

Hedge Shopping Praça da Moça FII

HMOC11

SETEMBRO 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\$ 232,08

COTA DE MERCADO

R\$ 229,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 87 mi

QUANTIDADE DE COTAS

382.017

QUANTIDADE DE COTISTAS

229

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.

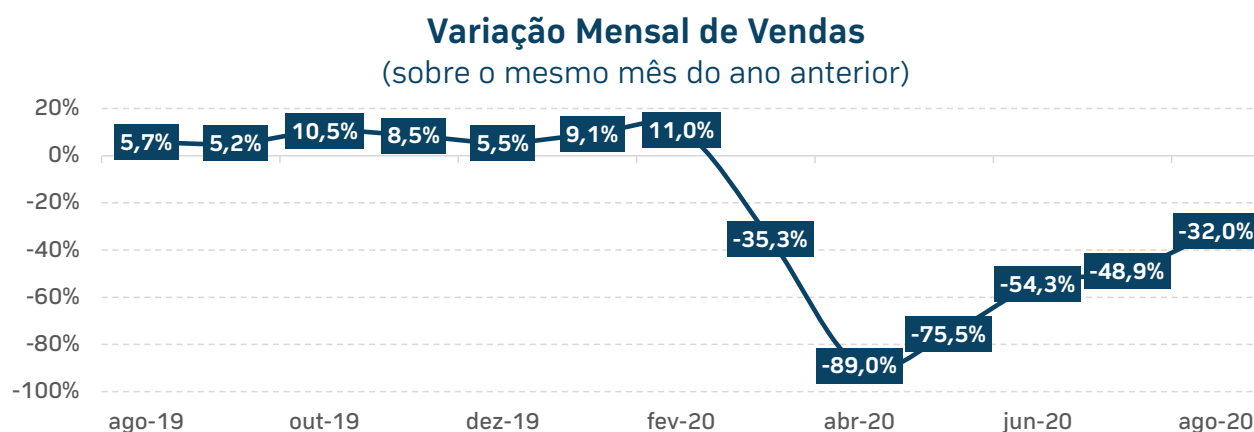
PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de setembro de 2020, que reflete o resultado operacional de agosto do Shopping Praça da Moça.

O mês de agosto reforçou a tendência de retomada no setor e de que talvez tenhamos deixado o pior da crise para trás. Em agosto, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 32% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Esta foi a menor variação mensal desde o início da pandemia.

No gráfico a seguir apresentamos a variação mensal de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior desde agosto de 2019. É possível observar o forte crescimento que o setor apresentou no primeiro bimestre do ano, bem como 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, ficando autorizadas a funcionar apenas as operações consideradas essenciais, como supermercados, farmácias entre outras.



Fonte: Abrasce

Em relação ao ativo do Fundo, no mês de agosto, a receita total de vendas, apresentou queda de 20%, melhor que a média nacional. Nos meses de abril, maio, junho e julho a queda de vendas foi de 95%, 95%, 75% e 37%, respectivamente.

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que este resultado não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e consequentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) eventual descontos 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; (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.

Sobre este último, vale destacar que a inadimplência observada no período variou de acordo com a estratégia de faturamento e cobrança adotada por cada administradora. As administradoras que optaram por conceder o desconto já no faturamento a todos os lojistas apresentaram valores inferiores para este indicador, no curto prazo, em relação às que optaram por faturar os boletos e negociar os valores posteriormente.

Adicionalmente, como mencionado, existe um deslocamento de caixa natural do setor. Os aluguéis referentes ao mês de agosto, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em setembro e repassados aos empreendedores na última semana de setembro. Excepcionalmente, devido ao impacto da pandemia e incertezas quanto aos resultados futuros, a distribuição de resultados aos empreendedores foi interrompida

até que se tivesse uma visibilidade maior da situação ou um determinado nível de caixa no empreendimento que pudesse ser considerado confortável, considerando as obrigações de curto prazo.

Agora, com o shopping reaberto, a retomada do faturamento de aluguéis e a redução das incertezas relacionadas ao fluxo de caixa dos empreendimentos nos próximos meses, o Fundo voltou a receber parte das remessas de resultado do shopping, ainda que em patamares inferiores.

Com relação à proposta de aquisição da fração ideal do imóvel do Fundo, sugerimos a leitura da seção “Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes” deste relatório.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,50 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2020. O pagamento será realizado em 15/10/2020, aos detentores de cota em 30/09/2020. 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.

HMOC 11	set-20	2020	12 Meses
Receitas totais	246.032	2.343.150	4.046.709
Resultado imobiliário	246.038	2.335.929	4.036.041
Receita financeira	(6)	7.221	10.668
Despesas totais	(52.549)	(582.203)	(781.663)
Resultado	193.483	1.760.947	3.265.046
Rendimento	191.009	1.581.550	2.956.812
Resultado Médio / Cota	0,51	0,51	0,71
Rendimento Médio / Cota	0,50	0,46	0,65

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HMOC11	set-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	76%	61%	62%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,32	4,85	5,16
Giro (em % do total de cotas)	1,51%	6,16%	6,50%
Valor de mercado	R\$ 87,5 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

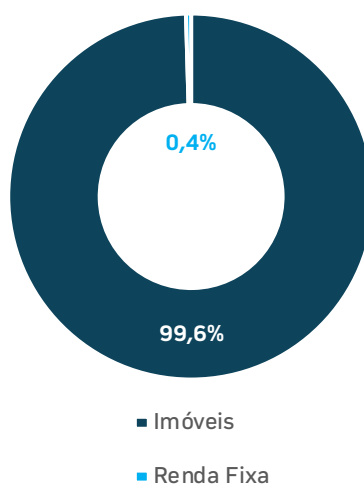
RENTABILIDADE

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\$ 229,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 232,08**.

HMOC11	set-20	2020	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	220,00	252,83	240,00
Renda Acumulada	0,1%	1,9%	3,5%
Ganho de Capital Líq.	3,3%	-9,4%	-4,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,4%	-7,6%	-1,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	49,2%	-10,1%	-1,1%
% CDI Líquido	2540%	-	-
Retorno Total Bruto	4,2%	-7,5%	-1,0%
IFIX	0,5%	-12,6%	4,1%
% IFIX	915%	-	-

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

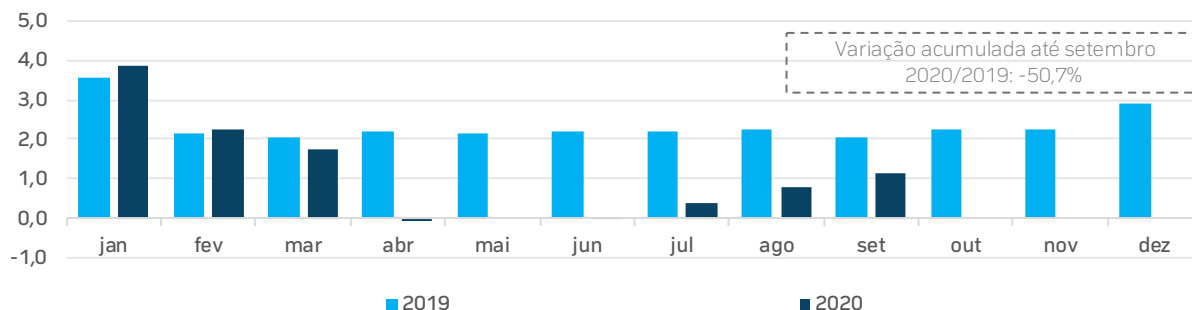
Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos
de locações vigentes no mês 1
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido
das despesas, referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa de setembro de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto de 2020. No mês de setembro, o resultado operacional do Shopping, ponderado pela participação do Fundo no imóvel, foi de R\$ 269.118, o que representa uma queda em relação ao ano anterior de 43%. No acumulado do ano de 2020, o resultado operacional foi 51% inferior ao observado no mesmo período de 2019.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado set-20	Varição vs. set-19	Acumulado set-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	390.227	2%	3.780.626	-1%
Aluguel complementar faturado	23.856	52%	151.317	-13%
Aluguel quiosques/stands	32.119	-45%	334.495	-37%
Descontos / cancelamentos	(121.869)	2222%	(1.631.822)	1691%
Inadimplência	(33.728)	-	(141.254)	-189%
Outras receitas	(15.449)	-139%	24.508	-85%
Receitas totais	275.155	-43%	2.517.870	-47%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(22.325)	-21%	(143.722)	-37%
Outras despesas	(20.628)	-51%	(267.711)	-28%
Despesas totais	(42.953)	-39%	(411.434)	-32%
Resultado operacional (NOI)	232.202	-43%	2.106.436	-49%
Resultado estacionamento	36.916	-43%	252.370	-59%
NOI + estacionamento	269.118	-43%	2.358.806	-51%
Benfeitorias	-	-	(56.474)	-
Fluxo de caixa total	269.118	-41%	2.302.332	-54%

Fonte: AD Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



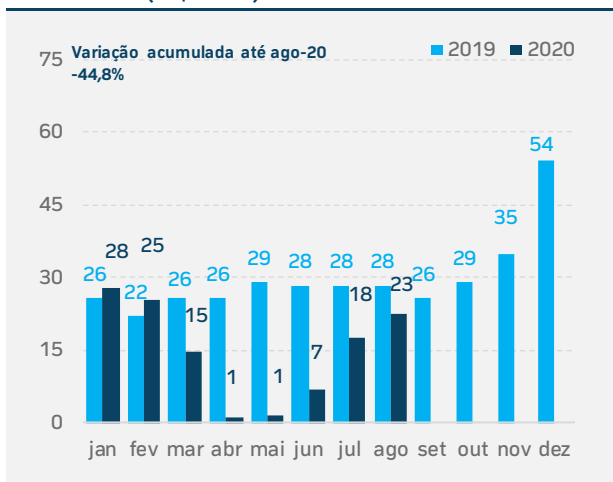
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

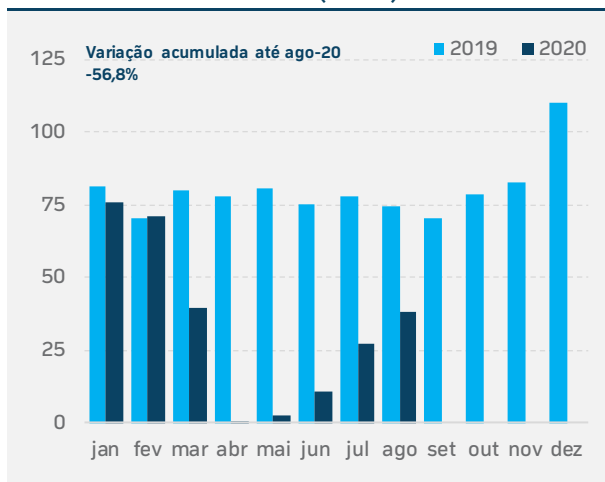
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. No mês de agosto, o faturamento dos lojistas retraiu 20% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2019. O empreendimento apresentou queda de 49% neste indicador no mês.

VENDAS (R\$ MM)



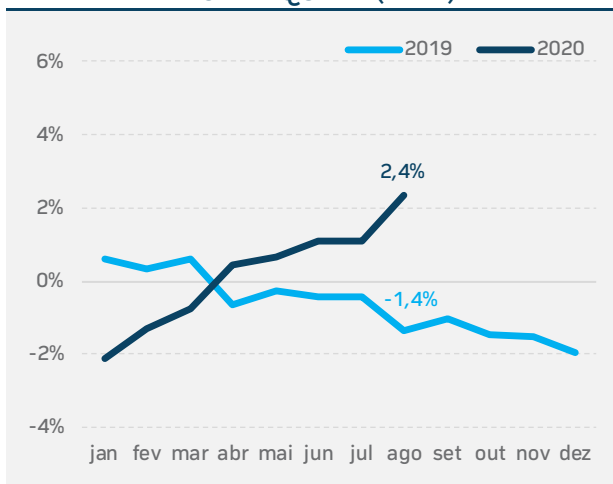
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



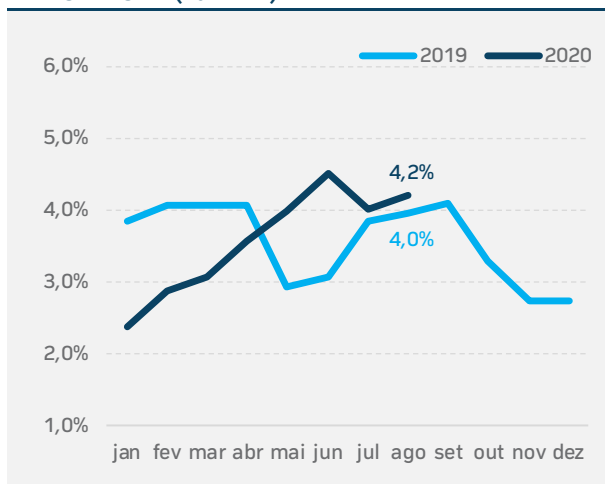
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 4,2% da Área Bruta Locável (ABL).

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12M)



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 10 de setembro de 2020, foi recebida uma proposta de aquisição da fração ideal de 23,06% do shopping Praça da Moça detida pelo Fundo pelo valor de R\$ 88.339.23,58, a ser pago em 5 parcelas semanais e subsequentes, da seguinte forma: i) a 1ª parcela na proporção de 36% do Preço a ser paga na data de celebração do Compromisso Particular de Compra e Venda; e ii) o saldo remanescente do Preço será pago em 4 parcelas semanais com início na primeira semana subsequente ao pagamento da 1ª parcela.

O preço foi definido considerando-se o valor de mercado do imóvel, avaliado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, em agosto de 2020.

Na mesma data, a Administradora convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 26 de outubro de 2020 ("Consulta Formal") a fim de, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, deliberar sobre a venda da fração ideal de 23,06% 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 ("Imóvel"), 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 ("Hedge Brasil Shopping FII"), nos termos da proposta de aquisição recebida pelo Fundo ("Proposta de Aquisição"), com a subsequente dissolução e liquidação do Fundo.

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos Cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação. A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e 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 as 10h30 do dia da Consulta Formal.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal dá-se unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, bem como a Proposta da Administradora e da Gestora e a Proposta de Aquisição foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

Aos Cotistas que tiverem quaisquer dúvidas ou eventualmente necessitarem de maiores esclarecimentos a respeito da Consulta Formal, a Administradora incentiva o contato por meio do e-mail ri@hedgeinvest.com.br, incluindo seus dados pessoais e de contato. Adicionalmente, sugerimos a leitura da Proposta da Administradora e Gestora que contém os fundamentos da operação. Clique [aqui](#) para acessar

Por fim, a Administradora informa que a deliberação da ordem do dia deverá ser tomada por maioria de votos dos Cotistas manifestados na Consulta Formal, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

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.



hedge.
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br