

Hedge Shopping Praça da Moça FII (HMOC11)

JANEIRO 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\$ 180,61

COTA DE MERCADO

R\$ 220,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 84 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

382.017

QUANTIDADE DE COTISTAS

223

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Neste relatório apresentamos o resultado financeiro de janeiro de 2019 do Fundo, bem como o resultado dos indicadores operacionais de 2018 do Shopping Praça da Moça. Em dezembro, as vendas totais dos lojistas cresceram 5,9%, superando a marca de R\$50 milhões, e com isso o shopping acumulou no ano R\$338 milhões em vendas, um aumento de 7,6% sobre o valor acumulado de 2017. Destacamos as operações de Megalojas e Semi-âncoras que apresentaram crescimento de 14,1% e 10,9% respectivamente, em dezembro em relação ao mesmo período de 2017. Gostaríamos também de ressaltar que conforme levantamento feito pelo aplicativo "99", o Shopping Praça da Moça ficou em 5º lugar dentre os Shoppings mais visitados na Grande São Paulo. Isto reforça a tese de que a queda no indicador no fluxo de veículos não significa menor número de visitantes no shopping e sim uma mudança no hábito dos consumidores. Acesse a matéria completa [aqui](#).

Em janeiro 2019, destacamos a realização de licitação para renovação do contrato de estacionamento que gerou receita de comercialização e impactou positivamente o resultado do fundo em R\$222 mil.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$1,35 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento será realizado em 14/02/19, aos detentores de cota em 31/01/19. 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. 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.

HMOC11	jan-19	2019	12 Meses
Receitas totais	1.053.146	1.053.146	6.717.258
Resultado Shopping Pç. da Moça	1.050.105	1.050.105	6.080.465
Resultado Laje Corporativa*	-	-	616.264
Receita financeira	3.041	3.041	20.529
Despesas totais	(54.259)	(54.259)	(616.877)
Resultado	998.887	998.887	6.100.381
Rendimento	515.723	515.723	5.642.391
Resultado Médio / Cota	2,61	2,61	1,33
Rendimento Médio / Cota	1,35	1,35	1,23

*Laje Corporativa vendida pelo Fundo conforme Fato Relevante publicado em 25 de julho de 2018.

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

	jan-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	81%	81%	63%
Volume negociado (R\$ milhões)	21,52	21,52	107,55
Giro (em % do total de cotas)	25,98%	25,98%	154,45%
Valor de mercado	R\$ 84,0 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (223 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\$220,00** e o valor patrimonial foi de **R\$180,61**.

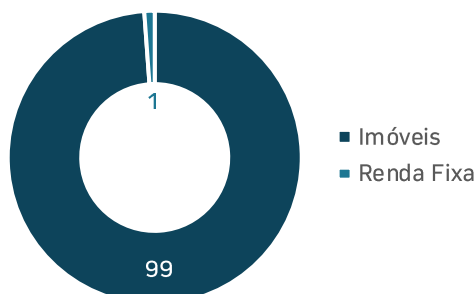
Hedge Shopping Praça da Moça FII	Mês	Ano	12 meses*
Cota Aquisição (R\$)	195,00	195,00	239,90
Renda Acumulada	0,6%	0,6%	5,6%
Ganho de Capital Líq.	10,3%	10,3%	5,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	10,9%	10,9%	12,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	225,5%	225,5%	12,9%
Retorno em % CDI Líquido	2352,2%	2352,2%	239,2%
Retorno Total Bruto	13,4%	13,4%	12,9%
IFIX	2,5%	2,5%	8,2%
Retorno em % IFIX	541,7%	541,7%	156,3%

*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

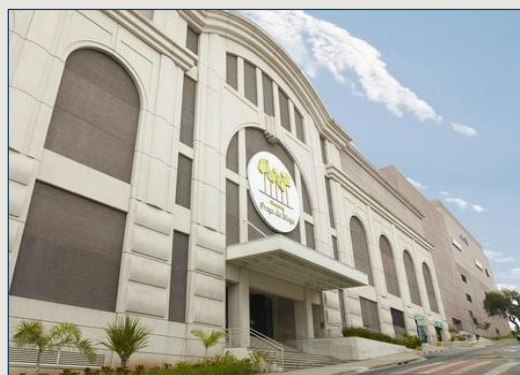
Operador: AD Shopping

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 janeiro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro de 2018. Este resultado já refletiu no fluxo de caixa do Fundo. O shopping apresentou resultado operacional, incluindo a receita do estacionamento, 48% acima do observado no mesmo mês do ano anterior, com destaque para o aumento em outras receitas puxado pela comercialização do estacionamento, pelo aumento do aluguel percentual faturado e aluguel de quiosques e stands.

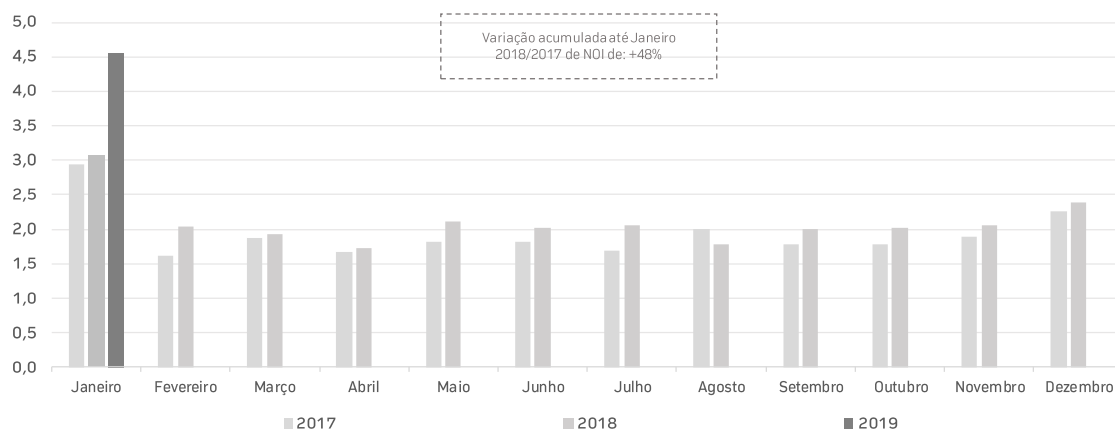
Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado jan-19	Varição vs jan-18	Varição mês vs orç.	Acumulado jan-19	Varição acum. y/y	Varição acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	693.848	2%	-1%	693.848	2%	-1%
Aluguel complementar faturado	64.778	30,8%	22%	64.778	31%	22%
Aluguel quiosques/stands	60.380	20%	-14%	60.380	20%	-14%
Descontos / carências / cancelamentos	-11.038	0%	-25%	-11.038	0%	-25%
Inadimplência	-14.511	-84%	-46%	-14.511	-84%	-46%
Outras receitas	250.565	1533%	7655%	250.565	1533%	7655%
Receitas totais	1.044.023	50%	32%	1.044.023	50%	32%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-24.449	-4%	3%	-24.449	-4%	3%
Outras despesas	-46.031	11%	26%	-46.031	11%	26%
Despesas totais	-70.480	5%	17%	-70.480	5%	17%
Resultado operacional (NOI)	973.543	55%	34%	973.543	55%	34%
Resultado estacionamento	76.562	-3%	13%	76.562	-3%	13%
NOI + estacionamento	1.050.105	48%	32%	1.050.105	48%	32%
Benefitorias	0	-	-	0	-	-
Resultado total	1.050.105	48%	35%	1.050.105	48%	35%

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 2017.

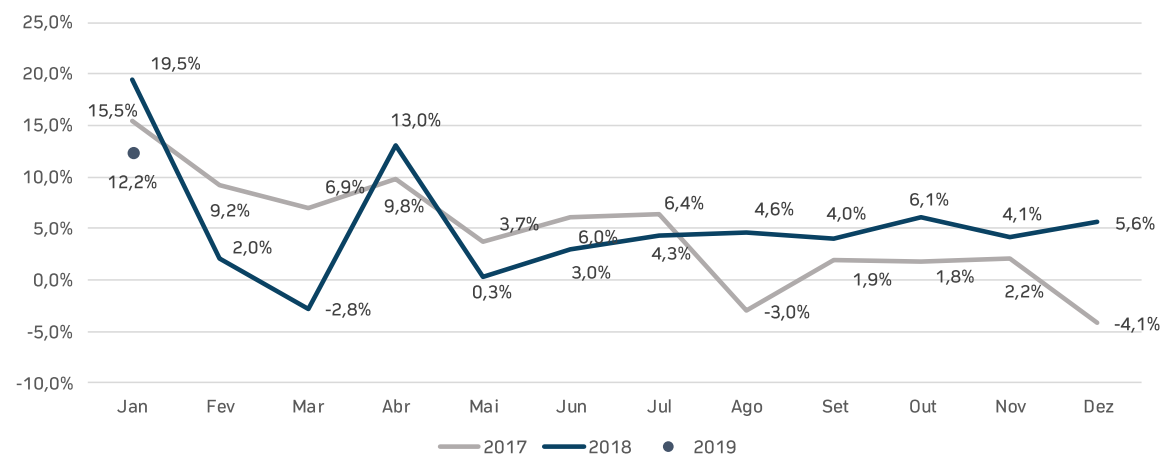
Histórico de NOI (R\$ milhões, 100% do Shopping)



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.

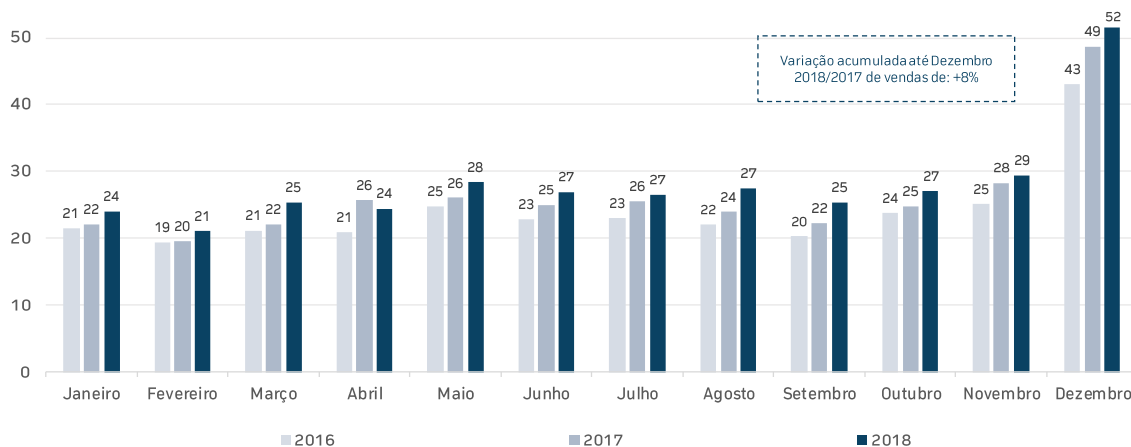
Histórico de Inadimplência Líquida de Aluguel (100% do shopping)



Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2016. No mês de dezembro as vendas do shopping cresceram 5,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior, atingindo crescimento acumulado no ano de 7,6%. O principal destaque de dezembro foram as Mega-lojas com resultado 14,2% acima do mesmo mês de 2017. Do lado negativo destacamos a queda de 13,9% na operação de Cinemas. Os principais lançamentos do mês, não alcançaram bons resultados quando comparados aos lançamentos de dezembro 2017.

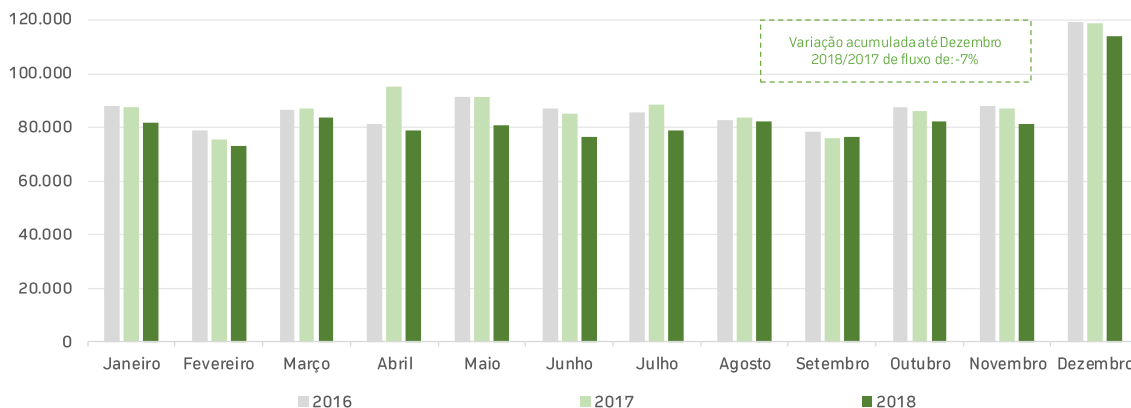
Histórico de Vendas (R\$, 100% do shopping)



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 dezembro a variação foi de -3,9%. 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. No acumulado do ano, o shopping apresentou queda de 6,8% em comparação com o ano anterior.

Histórico de Fluxo de Veículos (100% do shopping)

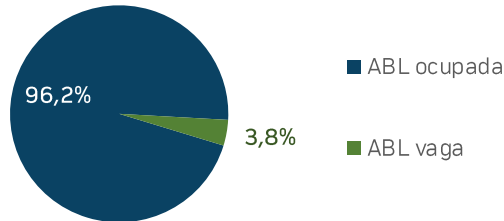


Fonte: AD Shopping



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

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



Fonte: AD Shopping

Shopping Praça da Moça

Principais inaugurações 2018



Polo Wear (148,20m²)



Fatto a Mano (50,91m²)



Espaço Laser (37,02m²)



Popeyes (198,33m²)



Pavão Bijoux (101,82m²)



Brasil Mestiço (64,13m²)

Outras inaugurações: Lug's, Vivacy Bijoux, Tutti Frutti Pet, Chicken Grill, Di Fiori, Lukaphone, Boutique da Preta, Lalicca Bijoux, Body Dressa, Cheirin Bão, Don Guillermo, Seduction, Tactical Shot, Popeyes,

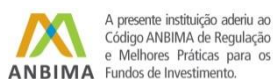


Fato Relevante

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.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br