

Hedge Shopping Praça da Moça FII

HMOC11

FEVEREIRO DE 2021
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

Os recursos do Fundo serão destinados 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.

COTA PATRIMONIAL**R\$ 238,79****COTA DE MERCADO****R\$ 226,95****VALOR DE MERCADO****R\$ 87 mi****QUANTIDADE DE COTAS****382.017****QUANTIDADE DE COTISTAS****209****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

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Antes de apresentarmos neste relatório o resultado do Shopping e do Fundo referente ao mês de fevereiro de 2021, que refletem as vendas de janeiro de 2021 do Shopping Praça da Moça, gostaríamos de comentar sobre a alienação do ativo do Fundo, realizada em 1º de março de 2021.

Venda da participação de 23,06% do Shopping Praça da Moça

Conforme divulgado em fato relevante no dia 01/03/2021, o Fundo firmou na referida data o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças ("CCV") para alienação da totalidade da fração ideal de 23,06% detida pelo Fundo no empreendimento denominado Shopping Praça da Moça, localizado na cidade de Diadema, para o Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário ("HGBS"), também administrado pela Hedge Investments DTVM ("Administradora"). A operação foi matéria de deliberação e foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, por meio de consulta formal em 26 de outubro de 2020, mesma data em que foi firmado um Memorando de Entendimentos, que elencava condições precedentes usuais em transações desta natureza e que foram, portanto, superadas para a assinatura do CCV.

O valor da transação é de R\$ 88.339.239,58 ("Preço"), dos quais R\$ 31.802.126,22 foram pagos em 01 de março de 2020 ("Sinal") e o saldo do Preço, de R\$ 56.537.113,36, será pago em 4 parcelas semanais irrevogáveis no valor de R\$ 14.134.278,34, tendo uma parcela já sido recebida em 08 de março de 2021.

O comprador tomou a posse do Imóvel e passou a fazer jus a 100% dos créditos decorrentes dos aluguéis e demais créditos oriundos do Imóvel, a regime de caixa, a partir da data de assinatura do CCV. A celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda, com a consequente transmissão da propriedade do Imóvel ao HGBS, deverá ocorrer na ocasião do pagamento da última parcela do saldo do Preço.

De forma a dar início aos procedimentos de liquidação do Fundo, 1º de março de 2021 foi o último dia no qual as cotas puderam ser negociadas no mercado secundário de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") sob o ticker HMOC11. Dessa forma, as negociações do Fundo estão suspensas e as cotas não podem mais ser negociadas desde o pregão do dia 2 de março de 2021, inclusive.

Tendo em vista o fluxo de pagamentos pela alienação do Imóvel, os pagamentos para liquidação do Fundo e o lucro gerado pela alienação do Imóvel, o qual será pago a título de rendimentos, serão feitos aos detentores de cotas com base na posição de 1º de março de 2021. Desta forma, o fluxo financeiro dos investidores será de acordo com a seguinte tabela:

Data pagamento	Rendimento (R\$/cota)	Amortização (R\$/Cota)	Total (R\$/Cota)
08/03/21	51,82	31,40	83,22
15/03/21	23,00	13,95	36,95
22/03/21	23,00	13,95	36,95
29/03/21	23,00	13,95	36,95
06/04/21	a definir	a definir	a definir

Os valores acima não se confundem com a distribuição de rendimentos divulgada em 26 de fevereiro de 2021, a ser paga em 13 de março de 2021, no valor de R\$ 1,00 (um real) por cota.

Os valores pagos a título de amortização e resgate na liquidação estão sujeitos à alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda retido na fonte, a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder o custo de aquisição do cotista, conforme o caso, nos termos da legislação tributária em vigor ("Rendimento Tributável").

No presente caso, Rendimento Tributável será a diferença positiva entre (i) o valor da soma das cinco parcelas pagas por cota referentes à coluna "Amortização", exclusivamente, da tabela acima e (ii) o custo de aquisição por cota incorrido pelo investidor. Para que a Administradora, na qualidade de responsável tributária, possa

apurar o eventual valor do imposto de renda sobre a parcela tributável, os cotistas deverão encaminhar à Administradora declaração informando seu custo médio de aquisição na presente data, conforme modelo disponibilizado na forma do Anexo ao presente. **A declaração deverá ser impressa, preenchida, assinada e enviada acompanhada da Documentação de Identificação*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail dtvm@hedgeinvest.com.br até o dia 26 de março de 2021.**

Caso a Administradora do Fundo não receba do investidor a informação dentro do prazo acima mencionado, será considerado como custo médio de aquisição o valor de emissão da 1ª emissão de cotas do Fundo descontada a amortização de cotas realizada em agosto de 2018, equivalente a R\$ 65,19 (sessenta e cinco reais e dezenove centavos). O imposto de renda, caso devido, será integralmente descontado do valor da última parcela, referente ao resgate integral das cotas do Fundo, a ser paga em 6 de abril de 2021.

Aos cotistas que tiverem quaisquer dúvidas ou eventualmente necessitarem de maiores esclarecimentos a respeito da amortização, a Administradora incentiva o contato por meio do e-mail ri@hedgeinvest.com.br, incluindo seus dados pessoais e de contato.

Informações adicionais sobre a transação serão, oportunamente, informadas por meio de fatos relevantes e comunicados ao mercado, bem como pelos relatórios gerenciais do Fundo, disponibilizados no sistema FundosNet, portanto disponíveis na página do Fundo nos websites da CVM e da B3 e no website da Administradora.

Desempenho Shopping Praça da Moça

Em janeiro, o faturamento do Shopping Praça da Moça apresentou variação de -29,2% em relação a janeiro de 2020, ainda impactado pela redução de fluxo decorrente da pandemia da COVID-19.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 1,8% da ABL vaga, o menor valor para este indicador desde a inauguração do empreendimento. Foram comercializadas duas operações de 33,40 m² cada.

Por fim, conforme determinado pelo Governo de São Paulo em 3 de março, a região da Grande São Paulo, onde se localiza a cidade de Diadema, retrocedeu à fase mais restritiva do Plano SP. Desta forma, entre os dias de 6 de março de 19 de março, as atividades do shopping estão restritas às operações essenciais. As demais operações seguem podendo operar apenas nas modalidades Delivery e Drive Thru.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 1,00 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2021. O pagamento será realizado em 12/03/2021, aos detentores de cota em 26/02/2021. 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	fev-21	2021	12 Meses
Receitas totais	548.715	1.045.745	3.118.518
Resultado imobiliário	548.378	1.044.765	3.112.039
Receita financeira	336	980	6.479
Despesas totais	(93.119)	(199.393)	(796.937)
Resultado	455.595	846.351	2.321.581
Rendimento	382.017	764.034	2.391.426
Resultado Médio / Cota	1,19	1,11	0,51
Rendimento Médio / Cota	1,00	1,00	0,52

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HMOC11	fev-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	44%	41%	53%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,60	0,66	5,99
Giro (em % do total de cotas)	0,70%	0,77%	7,50%
Valor de mercado	R\$ 86,7 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas		

Fonte: Hedge / Econômica / Itaú / B3

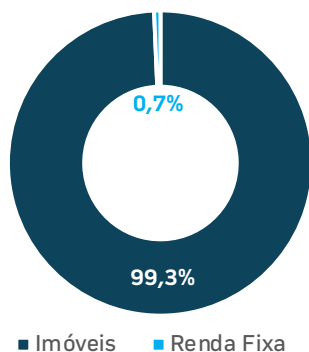
RENTABILIDADE

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% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 226,95** e o valor patrimonial foi de **R\$ 238,79**.

HMOC11	fev-21	2021	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	226,95	228,50	255,55
Renda Acumulada	0,4%	1,0%	2,6%
Ganho de Capital Líq.	0,0%	-0,7%	-11,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,4%	0,3%	-8,8%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	6,4%	2,1%	-8,8%
% CDI Líquido	386%	129%	-
Retorno Total Bruto	0,4%	0,3%	-8,6%
IFIX	0,2%	0,6%	-2,6%
% IFIX	179%	54%	-

Fonte: Hedge / Econômica / Itaú / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação 23,06% do Shopping Praça da Moça	ABL Total 29.784 m² 100% do shopping	Inauguração Maio de 2009	Operador AD Shopping
---	---	---	---------------------------------------

Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Marisa, Besni, Lojas Americanas, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga, Casas Bahia, Carrefour Express, Inova Academia, Danny Cosméticos, Pernambucanas e Mania de Churrasco.

Lazer: Playarte e Neogeo

Endereço: Rua Manoel da Nóbrega, 640, Diadema/SP

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: AD Shopping

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

Mês 1

Competência do shopping
Período de venda do lojista
com contratos vigentes

Mês 2

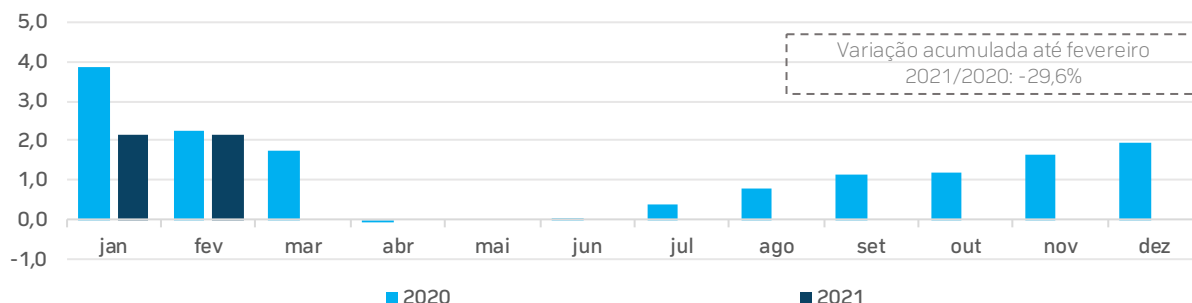
Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos
de locações vigentes no mês 1
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido
das despesas, referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa de fevereiro de 2021, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de janeiro de 2021. No mês de fevereiro, o resultado operacional do Shopping, ponderado pela participação do Fundo no imóvel, foi de R\$ 496 mil, o que representa uma queda em relação ao ano anterior de 4%. No acumulado do ano de 2021, o resultado operacional está 30% inferior ao observado no mesmo período de 2020.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado fev-21	Variação vs. fev-20	Acumulado fev-21	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	582.614	43%	1.165.228	3%
Aluguel complementar faturado	43.616	224%	87.232	19%
Aluguel quiosques/stands	65.179	7%	130.357	-12%
Descontos / cancelamentos	(34.552)	621%	(69.103)	372%
Inadimplência	(163.786)	-	(327.571)	2345%
Outras receitas	11.152	-74%	22.304	-74%
Receitas totais	504.223	-2%	1.008.446	-29%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(20.655)	30%	(41.310)	21%
Outras despesas	(29.089)	-47%	(58.177)	-49%
Despesas totais	(49.743)	-30%	(99.487)	-33%
Resultado operacional (NOI)	454.480	2%	908.959	-28%
Resultado estacionamento	41.907	-40%	83.814	-42%
NOI + estacionamento	496.387	-4%	992.773	-30%
Benfeitorias	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	496.387	-4%	992.773	-27%

Fonte: AD Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



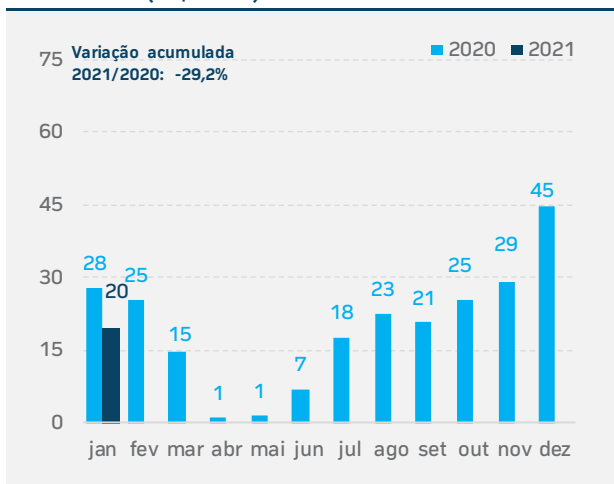
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

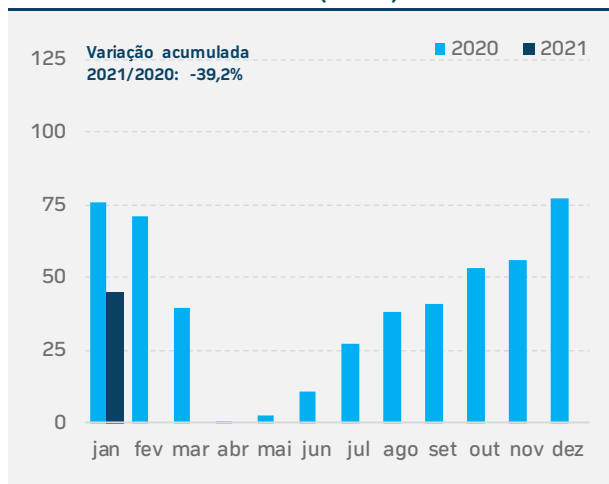
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2020. No mês de janeiro, o faturamento dos lojistas retraiu 29,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2020. O empreendimento apresentou queda de 39,2% neste indicador no mês.

VENDAS (R\$ MM)



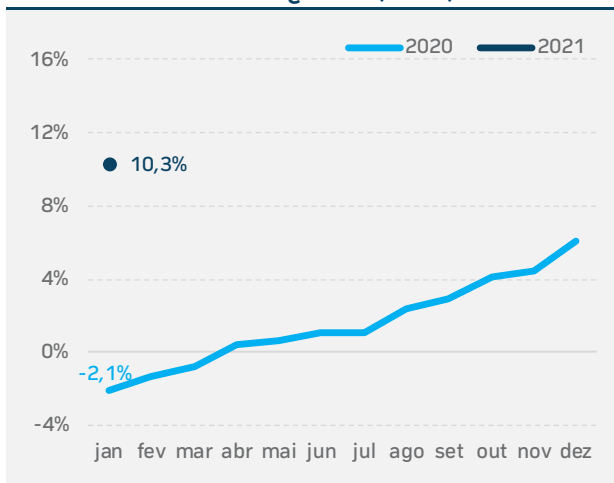
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



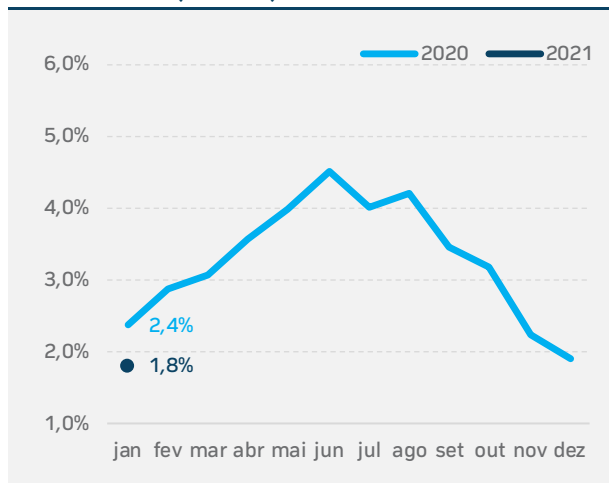
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação de aluguéis atrasados do que inadimplência.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 1,8% da Área Bruta Locável (ABL). Vale ressaltar que este é menor valor deste indicador desde a inauguração do empreendimento.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12M)



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

Informe Mensal

Autorregulação
ANBIMA

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. 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 decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles 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). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, 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. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. 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. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br