

Hedge Shopping
Parque Dom Pedro FII
HPDP11

ABRIL 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\$ 97,06****COTA DE MERCADO****R\$ 83,49****VALOR DE MERCADO****R\$ 243 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.908.813****QUANTIDADE DE COTISTAS****214****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

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: 30/04/2020.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de abril de 2020, que reflete o resultado financeiro de abril de 2020 do Shopping Parque Dom Pedro. Portanto, os números apresentados neste relatório foram impactados pela estratégia de flexibilização do faturamento de aluguel aos lojistas, conforme detalhado à frente, em decorrência do 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.

No mais, como uma alternativa adicional de vendas ao e-commerce, o Shopping Parque Dom Pedro 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. Seguem abaixo algumas fotos da operação:



A Aliansce Sonae, em conjunto com os proprietários do Shopping, vem adotando 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. A política adotada foi bem recebida pela maioria dos lojistas e a inadimplência do condomínio do mês de competência março, 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 todas as lojas e (iii) isenção no aluguel para lojistas adimplentes com os encargos condominiais e que mantenham o vínculo locatício com o shopping. Ainda, foi definida a política de aluguéis referente ao mês de março, qual seja: desconto de 50% no valor do

boleto, com parcelamento em 6 vezes, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira em outubro de 2020. As lojas âncoras e mega também usufruirão do desconto no aluguel, porém deverão quitar as obrigações ainda no mês de maio de 2020.

Em decorrência destes fatos e considerando as incertezas relativas à renda imobiliária do Shopping Dom Pedro nos próximos meses, não será realizada a distribuição de rendimentos mensal do Fundo referente ao mês de abril. Nos próximos meses, as decisões serão tomadas de acordo com a realidade e informações disponíveis naquele momento, sendo que 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. Em março, mês em que as atividades foram suspensas temporariamente, foi observado uma queda de 50% no faturamento dos lojistas em relação a março de 2019. Em relação à vacância, nos últimos meses 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 abril 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	abr-20	2020	Início
Receitas totais	35.137	2.555.300	5.556.967
Renda Imobiliária	27.589	2.527.120	5.523.793
Receita financeira	7.548	28.180	33.174
Despesas totais	(30.900)	(108.542)	(121.354)
Resultado	4.237	2.446.758	5.435.612
Rendimento	-	2.351.515	5.244.592
Resultado Médio / Cota	0,00	0,22	0,47
Rendimento Médio / Cota	-	0,21	0,45

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HPDP11	abr-20	2020	Início
Presença em pregões	100%	96%	93%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,20	31,72	31,89
Giro (em % do total de cotas)	0,09%	14,53%	14,58%
Valor de mercado	R\$ 242,9 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.908.813 cotas (214 cotistas)		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

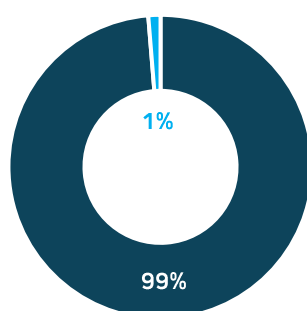
RENTABILIDADE

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\$83,49** e o valor patrimonial foi de **R\$97,06**.

HPDP11	abr-20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	81,00	115,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	1,2%	1,9%
Ganho de Capital Líq.	2,5%	-27,4%	-16,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,5%	-26,4%	-14,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	35,8%	-61,1%	-36,9%
% CDI Líquido	1016%	-	-
Retorno Total Bruto	3,1%	-26,2%	-14,7%
IFIX	4,4%	-18,6%	-14,7%
% IFIX	70%	-	-

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

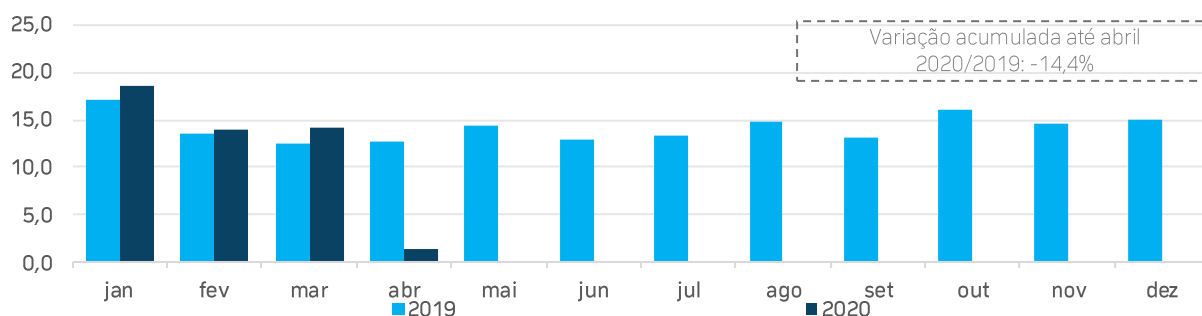
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de abril de 2020 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de março. Portanto, impactado pela flexibilização de faturamento do aluguel, detalhada anteriormente. Desta forma, o resultado do shopping apresentou queda de 90% em relação ao observado no ano de 2019.

Shopping Parque Dom Pedro (10,53%)	abr-20	Variação vs. abr-19	Acumulado abr-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	38.374	-97%	3.611.188	-19%
Aluguel complementar	1.164	-97%	272.267	1%
Outras receitas	8.899	-80%	152.817	9%
Receitas totais	48.437	-96%	4.036.272	-18%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.469)	-89%	(32.368)	-32%
Outras despesas	(6.489)	-85%	(33.909)	-57%
Despesas totais	(7.957)	-86%	(66.276)	-48%
Resultado operacional (NOI)	40.480	-96%	3.969.995	-17%
Resultado estacionamento	97.967	-55%	1.080.412	-4%
NOI + estacionamento	138.446	-90%	5.050.408	-14%
Benfeitorias	(27.589)	133%	(124.739)	46%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	110.857	-92%	4.925.668	-15%

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)



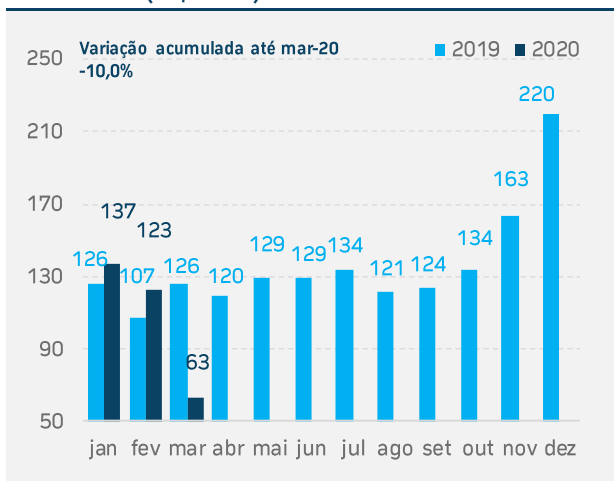
Fonte: Aliansce Sonae

INDICADORES OPERACIONAIS

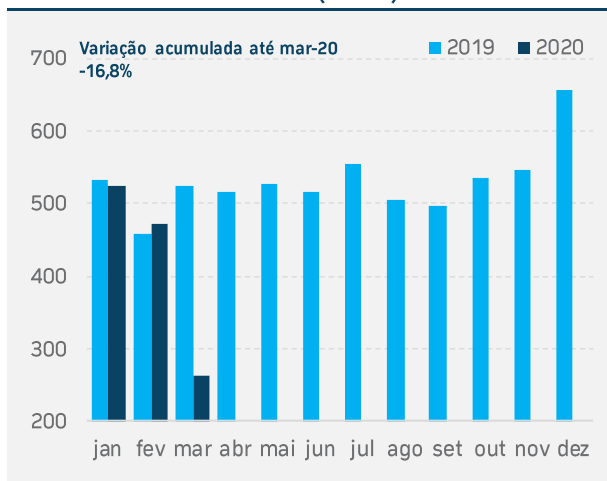
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. Em março, o faturamento dos lojistas recuou 50% em relação ao mesmo mês do ano anterior, em decorrência da suspensão temporária das atividades conforme anteriormente mencionada.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2019. O empreendimento apresentou queda de 50,1% neste indicador no mês quando comparado ao mesmo mês de 2019.

VENDAS (R\$ MM)



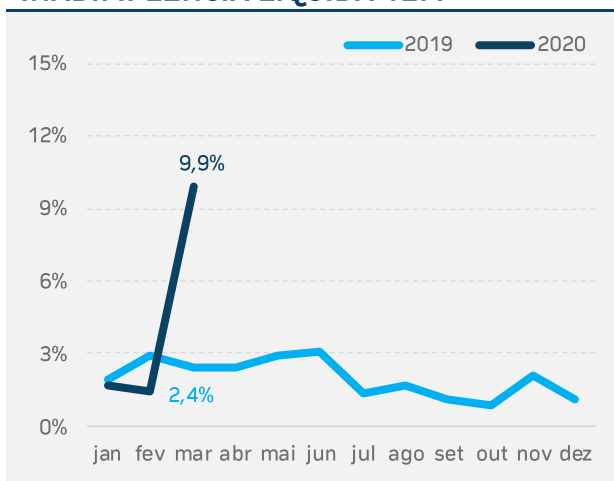
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



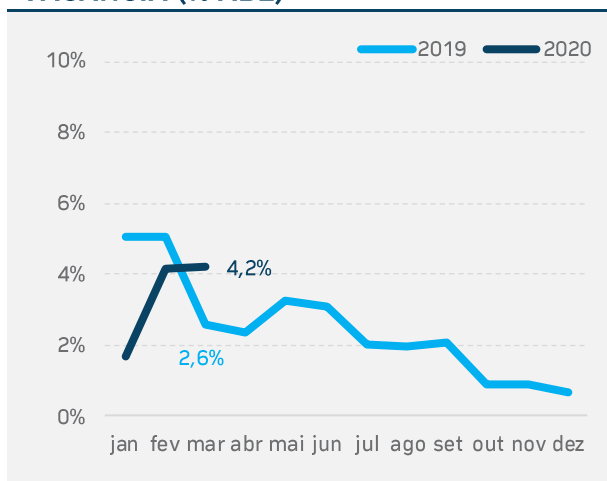
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

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, nos últimos meses 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: Aliansce Sonae

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

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.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br