

HEDGE SHOPPING PRAÇA DA MOÇA FII**INFORMAÇÕES****Objeto 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.

Início das atividades:

Dezembro de 2011

Gestor:

Hedge Investments Real Estate

Administrador:

Hedge Investments DTVM

Taxa de administração (inclui gestão):

0,75% a.a. sobre o valor de mercado das cotas

Prazo de duração do Fundo:

Indeterminado

Público alvo:

Investidores qualificados

Código de negociação:

HMOC11

Classificação Anbima:

FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

Contatos

ri@hedgeinvest.com.br

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Palavra da Gestora

Em 27 de dezembro de 2018, foi divulgado Fato Relevante comunicando o mercado em geral que o imóvel do Fundo foi avaliado a valor justo pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em um valor 5,24% superior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 5,14% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data. Mais informações ao final deste relatório.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$1,10 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento será realizado em 15/01/19, aos detentores de cota em 28/12/18. Importante pontuar que, na AGE citada acima, foi aprovada nova política de distribuição de rendimentos, na qual os rendimentos serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo e farão jus a estes rendimentos os titulares de cotas no fechamento do último dia de cada mês, data que será divulgado ao mercado o respectivo valor.

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. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser o mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

Fluxo HMOC11	dez-18	2018
Receitas totais	550.531	6.464.507
Resultado imobiliário	548.832	6.444.662
Receita financeira	1.700	19.845
Despesas totais	(63.531)	(614.036)
Resultado	487.001	5.850.471
Rendimento	420.219	5.932.724
Médio / cota	1,10	1,29

Fonte: Hedge / Itaú

Liquidez

	dez-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	78%	57%	57%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,23	87,64	87,64
Giro (em % do total de cotas)	0,31%	130,24%	130,24%
Valor de mercado	R\$ 74,5 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (224 cotistas)		

Fonte: Hedge / Itaú / B3

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\$195,00** e o valor patrimonial foi de **R\$180,16**.

Hedge Shopping Praça da Moça FII	Mês	Ano	Mercado 12 meses
Cota Aquisição (R\$)	195,0	239,9	239,9
Renda Acumulada	0,5%	6,0%	6,0%
Ganho de Capital Líq.	0,0%	-4,9%	-4,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,5%	2,7%	2,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	6,7%	2,7%	2,7%
Retorno em % CDI Líquido	123,6%	48,9%	48,9%
Retorno Total Bruto	0,5%	1,1%	1,1%
IFIX	2,2%	5,6%	5,6%
Retorno em % IFIX	23,3%	19,5%	19,5%

*considera a amortização do Fundo realizada em 02/ago/18, no valor de R\$ 34,81/cota

Fonte: Hedge / B3 / Banco Central

Investimentos

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



Fontes: Hedge / Itaú

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, Mais Valdir,

Kalunga, Casas Bahia, Carrefour Express, Inova Academia,

Livraria Curitiba e Ri Happy.



Resultado do Shopping

Com o intuito de gerar maior transparência e auxiliar os investidores na tomada de decisão, a Hedge apresentará os resultados financeiros do shopping em regime de caixa, que considera eventuais inadimplências e descontos, mostrando o que efetivamente foi realizado. Abaixo, segue quadro para ilustrar como funciona o operacional de repasses do shopping ao Fundo.

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, para o FII, referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa para 23,06% do shopping de dezembro de 2018, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de novembro de 2018. Este resultado já refletiu no fluxo de caixa do Fundo. O shopping apresentou resultado operacional, incluindo a receita do estacionamento, 9% acima do observado no mesmo mês do ano anterior, com destaque para a redução nos descontos e crescimento das operações de quiosques/stands. No ano, o shopping apresentou performance operacional 9% acima do realizado em 2017.

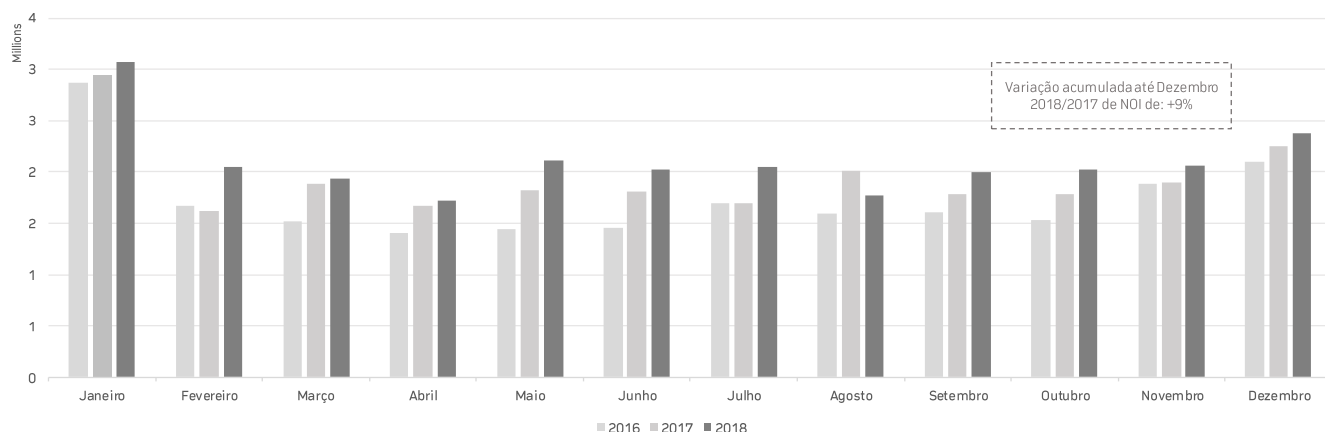
Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado dez-18	Varição mês vs dez-17	Varição mês vs orçado	Acumulado dez-18	Varição acum. y/y	Varição acum. orçado
Aluguel mínimo faturado	390.099	3%	-6%	4.872.316	2%	-2%
Aluguel percentual faturado	19.328	7%	15%	209.824	31%	14%
Aluguel quiosques/stands	100.044	47%	9%	667.906	1%	-5%
Descontos / carências / cancelamentos	-8.917	-66%	-43%	-113.459	-52%	-39%
Inadimplência	-14	-100%	-100%	-26.118	-387%	-78%
Outras receitas	38.881	49%	-552%	118.857	-354%	-232%
Receitas totais	539.421	10%	11%	5.729.325	8%	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-27.367	24%	166%	-327.730	-11%	51%
Outras despesas	-41.742	27%	18%	-414.166	10%	-8%
Despesas totais	-69.109	26%	51%	-741.897	-1%	11%
Resultado operacional (NOI)	470.312	8%	7%	4.987.428	9%	4%
Resultado estacionamento	98.097	19%	-22%	843.261	7%	-16%
NOI + estacionamento	568.410	9%	0%	5.830.689	9%	0%
Benfeitorias	-19.578	-	-	-91.525	-	26%
Resultado total	548.832	6%	-3%	5.739.164	7%	0%

Fonte: Hedge / AD Shopping

Indicadores Operacionais

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, no gráfico abaixo observa-se o histórico de NOI (resultado operacional) do shopping desde 2016.

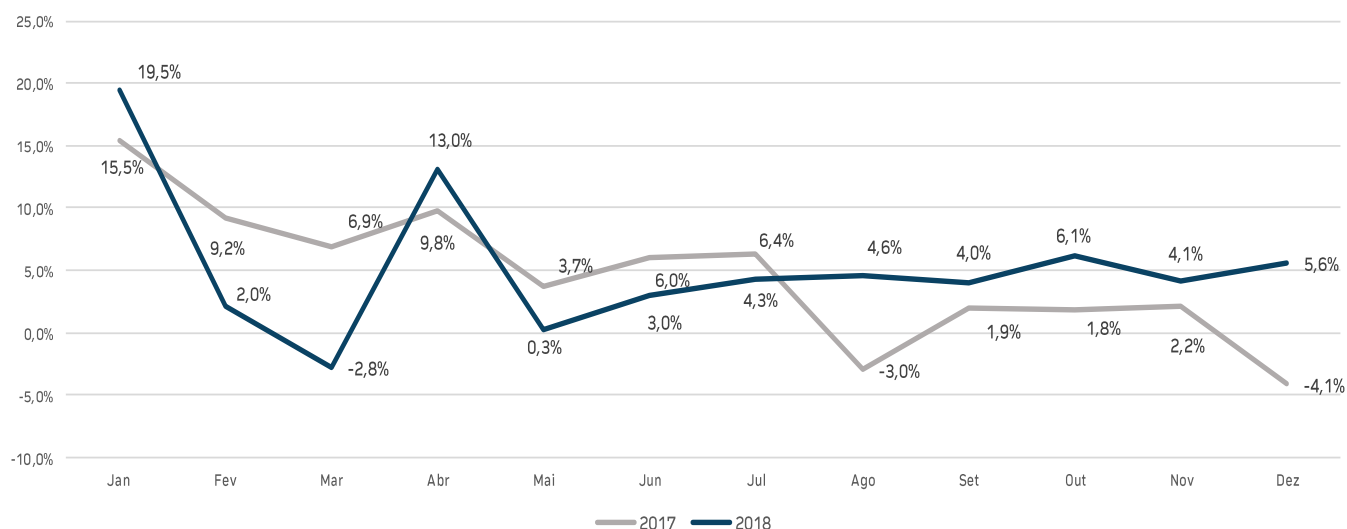
Histórico de NOI (R\$, 100% do shopping)



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.

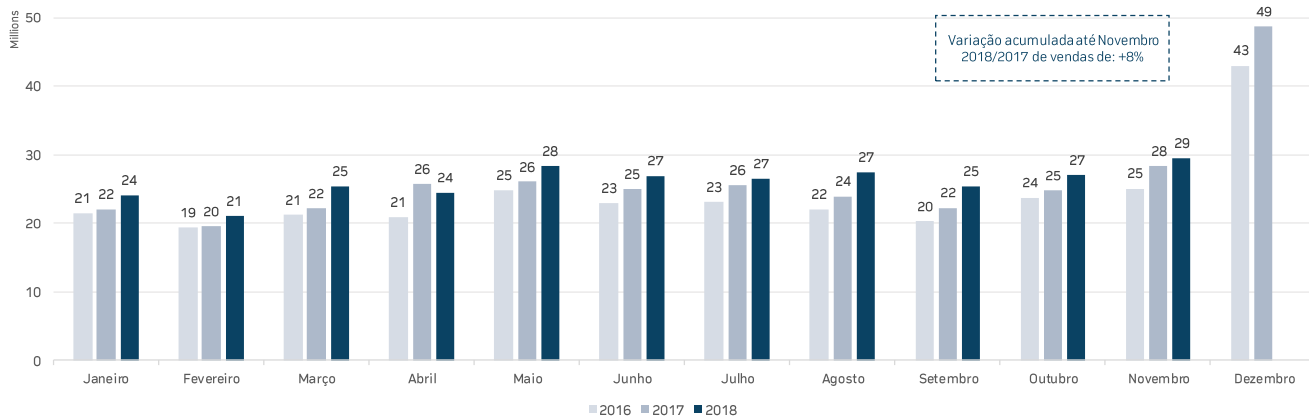
Histórico de Inadimplência Líquida de Aluguel (100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2016. No mês de novembro as vendas do shopping cresceram 4,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior, atingindo crescimento acumulado no ano de 7,9%. O principal destaque de novembro foram as Mega-lojas com resultado 25,3% acima do mesmo mês de 2017, impactado positivamente pelo início de novas operações. Do lado negativo destacamos a queda de 48,4% na operação de Cinemas. O resultado, no entanto, está em linha com o mercado visto que 2018 não foi um bom ano de lançamentos de filmes.

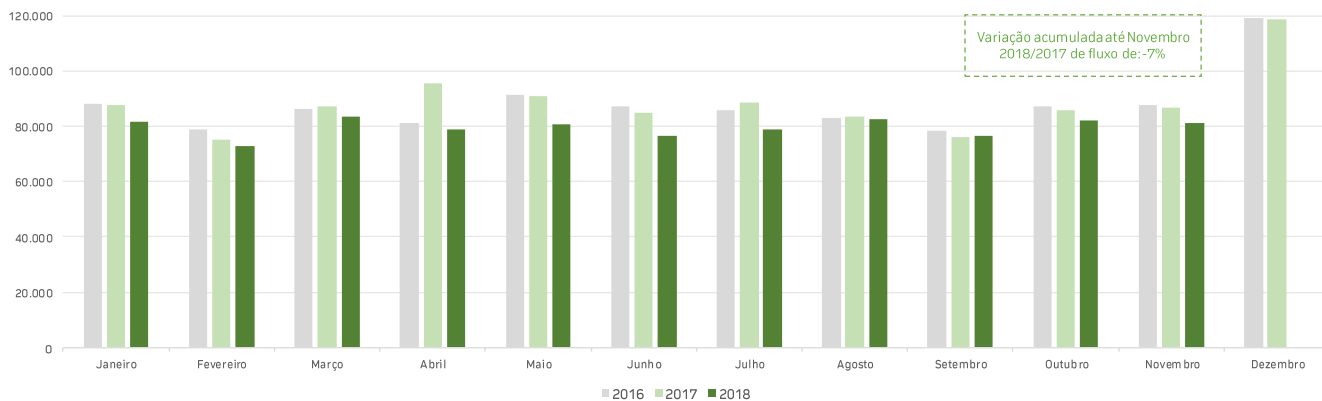
Histórico de Vendas (R\$, 100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

A seguir, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2016. O Shopping continua a apresentar queda neste indicador: no mês de novembro a variação foi de -6,6%. 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. No acumulado do ano, o shopping apresenta queda de 7,1% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

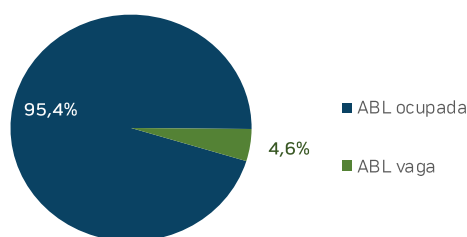
Histórico de Fluxo de Veículos (100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

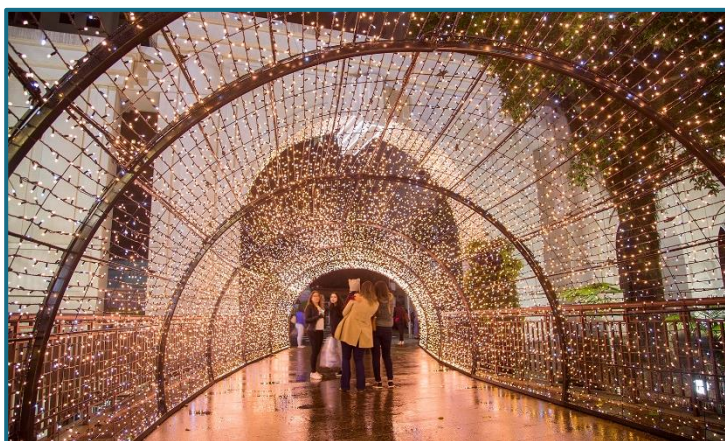
O empreendimento possui 29.784 m² de Área Bruta Locável (ABL). Abaixo a vacância em termos de ABL, ao final de dezembro.

Vacância (% ABL) (100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

Fotos do Shopping – Decoração de Natal 2018



Fato Relevante

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 27 de dezembro de 2018, o valor justo da Fração do imóvel do Fundo foi reavaliado pela Cushman & Wakefield em R\$64.494.899,80, representando um aumento de 5,24% em relação ao valor contábil daquela data. O impacto positivo no valor patrimonial da cota é de aproximadamente 5,14%, considerando a cota do Fundo na data de 27 de dezembro de 2018.

Para tal avaliação foi utilizado uma taxa de desconto real de 10,00% e uma taxa de capitalização real de 8,75%.

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

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.