

Hedge Shopping Praça da Moça FII

HMOC11

MAIO 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\$ 211,83

COTA DE MERCADO

R\$ 209,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 80 mi

QUANTIDADE DE COTAS

382.017

QUANTIDADE DE COTISTAS

252

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 e do Shopping Praça da Moça referente ao mês de maio de 2020, que trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de abril de 2020. Em cumprimento às recomendações do Governo do Estado de São Paulo, o Shopping Praça da Moça suspendeu temporariamente as atividades a partir do dia 22 de março, ficando mantidos os acessos à população apenas às operações consideradas essenciais, como farmácia, supermercado e alimentação (somente delivery). Em 27 de maio, o Governo do Estado de São Paulo anunciou o “Plano SP”, que traz o detalhamento de critérios e regras para a retomada da economia e, conseqüentemente, a autorização para a reabertura dos shopping centers, que está condicionada à aprovação da prefeitura municipal e da Vigilância Sanitária. Conforme determinado no Plano SP, a cidade de Diadema se localiza na fase 1, vermelha, que ainda não teve a abertura autorizada. No entanto, espera-se que esta autorização seja concedida ainda no mês de junho.

Durante o tempo em que esteve fechado, 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. Segue abaixo foto da campanha e [link](#) com as lojas participantes.



A AD Shopping, em conjunto com os proprietários do shopping, adotou medidas que objetivam a expressiva redução de custos do empreendimento (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Iniciou-se a 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.

Um ponto de preocupação que vale ser explorado é o aumento de vacância que o setor como um todo pode sofrer nos próximos meses. Como visto anteriormente, a administradora e o Fundo têm adotado diversas medidas que visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e evitar o fechamento das operações. No entanto, sabemos que, mesmo após a reabertura, a retomada pode ser lenta e corre-se o risco de que tais medidas sejam insuficientes para determinados lojistas. Cabe lembrar que, quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, o Fundo arca com as despesas condominiais do espaço.

Desta forma, no mês de maio, a política de faturamento foi a seguinte: (i) manutenção da isenção da taxa de fundo de promoção, (ii) desconto de 50% no condomínio para todos os lojistas e (iii) isenção no aluguel para lojistas adimplentes com os encargos condominiais e que mantenham o vínculo locatício até 05 de junho de

2021. Havendo extinção do contrato de locação em data anterior ao dia 05 de junho de 2021, o Aluguel Mínimo com vencimento em junho/20, deverá ser pago integralmente, sem desconto, na data da rescisão do respectivo contrato.

Em decorrência destes fatos, considerando as incertezas relativas às receitas do empreendimento nos próximos meses e o nível de caixa do Fundo que encerrou o mês de maio com R\$ 327 mil, optamos por reter parte do resultado acumulado no semestre. Nos próximos meses as decisões serão tomadas de acordo com a realidade e informações disponíveis naquele momento. Ao final do semestre, será distribuído, no mínimo, 95% do lucro auferido no semestre, conforme determina a regulamentação vigente.

Em relação aos indicadores operacionais, o shopping apresentou resultado operacional zerado em maio, impactado pela flexibilização de faturamento detalhada. Em abril, o faturamento dos lojistas do shopping retraiu 95,5% em relação a abril de 2019. Ao passo que o fluxo de veículos foi 99,2% 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 distribuirá R\$ 0,25 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2020. O pagamento será realizado em 15/06/2020, aos detentores de cota em 29/05/2020. 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	mai-20	2020	12 Meses
Receitas totais	682	1.814.735	5.536.568
Resultado imobiliário	-	1.808.242	5.518.153
Receita financeira	682	6.493	18.415
Despesas totais	(43.853)	(355.087)	(829.583)
Resultado	(43.172)	1.459.648	4.706.985
Rendimento	95.504	1.256.836	4.599.485
Resultado Médio / Cota	(0,11)	0,76	1,03
Rendimento Médio / Cota	0,25	0,66	1,00

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HMOC11	mai-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	20%	57%	61%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,00	0,52	2,73
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,65%	3,08%
Valor de mercado	R\$ 79,8 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	382.017 cotas (252 cotistas)		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

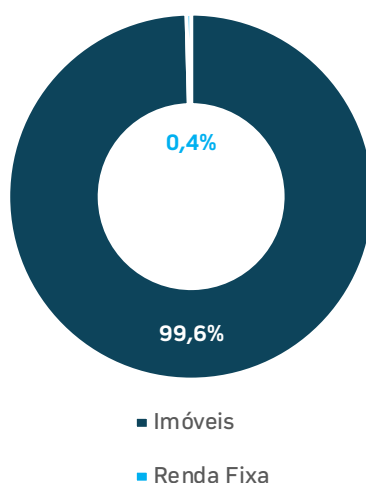
RENTABILIDADE

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\$ 209,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 211,83.

HMOC11	mai-20	2020	12 meses*
Cota Aquisição (R\$)	205,00	252,83	244,00
Renda Acumulada	0,1%	1,7%	5,4%
Ganho de Capital Líq.	1,6%	-17,3%	-14,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,7%	-15,8%	-9,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	23,4%	-34,7%	-9,3%
% CDI Líquido	830%	-	-
Retorno Total Bruto	2,1%	-15,7%	-9,0%
IFIX	2,1%	-16,9%	4,1%
% IFIX	100%	-	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

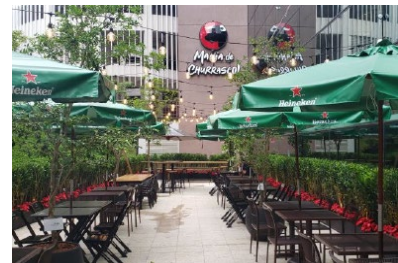
<p>Participação 23,06% do Shopping Praça da Moça</p>	<p>ABL Total 29.784 m² 100% do shopping</p>	<p>Inauguração Maio de 2009</p>	<p>Operador AD Shopping</p>
---	---	--	--

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

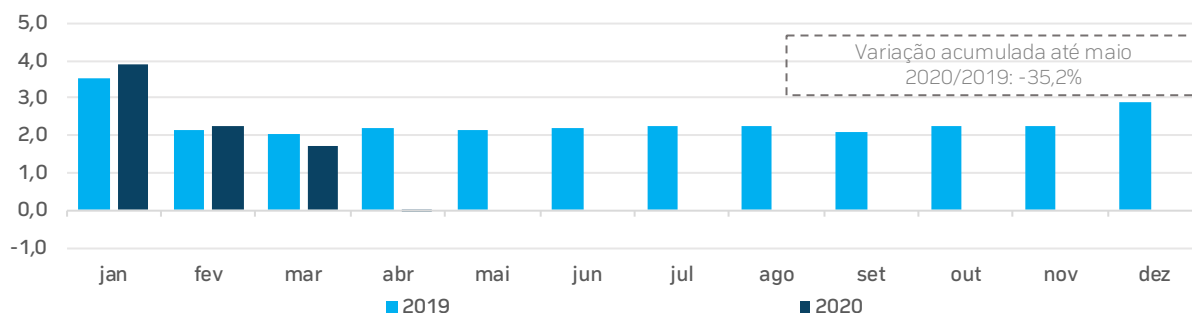
Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos
de locações vigentes no mês 1
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido
das despesas, referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa de maio de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de abril de 2019. Portanto, impactado pela flexibilização de faturamento do aluguel, detalhada anteriormente. No mês de maio, toda a receita foi utilizada para arcar com as despesas do período, de forma que o resultado operacional foi zero.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado mai-20	Varição vs. mai-19	Acumulado mai-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	409.787	1%	2.364.498	4%
Aluguel complementar faturado	6.533	-56%	91.452	-16%
Aluguel quiosques/stands	8.340	-86%	234.680	-22%
Descontos / cancelamentos	(396.686)	3646%	(779.822)	1295%
Inadimplência	(8.621)	-	(92.100)	-199%
Outras receitas	(3.106)	3191%	67.786	85%
Receitas totais	16.248	-97%	1.886.494	-32%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(9.006)	-63%	(71.925)	-40%
Outras despesas	(7.242)	-83%	(209.739)	3%
Despesas totais	(16.248)	-75%	(281.664)	-13%
Resultado operacional (NOI)	-	-	1.604.830	-34%
Resultado estacionamento	-	-	191.422	-44%
NOI + estacionamento	-	-	1.796.252	-35%
Benfeitorias	-	-	(56.474)	-
Fluxo de caixa total	-	-	1.739.778	-42%

Fonte: AD Shopping

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



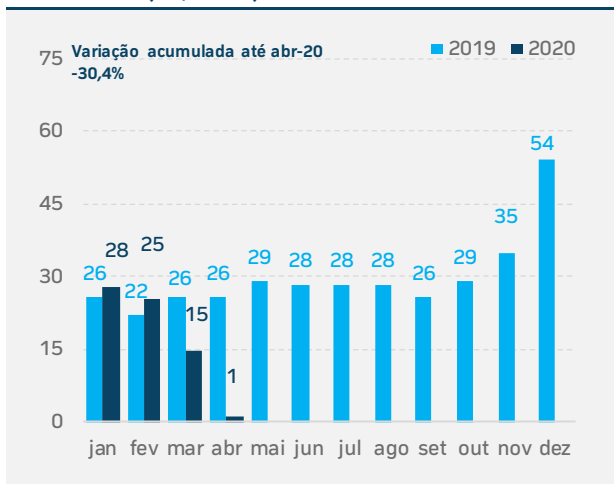
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

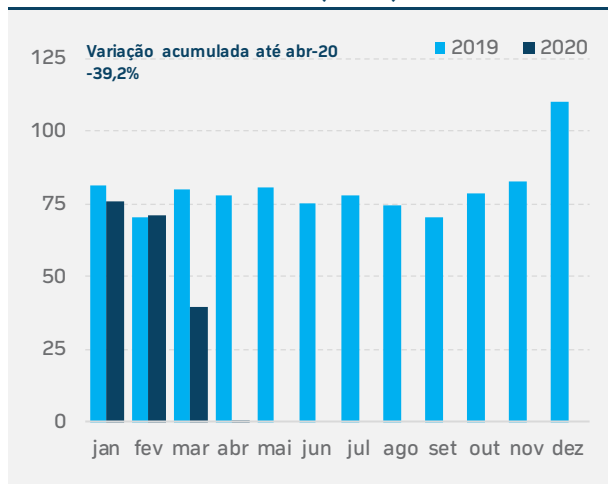
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. No mês de abril, o faturamento dos lojistas retraiu 95,5% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Impactado pela suspensão das atividades.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2019. O empreendimento apresentou queda de 99,2% neste indicador no mês, também em função das medidas de combate ao avanço da pandemia.

VENDAS (R\$ MM)



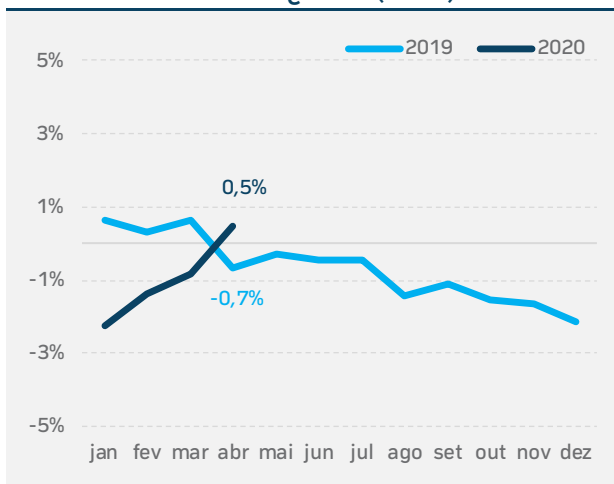
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



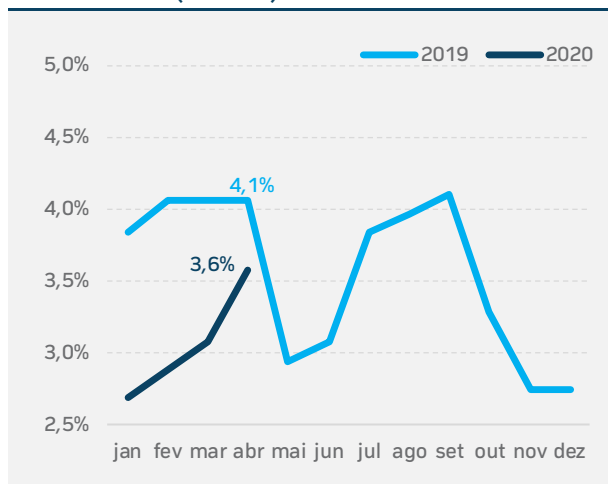
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação de aluguéis atrasados do que inadimplência. A partir deste mês alteramos a metodologia de cálculo da inadimplência de forma a padronizar o conceito para todos os empreendimentos.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 2,9% 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, destina-se aos cotistas do Fundo 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 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, 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). 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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