

Hedge Shopping
Parque Dom Pedro FII
HPDP11

OUTUBRO 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\$ 95,81

COTA DE MERCADO

R\$ 87,90

VALOR DE MERCADO

R\$ 256 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.908.813

QUANTIDADE DE COTISTAS

308

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: 30/10/2020.

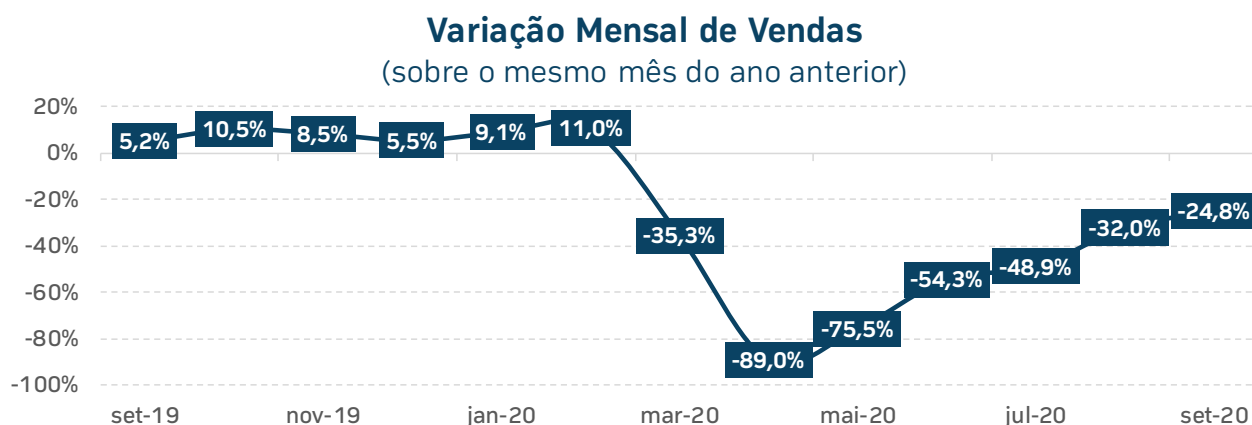
PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

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

O mês de setembro manteve a tendência de retomada no setor e de que talvez tenhamos deixado o pior da crise para trás. Em setembro, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 25% 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 setembro 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 setembro, a receita total de vendas, apresentou queda de 27%. Apesar da performance ligeiramente inferior à média nacional, a redução no ritmo de queda também foi observada no Parque Dom Pedro. Nos meses de abril, maio, junho, julho e agosto a queda de vendas foi de 95%, 92%, 80%, 85% e 39%, 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 setembro, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em outubro e repassados aos empreendedores na última semana de outubro. 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.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,30 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2020. O pagamento será realizado em 16/11/2020, aos detentores de cota em 30/10/2020. 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	out-20	2020	Início
Receitas totais	889.236	5.804.499	8.806.166
Renda Imobiliária	885.417	5.744.506	8.741.179
Receita financeira	3.819	59.993	64.987
Despesas totais	(29.727)	(298.186)	(310.999)
Resultado	859.509	5.506.312,90	8.495.167
Rendimento	872.644	5.289.415,92	8.182.493
Resultado Médio / Cota	0,30	0,19	0,29
Rendimento Médio / Cota	0,30	0,18	0,28

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HPDP11	out-20	2020	Início
Presença em pregões	100%	96%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,22	35,40	35,58
Giro (em % do total de cotas)	0,89%	16,00%	16,05%
Valor de mercado			R\$ 255,7 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.908.813 cotas

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

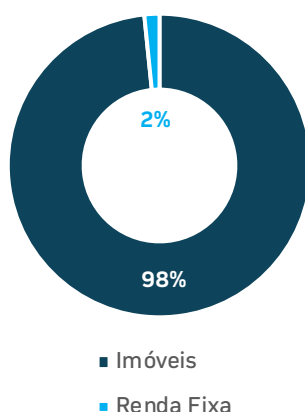
RENTABILIDADE

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\$87,90** e o valor patrimonial foi de **R\$95,81**.

HPDP11	out-20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	90,00	115,00	100,00
Renda Acumulada	0,3%	1,8%	2,6%
Ganho de Capital Líq.	-2,3%	-23,6%	-12,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,0%	-22,0%	-9,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-21,6%	-25,9%	-11,3%
% CDI Líquido	-	-	-
Retorno Total Bruto	-2,0%	-21,8%	-9,5%
IFIX	-1,0%	-13,5%	-9,3%
% IFIX	-	-	-

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

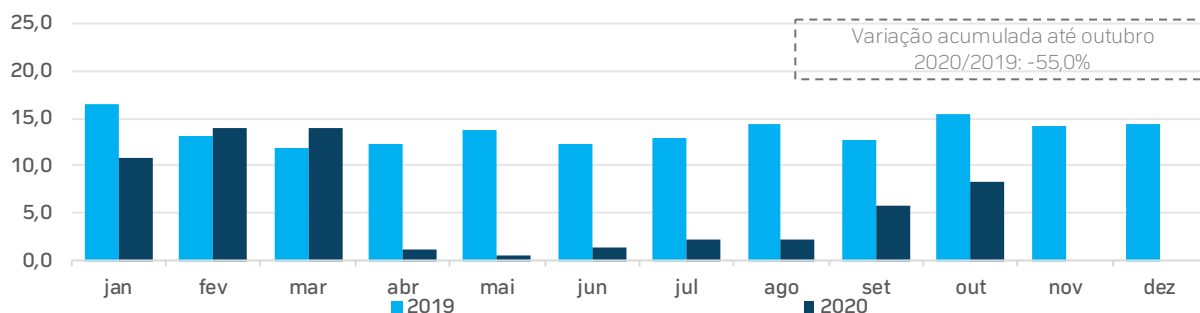
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de outubro de 2020 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de setembro. Portanto, impactado pela flexibilização de faturamento do aluguel, detalhada anteriormente. Desta forma, o resultado do shopping apresentou queda de 45% em relação ao observado no mesmo mês de 2019.

Shopping Parque Dom Pedro (10,53%)	out-20	Varição vs. out-19	Acumulado out-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	760.347	-45%	5.687.659	-50%
Aluguel complementar	15.810	-43%	306.375	-45%
Outras receitas	7.279	-86%	244.479	-35%
Receitas totais	783.436	-46%	6.238.513	-50%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(11.498)	-11%	(111.179)	-25%
Outras despesas	(4.250)	-94%	(877.526)	10%
Despesas totais	(15.747)	-82%	(988.705)	5%
Resultado operacional (NOI)	767.689	-44%	5.249.808	-54%
Resultado estacionamento	117.796	-52%	1.144.045	-58%
NOI + estacionamento	885.485	-45%	6.393.853	-55%
Benfeitorias	(189)	-99%	(179.537)	-19%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	885.296	-44%	6.214.315	-56%

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)

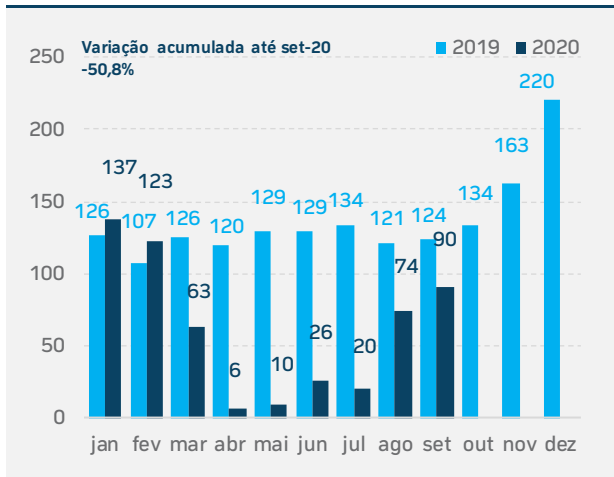


Fonte: Aliansce Sonae

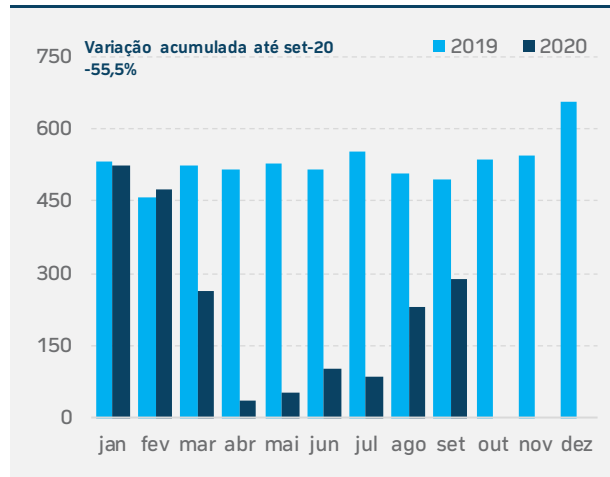
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. Em setembro, a receita total de vendas do shopping foi 27% inferior ao observado em setembro do ano anterior. À direita, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping. No mês, o fluxo de veículos apresentou queda de 42% em relação a setembro de 2019.

VENDAS (R\$ MM)



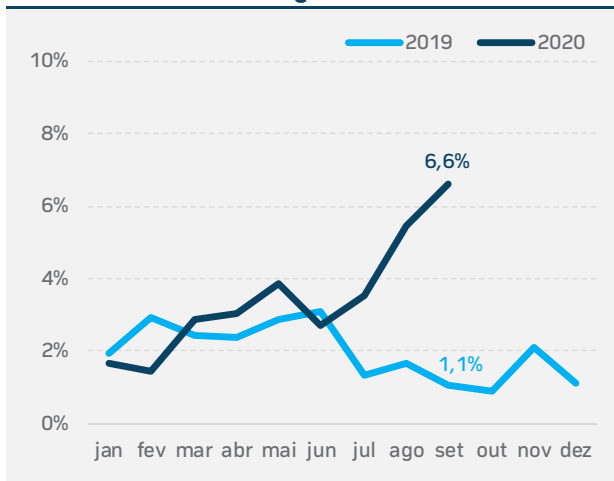
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



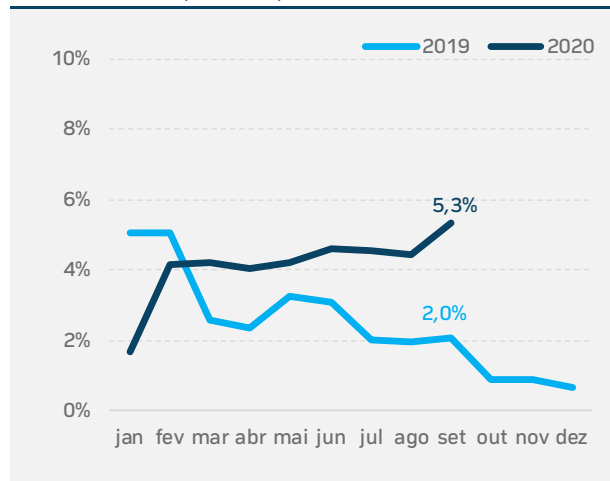
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

EVENTOS, COMUNICADOS e FATOS RELEVANTES

Em 29 de outubro de 2020, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de instituição administradora do Hedge Shopping Parque Dom Pedro Fundo de Investimento Imobiliário, informou aos cotistas e ao mercado em geral, acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária 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 99,13% das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM nº 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, foram aprovadas pela unanimidade de votos dos Cotistas, representando 0,78% da base votante do Fundo, as contas e as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2020. A ata da Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, portanto estará disponível nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HPDP).

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