

Hedge Shopping Praça da Moça FII (HMOC11)

SETEMBRO 2019

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

Os recursos do Fundo serão destinados ao investimento no empreendimento imobiliário denominado **Shopping Praça da Moça**, localizado na Rua Manoel da Nóbrega 640, Diadema, Estado de São Paulo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento do Fundo.

INFORMAÇÕES GERAIS

■ INÍCIO DAS ATIVIDADES

Dezembro de 2011

■ ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

■ GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

■ TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,75% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo

■ TAXA DE PERFORMANCE

Não há

■ CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HMOC11

■ TIPO ANBIMA

FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

■ PRAZO

Indeterminado

■ PÚBLICO ALVO

Investidores qualificados

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.

Fonte: Hedge / Itaú. Data Base: setembro-19.

COTA PATRIMONIAL

R\$ 179,11

COTA DE MERCADO

R\$ 240,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 92 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

382.017

QUANTIDADE DE COTISTAS

247

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Neste relatório, apresentamos os resultados do Fundo e do shopping Praça da Moça de setembro de 2019, que trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto de 2019. No mês de setembro, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou 3% acima de setembro de 2018, e 8% abaixo do orçado para o período. Este desvio, em relação ao orçamento, é explicado por uma comercialização mais lenta que o esperado, levando a um menor faturamento de aluguel e maior despesa com lojas vagas. Projetamos que este efeito seja normalizado até o final do ano. Em 2019, o shopping apresenta crescimento no resultado operacional de 16% em relação a 2018, impactado por: (i) recuperação líquida de alugueis passados; (ii) comercialização do estacionamento, conforme detalhado nos relatórios anteriores; e (iii) maior receita de quiosques/stands.

Em agosto, o faturamento total dos lojistas do shopping cresceu 2,9% em relação ao mesmo período de 2018. No mês, destacamos o faturamento do cinema, que apresentou crescimento de vendas de 41,6% em relação a agosto de 2018, e as vendas das semi-âncoras com aumento de 11,3% no período. Em contrapartida, observamos um resultado fraco das lojas âncoras com queda de 0,8% nas vendas e das mega lojas, que apresentaram queda de 18,1% no período, estas impactadas pelo fechamento da Livraria Curitiba. Em relação ao fluxo, houve uma queda no número de visitantes de 1,0% no mês, comparado a agosto de 2018, ao passo que o fluxo de veículos retraiu 9,8% no mês.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,25 por cota como rendimento referente ao mês de setembro. O pagamento será realizado em 14/10/19, aos detentores de cota em 30/09/19. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. Para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

HMOC11	set-19	2019	12 Meses
Receitas totais	477.228	5.041.296	6.563.920
Resultado Shopping Pç. da Moça	475.556	5.015.925	6.535.253
Receita financeira	1.672	25.371	28.667
Despesas totais	(63.868)	(622.385)	(823.636)
Resultado	413.360	4.418.911	5.740.284
Rendimento	477.521	4.546.002	5.925.084
Resultado Médio / Cota	1,08	1,29	1,25
Rendimento Médio / Cota	1,25	1,32	1,29

Fonte: Hedge / Itaú

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

Considerando o resultado realizado no ano e as premissas de orçamento para os próximos meses do Shopping Praça da Moça para 2019, revisamos a estimativa de rendimento médio mensal do Fundo em 2019 para aproximadamente R\$ 1,30 por cota, com a expectativa de distribuir R\$ 1,25 nos próximos meses deste ano.

LIQUIDEZ

HM0C11	set-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	43%	65%	69%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,58	66,67	79,19
Giro (em % do total de cotas)	0,63%	79,03%	97,93%
Valor de mercado	R\$ 91,7 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (247 cotistas)		

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

RENTABILIDADE

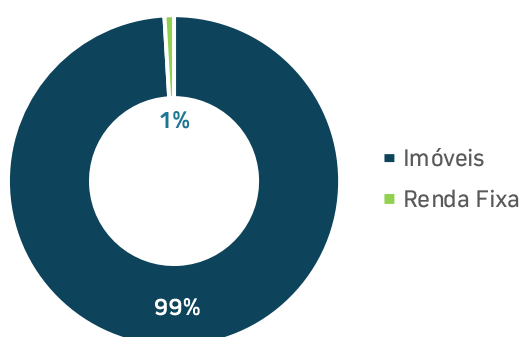
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 240,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 179,11**.

Hedge Shopping Praça da Moça FII	set-19	2019	12 meses*
Cota Aquisição (R\$)	240,00	195,00	175,00
Renda Acumulada	0,5%	6,0%	8,1%
Ganho de Capital Líq.	0,0%	18,5%	29,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,5%	25,2%	40,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	6,7%	35,0%	40,4%
% CDI Líquido	137%	637%	755%
Retorno Total Bruto	0,5%	29,1%	45,3%
IFIX	1,0%	14,1%	25,7%
% IFIX	52%	206%	176%

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

INVESTIMENTOS

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação do Fundo: 23,06% do Shopping Praça da Moça

Endereço: Rua Manoel da Nobrega, 640, Diadema/SP

Área bruta locável (ABL) (100% do shopping): 29.784 m²

Inauguração: maio de 2009

Operador: AD Shopping

Lazer: Playarte e Neogeo

Principais locatários: Riachuelo, C&A, Renner, Marisa, Besni, Lojas Americanas, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga, Casas Bahia, Carrefour Express, Inova Academia.



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

Mês 1

Competência do shopping
Período de venda do lojista
com contratos vigentes

Mês 2

Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos
de locações vigentes no mês 1
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, referente à competência do mês 1

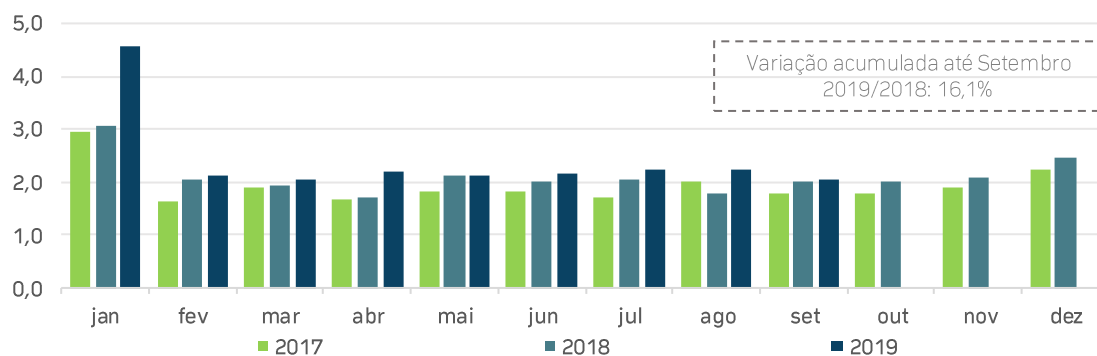
Segue abaixo o **resultado caixa para 23,06% do shopping de setembro de 2019**, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das **vendas de agosto de 2019**. Este resultado já impactou o fluxo de caixa do Fundo. No mês de setembro, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou 3% acima de setembro de 2018, mas 8% abaixo do orçado para o período. No acumulado do ano, o shopping apresenta crescimento em relação a 2018 de 16%, positivamente impactado por: (i) recuperação líquida de alugueis passados; (ii) comercialização do estacionamento, conforme detalhado nos relatórios anteriores; e (iii) maior receita de quiosques/stands.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado set-19	Varição vs. set-18	Varição vs orç.	Acumulado set-19	Varição acum. y/y	Varição acum. orçado
Aluguel mínimo faturado	382.770	1%	-10%	3.830.483	3%	-5%
Aluguel complementar faturado	15.669	5%	0%	174.896	7%	-3%
Aluguel quiosques/stands	58.451	-1%	6%	533.686	19%	4%
Descontos / carências / cancelamentos	(5.250)	-49%	-59%	(91.089)	0%	-20%
Inadimplência	(10.181)	-163%	-239%	159.514	-9443%	351%
Outras receitas	39.618	-812%	666%	400.738	1534%	538%
Receitas totais	481.077	6%	-3%	5.008.227	17%	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(28.210)	-12%	63%	(229.795)	-8%	8%
Outras despesas	(41.894)	37%	7%	(373.975)	29%	12%
Despesas totais	(70.104)	12%	24%	(603.770)	12%	11%
Resultado operacional (NOI)	410.973	5%	-7%	4.404.457	18%	6%
Resultado estacionamento	64.584	-6%	-15%	611.468	3%	-7%
NOI + estacionamento	475.556	3%	-8%	5.015.925	16%	4%
Benfeitorias	17.295	-	-	20.405	-128%	-111%
Fluxo de caixa total	492.851	7%	-1%	5.036.330	19%	8%

Fonte: AD Shopping

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, no gráfico abaixo observa-se o histórico de NOI (resultado operacional) do shopping desde 2017.

Histórico de NOI + estacionamento (R\$ milhões, 100% do Shopping)

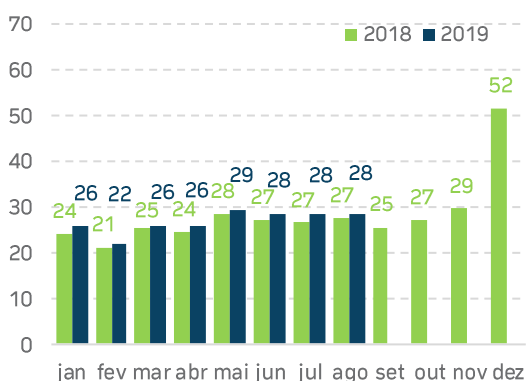


Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de agosto, as vendas do shopping cresceram 2,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Neste período, os principais destaques foram as vendas do cinema, com crescimento de 41,6%, e das lojas semi-âncoras, que apresentaram crescimento de 11,3%. No acumulado do ano, os lojistas apresentaram crescimento no faturamento total de 4,3%.

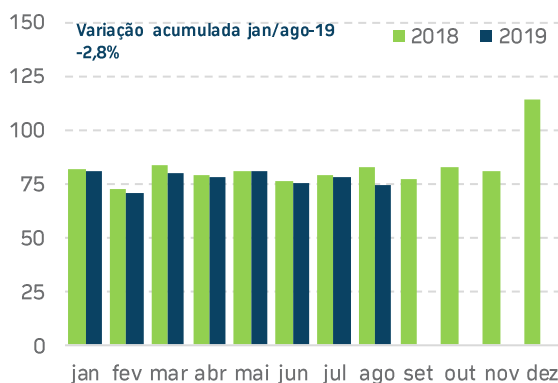
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. O empreendimento apresentou queda de 9,8% neste indicador no mês. No ano, o shopping acumula uma redução no fluxo de veículos de 2,8%, em comparação ao mesmo período do ano anterior. Apesar do resultado, observamos o fluxo de visitantes caiu apenas 1,0% no mês, um indicativo da mudança de hábito dos consumidores, que passam cada vez mais a fazer uso de meios de transportes alternativos.

VENDAS (R\$ MM)



Fonte: AD Shopping

FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

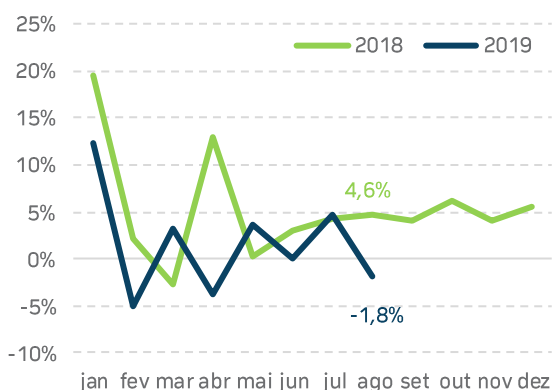


Fonte: AD Shopping

Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação de aluguéis atrasados do que inadimplência.

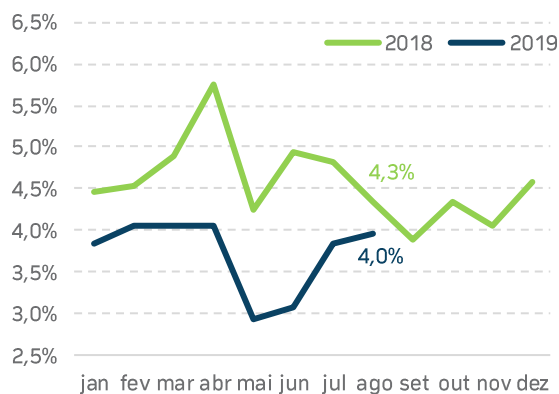
À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 1.181 m², de um total de 29.784 m² de Área Bruta Locável (ABL).

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12m)



Fonte: AD Shopping

VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

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