

Hedge Shopping
Parque Dom Pedro FII
HPDP11

JANEIRO 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\$ 97,27

COTA DE MERCADO

R\$ 106,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 298 mi

QUANTIDADE DE COTAS**

2.808.813

QUANTIDADE DE COTISTAS

106

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

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.

** Não inclui as cotas da 2ª Emissão do Fundo, uma vez que estas foram integralizadas em 10/02/2020.

Data base das informações: 31/01/2020.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

É com satisfação que divulgamos o primeiro Relatório Gerencial do Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII. O Fundo, que surgiu a partir de uma parcela cindida do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro (“SHDP”), é proprietário de 10,53% do Shopping Parque Dom Pedro, localizado na cidade de Campinas, estado de São Paulo.

O Shopping Parque Dom Pedro é hoje um dos maiores e mais visitados centros comerciais da América Latina. Conta com mais de 125 mil m² de ABL, quase 400 lojas, 15 salas de cinemas e mais de 8 mil vagas de estacionamento e em 2019 foi visitado por mais de 19 milhões de pessoas.

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo de janeiro de 2020 e de dezembro de 2019 do Shopping Parque Dom Pedro. O resultado do shopping é apresentado em regime de competência, em linha com a informação divulgada pelo administrador do empreendimento. Desta forma, reflete os contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro de 2019.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2020. O pagamento será realizado em 14/02/2020, aos detentores de cota em 31/01/2020. 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.

HPDP	jan-20	2020	Início
Receitas totais	1.850.532	1.850.532	4.852.199
Renda Imobiliária	1.848.175	1.848.175	4.844.848
Receita financeira	2.357	2.357	7.351
Despesas totais	(26.152)	(26.152)	(38.964)
Resultado	1.824.381	1.824.381	4.813.235
Rendimento	1.769.552	1.769.552	4.662.630
Resultado Médio / Cota	0,65	0,65	1,71
Rendimento Médio / Cota	0,63	0,63	1,66

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HPDP11	jan-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	73%	73%	62%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,31	1,31	1,44
Giro (em % do total de cotas)	0,43%	0,43%	0,47%
Valor de mercado			R\$ 297,7 milhões
Quantidade de cotas do Fundo*			2.808.813 cotas (106 cotistas)

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

* Não inclui as cotas da 2ª Emissão do Fundo, uma vez que estas foram integralizadas em 10/02/2020.

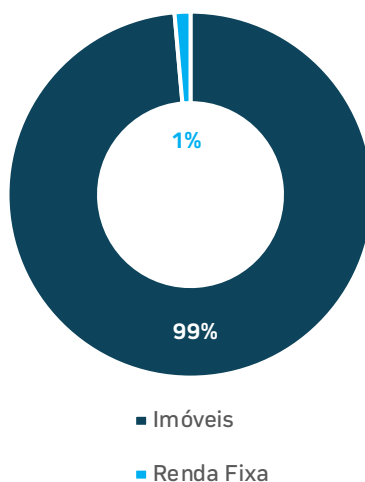
RENTABILIDADE

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\$106,00 e o valor patrimonial foi de R\$97,27.

HPDP11	jan-20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	111,50	111,50	100,00
Renda Acumulada	0,5%	0,5%	1,0%
Ganho de Capital Líq.	-4,9%	-4,9%	4,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-4,5%	-4,5%	5,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-40,8%	-40,8%	67,1%
% CDI Líquido	-	-	1441%
Retorno Total Bruto	-4,5%	-4,5%	7,0%
IFIX	-3,8%	-3,8%	0,8%
% IFIX	-	-	842%

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE Ativos)



Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação 10,53% do Shopping Parque Dom Pedro	ABL Total 126,9 mil m² 100% do shopping	Inauguração 2002	Operador Aliansce Sonae
--	--	-----------------------------------	--

Principais Operações: Zara, Renner, Centauro, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Etna, Telhanorte, Kinoplex, Barbacoa, Outback, Madero, Jangada Restaurante, Bodytech, Track & Field, Hipermercados BIG.
Lazer: Kinoplex e Star Bowling
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aliansce Sonae

RESULTADO DO SHOPPING (BASE COMPETÊNCIA)

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

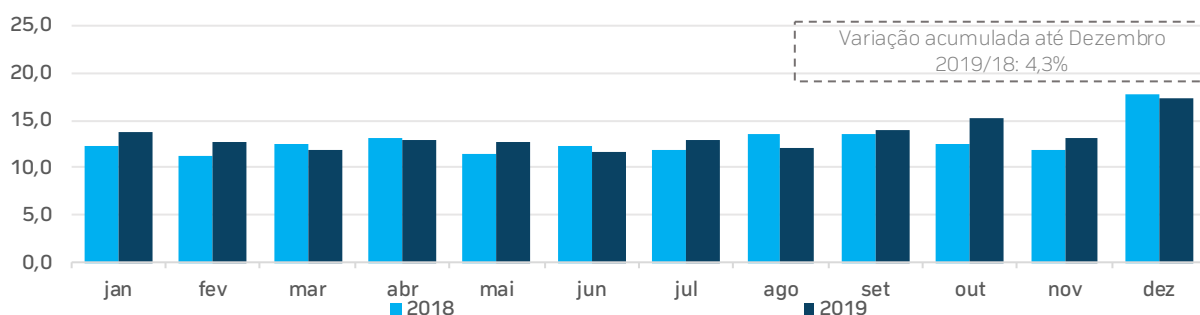
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de dezembro para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do próprio mês. Este resultado impactou o fluxo de caixa do shopping e do Fundo em janeiro de 2020. Vale pontuar que os números apresentados se referem ao resultado em regime de competência e não reflete o resultado recebido de fato no caixa do Fundo.

Shopping Parque Dom Pedro (10,53%)	Realizado dez-19	Varição vs. dez-18	Acumulado dez-19	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	1.071.817	-13%	11.900.427	1%
Aluguel complementar faturado	178.276	17%	710.126	26%
Aluguel quiosques/stands	223.839	-5%	1.941.325	5%
Outras Receitas	103.945	157%	717.409	40%
Receitas Totais	1.577.876	-5%	15.269.287	4%
Despesas Operacionais	-214.886	58%	-1.800.937	7%
Estacionamento	466.035	31%	3.422.676	8%
NOI + Estacionamento	1.829.025	-2%	16.891.027	4%

Fonte: Aliansce Sonae

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, no gráfico abaixo observa-se o histórico de NOI (resultado operacional) do shopping desde 2018.

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ milhões, 100% do Shopping)

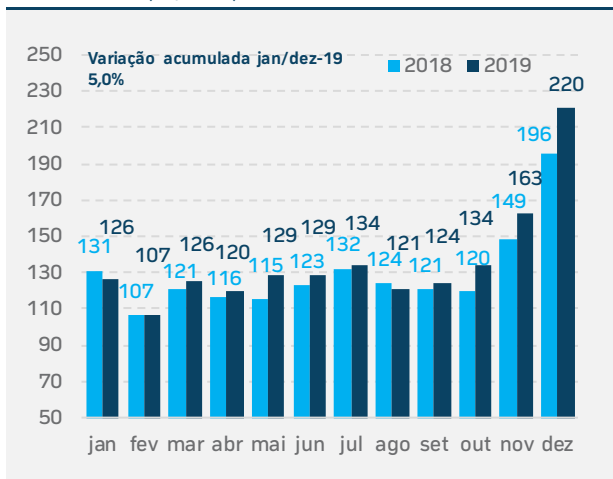


Fonte: Aliansce Sonae

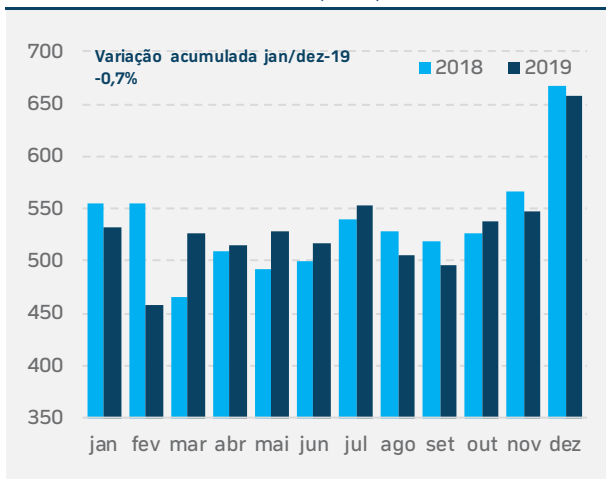
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de dezembro, o faturamento dos lojistas avançou 12,5% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No ano de 2019, o shopping apresentou crescimento de 5,0% nas vendas em relação a 2018.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. O empreendimento apresentou queda de 1,6% neste indicador no mês. No ano, o shopping acumulou uma redução no fluxo de veículos de 0,7%, em comparação ao ano anterior.

VENDAS (R\$ MM)



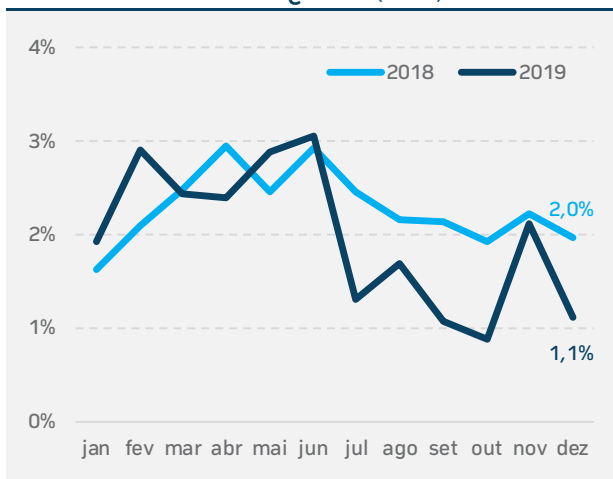
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



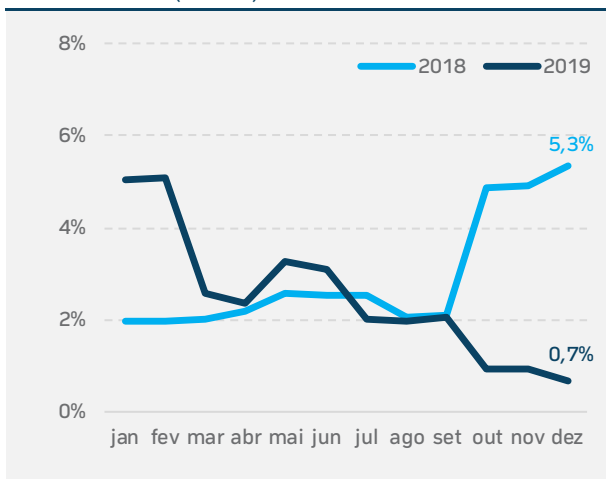
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 0,7% da área bruta locável (ABL).

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12m)



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 17 de dezembro de 2019, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque Dom Pedro, comunicou a seus cotistas e ao mercado que, conforme deliberação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do fundo, realizada no dia 17 de dezembro de 2019, foi aprovada a cisão parcial do Fundo com a versão da parcela cindida representada por 12,3882% de todo o patrimônio do Fundo, nele incluída a fração ideal equivalente a 10,53% do empreendimento denominado Shopping Parque D. Pedro, situado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, para o Hedge Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário.

Em 20 de dezembro de 2019, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, na qualidade de administradora do Hedge Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário, apresentou um sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo na mesma data.

A Assembleia foi instalada com a presença de cotista do Fundo representando 100% do total de cotas emitidas pelo Fundo. Em relação à ordem do dia, foram aprovadas (i) a alteração da denominação do Fundo para “Hedge Shopping Parque Dom Pedro Fundo de Investimento Imobiliário”; e (ii) a 2ª emissão de cotas do Fundo, autorizando a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 2ª Emissão e à realização da Oferta Restrita, de acordo com os termos e condições constantes na ata da Assembleia Geral de Cotistas.

Ainda em 20 de dezembro de 2019, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, na qualidade de administradora do Fundo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que ficaram liberados os negócios com as cotas do Fundo no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sob o código HPDP11, a partir do dia 23 de dezembro.

Em 10 de fevereiro de 2020, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, na qualidade de administradora do Fundo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª emissão de cotas do Fundo. Durante a 2ª Emissão, foram subscritas e integralizadas, ao todo, 100.000 cotas, perfazendo o montante total de R\$ 10.000.000,00 colocado na Oferta Restrita.

O cotista que exerceu seu direito de preferência recebeu, quando realizada a respectiva liquidação, cotas do Fundo, as quais podem ser negociadas na B3, e o seu detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais cotistas.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele 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). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo. Contatos Ouvidoria: 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