

Hedge Shopping  
Parque Dom Pedro FII  
HPDP11

JULHO 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\$ 95,46****COTA DE MERCADO****R\$ 86,20****VALOR DE MERCADO****R\$ 251 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.908.813****QUANTIDADE DE COTISTAS****260****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](mailto: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: 31/07/2020.

## PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de julho de 2020, que reflete o resultado financeiro de junho de 2020 do Shopping Parque Dom Pedro. Em cumprimento às recomendações do Governo do Estado de São Paulo, o Shopping Parque Dom Pedro suspendeu temporariamente as atividades no dia 19 de março. Passados quase três meses, foi autorizada a retomada da operação do shopping, em 08 de junho, ainda em horário de funcionamento reduzido.

No entanto, em função do avanço da pandemia na região de Campinas, o shopping foi novamente obrigado a suspender as atividades entre os dias 22 de junho e 27 de julho de 2020. Durante o período de fechamento, foram mantidos os acessos à população apenas às operações consideradas essenciais, como farmácia, supermercado e alimentação (somente delivery).

Vale destacar que, em função da complexidade de uma operação de shopping, encerrar uma operação e promover sua reabertura já é algo bastante desafiador. Muito mais desafiador é promover este movimento por duas ou mais vezes. Determinados processos não permitem uma completa descontinuidade, como por exemplo, a contratação de energia elétrica, cujos contratos, embora prevejam pequena flexibilidade na demanda contratada, não permitem sua suspensão. Sistemas como os de ar condicionado e/ou tratamento de esgoto não podem simplesmente serem desligados e a manutenção dos mesmos deve ser mantida, sob pena de comprometimento do sistema como um todo. Contratos com prestadores de serviços tiveram de ser ajustados e se fossem rescindidos certamente apresentariam bastante dificuldade na recontração no momento necessário. Neste contexto, o mesmo se aplica aos lojistas. No que diz respeito ao custo de mão-de-obra, as políticas adotadas pelo governo trouxeram flexibilização nas jornadas de trabalho e salários, ou permitiram a suspensão temporária dos contratos, aliviando os custos trabalhistas imediatos (além de impedirem a escalada do desemprego). No entanto, não contemplaram um cenário onde tais mecanismos pudessem ser adotados sistematicamente, o que significa dizer que, para os lojistas, restou arcar com tais custos durante a segunda rodada de fechamento, ou promover demissões (o que também impacta negativamente seu fluxo de caixa imediato). Outro ponto mais sensível com este movimento de fechamentos e reaberturas para os lojistas é a dificuldade de planejamento para a compra de estoque, principalmente pelas operações de alimentação. Pelo exposto, muito nos preocupa novas ondas de fechamentos, que podem comprometer a continuidade de determinadas operações e contribuir para o aumento de vacância neste empreendimento.

A Aliance Sonae, em conjunto com os proprietários do Shopping, vem adotando medidas que objetivam a expressiva redução e diferimento de custos do empreendimento (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Foi realizada uma 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.

Adicionalmente, o Shopping Parque Dom Pedro disponibilizou, como alternativa adicional de vendas ao e-commerce, 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. Este canal de vendas permanece em funcionamento após a reabertura, e a expectativa é que se torne modalidade padrão de vendas.

Em decorrência destes fatos e considerando as incertezas relativas à renda imobiliária do Shopping Dom Pedro optamos por não distribuir rendimentos referentes ao mês de julho de 2020.

Com a reabertura do shopping, a retomada do faturamento de aluguéis, ainda que com desconto, e redução das incertezas relacionadas ao fluxo de caixa do empreendimento nos próximos meses, o Fundo voltará a receber as remessas de resultados do shopping. Cabe pontuar que existe um descasamento natural no setor de shopping center: os aluguéis relativos ao mês de agosto, por exemplo, somente serão refletidos no resultado no Fundo em setembro.

A Hedge, em conjunto com a Aliance 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

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de julho 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.

<b>HPDP11</b>	<b>jul-20</b>	<b>2020</b>	<b>Início</b>
<b>Receitas totais</b>	<b>23.137</b>	<b>2.817.589</b>	<b>5.819.255</b>
Renda Imobiliária	17.891	2.767.937	5.764.610
Receita financeira	5.245	49.652	54.646
<b>Despesas totais</b>	<b>(29.020)</b>	<b>(176.279)</b>	<b>(189.091)</b>
<b>Resultado</b>	<b>(5.883)</b>	<b>2.641.309,74</b>	<b>5.630.164</b>
<b>Rendimento</b>	-	<b>2.526.043,57</b>	<b>5.419.121</b>
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>(0,00)</b>	<b>0,13</b>	<b>0,28</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	-	<b>0,13</b>	<b>0,27</b>

Fonte: Hedge / Itaú

## LIQUIDEZ

HPDP11	jul-20	2020	Início
Presença em pregões	91%	96%	94%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,15	32,49	32,66
Giro (em % do total de cotas)	0,06%	14,84%	14,89%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 250,7 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>2.908.813 cotas (260 cotistas)</b>		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

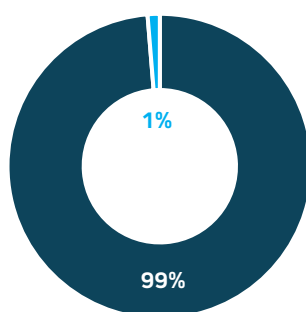
## RENTABILIDADE

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% 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\$86,20** e o valor patrimonial foi de **R\$95,46**.

HPDP11	jul-20	2020	Início
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>90,00</b>	<b>115,00</b>	<b>100,00</b>
Renda Acumulada	0,1%	1,2%	1,9%
Ganho de Capital Líq.	-4,2%	-25,0%	-13,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-4,2%	-24,0%	-12,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-37,2%	-37,8%	-19,2%
<b>% CDI Líquido</b>	-	-	-
Retorno Total Bruto	-4,2%	-23,8%	-11,9%
<b>IFIX</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-14,5%</b>	<b>-10,4%</b>
<b>% IFIX</b>	-	-	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

## INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



- Imóveis
- Renda Fixa

Fonte: Hedge / Itaú

## FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

<p><b>Participação</b> 10,53% do Shopping Parque Dom Pedro</p>	<p><b>ABL Total</b> 126,9 mil m<sup>2</sup> 100% do shopping</p>	<p><b>Inauguração</b> 2002</p>	<p><b>Operador</b> Aliansce Sonae</p>
--	--	------------------------------------	---

**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

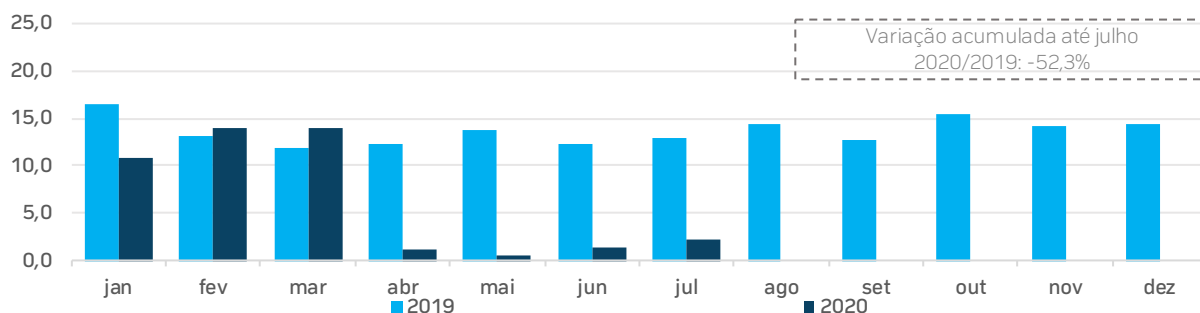
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de julho de 2020 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de junho. Portanto, impactado pela flexibilização de faturamento do aluguel, detalhada anteriormente. Desta forma, o resultado do shopping apresentou queda de 83% em relação ao observado no ano de 2019.

Shopping Parque Dom Pedro (10,53%)	jul-20	Varição vs. jul-19	Acumulado jul-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	232.738	-79%	4.219.589	-46%
Aluguel complementar	9.875	-81%	264.305	-37%
Outras receitas	5.657	-84%	160.527	-31%
<b>Receitas totais</b>	<b>248.270</b>	<b>-79%</b>	<b>4.644.421</b>	<b>-45%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(16.083)	23%	(51.872)	-46%
Outras despesas	-	-100%	(853.099)	66%
<b>Despesas totais</b>	<b>(18.241)</b>	<b>-78%</b>	<b>(907.129)</b>	<b>49%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>230.029</b>	<b>-79%</b>	<b>3.737.292</b>	<b>-52%</b>
Resultado estacionamento	-	-100%	918.462	-53%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>230.029</b>	<b>-83%</b>	<b>4.655.755</b>	<b>-52%</b>
Benfeitorias	(17.891)	-54%	(154.957)	11%
Resultado não operacional	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>212.138</b>	<b>-84%</b>	<b>4.500.798</b>	<b>-53%</b>

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)

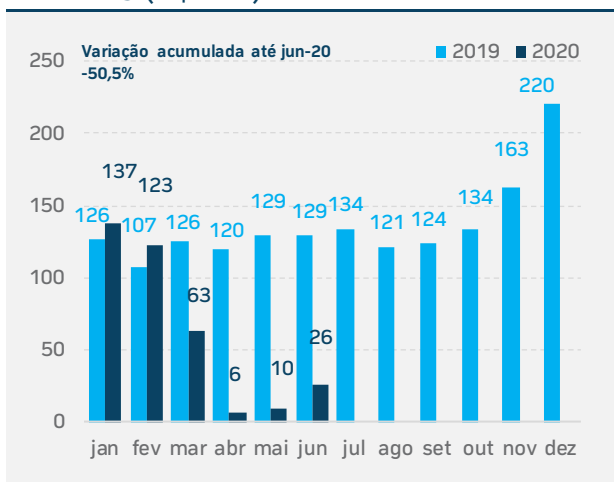


Fonte: Aliansce Sonae

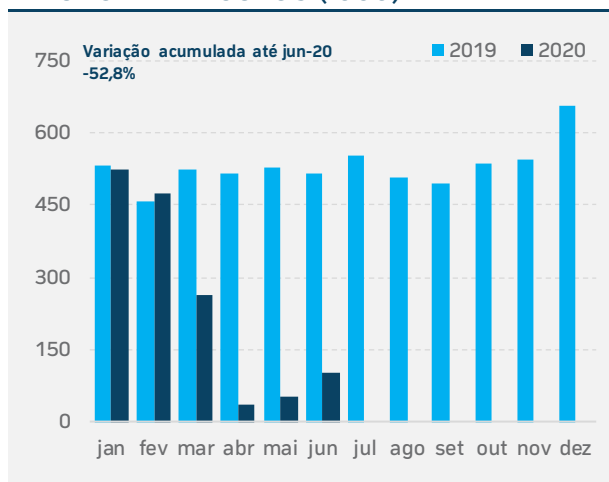
## INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. Vale pontuar que os números refletem o funcionamento do shopping, em horário restrito, dos dias 09 a 21 de junho. Durante os outros dias do mês, o funcionamento do shopping esteve restrito às operações essenciais, conforme determinação das autoridades locais. Já à direita, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping. Devido aos efeitos decorrentes da pandemia, a administradora, até a data da publicação deste relatório, não disponibilizou todas as informações referentes ao mês de abril e maio.

### VENDAS (R\$ MM)



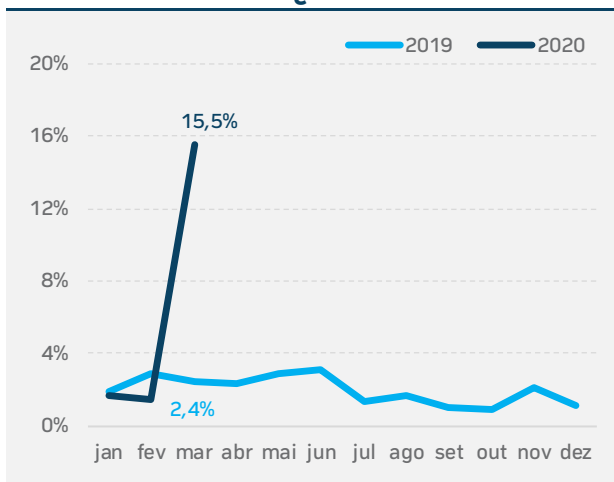
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



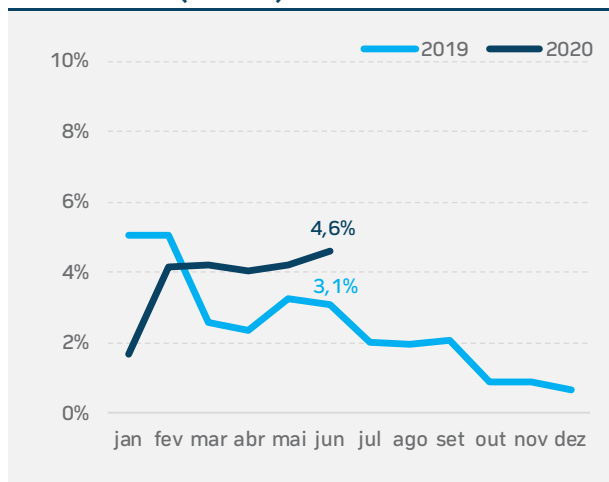
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de alugueis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Em função das decisões tomadas relacionadas à flexibilização no faturamento de alugueis, não é possível neste momento, calcular a inadimplência dos meses de abril a junho.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento.

### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliance Sonae



## DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

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](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)**