

Hedge Shopping Praça da Moça FII (HMOC11)

MARÇO 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\$ 180,18

COTA DE MERCADO

R\$ 229,87

VALOR DE MERCADO

R\$ 88 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

382.017

QUANTIDADE DE COTISTAS

217

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Neste relatório apresentamos o resultado financeiro de março de 2019 do Fundo, bem como o resultado dos indicadores operacionais do Shopping Praça da Moça. Em fevereiro, o faturamento total dos lojistas do shopping cresceu 3,8% em relação ao mesmo período de 2018 e, apesar do avanço, o número ficou aquém do crescimento de 10,5% observado em shoppings da região sudeste, segundo números da ABRASCE para o setor. O principal ofensor foi a categoria de entretenimento que, em linha com o mercado, retraiu 44,8% no período. Essa forte queda é explicada pela menor atratividade dos filmes em cartaz em fevereiro deste ano - *Como treinar o seu dragão 3* e *Wifi Ralph* - comparado aos filmes de 2018 - *Pantera Negra* e *Cinquenta tons de liberdade*.

Gostaríamos de destacar que no mês de fevereiro observamos um aumento de 3,5% no fluxo de pessoas em relação a fevereiro 2018, comparado a um aumento de 0,5% divulgado pela ABRASCE para o mesmo período, reforçando a tese de melhora na atratividade do empreendimento.

Em março de 2019, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 5,2% acima do reportado em março de 2018. No ano, o empreendimento apresenta crescimento de 23,8% sobre 2018 e, mesmo expurgando o efeito de receitas extraordinárias, a variação é de 10,0%.

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

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

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$1,35 por cota como rendimento referente ao mês de março. O pagamento será realizado em 12/04/19, aos detentores de cota em 29/03/19. 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	mar-19	2019	12 Meses
Receitas totais	472.964	2.023.325	6.604.549
Resultado Shopping Pç. da Moça	469.546	2.012.908	6.149.626
Resultado Laje Corporativa*	-	-	429.254
Receita financeira	3.418	10.416	25.670
Despesas totais	(54.400)	(176.303)	(646.311)
Resultado	418.564	1.847.022	5.958.238
Rendimento	515.723	1.547.169	5.695.873
Resultado Médio / Cota	1,10	1,61	1,30
Rendimento Médio / Cota	1,35	1,35	1,24

*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	mar-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	47%	70%	68%
Volume negociado (R\$ milhões)	17,49	64,47	147,97
Giro (em % do total de cotas)	20,53%	76,59%	202,33%
Valor de mercado	R\$ 87,8 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (217 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\$229,87** e o valor patrimonial foi de **R\$180,18**.

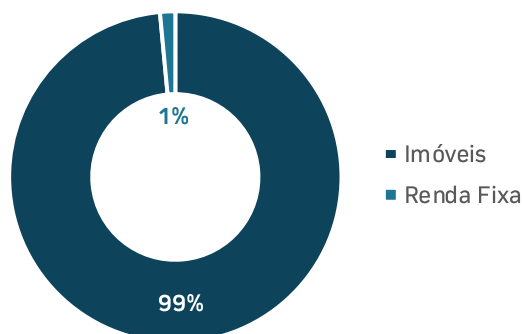
Hedge Shopping Praça da Moça FII	mar-19	2019	12 meses*
Cota Aquisição (R\$)	223,00	195,00	237,00
Renda Acumulada	0,6%	1,9%	5,7%
Ganho de Capital Líq.	2,5%	14,3%	11,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,1%	16,4%	19,8%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	49,5%	87,3%	19,8%
% CDI Líquido	773%	1277%	-10%
Retorno Total Bruto	3,7%	19,8%	19,4%
IFIX	2,0%	5,6%	5,3%
% IFIX	186%	355%	365%

*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

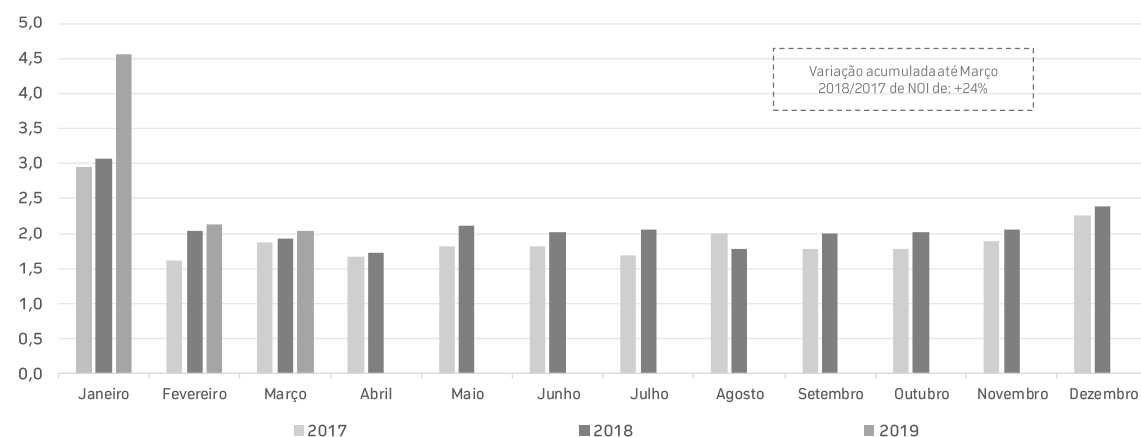
Segue abaixo o resultado caixa para 23,06% do shopping de março de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de fevereiro de 2019. Este resultado já refletiu no fluxo de caixa do Fundo. No ano, o empreendimento apresenta crescimento de 23,8% sobre 2018 e, mesmo expurgando o efeito de receitas extraordinárias, a variação é de 10,0%. Gostaríamos de destacar que a queda no resultado do estacionamento frente ao valor orçado é explicada pela condição contratual com o novo prestador de serviço, que está agora em linha com o praticado pelo mercado. Os valores orçados contemplavam os percentuais do contrato anterior.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado mar-19	Variação vs mar-18	Variação mês vs orç.	Acumulado mar-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	390.277	4%	-4%	1474.836	3%	-3%
Aluguel complementar faturado	5.707	-16%	-33%	83.121	20%	10%
Aluguel quiosques/stands	57.425	20%	4%	175.880	15%	-2%
Descontos / carências / cancelamentos	-8.992	-9%	-26%	-28.868	-10%	-26%
Inadimplência	9.041	-71%	26%	48.806	-346%	855%
Outras receitas	9.210	-342%	9%	263.343	1980%	1094%
Receitas totais	462.668	3%	-2%	2.017.118	25%	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-23.939	-8%	8%	-72.047	-9%	3%
Outras despesas	-31.071	-1%	-8%	-122.462	10%	13%
Despesas totais	-55.010	-4%	-1%	-194.510	2%	9%
Resultado operacional (NOI)	407.658	4%	-2%	1.822.608	28%	15%
Resultado estacionamento	61889	11%	-22%	190.301	-4%	-7%
NOI + estacionamento	469.546	5%	-6%	2.012.909	24%	13%
Benfeitorias	0	-	-	0	-	-
Resultado total	469.546	11%	-2%	2.012.909	26%	17%

Indicadores Operacionais

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

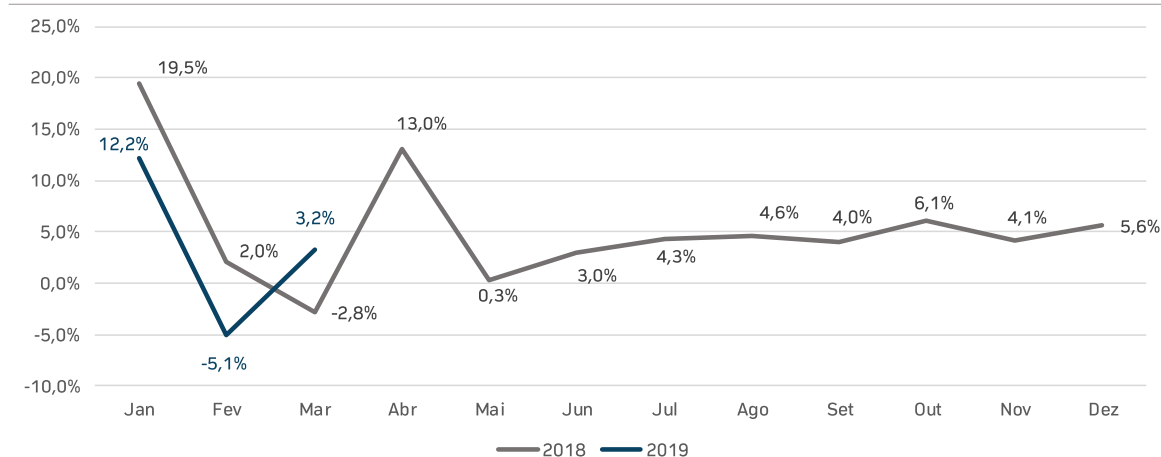
Histórico de NOI (R\$ milhões, 100% do Shopping)



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.

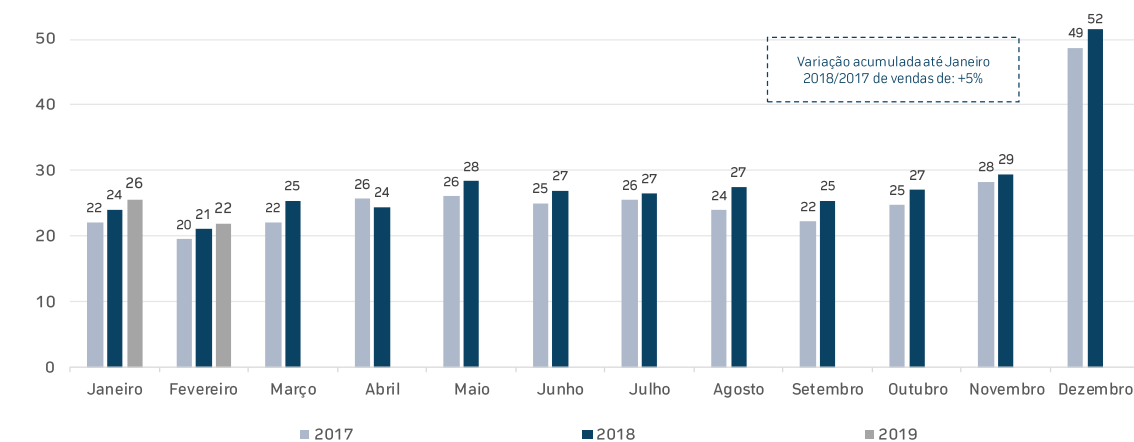
Histórico de Inadimplência Líquida de Aluguel (100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2017. No mês de fevereiro, as vendas do shopping cresceram 3,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O principal destaque de fevereiro seguiram sendo as as semi-âncoras com resultado 8,6% acima do mesmo mês de 2018. Do lado negativo, destacamos a queda de 44,8% no faturamento das operações de entretenimento, explicado pela menor atratividade dos lançamentos do período.

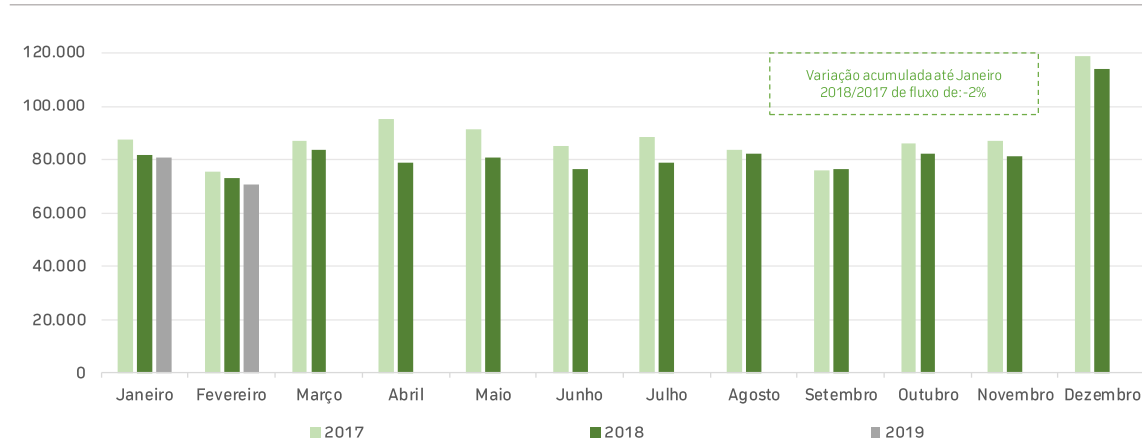
Histórico de Vendas (R\$, 100% do shopping)



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 fevereiro a variação foi de -3,3%. Apesar desta retração, observamos um aumento no fluxo de pessoas de 3,5%, um indicativo da mudança de hábito dos consumidores, que passam cada vez mais a fazer uso de meios de transportes alternativos.

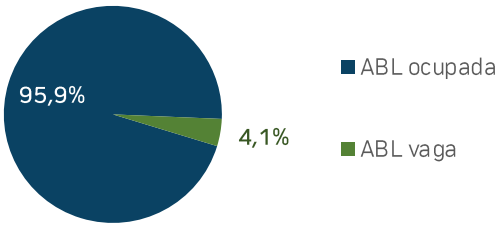
Histórico de Fluxo de Veículos (100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

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

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