

Hedge Shopping Praça da Moça FII (HMOC11)

FEVEREIRO 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, cidade de 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\$ 180,43

COTA DE MERCADO

R\$ 223,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 85 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

382.017

QUANTIDADE DE COTISTAS

213

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Neste relatório apresentamos o resultado financeiro de fevereiro de 2019 do Fundo, bem como o resultado dos indicadores operacionais de janeiro de 2019 do Shopping Praça da Moça. Em janeiro, o shopping apresentou crescimento nas vendas de 6,4% em relação ao mesmo mês de 2018, em linha com o número reportado pela Abrasce para o mercado de shopping centers no Brasil.

Gostaríamos de destacar que no mês de janeiro observamos um aumento de 8,4% no fluxo de pessoas comparado a janeiro 2018, ao passo que os números da Abrasce mostraram uma retração de 3,6% no mesmo período, reforçando a tese de melhora na atratividade do empreendimento. Pontuamos que em um levantamento feito pelo aplicativo “99”, o Shopping Praça da Moça ficou em 5º lugar dentre os shoppings mais visitados na Grande São Paulo no mês de dezembro de 2018.

Em fevereiro de 2019, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 4,7% acima do reportado em fevereiro de 2018. No ano, o empreendimento apresenta crescimento de 30,8% sobre 2018 e, mesmo expurgando o efeito de receitas extraordinárias, a variação é de 15,0%.

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

Considerando o resultado realizado e as premissas de orçamento para os próximos meses do ano para o Shopping Praça da Moça, a estimativa de rendimento mensal médio do Fundo é de aproximadamente R\$ 1,35 por cota até o final de 2019.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,35 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro. O pagamento será realizado em 18/03/19, aos detentores de cota em 28/02/19. 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	fev-19	2019	12 Meses
Receitas totais	497.215	1.550.361	6.684.172
Resultado Shopping Pç. da Moça	493.258	1.543.362	6.134.260
Resultado Laje Corporativa*	-	-	527.101
Receita financeira	3.957	6.998	22.811
Despesas totais	(67.645)	(121.903)	(639.276)
Resultado	429.570	1.428.457	6.044.896
Rendimento	515.723	1.031.446	5.611.830
Resultado Médio / Cota	1,12	1,87	1,32
Rendimento Médio / Cota	1,35	1,35	1,22

*Laje corporativa vendida, conforme Fato Relevante publicado em 25 de julho de 2018.

Fonte: Hedge

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	fev-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	80%	80%	67%
Volume negociado (R\$ milhões)	25,46	46,98	130,81
Giro (em % do total de cotas)	30,08%	56,06%	182,15%
Valor de mercado	R\$ 85,2 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (213 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\$223,00** e o valor patrimonial foi de **R\$180,43**.

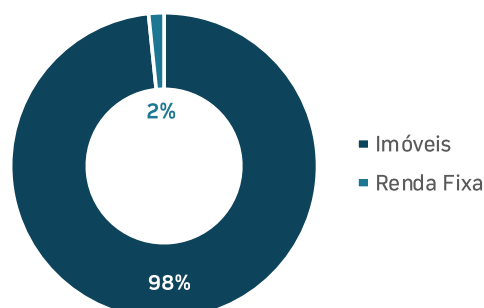
Hedge Shopping Praça da Moça FII	fev-19	2019	12 meses*
Cota Aquisição (R\$)	220,00	195,00	242,00
Renda Acumulada	0,6%	1,3%	5,5%
Ganho de Capital Líq.	1,1%	11,5%	6,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,7%	12,8%	14,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	23,8%	106,2%	14,3%
% CDI Líquido	407,7%	1452,1%	264,7%
Retorno Total Bruto	2,0%	15,6%	13,1%
IFIX	1,0%	3,5%	5,3%
% IFIX	191,6%	442,6%	246,7%

*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.



Resultado (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

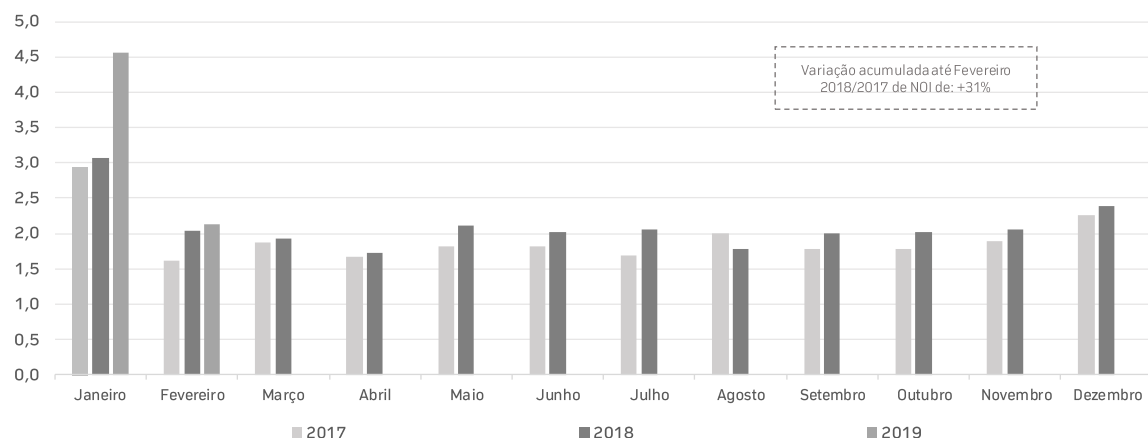
Segue abaixo o resultado caixa para 23,06% do shopping de fevereiro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de janeiro de 2019. Este resultado já refletiu no fluxo de caixa do Fundo. No ano, o empreendimento apresenta crescimento de 30,8% sobre 2018 e, mesmo expurgando o efeito de receitas extraordinárias, a variação é de 15,0%. Além da receita extraordinária, os principais destaques positivos foram aluguel complementar e receitas de quiosques e stands.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado fev.-19	Variação vs fev.-18	Variação mês vs orç.	Acumulado fev.-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	390.711	3%	-3%	1084.559	2%	-2%
Aluguel complementar faturado	12.636	-3,4%	-1%	77.414	24%	15%
Aluguel quiosques/stands	58.075	7%	6%	18.455	13%	-5%
Descontos / carências / cancelamentos	-8.837	-21%	-27%	-19.876	-1%	-26%
Inadimplência	54.276	42%	120%	39.765	-178%	-2026%
Outras receitas	3.567	218%	-66%	254.133	1443%	1767%
Receitas totais	510.427	8%	3%	1.554.450	33%	21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-23.659	-15%	0%	-48.108	-10%	1%
Outras despesas	-45.361	19%	17%	-91.392	15%	22%
Despesas totais	-69.020	5%	10%	-139.500	5%	14%
Resultado operacional (NOI)	441.407	8%	2%	1.414.950	36%	22%
Resultado estacionamento	51850	-19%	-11%	128.412	-10%	2%
NOI + estacionamento	493.258	5%	0%	1.543.362	31%	20%
Benfeitorias	0	-	-	0	-	-
Resultado total	493.258	5%	5%	1.543.362	31%	24%

Indicadores Operacionais

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, no gráfico abaixo observa-se o histórico de NOI (resultado operacional) do shopping desde 2017.

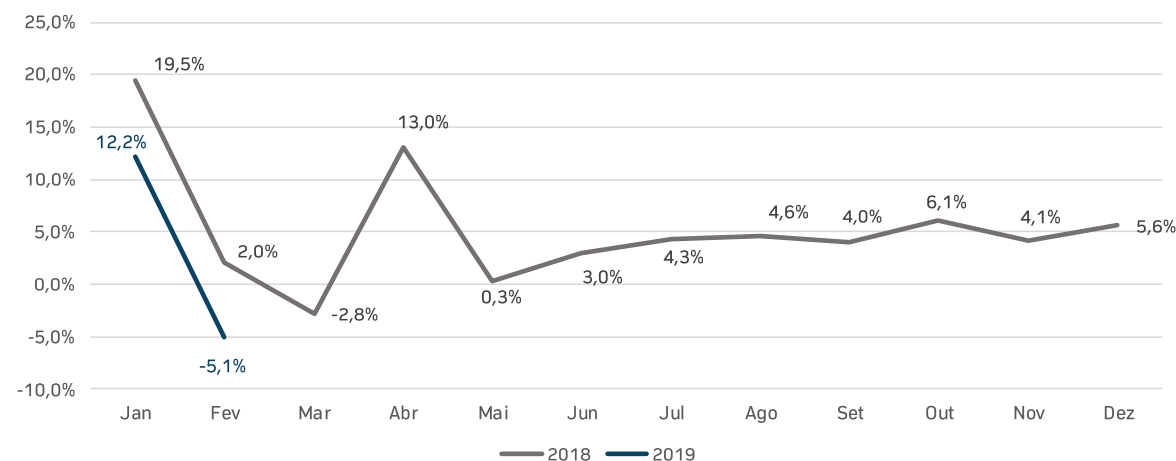
Histórico de NOI (R\$ milhões, 100% do Shopping)



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. Janeiro apresenta valor superior aos demais meses do ano por refletir o faturamento do aluguel dobrado de dezembro do ano anterior.

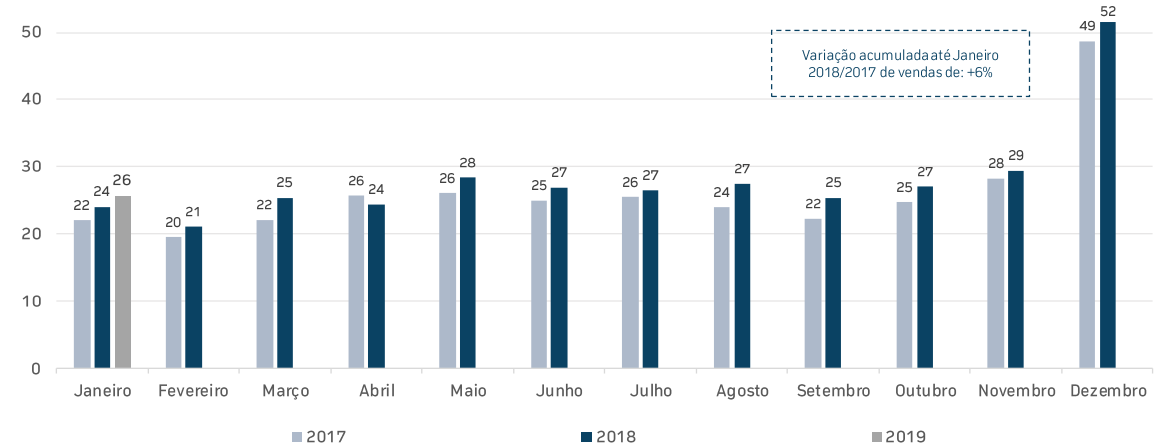
Histórico de Inadimplência Líquida de Aluguel (100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2017. No mês de janeiro, as vendas do shopping cresceram 6,4% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O principal destaque de janeiro foram as semi-âncoras com resultado 12,5% acima do mesmo mês de 2018. Do lado negativo, destacamos a queda de 6,8% nas operações de Vestuário. Já o segmento de entretenimento apresentou pequena queda, apesar do crescimento de 1,3% do Cinema.

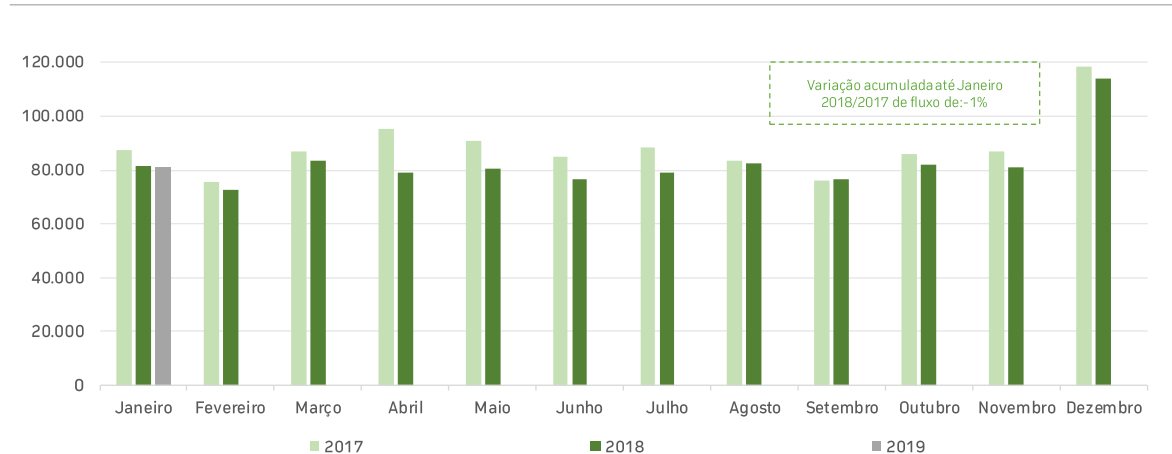
Histórico de Vendas (R\$, 100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

A seguir, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2017. O empreendimento continua a apresentar queda neste indicador: no mês de janeiro a variação foi de -0,9%. Segundo dados da Abrasce – Associação Brasileira de Shopping Centers, esta queda é observada na maioria dos shopping centers do Brasil, muito em função do uso alternativo de transporte através de aplicativos

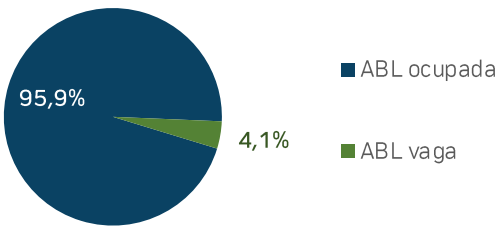
Histórico de Fluxo de Veículos (100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

O empreendimento possui 29.784 m² de Área Bruta Locável (ABL). Abaixo a vacância em termos de ABL, ao final de fevereiro.

Vacância (% do ABL) (100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

Fotos do Empreendimento





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.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br