

Hedge Shopping
Parque Dom Pedro FII
HPDP11

AGOSTO 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\$ 95,67

COTA DE MERCADO

R\$ 90,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 262 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.908.813

QUANTIDADE DE COTISTAS

267

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: 31/08/2020.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de agosto de 2020, que reflete o resultado financeiro de agosto de 2020 do Shopping Parque Dom Pedro. Em cumprimento às recomendações do Governo do Estado de São Paulo, o Shopping Parque Dom Pedro teve suas atividades temporariamente suspensas entre os dias de 19 de março e 08 de junho e novamente entre 22 de junho e 27 de julho.

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.

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.

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.

Adicionalmente, o Shopping Parque Dom Pedro disponibilizou, como alternativa adicional de vendas ao e-commerce, 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.

Com a reabertura do shopping e a retomada do faturamento de aluguéis, ainda que com desconto, o Fundo voltou a receber remessas de resultados. Conforme detalhado a frente, no mês de agosto a renda imobiliária do Fundo foi de R\$ 1.266.410, impactado pelo recebimento de competências anteriores a agosto.

No entanto, considerando as incertezas relativas à renda imobiliária do Fundo nos próximos meses, optamos por reter parte do resultado referente ao mês de agosto. Ao final do semestre, será distribuído, no mínimo, 95% do lucro auferido no semestre, conforme determina a regulamentação vigente.

Em 04 de setembro, os cotistas foram convidados a participar de Assembleia Geral Extraordinária, cujas deliberações serão tomadas por meio de consulta formal, a fim de deliberar sobre a alteração do artigo 2º do regulamento do Fundo de modo a permitir que o mesmo possa explorar o potencial construtivo não aproveitado atualmente existente no imóvel em que se situa o empreendimento Shopping Parque Dom Pedro.,

por meio da alienação a terceiros de fração ideal do imóvel vinculada a futuras edificações e incluindo-se alienações atreladas a obrigação de eventuais adquirentes para que estes edifiquem e explorem no imóvel empreendimentos distintos do Shopping, que deverão ser utilizados em atividades que tenham potencial de oferecer sinergia comercial às atividades do Shopping Parque Dom Pedro.

Na mesma data a Hedge, na qualidade de Administradora e Gestora do Fundo, divulgou a Proposta da Administradora e da Gestora para a AGE, na qual recomenda a aprovação da ordem do dia conforme proposto, pois entende que a exploração do potencial construtivo, atualmente não aproveitado no Imóvel em que se situa o Shopping, por meio da alienação a terceiros de fração ideal do Imóvel permite que o Fundo se beneficie de outras fontes de receitas além daquelas atreladas somente à sua participação de 10,53% no Shopping Parque Dom Pedro.

A Hedge ressalta que a convocação desta consulta formal dá-se unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo regulamento do Fundo e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, a Proposta, assim como os documentos da consulta formal, foram disponibilizadas apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,35 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2020. O pagamento será realizado em 15/09/2020, aos detentores de cota em 31/08/2020. 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. Para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

HPDP11	ago-20	2020	Início
Receitas totais	1.272.244	4.089.833	7.091.500
Renda Imobiliária	1.266.410	4.034.347	7.031.020
Receita financeira	5.834	55.486	60.479
Despesas totais	(46.644)	(222.923)	(235.735)
Resultado	1.225.600	3.866.909,87	6.855.764
Rendimento	1.018.085	3.544.128,12	6.437.206
Resultado Médio / Cota	0,42	0,17	0,29
Rendimento Médio / Cota	0,35	0,16	0,28

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HPDP11	ago-20	2020	Início
Presença em pregões	100%	96%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,11	32,60	32,77
Giro (em % do total de cotas)	0,04%	14,88%	14,93%
Valor de mercado	R\$ 261,8 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.908.813 cotas (267 cotistas)		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

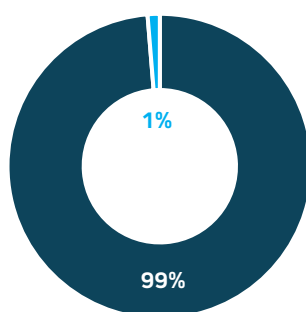
RENTABILIDADE

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\$90,00** e o valor patrimonial foi de **R\$95,67**.

HPDP11	ago-20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	86,20	115,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	1,2%	1,9%
Ganho de Capital Líq.	3,5%	-21,7%	-10,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,5%	-20,7%	-8,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	51,6%	-29,6%	-11,7%
% CDI Líquido	2580%	-	-
Retorno Total Bruto	4,4%	-20,5%	-8,1%
IFIX	1,8%	-13,0%	-8,8%
% IFIX	246%	-	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



- Imóveis
- Renda Fixa

Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

<p>Participação 10,53% do Shopping Parque Dom Pedro</p>	<p>ABL Total 126,9 mil m² 100% do shopping</p>	<p>Inauguração 2002</p>	<p>Operador 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

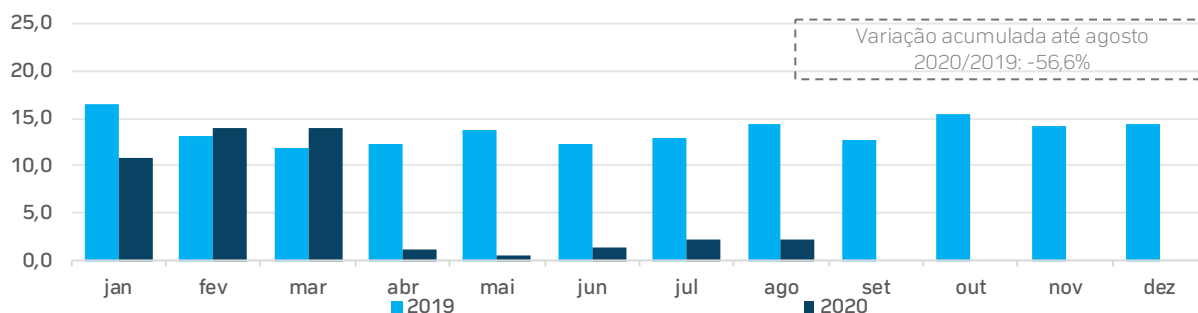
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de agosto de 2020 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de julho. Portanto, impactado pela flexibilização de faturamento do aluguel, detalhada anteriormente. Desta forma, o resultado do shopping apresentou queda de 84% em relação ao observado no mesmo mês de 2019.

Shopping Parque Dom Pedro (10,53%)	ago-20	Varição vs. ago-19	Acumulado ago-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	195.524	-84%	4.415.113	-51%
Aluguel complementar	15.003	-80%	279.308	-43%
Outras receitas	61.470	56%	221.997	-18%
Receitas totais	271.997	-79%	4.916.418	-49%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(23.720)	78%	(75.592)	-30%
Outras despesas	(10.068)	-89%	(865.325)	44%
Despesas totais	(33.788)	-67%	(940.917)	32%
Resultado operacional (NOI)	238.208	-80%	3.975.501	-56%
Resultado estacionamento	(2.199)	-101%	916.263	-59%
NOI + estacionamento	236.009	-84%	4.891.764	-57%
Benfeitorias	(15.591)	-11%	(170.548)	8%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	220.418	-85%	4.721.216	-57%

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)

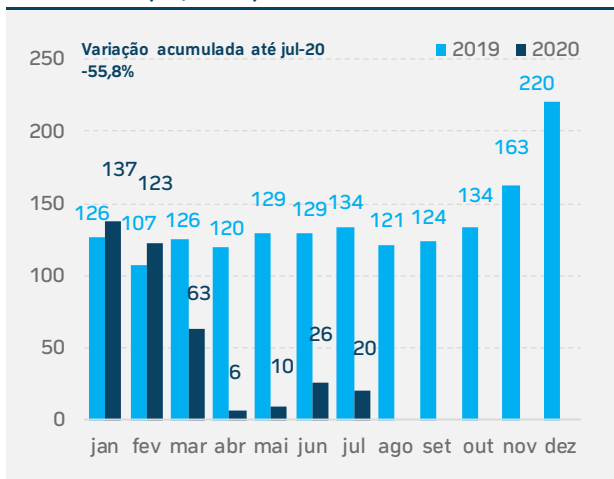


Fonte: Aliansce Sonae

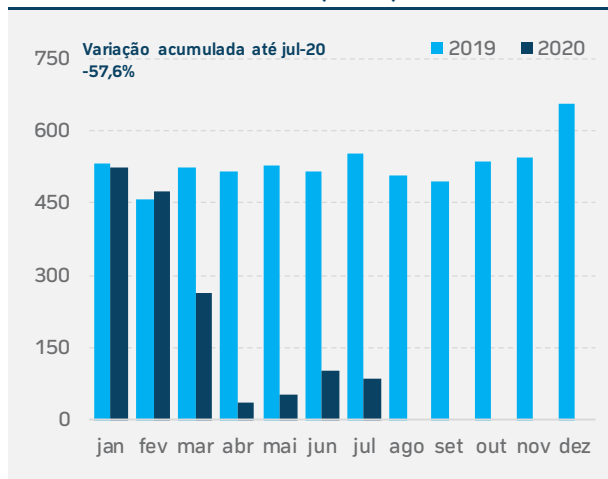
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. Vale pontuar que os números refletem a limitação de funcionamento apenas às operações essenciais entre os dias 22 de junho e 27 de julho de 2020. Já à direita, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping.

VENDAS (R\$ MM)



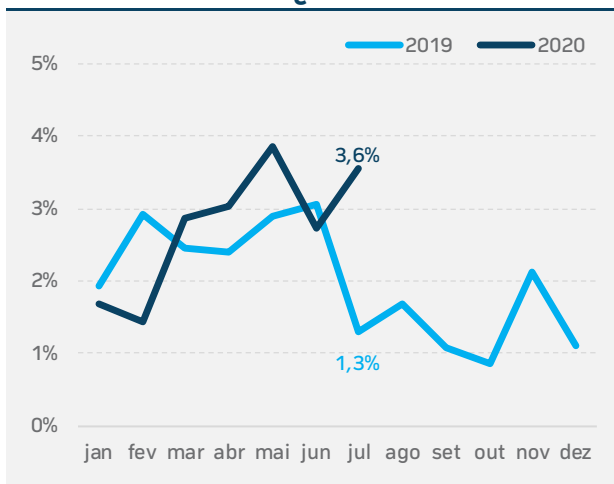
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



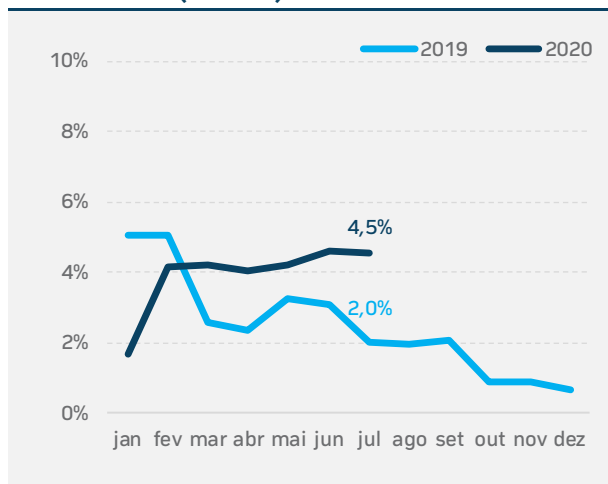
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Em função das negociações relacionadas ao faturamento de aluguéis, retificamos o valor da inadimplência de março.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliance Sonae

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 04 de setembro de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, (“Fundo”), convidou os senhores cotistas do Fundo (“Cotistas”) a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 21 de setembro de 2020 (“Consulta Formal”), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 39 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), em função do atual cenário de pandemia da COVID-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a fim de deliberar sobre a alteração do artigo 2º do Regulamento, referente ao objeto do Fundo, e do artigo 12, referente à política de investimentos do Fundo, de modo a permitir que o Fundo possa explorar o potencial construtivo não aproveitado atualmente existente no imóvel em que se situa o empreendimento Shopping Parque Dom Pedro (“Shopping” e “Imóvel”, respectivamente), por meio da alienação a terceiros de fração ideal do Imóvel, vinculada a futuras edificações e incluindo-se alienações atreladas à obrigação de eventuais adquirentes para que estes edifiquem e explorem no Imóvel empreendimentos distintos do Shopping, que deverão ser utilizados em atividades que tenham potencial de oferecer sinergia comercial às atividades do Shopping (“Novos Empreendimentos”).

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação. A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail dtvm@hedgeinvest.com.br até as 10h30 do dia da Consulta Formal.

Por fim, a Administradora informa que a deliberação da ordem do dia deverá ser tomada por maioria de votos dos Cotistas manifestados na Consulta Formal, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

Na mesma data, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., na qualidade de gestora (“Gestora”) do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, (“Fundo”), a seguinte (“Proposta da Administradora e da Gestora”), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo:

A Administradora e a Gestora recomendam a aprovação da alteração do artigo 2º do Regulamento dado que a exploração do potencial construtivo, atualmente não aproveitado no Imóvel em que se situa o Shopping, por meio da alienação a terceiros de fração ideal do Imóvel permite que o Fundo se beneficie de outras fontes de receitas além daquelas atreladas somente à sua participação de 10,53% no Shopping Parque Dom Pedro.

Ademais, a alienação atrelada à obrigação de que eventuais adquirentes edifiquem e explorem, no Imóvel, empreendimentos distintos do Shopping, poderá trazer sinergia comercial às atividades do Shopping Parque Dom Pedro, trazendo maior fluxo de pessoas e conseqüentemente novas operações de consumo e lazer para o mesmo. Além disso, estes Novos Empreendimentos que poderão ser construídos, como hotéis, escritórios corporativos, salas comerciais, faculdades, dentre outros, farão do Imóvel um empreendimento *mixed-use* que acreditamos ser uma tendência no mercado imobiliário, uma vez que visam facilitar a vida das pessoas, possibilitando um melhor aproveitamento de tempo e qualidade de vida nas ações do dia-a-dia. A Administradora e a Gestora, em conjunto com Shopping Parque Dom Pedro, disponibilizam anexo a esta Proposta o plano de desenvolvimento imobiliário 2 para o Imóvel (“Anexo I – Projeto HPDP”) com o intuito de auxiliar os cotistas na tomada de decisão.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal dá-se unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, bem como a Proposta da Administradora e da Gestora e a minuta do novo

Regulamento proposto em marcas de revisão foram disponibilizadas apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

Aos Cotistas que tiverem quaisquer dúvidas ou eventualmente necessitarem de maiores esclarecimentos a respeito da Consulta Formal, a Administradora incentiva o contato por meio do e-mail ri@hedgeinvest.com.br, incluindo seus dados pessoais e de contato.

DOCUMENTOS

Regulamento Vígente

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