

Hedge Shopping Praça da Moça FII (HMOC11)

MAIO 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\$ 179,63

COTA DE MERCADO

R\$ 244,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 93 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

382.017

QUANTIDADE DE COTISTAS

230

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Neste relatório, apresentamos o resultado financeiro de maio de 2019 do Fundo, bem como o resultado dos indicadores operacionais do Shopping Praça da Moça. Em abril, o faturamento total dos lojistas do shopping cresceu 5,2% em relação ao mesmo período de 2018, resultado próximo do crescimento observado de 5,8% em shoppings da região sudeste, segundo números do setor da ABRASCE. No mês, destacamos novamente o faturamento dos cinemas, que apresentou crescimento de 20,2% comparado a abril 2018, aproveitando os lançamentos de filmes de maior atratividade, entre eles: "Vingadores Ultimato". Também observamos boa performance das âncoras e megalojas com crescimentos de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior de 5,9% e 7,2%, respectivamente.

Em abril, houve um aumento de 2,8% no fluxo de pessoas em relação a abril 2018 e, no acumulado do ano, vemos um aumento 6,2%. Em relação ao fluxo de veículos, a variação no mês e acumulado no ano comparado aos mesmos períodos de 2018 foi de -1,4% e -2,3%, respectivamente.

Em maio, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 1,0% acima do reportado em abril de 2018 e em linha com o orçado para o período. No ano, o empreendimento apresenta crescimento deste indicador de 19,7% sobre 2018 e 8,3% acima do orçado.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$1,35 por cota como rendimento referente ao mês de maio. O pagamento será realizado em 14/06/19, aos detentores de cota em 31/05/19. 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	mai-19	2019	12 Meses
Receitas totais	493.624	3.023.023	6.563.712
Resultado Shopping Pç. da Moça	490.481	3.006.127	6.282.627
Resultado Laje Corporativa*	-	-	251.558
Receita financeira	3.143	16.896	29.527
Despesas totais	(59.591)	(347.349)	(724.383)
Resultado	434.033	2.675.674	5.839.328
Rendimento	515.723	2.578.615	5.783.737
Resultado Médio / Cota	1,14	1,40	1,27
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	mai-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	55%	66%	70%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,17	64,77	146,49
Giro (em % do total de cotas)	0,19%	76,93%	200,50%
Valor de mercado	R\$ 93,2 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (230 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\$244,00** e o valor patrimonial foi de **R\$179,63**.

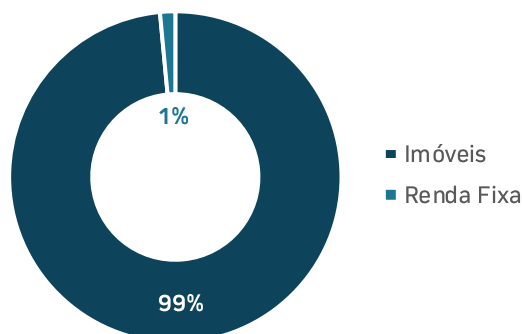
Hedge Shopping Praça da Moça FII	mai-19	2019	12 meses*
Cota Aquisição (R\$)	240,00	195,00	220,00
Renda Acumulada	0,6%	3,3%	6,3%
Ganho de Capital Líq.	1,3%	20,1%	25,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,3%	23,1%	35,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	16,4%	65,4%	35,9%
% CDI Líquido	289%	1050%	665%
Retorno Total Bruto	2,2%	28,5%	38,0%
IFIX	0,0%	6,7%	13,3%
% IFIX	-	427%	286%

*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

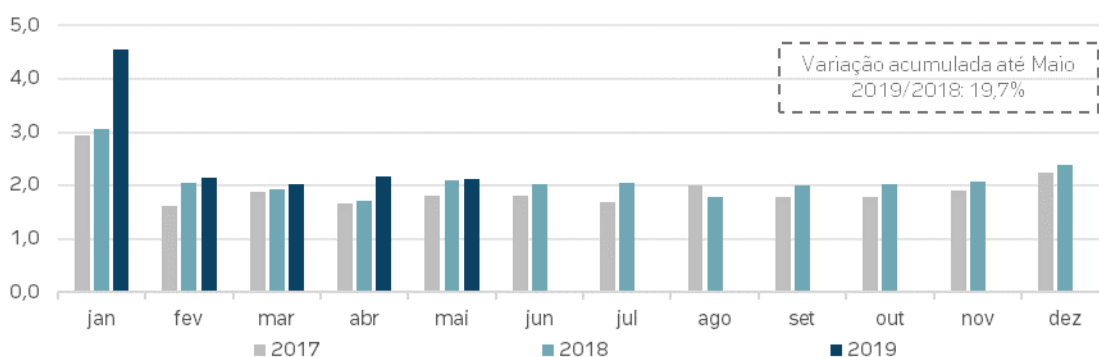
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa para 23,06% do shopping de maio de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de abril de 2019. Este resultado já refletiu no fluxo de caixa do Fundo. No mês de maio, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou 1% acima de maio 2018, e em linha com o orçado para o período. No acumulado do ano, o shopping apresenta crescimento em relação a 2018 e ao orçado de 20% e 8%, respectivamente, positivamente impactado por: (i) maior aluguel faturado e (ii) comercialização do estacionamento, conforme detalhado nos relatórios anteriores.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado mai-19	Variação vs. mai-18	Variação vs orç.	Acumulado mai-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orçado
Aluguel mínimo faturado	406.852	8%	-1%	2.271.599	3%	-3%
Aluguel complementar faturado	14.925	25%	4%	109.387	10%	-1%
Aluguel quiosques/stands	59.003	10%	11%	302.321	22%	6%
Descontos / carências / cancelamentos	(10.590)	10%	-14%	(55.904)	9%	-12%
Inadimplência	7.099	-81%	32%	92.761	-469%	624%
Outras receitas	(94)	-87%	-102%	270.973	3548%	675%
Receitas totais	477.193	2%	0%	2.991.138	21%	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(24.158)	-8%	-7%	(119.776)	-10%	-3%
Outras despesas	(42.041)	48%	8%	(204.332)	23%	13%
Despesas totais	(66.199)	21%	2%	(324.108)	8%	7%
Resultado operacional (NOI)	410.994	-1%	0%	2.667.030	23%	10%
Resultado estacionamento	79.487	10%	3%	339.097	1%	-5%
NOI + estacionamento	490.481	1%	0%	3.006.127	20%	8%
Benfeitorias	3.110	-	-116%	3.110	-106%	-103%
Resultado total	490.481	1%	4%	3.009.237	22%	12%

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)

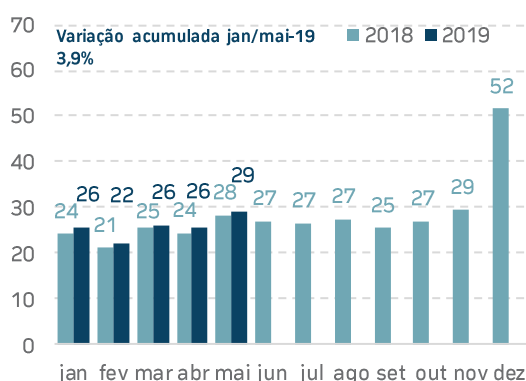


Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de abril, as vendas do shopping cresceram 5,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O principal destaque do mês foi a operação de cinema que segue se aproveitando de uma leva de filmes com alta de atratividade, e apresentou um crescimento de vendas de 20,2% em relação a abril de 2018. Também destacamos o crescimento das lojas âncoras de 5,9% em relação a abril 2018, revertendo o impacto observado no mês anterior relativo à diferença no calendário da páscoa.

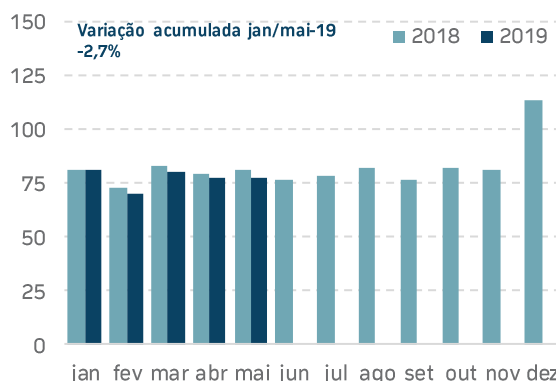
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. O empreendimento continua a apresentar queda neste indicador: no mês de abril a variação foi de -1,4%. Apesar desta retração, observamos um aumento no fluxo de pessoas de 2,8%, um indicativo da mudança de hábito dos consumidores, que passam cada vez mais a fazer uso de meios de transportes alternativos.

VENDAS (R\$ MM)



Fonte: AD Shopping

FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

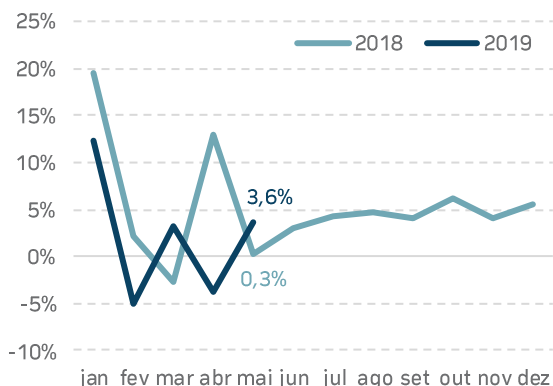


Fonte: AD Shopping

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.

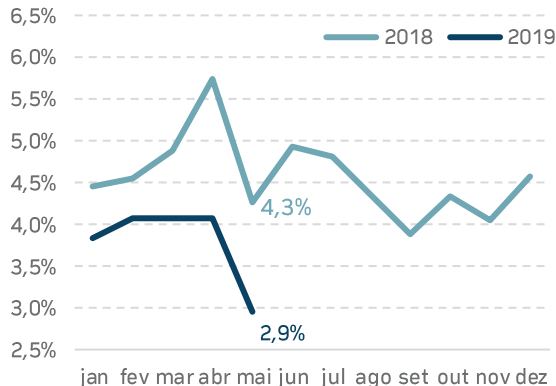
À direita, apresentamos a vacância do empreendimento ao final de maio, a área vaga do empreendimento ficou em 1.209 m², de um total de 29.784 m² Área Bruta Locável (ABL).

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



Fonte: AD Shopping

VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

Ouvidoria

ouvidoria@hedgeinvest.com.br

0800 761 6146



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