

Hedge Shopping
Parque Dom Pedro FII
HPDP11

MARÇO DE 2021
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, objetivando a obtenção de renda pelo investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, no empreendimento imobiliário denominado **Shopping Parque Dom Pedro**, localizado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo.

COTA PATRIMONIAL

R\$ 100,90

COTA DE MERCADO

R\$ 82,97

VALOR DE MERCADO

R\$ 241 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.908.813

QUANTIDADE DE COTISTAS

366

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Dezembro de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,50% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido*

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HPDP11

TIPO ANBIMA

FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

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.

*Conforme artigo 33º do regulamento, a partir de 1º de janeiro de 2021 a taxa de administração passará a ser de 0,50% ao ano; caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX, a taxa de administração passará a ser calculada sobre o valor de mercado das cotas; sobre o patrimônio líquido do Fundo, ou sobre o valor de mercado conforme mencionado anteriormente.

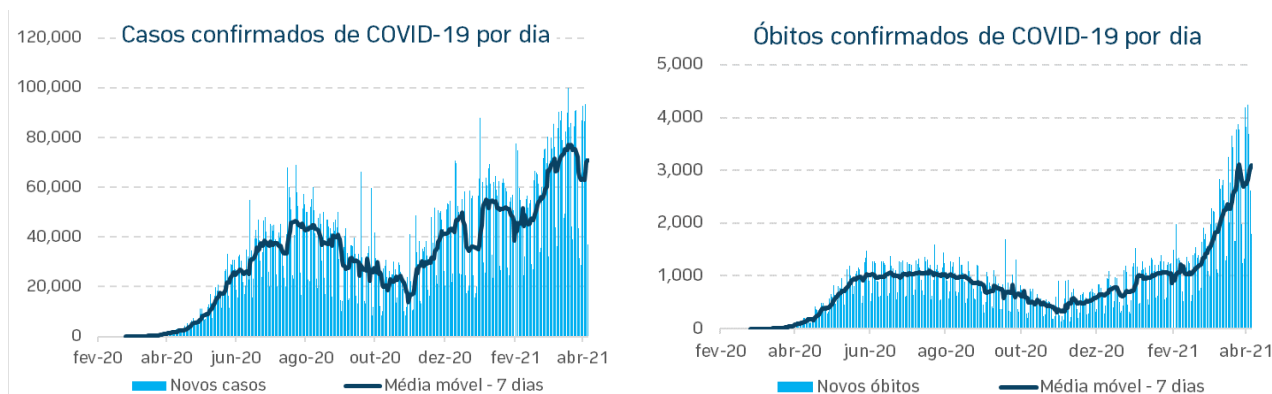
Data base das informações: 31/03/2021.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Shopping e do Fundo referente ao mês de março de 2021, que reflete as vendas de fevereiro de 2021 do Shopping Parque Dom Pedro.

Após o último trimestre de 2020, quando a situação buscava atingir um certo grau de normalização, tivemos nossas esperanças renovadas com o início do processo de vacinação no Brasil em 17 de janeiro. Mas, em poucas semanas, vimos um novo aumento no número de casos de COVID-19, ultrapassando o pico observado em 2020, e conseqüentemente assistimos ao longo dos últimos dias novos recordes de internações e número de mortes diárias, como detalhado a seguir.



Fonte: Our World in Data

Diante deste cenário, em cumprimento as determinações do Governo do Estado de São Paulo e da Prefeitura de Campinas para mitigar o avanço da pandemia, as atividades do Parque D. Pedro Shopping estão suspensas desde o dia 3 de março de 2021 e, com previsão de término em 19 de abril, segundo última atualização. Durante este período, fica permitido o funcionamento das operações essenciais. As demais operações poderão atender nas modalidades *Delivery* e *Drive Thru*.

Com novos fechamentos, voltamos a um cenário semelhante ao observado em 2020 como mencionado no último relatório gerencial. Mas, desta vez, com uma indústria, e consumidores, com mais de um ano de experiência convivendo com a pandemia. Durante 2020, os shoppings, administradores e lojistas tiveram grandes aprendizados, com revisão de processos, busca de maior eficiência, redução de custos, bem como aceleraram os processos de digitalização e criaram alternativas para acessar os mercados consumidores.

Assim, neste ano, diante de um maior conhecimento da situação e, principalmente, com o processo de vacinação em andamento, conforme detalhado a frente, a administradora vem abordando as seguintes estratégias de faturamento:

Política de faturamento

2020

Aluguéis: em geral, os lojistas tiveram isenções ou descontos relevantes durante os períodos em que o shopping esteve fechado. Conforme as restrições foram diminuindo, foi-se também reduzindo os níveis de descontos concedidos no faturamento, até que em determinado momento, no último trimestre do ano, passou-se a faturar os aluguéis e conceder descontos pontuais, baseado na performance de cada lojista, levando em consideração seu custo de ocupação e nível de venda.

Condomínio, fundo de promoção e capex: houve uma corrida para redução imediata nos custos condominiais com reduções bastante expressivas em muitas contas, notadamente as de limpeza, segurança e administrativo. Os investimentos para o ano foram todos revistos e eventos foram cancelados.

2021

Aluguéis: postergação do boleto para junho, de forma a avaliar melhor o impacto e prazo dos fechamentos, buscando assim evitar o aumento da vacância estrutural.

Condomínio, fundo de promoção e capex: com o aprendizado do ano anterior, a administradora já têm mapeado quais as frentes devem focar para redução de custos e quais as contas que podem ser mais flexibilizadas. Por outro lado, neste ano, o condomínio já estava funcionando de forma mais enxuta, portanto, o desafio para redução é ainda maior. Além disso, o governo ainda está estudando uma nova possibilidade de flexibilidade na jornada de trabalho, o que permitiria uma maior redução dos custos junto aos fornecedores, como foi feito em 2020.

Vale ressaltar novamente que tais medidas visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e, apesar de amargas, acreditamos ser fundamental para evitar o fechamento das operações e assim, buscarmos uma retomada no médio/longo prazo. Cabe lembrar que quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, os empreendedores arcam com as despesas condominiais do espaço.

E, em complemento às iniciativas de redução de custos, o shopping center, buscou em 2020 alternativas para minimizar a queda do faturamento dos lojistas como disponibilização no site de contatos para que as vendas pudessem ser feitas por *WhatsApp* diretamente entre lojista e cliente e retiradas no shopping, por meio de Drive Thru em áreas determinadas ou enviadas diretamente ao cliente por meio de parcerias com empresas de delivery.

Ressaltamos que desde o início estas atividades permaneceram em funcionamento e vem sendo continuamente aperfeiçoadas e, neste momento, já são de conhecimento dos clientes, facilitando assim adesão destas modalidades.

Perspectivas dos programas de vacinação

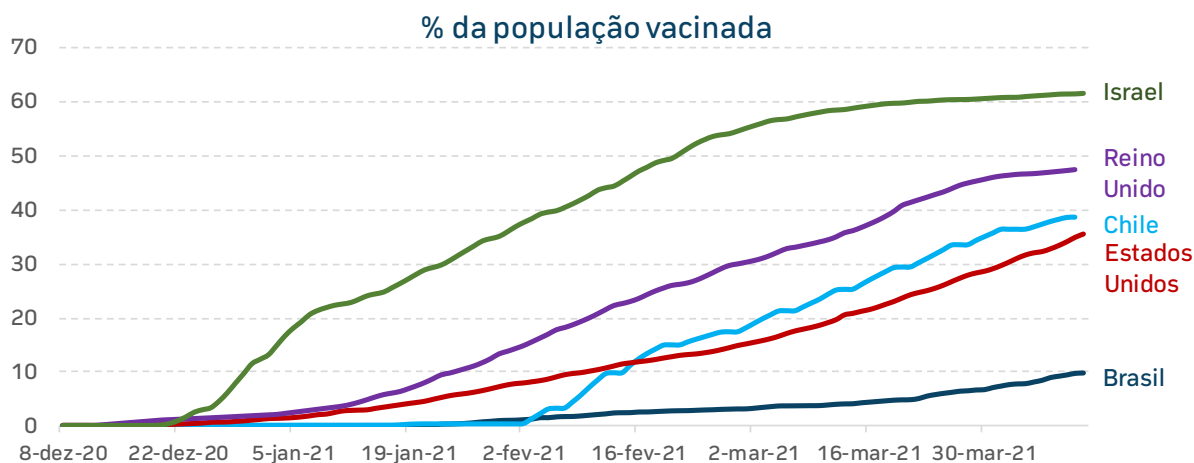
Em nosso último relatório gerencial, buscamos detalhar a importância da vacinação no combate à pandemia e a razão de acreditarmos que a retomada do faturamento do setor de shopping centers teria como um dos principais condicionantes a eficácia e velocidade do processo de vacinação.

O Brasil iniciou o processo de vacinação em 17 de janeiro e, até o dia 11 de abril, segundo dados o portal Our World in Data, aproximadamente 19,4 milhões de pessoas haviam recebido pelo menos uma dose de vacina. Isso equivale a uma média de 231 mil pessoas por dia, tendo atingido o número máximo de pessoas vacinadas em um único dia de 1,1 milhão.

Nota-se que estes números nacionais diferem um pouco do informado pelo Consórcio de Imprensa, mas entendemos ser o adequado para comparar com outros países.

Abaixo comparamos o ritmo de vacinação entre (i) Brasil, (ii) Israel, um dos países com maior percentual de habitantes vacinados, (iii) o Reino Unido por ter sido o primeiro país no mundo a iniciar o programa de vacinação, (iv) os Estados Unidos, pela sua dimensão e tamanho da população e, (v) o Chile, pela sua localização geográfica.

	Brasil	Chile*	Estados Unidos	Reino Unido*	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Pessoas vacinadas até 11/04	19.386.057	7.214.457	112.046.611	31.807.124	5.304.870
% da população vacinada	9,1%	37,7%	32,9%	46,7%	61,2%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	554.114	162.239	3.053.566	412.642	23.194



Fonte: Our World in Data até 11/04/2021.
* Chile e Reino Unido até 10/04/2021

Assim, é possível observar, que apesar de o Brasil ter vacinado um número absoluto de pessoas maior que Israel e Chile e próximo ao do Reino Unido, são números baixos para se atingir o objetivo em um prazo razoável, considerando que o Brasil tem uma população adulta, acima de 18 anos, segundo o IBGE, próxima à 160 milhões. Nos Estados Unidos, por exemplo, país com população maior que a do Brasil, o ritmo de vacinação está acima de 3 milhões de doses administradas por dia.

Por fim, com alguns países já tendo significativo progresso de vacinação, começamos a observar os primeiros estudos científicos sobre a efetividade das vacinas em diferentes populações e ambientes não controlados, e citamos um estudo recentemente publicado no *The New England Journal of Medicine*. Conduzido com mais de um milhão de pessoas, o estudo estima que a vacina aplicada foi 92% eficaz em casos confirmados e 94% eficaz em casos de hospitalizações. Números muito consistentes com os reportados após testes randomizados.

Estas observações nos reforçam a confiança na ciência e de que estamos indo pelo caminho certo, acreditamos assim, que ao longo dos próximos meses, conforme os programas de vacinação avancem observaremos uma continua melhora nos indicadores e eventualmente uma redução exponencial no número de casos hospitalizações, da mesma forma que observamos na fase expansão do vírus.

Shopping Parque D. Pedro

Em fevereiro, o faturamento do Shopping Parque D. Pedro apresentou variação de -27,2% em relação a fevereiro de 2020. As vendas seguem impactadas pela redução do fluxo em função da pandemia da COVID-19.

Por fim, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,11 por cota no mês de março, mas, em função de eventual redução da renda imobiliária nos próximos meses após o aumento das restrições de funcionamento mencionadas acima, optamos por reter parte do resultado do mês. Ao final do semestre, será distribuído, no mínimo, 95% do lucro auferido no semestre, conforme determina a regulamentação vigente.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,03 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2021. O pagamento será realizado em 15/04/2021, aos detentores de cota em 31/03/2021. 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.

HPDP11	mar-21	2021	12 Meses
Receitas totais	412.333	2.160.324	7.599.791
Renda Imobiliária	407.219	2.147.313	7.542.109
Receita financeira	5.114	13.011	57.681
Despesas totais	(105.973)	(282.871)	(547.875)
Resultado	306.359	1.877.453,22	7.051.916
Rendimento	87.264	1.599.847,15	6.573.917
Resultado Médio / Cota	0,11	0,22	0,81
Rendimento Médio / Cota	0,03	0,18	0,75

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HPDP11	mar-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	96%	92%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	6,87	7,81	12,81
Giro (em % do total de cotas)	2,91%	3,28%	5,29%
Valor de mercado			R\$ 241,3 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.908.813 cotas

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

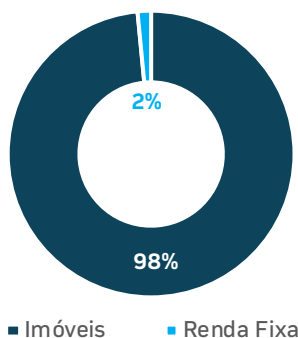
RENTABILIDADE

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% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$82,97** e o valor patrimonial foi de **R\$100,90**.

HPDP11	mar-21	2021	12 Meses
Cota Aquisição (R\$)	87,49	89,00	81,00
Renda Acumulada	0,3%	1,0%	2,8%
Ganho de Capital Líq.	-5,2%	-6,8%	1,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-4,8%	-5,8%	-4,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-41,9%	-22,0%	-4,3%
% CDI Líquido	-	-	-151%
Retorno Total Bruto	-4,8%	-5,8%	5,2%
IFIX	-1,4%	-0,8%	14,1%
% IFIX	-	-	37%

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação 10,53% do Shopping Parque Dom Pedro	ABL Total 126,9 mil m² 100% do shopping	Inauguração 2002	Operador Aliansce Sonae
--	--	-----------------------------------	-----------------------------------

Principais Operações: Zara, Renner, Centauro, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex, Barbacoa, Outback, Madero, Paris 6, Jangada Restaurante, Bodytech, Track & Field, Hipermercados BIG.

Lazer: Kinoplex

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aliansce Sonae

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

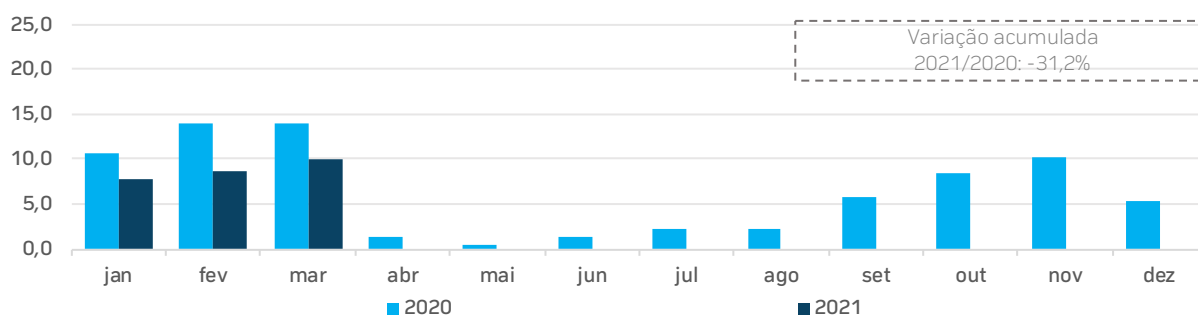
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de março de 2021 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de fevereiro. O resultado do shopping apresentou queda de 29% em relação ao observado no mesmo mês de 2020.

Shopping Parque Dom Pedro (10,53%)	mar-21	Varição vs. mar-20	Acumulado mar-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	970.733	-11%	2.992.780	-4%
Aluguel complementar	6.570	-	76.868	-67%
Outras receitas	7.048	-96%	32.184	-95%
Receitas totais	984.351	-22%	3.101.832	-22%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(23.724)	8%	(240.885)	715%
Outras despesas	(75.098)	1513%	(890.434)	2%
Despesas totais	(98.823)	271%	(1.131.319)	26%
Resultado operacional (NOI)	885.529	-29%	1.970.513	-36%
Resultado estacionamento	155.475	-31%	810.936	-15%
NOI + estacionamento	1.041.004	-29%	2.781.449	-31%
Benfeitorias	(103.888)	688%	(234.098)	141%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	937.116	-36%	2.547.351	-35%

Fonte: Aliansce Sonae

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, no gráfico abaixo observa-se o histórico de NOI (resultado operacional) do shopping desde 2020.

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ milhões, 100% do Shopping)

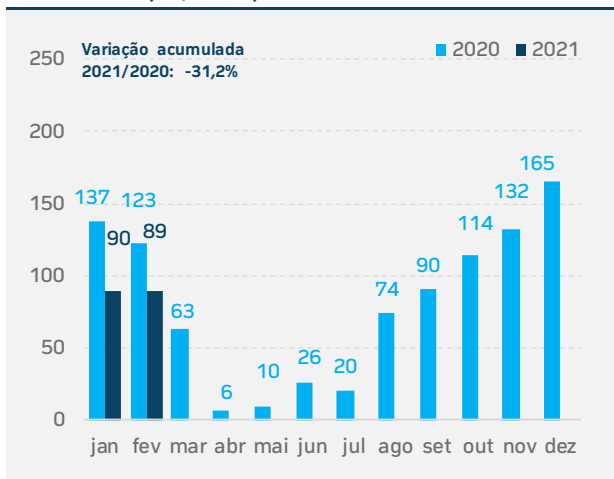


Fonte: Aliansce Sonae

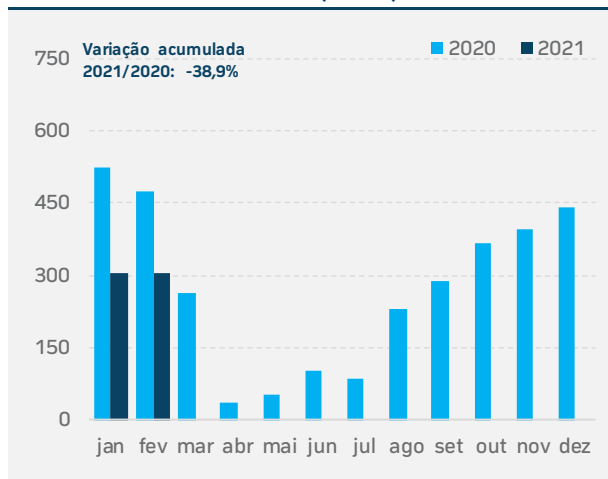
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2020. Em fevereiro, a receita total de vendas do shopping foi 27% inferior ao observado em fevereiro do ano anterior. À direita, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping. No mês, o fluxo de veículos apresentou queda de 36% em relação a fevereiro de 2020.

VENDAS (R\$ MM)



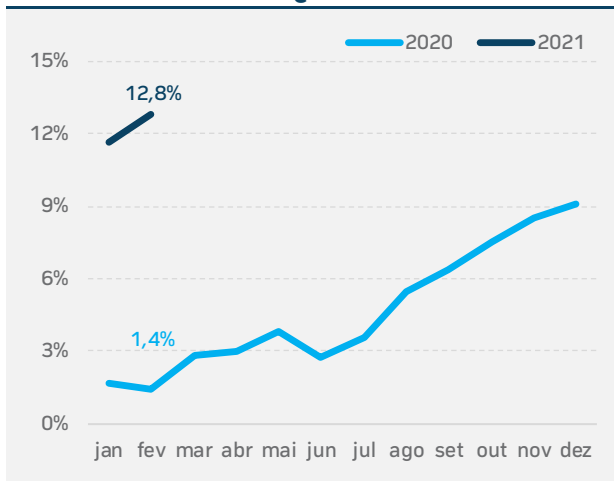
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



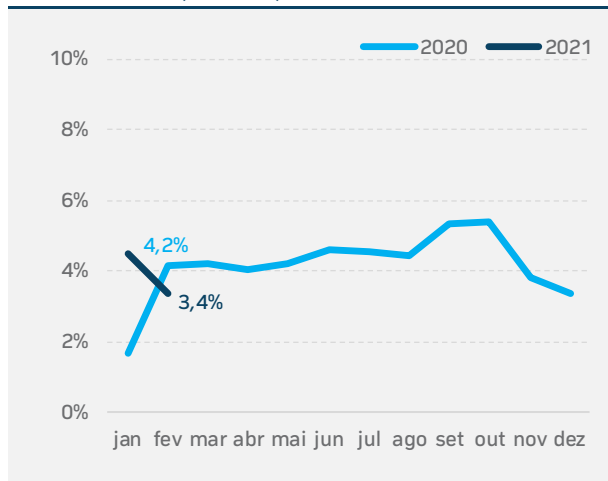
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)*



Fonte: Aliansce Sonae

*Esta redução, é devido à reclassificação das áreas do antigo Teatro Amil (868m²) e uma semi-âncora (515m²) como reserva técnica vs. áreas vagas anteriormente.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 06 2020

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. 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