

Hedge Shopping Praça da Moça FII (HMOC11)

AGOSTO 2019

Relatório Gerencial

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

OBJETIVO 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.

INFORMAÇÕES

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

COTA PATRIMONIAL

R\$ 179,24

COTA DE MERCADO

R\$ 240,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 92 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

382.017

QUANTIDADE DE COTISTAS

241

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Neste relatório, apresentamos os resultados do Fundo de agosto de 2019, bem como o resultado dos indicadores operacionais de julho do Shopping Praça da Moça. No mês de agosto, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou 27% acima de agosto 2018, e em linha com o orçado para o período. No ano, o shopping apresenta crescimento no resultado operacional de 18% em relação a 2018, impactado por: (i) maior aluguel faturado, (ii) recuperação líquida de alugueis passados e (iii) comercialização do estacionamento, conforme detalhado nos relatórios anteriores.

Em julho, o faturamento total dos lojistas do shopping cresceu 6,7% em relação ao mesmo período de 2018. No mês, destacamos o faturamento das lojas âncoras, que apresentaram vendas 11,2% superiores a julho de 2018, e o faturamento do cinema, que apresentou crescimento de 43,6% no mesmo período, e se beneficiando de uma sequência de bons lançamentos. Em contrapartida, observamos um resultado fraco das semi-âncoras com queda de 3,2% nas vendas e das mega lojas, que apresentaram queda de 15,6% no período, impactada pela saída da Livraria Curitiba.

Em relação ao fluxo, houve um crescimento no número de visitantes de 6,5% no mês, comparado a julho de 2018, ao passo que o fluxo de veículos retraiu 1,2% no mês.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$1,30 por cota como rendimento referente ao mês de agosto. O pagamento será realizado em 13/09/19, aos detentores de cota em 30/08/19. 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	ago-19	2019	12 Meses
Receitas totais	521.242	4.564.068	6.520.093
Resultado Shopping Pç. da Moça	519.301	4.540.369	6.492.208
Receita financeira	1.940	23.699	27.885
Despesas totais	(69.035)	(558.517)	(804.436)
Resultado	452.206	4.005.551	5.715.657
Rendimento	496.622	3.992.078	5.772.277
Resultado Médio / Cota	1,18	1,31	1,25
Rendimento Médio / Cota	1,30	1,31	1,26

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, mantemos a estimativa de rendimento médio mensal do Fundo em 2019 para aproximadamente R\$ 1,32 por cota, com a expectativa de distribuir R\$1,30 nos próximos meses deste ano.

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.

LIQUIDEZ

HMOC11	ago-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	73%	67%	72%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,55	66,10	87,17
Giro (em % do total de cotas)	0,60%	78,40%	110,14%
Valor de mercado	R\$ 91,7 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (244 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\$179,24**.

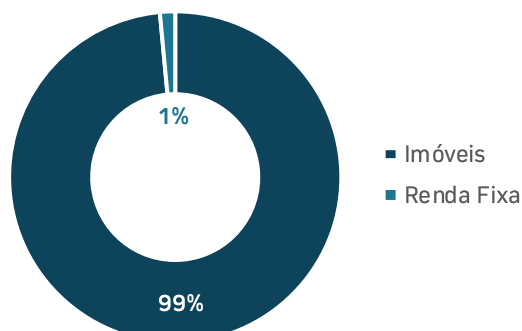
Hedge Shopping Praça da Moça FII	ago-19	2019	12 meses*
Cota Aquisição (R\$)	232,01	195,00	175,00
Renda Acumulada	0,6%	5,4%	7,9%
Ganho de Capital Líq.	2,8%	18,5%	29,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,8%	21,5%	36,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	36,5%	34,0%	36,7%
% CDI Líquido	644%	607%	691%
Retorno Total Bruto	4,0%	28,4%	45,1%
IFIX	-0,1%	13,0%	24,2%
% IFIX	-	219%	186%

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

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 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, 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

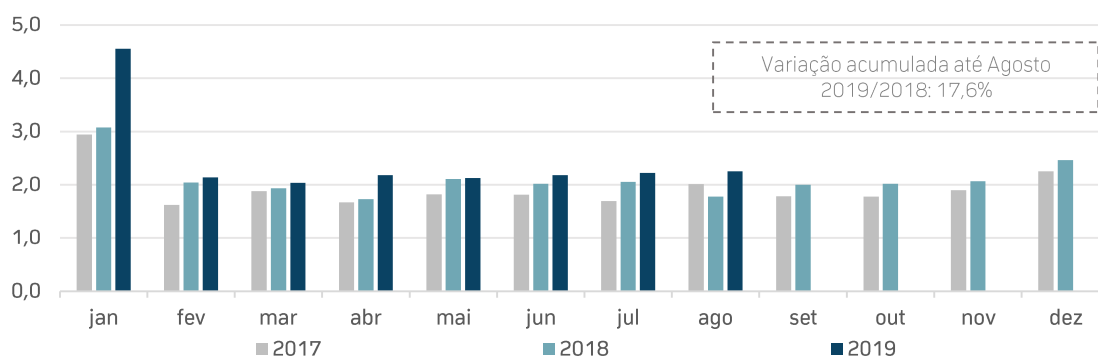
Mês 2
Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locações vigentes no mês 1
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa para 23,06% do shopping de agosto de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de julho de 2019. Este resultado já refletiu no fluxo de caixa do Fundo. No mês de agosto, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou 27% acima de agosto 2018, e em linha com o orçado para o período. No acumulado do ano, o shopping apresenta crescimento em relação a 2018 de 18%, positivamente impactado por: (i) maior aluguel faturado, (ii) recuperação líquida de alugueis passados e (iii) comercialização do estacionamento, conforme detalhado nos relatórios anteriores.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado ago-19	Variação vs. ago-18	Variação vs orç.	Acumulado ago-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orçado
Aluguel mínimo faturado	372.729	-3%	-12%	3.447.713	3%	-4%
Aluguel complementar faturado	14.459	-16%	-15%	159.227	7%	-4%
Aluguel quiosques/stands	60.122	27%	2%	475.235	22%	4%
Descontos / carências / cancelamentos	(9.535)	-14%	-25%	(85.839)	6%	-16%
Inadimplência	57.053	-1149%	1089%	169.695	-1055%	505%
Outras receitas	28.673	-733%	239%	361.120	1100%	527%
Receitas totais	523.501	23%	5%	4.527.150	19%	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(28.349)	-7%	40%	(201.585)	-8%	3%
Outras despesas	(44.171)	25%	15%	(332.081)	29%	13%
Despesas totais	(72.520)	10%	23%	(533.666)	12%	9%
Resultado operacional (NOI)	450.981	25%	2%	3.993.484	20%	7%
Resultado estacionamento	68.320	40%	-13%	546.884	4%	-6%
NOI + estacionamento	519.301	27%	0%	4.540.368	18%	5%
Benfeitorias	-	-	-	3.110	-104%	-102%
Fluxo de caixa total	519.301	27%	4%	4.543.479	20%	10%

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)

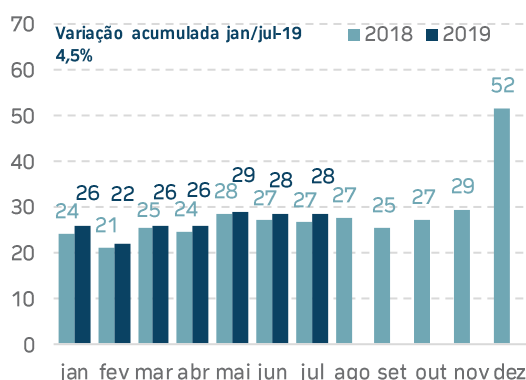


Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de julho, as vendas do shopping cresceram 6,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os principais destaques no mês foram os crescimentos de vendas em relação a julho de 2018 de 11,2% das lojas âncoras e de 43,6% da operação de cinema, que se aproveita de uma sequência de bons lançamentos nos últimos meses. No acumulado do ano, os lojistas apresentaram crescimento no faturamento total de 4,5%.

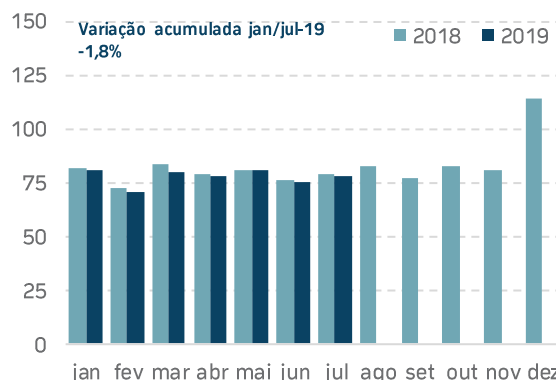
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. O empreendimento apresentou queda de 1,2% neste indicador no mês. No ano, o shopping acumula uma redução no fluxo de veículos de 1,8%, em comparação ao mesmo período do ano anterior. Apesar do resultado, observamos um aumento no fluxo de visitantes de 6,5% 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)

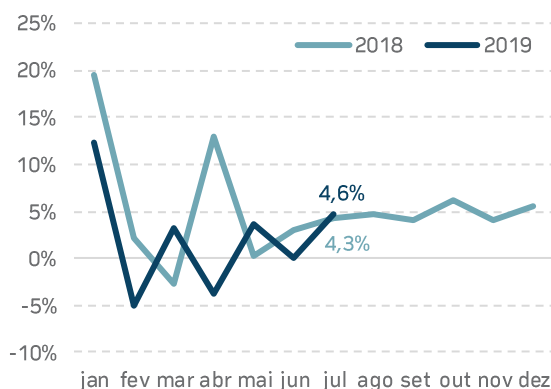


Fonte: AD Shopping

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.

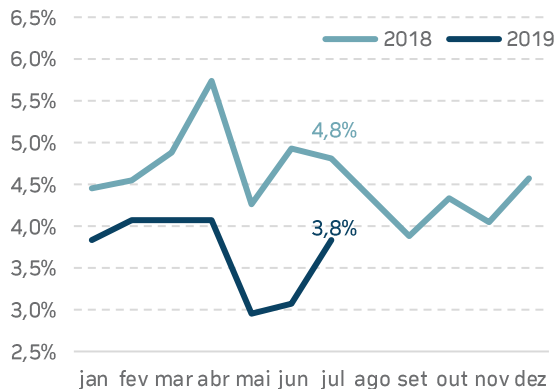
À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 1.141 m², de um total de 29.784 m² de Área Bruta Locável (ABL). No mês, houve um aumento de vacância devido a saída da Livraria Curitiba.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



Fonte: AD Shopping

VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes

No dia 6 de agosto de 2019 foi realizada a Assembleia Geral Ordinária do Fundo. A Assembleia foi instalada com a presença de cotistas do Fundo representando 81,09% das cotas emitidas pelo Fundo.

Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 13,29% da base votante do Fundo, sendo que os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação, manifestou-se pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.

A Ata da Assembleia está disponível junto com os documentos relativos à Assembleia no sistema integrado da Comissão de Valores Mobiliários e B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (Fundos.Net), bem como no website da Administradora, que pode ser acessado por meio do link: www.hedgeinvest.com.br.



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.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br