

Hedge Shopping Praça da Moça FII

HMOC11

NOVEMBRO DE 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.

COTA PATRIMONIAL**R\$ 179,29****COTA DE MERCADO****R\$ 243,01****VALOR DE MERCADO****R\$ 93 mi****QUANTIDADE DE COTAS****382.017****QUANTIDADE DE COTISTAS****255****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 novembro de 2019, que trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de outubro de 2019.

No mês de novembro, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou 8% acima de novembro de 2018, e 6% 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. Espera-se que este desvio seja normalizado até o final do ano. Em 2019, o shopping apresenta crescimento no resultado operacional de 15% em relação a 2018, com destaque para: (i) recuperação líquida de aluguéis passados; (ii) comercialização do estacionamento, conforme detalhado nos relatórios anteriores; e (iii) maior receita de quiosques/stands.

Em outubro, o faturamento total dos lojistas do shopping cresceu 7,1% em relação ao mesmo período de 2018. No mês, destacamos o faturamento do cinema e das lojas âncoras, que apresentaram crescimento de 57% e 11% em relação a outubro de 2018, respectivamente. Em relação ao fluxo, houve um aumento no número de visitantes de 6,3% no mês, comparado a 2018, ao passo que o fluxo de veículos retraiu 4,7% no mês.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 977 m² vagos, o 3,3% da ABL total, esta redução se deu pela comercialização de uma mega-loja para a Polo Wear no período.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,20 por cota como rendimento referente ao mês de novembro. O pagamento será realizado em 13/12/19, aos detentores de cota em 29/11/19. 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	nov-19	2019	12 Meses
Receitas totais	517.606	6.079.971	6.630.502
Resultado Shopping Pç. da Moça	516.584	6.052.205	6.601.037
Receita financeira	1.021	27.766	29.465
Despesas totais	(68.103)	(756.567)	(820.097)
Resultado	449.503	5.323.404	5.810.405
Rendimento	458.420	5.462.843	5.883.062
Resultado Médio / Cota	1,18	1,27	1,27
Rendimento Médio / Cota	1,20	1,30	1,28

Fonte: Hedge / Itaú

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

Considerando o resultado realizado no ano e as premissas de orçamento para o próximo mês do Shopping Praça da Moça para 2019, mantemos a estimativa de rendimento médio mensal do Fundo em 2019 para aproximadamente R\$ 1,29 por cota, com a expectativa de distribuir R\$ 1,20 no próximo mês.

LIQUIDEZ

HMOC11	nov-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	68%	65%	66%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,17	66,88	67,11
Giro (em % do total de cotas)	0,18%	79,25%	79,55%
Valor de mercado	R\$ 92,8 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (255 cotistas)		

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

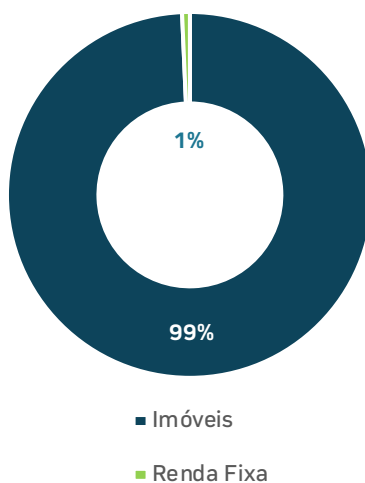
RENTABILIDADE

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\$ 243,01 e o valor patrimonial foi de R\$ 179,29.

Hedge Shopping Praça da Moça FII	nov-19	2019	12 meses*
Cota Aquisição (R\$)	245,78	195,00	194,99
Renda Acumulada	0,5%	7,3%	7,8%
Ganho de Capital Líq.	-1,1%	19,7%	19,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,6%	28,0%	28,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-7,8%	30,7%	28,5%
% CDI Líquido	-	593%	531%
Retorno Total Bruto	-0,6%	31,9%	32,4%
IFIX	3,5%	22,9%	25,6%
% IFIX	-	139%	126%

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE Ativos)



Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação 23,06% do Shopping Praça da Moça	ABL Total 29.784 m ² 100% 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 e Pernambucanas.

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

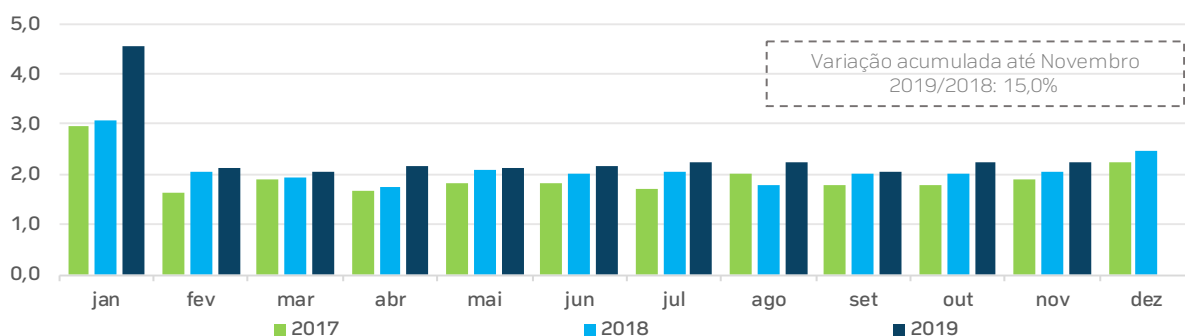
Segue abaixo o resultado caixa para 23,06% do shopping de novembro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de outubro de 2019. Este resultado já impactou o fluxo de caixa do Fundo. No mês de novembro, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou 8% acima de novembro de 2018, mas 6% abaixo do orçado para o período. No acumulado do ano, o shopping apresenta crescimento em relação a 2018 de 15%, positivamente com destaque para: (i) recuperação líquida de aluguéis passados; (ii) comercialização do estacionamento, conforme detalhado nos relatórios anteriores; e (iii) maior receita de quiosques/stands.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado nov-19	Variação vs. nov-18	Variação vs orç.	Acumulado nov-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	386.951	1%	-12%	4.596.766	3%	-6%
Aluguel complementar faturado	15.364	4%	-5%	200.669	5%	-4%
Aluguel quiosques/stands	80.788	25%	18%	675.414	19%	6%
Descontos / carências / cancelamentos	(6.463)	-16%	-51%	(102.993)	-1%	-27%
Inadimplência	(5.904)	-34%	-600%	164.777	-731%	295%
Outras receitas	47.956	85%	1217%	514.738	544%	557%
Receitas totais	518.693	10%	0%	6.049.371	17%	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(30.934)	24%	236%	(296.419)	-1%	26%
Outras despesas	(48.033)	15%	7%	(461.015)	24%	9%
Despesas totais	(78.968)	19%	46%	(757.434)	13%	16%
Resultado operacional (NOI)	439.725	9%	-5%	5.291.937	17%	4%
Resultado estacionamento	76.859	7%	-10%	760.268	2%	-8%
NOI + estacionamento	516.584	8%	-6%	6.052.205	15%	3%
Benfeitorias	40.355	-	-	102.617	-243%	-148%
Fluxo de caixa total	516.584	8%	-3%	6.154.822	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)

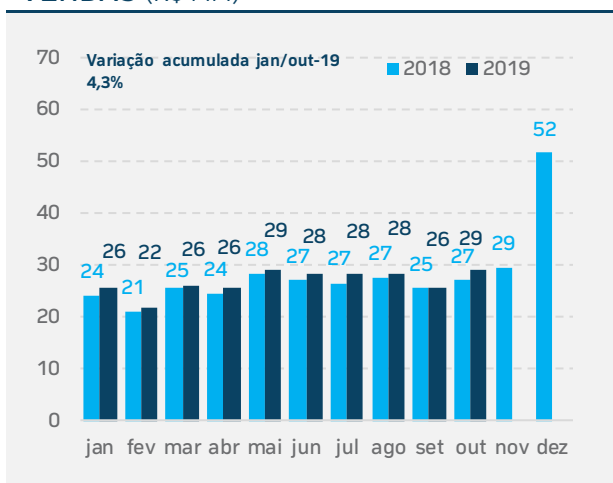


Fonte: AD Shopping

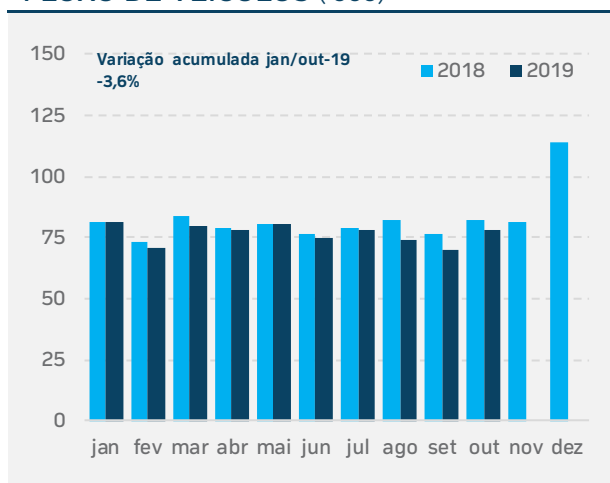
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de outubro, as o faturamento dos lojistas avançou 7,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Neste período, destacamos as vendas do cinema e das lojas âncoras, que cresceram em relação ao ano anterior 57,0% e 11,3%, respectivamente. 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 4,7% neste indicador no mês. No ano, o shopping acumula uma redução no fluxo de veículos de 3,6%, 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)



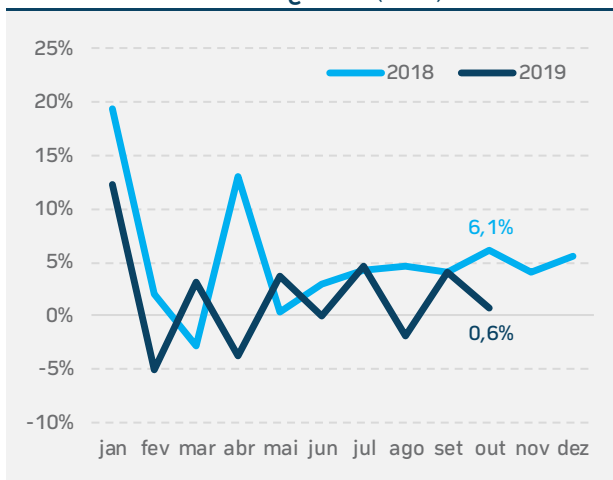
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



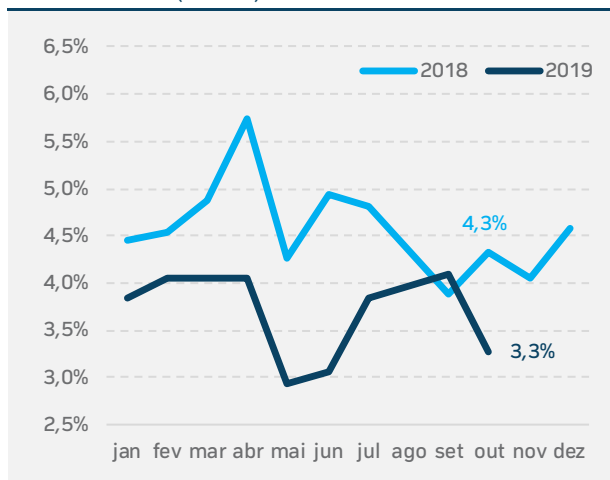
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 977 m², de um total de 29.784 m² de 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