

Hedge Shopping  
Parque Dom Pedro FII  
HPDP11

JANEIRO DE 2021  
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\$ 100,78

### COTA DE MERCADO

R\$ 86,10

### VALOR DE MERCADO

R\$ 250 mi

### QUANTIDADE DE COTAS

2.908.813

### QUANTIDADE DE COTISTAS

346

### 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)

0,50% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido\*

### 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: 29/01/2021.

## PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Shopping e do Fundo referente ao mês de janeiro de 2021, que reflete as vendas de dezembro de 2020 do Shopping Parque Dom Pedro.

O ano de 2020 sem dúvida marcou a história da indústria de shopping center. Uma indústria que sempre foi classificada naturalmente como 'diversificada'. Há ativos localizados em cidades superpopulosas, outros em regiões ricas em commodities agrícolas, mineração, serviços, indústrias. É um segmento com locatários de diversos setores, como alimentação, calçados, lazer, faculdades, clínicas de saúde, além de atenderem diversos públicos, com alta, média ou baixa renda. No entanto, neste ano, o impacto da pandemia da COVID-19 foi sentido por todos. Pela primeira vez, todos os ativos no país tiveram que restringir suas atividades a apenas poucas operações essenciais, como farmácias e supermercados. Em abril, o mês mais severamente impactado pela pandemia, o setor de shopping centers apresentou queda no faturamento em relação ao ano anterior de 89%. O setor foi posto à prova.

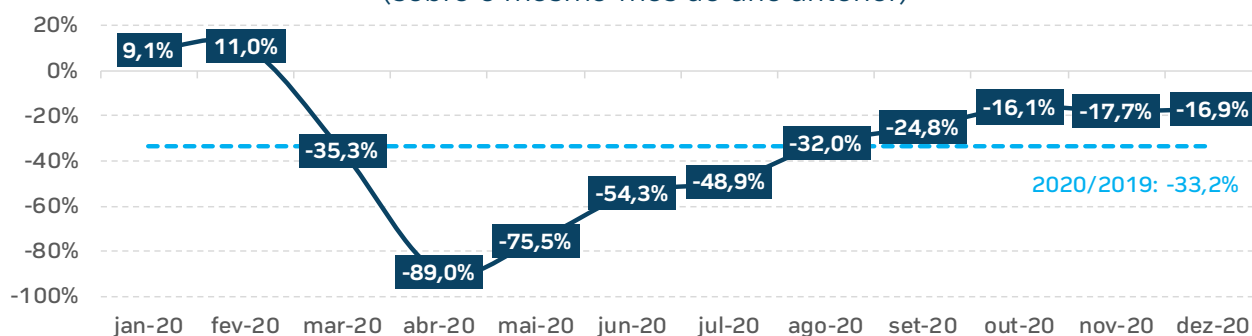
Inicialmente, esperava-se que a pandemia duraria poucos meses, e que no segundo semestre de 2020 a economia já estaria voltando ao 'normal' e, mesmo assim, houve quem duvidasse que o setor estaria de pé, apostando que a vacância iria disparar e que muitos ativos fechariam as portas.

A partir deste momento, a administradora do shopping, adotou duas principais medidas para (i) redução expressiva dos custos condominiais, e (ii) flexibilização das condições para faturamento de aluguéis. Adicionalmente, foram criadas iniciativas de suporte às vendas e canais digitais para entregas delivery ou para retiradas em *Drive Thru*.

Agora aqui estamos, nos aproximando do que seria o Carnaval, muitos meses depois do que se esperava inicialmente que duraria a pandemia, e o cenário, por mais que ainda delicado e turbulento, é melhor do que inicialmente projetado. Nos últimos 3 meses, o faturamento apresentou queda de aproximadamente 17% em relação ao ano anterior, segundo dados da Abrasce, Associação Brasileira de Shopping Centers.

Em 2020, ainda segundo a Abrasce, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 33,2% em relação ao anterior. Mas conforme apresentado no gráfico a seguir, é possível observar 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.

**Varição Mensal de Vendas**  
(sobre o mesmo mês do ano anterior)



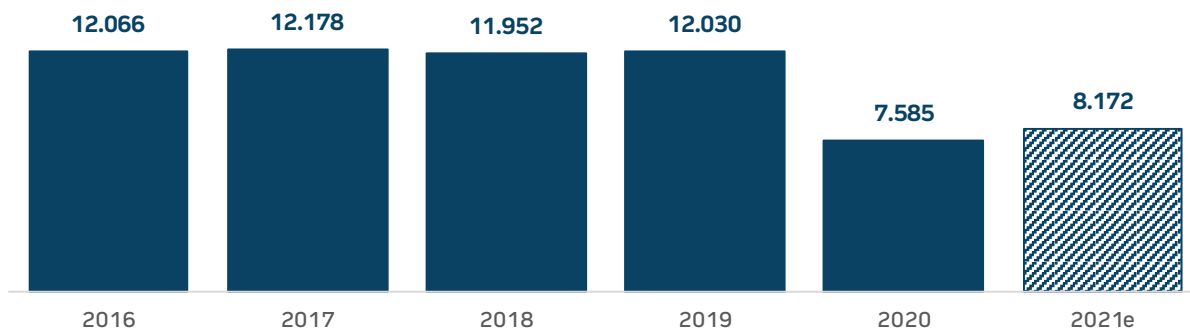
Fonte: Abrasce

Em 2021, acreditamos que a retomada de faturamento do setor tem como um dos principais condicionantes a eficácia e velocidade do processo de vacinação, iniciado em 17 de janeiro de 2020. Vale destacar, que até o dia 10 de fevereiro de 2020, segundo dados do 'Consórcio de Veículos de Imprensa' formado por G1, o Globo, o Estado de São Paulo, Folha de São Paulo, Jornal Extra e Uol, o número de vacinados no país superou a marca de 4 milhões de pessoas, o que equivale a 2,04% da população brasileira.

Para ilustrar o potencial da retomada, trazemos o histórico de faturamento por ABL da indústria desde 2016 - valores corrigidos a preços de 2020 pelo IPCA. Como se pode observar em 2020, o faturamento médio dos

shoppings centers no Brasil foi de R\$ 7,6 mil por m<sup>2</sup>, uma queda de 37% em relação ao observado em 2016, ano em que o Brasil atravessava grave crise econômica e institucional.

### Faturamento Real do Setor por ABL - R\$/m<sup>2</sup> - preços correntes



Fonte: Abrasce, Hedge, IBGE - IPCA ajustado a preços de 2020

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que esta potencial retomada não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e conseqüentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) a flexibilização 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, conforme citado anteriormente; (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.

#### Shopping Parque D. Pedro

Em dezembro, o faturamento do Shopping Parque D. Pedro apresentou variação de -25,2% em relação a dezembro de 2019. No ano, as vendas do shopping retraíram 41,2% em relação a 2019.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o ano com 3,4% da ABL vaga vs. 0,7% no encerramento de 2019.

Por fim, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,50 / cota em janeiro, no entanto, considerando o pagamento das taxas de gerenciamento, administração e comercialização devidos à Administradora do Shopping no início de fevereiro, o Fundo irá distribuir R\$ 0,22 / cota neste mês.

Desta forma, o resultado de fevereiro será impactado por este pagamento no valor total de R\$ 805.095,94, o equivalente a R\$ 0,28 / cota do Fundo.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,22 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2021. O pagamento será realizado em 12/02/2021, aos detentores de cota em 29/01/2021. 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	jan-21	2021	12 Meses
<b>Receitas totais</b>	<b>1.499.070</b>	<b>1.499.070</b>	<b>7.608.167</b>
Renda Imobiliária	1.494.901	1.494.901	7.541.053
Receita financeira	4.169	4.169	67.114
<b>Despesas totais</b>	<b>(30.350)</b>	<b>(30.350)</b>	<b>(346.844)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.468.719</b>	<b>1.468.719,48</b>	<b>7.261.322</b>
<b>Rendimento</b>	<b>639.939</b>	<b>639.938,86</b>	<b>6.195.972</b>
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>2,50</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>0,22</b>	<b>0,22</b>	<b>2,13</b>

Fonte: Hedge / Itaú

### LIQUIDEZ

HPDP11	jan-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	89%	89%	96%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,28	0,28	34,65
Giro (em % do total de cotas)	0,11%	0,11%	15,86%
<b>Valor de mercado</b>			<b>R\$ 250,5 milhões</b>
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>			<b>2.908.813 cotas</b>

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

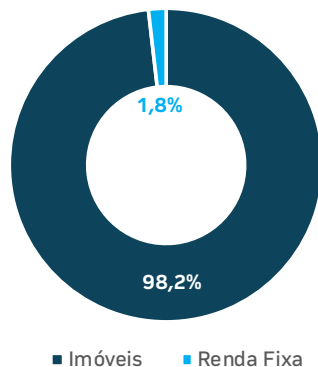
### RENTABILIDADE

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\$86,10** e o valor patrimonial foi de **R\$100,78**.

HPDP11	jan-21	2021	12 Meses
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>89,00</b>	<b>89,00</b>	<b>105,81</b>
Renda Acumulada	0,4%	0,4%	2,4%
Ganho de Capital Líq.	-3,3%	-3,3%	-18,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,9%	-2,9%	-0,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-30,7%	-30,7%	-0,4%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Retorno Total Bruto	-2,9%	-2,9%	-16,2%
<b>IFIX</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-6,8%</b>
<b>% IFIX</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Fonte: Hedge / Economática / B3

## INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú

## FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

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

**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

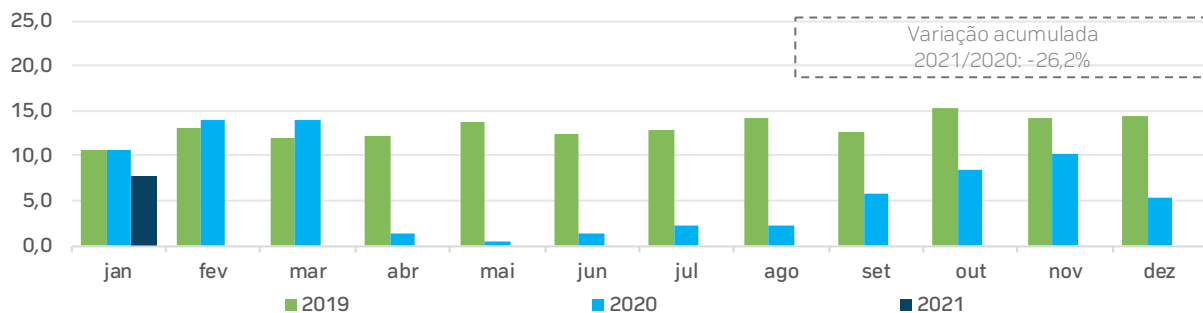
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de janeiro de 2021 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de dezembro. O resultado do shopping apresentou queda de 26% em relação ao observado no mesmo mês de 2019, como mencionamos no relatório anterior, neste mês foi recebido o valor do estacionamento referente ao mês anterior.

Shopping Parque Dom Pedro (10,53%)	jan-21	Varição vs. jan-20	Acumulado jan-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.151.184	5%	1.151.184	5%
Aluguel complementar	54.191	-70%	54.191	-70%
Outras receitas	14.277	-95%	14.277	-95%
<b>Receitas totais</b>	<b>1.219.652</b>	<b>-21%</b>	<b>1.219.652</b>	<b>-21%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(64.721)	756%	(64.721)	756%
Outras despesas	(809.188)	-6%	(809.188)	-6%
<b>Despesas totais</b>	<b>(873.909)</b>	<b>1%</b>	<b>(873.909)</b>	<b>1%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>345.743</b>	<b>-49%</b>	<b>345.743</b>	<b>-49%</b>
Resultado estacionamento	473.933	11%	473.933	11%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>819.677</b>	<b>-26%</b>	<b>819.677</b>	<b>-26%</b>
Benfeitorias	(41.548)	-38%	(41.548)	-38%
Resultado não operacional	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>778.128</b>	<b>-25%</b>	<b>778.128</b>	<b>-25%</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)

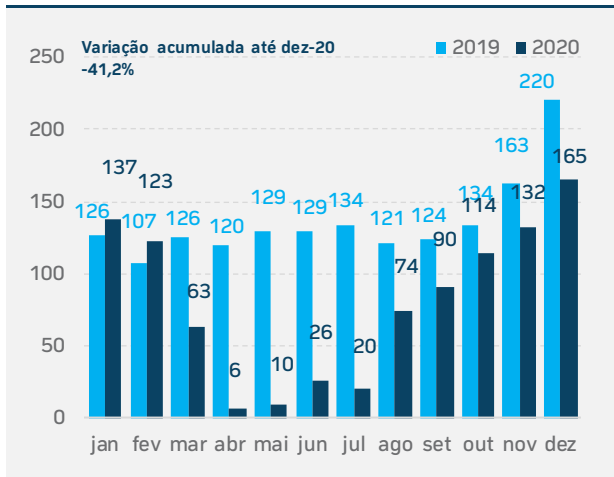


Fonte: Aliansce Sonae

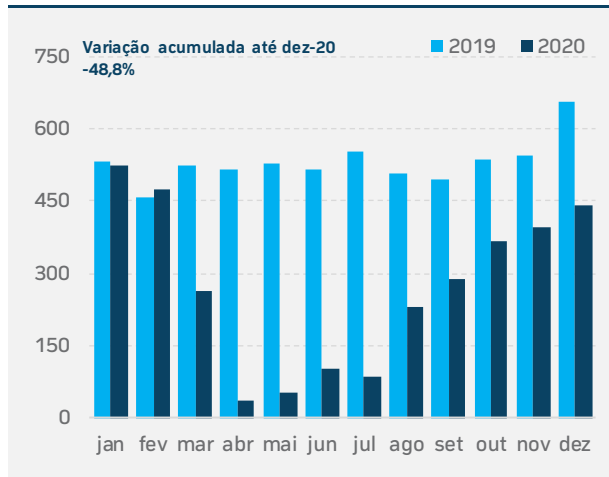
## INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. Em dezembro, a receita total de vendas do shopping foi 25% inferior ao observado em dezembro do ano anterior. À direita, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping. No mês, o fluxo de veículos apresentou queda de 33% em relação a novembro de 2019.

### VENDAS (R\$ MM)



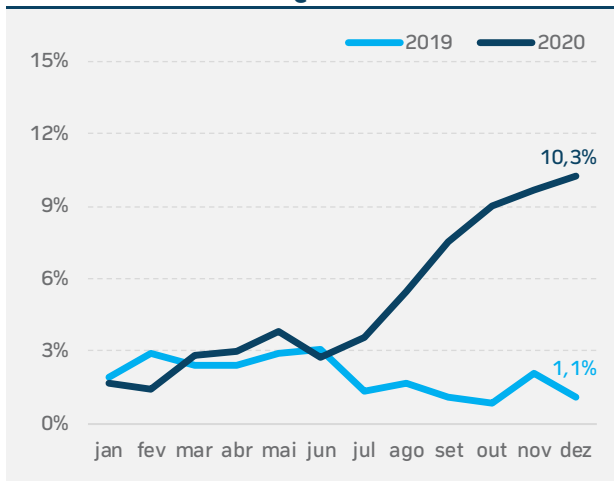
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



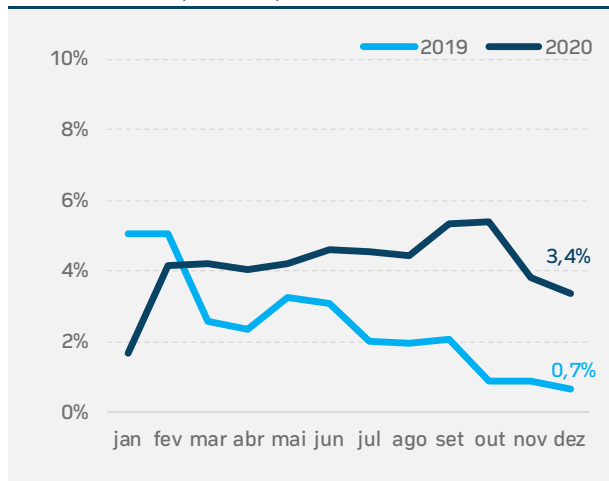
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

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)**