

# Hedge Shopping Praça da Moça FII

HMOC11

JULHO DE 2020  
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\$ 211,61

### COTA DE MERCADO

R\$ 197,79

### VALOR DE MERCADO

R\$ 76 mi

### QUANTIDADE DE COTAS

382.017

### QUANTIDADE DE COTISTAS

241

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

## PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo e do Shopping Praça da Moça referente ao mês de julho de 2020, que trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de junho de 2020. Em cumprimento às recomendações do Governo do Estado de São Paulo, o Shopping Praça da Moça teve suas operações temporariamente suspensas entre os dias 22 de março e 14 junho. Durante este período, foram mantidos os acessos à população apenas às operações consideradas essenciais, como farmácia, supermercado e alimentação (somente delivery).

Em um primeiro momento, as atividades foram retomadas, em horário reduzido, com abertura permitida das 16h às 20h, sendo vedada a realização de atividades e eventos culturais e de lazer, bem como o funcionamento da praça de alimentação.

Ainda, foi anunciada pelo Governo do Estado de São Paulo, a flexibilização do horário de funcionamento para os shoppings de algumas regiões, entre elas a cidade de Diadema, bem como o funcionamento de algumas operações que estavam com restrição até então. Assim, a partir do dia 06 de julho, o shopping passou a funcionar das 14h às 20h, com permissão para abertura das operações praça de alimentação e restaurantes, limitado a 40% da capacidade instalada.

Durante o tempo em que esteve fechado, a AD Shopping, em conjunto com os proprietários do ativo, adotou medidas que objetivaram a expressiva redução de custos do empreendimento (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Foi realizada uma negociação em massa com os fornecedores contratados a fim de reduzir e postergar os custos fixos, como por exemplo, serviços de limpeza, segurança, custos com energia e água com demanda mínima contratada (e que não sofreriam redução mesmo com a queda do consumo). Na medida do necessário e seguindo o bom senso e razoabilidade, as condições para faturamento dos boletos aos lojistas foram flexibilizadas.

Adicionalmente, o shopping Praça da Moça disponibilizou, como alternativa adicional de vendas ao e-commerce uma operação de "Drive Thru", em que as vendas são executadas através de contato direto entre o cliente e lojista, e a retirada ocorre no estacionamento, em local demarcado, seguindo as devidas medidas de proteção recomendadas pelo Ministério da Saúde. Estes canais de vendas permanecem em funcionamento após a reabertura, e a expectativa é que se torne modalidades padrão de vendas.

Com a reabertura do shopping, a retomada do faturamento de aluguéis, ainda que com desconto, e redução das incertezas relacionadas ao fluxo de caixa do empreendimento nos próximos meses, o Fundo voltou a receber as remessas de resultados do shopping. Cabe pontuar que existe um descasamento natural no setor de shopping center: os aluguéis relativos ao mês de agosto, por exemplo, somente serão refletidos no resultado no Fundo em setembro.

Durante o mês de julho o Fundo recebeu R\$ 199 mil do shopping, referente à recuperação dos valores aportados a título de cobertura de inadimplência no mês anterior e parte dos resultados de meses anteriores que haviam sido provisionados.

Em relação aos indicadores operacionais, os lojistas do shopping apresentaram vendas totais de R\$ 7 milhões em junho, uma retração de 75% em relação a junho de 2019. O fluxo de veículos foi 86% menor do que realizado no mesmo mês de 2019.

A Hedge, em conjunto com a AD Shopping, manterá o mercado informado dos impactos no Fundo decorrentes do avanço da COVID-19 e continuará com ações preventivas visando a segurança de todos e monitorando quaisquer alterações nas diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,10 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2020. O pagamento será realizado em 14/08/2020, aos detentores de cota em 31/07/2020. 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.

<b>HMOC11</b>	<b>jul-20</b>	<b>2020</b>	<b>12 Meses</b>
<b>Receitas totais</b>	<b>198.847</b>	<b>1.913.951</b>	<b>4.615.980</b>
Resultado imobiliário	198.703	1.906.946	4.601.916
Receita financeira	143	7.005	14.064
<b>Despesas totais</b>	<b>(58.639)</b>	<b>(466.036)</b>	<b>(798.399)</b>
<b>Resultado</b>	<b>140.208</b>	<b>1.447.915</b>	<b>3.817.581</b>
<b>Rendimento</b>	<b>38.202</b>	<b>1.295.038</b>	<b>3.644.442</b>
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>0,37</b>	<b>0,54</b>	<b>0,83</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>0,10</b>	<b>0,48</b>	<b>0,80</b>

Fonte: Hedge / Itaú

## LIQUIDEZ

HMOC11	jul-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	77%	59%	60%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,29	2,47	3,91
Giro (em % do total de cotas)	1,74%	3,29%	4,85%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 75,6 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>382.017 cotas (241 cotistas)</b>		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

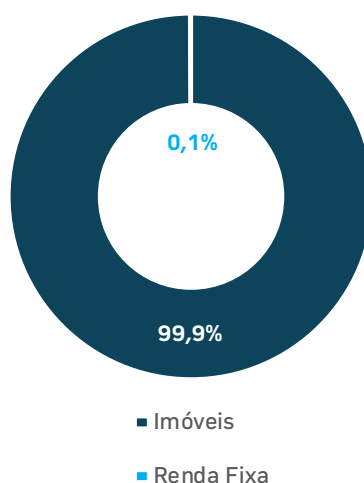
## RENTABILIDADE

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\$ 197,79** e o valor patrimonial foi de **R\$ 211,61**.

HMOC11	jul-20	2020	12 meses
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>210,00</b>	<b>252,83</b>	<b>232,01</b>
Renda Acumulada	0,0%	1,8%	4,6%
Ganho de Capital Líq.	-5,8%	-21,8%	-14,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-5,8%	-20,3%	-10,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-48,1%	-32,3%	-10,5%
<b>% CDI Líquido</b>	-	-	-
Retorno Total Bruto	-5,8%	-20,0%	-10,1%
<b>IFIX</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-14,5%</b>	<b>2,8%</b>
<b>% IFIX</b>	-	-	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

## INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú

## FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

<b>Participação</b> 23,06% do Shopping Praça da Moça	<b>ABL Total</b> 29.784 m <sup>2</sup> 100% do shopping	<b>Inauguração</b> Maio de 2009	<b>Operador</b> 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

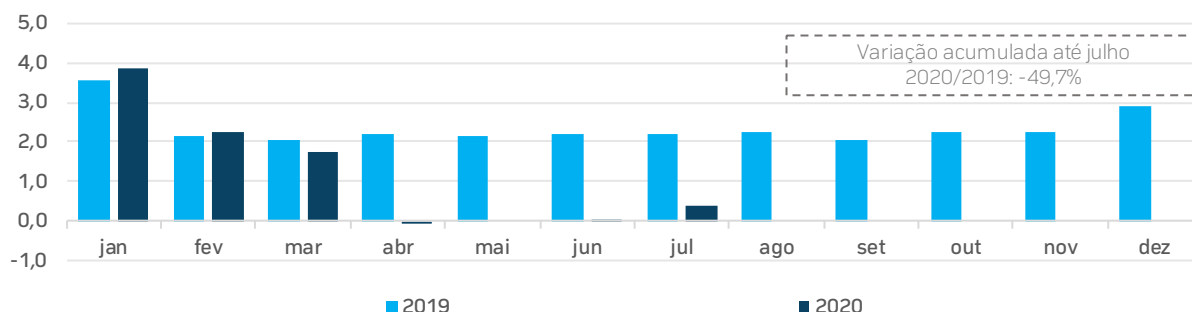
Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos  
de locações vigentes no mês 1  
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido  
das despesas, referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa de julho de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de junho de 2020, portanto, impactado pela flexibilização de faturamento do aluguel, detalhada nos relatórios anteriores. No mês de julho, o resultado operacional do Fundo foi de R\$ 94.945, o que representa uma queda em relação ao ano anterior de 81%. No acumulado do ano de 2020, o resultado operacional foi 50% inferior ao observado no mesmo período de 2019.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado jul-20	Varição vs. jul-19	Acumulado jul-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	235.391	-41%	3.006.325	-2%
Aluguel complementar faturado	8.151	-54%	109.154	-25%
Aluguel quiosques/stands	28.906	-44%	271.190	-35%
Descontos / cancelamentos	(140.211)	1294%	(1.307.265)	1613%
Inadimplência	1.031	-	(96.108)	-185%
Outras receitas	(6.694)	-112%	57.450	-41%
<b>Receitas totais</b>	<b>126.574</b>	<b>-75%</b>	<b>2.040.747</b>	<b>-46%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(18.222)	-34%	(101.522)	-41%
Outras despesas	(13.408)	-67%	(227.663)	-21%
<b>Despesas totais</b>	<b>(31.630)</b>	<b>-54%</b>	<b>(329.185)</b>	<b>-29%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>94.945</b>	<b>-79%</b>	<b>1.711.563</b>	<b>-48%</b>
Resultado estacionamento	-	-100%	191.422	-60%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>94.945</b>	<b>-81%</b>	<b>1.902.984</b>	<b>-50%</b>
Benfeitorias	-	-	(56.474)	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>94.945</b>	<b>-81%</b>	<b>1.846.510</b>	<b>-54%</b>

Fonte: AD Shopping

### HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



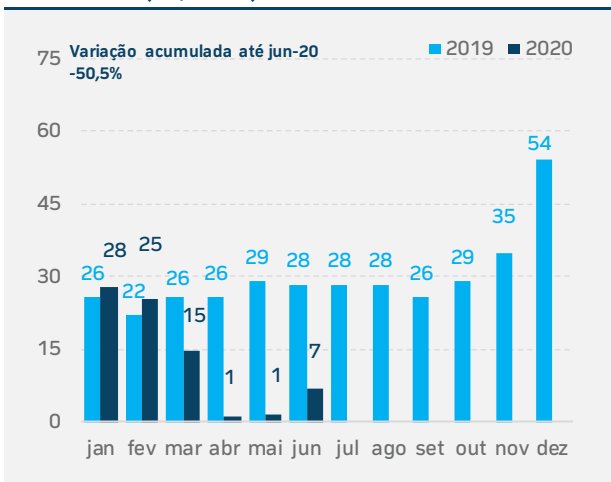
Fonte: AD Shopping

## INDICADORES OPERACIONAIS

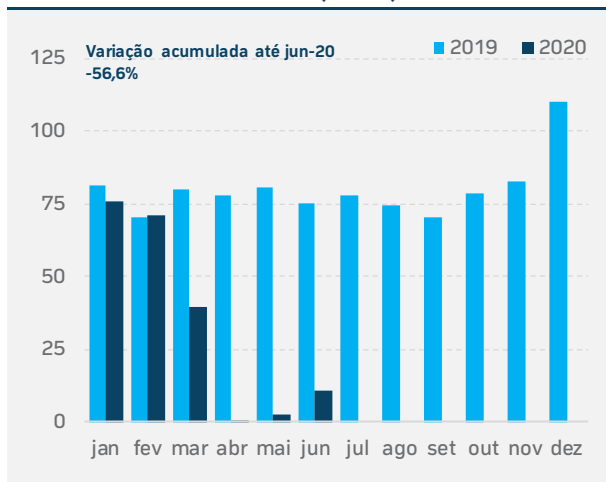
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. No mês de junho, o faturamento dos lojistas retraiu 75% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Impactado pela suspensão temporária das atividades até o dia 14 de junho.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2019. O empreendimento apresentou queda de 86% neste indicador no mês, também em função das medidas de combate ao avanço da pandemia.

### VENDAS (R\$ MM)



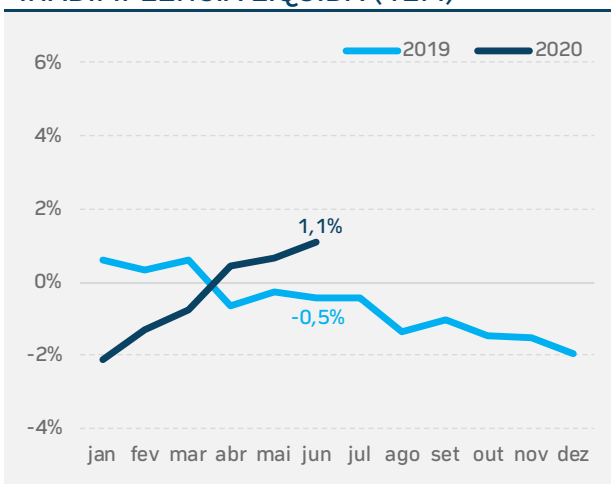
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



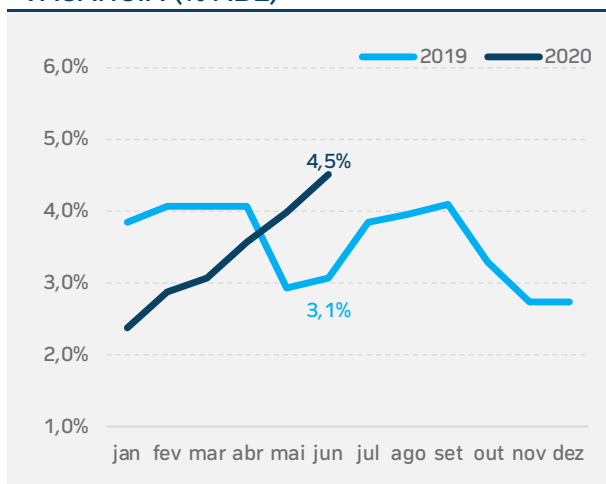
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 4,5% da Área Bruta Locável (ABL).

### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12M)



### VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping



## 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](mailto: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](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)**