

Hedge Shopping Praça da Moça FII

HMOC11

DEZEMBRO 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\$ 213,53****COTA DE MERCADO****R\$ 252,83****VALOR DE MERCADO****R\$ 97 mi****QUANTIDADE DE COTAS****382.017****QUANTIDADE DE COTISTAS****257****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 dezembro de 2019, que trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de novembro de 2019.

No mês de dezembro, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou 17% acima de dezembro de 2018, e 7% acima do orçado para o mês. Desta forma o shopping encerrou o ano de 2019 com crescimento em relação ao ano de 2018 de 15% e 3% acima do orçado para o ano. Os principais responsáveis por este resultado no ano foram: (i) recuperação líquida de aluguéis passados; (ii) comercialização do estacionamento, conforme detalhado nos relatórios anteriores; e (iii) maior receita de quiosques/stands.

Em novembro, o faturamento total dos lojistas do shopping cresceu 17,5% em relação ao mesmo período de 2018. Destacamos no mês, além da Black Friday, o impacto positivo da inauguração das lojas Pernambucanas e da Danny Cosméticos. Dentre as categorias, destacamos o faturamento das lojas semi-âncoras e das lojas âncoras, que apresentaram crescimento de 17,6% e 17,4% em relação a novembro de 2018, respectivamente. Em relação ao fluxo, houve um aumento no número de visitantes de 2,4% no mês, comparado a 2018, ao passo que o fluxo de veículos avançou 1,8% no mês.

Em dezembro foi inaugurada a operação 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, o 2,7% da ABL total.

Em 30 de dezembro de 2019, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo), nos termos da ICVM nº516, pela Cushman & Wakefield resultando em valor 18,7% superior ao valor contábil daquela data de referido imóvel, o que representou uma variação positiva de aproximadamente 18,4% no valor patrimonial da cota do Fundo na data de 30 de dezembro de 2019.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,20 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento será realizado em 15/01/20, aos detentores de cota em 30/12/19. 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	dez-19	2019	12 Meses
Receitas totais	664.884	6.744.855	6.744.855
Resultado Shopping Pç. da Moça	663.832	6.716.037	6.716.037
Receita financeira	1.052	28.818	28.818
Despesas totais	(65.278)	(821.844)	(821.844)
Resultado	599.607	5.923.011	5.923.011
Rendimento	458.420	5.921.264	5.921.264
Resultado Médio / Cota	1,57	1,29	1,29
Rendimento Médio / Cota	1,20	1,29	1,29

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HMOC11	dez-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	63%	65%	65%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,11	66,98	66,98
Giro (em % do total de cotas)	0,11%	79,36%	79,36%
Valor de mercado	R\$ 96,6 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (257 cotistas)		

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

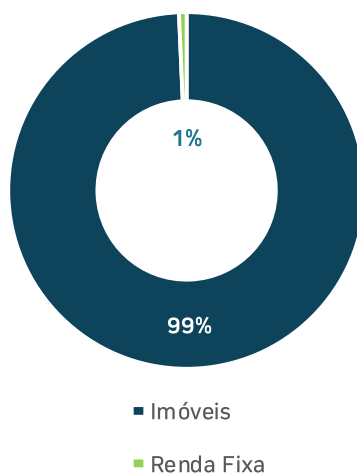
RENTABILIDADE

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\$ 252,83 e o valor patrimonial foi de R\$ 213,53.

Hedge Shopping Praça da Moça FII	dez-19	2019	12 meses*
Cota Aquisição (R\$)	243,01	195,00	195,00
Renda Acumulada	0,5%	7,9%	7,9%
Ganho de Capital Líq.	3,2%	23,7%	23,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,7%	32,9%	32,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	55,3%	32,7%	32,1%
% CDI Líquido	1167%	651%	595%
Retorno Total Bruto	4,5%	37,6%	37,6%
IFIX	10,6%	36,0%	36,0%
% IFIX	43%	104%	104%

Fonte: Hedge / Economática / 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 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. 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

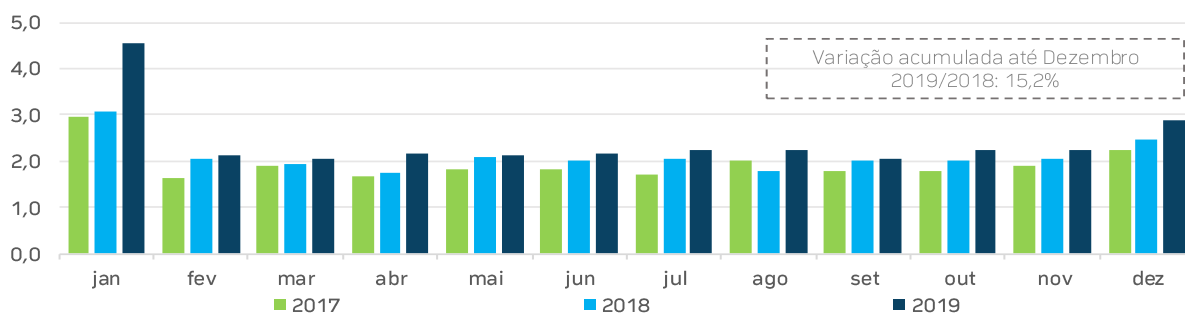
Segue abaixo o resultado caixa para 23,06% do shopping de dezembro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de novembro de 2019. Este resultado já impactou o fluxo de caixa do Fundo. No mês de dezembro, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou 17% acima de dezembro de 2018, e 7% acima do orçado para o período. Com este resultado, o shopping apresentou crescimento em relação a 2018 de 15% e 3% acima do orçado para o ano de 2019, 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 dez-19	Variação vs. dez-18	Variação vs orç.	Acumulado dez-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	402.255	3%	-10%	4.999.021	3%	-7%
Aluguel complementar faturado	26.764	38%	15%	227.433	8%	-2%
Aluguel quiosques/stands	99.125	-1%	15%	774.539	16%	7%
Descontos / cancelamentos	(5.700)	-36%	-58%	(108.693)	-4%	-29%
Inadimplência	31.453	-	-	196.231	-851%	373%
Outras receitas	71.629	84%	-	586.367	393%	645%
Receitas totais	625.527	16%	15%	6.674.898	17%	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(26.079)	-5%	183%	(322.498)	-2%	32%
Outras despesas	(49.746)	19%	27%	(510.762)	23%	11%
Despesas totais	(75.826)	10%	56%	(833.260)	12%	18%
Resultado operacional (NOI)	549.702	17%	11%	5.841.638	17%	5%
Resultado estacionamento	114.130	16%	-9%	874.399	4%	-8%
NOI + estacionamento	663.832	17%	7%	6.716.037	15%	3%
Benfeitorias	17.295	-	-	119.912	-231%	-151%
Fluxo de caixa total	663.832	21%	10%	6.835.949	19%	9%

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)

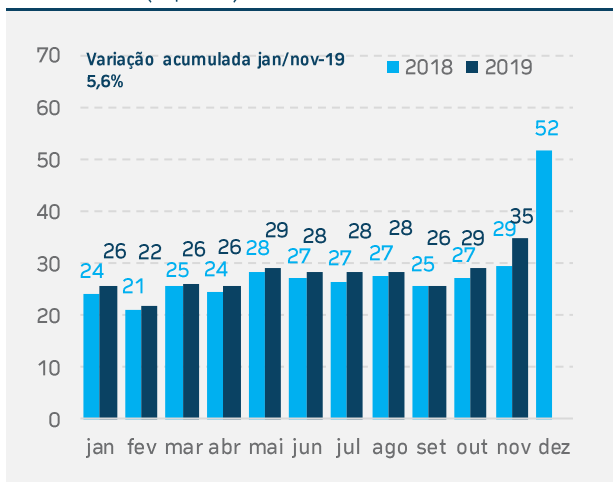


Fonte: AD Shopping

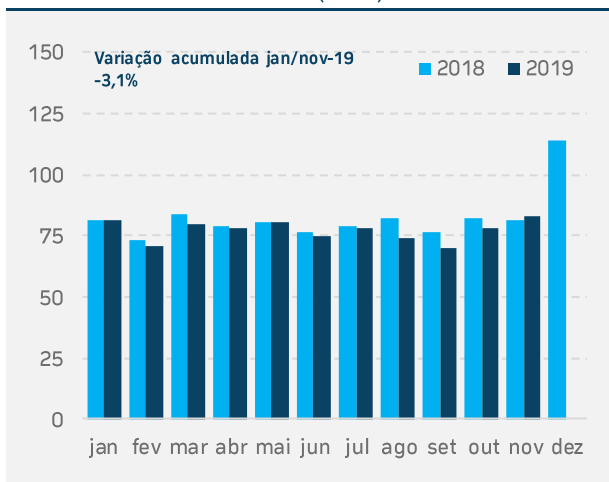
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de novembro, o faturamento dos lojistas avançou 17,5% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Neste período, destacamos as vendas das lojas âncoras que cresceram 17,4% e das lojas semi-âncoras que cresceram 17,6%. No acumulado do ano, os lojistas apresentam crescimento no faturamento total de 5,6%.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. O empreendimento apresentou crescimento de 1,8% neste indicador no mês. No ano, o shopping acumula uma redução no fluxo de veículos de 3,1%, 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)



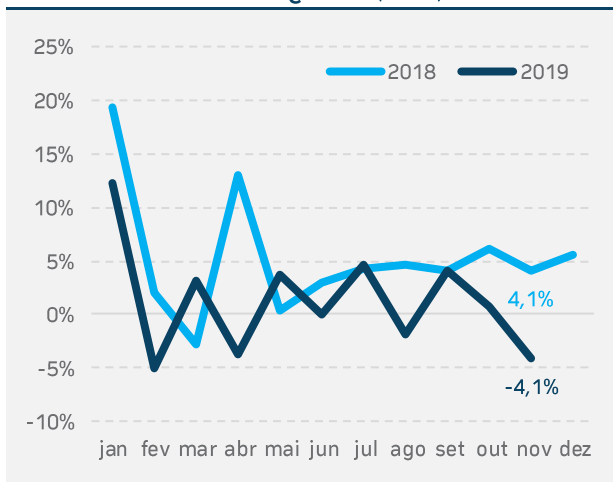
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



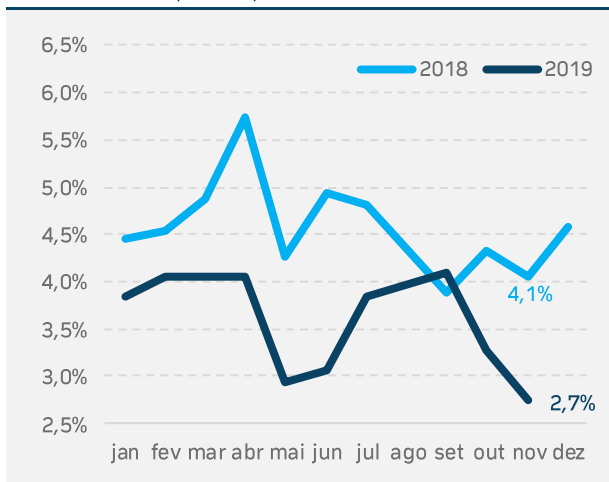
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação 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, ou 2,7% da Área Bruta Locável (ABL).

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12m)



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Nos termos da Instrução CVM nº516/12, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes. Conforme Fato Relevante publicado em 30 de dezembro de 2019, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela Cushman & Wakefield resultando em valor 18,7% superior ao valor contábil daquela data de referido imóvel, o que representou uma variação positiva de aproximadamente 18,4% no valor patrimonial da cota do Fundo na data de 30 de dezembro de 2019.

O Fato Relevante está disponível no [site](#) da Administradora e na página do Fundo na B3 e CVM.

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