

# Hedge Shopping Praça da Moça FII

## HMOC11

ABRIL 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\$ 212,25****COTA DE MERCADO****R\$ 205,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 78 mi****QUANTIDADE DE COTAS****382.017****QUANTIDADE DE COTISTAS****250****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 março de 2020, que trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de fevereiro de 2020. Portanto, os números apresentados neste relatório ainda foram pouco impactados pelo avanço da pandemia do COVID19 e das medidas de isolamento social decretadas. 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).

Esta medida teve por objetivo preservar a saúde de clientes e funcionários, além de atender solicitação dos lojistas, e está alinhada com a recomendação do Poder Público para redução de aglomeração e circulação de pessoas a fim de evitar a disseminação do novo Coronavírus.

No mais, como uma alternativa adicional de vendas ao e-commerce, o Shopping Praça da Moça disponibilizou 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.

Os boletos da competência de março, com vencimento na primeira quinzena de abril foram faturados da seguinte forma: (i) isenção da taxa de fundo de promoção, considerando que os eventos de marketing do shopping foram cancelados, (ii) desconto de 50% no condomínio, considerando as negociações que foram realizadas e (iii) postergação do vencimento do aluguel para fevereiro de 2021 com desconto de 50% aos lojistas adimplentes com o boleto de condomínio. A política adotada foi bem recebida pela maioria dos lojistas e a inadimplência do condomínio do mês de competência, apesar de ter fechado acima dos meses anteriores, foi dentro da expectativa da administradora.

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 que tais medidas sejam insuficientes. 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 abril, a política de faturamento foi a seguinte: (i) manutenção da isenção da taxa de fundo de promoção, (ii) desconto de 50% no condomínio para as lojas que participam do rateio e 30% no condomínio para as lojas com condições especiais (âncoras ou contratos com custo de ocupação fixo) e (iii) isenção no aluguel para lojistas adimplentes com os encargos condominiais e que mantenham o vínculo locatício até 05 de maio de 2021. Havendo extinção do contrato de locação em data anterior ao dia 05 de maio de 2021, o Aluguel Mínimo com vencimento em maio/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 março com R\$ 466 mil, optamos por reter parte do resultado referente ao mês de março do Fundo. 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 negativo em abril, impactado pela flexibilização de faturamento detalhada. Em março, o faturamento dos lojistas do shopping retraiu 43,7% em relação a março de 2019. Ao passo que o fluxo de veículos foi 50,5% menor do que realizado no 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 abril de 2020. O pagamento será realizado em 15/05/2020, aos detentores de cota em 31/03/2020. 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	abr-20	2020	12 Meses
<b>Receitas totais</b>	<b>1.084</b>	<b>1.814.054</b>	<b>6.029.510</b>
Resultado imobiliário	-	1.808.242	6.008.634
Receita financeira	1.084	5.811	20.876
<b>Despesas totais</b>	<b>(83.825)</b>	<b>(311.234)</b>	<b>(845.321)</b>
<b>Resultado</b>	<b>(82.742)</b>	<b>1.502.820</b>	<b>5.184.189</b>
<b>Rendimento</b>	<b>95.504</b>	<b>1.161.332</b>	<b>5.019.703</b>
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>(0,22)</b>	<b>0,98</b>	<b>1,13</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>0,25</b>	<b>0,76</b>	<b>1,10</b>

Fonte: Hedge / Itaú

## LIQUIDEZ

HMOC11	abr-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	55%	66%	63%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,03	0,51	2,90
Giro (em % do total de cotas)	0,05%	0,65%	3,26%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 78,3 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>382.017 cotas (250 cotistas)</b>		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

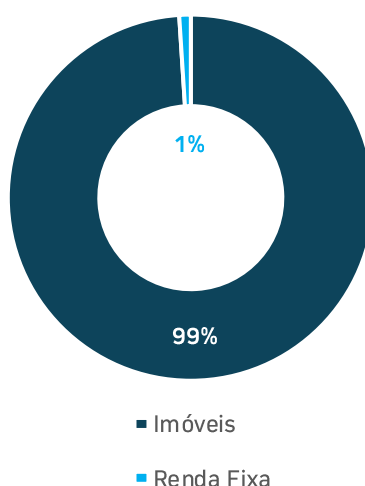
## RENTABILIDADE

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\$ 205,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 212,25.

HMOC11	abr-20	2020	12 meses*
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>161,01</b>	<b>252,83</b>	<b>240,00</b>
Renda Acumulada	0,2%	1,6%	5,9%
Ganho de Capital Líq.	21,9%	-18,9%	-14,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	22,0%	-17,5%	-9,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	1128,6%	-44,6%	-9,0%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>9098%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Retorno Total Bruto	27,5%	-17,3%	-8,7%
<b>IFIX</b>	<b>4,4%</b>	<b>-18,6%</b>	<b>3,8%</b>
<b>% IFIX</b>	<b>626%</b>	<b>-</b>	<b>-</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

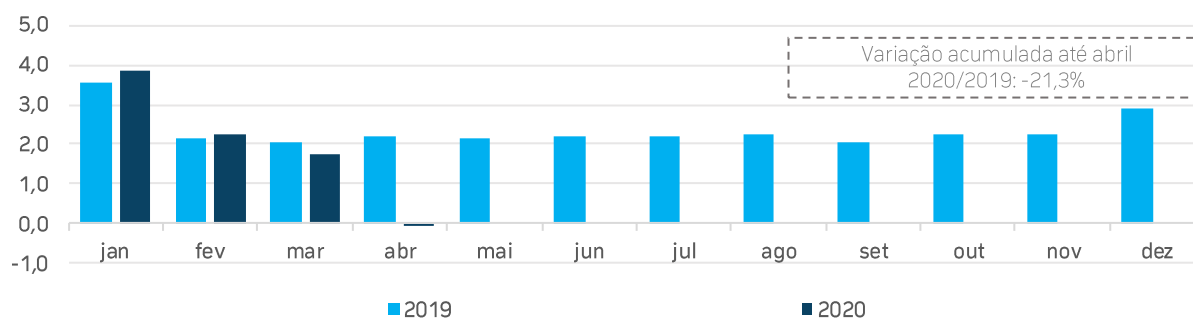
Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos  
de locações vigentes no mês 1  
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido  
das despesas, referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa de abril de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de março de 2019. Portanto, impactado pela flexibilização de faturamento do aluguel, detalhada anteriormente. Desta forma o resultado do shopping foi negativo no mês em R\$ 11.788.

Shopping Praça da Moça (23,06%)	Realizado abr-20	Varição vs. abr-19	Acumulado abr-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	413.148	6%	1.954.710	5%
Aluguel complementar faturado	1.149	-90%	84.918	-10%
Aluguel quiosques/stands	19.843	-71%	226.340	-7%
Descontos / cancelamentos	(364.173)	2114%	(383.136)	746%
Inadimplência	(44.839)	-	(83.479)	-197%
Outras receitas	(4.228)	-155%	70.892	93%
<b>Receitas totais</b>	<b>20.900</b>	<b>-96%</b>	<b>1.870.247</b>	<b>-18%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(9.383)	-60%	(62.918)	-34%
Outras despesas	(23.304)	-41%	(202.498)	25%
<b>Despesas totais</b>	<b>(32.687)</b>	<b>-48%</b>	<b>(265.416)</b>	<b>3%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>(11.788)</b>	<b>-103%</b>	<b>1.604.830</b>	<b>-21%</b>
Resultado estacionamento	-	-100%	191.422	-26%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>(11.788)</b>	<b>-102%</b>	<b>1.796.252</b>	<b>-21%</b>
Benfeitorias	-	-	(56.474)	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>(11.788)</b>	<b>-102%</b>	<b>1.739.778</b>	<b>-31%</b>

Fonte: AD Shopping

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



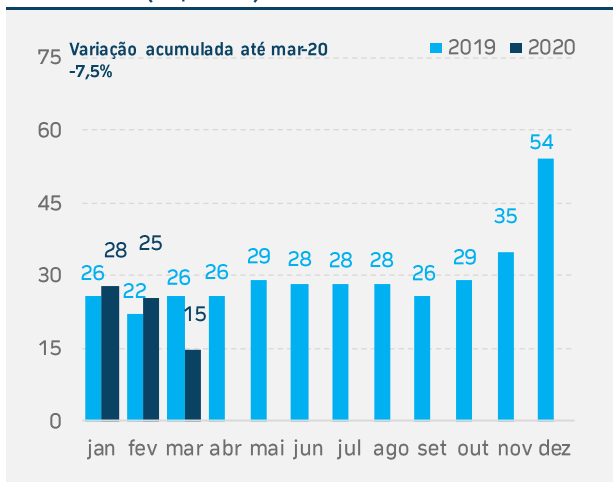
Fonte: AD Shopping

## INDICADORES OPERACIONAIS

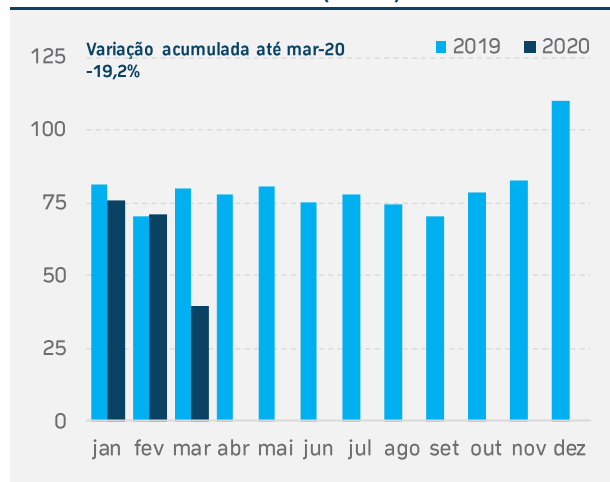
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. No mês de março, o faturamento dos lojistas retraiu 43,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Impactado pela suspensão temporária das atividades.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2019. O empreendimento apresentou queda de 50,5% neste indicador no mês, também em função das medidas de combate ao avanço da pandemia.

### VENDAS (R\$ MM)



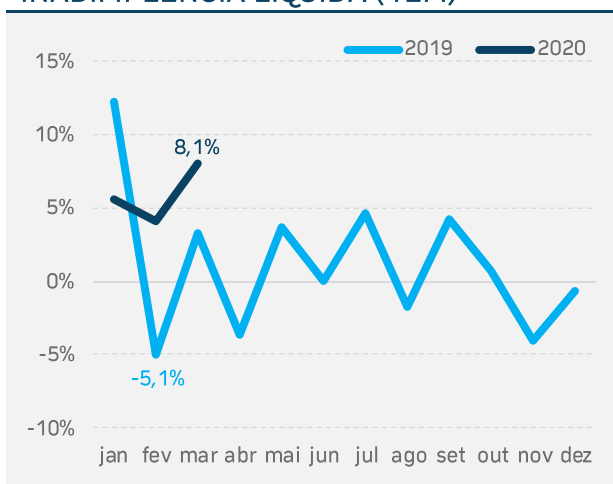
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



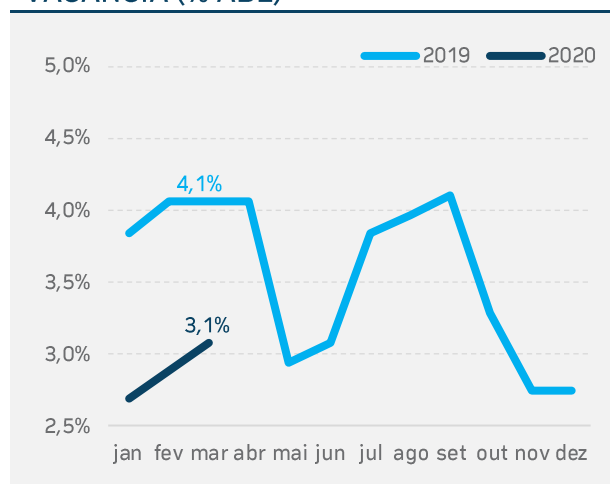
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Há meses em que o indicador é menor que zero, o que significa que houve mais recuperação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

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 2,9% da Área Bruta Locável (ABL).

### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12M)



### VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 29 de abril, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do Hedge Shopping Praça Da Moça Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 14.733.211/0001-48 (“Fundo”), veio informá-lo acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo realizada nesta data (“Assembleia”).

A Assembleia foi instalada com quórum de cotistas do Fundo (“Cotistas”) representando 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM nº 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, a unanimidade dos Cotistas, representando 14,63% (quatorze inteiros e sessenta e três centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

A ata da Assembleia foi disponibilizada juntamente com os documentos relativos à Assembleia no sistema integrado da Comissão de Valores Mobiliários e B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (Fundos.Net), bem como no website da Administradora, que pode ser acessado por meio do link: [www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br).

## 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](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)**