

Hedge Shopping Praça da Moça FII

HMOC11

JANEIRO DE 2020
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.

COTA PATRIMONIAL**R\$ 213,54****COTA DE MERCADO****R\$ 251,93****VALOR DE MERCADO****R\$ 96 mi****QUANTIDADE DE COTAS****382.017****QUANTIDADE DE COTISTAS****261****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.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Neste relatório, apresentamos os resultados do Fundo e do shopping Praça da Moça de janeiro de 2020, que trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro de 2019.

No mês de janeiro, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou em linha com o orçado para o mês, e 15% abaixo do realizado no ano anterior, devido à comercialização do estacionamento realizada em janeiro de 2018. Excluindo este efeito da base, o resultado operacional apresentaria um crescimento de 10% em janeiro de 2019.

Em dezembro, o faturamento total dos lojistas do shopping cresceu 5,1% em relação ao mesmo período de 2018. Novamente, destacamos no mês, o impacto positivo da inauguração das lojas Pernambucanas, Danny Cosméticos e Polo Wear. Dentre as categorias, destacamos o faturamento das megalojas, que apresentaram crescimento de 47% em relação a dezembro de 2018. Desta forma, o faturamento total do shopping encerrou o ano com variação positiva de 5,5% sobre o faturado no ano de 2018. Em relação ao fluxo de pessoas, houve um aumento no número de visitantes de 5,7% no mês, comparado ao mesmo mês de 2018, ao passo que o fluxo de veículos reduziu em 3,4% no mês.

Em dezembro foi inaugurado o restaurante Mania de Churrasco, trazendo uma nova opção de gastronomia ao mix do empreendimento.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 817 m² vagos, ou 2,7% da ABL total.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,27 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2020. O pagamento será realizado em 14/02/2020, aos detentores de cota em 31/01/2020. 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	jan-20	2020	12 Meses
Receitas totais	895.504	895.504	6.587.213
Resultado imobiliário	893.893	893.893	6.559.825
Receita financeira	1.611	1.611	27.388
Despesas totais	(95.094)	(95.094)	(862.680)
Resultado	800.409	800.409	5.724.533
Rendimento	485.162	485.162	5.890.702
Resultado Médio / Cota	2,10	2,10	1,25
Rendimento Médio / Cota	1,27	1,27	1,29

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HMOC11	jan-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	82%	82%	65%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,09	0,09	45,55
Giro (em % do total de cotas)	0,09%	0,09%	53,48%
Valor de mercado	R\$ 96,2 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (261 cotistas)		

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

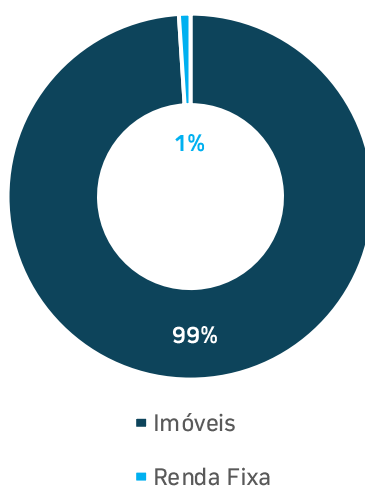
RENTABILIDADE

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% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 251,93 e o valor patrimonial foi de R\$ 213,54.

HMOC11	jan-20	2020	12 meses*
Cota Aquisição (R\$)	252,83	252,83	220,00
Renda Acumulada	0,5%	0,5%	7,0%
Ganho de Capital Líq.	-0,4%	-0,4%	11,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,1%	0,1%	19,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	1,4%	1,4%	19,4%
% CDI Líquido	37%	37%	360%
Retorno Total Bruto	0,1%	0,1%	21,6%
IFIX	-3,8%	-3,8%	27,7%
% IFIX	-	-	78%

Fonte: Hedge / Econômica / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE Ativos)



Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação 23,06% do Shopping Praça da Moça	ABL Total 29.784 m² 100% do shopping	Inauguração Maio de 2009	Operador AD Shopping
---	---	---	---------------------------------------

Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Marisa, Besni, Lojas Americanas, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga, Casas Bahia, Carrefour Express, Inova Academia, Danny Cosméticos, Pernambucanas e Mania de Churrasco.

Lazer: Playarte e Neogeo

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: AD Shopping

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

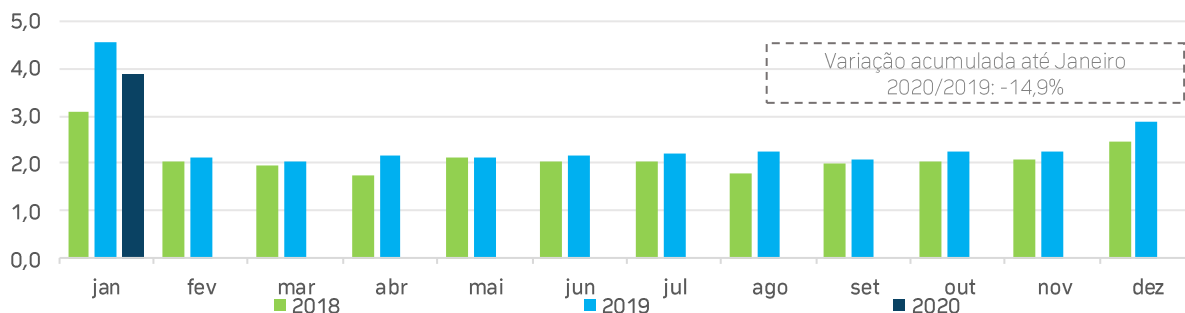
Segue abaixo o resultado caixa para 23,06% do shopping de janeiro de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro de 2019. Este resultado já impactou o fluxo de caixa do Fundo. No mês de janeiro, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou em linha com o orçado para o período. E a comparação com o ano anterior é impactada pela comercialização do estacionamento em 2018. Retirando este efeito, o shopping apresentaria crescimento operacional de 10% em relação ao ano anterior.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado jan-20	Variação vs. jan-19	Variação vs orç.	Acumulado jan-20	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	726.873	5%	3%	726.873	5%	3%
Aluguel complementar faturado	59.814	-8%	-21%	59.814	-8%	-21%
Aluguel quiosques/stands	87.638	45%	16%	87.638	45%	16%
Descontos / cancelamentos	(9.839)	-11%	-2%	(9.839)	-11%	-2%
Inadimplência	(11.470)	-	-	(11.470)	-21%	31%
Outras receitas	42.183	160%	-	42.183	160%	-12%
Receitas totais	895.199	11%	1%	895.199	11%	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(18.142)	-26%	-16%	(18.142)	-26%	-16%
Outras despesas	(58.505)	27%	32%	(58.505)	27%	32%
Despesas totais	(76.647)	9%	16%	(76.647)	9%	16%
Resultado operacional (NOI)	818.552	11%	0%	818.552	11%	0%
Resultado estacionamento	75.341	-2%	2%	75.341	-2%	2%
NOI + estacionamento	893.893	10%	0%	893.893	10%	0%
Benfeitorias	(56.474)	-	-	(56.474)	-	-62%
Fluxo de caixa total	837.419	-20%	13%	837.419	-20%	13%

Fonte: AD Shopping

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, no gráfico abaixo observa-se o histórico de NOI (resultado operacional) do shopping desde 2018.

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ milhões, 100% do Shopping)



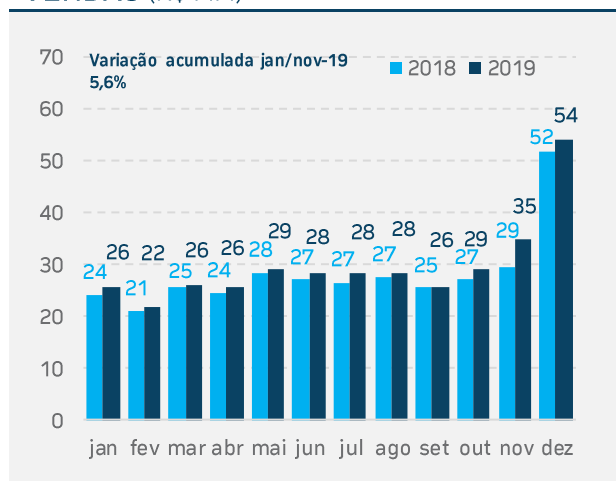
Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de dezembro, o faturamento dos lojistas avançou 5,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Neste período,

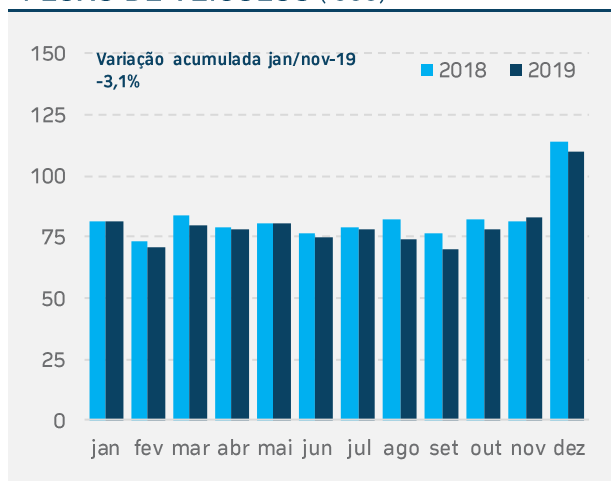
destacamos as vendas das megalojas que cresceram 47%, impactadas pela inauguração da Polo Wear e Danny Cosméticos. No acumulado do ano, os lojistas apresentam crescimento no faturamento total de 5,5%.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. O empreendimento apresentou queda de 1,8% neste indicador no mês. No ano, o shopping acumula uma redução no fluxo de veículos de 3,4%, em comparação ao mesmo período do ano anterior. Um indicativo da mudança de hábito dos consumidores, que passam cada vez mais a fazer uso de meios de transportes alternativos.

VENDAS (R\$ MM)



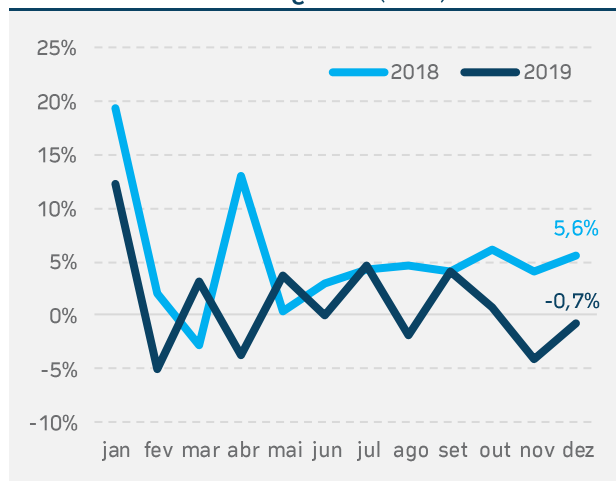
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



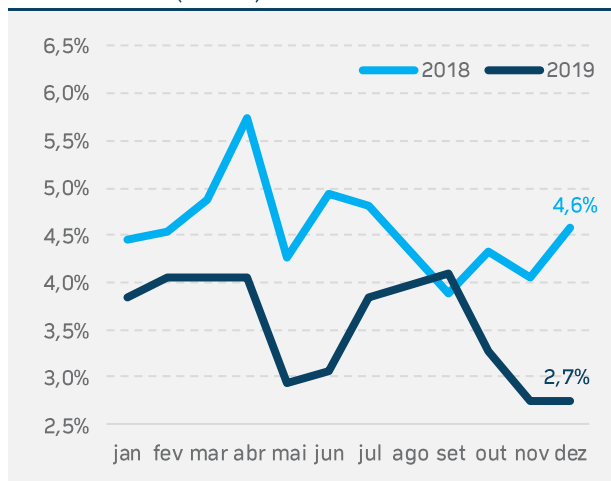
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento se manteve em 2,7% da Área Bruta Locável (ABL).

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12m)



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2018

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo. Contatos Ouvidoria: ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br