja, o faturamento dos lojistas, apresentou crescimento médio de 2,7%, comparado com o mesmo mês de 2017. Os destaques positivos foram Mooca Plaza Shopping (+15,9%), Tivoli Shopping (+9,7%) e Ifashion Outlet (+15,7%). O Shopping Goiabeiras apresentou queda de 27,4%, já sentindo impactos da inauguração de um shopping concorrente. No ano, o faturamento do portfólio cresceu 3,9%, sendo que apenas o shopping Penha apresentou leve decréscimo nominal (-1,8%), devido às obras e intervenções que estão sendo realizadas no empreendimento.

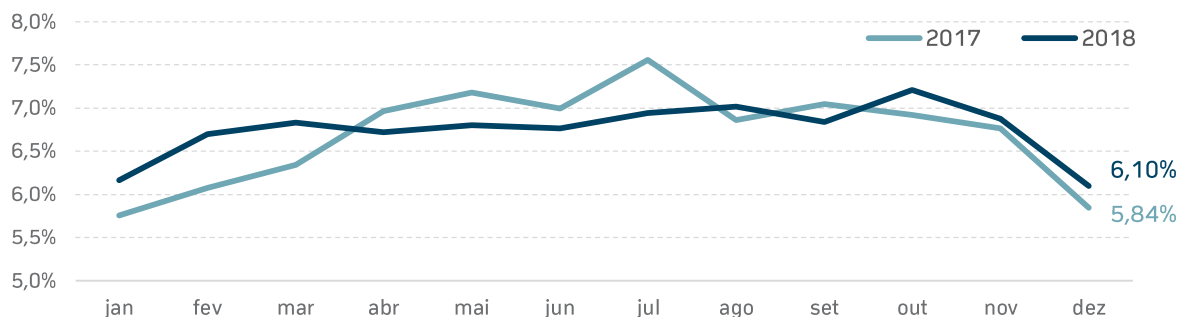
VENDAS (R\$ MM)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

No fechamento do ano, a área vaga do Fundo, excluindo Via Parque da base, fechou em 6.157 m², ou seja, 6,1% da ABL própria. O principal destaque no mês foi o Shopping Goiabeiras, com assinatura de 6 contratos, que somam 1.000 m².

VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Nas páginas seguintes estão disponíveis informações de cada um dos shoppings da carteira do Fundo, sendo que para os seis ativos cuja participação se dá diretamente no imóvel são apresentados indicadores de Vendas, Fluxo de Veículos, Inadimplência e Vacância, bem como o fluxo de caixa para a totalidade do ativo.

Shopping Center Penha

O Shopping Penha vem passando por importante processo de revitalização e reposicionamento. Vultosos investimentos estão sendo realizados com este propósito, tais como o retrofit completo das fachadas do shopping, sendo que as duas principais (Rua João Ribeiro e Rua Antonio Lobo) foram entregues no início de dezembro-18, e adequação de layout para acomodação de duas importantes operações: novo modelo de loja Centauro, inaugurada em 05 de dezembro, e Lojas Renner, cuja inauguração ocorrerá no primeiro semestre de 2019. As obras, que impactaram o fluxo e vendas no curto prazo, principalmente no 2º semestre de 2018, devem melhorar o posicionamento do shopping e gerar mais atratividade, com consequente geração de receita ao shopping.



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

www.shoppingpenha.com.br

- 87,6% de participação
- 29,6 mil m² de ABL Total
- 208 operações
- Principais Operações: C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom, Ri Happy e Sonda
- Inaugurado em 1992
- Operador: Sonae Sierra



Antes



Depois

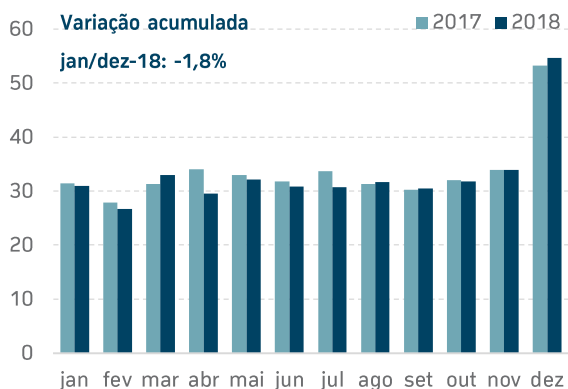


Fonte: Hedge / administradora do shopping

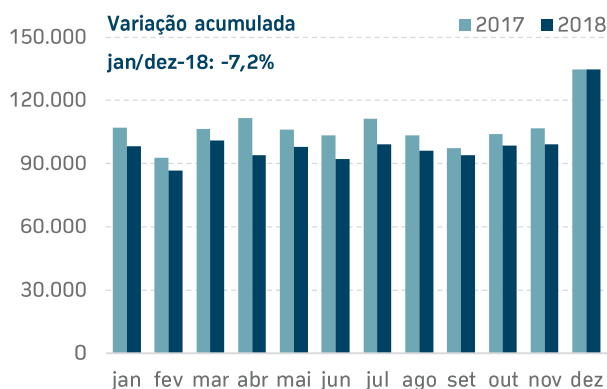
Shopping Center Penha

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-18	Variação dez-18/17	Acumulado jan/dez-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	1.994.108	0%	23.978.604	5%
Aluguel percentual	41.967	41%	584.145	-9%
Aluguel quiosques/stands	92.894	1%	1.058.961	8%
Outras receitas	8.281	-68%	532.787	730%
Receitas totais	2.137.250	-1%	26.154.497	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(265.967)	74%	(1.896.593)	3%
Outras despesas	(195.137)	-15%	(2.759.394)	12%
Despesas totais	(461.104)	20%	(4.655.987)	8%
Resultado operacional (NOI)	1.676.146	-5%	21.498.510	6%
Resultado estacionamento	246.218	0%	3.033.531	-6%
NOI + estacionamento	1.922.364	-5%	24.532.041	4%
Benfeitorias	(1.033.610)	20009%	(4.812.362)	1472%
Resultado não operacional	14.707	119%	66.229	-58%
Resultado total	903.461	-55%	19.785.908	-15%

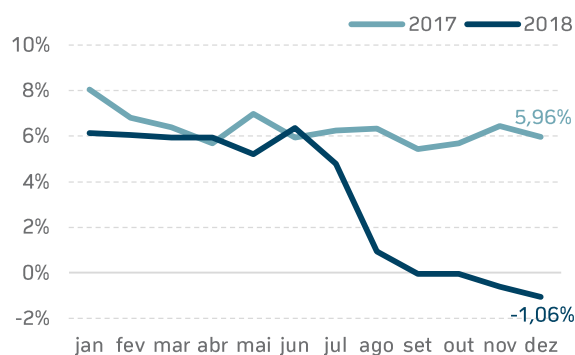
VENDAS (R\$ MM)



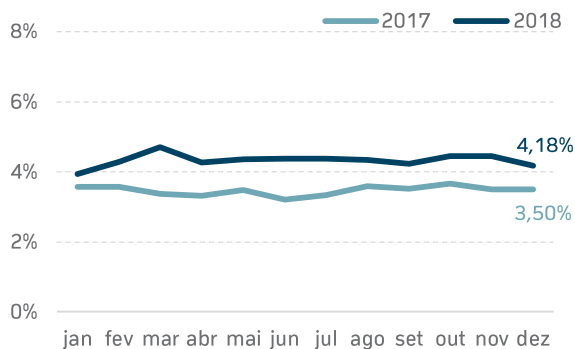
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Shopping Center Penha

Principais inaugurações 2018



Centauro (927,37m²)



Lupo (35,94m²)



Pavão (69,44m²)



KFC (54,34m²)



Rede (23,4m²)



Munik (34,72m²)



Praaiah (49,93m²)



Mr Kitsch (28,71m²)



Western Union (43,58m²)



Villa Urbana (46,8m²)



Top 20 (45,44m²)



Premier (56m²)

Outras inaugurações: Fofinhas e Blue White

São Bernardo Plaza Shopping

O desempenho de 2018 do shopping sugere a inflexão do movimento adverso observado nos últimos anos. Apesar de estar localizado em uma região bastante afetada pelo desemprego (indústria automobilística) e que enfrenta forte concorrência de novos entrantes, a qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento tem contribuído para a almejada consolidação do ativo como dominante nesta região. Em dezembro-18, o shopping apresentou crescimento no faturamento de 7,1% e a vacância e inadimplência já estão em patamares de shoppings maduros.



Av. Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

- 35% de participação
- Inaugurado em 2012
- 42,9 mil m² de ABL Total
- Operador: BR Malls
- 236 operações
- Principais Operações: Cinépolis, Hocca Bar, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza, Neo Geo Family, Smart Fit e Wizard by Person

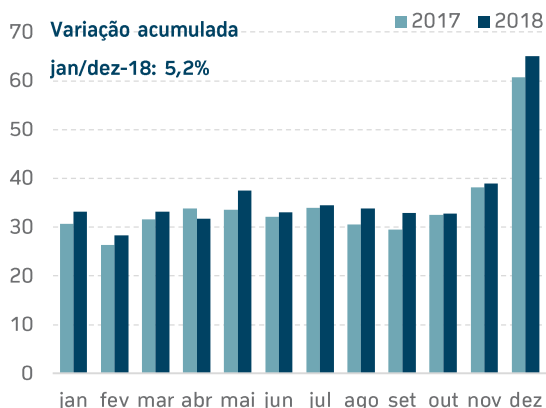


Fonte: Hedge / administradora do shopping

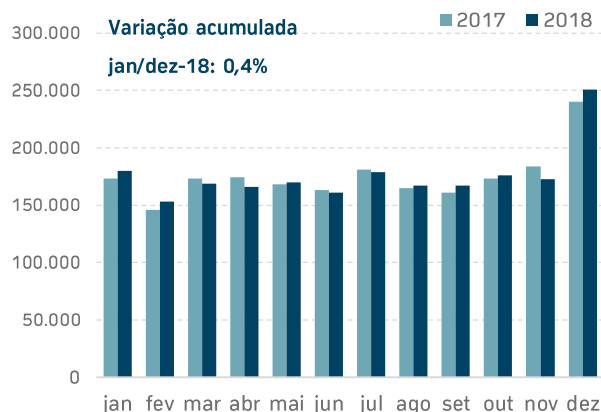
São Bernardo Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-18	Variação dez-18/17	Acumulado jan/dez-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	1.630.547	6%	18.550.814	-5%
Aluguel percentual	163.235	-16%	1.688.292	-3%
Aluguel quiosques/stands	516.640	13%	4.003.945	13%
Outras receitas	45.866	-113%	2.088.825	-483%
Receitas totais	2.356.288	29%	26.331.877	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(340.796)	92%	(2.718.256)	59%
Outras despesas	(409.934)	-57%	(5.430.604)	-6%
Despesas totais	(750.729)	-33%	(8.148.860)	8%
Resultado operacional (NOI)	1.605.559	129%	18.183.017	9%
Resultado estacionamento	690.729	-50%	7.810.633	-30%
NOI + estacionamento	2.296.288	10%	25.993.650	-7%
Benfeitorias	(835.820)	-15619%	(2.396.048)	592%
Resultado não operacional	(111.735)	-174%	316.234	-139%
Resultado total	1.348.733	-40%	23.913.836	-11%

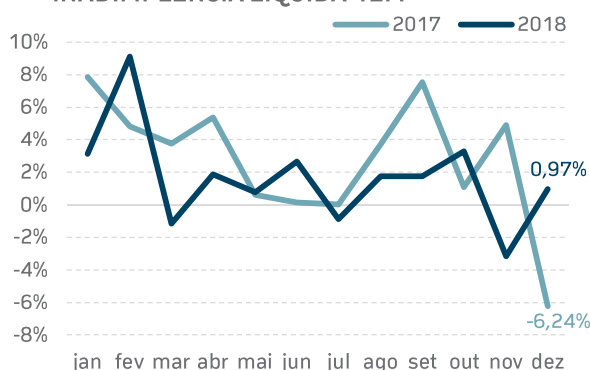
VENDAS (R\$ MM)



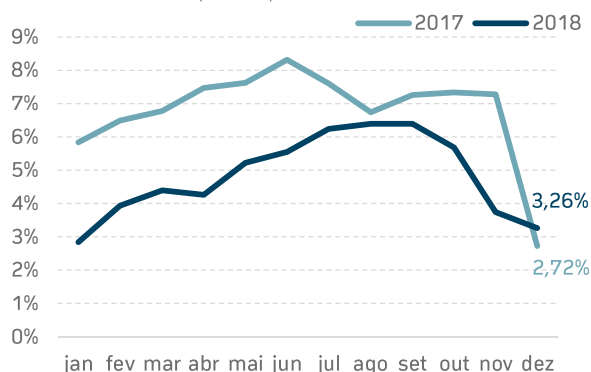
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

São Bernardo Plaza Shopping

Principais inaugurações 2018



Johnny Rockets (218,38m²)



Hope (39,25m²)



Artwalk (58,92m²)



Dream Store (159,86m²)



Petland (124,06m²)



Authentic Feet (64,46m²)



TNG (106,89m²)



Zinzane (206,89m²)



Imaginarium (39,66m²)



Miniso (324,30m²)



TVZ e My Shoes (77,87m²)



Fresh Life (98,80m²)

Outras inaugurações: Me.linda, Scene, Studio Plaza Stetic, TZ Viagens, Arraso, Nella Casa, Studio Plaza Men, Boutique da Preta, Siloé, Alecrim Presentes, Martinez, Chippers e Modella Fit&Beach

Mooca Plaza Shopping

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



R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP

www.moocaplaza.com.br

- 20% de participação
- Inaugurado em 2011
- 41,9 mil m² de ABL Total
- Operador: BR Malls
- 275 operações
- Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Hooca Bar, Marisa, Outback, Renner, Riachuelo, Tok Stok Compact e Zara

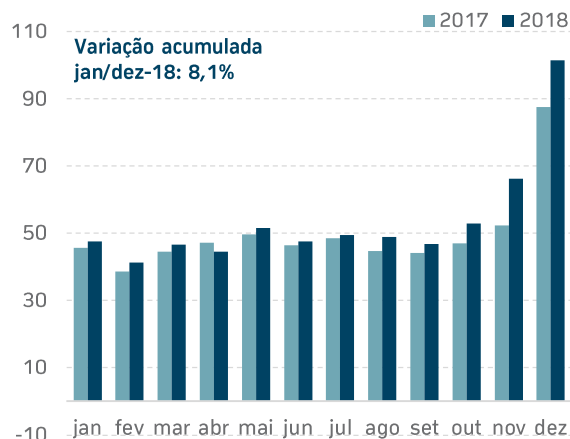


Fonte: Hedge / administradora do shopping

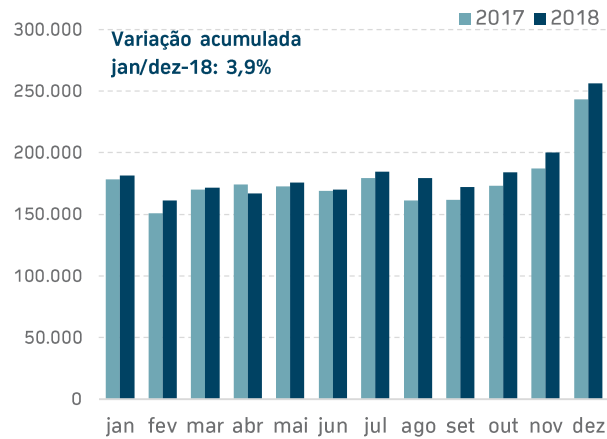
Mooca Plaza Shopping

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-18	Variação dez-18/17	Acumulado jan/dez-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	3.157.585	6%	34.053.940	-4%
Aluguel percentual	434.007	47%	3.333.216	2%
Aluguel quiosques/stands	758.784	-2%	6.463.821	1%
Outras receitas	137.543	-18%	1.879.555	-25%
Receitas totais	4.487.920	7%	45.730.532	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(52.451)	38%	(1.658.970)	52%
Outras despesas	(1.011.055)	119%	(8.446.247)	27%
Despesas totais	(1.063.506)	113%	(10.105.216)	31%
Resultado operacional (NOI)	3.424.414	-8%	35.625.316	-11%
Resultado estacionamento	1.166.618	15%	12.083.949	6%
NOI + estacionamento	4.591.032	-3%	47.709.265	-7%
Benfeitorias	(342.514)	733%	(12.718.159)	434%
Resultado não operacional	78.694	31%	554.931	-54%
Resultado total	4.327.212	-9%	35.546.037	-29%

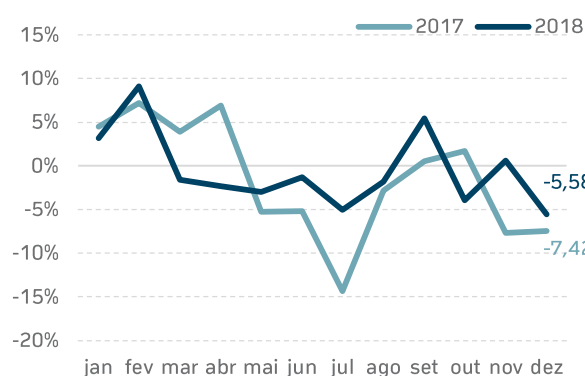
VENDAS (R\$ MM)



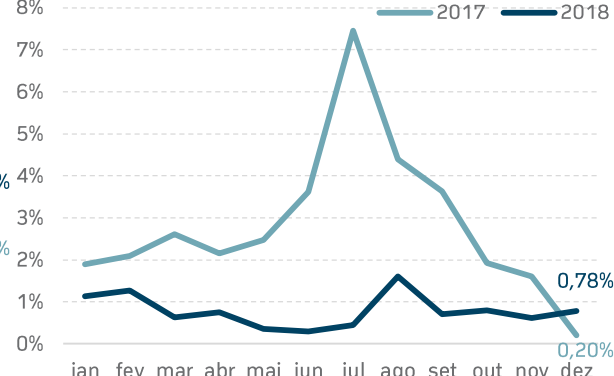
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Mooca Plaza Shopping

Principais inaugurações 2018



Zara (3.008,61m²)



Fast Shop (663,99m²)



Khelf (155,99m²)



Miniso (205,01m²)



Lindt Chocolates (80,16m²)



Melissa (51,55m²)



Reserva (51,91m²)



Usaflex (56,36m²)



Johnny Rockets (53m²)



Clube Morena Rosa (81,98m²)



Onofre (210,82m²)



Kid Stok (36m²)

Outras inaugurações: Levi's, Casio, Avanti, Poke Poke, Taco Bell, Croasonho, M Martan, Pizza Hut, Siluets Laser, Corte Kids, Latam Travel e The Steak Factory.

Tivoli Shopping Center

O processo de ocupação das lojas vagas do shopping vem ocorrendo de forma gradual e com boas perspectivas, o que sugere redução significativa da vacância para 2019. Adicionalmente, tem-se observado excelente performance das lojas recém inauguradas, a exemplo das Lojas Pernambucanas, aberta ao público no início de outubro-18. Em dezembro-18 o shopping foi novamente destaque, com o indicador de vendas apresentando crescimento de 9,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior.



Av. Santa Bárbara, 777 – Santa. Bárbara d'Oeste, SP

www.tivolishopping.com.br

- 59% de participação
- 23,9 mil m² de ABL Total
- 158 operações
- Inaugurado em 1998
- Expansão em 2015
- Operador: AD Shopping
- Principais Operações: C&A, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza, Marisa, Moviecom, Renner, Riachuelo e Pernambucanas.

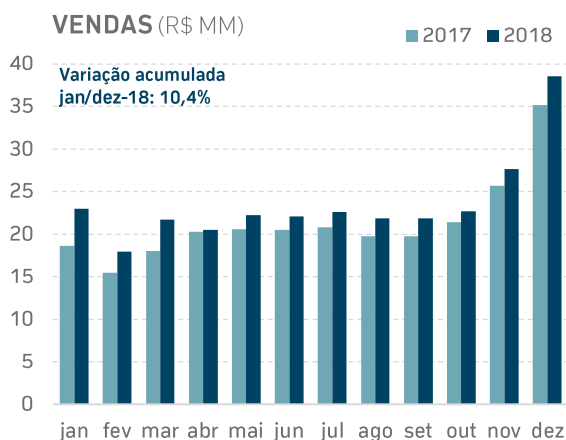


Fonte: Hedge / administradora do shopping

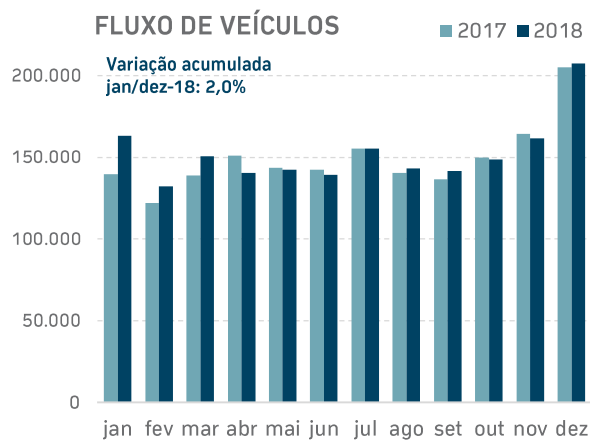
Tivoli Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-18	Variação dez-18/17	Acumulado jan/dez-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	1.022.165	9%	11.637.289	10%
Aluguel percentual	102.284	-10%	1.348.243	-6%
Aluguel quiosques/stands	259.438	32%	2.362.955	35%
Outras receitas	23.429	-52%	228.249	-47%
Receitas totais	1.407.316	8%	15.576.737	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(125.701)	-21%	(1.751.137)	-21%
Outras despesas	(178.788)	2%	(2.080.869)	17%
Despesas totais	(304.488)	-9%	(3.832.007)	-4%
Resultado operacional (NOI)	1.102.828	14%	11.744.730	15%
Resultado estacionamento	338.796	1%	4.067.338	4%
NOI + estacionamento	1.441.624	11%	15.812.068	12%
Benfeitorias	(52.173)	81%	(1.524.490)	-14%
Resultado não operacional	-	-	(160.000)	-
Resultado total	1.389.451	9%	14.127.578	15%

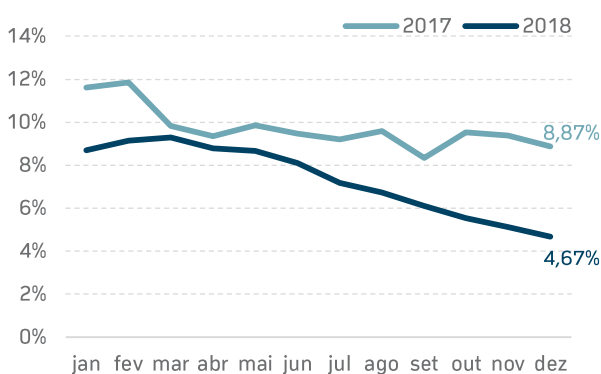
VENDAS (R\$ MM)



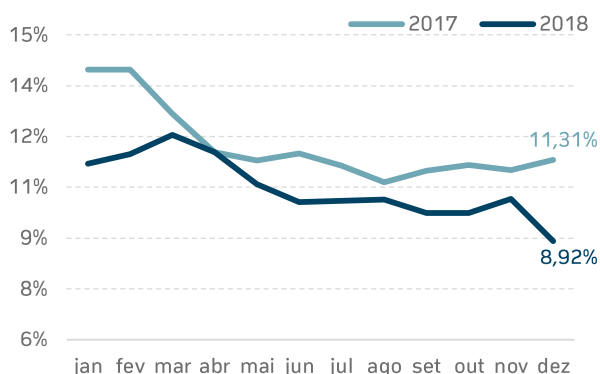
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Tivoli Shopping Center

Principais inaugurações 2018



Pernambucanas (632,20m²)



Chiquinho Sorvetes (32m²)



MF Sports (36,35m²)



TNG (123,87m²)



Samsung (39,03m²)



Grupo Primicia (64,32m²)



Arezzo (72,52m²)



Vivo (77,96m²)



Belezzaria (28,2m²)

Outras inaugurações: Foto Eletron, Chá de Fraldas, Florence, Lavinela, Scaranza, Vivacy, Z Man e Empório A. Natural

Goiabeiras Shopping Center

Entre os diversos desafios com este ativo, o que mais nos preocupa é a inauguração do Shopping Estação Cuiabá. No mês de dezembro, segundo mês completo após a inauguração do concorrente, continuamos observando impactos nos indicadores: -27,4% das vendas, -25,6% no fluxo. Com relação à vacância, em dezembro o shopping assinou 6 novos contratos, levando o indicador para 14,3% da ABL. Em termos de resultado, já é possível observar um impacto no curto prazo, e estamos focados na implementação de diversas ações que serão divulgadas assim que concretizadas.



Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT

www.goiabeirasshopping.com.br

- 54% de participação
- Inaugurado em 1989
- 26,2 mil m² de ABL Total
- Operador: GESC
- 187 operações
- Principais Operações: Avenida, Cinemark, Le Lis Blanc Deux, Lojas Americanas, Ponto Frio, Renner, Ri Happy.

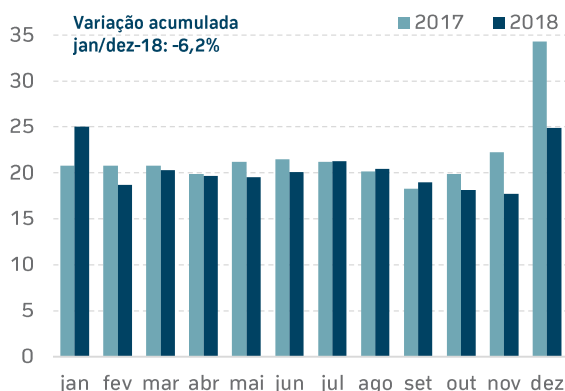


Fonte: Hedge / administradora do shopping

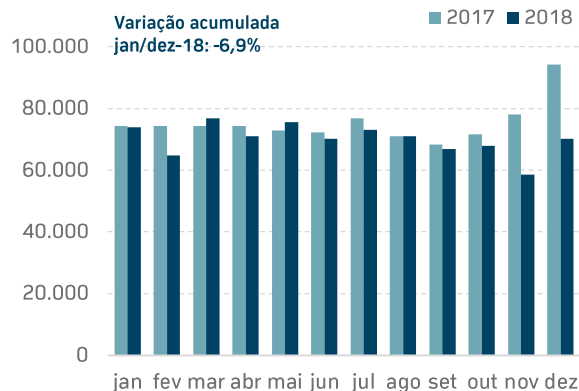
Goiabeiras Shopping Center

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-18	Variação dez-18/17	Acumulado jan/dez-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	669.138	-15%	9.472.872	-8%
Aluguel percentual	219.678	-16%	3.373.596	2%
Aluguel quiosques/stands	175.438	-25%	2.021.725	-2%
Outras receitas	10.353	-60%	189.566	-28%
Receitas totais	1.074.607	-18%	15.057.759	-5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(823.700)	178%	(4.714.567)	29%
Outras despesas	(26.561)	-69%	(295.469)	-52%
Despesas totais	(850.261)	122%	(5.010.036)	17%
Resultado operacional (NOI)	224.346	-76%	10.047.723	-14%
Resultado estacionamento	367.847	-28%	4.855.761	13%
NOI + estacionamento	592.193	-59%	14.903.484	-6%
Benfeitorias	(419.402)	143%	(1.150.438)	-31%
Resultado não operacional	(722)	-102%	(42.602)	-330%
Resultado total	172.069	-87%	13.710.445	-4%

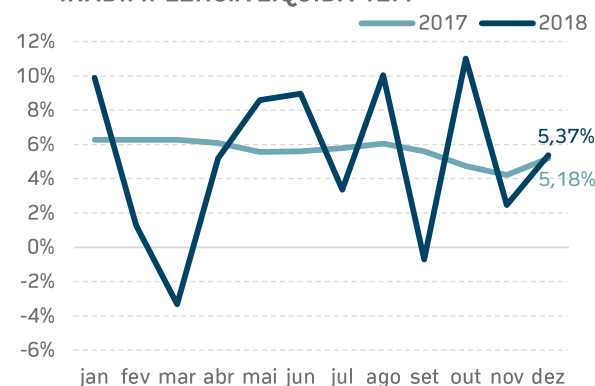
VENDAS (R\$ MM)



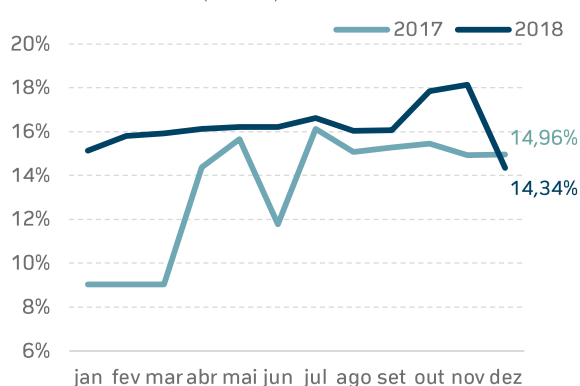
FLUXO DE VEÍCULOS



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Goiabeiras Shopping Center

Principais inaugurações 2018



Detran (148,82m²)



Renata's Restaurante (47,46m²)



Viacorpo (61,15m²)



Le Creuset (40,39m²)



Raphael Benetti (55,34m²)



Havaianas (39,86m²)

Outras inaugurações: Planet Lan, Studio 202 Esthetics, Black Jones, Uza Calçados, Easy Star, Casa do Mel, Alfa Garves e Sono e Cia.

I Fashion Outlet

O outlet I Fashion, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição com várias inaugurações que serão apresentadas a seguir. Em dezembro, o ativo continuou sendo destaque no portfólio, apresentando crescimento expressivo de vendas de 15,7% em relação ao mesmo mês de 2017.



Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS

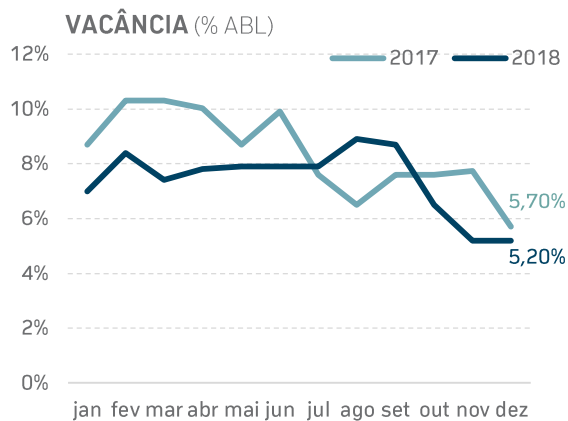
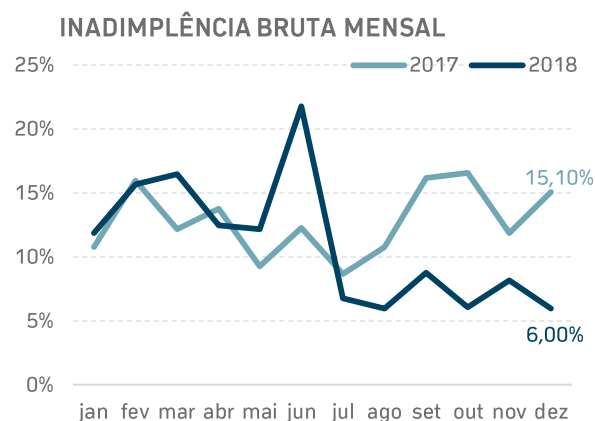
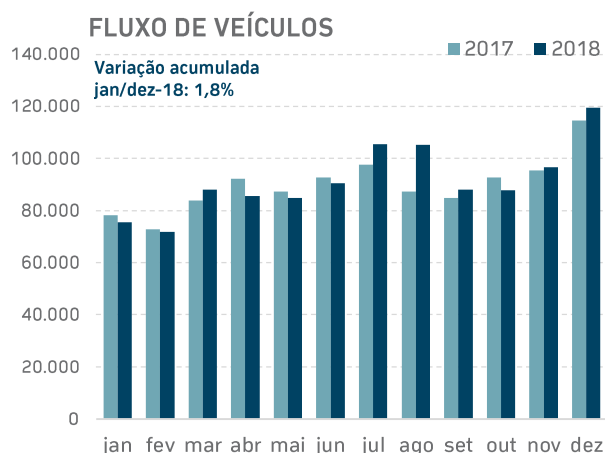
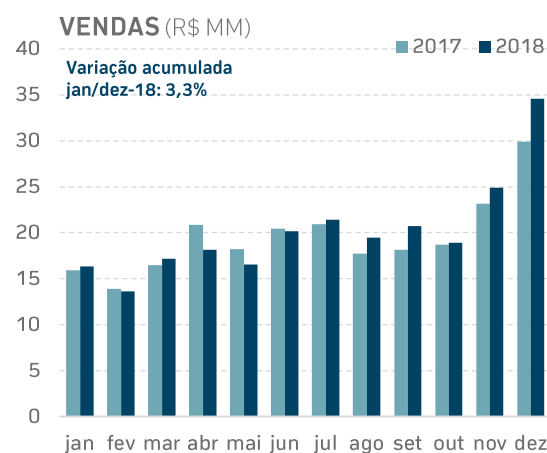
- 49% de participação
- Inaugurado em 2013
- 20,1 mil m² de ABL Total
- Operador: Iguatemi
- 91 operações
- Principais Operações: Espaço Hering, Hugo Boss, Estoque, Inbrands, Nike Outlet, Polo Wear, Q Fera Sports e Schutz & Co



Fonte: Hedge / administradora do shopping

I Fashion Outlet

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-18	Variação dez-18/17	Acumulado jan/dez-18	Variação acum. 18/17
Aluguel mínimo	613.209	-26%	8.479.340	0%
Aluguel percentual	453.231	19%	3.622.087	3%
Aluguel quiosques/stands	31.200	-64%	757.090	28%
Outras receitas	-	-	-	-
Receitas totais	1.097.641	-16%	12.858.517	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(49.631)	-18%	(828.113)	-6%
Outras despesas	(58.344)	-80%	(1.168.841)	-26%
Despesas totais	(107.975)	-69%	(1.996.954)	-19%
Resultado operacional (NOI)	989.665	4%	10.861.563	6%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	989.665	4%	10.861.563	6%
Benfeitorias	(197.681)	6020%	(343.633)	116%
Resultado não operacional	(3.805)	-184%	116.284	-329%
Resultado total	788.179	-17%	10.634.213	6%



Fonte: Hedge / administradora do shopping

I Fashion Outlet

Principais inaugurações 2018



Brooksfield (402,19 m²)



Lacoste (202 m²)



Clube Marisol (378 m²)



O Boticário (72 m²)



Polo Club (380 m²)



Guess (189 m²)



Shoulder (203,61 m²)



Espaço Hering (404 m²)



Audithorium (201,19m²)



Camila Klein (87,50 m²)



Treme Terra (201,19 m²)

Shopping Parque Dom Pedro

Em outubro-18, a loja Fnac, com uma área de aproximadamente 3 mil m², encerrou suas atividades no shopping, levando a vacância do shopping a 4,9%, a maior dos últimos 3 anos. A administradora do empreendimento já está trabalhando na reposição da loja, buscando reforço no mix e consolidação do empreendimento na região primária.



Av. Guilherme Campos, 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br

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



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Via Parque Shopping

A reforma e completa troca de mobiliário na praça de alimentação do shopping e revitalização dos sanitários, inaugurada em outubro, promoveu mais um avanço no sentido de revitalização do ativo. Espera-se que o objetivo de obter maior atratividade de público, vendas e receita de aluguéis seja alcançado, o que observaremos em 2019.



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

www.viaparqueshopping.com.br

- 10% de participação via cotas de FII
- 57,2 mil m² de ABL Total
- 239 operações
- Inaugurado em 1993
- Operador: Aliansce
- Principais Operações: C&C, Kinoplex, Km de Vantagens Hall, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Renner e Rio Decor



Fonte: Hedge / administradora do shopping

Glossário

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documentos

- REGULAMENTO VIGENTE
- PROSPECTO 6ª EMISSÃO
- DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2017



Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



hedge.

INVESTMENTS

 Av. Horácio Lafer, 160 9º andar
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-080

hedgeinvest.com.br