



HEDGE SHOPPING PRAÇA DA MOÇA FII

INFORMAÇÕES

Objeto do Fundo:

Os recursos do Fundo serão destinados, por meio dos Ativos Alvo, 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.

Início das atividades:

Dezembro de 2011

Gestor:

Hedge Investments Real Estate

Administrador:

Hedge Investments DTVM

Taxa de administração (inclui gestão):

0,75% a.a. sobre o valor de mercado das cotas

Prazo de duração do Fundo:

Indeterminado

Público alvo:

Investidores qualificados

Código de negociação:

HMOC11

Classificação Anbima:

FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

Contatos

ri@hedgeinvest.com.br

Palavra do Gestor

É com grande satisfação que produzimos o primeiro relatório mensal do Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") sob a administração e gestão da Hedge Investments.

Em 03 de outubro de 2018, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas na qual foi aprovada a contratação da Hedge Investments para a prestação dos serviços de administração e gestão da carteira do Fundo, entre outras alterações, com efeitos a partir de 22 de outubro de 2018. A ata e o novo regulamento estão disponíveis no site da nova [Administradora](#) e na página do Fundo na B3 e CVM. Para informações adicionais, leia a seção "Assembleia Geral Extraordinária" deste relatório.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$0,33 por cota como rendimento referente ao mês de outubro. O pagamento será realizado em 16/11/18, aos detentores de cota em 31/10/18. Importante pontuar que, na AGE citada acima, foi aprovada nova política de distribuição de rendimentos, na qual os rendimentos serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo e farão jus a estes rendimentos os titulares de cotas no fechamento do último dia de cada mês, data que será divulgado ao mercado o respectivo valor. Excepcionalmente neste mês, com a alteração da data base de apuração, houve dois anúncios de distribuição: o primeiro apurou o resultado de R\$ 1,18 por cota do período de 18/09/18 a 15/10/2018, pago em 26/10/2018, e o segundo, já sob a gestão da Hedge, o resultado de 16/10/18 a 31/10/18, que será pago em 16/11/18. Nos próximos meses, os resultados serão apurados no mês-calendário.

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. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser o mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

Fluxo HMOC11	18/set/18 a 30/set/18	out-18	18/set/18 a 31/out/18	2018
Receitas totais	137.625	494.426	632.051	5.436.308
Resultado imobiliário	137.204	493.943	631.147	5.419.275
Receita financeira	422	483	905	17.033
Despesas totais	(1.738)	(71.047)	(72.785)	(483.832)
Resultado	135.888	423.379	559.267	4.952.476
Rendimento	-	-	576.846	5.130.488
Médio / cota	-	-	1,51	1,12

Fonte: Hedge / Itaú

Liquidez

	out-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	95%	55%	52%
Volume negociado (R\$ milhões)	12,07	87,20	87,60
Giro (em % do total de cotas)	18,30%	129,64%	130,13%
Valor de mercado	R\$ 68,8 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (170 cotistas)		

Fonte: Hedge / Itaú / B3

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\$179,99** e o valor patrimonial foi de **R\$170,21**.

Hedge Shopping Praça da Moça FII	Mês	Ano*	Mercado 12 meses*
Data	28-set-18	28-dez-17	31-out-17
Cota Aquisição (R\$)	175,0	239,9	210,0
Renda Acumulada	0,5%	5,0%	7,4%
Ganho de Capital Líq.	2,3%	-12,2%	2,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,0%	-4,8%	10,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	39,6%	-5,7%	10,6%
Retorno em % CDI Líquido	642%	-	191%
Retorno Total Bruto	3,4%	-7,3%	10,2%
IFIX	5,0%	0,7%	0,7%
Retorno em % IFIX	67%	-	1399%

*considera a amortização do Fundo realizada em 02/ago/18, no valor de R\$ 34,81/cota

Fonte: Hedge / B3 / Banco Central

Investimentos

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



Fontes: Hedge / Itaú

Ficha técnica do Shopping

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

Endereço: Rua Manoel da Nóbrega, 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, Mais Valdir, Kalunga, Casas Bahia, Carrefour Express, Inova Academia, Livraria Curitiba e Ri Happy.



Resultado do Shopping

Com o intuito de gerar maior transparência e auxiliar os investidores na tomada de decisão, a Hedge apresentará os resultados financeiros do shopping em regime de caixa, que considera eventuais inadimplências e descontos, mostrando o que efetivamente foi realizado. Abaixo, segue quadro para ilustrar como funciona o operacional de repasses do shopping ao Fundo.

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, para o FII, referente à competência do mês 1

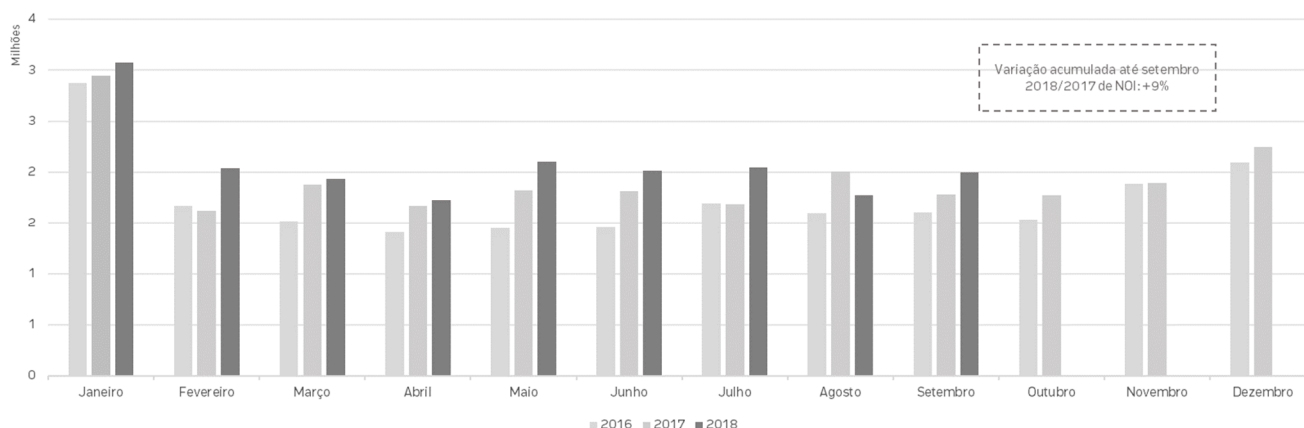
Segue abaixo o **resultado caixa para 23,06% do shopping de outubro de 2018**, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das **vendas de setembro de 2018**. Este resultado já refletiu no fluxo de caixa do Fundo. Como pode-se observar, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo a receita do estacionamento, em linha com o orçamento no mês e 13% acima do observado no mesmo mês de 2017. No acumulado do ano, o shopping apresenta performance operacional 9% acima do realizado em 2017.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado out-18	Variação mês vs out-17	Variação mês vs orçado	Acumulado out-18	Variação acum. 18/17	Variação acum. orçado
Aluguel mínimo faturado	378.571	4%	-6%	4.099.689	2%	-2%
Aluguel percentual faturado	12.271	55%	35%	175.657	33%	15%
Aluguel quiosques/stands	55.186	5%	9%	503.223	-7%	-7%
Descontos / carências / cancelamentos	-5.837	-78%	-62%	-96.892	-47%	-37%
Inadimplência	-15.501	-271%	68%	-17.209	-32%	-82%
Outras receitas	29.519	-1157%	-467%	54.050	-165%	-173%
Receitas totais	454.209	12%	6%	4.718.519	8%	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-24.415	-12%	137%	-275.462	-14%	40%
Outras despesas	-41.904	37%	5%	-330.770	6%	-12%
Despesas totais	-66.319	14%	32%	-606.232	-4%	6%
Resultado operacional (NOI)	387.890	12%	2%	4.112.287	10%	4%
Resultado estacionamento	77.556	21%	-8%	673.438	7%	-15%
NOI + estacionamento	465.446	13%	0%	4.785.725	9%	1%
Benfeitorias	0	-	-	-71.947	-	-1%
Resultado total	465.446	13%	0%	4.713.778	7%	1%

Indicadores Operacionais

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, no gráfico abaixo observa-se o histórico de NOI (resultado operacional) do shopping desde 2016.

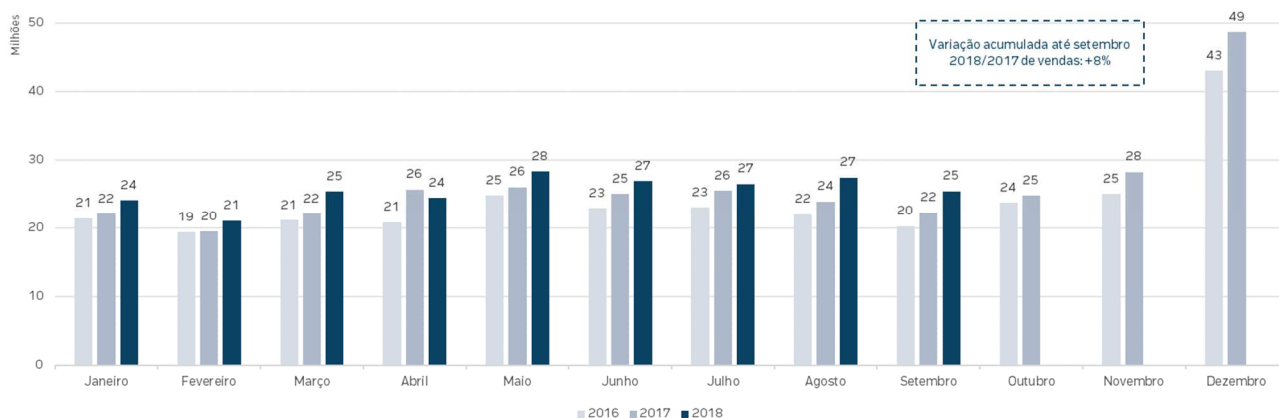
Histórico de NOI (R\$, 100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2016. Primeiramente, destacamos o mês de agosto, que apresentou crescimento de 14,8% com relação ao mesmo mês do ano anterior, com destaque para as lojas âncoras, que cresceram 22%. No mês de setembro, as vendas do shopping apresentaram crescimento também relevante, de 14,2%. Neste mês, as lojas âncoras, semi-âncoras, megalojas e lazer apresentaram crescimento expressivo. No ano, o shopping apresenta crescimento de 8,3% com relação aos nove primeiros meses de 2017.

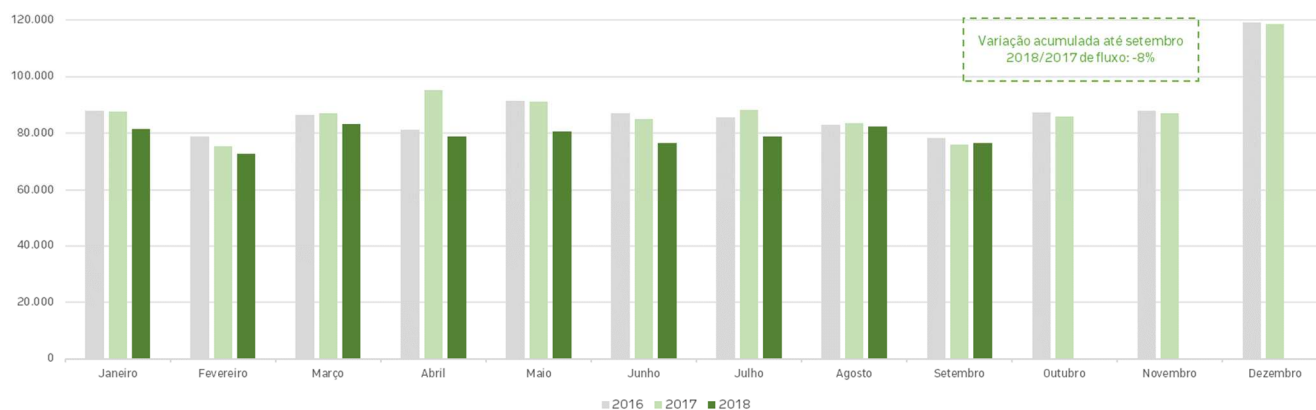
Histórico de Vendas (R\$, 100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

A seguir, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2016. O mês de setembro foi o primeiro do ano que apresentou crescimento positivo, em torno de 1%. Esta queda é observada na maioria dos shopping centers do Brasil. Segundo a Abrasce – Associação Brasileira de Shopping Centers, o indicador apresentou nos últimos meses as seguintes variações com relação aos mesmos meses do ano anterior: -5,2% em junho, -11,6% em julho, 0,7% em agosto e setembro de 5,3%. No ano, o shopping apresenta queda de 7,5% com relação aos nove primeiros meses de 2017.

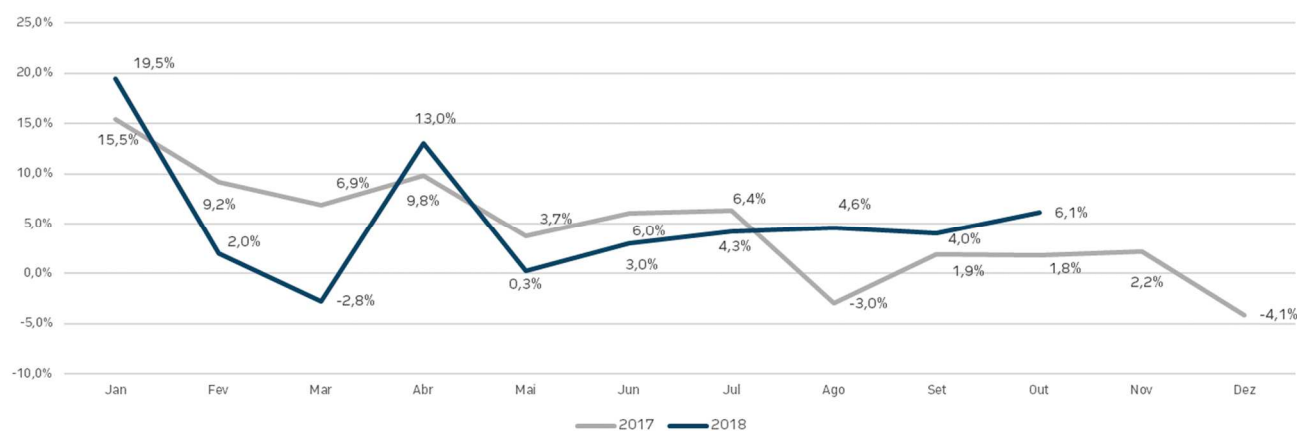
Histórico de Fluxo de Veículos (100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de alugueis 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 alugueis atrasados do que inadimplência. Janeiro apresenta valor superior aos demais meses do ano por refletir o faturamento do aluguel dobrado de dezembro do ano anterior.

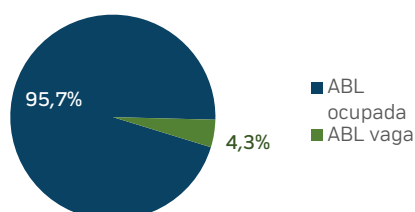
Histórico de Inadimplência Líquida de Aluguel (100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

O empreendimento possui 29.784 m² de Área Bruta Locável (ABL). Segue abaixo o status da vacância em termos de ABL, no fechamento de setembro.

Vacância (% ABL) (100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

Fotos do Shopping



Assembleia Geral Extraordinária

Em 03 de outubro de 2018 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que aprovou, por unanimidade de votos de cotistas representando 67,98% da base votante do Fundo, a substituição da administradora do Fundo, a BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com a destituição da GWI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. da consultoria imobiliária do Fundo e a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., como gestora da carteira do Fundo, e a consequente alteração do regulamento do Fundo nos exatos termos da minuta proposta disponibilizada em marcas de revisão. As mudanças entraram em vigor a partir de 22 de outubro de 2018, estando entre as principais alterações do regulamento:

- Alteração da denominação do Fundo, que passou a ser **"Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário"**;
- Ampliação do público alvo do Fundo, a fim de refletir que, caso seja apresentado prospecto, conforme regulamentação aplicável, seja admitido o investimento no Fundo por investidores em geral;
- Modificação da data de pagamento dos rendimentos auferidos pelo Fundo e das condições para que os cotistas façam jus a tais rendimentos; e
- Alteração da taxa de administração praticada pelo Fundo para 0,75% a.a. sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, e exclusão do valor mínimo.

A ata da Assembleia e o novo regulamento vigente estão disponíveis no site da nova [Administradora](#) e na página do Fundo na B3 e CVM.

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.