

# Hedge Shopping Praça da Moça FII

## HMOC11

NOVEMBRO 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\$ 232,53

### COTA DE MERCADO

R\$ 227,50

### VALOR DE MERCADO

R\$ 87 mi

### QUANTIDADE DE COTAS

382.017

### QUANTIDADE DE COTISTAS

213

### 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).

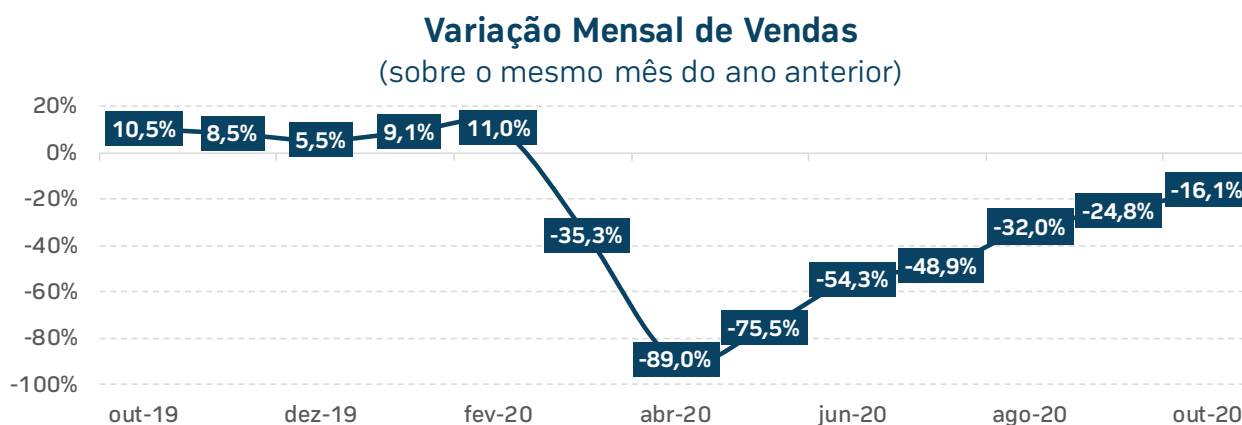
## PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

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

O mês de outubro manteve a tendência de retomada no setor e de que talvez tenhamos deixado o pior da crise para trás. Em outubro, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 16% 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 outubro 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 outubro, a receita total de vendas, apresentou queda de 13%, melhor que a média nacional.

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que este resultado não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e conseqüentemente 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 outubro, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em novembro e repassados aos empreendedores até a última semana de novembro. 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.

Em novembro, observamos atentamente a evolução do número de casos de COVID-19, que após meses de redução sequenciais, voltaram a crescer nas últimas semanas. Diante deste cenário, algumas autoridades, em especial no Estado de São Paulo, decretaram novas medidas de isolamento social, a entrar em vigor no início de dezembro. Desta forma, o Shopping Praça da Moça teve que rever e restringir seus horários de funcionamento, limitado a 10 horas por dia. Cabe pontuar que o mês de novembro é marcado pelo início de um calendário mais favorável ao setor, com a Black Friday e Natal, portanto, espera-se que as vendas apresentem patamares saudáveis mesmo diante deste cenário.

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\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2020. O pagamento será realizado em 14/12/2020, aos detentores de cota em 30/11/2020. 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.

HMOC11	nov-20	2020	12 Meses
<b>Receitas totais</b>	<b>386.020</b>	<b>3.033.665</b>	<b>3.698.549</b>
Resultado imobiliário	385.684	3.025.868	3.689.700
Receita financeira	336	7.796	8.848
<b>Despesas totais</b>	<b>(59.255)</b>	<b>(707.498)</b>	<b>(772.776)</b>
<b>Resultado</b>	<b>326.765</b>	<b>2.326.167</b>	<b>2.925.773</b>
<b>Rendimento</b>	<b>305.614</b>	<b>2.116.374</b>	<b>2.574.795</b>
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>0,86</b>	<b>0,55</b>	<b>0,64</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>0,80</b>	<b>0,50</b>	<b>0,56</b>

Fonte: Hedge / Itaú

## LIQUIDEZ

HMOC11	nov-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	35%	61%	61%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,03	5,38	5,49
Giro (em % do total de cotas)	0,04%	6,77%	6,88%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 86,9 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>382.017 cotas</b>		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

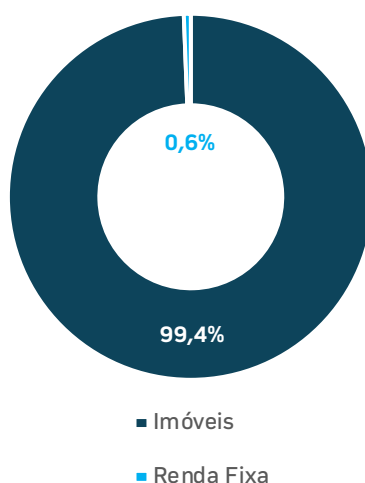
## RENTABILIDADE

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\$ 227,50** e o valor patrimonial foi de **R\$ 232,53**.

HMOC11	nov-20	2020	12 meses
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>227,50</b>	<b>252,83</b>	<b>243,01</b>
Renda Acumulada	0,3%	2,3%	2,9%
Ganho de Capital Líq.	0,0%	-10,0%	-6,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,3%	-7,8%	-3,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	3,4%	-8,5%	-3,5%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>208%</b>	-	-
Retorno Total Bruto	0,3%	-7,7%	-3,4%
<b>IFIX</b>	<b>1,5%</b>	<b>-12,2%</b>	<b>-2,8%</b>
<b>% IFIX</b>	<b>17%</b>	-	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

## INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú

## FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

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

**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

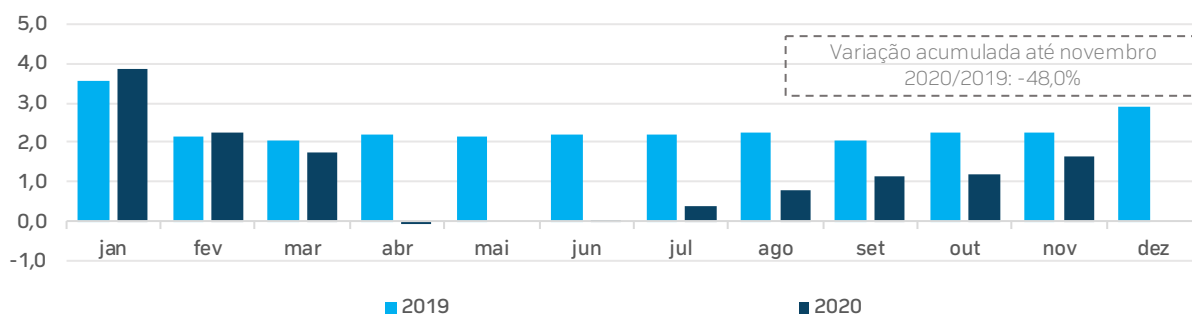
Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos  
de locações vigentes no mês 1  
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido  
das despesas, referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa de novembro de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de outubro de 2020. No mês de novembro, o resultado operacional do Shopping, ponderado pela participação do Fundo no imóvel, foi de R\$ 385 mil, o que representa uma queda em relação ao ano anterior de 25%. No acumulado do ano de 2020, o resultado operacional foi 48% inferior ao observado no mesmo período de 2019.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado nov-20	Varição vs. nov-19	Acumulado nov-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	411.733	6%	4.589.002	0%
Aluguel complementar faturado	14.224	-7%	172.763	-14%
Aluguel quiosques/stands	57.548	-29%	431.085	-36%
Descontos / cancelamentos	(67.085)	938%	(1.796.992)	1645%
Inadimplência	(18.984)	-	(199.983)	-221%
Outras receitas	(9.576)	-120%	(5.322)	-102%
<b>Receitas totais</b>	<b>387.861</b>	<b>-25%</b>	<b>3.190.554</b>	<b>-45%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(19.720)	-36%	(185.211)	-38%
Outras despesas	(30.013)	-38%	(326.232)	-29%
<b>Despesas totais</b>	<b>(49.733)</b>	<b>-37%</b>	<b>(511.443)</b>	<b>-32%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>338.128</b>	<b>-23%</b>	<b>2.679.111</b>	<b>-47%</b>
Resultado estacionamento	47.557	-38%	346.555	-54%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>385.684</b>	<b>-25%</b>	<b>3.025.666</b>	<b>-48%</b>
Benfeitorias	-	-	(56.474)	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>385.684</b>	<b>-19%</b>	<b>2.969.192</b>	<b>-50%</b>

Fonte: AD Shopping

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



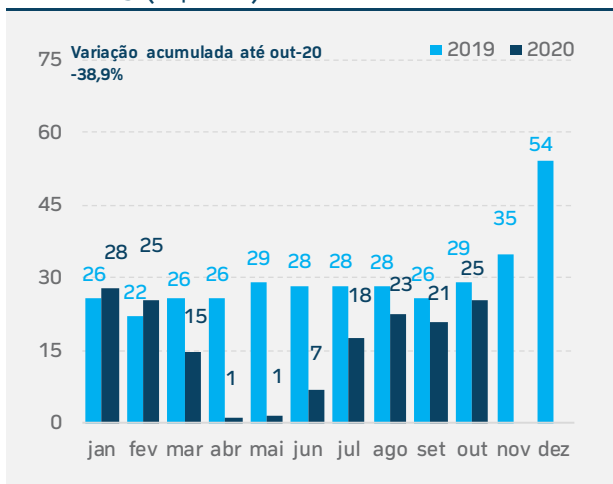
Fonte: AD Shopping

## INDICADORES OPERACIONAIS

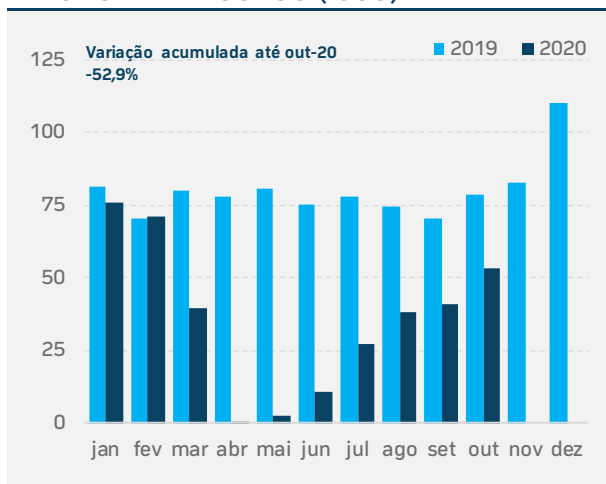
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. No mês de outubro, o faturamento dos lojistas retraiu 13% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2019. O empreendimento apresentou queda de 32% neste indicador no mês.

### VENDAS (R\$ MM)



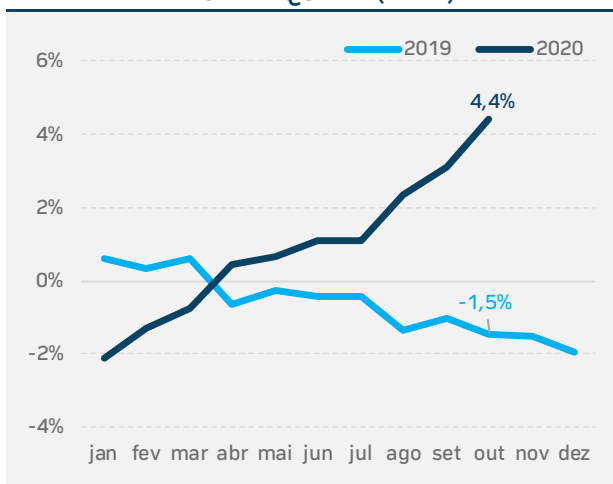
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



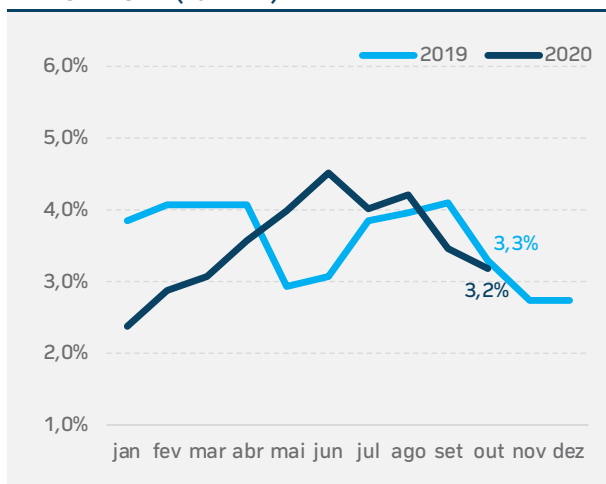
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 3,2% da Área Bruta Locável (ABL).

### 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](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/HMOC/](http://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](http://www.cvm.gov.br)) e da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/HMOC/](http://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](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)**