hedge.
INVESTMENTS

Hedge Brasil Shopping FII
(HGBS11)

SETEMBRO 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.

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**
  Oito emissões de cotas realizadas
- **CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO**
  HGBS11
- **TIPO ANBIMA**
  FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
- **PRAZO**
  Indeterminado
- **PÚBLICO ALVO**
  Investidores em geral

COTA PATRIMONIAL
R$ 216,93

COTA DE MERCADO
R$ 254,70

VALOR DE MERCADO
R$ 1,71 bilhão

QUANTIDADE DE COTAS
6.718.650

QUANTIDADE DE COTISTAS
37.552

ABL PRÓPRIA*
137,4 mil m²

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

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

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

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú; Data base das informações: 30/09/2019

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Prezados Investidores,

Durante o mês de setembro, o ambiente externo deteriorou-se bastante. Consideramos que perspectivas de crescimento global mais baixas e a escalada de questões geopolíticas atualmente são as principais fontes de preocupação a afligir os mercados domésticos.

Diretamente relacionado ao Brasil, no cenário externo, o destaque foi a polêmica com relação às queimadas na região Amazônica e as divergências com o presidente da França, Emmanuel Macron, relacionadas a questões de soberania nacional, que emergiram durante a reunião de cúpula do G7 no final de agosto e depois durante a Assembleia Geral da ONU em Nova Iorque, onde o presidente Bolsonaro, no discurso de abertura dos trabalhos, ao invés de adotar um tom conciliador, novamente discursou para suas bases, fazendo com que um assunto que desgasta a imagem do Brasil continuasse em pauta.

No campo econômico externo, a divulgação de Índices de Gerentes de Compras (PMIs) mais baixos tanto na Europa (em especial na Alemanha), como nos EUA, acentuaram a preocupação com uma possível desaceleração nas economias desenvolvidas, e as manifestações tanto do BCE como do FED no sentido de um maior afrouxamento monetário consolidaram-se ao longo do mês e passam a indicar uma tendência para dois cortes adicionais de juros nos EUA e o retorno de uma política mais expansionista, inclusive com a volta da compra de títulos pelo BCE.

A escalada das tensões comerciais entre EUA e China está, sem dúvida alguma, contribuindo para a formação de um cenário global mais pessimista e influenciando as decisões dos principais Bancos Centrais. Logo no primeiro dia de setembro, o governo dos EUA aplicou mais uma rodada de aumento de tarifas sobre uma cesta de produtos chineses.

Ao já delicado confronto comercial somou-se o aumento das tensões geopolíticas, principalmente após o bombardeio de instalações da indústria petrolífera da Arábia Saudita, colocando três atores temperamentais, Trump, o governo iraniano e o príncipe saudita, no centro da polêmica a respeito da responsabilidade pelo ataque.

Nos EUA, as eleições presidenciais de 2020 já começam a dominar o noticiário, e a oposição ao governo Trump está mais organizada. Começa a se desenhar um novo cenário de polarização, com os candidatos democratas mais radicais assumindo a liderança nas pesquisas. Esse processo culminou no fim do mês com a abertura de um processo de impeachment contra Trump.

A constatação de um crescimento global menor passa, por consequência, a pressionar o mercado financeiro de forma mais acentuada.

Já no campo interno, a política monetária expansionista no mundo desenvolvido e a manutenção de um cenário de baixa pressão inflacionária por aqui contribuem para a formação de um consenso de que as taxas de juro continuarão sua trajetória de queda, e após o corte da Selic para 5,50% na última reunião do COPOM, o mercado já projeta 4,75% para o fim de 2019.

Tivemos também a continuidade da divulgação de notícias positivas com relação ao emprego. Em agosto foram criadas 121.387 vagas com carteira assinada, levando o acumulado do ano para 593.467 vagas, o melhor resultado desde 2014. Embora a expectativa no começo do ano fosse de uma recuperação do emprego mais acentuada, sem dúvida os números evidenciam que estamos na direção correta.

Na contramão dos dados econômicos, fatos negativos vieram de Brasília. A questão da ordem da apresentação das alegações finais em ações penais nas quais delatores e delatados sejam corréus foi mais uma grande decepção para a sociedade, que vem demonstrando que não aguenta mais conviver com os elevados níveis de corrupção do país e colocou o apoio à Lava Jato com uma de suas principais bandeiras.

Enquanto isso, a tramitação da Reforma da Previdência ganhou passos lentos em sua reta final, em uma clara estratégia dos senadores para obter contrapartidas em troca de seu apoio, pondo em segundo plano a importância da urgente aprovação para a solvência fiscal do Brasil que a Reforma da Previdência representa.

Não podemos nos esquecer de importantes conquistas, que ajudaram a estabilizar a inflação e por consequência os juros. Ao longo dos últimos anos tivemos uma redução do crescimento das despesas públicas, diminuição dos subsídios que sangravam o Tesouro, principalmente após a aprovação da Taxa de Longo Prazo e agora estamos assistindo à devolução dos empréstimos que foram dados pelo Tesouro aos bancos públicos em governos passados. Não resta dúvida de que há uma agenda liberal que começa a dar seus primeiros passos.

Enfim, continuamos otimistas com a economia e com as perspectivas para os ativos de renda variável, sempre atentos ao front externo e mantendo a expectativa de que a equipe econômica consiga superar os desafios da articulação política para prosseguir no caminho do resgate das contas públicas brasileiras.

Disponibilizamos em nosso site também a Planilha de Fundamentos, para facilitar a análise dos investidores do Fundo.

Obrigado pela confiaça.

Equipe Hedge

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R$ 1,40 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2019, considerando as 6.718.650 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de outubro de 2019, aos detentores de cotas em 30 de setembro 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	set-19	2019	12 Meses
Receita Imobiliária	**7.667.696**	**72.762.303**	**102.646.289**
Renda Imobiliária	7.511.964	56.169.088	85.900.298
Lucro Operações	155.732	16.593.215	16.745.991
Receita Financeira	**3.037.143**	**10.683.700**	**12.869.786**
Renda Fixa	2.053.457	4.051.131	4.244.844
CRI	470.323	2.888.219	4.408.108
FIIs Líquidos	513.364	2.643.510	3.115.994
LCI	-	1.100.840	1.100.840
Total de Receitas	**10.704.839**	**83.446.003**	**115.516.075**
Total de Despesas	**(923.498)**	**(6.853.714)**	**(9.480.872)**
Resultado	**9.781.341**	**76.592.289**	**106.035.204**
Rendimentos aos Recibos de Emissão	2.292.237	2.283.253	2.283.253
Resultado HGBS11	**7.489.104**	**74.309.036**	**103.751.951**
Rendimento HGBS11	9.406.110	73.636.404	98.199.788
Resultado Médio / Cota	**1,11**	**1,56**	**1,50**
Rendimento Médio / Cota	**1,40**	**1,48**	**1,39**

Renda Imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos nos investimentos dos FIIs SHDP11, 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

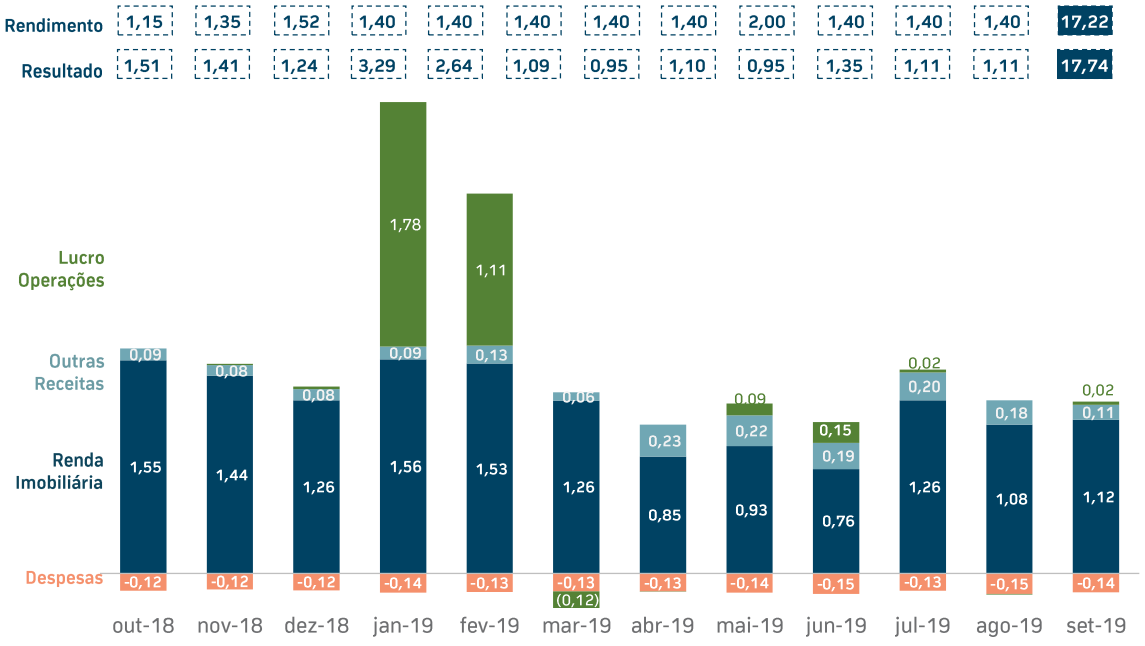
Em setembro, o Fundo gerou R$ 1,11 por cota de resultado. Para entender no detalhe o resultado do mês de setembro, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na página do Fundo.

Os investidores que subscreveram cotas da 8ª emissão do Fundo receberão no dia 14 de outubro rendimentos referentes ao mês de setembro nos valores a seguir. Os recibos de subscrição da 8ª emissão foram convertidos em cotas HGBS11 a partir do dia 1º de outubro, inclusive.

Ticker	Número de Cotas	Rendimento R$ / cota
HGBS11	6.718.650	1,40
HGBS12/13	1.757.781	0,81
HGBS14	1.523.569	0,57

O gráfico abaixo mostra a composição do resultado gerado pelo Fundo mês a mês ao longo dos últimos 12 meses em R$/cota e compara este valor com o rendimento distribuído no mesmo período. Entre os meses de out-18 e set-19, o Fundo obteve um resultado total por cota de R$ 17,94 e distribuiu em rendimento aos investidores um total de R$ 16,97 por cota, considerando 6.718.650 cotas. Ou seja, para efeitos deste gráfico, não foram consideradas as receitas financeiras e os rendimentos distribuídos dos recibos da 7ª Emissão de Cotas nos meses de fevereiro e março e nem os rendimentos distribuídos da 8ª Emissão de Cotas nos meses de agosto de setembro.

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/cota)



Fonte: Hedge

PROJEÇÃO DE RESULTADO E RENDIMENTO (R$/cota)

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, assim como o plano de ação descrito, que inclui a melhoria operacional da carteira e reciclagem do portfólio, a estimativa de rendimento médio mensal para 2019 permanece em aproximadamente R$ 1,40 por cota, considerando todos os rendimentos anunciados de janeiro a setembro-19.

Segue ao lado a movimentação de resultado gerado no mês de setembro, considerando 6.718.650 cotas do Fundo.

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

	Valores em R$ milhares
Lucro acumulado em ago-19	**2.787**
Resultado gerado (set-19)	7.489
Rendimento distribuído (set-19)	9.406
Lucro acumulado em set-19	**870**
Lucro acumulado por cota	**0,13**

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

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

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

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

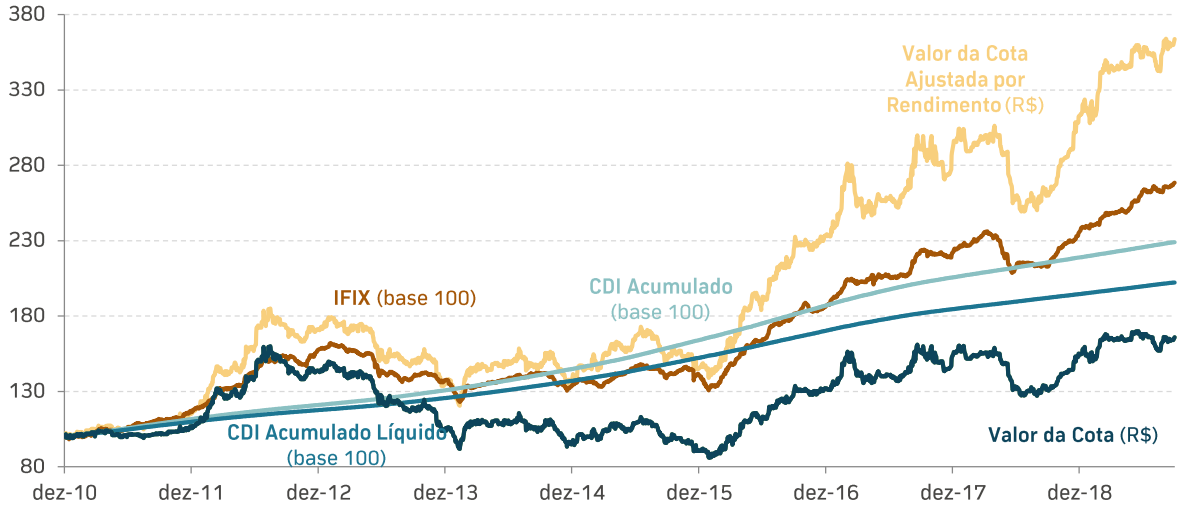
Hedge Brasil Shopping FII	set/19	2019	12 meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**254,99**	**238,00**	**202,24**	**100,00**
Renda Acumulada	0,55%	5,60%	8,39%	186,29%
Ganho de Capital Líquido	-0,11%	5,61%	20,75%	123,76%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,44%	11,53%	30,31%	690,47%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	5,37%	15,66%	30,45%	17,51%
% CDI Líquido	**110%**	**292%**	**571%**	**361%**
Retorno Total Bruto	**0,4%**	**12,6%**	**34,3%**	**341,0%**
IFIX	**1,0%**	**14,1%**	**25,7%**	**N/A***
% IFIX	**42%**	**89%**	**133%**	**N/A***

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

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
Fonte: Hedge / B3 / Bacen

RENTABILIDADE ACUMULADA

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 IFIX.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

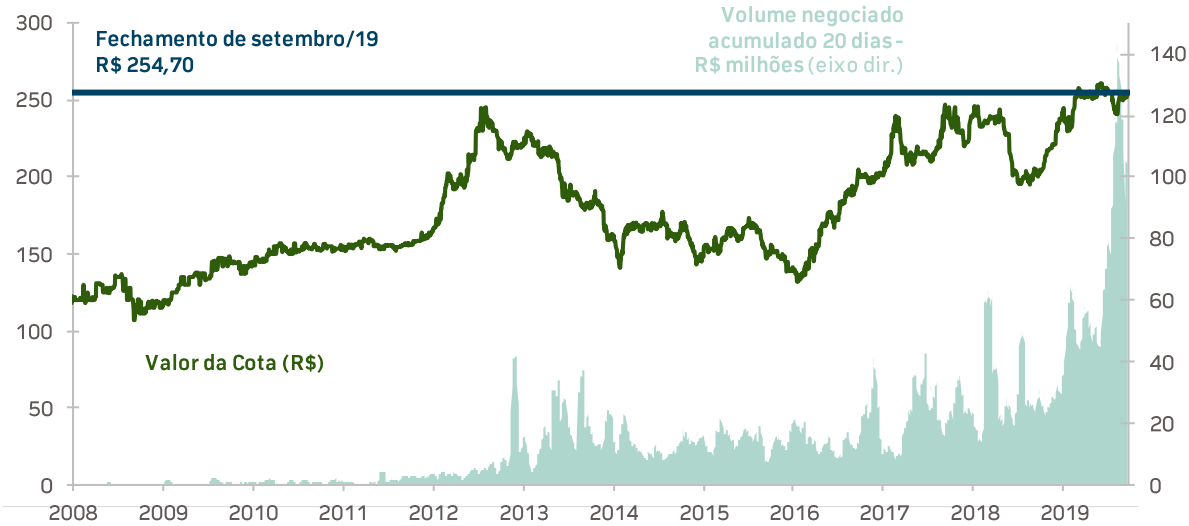
LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de R$ 254,70, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R$ 1,71 bilhão, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de R$ 216,93.

Nos últimos 12 meses o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R$ 760 milhões (50% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	set-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$ milhões)	109,1	680,5	759,7
Giro (em % do total de cotas)	6,4%	43,1	49,9%

Valor de mercado	Qtd. cotas do fundo	Cota mercado	Cota patrimonial
R$ 1,71 bilhão	6.718.650 cotas (37.552 cotistas)	R$ 254,70	R$ 216,93



Fonte: Hedge / B3 / Itaú

ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Abaixo, iremos atualizar sobre as principais operações realizadas no mês de setembro pela gestão do Fundo em ativos considerados estratégicos.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping: o Fundo adquiriu novas cotas deste ativo, encerrando o mês com participação de 25,66% no shopping.

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário: o Fundo aumentou a participação neste ativo em 1.804 cotas, atingindo 17,94% de participação no empreendimento.

Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário: o Fundo adquiriu 187.586 cotas de WPLZ11, encerrando o mês com participação no ativo de 19,18%.

Fundo de Investimento Imobiliário Floripa Shopping: o Fundo adquiriu 630 novas cotas de FLRP11, encerrando o mês com participação no shopping de 16,10%.

Cabe destacar que no dia 11 de setembro foi comunicado o encerramento da 8ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo exercida a opção de distribuição de Cotas Adicionais. Desta forma, foram subscritas e integralizadas um total de 3.281.350 cotas, equivalentes a um montante de R$757.499.647,50, já líquidos dos custos. Levando-se estes valores em consideração, o Fundo encerrou o mês de setembro com 63% do seu patrimônio líquido alocado em ativos estratégicos, com participações em shopping centers que apresentam rendimento adequado à viabilidade de curto prazo, com potencial de crescimento e valorização no médio e longo prazo.

O volume alocado com as aquisições de cotas de FII dos Fundos mencionados acima, nos meses de agosto e setembro, foi de R$ 77,8 milhões, ou seja, aproximadamente 10,3% dos recursos captados.

O Fundo está em tratativas avançadas para aquisição de 4 participações em empreendimentos que totalizam um montante de aproximadamente R$ 400 milhões. Esperamos que estas transações venham a ser concluídas até o final do ano. Além disso, existem outras negociações em estágio menos avançado. Todas as operações estão em linha com a estratégia e viabilidade da 8ª Emissão de Cotas, atendem integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.

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

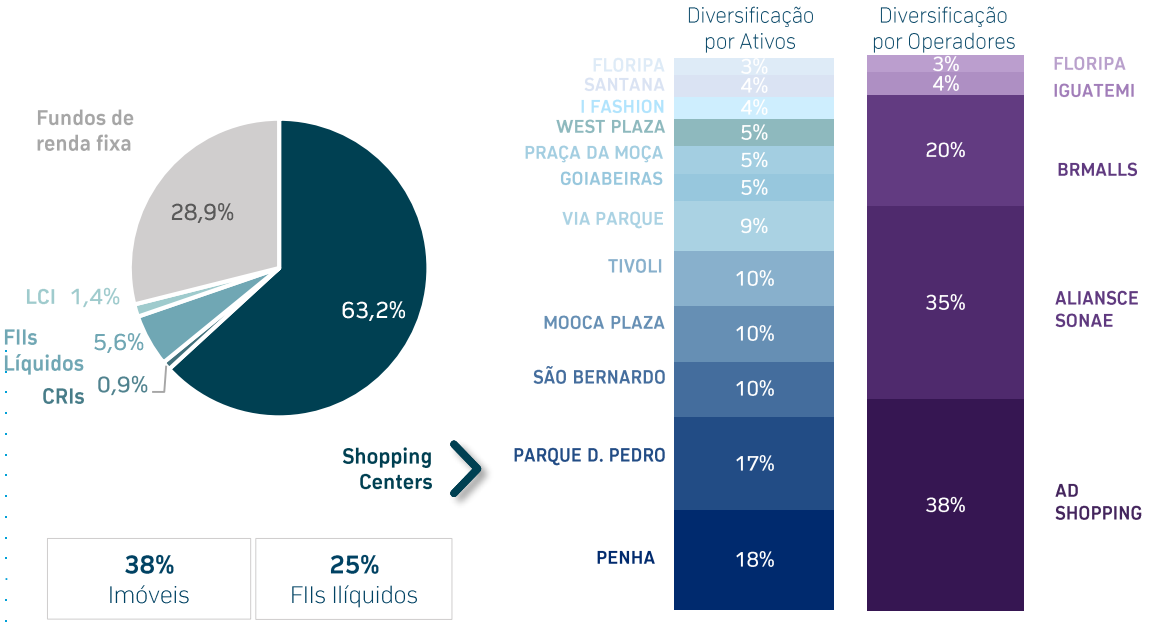
Ao final das alocações, esperamos manter cerca de 5% do patrimônio líquido do Fundo disponível para ganhar agilidade em negociações de futuras oportunidades de investimento.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Com a inclusão do Floripa Shopping e Shopping West Plaza, o Fundo encerrou o mês de agosto de 2019 com investimentos em 12 shopping centers, distribuídos em nove cidades e cinco estados, que juntos totalizam aproximadamente 496 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 137,4 mil m².

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

63% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 37% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento Imobiliário de Certificados de Recebíveis Imobiliários (FIIs de CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).



Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil. 79% 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	79%
Rio de Janeiro	9%
Mato Grosso	5%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o resultado gerado no mês por cada um dos 12 shoppings da carteira de investimentos imobiliários do Fundo.

Neste mês, os destaques foram:

Shopping São Bernardo: o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 9% acima do observado em agosto de 2018, os principais destaques foram: (i) crescimento do aluguel mínimo e complementar faturado em 21% e 35%, respectivamente. No ano, o shopping acumula resultado operacional, incluindo estacionamento, de 21% acima do observado em 2018.

Shopping Mooca: o shopping continua sendo dos principais destaques do portfólio, com o resultado operacional crescendo 7% em comparação com agosto de 2018. No ano, o shopping apresenta resultado operacional, incluindo estacionamento, 15% acima do observado em 2018.

Shoppings Tivoli: no mês, o Tivoli apresentou resultado operacional 14% acima de agosto de 2018, sendo o principal destaque a redução dos encargos com lojas vagas em 63%. No acumulado do ano, o shopping apresenta crescimento do NOI de 14% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Shopping Penha: o shopping apresentou queda no resultado operacional 20% quando comparado a agosto de 2018 em função de uma base forte de comparação, visto que em 2018 houve uma recuperação de inadimplência da ordem de R$ 878 mil. Excluindo este efeito o shopping apresentaria variação positiva de 14% no resultado operacional.

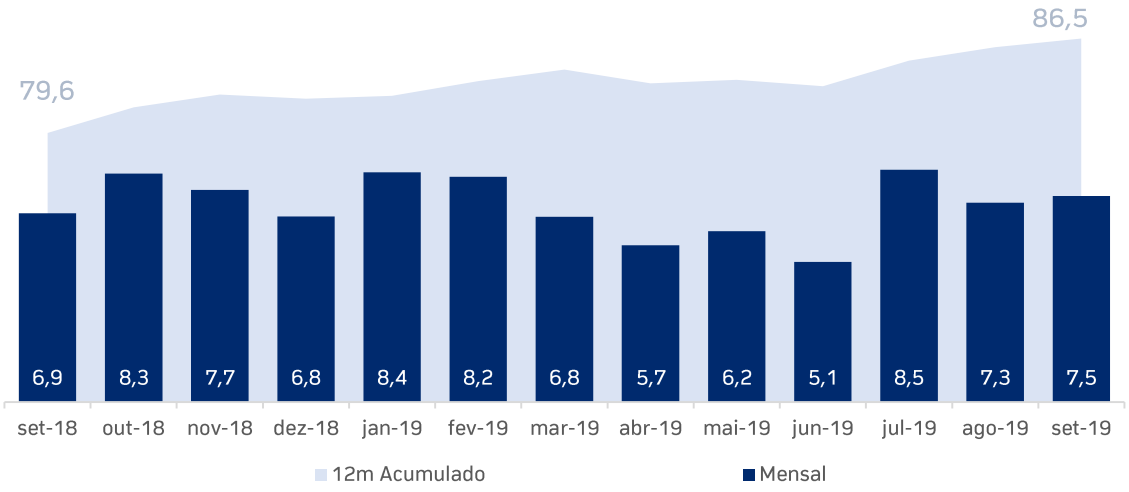
Com relação aos ativos que impactaram negativamente o resultado do Fundo em relação a 2018, temos:

Via Parque Shopping: Apesar do aumento da participação no fundo, houve uma queda na distribuição de rendimento por cota de agosto de 57% em relação ao mesmo mês de 2018.

Goiabeiras Shopping: conforme informado nos relatórios gerenciais, o resultado deste ativo está sendo impactado pela inauguração do concorrente. No ano, tivemos desembolso do Fundo na ordem de R$ 570 mil.

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R$ MM)

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



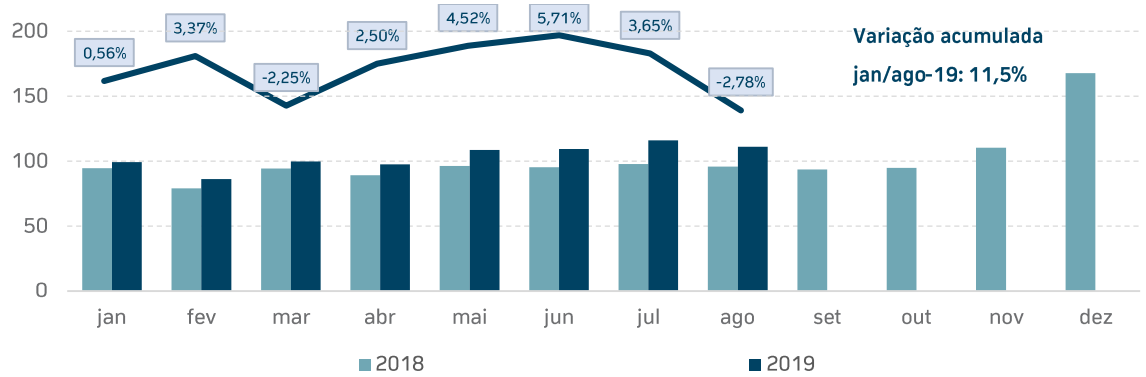
Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

INDICADORES OPERACIONAIS - CONSOLIDADO

Segundo a Abrasce, as vendas totais de shopping centers no Brasil em agosto apresentaram crescimento de 5,7% em relação a agosto de 2018 e no ano, acumulam +8,3%. Em relação a vacância, a Abrasce indicou o valor de 5,2% para o setor.

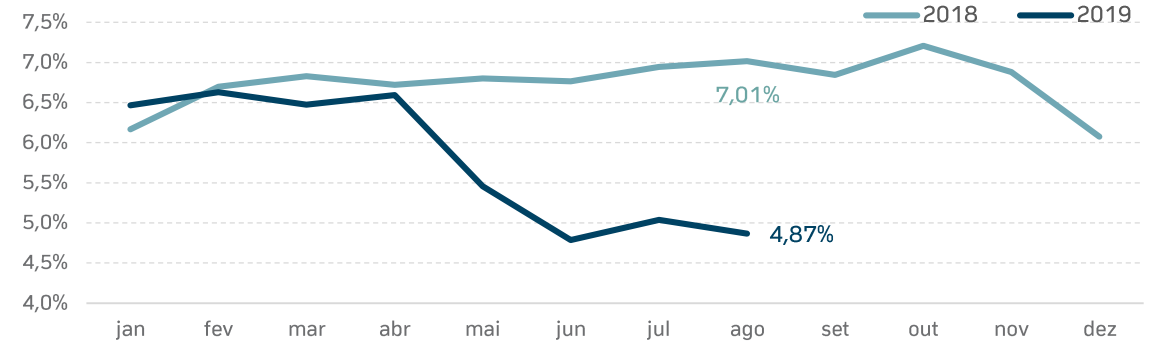
Abaixo, trazemos alguns indicadores operacionais consolidados, de acordo com a participação que o Fundo detém em cada um dos empreendimentos. Nesta análise, consideramos 10 dos 12 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque e Floripa, que não temos acesso às informações. No mês de agosto, as vendas dos ativos apresentou crescimento de 15,9%, impactado pela inclusão do West Plaza na base de ativos, comparado com o mesmo mês de 2018, sendo que os destaques positivos foram I Fashion Outlet (+12,1%), Shopping Mooca (11,1%), Shopping Penha (+11,1%), e enquanto o Shopping Goiabeiras segue como principal ofensor (-46,2%).

VENDAS TOTAIS (R$ MM) / VENDAS MESMAS LOJAS (SSS)* (%)

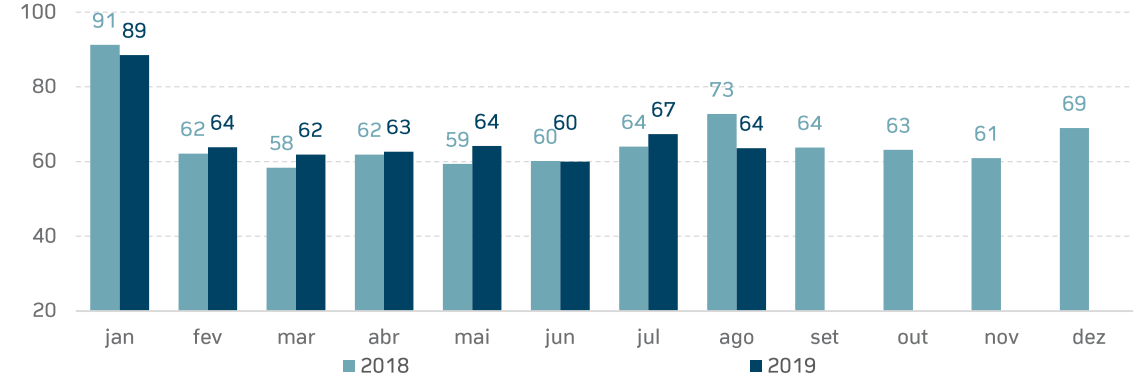


*o indicador SSS considera somente os investimentos diretos em imóveis.

VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge / administradora do shopping; O resultado de ago/18 foi impactado pela alta base de comparação do Shopping Penha, conforme página anterior.

SHOPPING PENHA

O Shopping Penha continua passando por importante processo de revitalização e reposicionamento. Neste ano, tivemos a inauguração das Lojas Renner. No próximo mês, o retrofit completo das fachadas do shopping será finalizado. O Shopping apresentou queda no resultado operacional em relação a 2018, visto que em 2018 houve uma recuperação de inadimplência da ordem de R$ 878 mil. Excluindo este efeito o shopping apresentaria variação positiva de 14% no resultado operacional.

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

www.shoppingpenha.com.br

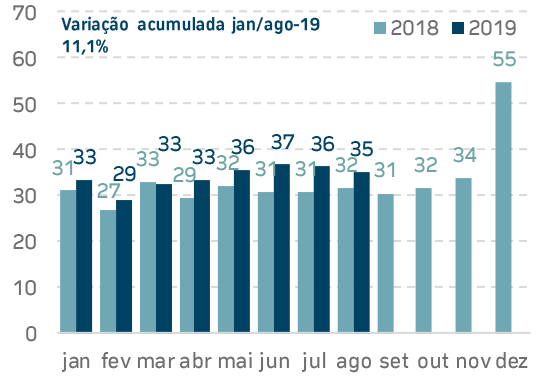
- 87,6% de participação
- 29,6 mil m² de ABL Total
- 208 operações
- Inaugurado em 1992
- Operador: AD Shopping
- Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom e Sonda

Fonte: Hedge / administradora do shopping

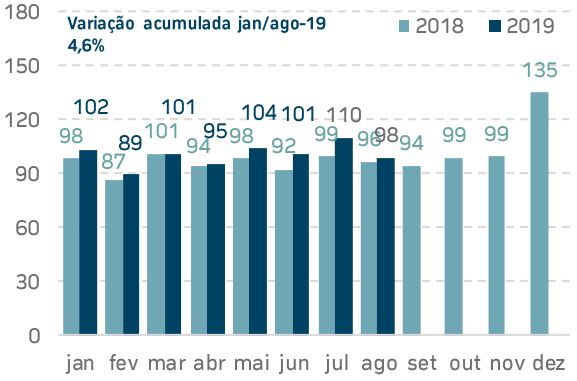
SHOPPING PENHA

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-19	Variação ago-19/18	Acumulado jan/ago-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.857.653	-42%	14.646.292	-12%
Aluguel complementar	201.629	869%	1.195.467	176%
Aluguel quiosques/stands	293.386	229%	1.644.135	135%
Outras receitas	61.727	309%	335.437	-18%
Receitas totais	**2.414.395**	**-27%**	**17.821.331**	**-2%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(146.113)	-14%	(1.336.546)	4%
Outras despesas	(186.351)	-32%	(1.711.752)	-12%
Despesas totais	**(332.465)**	**-25%**	**(3.048.298)**	**-5%**
Resultado operacional (NOI)	**2.081.930**	**-27%**	**14.773.033**	**-1%**
Resultado estacionamento	281.191	9%	2.221.592	7%
NOI + estacionamento	2.363.121	-24%	16.994.625	0%
Benfeitorias	(515.359)	-	(4.981.995)	70%
Resultado não operacional	(60.000)	-	(14.928)	-169%
Fluxo de caixa total	**1.787.763**	**37%**	**11.997.701**	**-15%**

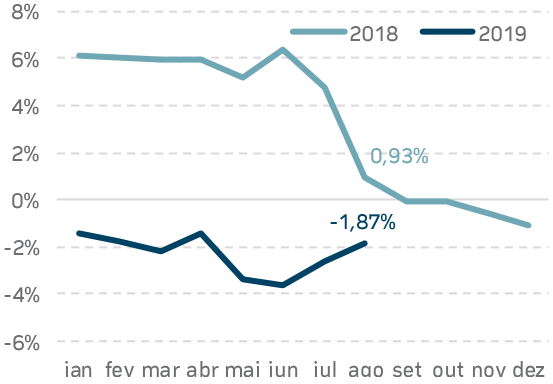
VENDAS (R$ MM)



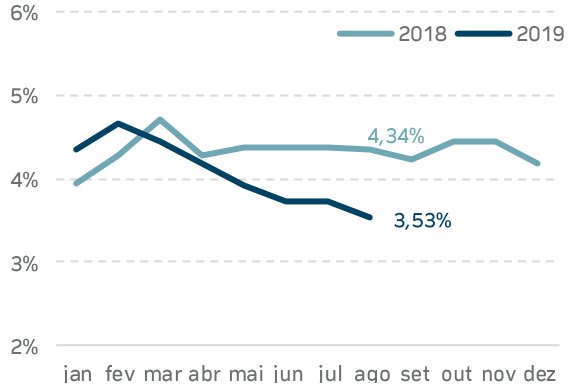
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

da carteira

SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING

O desempenho de 2019 do shopping reflete a inflexão do movimento adverso observado nos últimos anos. A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento tem contribuído para a almejada consolidação do ativo como dominante nesta região. A administradora continua trabalhando na comercialização e, recentemente assinou contrato para a entrada do Outback no empreendimento. No acumulado ano, o shopping apresenta resultado operacional, incluindo estacionamento, 21% acima de 2018, principalmente em função de um maior aluguel mínimo pela redução de vacância, receitas com mall e mídia e redução de encargos de lojas vagas.

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

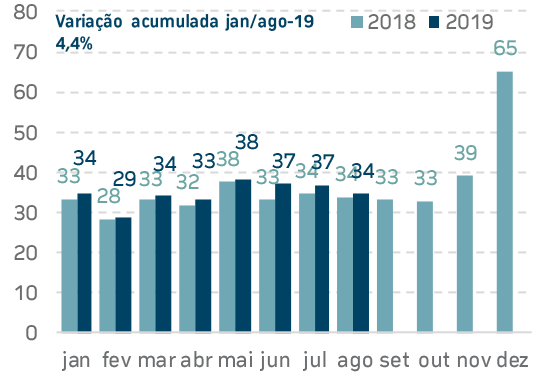
- 35% de participação
- 42,9 mil m² de ABL Total
- 236 operações
- Inaugurado em 2012
- Operador: BR Malls
- Principais Operações: Cinépolis, Hocca Bar, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza, Neo Geo Family, Smart Fit e Wizard by Person

Fonte: Hedge / administradora do shopping

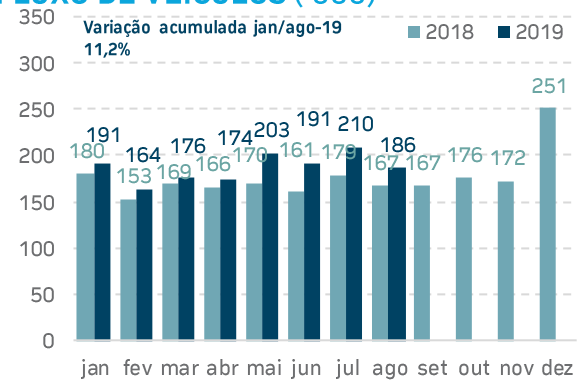
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-19	Variação ago-19/18	Acumulado jan/ago-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.765.314	21%	14.408.585	15%
Aluguel complementar	145.488	35%	1.435.842	10%
Aluguel quiosques/stands	278.866	-19%	2.652.589	10%
Outras receitas	28.943	48%	409.144	-76%
Receitas totais	**2.218.612**	**15%**	**18.906.160**	**5%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(238.716)	17%	(816.729)	-55%
Outras despesas	(476.895)	58%	(2.956.225)	-21%
Despesas totais	**(715.610)**	**41%**	**(3.772.954)**	**-32%**
Resultado operacional (NOI)	**1.503.002**	**5%**	**15.133.206**	**22%**
Resultado estacionamento	836.628	16%	6.154.808	19%
NOI + estacionamento	2.339.630	9%	21.288.014	21%
Benfeitorias	(449.714)	624%	(1.748.205)	97%
Resultado não operacional	35.392	-35%	185.980	-2%
Fluxo de caixa total	**1.925.308**	**-10%**	**19.725.789**	**17%**

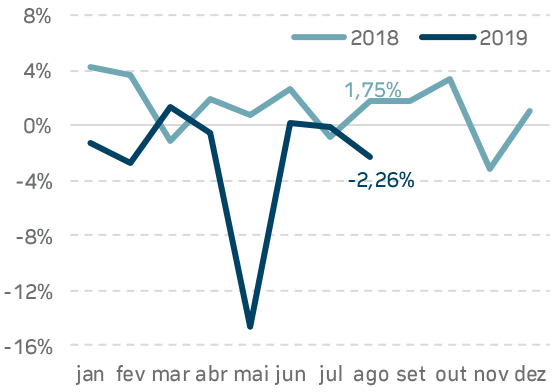
VENDAS (R$ MM)



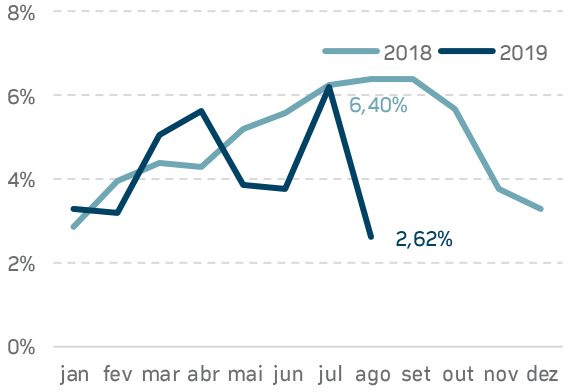
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

da carteira

MOOCA PLAZA SHOPPING

Após um ano de consolidação da dominância do Mooca Plaza Shopping, com a abertura da maior loja da marca Zara em m² da América Latina, e inauguração de um Pet Park ao ar livre, melhorando a experiência do consumidor, o shopping vêm sendo um dos principais destaques do Fundo ao longo dos últimos meses, com vendas e resultados crescendo em dois dígitos percentuais. Outro destaque do empreendimento são as operações de gastronomia, como Outback, Madero e América. Em agosto, tivemos um aumento na vacância em decorrência do fechamento da loja Saraiva.

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

www.moocaplaza.com.br

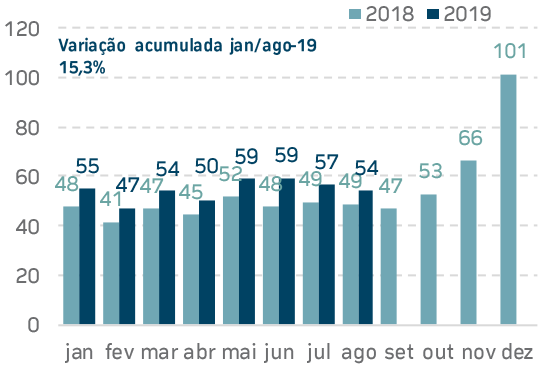
- 20% de participação
- 41,9 mil m² de ABL Total
- 275 operações
- Inaugurado em 2011
- Operador: BR Malls
- Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Hocca Bar, Marisa, Outback, Renner, Riachuelo, Tok Stok Compact e Zara

Fonte: Hedge / administradora do shopping

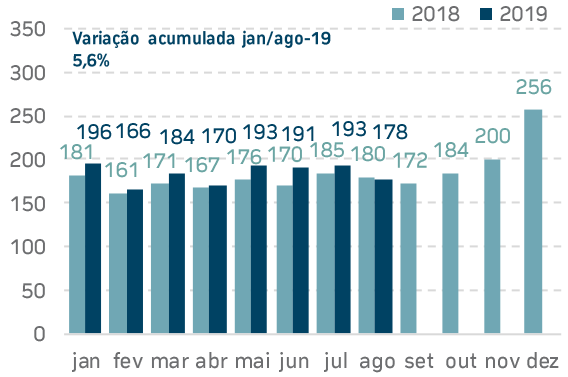
MOOCA PLAZA SHOPPING

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-19	Variação ago-19/18	Acumulado jan/ago-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	2.955.752	9%	25.374.456	10%
Aluguel complementar	339.710	11%	2.912.961	33%
Aluguel quiosques/stands	515.253	5%	3.826.111	-6%
Outras receitas	116.128	-10%	908.739	-17%
Receitas totais	**3.926.844**	**8%**	**33.022.267**	**8%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(110.638)	-55%	(920.753)	-4%
Outras despesas	(840.787)	56%	(5.130.127)	-6%
Despesas totais	**(951.425)**	**21%**	**(6.050.880)**	**-6%**
Resultado operacional (NOI)	**2.975.418**	**5%**	**26.971.387**	**12%**
Resultado estacionamento	1.249.340	13%	9.691.398	23%
NOI + estacionamento	4.224.758	7%	36.662.785	15%
Benfeitorias	(1.503.767)	88%	(3.168.165)	-54%
Resultado não operacional	33.021	-39%	340.383	-1%
Fluxo de caixa total	**2.754.012**	**-14%**	**33.835.003**	**34%**

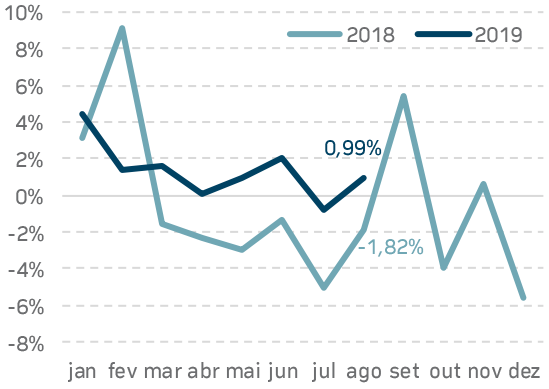
VENDAS (R$ MM)



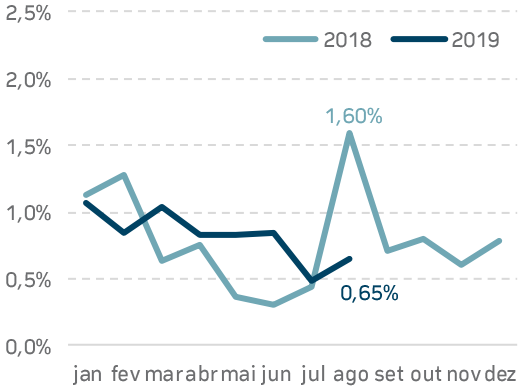
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

TIVOLI SHOPPING CENTER

O Tivoli Shopping Center vem sendo um grande destaque nos últimos meses, com foco na ocupação de lojas vagas, principalmente as da expansão, inaugurada em 2015. Em 2019, o shopping apresenta bom ritmo de comercialização e trouxe a vacância para 2,9%, a menor desde 2015. Tem-se observado excelente performance dos lojistas, com crescimento de vendas de 10% no ano. Nos últimos meses foram inauguradas as operações Estação Valentina e Tico's Burger. Duas operações de restaurante, para complementar o mix de gastronomia.

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

www.tivolishopping.com.br

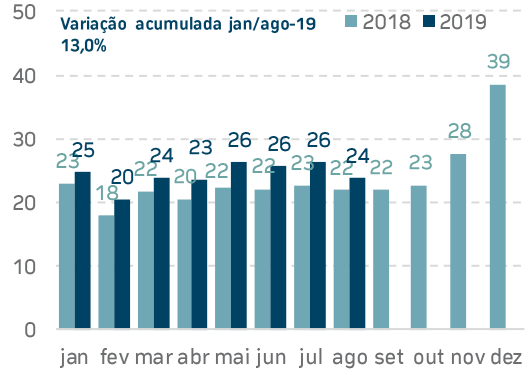
- 59% de participação
- 23,9 mil m² de ABL Total
- 158 operações
- Inaugurado em 1998
- Expansão em 2015
- Operador: AD Shopping
- Principais Operações: C&A, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza, Marisa, Moviecom, Renner, Riachuelo e Pernambucanas.

Fonte: Hedge / administradora do shopping

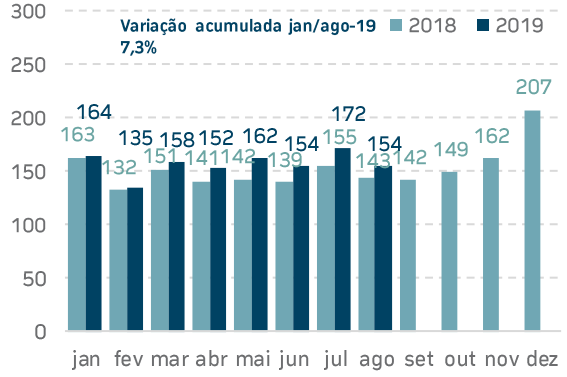
TIVOLI SHOPPING CENTER

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-19	Variação ago-19/18	Acumulado jan/ago-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	985.596	-12%	7.865.786	4%
Aluguel complementar	79.682	34%	1.089.349	12%
Aluguel quiosques/stands	162.518	1%	1.303.695	-16%
Outras receitas	16.817	-194%	527.629	254%
Receitas totais	**1.244.611**	**-6%**	**10.786.459**	**5%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(62.083)	-63%	(640.828)	-47%
Outras despesas	(162.416)	-38%	(1.308.244)	-9%
Despesas totais	**(224.499)**	**-48%**	**(1.949.072)**	**-26%**
Resultado operacional (NOI)	**1.020.112**	**14%**	**8.837.387**	**16%**
Resultado estacionamento	378.844	17%	2.910.517	7%
NOI + estacionamento	**1.398.956**	**14%**	**11.747.904**	**14%**
Benfeitorias	(63.125)	-	(1.432.632)	47%
Resultado não operacional	(65.000)	-	(130.000)	-
Fluxo de caixa total	**1.270.831**	**51%**	**10.185.272**	**10%**

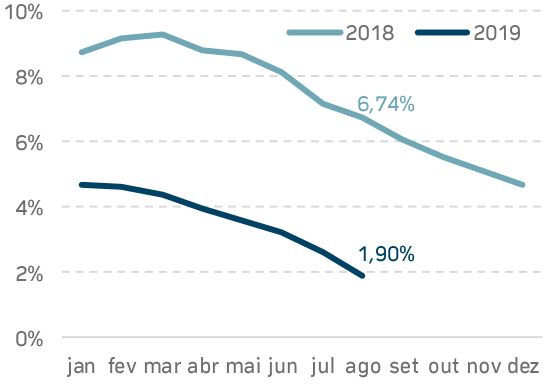
VENDAS (R$ MM)



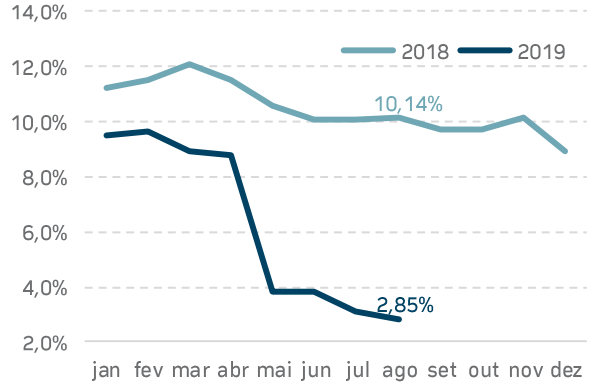
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

da carteira

GOIABEIRAS SHOPPING CENTER

Com a inauguração do concorrente Shopping Estação Cuiabá em outubro de 2018, continuamos observando queda nos indicadores, que deve diminuir nos próximos meses. No acumulado do ano até agosto, o faturamento dos lojistas apresenta queda de 35% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em abril, o Grupo AD assumiu a administração e comercialização do shopping e diversos projetos estão sendo implantados para trazer uma reversão dos indicadores operacionais, conforme detalhado nos relatórios anteriores. Esperamos ainda este ano a inauguração da Bodytech e do Paris 6.

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

www.goiabeirasshopping.com.br

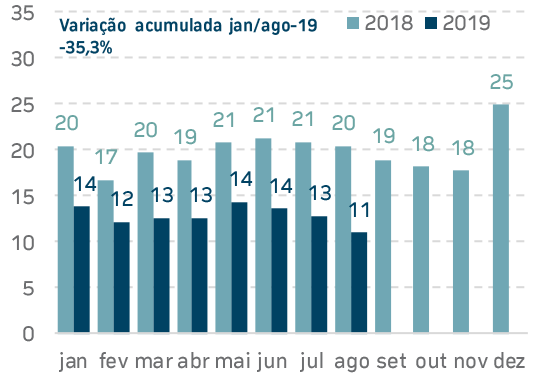
- 54% de participação
- 26,2 mil m² de ABL Total
- 187 operações
- Inaugurado em 1989
- Operador: AD Shopping
- Principais Operações: Avenida, Cinemark, Le Lis Blanc Deux, Lojas Americanas, Ponto Frio, Renner, Ri Happy.

Fonte: Hedge / administradora do shopping

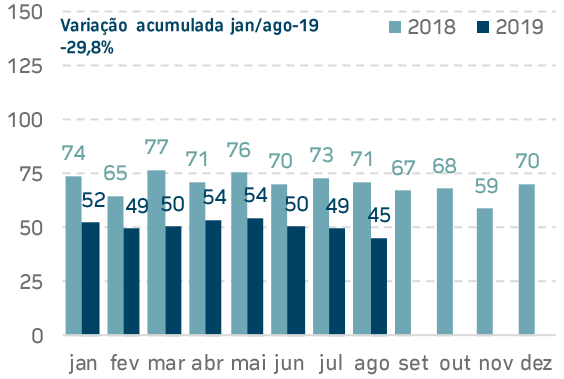
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-19	Variação ago-19/18	Acumulado jan/ago-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	307.472	-55%	3.680.383	-43%
Aluguel complementar	172.840	-46%	1.359.080	-45%
Aluguel quiosques/stands	123.709	-26%	1.026.404	-33%
Outras receitas	6.008	-62%	34.169	-73%
Receitas totais	**610.029**	**-48%**	**6.100.036**	**-43%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(217.503)	-42%	(2.557.292)	-14%
Outras despesas	(40.016)	64%	(510.867)	97%
Despesas totais	**(257.519)**	**-35%**	**(3.068.159)**	**-5%**
Resultado operacional (NOI)	**352.510**	**-55%**	**3.031.878**	**-59%**
Resultado estacionamento	64.129	-84%	1.475.576	-56%
NOI + estacionamento	416.639	-65%	4.507.453	-58%
Benfeitorias	(1.116.802)	814%	(1.511.846)	392%
Resultado não operacional	-	-100%	-	-100%
Fluxo de caixa total	**(700.163)**	**-166%**	**2.995.607**	**-71%**

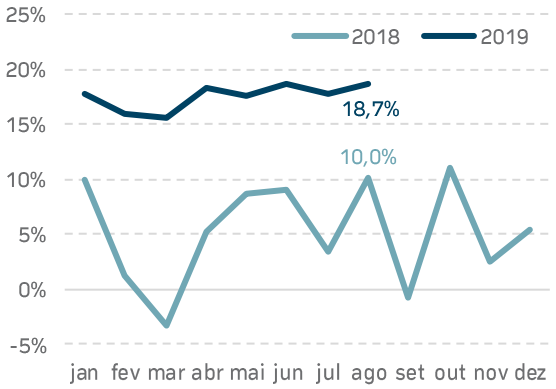
VENDAS (R$ MM)



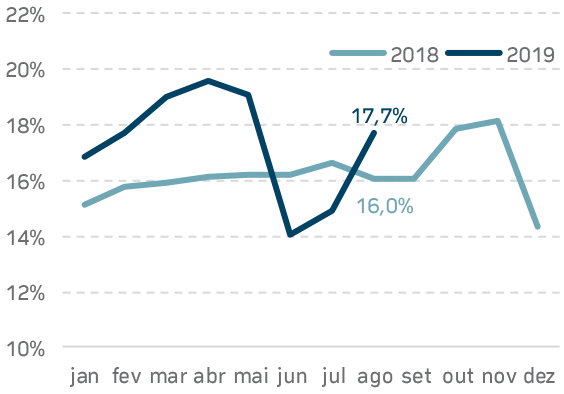
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

da carteira

I FASHION OUTLET

O outlet I Fashion Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição nos últimos meses, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. Em 2019, o shopping vem apresentando bom resultado em termos de vendas, com crescimento de 10% no acumulado do ano. No mês de agosto, o shopping apresentou resultado operacional em linha com o observado em agosto de 2018, mas no ano acumula queda de 2%.

Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS

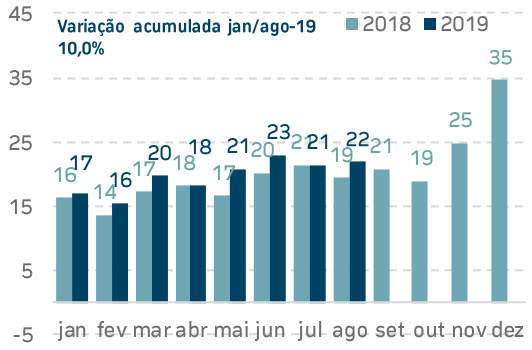
- 49% de participação
- 20,1 mil m² de ABL Total
- 91 operações
- Inaugurado em 2013
- Operador: Iguatemi
- Principais Operações: Espaço Hering, Hugo Boss, Estoque, Inbrands, Nike Outlet, Polo Wear, Q Fera Sports e Schutz & Co

Fonte: Hedge / administradora do shopping

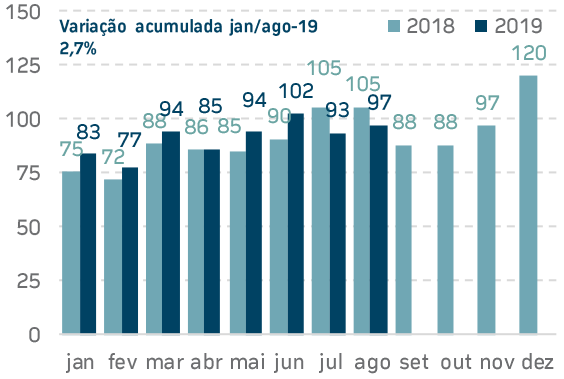
I FASHION OUTLET

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-19	Variação ago-19/18	Acumulado jan/ago-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	662.083	-10%	5.418.159	-9%
Aluguel complementar	310.249	-9%	2.298.557	1%
Aluguel quiosques/stands	60.119	10%	504.581	-15%
Outras receitas	20.620	-	171.709	-
Receitas totais	**1.053.071**	**-7%**	**8.393.006**	**-5%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(46.133)	-40%	(398.823)	-26%
Outras despesas	(76.592)	-40%	(730.126)	-21%
Despesas totais	**(122.724)**	**-40%**	**(1.128.949)**	**-23%**
Resultado operacional (NOI)	**930.347**	**0%**	**7.264.057**	**-2%**
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	930.347	0%	7.264.057	-2%
Benfeitorias	(467.220)	7056%	(1.301.979)	1277%
Resultado não operacional	4.219	-91%	67.131	-31%
Fluxo de caixa total	**467.346**	**-52%**	**6.029.209**	**-18%**

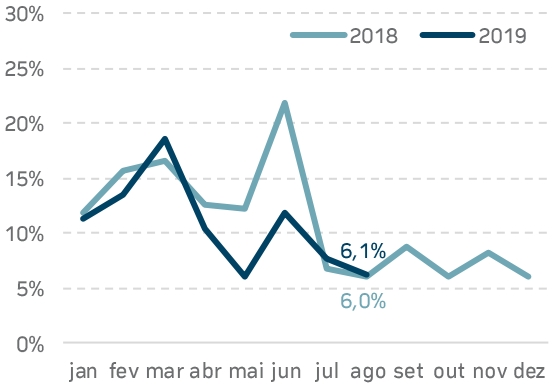
VENDAS (R$ MM)



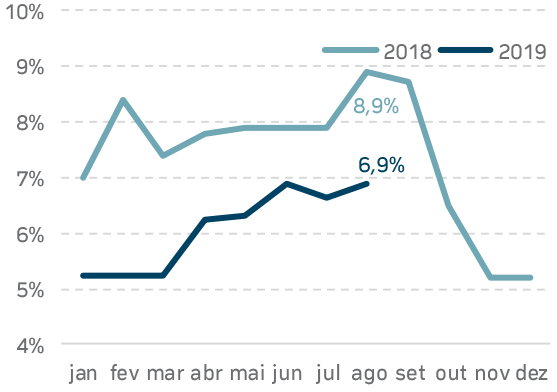
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

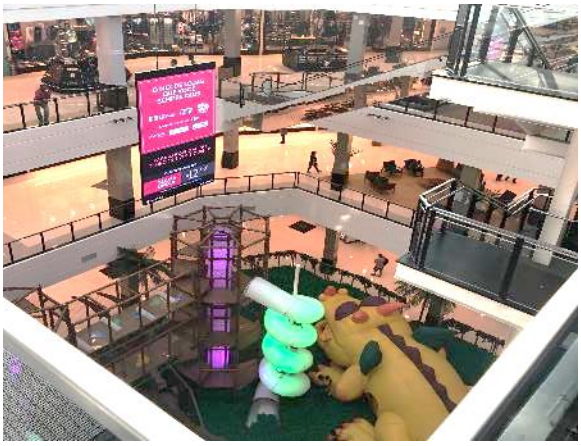
SANTANA PARQUE SHOPPING

No final de maio, o Fundo concluiu a aquisição de 15% do Santana Parque Shopping num volume de R$54 milhões. O *cap rate* da operação para o primeiro ano é de 7,9%, sendo que o preço poderá sofrer ajustes baseado no resultado líquido do empreendimento. A transação foi em linha com a estratégia e viabilidade da 7ª emissão de cotas e trouxe efeitos no caixa do Fundo a partir de julho.

Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP

http://www.santanaparqueshopping.com.br

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

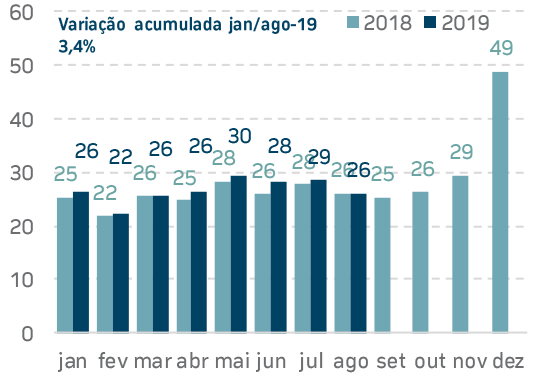


Fonte: Hedge / administradora do shopping

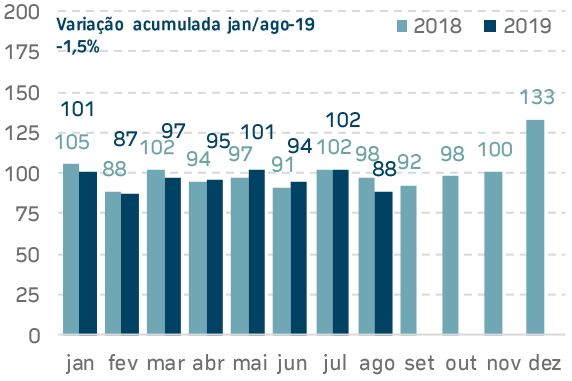
SANTANA PARQUE SHOPPING

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-19	Variação ago-19/18	Acumulado jan/ago-19	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	1.228.720	-6%	10.569.826	2%
Aluguel complementar	182.251	-15%	2.097.700	-1%
Aluguel quiosques/stands	342.920	0%	2.611.752	-4%
Outras receitas	127.333	65%	815.797	71%
Receitas totais	**1.881.223**	**-3%**	**16.095.075**	**3%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(92.684)	-49%	(1.189.805)	18%
Outras despesas	(221.742)	22%	(1.728.443)	10%
Despesas totais	**(314.426)**	**-14%**	**(2.918.248)**	**13%**
Resultado operacional (NOI)	**1.566.797**	**-1%**	**13.176.827**	**0%**
Resultado estacionamento	722.472	6%	5.097.756	-3%
NOI + estacionamento	**2.289.270**	**1%**	**18.274.583**	**-1%**
Benfeitorias	(217.551)	-35%	(1.159.354)	-21%
Resultado não operacional	41.567	-189%	(345.818)	7%
Fluxo de caixa total	**2.113.286**	**12%**	**16.769.411**	**1%**

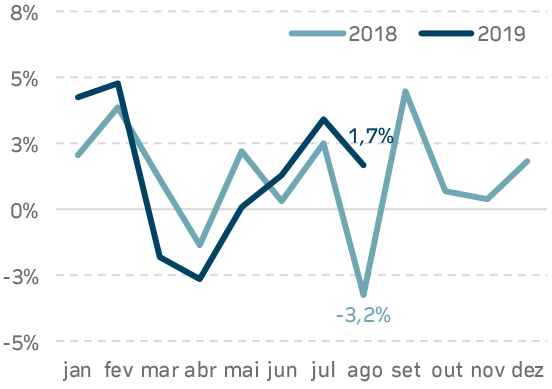
VENDAS (R$ MM)



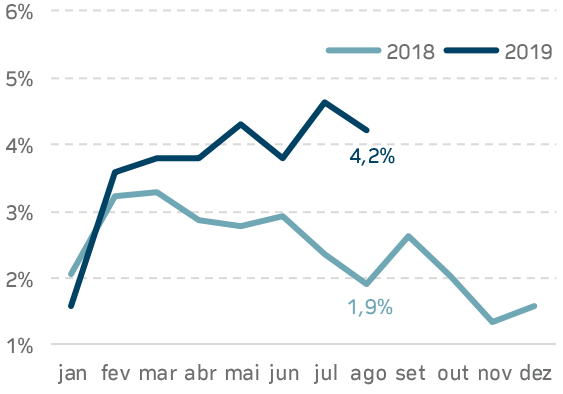
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Hedge / administradora do shopping

SHOPPING PARQUE DOM PEDRO

Conforme comunicado nos relatórios anteriores, a administradora do empreendimento vinha trabalhando na reposição da área vaga após o fechamento da FNAC em outubro de 2018. Em março, foi assinado contrato de locação desta área com a Decathlon, maior varejista esportiva do mundo. Esta foi a principal responsável pela redução da vacância do empreendimento nos últimos meses. A vacância do shopping encerrou julho em 2,0%

Av. Guilherme Campos, 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br

Para acessar a página do FII, clique aqui

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

Fonte: Hedge / administradora do shopping

da carteira

VIA PARQUE SHOPPING

Nos últimos meses, o Fundo vem adquirindo cotas do FII FVPQ11 e com isso atingiu a participação de 24,5% 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. Conforme explanado neste relatório, o maior desafio para o empreendimento será a inauguração do ParkShopping Jacarepaguá, prevista para 2020.

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

www.viaparqueshopping.com.br

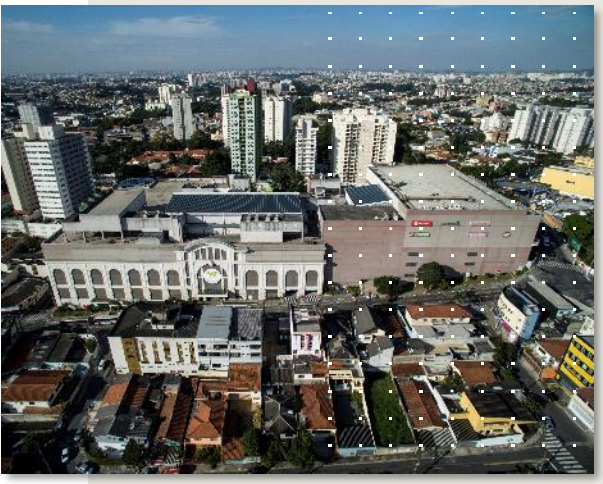
Para acessar a página do FII, clique aqui

- 25,7% de participação via cotas de FII
- 57,2 mil m² de ABL Total
- Principais Operações: C&C, Kinoplex, Km de Vantagens Hall, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Renner e Rio Decor
- 239 operações
- Inaugurado em 1993
- Operador: Aliansce Sonae

Fonte: Hedge / administradora do shopping

SHOPPING PRAÇA DA MOÇA

O Shopping Praça da Moça está localizado na área central de Diadema na Grande São Paulo. No acumulado do ano até agosto, o shopping apresenta crescimento no resultado operacional, incluindo estacionamento, 5% acima do orçado para o período e 18% acima do observado nos mesmo meses de 2018. Em julho, a vacância do shopping ficou em 3,9%.



Rua Manoel da Nóbrega, 712 – Diadema, SP

https://www.shoppingpracadamoca.com.br/

Para acessar a página do FII, clique aqui

- 17,94% de participação via cotas de FII
- 29,8 mil m² de ABL Total
- 210 operações
- Inaugurado em 2009
- Operador: AD Shopping
- Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Marisa, Besni, Lojas Americanas, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga, Casas Bahia, Inova Academia.

Fonte: Hedge / administradora do shopping

SHOPPING WEST PLAZA

O Shopping Praça da Moça está localizado na zona oeste de São Paulo e é hoje um dos principais centros comerciais da região. O Shopping apresenta um bom mix de lojas e um ótimo polo gastronômico e opções de lazer. Até agosto o Fundo adquiriu 465.075 cotas do fundo WPLZ11 que por sua vez detém uma participação de 30% no Shopping West Plaza.

Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

https://www.westplaza.com.br/

Para acessar a página do FII, clique aqui

- 19,18% de participação via cotas de FII
- 36,6 mil m² de ABL Total
- Principais Operações:: Bio Ritmo, C&A, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Lojas Americanas, Outback, Pecorino, Jeronimo e Temakeria&Cia.
- 200 operações
- Inaugurado em 1991
- Operador: Aliansce

FLORIPA SHOPPING

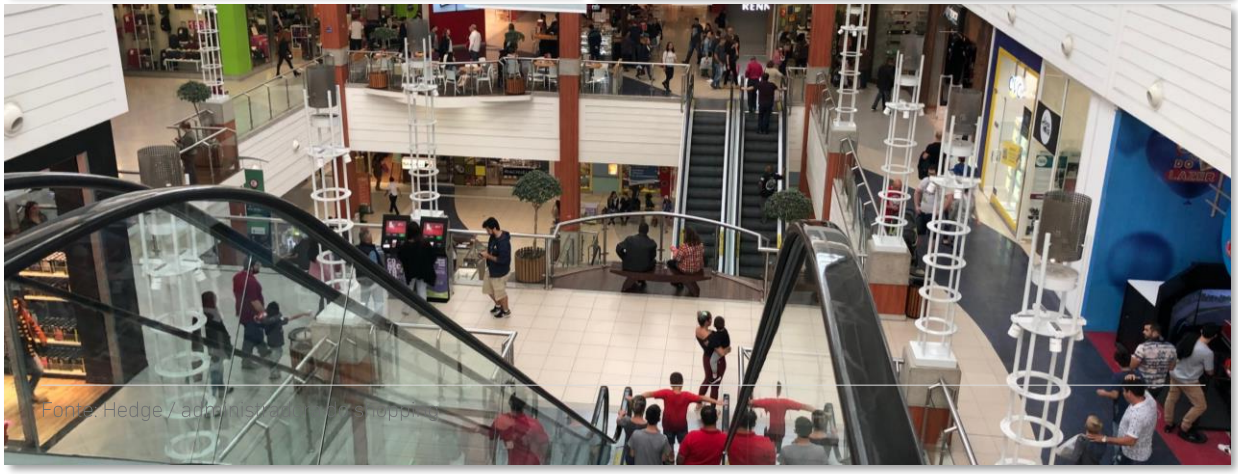
O Floripa Shopping está localizado às margens da rodovia que liga o Centre ao Norte da Ilha de Santa Catarina, no principal acesso às praias como Jurerê Internacional, Praia brava e Costão do Santinho. Até agosto de 2019, o Fundo adquiriu 24.713 cotas ou 44,4% do fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa Shopping.

Rodovia SC-401, 3.116– Florianópolis, SC

https://www.floripashopping.com.br/

Para acessar a página do FII, clique aqui

- 16,1% de participação via cotas de FII
- 33,5 mil m² de ABL Total
- Principais Operações:: Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Renner,
- 132 operações
- Inaugurado em 2006
- Operador: Floripa Shopping



Fonte: Hedge / administrador FLRP Shopping

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Conforme Fato Relevante publicado em 11 de setembro de 2019, nesta data foi encerrada a oferta pública de distribuição das Cotas da 8ª Emissão, realizada sob regime de melhores esforços de colocação.

Foram subscritas e integralizadas, ao todo, 3.281.350 (três milhões, duzentos e oitenta e um mil, trezentas e cinquenta) Cotas da 8ª Emissão, pelo preço por Cota de R$230,85 (duzentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos) ("Preço por Cota"), equivalentes a um montante de R$ 757.499.647,50 (setecentos e cinquenta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, seiscentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos). Os valores expressos em reais não compreendem o Custo Unitário de Distribuição.

O Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e, conforme o caso, seu Direito de Subscrição de Sobras, recebeu, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas da 8ª Emissão por ele adquiridas, o qual será convertido em Cotas na abertura dos mercados do dia 1 de outubro de 2019, podendo ser livremente negociadas na B3 apenas a partir dessa data.

O investidor que subscreveu e liquidou Cotas após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras recebeu recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas da 8ª Emissão por ele adquiridas, o qual não será convertido em Cotas até o dia 30 de setembro de 2019, inclusive. Na abertura dos mercados do 1 de outubro de 2019, os recibos serão convertidos em Cotas, as quais permanecerão bloqueadas e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476. Exclusivamente, as Cotas da 8ª Emissão cuja subscrição e integralização foram realizadas junto ao Intermediário Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 8ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas (HGBS11), o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos decorrentes exclusivamente dos investimentos realizados pelo Fundo com os recursos captados desde a data da liquidação até o encerramento do mês de setembro de 2019. A partir de 1 de outubro de 2019, com a conversão do recibo de Cotas da 8ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

O Fato Relevante, bem como todos os documentos relativos a 8ª Emissão de Cotas, encontram-se disponíveis 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.

Autorregulação ANBIMA

hedge.
INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br