

Hedge Shopping Praça da Moça FII (HMOC11)

ABRIL 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\$ 179,83

COTA DE MERCADO

R\$ 240,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 92 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

382.017

QUANTIDADE DE COTISTAS

221

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Neste relatório apresentamos o resultado financeiro de abril de 2019 do Fundo, bem como o resultado dos indicadores operacionais do Shopping Praça da Moça. Em março, o faturamento total dos lojistas do shopping cresceu 1,9% em relação ao mesmo período de 2018 e, apesar do avanço, o número ficou aquém do crescimento observado de 7,1% em shoppings da região sudeste, segundo números do setor da ABRASCE. No mês destacamos o faturamento dos cinemas, que apresentou crescimento de 36,2% comparado a março 2018, revertendo parte da queda observada no mês anterior. Em contrapartida, as âncoras apresentaram crescimento de 0,9%, abaixo da média do empreendimento, resultado impactado pela diferença no calendário da páscoa.

Gostaríamos de destacar que no mês de março observamos um aumento de 11,1% no fluxo de pessoas em relação a março 2018, comparado a uma queda de -1,4% divulgado pela ABRASCE para o mesmo período, reforçando a tese de melhora na atratividade do empreendimento.

Em abril de 2019, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 26% acima do reportado em abril de 2018. No ano, o empreendimento apresenta crescimento de 24,2% sobre 2018 e, mesmo expurgando o efeito de receitas extraordinárias, a variação é de 13,2%.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$1,35 por cota como rendimento referente ao mês de abril. O pagamento será realizado em 15/05/19, aos detentores de cota em 30/04/19. 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	abr-19	2019	12 Meses
Receitas totais	506.075	2.529.400	6.646.019
Resultado Shopping Pç. da Moça	502.737	2.515.646	6.277.938
Resultado Laje Corporativa*	-	-	340.406
Receita financeira	3.337	13.754	27.676
Despesas totais	(111.454)	(287.758)	(707.443)
Resultado	394.620	2.241.642	5.938.577
Rendimento	515.723	2.062.892	5.764.637
Resultado Médio / Cota	1,03	1,47	1,30
Rendimento Médio / Cota	1,35	1,35	1,26

*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.

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.

LIQUIDEZ

HMOC11	abr-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	67%	69%	70%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,13	64,60	147,98
Giro (em % do total de cotas)	0,15%	76,74%	202,32%
Valor de mercado	R\$ 91,7 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (221 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\$179,83**.

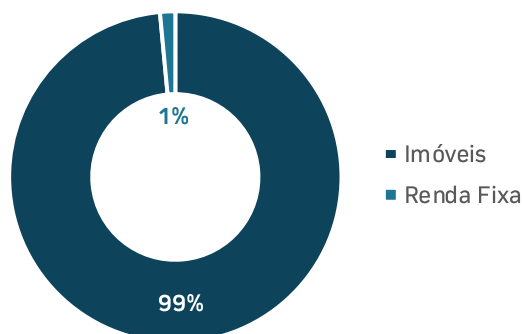
Hedge Shopping Praça da Moça FII	abr-19	2019	12 meses*
Cota Aquisição (R\$)	229,87	195,00	218,00
Renda Acumulada	0,6%	2,6%	6,3%
Ganho de Capital Líq.	3,5%	18,5%	24,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	4,1%	21,4%	35,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	62,4%	81,3%	35,5%
% CDI Líquido	937%	1234%	661%
Retorno Total Bruto	5,0%	25,7%	37,3%
IFIX	1,0%	6,7%	7,3%
% IFIX	486%	386%	509%

*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)

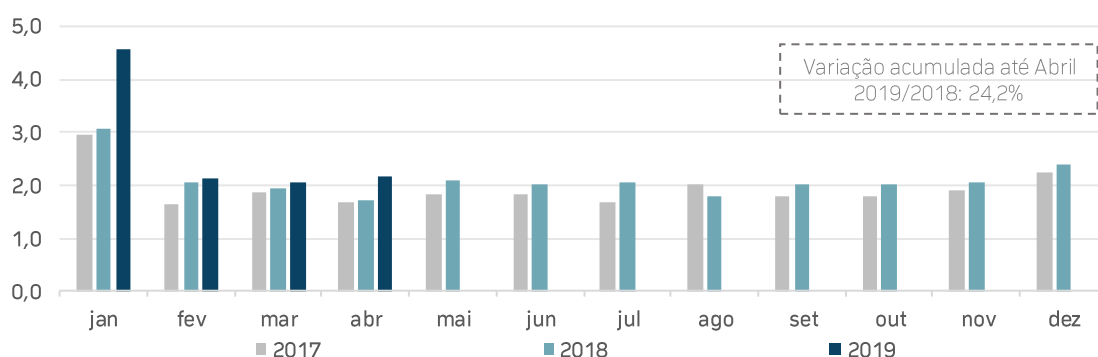
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locações vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, referente à competência do mês 1
--	---

Segue abaixo o resultado caixa para 23,06% do shopping de abril de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de março de 2019. Este resultado já refletiu no fluxo de caixa do Fundo. No mês de abril o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou 26% acima de abril 2018, este resultado advém em parte da redução da inadimplência no mês, bem como uma maior recuperação de crédito de períodos anteriores. Também observamos um maior resultado de estacionamento, que apresentou crescimento de 7%, puxado por um aumento no valor da tarifa mínima realizado em março deste ano.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado abr-19	Variação vs. abr-18	Variação vs orç.	Acumulado abr-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orçado
Aluguel mínimo faturado	389.912	2%	-6%	1.864.748	3%	-3%
Aluguel percentual faturado	11.342	-36%	-44%	94.463	8%	-2%
Aluguel quiosques/stands	67.438	60%	28%	243.318	25%	4%
Descontos / carências / cancelamentos	(16.445)	78%	33%	(45.313)	9%	-12%
Inadimplência	36.855	-188%	1483%	85.662	-239%	1051%
Outras receitas	7.725	-272%	-14%	271.067	3219%	774%
Receitas totais	496.827	28%	2%	2.513.944	25%	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(23.570)	-12%	-14%	(95.618)	-10%	-2%
Outras despesas	(39.829)	45%	22%	(162.291)	17%	15%
Despesas totais	(63.399)	17%	5%	(257.909)	6%	8%
Resultado operacional (NOI)	433.428	30%	2%	2.256.036	28%	12%
Resultado estacionamento	69.310	7%	-8%	259.610	-1%	-8%
NOI + estacionamento	502.737	26%	1%	2.515.646	24%	10%
Benfeitorias	-	-100%	-100%	-	-100%	-100%
Resultado total	502.737	34%	5%	2.515.646	27%	14%

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)

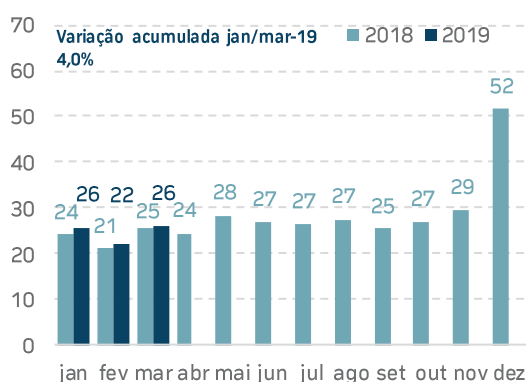


Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de março, as vendas do shopping cresceram 1,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O principal destaque do mês foi a operação de cinema que reverteu parte da queda observada no mês anterior, com um crescimento de vendas de 36,3% em relação a março de 2018. Os principais ofensores foram as lojas com exposição às vendas de páscoa que apresentaram queda em função da diferença no calendário deste ano.

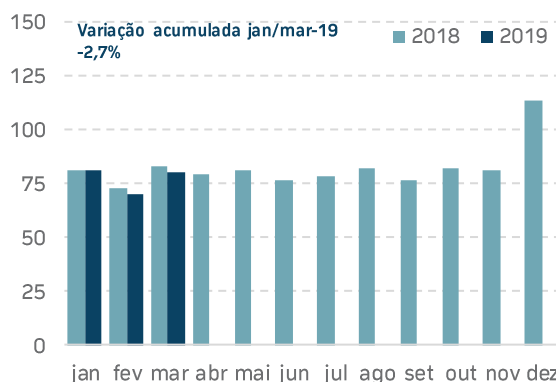
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. O empreendimento continua a apresentar queda neste indicador: no mês de março a variação foi de -4,2%. Apesar desta retração, observamos um aumento no fluxo de pessoas de 11,1%, um indicativo da mudança de hábito dos consumidores, que passam cada vez mais a fazer uso de meios de transportes alternativos.

VENDAS (R\$ MM)



Fonte: AD Shopping

FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

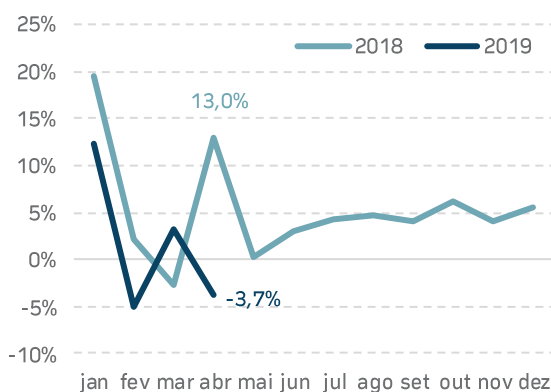


Fonte: AD Shopping

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

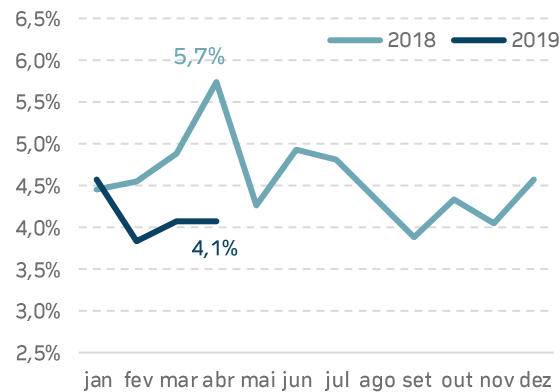
À direita, apresentamos a vacância do empreendimento ao final de março, a área vaga do empreendimento ficou em 1.209 m², de um total de 29.784 m² Área Bruta Locável (ABL).

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



Fonte: AD Shopping

VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes

No dia 30 de abril de 2019 foi realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, e tendo em vista que não foi atingido o quórum de instalação previsto no regulamento do Fundo, em virtude da ausência de cotistas do Fundo ("Cotistas"), as matérias constantes na Ordem do Dia da Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada na presente data ("Assembleia") não puderam ser deliberadas, de modo que a Administradora publicará oportunamente um novo edital de convocação a fim de que as matérias constantes na Ordem do Dia da Assembleia possam ser examinadas e deliberadas pelos Cotistas.

O termo de não instalação da Assembleia será disponibilizado juntamente 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.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br