

Hedge Shopping
Parque Dom Pedro FII
HPDP11

MAIO 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\$ 100,30

COTA DE MERCADO

R\$ 82,39

VALOR DE MERCADO

R\$ 240 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.908.813

QUANTIDADE DE COTISTAS

377

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.

PALAVRA DA GESTORA

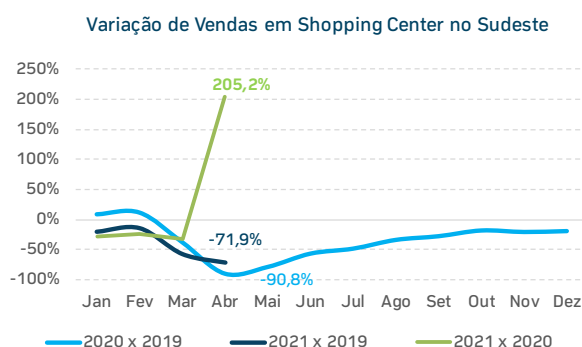
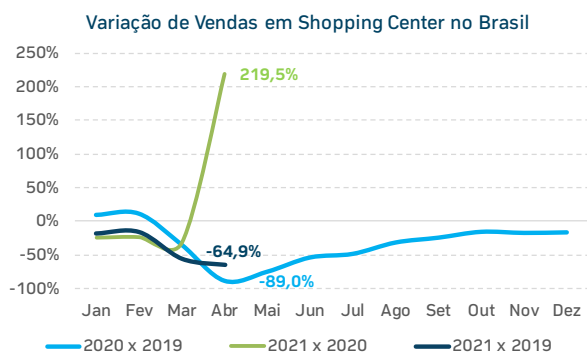
Prezado Investidor,

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

Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de abril, que impactaram os resultados dos shopping centers de maio.

Em abril, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 220% em relação a abril de 2020, impactado por uma fraca base de comparação. Vale lembrar que abril de 2020 foi impactado pelo fechamento de todos os shoppings do Brasil em função da pandemia da COVID-19, o que levou a indústria a apresentar variação negativa de vendas de 89% em relação a abril de 2019. Quando comparamos as vendas de abril de 2021 versus abril de 2019, temos uma queda de vendas de 65%.

Já na região Sudeste, onde se localiza o ativo do Fundo, as vendas dos shoppings avançaram em abril 205% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Em relação a abril de 2019, a queda foi de 72%. Esta performance inferior em relação ao indicador nacional é explicada pelas maiores restrições de funcionamento impostas pelos estados do Sudeste, em especial o Estado de São Paulo.



Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce)

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

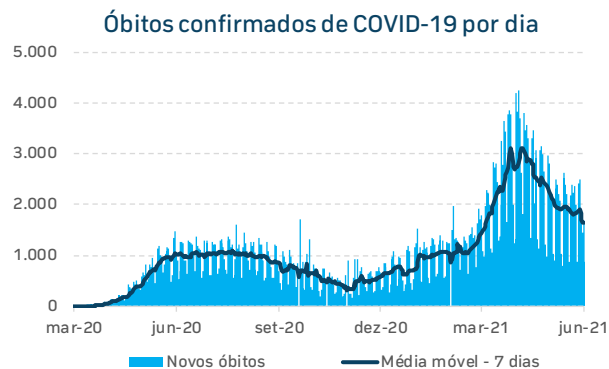
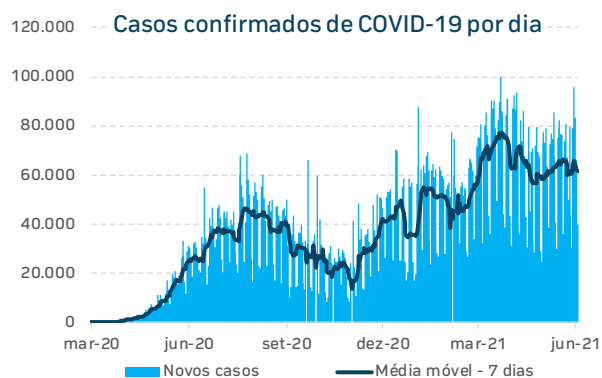
Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul*
Abr/21	7,3%	9,7%	3,6%	5,4%	11,2%

Fonte: Abrasce

* última dados disponível de mar/21

Indicadores da pandemia

Os gráficos a seguir trazem os números atualizados de internações e óbitos diários no país. Como pode ser observado, ainda vivemos um momento desafiador, em que apesar do arrefecimento observado ao longo das últimas semanas, ainda estamos acima do pico de 2020.



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 estiveram suspensas entre os dias 3 de março e 18 de abril de 2021. Durante este período, foi permitido o funcionamento das operações essenciais e as demais operações puderam atender nas modalidades *Delivery* e *Drive Thru*.

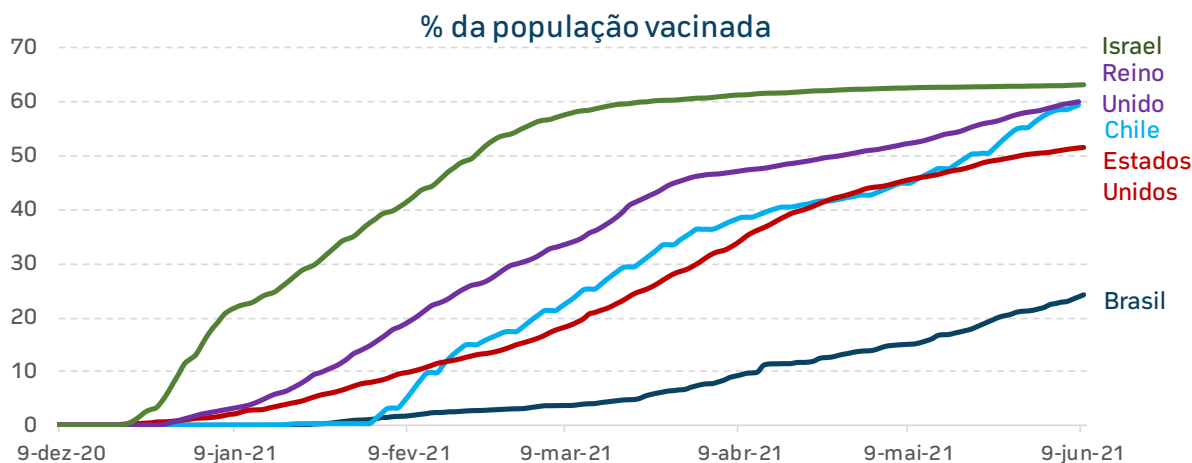
Ressaltamos que mesmo após a reabertura, estas modalidades permaneceram em funcionamento e vem sendo continuamente aperfeiçoadas e, neste momento, já são de conhecimento dos clientes, facilitando assim a adesão.

Perspectivas dos programas de vacinação

Abaixo trazemos os números de vacinação do país atualizados, e 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.

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.

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Pessoas vacinadas até 09/06	51.465.240	11.324.911	172.054.276	40.710.319	5.471.687
% da população vacinada	24,2%	59,2%	51,5%	60,0%	63,2%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	841.848	129.866	1.120.083	513.173	3.343



Fonte: Our World in Data até 09/06/2021.

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.

Por fim, com alguns países já tendo significativo progresso de vacinação, é possível observar os casos de sucesso, como Israel e Estados Unidos, onde já são permitidos a realização de eventos com a presença de milhares de pessoas.

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.

Shopping Parque D. Pedro

Em abril, o faturamento de vendas do Shopping Parque D. Pedro apresentou variação positiva de 678% em relação a abril de 2020, impactado pela fraca base de comparação de abril de 2020. Vale lembrar que abril foi o mês mais impactado pela pandemia da COVID-19 em 2020, sendo o mês em que todos os shoppings no Brasil suspenderam suas atividades. Quando comparamos as vendas de abril 2021 versus abril de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 62%.

Em abril, foi inaugurado em uma área de 1.400m², o primeiro hub logístico instalado em um shopping center do Brasil: o PEG, um ecossistema que oferece *drive-thru*, *PEG lockers* por autenticação digital, logística reversa e iniciativas de sustentabilidade. Além de um espaço onde clientes podem retirar compras feitas online ou por WhatsApp, o PEG conta também com provedores para que clientes possam experimentar suas compras e, se necessário, efetuar a troca ou a devolução imediatamente.

Por fim, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,13 / cota no mês de maio, enquanto o rendimento anunciado por cota foi de R\$0,08. Vale ressaltar, que este resultado é referente à competência de abril, portanto, ainda impactado pela suspensão das atividades mencionada acima.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,08 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2021. O pagamento será realizado em 15/06/2021, aos detentores de cota em 31/05/2021. 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	mai-21	2021	12 Meses
Receitas totais	508.555	2.851.854	8.038.001
Renda Imobiliária	501.924	2.826.977	7.982.498
Receita financeira	6.631	24.877	55.502
Despesas totais	(129.178)	(565.047)	(780.105)
Resultado	379.376	2.286.806,65	7.257.896
Rendimento	232.705	1.977.992,84	6.952.063
Resultado Médio / Cota	0,13	0,16	0,50
Rendimento Médio / Cota	0,08	0,14	0,48

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HPDP11	mai-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	95%	93%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,22	8,33	12,83
Giro (em % do total de cotas)	0,09%	3,50%	5,29%
Valor de mercado			R\$ 239,7 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.908.813 cotas

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

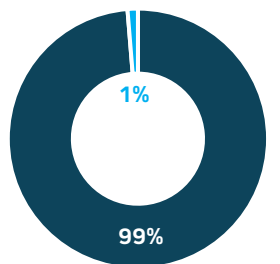
RENTABILIDADE

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\$82,39** e o valor patrimonial foi de **R\$100,30**.

HPDP11	mai-21	2021	12 Meses
Cota Aquisição (R\$)	82,89	89,00	85,00
Renda Acumulada	0,1%	1,1%	2,7%
Ganho de Capital Líq.	-0,6%	-7,4%	-3,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,5%	-6,4%	-4,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-6,3%	-15,1%	-4,9%
% CDI Líquido	-	-	-
Retorno Total Bruto	-0,5%	-6,4%	-0,4%
IFIX	-1,6%	-1,9%	6,0%
% IFIX	-	-	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

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

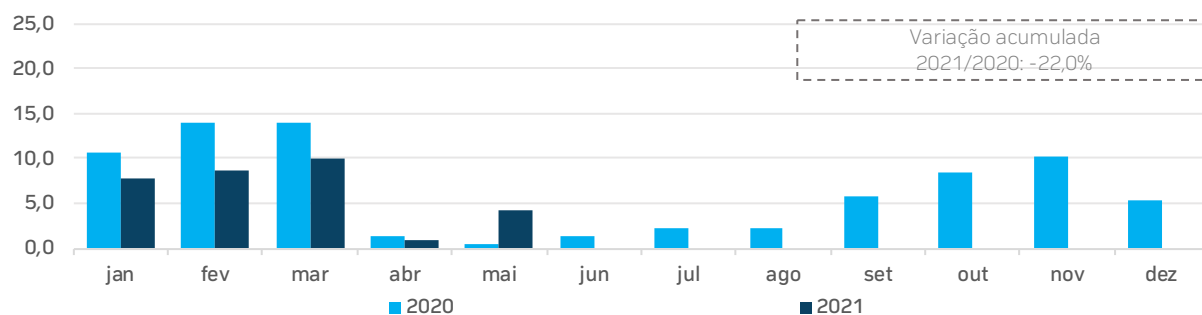
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de maio de 2021 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de abril. O resultado do shopping apresentou crescimento de 635% em relação ao observado no mesmo mês de 2020. Vale reforçar que maio de 2020, se refere ao período de vendas de abril de 2020, mês mais impactado pela.

Shopping Parque Dom Pedro (10,53%)	mai-21	Varição vs. mai-20	Acumulado mai-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	562.535	921%	3.749.134	14%
Aluguel complementar	1.919	-	82.625	-65%
Outras receitas	3.358	-24%	37.068	-94%
Receitas totais	567.811	854%	3.868.827	-8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(18.375)	-	(273.073)	780%
Outras despesas	(114.040)	44513%	(1.103.344)	26%
Despesas totais	(132.415)	51701%	(1.376.417)	52%
Resultado operacional (NOI)	435.395	635%	2.492.411	-24%
Resultado estacionamento	-	-	814.240	-14%
NOI + estacionamento	435.395	635%	3.306.650	-22%
Benefitorias	(133.084)	12152%	(421.014)	235%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	302.312	420%	2.885.636	-30%

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)



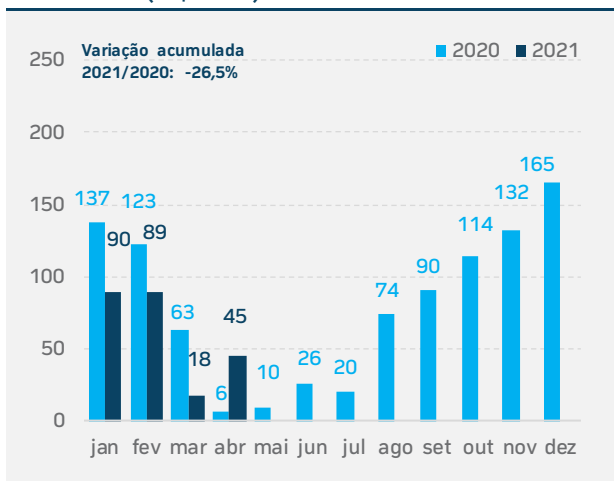
Fonte: Aliansce Sonae

INDICADORES OPERACIONAIS

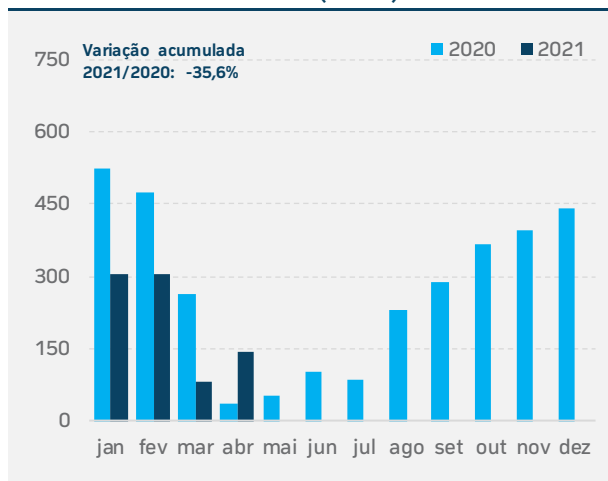
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2020. Em abril, a receita total de vendas do shopping foi 678% superior ao observado em abril do ano anterior, em relação a abril de 2019, as vendas apresentam queda de 62%.

À direita, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping. No mês, o fluxo de veículos apresentou crescimento de 303% em relação a abril de 2020.

VENDAS (R\$ MM)



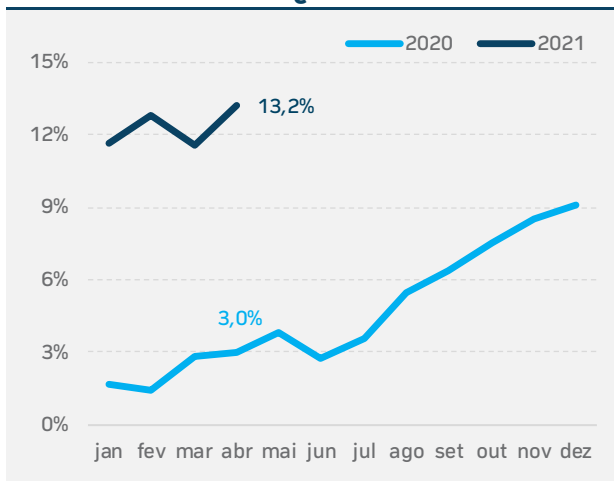
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



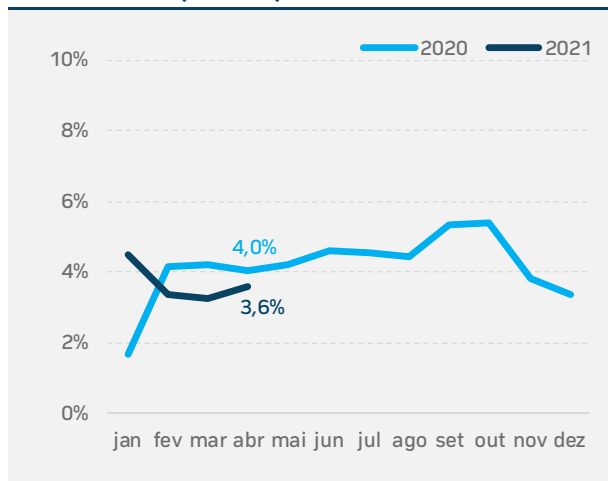
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

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