

Hedge Shopping
Parque Dom Pedro FII
HPDP11

MARÇO DE 2020
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\$ 97,07

COTA DE MERCADO

R\$ 81,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 236 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.908.813

QUANTIDADE DE COTISTAS

193

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)

0,05% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido até 31 de dezembro de 2020*

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HPDP11

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

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: 31/03/2020.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de março de 2020, que reflete o resultado de fevereiro de 2020 do Shopping Parque Dom Pedro. Portanto, os números apresentados neste relatório se referem ao período anterior ao 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 Parque Dom Pedro suspendeu temporariamente as atividades a partir do dia 19 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.

A Aliansce Sonae, 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 20% no condomínio, considerando as negociações que foram realizadas e (iii) suspensão do aluguel, para posterior avaliação e negociação.

Em decorrência destes fatos e considerando as incertezas relativas à renda imobiliária do Shopping Dom Pedro nos próximos meses, não foi distribuído resultado do shopping aos proprietários no mês de março. E desta forma, não será realizada a distribuição de rendimentos mensal referente ao mês. 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 Dom Pedro vinha apresentando um bom resultado nos primeiros dois meses do ano, com vendas totais crescendo em relação ao mesmo período de 2019 de 8,7% e 14,9% em janeiro e fevereiro, respectivamente. Já o resultado operacional, por sua vez, acumula no ano até março 8% de crescimento em relação ao mesmo período de 2019. Em relação à vacância, no mês de fevereiro houve um aumento em decorrência do encerramento da operação de boliche Star Bowling (1.720m²) e do Laboratório Franceschi (686m²).

A Hedge, em conjunto com a Aliansce Sonae, 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

Conforme mencionado anteriormente, o Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de março de 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. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

HPDP11	mar-20	2020	Início
Receitas totais	22.996	2.520.163	5.521.829
Renda Imobiliária	13.192	2.499.531	5.496.204
Receita financeira	9.804	20.632	25.626
Despesas totais	(17.178)	(77.642)	(90.454)
Resultado	5.817	2.442.521	5.431.375
Rendimento	-	2.351.515	5.244.592
Resultado Médio / Cota	0,00	0,29	0,62
Rendimento Médio / Cota	-	0,28	0,60

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HPDP11	mar-20	2020	Início
Presença em pregões	100%	95%	91%
Volume negociado (R\$ milhões)	26,58	31,52	31,69
Giro (em % do total de cotas)	12,84%	14,44%	14,49%
Valor de mercado	R\$ 235,6 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.908.813 cotas (193 cotistas)		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

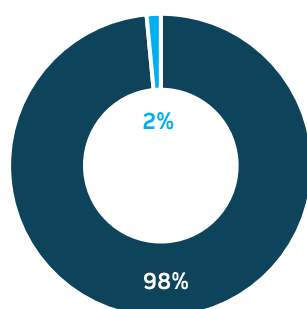
RENTABILIDADE

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% 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\$81,00** e o valor patrimonial foi de **R\$97,07**.

HPDP11	mar-20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	103,00	115,00	100,00
Renda Acumulada	0,2%	1,2%	1,9%
Ganho de Capital Líq.	-21,4%	-29,6%	-19,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-21,2%	-28,6%	-17,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-93,5%	-74,6%	-50,7%
% CDI Líquido	-	-	-
Retorno Total Bruto	-21,2%	-28,4%	-17,1%
IFIX	-15,8%	-22,0%	-18,3%
% 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 m ² 100% 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

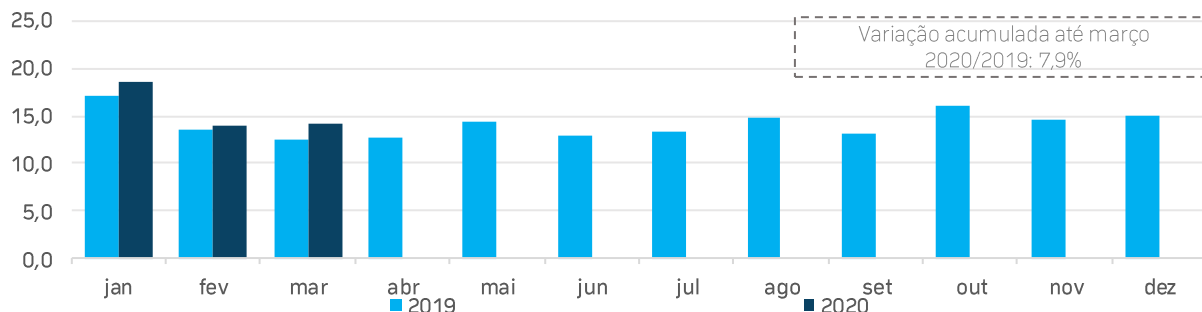
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de março de 2020 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de fevereiro. Vale pontuar que, a partir deste mês os números apresentados se referem ao resultado em regime de caixa. Este resultado impactou o fluxo de caixa do shopping, mas conforme explanado anteriormente, não foi distribuído aos sócios em razão das incertezas relativas à renda imobiliária do empreendimento nos próximos meses.

Shopping Parque Dom Pedro (10,53%)	mar-20	Variação vs. mar-19	Acumulado mar-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.178.633	11%	3.572.814	6%
Aluguel complementar	36.034	98%	271.103	20%
Outras receitas	48.510	82%	143.918	50%
Receitas totais	1.263.176	14%	3.987.835	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(23.131)	100%	(30.899)	-8%
Outras despesas	(3.518)	-67%	(27.420)	-26%
Despesas totais	(26.649)	21%	(58.319)	-17%
Resultado operacional (NOI)	1.236.527	14%	3.929.516	8%
Resultado estacionamento	257.852	14%	982.446	7%
NOI + estacionamento	1.494.380	14%	4.911.961	8%
Benfeitorias	(13.192)	-49%	(97.151)	32%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.481.188	15%	4.814.811	8%

Fonte: Aliansce Sonae

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, no gráfico abaixo observa-se o histórico de NOI (resultado operacional) do shopping desde 2019.

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



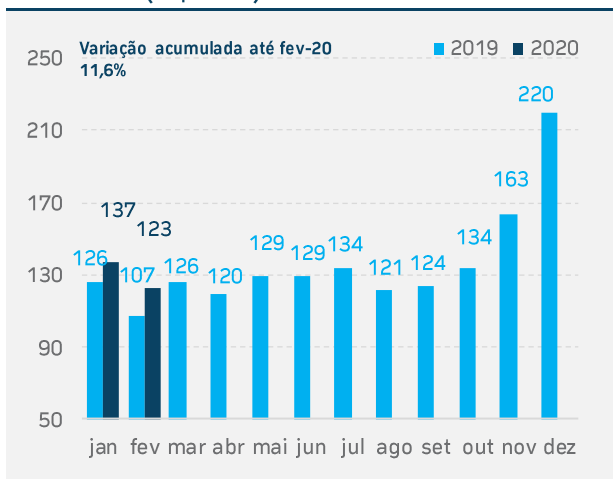
Fonte: Aliansce Sonae

INDICADORES OPERACIONAIS

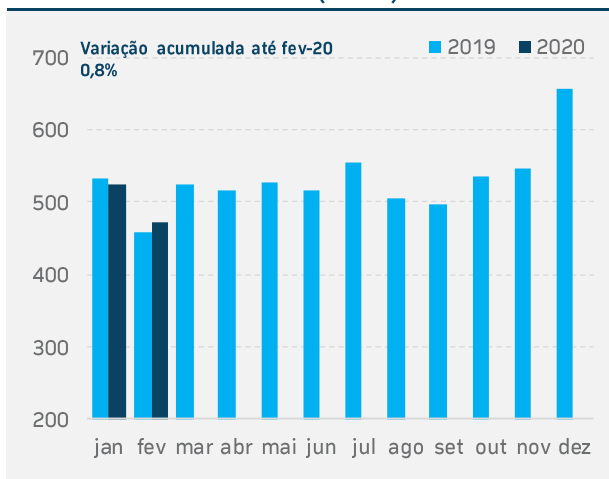
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. Em fevereiro, o faturamento dos lojistas avançou 14,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2019. O empreendimento apresentou crescimento de 3,3% neste indicador no mês quando comparado ao mesmo mês de 2019.

VENDAS (R\$ MM)



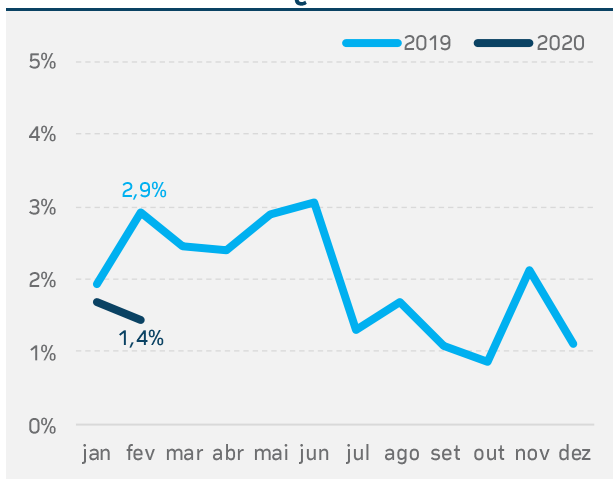
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



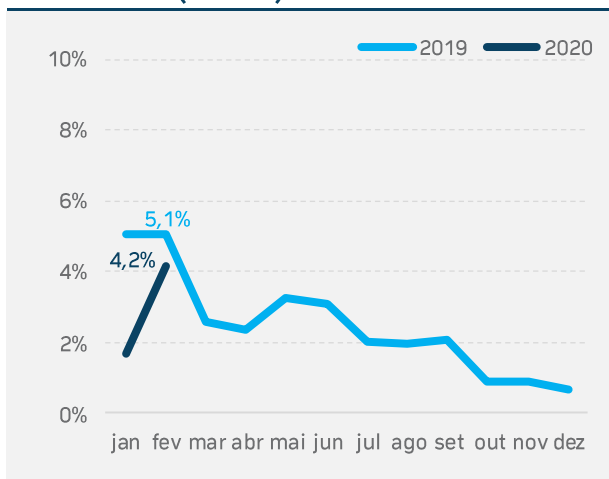
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 4,2% da área bruta locável (ABL). Com mencionado anteriormente, fevereiro houve um aumento em decorrência do encerramento da operação de boliche Star Bowling (1.720m²) e do Laboratório Franceschi (686m²).

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliance Sonae

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. 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 ele 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 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo. Contatos Ouvidoria: ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br