

Hedge Shopping Praça da Moça FII

HMOC11

JANEIRO 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\$ 238,52****COTA DE MERCADO****R\$ 226,95****VALOR DE MERCADO****R\$ 87 mi****QUANTIDADE DE COTAS****382.017****QUANTIDADE DE COTISTAS****208****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,

Apresentamos neste relatório o resultado do Shopping e do Fundo referente ao mês de janeiro de 2021, que refletem as vendas de dezembro de 2020 do Shopping Praça da Moça.

O ano de 2020 sem dúvida marcou a história da indústria de shopping center. Uma indústria que sempre foi classificada naturalmente como 'diversificada'. Há ativos localizados em cidades superpopulosas, outros em regiões ricas em commodities agrícolas, mineração, serviços, indústrias. É um segmento com locatários de diversos setores, como alimentação, calçados, lazer, faculdades, clínicas de saúde, além de atenderem diversos públicos, com alta, média ou baixa renda. No entanto, neste ano, o impacto da pandemia da COVID-19 foi sentido por todos. Pela primeira vez, todos os ativos no país tiveram que restringir suas atividades a apenas poucas operações essenciais, como farmácias e supermercados. Em abril, o mês mais severamente impactado pela pandemia, o setor de shopping centers apresentou queda no faturamento em relação ao ano anterior de 89%. O setor foi posto à prova.

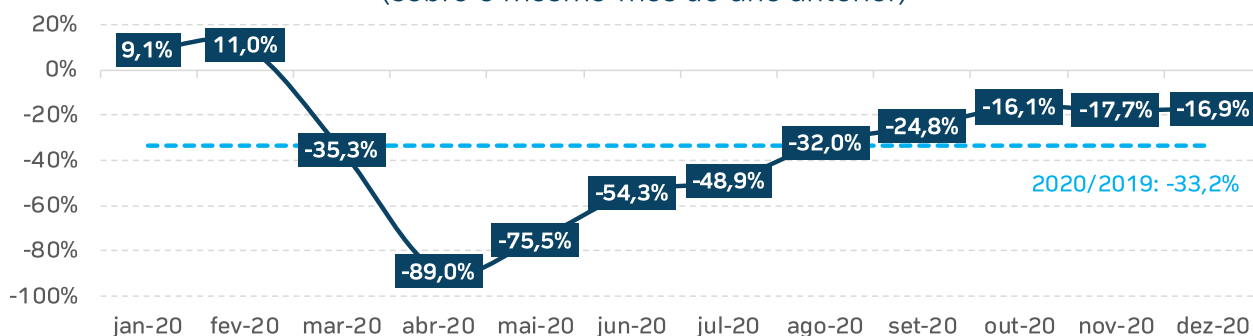
Inicialmente, esperava-se que a pandemia duraria poucos meses, e que no segundo semestre de 2020 a economia já estaria voltando ao 'normal' e, mesmo assim, houve quem duvidasse que o setor estaria de pé, apostando que a vacância iria disparar e que muitos ativos fechariam as portas.

A partir deste momento, a administradora do shopping, adotou duas principais medidas para (i) redução expressiva dos custos condominiais, e (ii) flexibilização das condições para faturamento de aluguéis. Adicionalmente, foram criadas iniciativas de suporte às vendas e canais digitais para entregas delivery ou para retiradas em *Drive Thru*.

Agora aqui estamos, nos aproximando do que seria o Carnaval, muitos meses depois do que se esperava inicialmente que duraria a pandemia, e o cenário, por mais que ainda delicado e turbulento, é melhor ao inicialmente projetado. Nos últimos 3 meses, o faturamento apresentou queda de aproximadamente 17% em relação ao ano anterior, segundo dados da Abrasce, Associação Brasileira de Shopping Centers.

Em 2020, ainda segundo a Abrasce, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 33,2% em relação ao anterior. Mas conforme apresentado no gráfico a seguir, é possível observar a desaceleração no ritmo de queda de vendas do setor desde o forte impacto em abril, quando grande parte dos empreendimentos tiveram suas atividades suspensas durante todo o mês.

Variação Mensal de Vendas
(sobre o mesmo mês do ano anterior)



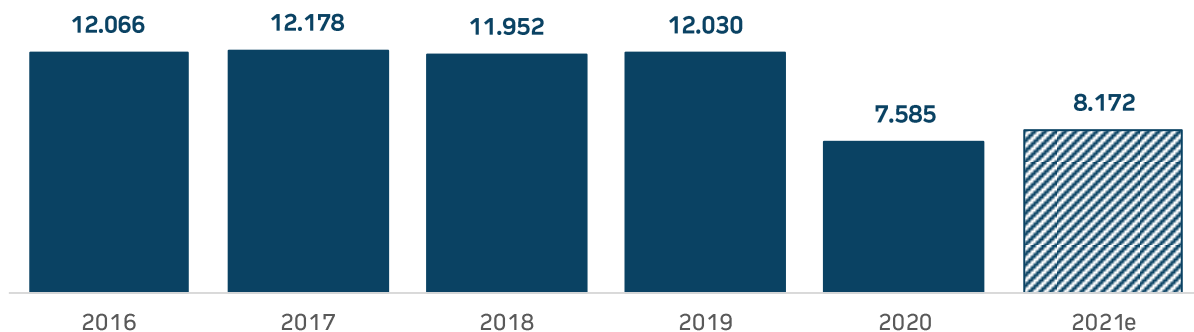
Fonte: Abrasce

Em 2021, acreditamos que a retomada de faturamento do setor tem como um dos principais condicionantes a eficácia e velocidade do processo de vacinação, iniciado em 17 de janeiro de 2020. Vale destacar, que até o dia 10 de fevereiro de 2020, segundo dados do 'Consórcio de Veículos de Imprensa' formado por G1, o Globo, o Estado de São Paulo, Folha de São Paulo, Jornal Extra e Uol, o número de vacinados no país superou a marca de 4 milhões de pessoas, o que equivale a 2,04% da população brasileira.

Para ilustrar o potencial da retomada, trazemos o histórico de faturamento por ABL da indústria desde 2016 - valores corrigidos a preços de 2020 pelo IPCA. Como se pode observar em 2020, o faturamento médio dos

shoppings centers no Brasil foi de R\$ 7,6 mil por m², uma queda de 37% em relação ao observado em 2016, ano em que o Brasil atravessava grave crise econômica e institucional.

Faturamento Real do Setor por ABL - R\$/m² - preços correntes



Fonte: Abrasce, Hedge, IBGE – IPCA ajustado a preços de 2020

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que esta potencial retomada não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e consequentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) a flexibilização no faturamento dos boletos, especialmente para os lojistas de menor porte, com menor acesso à crédito e capacidade de superação deste momento e que ainda apresentam quedas relevantes nas vendas, conforme citado anteriormente; (ii) queda no resultado do estacionamento, diretamente proporcional ao fluxo de visitantes; (iii) alto nível de inadimplência observado no setor, tanto de aluguel quanto condominial. Cabe lembrar que quando um lojista deixa de pagar o aluguel e o condomínio, o empreendedor não apenas deixa de receber a receita locatícia, mas também deve arcar com o boleto do condomínio, garantindo que o shopping fique em dia com seus fornecedores.

Shopping Praça da Moça

Em dezembro, ao faturamento do Shopping Praça da Moça apresentou variação de -17,5% em relação a dezembro de 2019. No ano, as vendas do shopping retraíram 33,4% em relação a 2019, em linha com os números da Abrasce.

Em relação a vacância, o shopping encerrou o ano com 1,9% da ABL vaga, o menor valor para este indicador desde a inauguração do empreendimento. A variação se deu pela comercialização de 102 m² para uma chocolateria.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 1,00 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2021. O pagamento será realizado em 12/02/2021, aos detentores de cota em 29/01/2021. 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	jan-21	2020	12 Meses
Receitas totais	497.030	497.030	3.087.519
Resultado imobiliário	496.387	496.387	3.079.888
Receita financeira	643	643	7.630
Despesas totais	(106.274)	(106.274)	(780.635)
Resultado	390.756	390.756	2.306.884
Rendimento	382.017	382.017	2.494.571
Resultado Médio / Cota	1,02	1,02	0,50
Rendimento Médio / Cota	1,00	1,00	0,54

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HMOC11	jan-21	2020	12 Meses
Presença em pregões	37%	60%	56%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,07	5,59	5,50
Giro (em % do total de cotas)	0,08%	0,08%	6,92%
Valor de mercado			R\$ 86,7 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			382.017 cotas

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

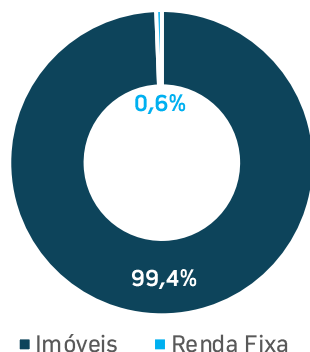
RENTABILIDADE

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\$ 238,52**.

HMOC11	jan-21	2020	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	228,50	252,83	251,93
Renda Acumulada	0,6%	0,5%	2,7%
Ganho de Capital Líq.	-0,7%	-10,2%	-9,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,1%	-9,8%	-7,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-1,6%	-72,6%	-7,3%
% CDI Líquido	-	-	-
Retorno Total Bruto	-0,1%	-9,7%	-7,2%
IFIX	0,3%	-9,9%	-6,4%
% IFIX	-	-	-

Fonte: Hedge / Economática / 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

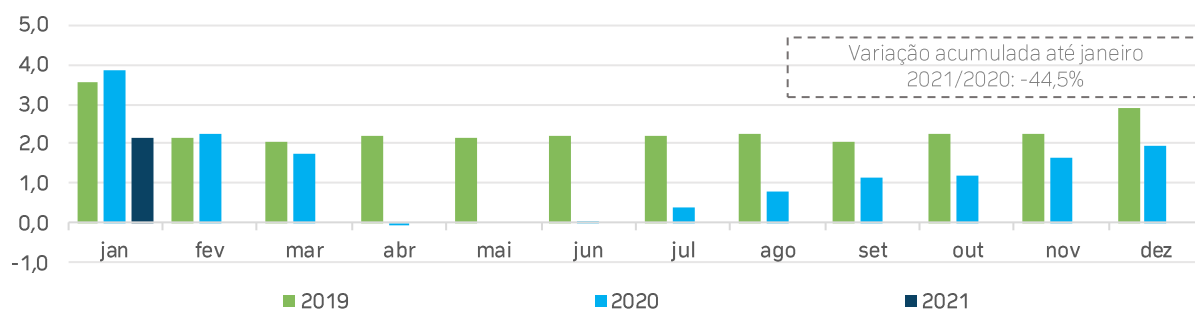
Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos
de locações vigentes no mês 1
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido
das despesas, referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa de janeiro de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro de 2020. No mês de janeiro, 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 44%. No acumulado do ano de 2020, o resultado operacional foi 44% inferior ao observado no mesmo período de 2019.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado jan-21	Variação vs. jan-20	Acumulado jan-21	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	582.614	-20%	582.614	-20%
Aluguel complementar faturado	43.616	-27%	43.616	-27%
Aluguel quiosques/stands	65.179	-26%	65.179	-26%
Descontos / cancelamentos	(34.552)	251%	(34.552)	251%
Inadimplência	(163.786)	-	(163.786)	1328%
Outras receitas	11.152	-74%	11.152	-74%
Receitas totais	504.223	-44%	504.223	-44%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(20.655)	14%	(20.655)	14%
Outras despesas	(29.089)	-50%	(29.089)	-50%
Despesas totais	(49.743)	-35%	(49.743)	-35%
Resultado operacional (NOI)	454.480	-44%	454.480	-44%
Resultado estacionamento	41.907	-44%	41.907	-44%
NOI + estacionamento	496.387	-44%	496.387	-44%
Benfeitorias	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	496.387	-41%	496.387	-41%

Fonte: AD Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



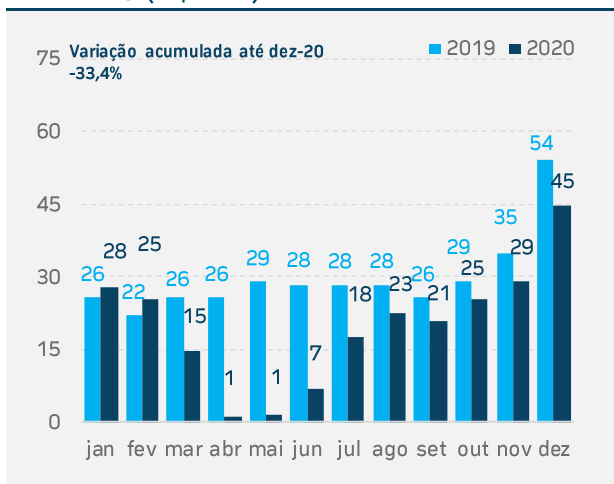
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

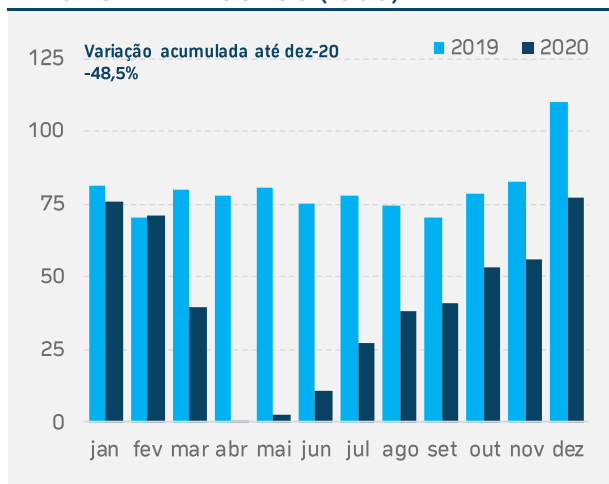
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. No mês de dezembro, o faturamento dos lojistas retraiu 17,5% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2019. O empreendimento apresentou queda de 30% neste indicador no mês.

VENDAS (R\$ MM)



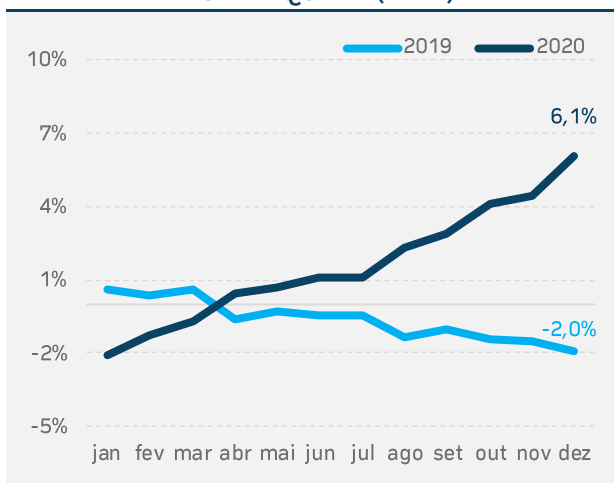
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



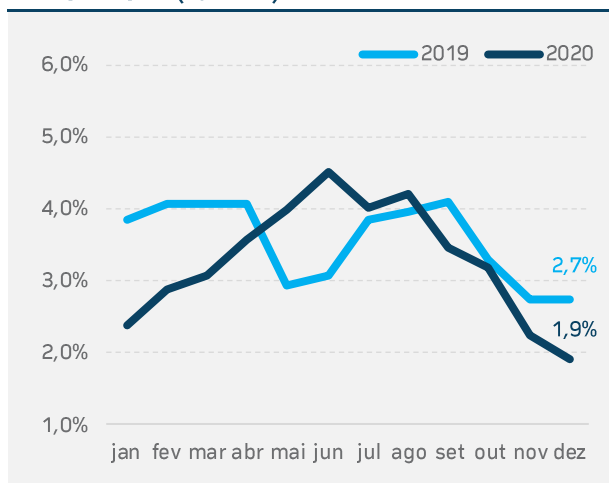
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 1,9% 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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 26 de outubro de 2020, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de instituição administradora do Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário, ("Fundo"), informou os cotistas e ao mercado em geral, acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 9,39% das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos Cotistas votantes a venda do imóvel denominado Shopping Praça da Moça, localizado na Rua Manoel da Nóbrega 640 e 712, Diadema, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 49.942, do Registro de Imóveis de Diadema, São Paulo, pelo valor de R\$ 88.339.239,58, ao Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06, também administrado pela Administradora, nos termos da Proposta de Aquisição, com a subsequente dissolução e liquidação do Fundo. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 45,98% de votos favoráveis e 4,18% de votos contrários.

A ata da Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, portanto estará disponível nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HMOC/).

Na mesma data, a Administradora, na qualidade de instituição administradora do Fundo, comunica aos cotistas e ao mercado em geral que, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada por meio de processo de consulta formal mencionado acima, o Fundo firmou Memorando de Entendimentos vinculante, irrevogável e irretroatável, para venda de 23,06% do Shopping Praça da Moça, localizado na cidade de Diadema, Estado de São Paulo.

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 (www.cvm.gov.br) e da B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HMOC/).

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

Informe Mensal



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