

Hedge Shopping  
Praça da Moça FII  
(HMOC11)

JUNHO 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\$ 179,49

### COTA DE MERCADO

R\$ 235,00

### VALOR DE MERCADO

R\$ 90 milhões

### QUANTIDADE DE COTAS

382.017

### QUANTIDADE DE COTISTAS

238

## Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Neste relatório, apresentamos o resultado de junho de 2019 do Fundo, bem como o resultado dos indicadores operacionais de maio do Shopping Praça da Moça. No mês de junho, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou 8% acima de junho 2018, e em linha com o orçado para o período. Encerrado o primeiro semestre do ano, o shopping acumula resultado operacional crescimento de 18% em relação a 2018, impactado por: (i) maior aluguel faturado, (ii) recuperação líquida de alugueis passados e (iii) comercialização do estacionamento, conforme detalhado nos relatórios anteriores.

Em maio, o faturamento total dos lojistas do shopping cresceu 2,2% em relação ao mesmo período de 2018. No mês, destacamos novamente o faturamento dos cinemas, que apresentou crescimento de 13,2% comparado a maio 2018, se aproveitando de uma sequência de bons lançamentos. Em contrapartida, observamos um resultado fraco das âncoras e semi-âncoras, com queda no faturamento total de 2,5% e 4,0%, respectivamente.

Em relação ao fluxo, houve um crescimento no número de visitantes de 3,8% no mês, comparado a maio de 2018, ao passo que o fluxo de veículos permaneceu inalterado no mesmo período.

## Desempenho do Fundo

### RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$1,30 por cota como rendimento referente ao mês de junho. O pagamento foi realizado em 15/07/19, aos detentores de cota em 28/06/19. 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	jun-19	2019	12 Meses
<b>Receitas totais</b>	<b>504.462</b>	<b>3.527.486</b>	<b>6.512.208</b>
Resultado Shopping Pç. da Moça	502.126	3.508.252	6.319.195
Resultado Laje Corporativa*	-	-	162.710
Receita financeira	2.337	19.233	30.303
<b>Despesas totais</b>	<b>(76.521)</b>	<b>(423.869)</b>	<b>(756.183)</b>
<b>Resultado</b>	<b>427.942</b>	<b>3.103.616</b>	<b>5.756.025</b>
<b>Rendimento</b>	<b>496.622</b>	<b>3.075.237</b>	<b>5.760.816</b>
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>1,12</b>	<b>1,35</b>	<b>1,26</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>1,30</b>	<b>1,34</b>	<b>1,26</b>

\*Laje corporativa vendida, conforme Fato Relevante publicado em 25 de julho de 2018.

Fonte: Hedge

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

Considerando o resultado realizado no ano e as premissas de orçamento para os próximos meses do Shopping Praça da Moça para 2019, revisamos a estimativa de rendimento médio mensal do Fundo em 2019 para aproximadamente R\$ 1,32 por cota, com a expectativa de distribuir R\$1,30 nos próximos meses deste ano.

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	jun-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	68%	66%	74%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,32	65,10	146,81
Giro (em % do total de cotas)	0,36%	77,29%	200,85%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 89,8 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>382.017 cotas (238 cotistas)</b>		

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\$235,00** e o valor patrimonial foi de **R\$179,49**.

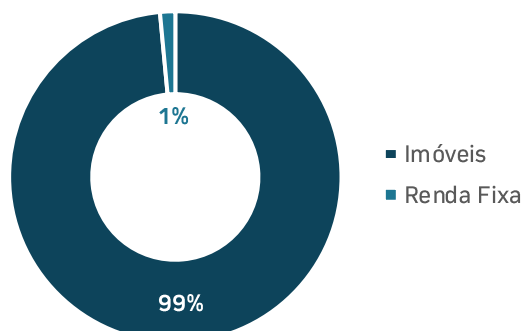
Hedge Shopping Praça da Moça FII	jun-19	2019	12 meses*
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>244,00</b>	<b>195,00</b>	<b>210,00</b>
Renda Acumulada	0,6%	4,0%	6,6%
Ganho de Capital Líq.	-3,7%	16,4%	27,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,7%	19,4%	38,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-39,3%	43,7%	38,2%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>-926%</b>	<b>743%</b>	<b>714%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-3,1%</b>	<b>24,5%</b>	<b>40,7%</b>
<b>IFIX</b>	<b>2,9%</b>	<b>11,7%</b>	<b>23,6%</b>
<b>% IFIX</b>	<b>-</b>	<b>210%</b>	<b>173%</b>

\*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 m<sup>2</sup>

**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

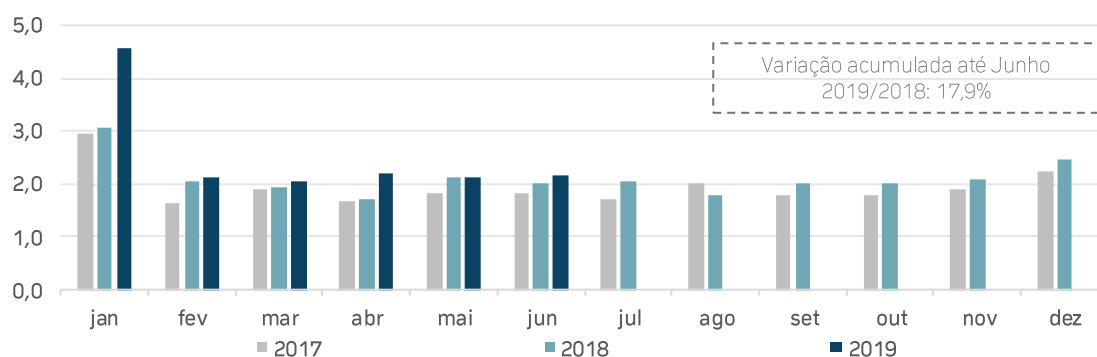
Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos  
de locações vigentes no mês 1  
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping,  
líquido das despesas, referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa para 23,06% do shopping de junho de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de maio de 2019. Este resultado já refletiu no fluxo de caixa do Fundo. No mês de junho, o NOI do shopping, incluindo estacionamento, ficou 8% acima de junho 2018, e em linha com o orçado para o período. No acumulado do ano, o shopping apresenta crescimento em relação a 2018 de 18%, positivamente impactado por: (i) maior aluguel faturado, (ii) recuperação líquida de alugueis passados e (iii) comercialização do estacionamento, conforme detalhado nos relatórios anteriores.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado jun-19	Varição vs. jun-18	Varição vs orç.	Acumulado jun-19	Varição acum. y/y	Varição acum. orçado
Aluguel mínimo faturado	404.442	5%	-4%	2.676.041	4%	-3%
Aluguel complementar faturado	17.676	5%	-11%	127.064	10%	-3%
Aluguel quiosques/stands	61.126	31%	14%	363.447	23%	7%
Descontos / carências / cancelamentos	(10.345)	12%	-18%	(66.249)	10%	-13%
Inadimplência	19.780	81%	653%	112.541	-891%	629%
Outras receitas	7.426	-431%	-10%	278.399	5268%	545%
<b>Receitas totais</b>	<b>500.105</b>	<b>11%</b>	<b>2%</b>	<b>3.491.243</b>	<b>19%</b>	<b>9%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(25.987)	-2%	0%	(145.762)	-8%	-2%
Outras despesas	(42.529)	47%	17%	(246.862)	26%	14%
<b>Despesas totais</b>	<b>(68.516)</b>	<b>24%</b>	<b>10%</b>	<b>(392.624)</b>	<b>11%</b>	<b>7%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>431.589</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>3.098.619</b>	<b>21%</b>	<b>9%</b>
Resultado estacionamento	70.537	-3%	-2%	409.634	0%	-5%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>502.126</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>	<b>3.508.252</b>	<b>18%</b>	<b>7%</b>
Benfeitorias	-	-	-	3.110	-106%	-103%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>502.126</b>	<b>8%</b>	<b>4%</b>	<b>3.511.363</b>	<b>20%</b>	<b>11%</b>

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)

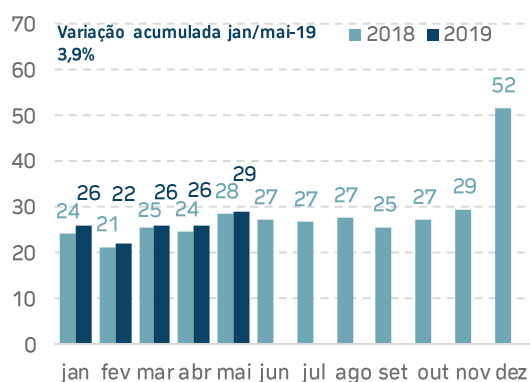


Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de maio, as vendas do shopping cresceram 2,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O principal destaque segue sendo a operação de cinema, que se aproveita de uma sequência de bons lançamentos. Já as operações de âncoras e semi-âncoras apresentaram queda de faturamento no mês de 2,5% e 4,0%, respectivamente, comparado a maio de 2018. No acumulado do ano, os lojistas apresentaram crescimento no faturamento total de 3,9% em relação ao mesmo período de 2018.

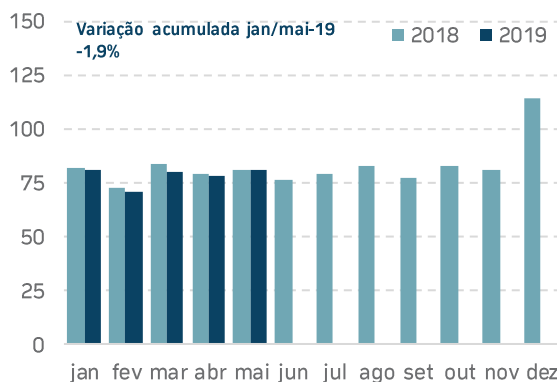
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. O empreendimento não apresentou variação deste indicador no mês, porém, no acumulado do ano teve uma redução de 1,9% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Apesar resultado, observamos um aumento no fluxo de visitantes de 3,8%, 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)

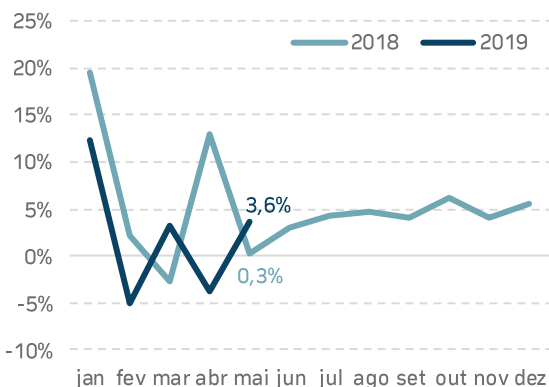


Fonte: AD Shopping

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.

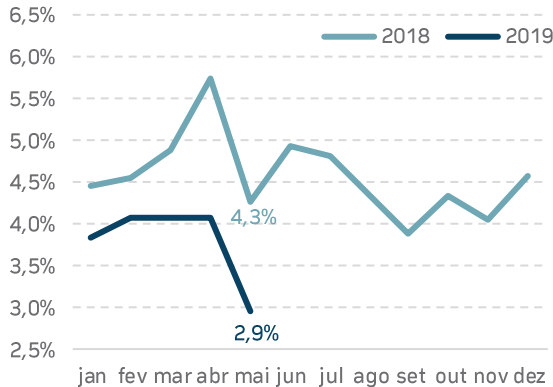
À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final de maio, a área vaga do empreendimento ficou em 874 m<sup>2</sup>, de um total de 29.784 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL).

### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



Fonte: AD Shopping

### VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping





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. Contatos Ouvidoria: [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone: 0800 761 6146.





# hedge.

INVESTMENTS

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

[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)