

Hedge Shopping  
Parque Dom Pedro FII  
HPDP11

DEZEMBRO 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\$ 100,39

### COTA DE MERCADO

R\$ 89,00

### VALOR DE MERCADO

R\$ 259 mi

### QUANTIDADE DE COTAS

2.908.813

### QUANTIDADE DE COTISTAS

330

### 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 em geral

## 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: 31/12/2020.

## PALAVRA DA GESTORA

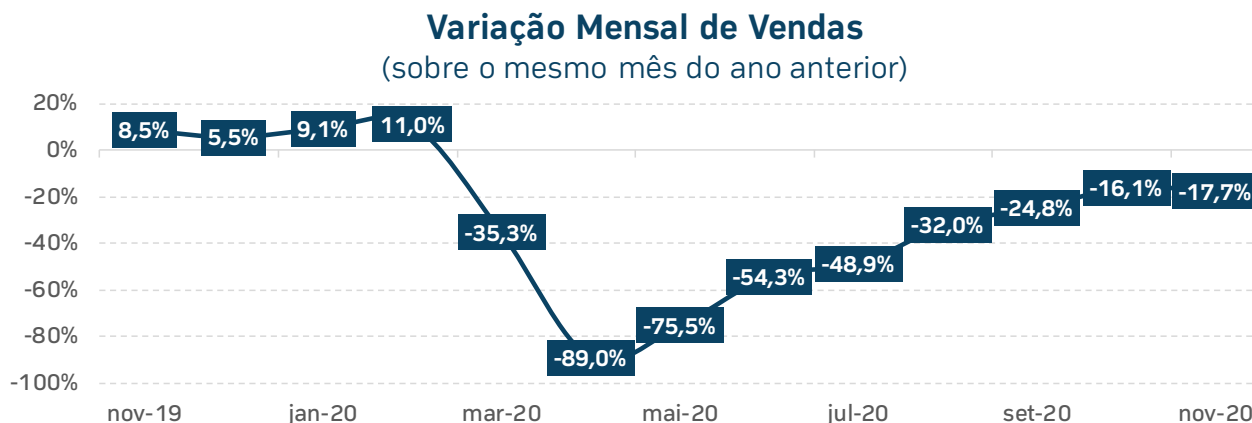
Prezado Investidor,

Conforme comunicado ao mercado, em 06 de novembro a Hedge, na qualidade de administradora do Fundo, apresentou, prospecto do Fundo para atendimento ao disposto no parágrafo 2º do Artigo 15 da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, de forma a alterar o público alvo do Fundo e permitir a negociação das cotas do Fundo entre investidores em geral, e não mais apenas entre investidores qualificados. Ademais, a Administradora esclareceu que o Regulamento já contemplava todas as demais disposições necessárias, nos termos da regulamentação em vigor, para a alteração do público alvo.

Apresentamos neste relatório o resultado do Shopping e do Fundo referente ao mês de dezembro de 2020, que reflete as vendas de novembro do Shopping Parque Dom Pedro.

Em novembro, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 18% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

No gráfico a seguir apresentamos a variação mensal de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior desde novembro 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 novembro, a receita total de vendas apresentou queda de 19%, em linha com a média nacional. Já o fluxo de veículos retraiu 28% no período, a menor queda desde o início da pandemia.

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) eventuais 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.

Em dezembro, o resultado do shopping apresentou queda de 63% em relação a dezembro de 2019. Este resultado foi impactado pelos seguintes itens não recorrentes: (i) não recebimento do resultado estacionamento até o fechamento da prestação de contas do mês; (ii) o pagamento de taxas de administração e de comercialização das competências de fevereiro a novembro devidas ao administrador do shopping, que não estavam sendo cobradas em função da pandemia.

Ainda em dezembro, observamos atentamente a evolução do número de casos de COVID-19, que após meses de redução sequenciais, voltaram a crescer nos últimos meses. Diante deste cenário, algumas autoridades, em especial no Estado de São Paulo, decretaram novas medidas de isolamento social. Conforme determinado pelo Governo do Estado de São Paulo, foram suspensas as atividades das operações não essenciais entre os períodos de 25 a 27 de dezembro e entre 01 e 03 de janeiro. Adicionalmente, foi decretado pelo Governo de São Paulo a mudança para a fase amarela a partir do dia 11 de janeiro, porém com a manutenção do horário de funcionamento do shopping em 12 horas.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,35 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2020. O pagamento será realizado em 15/01/2021, aos detentores de cota em 30/12/2020. 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	dez-20	2020	12 Meses
<b>Receitas totais</b>	<b>1.085.640</b>	<b>7.963.332</b>	<b>7.963.332</b>
Renda Imobiliária	1.080.907	7.894.327	7.894.327
Receita financeira	4.734	69.005	69.005
<b>Despesas totais</b>	<b>(24.181)</b>	<b>(342.482)</b>	<b>(342.482)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.061.460</b>	<b>7.620.850,49</b>	<b>7.620.850</b>
<b>Rendimento</b>	<b>1.018.085</b>	<b>7.325.585,02</b>	<b>7.325.585</b>
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>0,36</b>	<b>0,22</b>	<b>0,22</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>0,35</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>

Fonte: Hedge / Itaú

## LIQUIDEZ

HPDP11	dez-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	95%	96%	96%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,55	36,52	36,52
Giro (em % do total de cotas)	0,22%	16,44%	16,44%
<b>Valor de mercado</b>			<b>R\$ 258,9 milhões</b>
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>			<b>2.908.813 cotas</b>

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

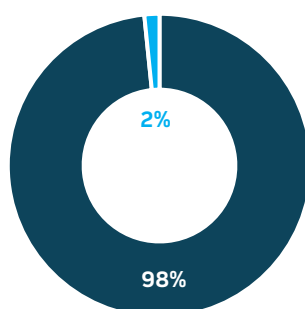
## RENTABILIDADE

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\$89,00** e o valor patrimonial foi de **R\$100,39**.

HPDP11	dez-20	2020	12 Meses
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>90,00</b>	<b>115,00</b>	<b>115,00</b>
Renda Acumulada	0,4%	2,4%	2,4%
Ganho de Capital Líq.	-1,1%	-22,6%	-22,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,7%	-20,5%	-20,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-8,0%	-20,6%	-20,6%
<b>% CDI Líquido</b>	-	-	-
Retorno Total Bruto	-0,7%	-20,2%	-20,2%
<b>IFIX</b>	<b>2,2%</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-10,2%</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

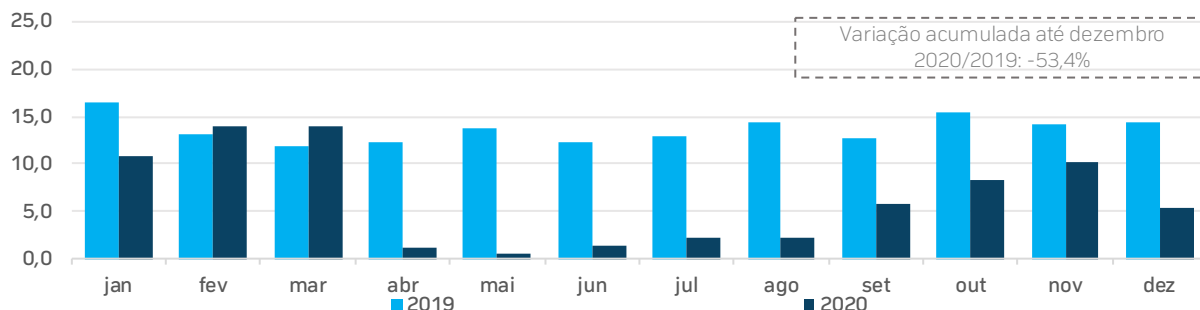
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de dezembro de 2020 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de novembro. O resultado do shopping apresentou queda de 63% em relação ao observado no mesmo mês de 2019, impactado pelo não recebimento do resultado do estacionamento até o fechamento da prestação de contas. Este impacto será revertido no resultado de janeiro de 2021.

Shopping Parque Dom Pedro (10,53%)	dez-20	Varição vs. dez-19	Acumulado dez-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	998.126	-17%	7.559.688	-45%
Aluguel complementar	28.095	-48%	363.968	-44%
Outras receitas	9.005	-81%	257.313	-49%
<b>Receitas totais</b>	<b>1.035.227</b>	<b>-21%</b>	<b>8.180.969</b>	<b>-46%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(11.442)	83%	(138.854)	-14%
Outras despesas	(460.991)	528%	(1.345.896)	41%
<b>Despesas totais</b>	<b>(472.434)</b>	<b>493%</b>	<b>(1.484.750)</b>	<b>33%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>562.793</b>	<b>-54%</b>	<b>6.696.219</b>	<b>-52%</b>
Resultado estacionamento	-	-100%	1.329.340	-60%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>562.793</b>	<b>-63%</b>	<b>8.025.560</b>	<b>-53%</b>
Benfeitorias	(37.290)	-35%	(229.362)	-25%
Resultado não operacional	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>525.503</b>	<b>-64%</b>	<b>7.796.197</b>	<b>-54%</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)



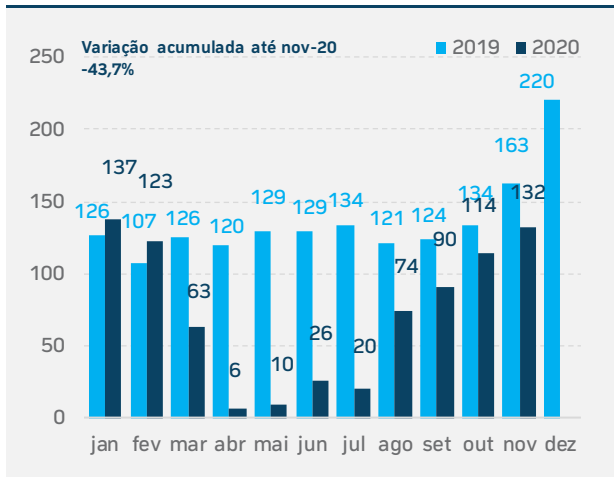
Fonte: Aliansce Sonae



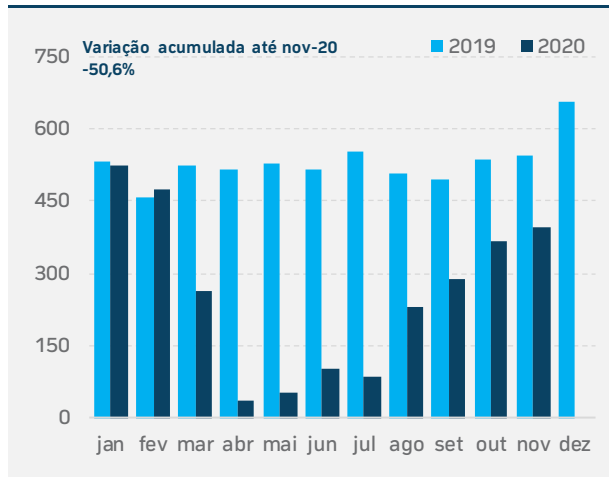
## INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. Em novembro, a receita total de vendas do shopping foi 19% inferior ao observado em novembro do ano anterior. À direita, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping. No mês, o fluxo de veículos apresentou queda de 28% em relação a novembro de 2019.

### VENDAS (R\$ MM)



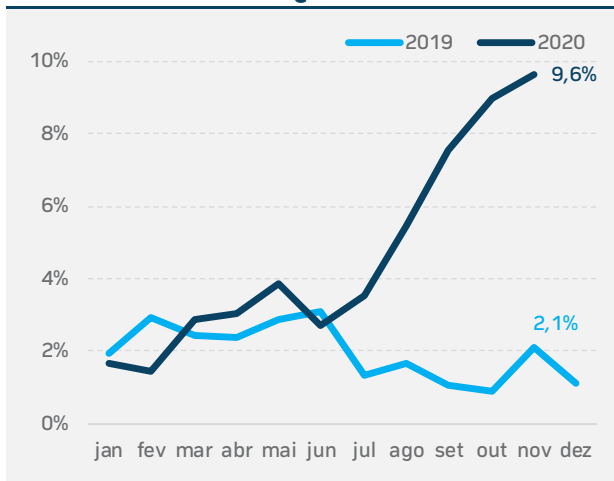
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



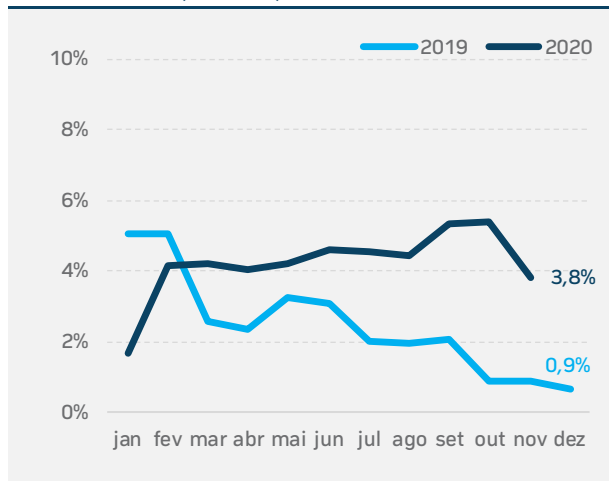
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento.

### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae



## 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](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)**