

Hedge Shopping
Parque Dom Pedro FII
HPDP11

SETEMBRO 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\$ 95,71

COTA DE MERCADO

R\$ 90,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 262 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.908.813

QUANTIDADE DE COTISTAS

281

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: 30/09/2020.

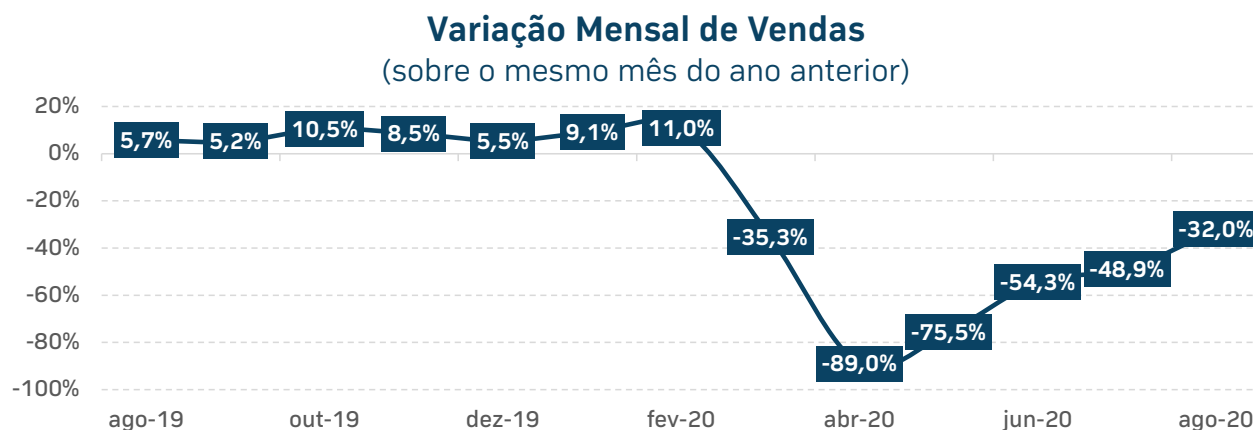
PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de setembro de 2020, que reflete o resultado operacional de agosto do Shopping Parque Dom Pedro.

O mês de agosto reforçou a tendência de retomada no setor e de que talvez tenhamos deixado o pior da crise para trás. Em agosto, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 32% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Esta foi a menor variação mensal desde o início da pandemia.

No gráfico a seguir apresentamos a variação mensal de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior desde agosto de 2019. É possível observar o forte crescimento que o setor apresentou no primeiro bimestre do ano, bem como a desaceleração no ritmo de queda de vendas do setor desde o forte impacto em abril, quando grande parte dos empreendimentos tiveram suas atividades suspensas durante todo o mês, ficando autorizadas a funcionar apenas as operações consideradas essenciais, como supermercados, farmácias entre outras.



Fonte: Abrasce

Em relação ao ativo do Fundo, no mês de agosto, a receita total de vendas, apresentou queda de 39%. Apesar da performance inferior à média nacional, a redução no ritmo de queda também foi observada no Parque Dom Pedro. Nos meses de abril, maio, junho e julho a queda de vendas foi de 95%, 92%, 80% e 85%, respectivamente. Cabe lembrar que o shopping teve suas atividades suspensas uma segunda vez entre os dias 22 de junho e 27 de julho em função da pandemia, conforme detalhado nos relatórios anteriores.

Adicionalmente, no mês de setembro foi retomada a operação de cinema do shopping, historicamente um importante atrativo de fluxo ao empreendimento.

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que este resultado não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e consequentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) eventual descontos no faturamento dos boletos, especialmente para os lojistas de menor porte, com menor acesso à crédito e capacidade de superação deste momento e que ainda apresentam quedas relevantes nas vendas; (ii) queda no resultado do estacionamento, diretamente proporcional ao fluxo de visitantes; (iii) alto nível de inadimplência observado no setor, tanto de aluguel quanto condominial. Cabe lembrar que quando um lojista deixa de pagar o aluguel e o condomínio, o empreendedor não apenas deixa de receber a receita locatícia, mas também deve arcar com o boleto do condomínio, garantindo que o shopping fique em dia com seus fornecedores.

Sobre este último, vale destacar que a inadimplência observada no período variou de acordo com a estratégia de faturamento e cobrança adotada por cada administradora. As administradoras que optaram por conceder o desconto já no faturamento a todos os lojistas apresentaram valores inferiores para este indicador, no curto prazo, em relação às que optaram por faturar os boletos e negociar os valores posteriormente.

Adicionalmente, como mencionado, existe um deslocamento de caixa natural do setor. Os aluguéis referentes ao mês de agosto, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em setembro e repassados aos empreendedores na última semana de setembro. Excepcionalmente, devido ao impacto da pandemia e incertezas quanto aos resultados futuros, a distribuição de resultados aos empreendedores foi interrompida até que se tivesse uma visibilidade maior da situação ou um determinado nível de caixa no empreendimento que pudesse ser considerado confortável, considerando as obrigações de curto prazo.

Agora, com o shopping reaberto, a retomada do faturamento de aluguéis e a redução das incertezas relacionadas ao fluxo de caixa dos empreendimentos nos próximos meses, o Fundo voltou a receber parte das remessas de resultado do shopping, ainda que em patamares inferiores.

Desta forma, o resultado do Fundo de setembro foi positivamente impactado pelo recebimento de resultados de competências anteriores que haviam sido retidos nos empreendimentos.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,30 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2020. O pagamento será realizado em 15/10/2020, aos detentores de cota em 30/09/2020. 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	set-20	2020	Início
Receitas totais	825.430	4.915.263	7.916.930
Renda Imobiliária	824.741	4.859.089	7.855.762
Receita financeira	689	56.174	61.168
Despesas totais	(45.536)	(268.459)	(281.271)
Resultado	779.894	4.646.804,04	7.635.658
Rendimento	872.644	4.416.772,02	7.309.849
Resultado Médio / Cota	0,27	0,18	0,29
Rendimento Médio / Cota	0,30	0,17	0,28

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HPDP11	set-20	2020	Início
Presença em pregões	90%	96%	94%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,59	33,19	33,36
Giro (em % do total de cotas)	0,23%	15,11%	15,16%
Valor de mercado			R\$ 261,8 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.908.813 cotas

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

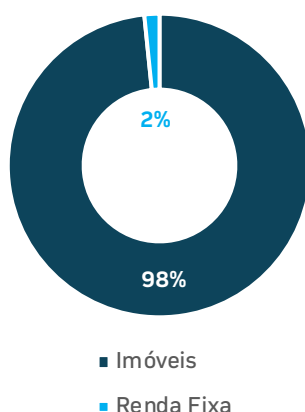
RENTABILIDADE

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\$90,00** e o valor patrimonial foi de **R\$95,71**.

HPDP11	set-20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	90,00	115,00	100,00
Renda Acumulada	0,4%	1,5%	2,3%
Ganho de Capital Líq.	0,0%	-21,7%	-10,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,4%	-20,4%	-7,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	4,8%	-26,4%	-10,1%
% CDI Líquido	292%	-	-
Retorno Total Bruto	0,4%	-20,2%	-7,7%
IFIX	0,5%	-12,6%	-8,4%
% IFIX	85%	-	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



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

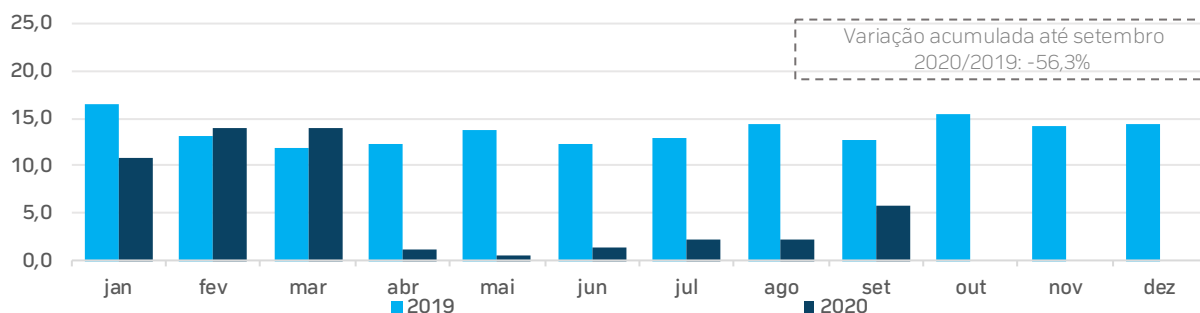
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de setembro de 2020 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de agosto. Portanto, impactado pela flexibilização de faturamento do aluguel, detalhada anteriormente. Desta forma, o resultado do shopping apresentou queda de 54% em relação ao observado no mesmo mês de 2019.

Shopping Parque Dom Pedro (10,53%)	set-20	Varição vs. set-19	Acumulado set-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	512.199	-55%	4.927.312	-51%
Aluguel complementar	11.257	-67%	290.565	-45%
Outras receitas	15.305	-71%	237.302	-27%
Receitas totais	538.761	-56%	5.455.179	-50%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(24.090)	-8%	(99.682)	-26%
Outras despesas	(7.951)	-93%	(873.276)	21%
Despesas totais	(32.040)	-78%	(972.958)	14%
Resultado operacional (NOI)	506.720	-53%	4.482.221	-56%
Resultado estacionamento	109.986	-55%	1.026.249	-59%
NOI + estacionamento	616.706	-54%	5.508.470	-56%
Benfeitorias	(8.801)	-75%	(179.349)	-7%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	607.905	-53%	5.329.121	-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)

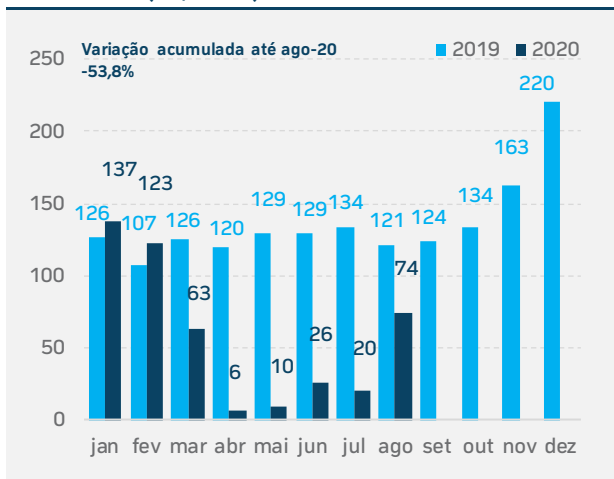


Fonte: Aliansce Sonae

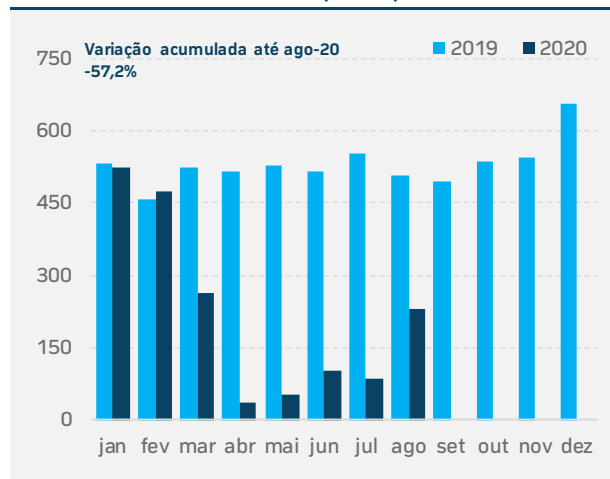
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. Em agosto, a receita total de vendas do shopping foi 39% inferior ao observado em agosto do ano anterior. À direita, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping. No mês, o fluxo de veículos apresentou queda de 54% em relação a agosto de 2019.

VENDAS (R\$ MM)



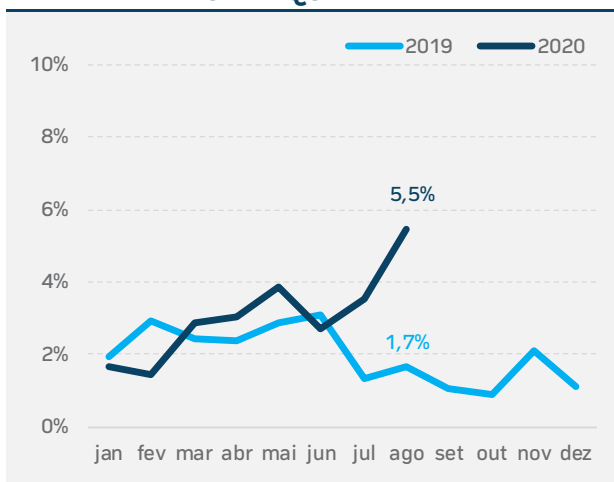
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



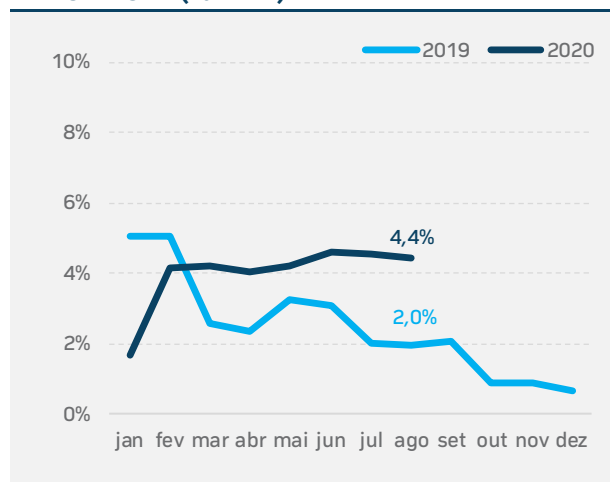
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Em função das negociações relacionadas ao faturamento de aluguéis, retificamos o valor 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 21 de setembro 2020, a administradora informou os cotistas e ao mercado em geral acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data (“Consulta Formal”).

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo (“Cotistas”) representando 99,27% (noventa e nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 99,27% da base votante do Fundo, deliberou pela 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”).

A ata da Consulta Formal foi disponibilizada no sistema integrado da Comissão de Valores Mobiliários e B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (Fundos.Net), bem como no website da Administradora, que pode ser acessado por meio do link: www.hedgeinvest.com.br.

Adicionalmente, em 29 de setembro de 2020, Administradora convidou os senhores cotistas do Fundo (“Cotistas”) a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 29 de outubro 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 aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2020.

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 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.

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, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Consulta Formal, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo foram disponibilizados 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/HPDP/).

Em caso de dúvidas, consulte seu assessor de investimentos.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 06 2020

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

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