

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII HPDP11

FEVEREIRO 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\$ 97,56****COTA DE MERCADO****R\$ 104,75****VALOR DE MERCADO****R\$ 305 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.908.813****QUANTIDADE DE COTISTAS****170****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.

Data base das informações: 28/02/2020.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII de fevereiro de 2020. 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.

O resultado do shopping é apresentado neste relatório 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 janeiro de 2020.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,20 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2020. O pagamento será realizado em 13/03/2020, aos detentores de cota em 28/02/2020. 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. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo. O resultado do Fundo no mês de fevereiro de 2020 foi impactado pelo pagamento da Despesa de Gerenciamento à administradora do empreendimento, no valor de R\$ 696.797,37. Esta taxa é anual e é devida a todos os sócios do Shopping.

HPDP11	fev-20	2020	Início
Receitas totais	646.635	2.497.167	5.498.834
Renda Imobiliária	638.164	2.486.339	5.483.012
Receita financeira	8.471	10.828	15.822
Despesas totais	(34.312)	(60.464)	(73.276)
Resultado	612.323	2.436.704	5.425.558
Rendimento	581.963	2.351.515	5.244.592
Resultado Médio / Cota	0,21	0,43	0,93
Rendimento Médio / Cota	0,20	0,42	0,90

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HPDP11	fev-20	2020	Início
Presença em pregões	100%	85%	77%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,28	4,59	4,73
Giro (em % do total de cotas)	1,07%	1,48%	1,53%
Valor de mercado	R\$ 304,7 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.908.813 cotas (170 cotistas)		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

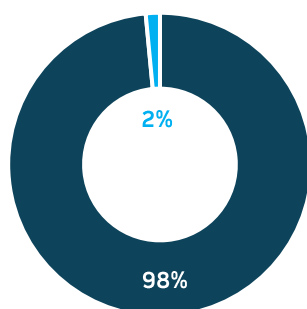
RENTABILIDADE

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\$104,75 e o valor patrimonial foi de R\$97,56.

HPDP11	fev-20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	106,00	111,50	100,00
Renda Acumulada	0,6%	1,0%	1,7%
Ganho de Capital Líq.	-1,2%	-6,1%	3,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,6%	-5,0%	5,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-7,9%	-27,8%	34,2%
% CDI Líquido	-	-	836%
Retorno Total Bruto	-0,6%	-5,0%	6,4%
IFIX	-3,7%	-7,3%	-2,9%
% IFIX	-	-	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE Ativos)



- Imóveis
- Renda Fixa

Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação 10,53% do Shopping Parque Dom Pedro	ABL Total 126,9 mil m ² 100% do shopping	Inauguração 2002	Operador 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 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

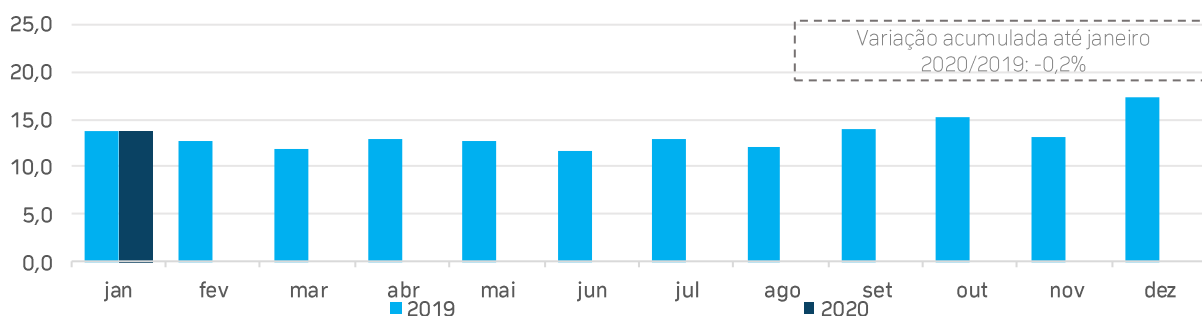
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de janeiro de 2020 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do próprio mês. Este resultado impactou o fluxo de caixa do shopping e do Fundo em fevereiro de 2020. Vale pontuar que os números 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 jan-20	Variação vs. jan-19	Acumulado jan-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	1.030.110	6%	1.030.110	6%
Aluguel complementar faturado	60.302	-24%	60.302	-24%
Aluguel quiosques/stands	161.688	5%	161.688	5%
Outras Receitas	65.037	25%	65.037	25%
Receitas Totais	1.317.137	5%	1.317.137	5%
Despesas Operacionais	-167.909	22%	-167.909	22%
Estacionamento	305.841	-9%	305.841	-9%
NOI + Estacionamento	1.455.069	0%	1.455.069	0%

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)



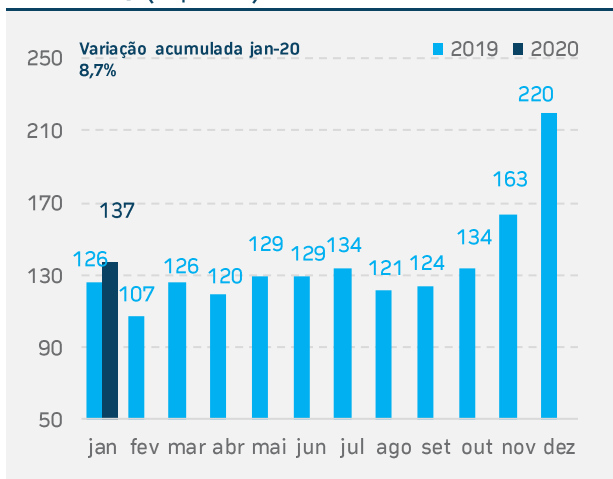
Fonte: Aliansce Sonae

INDICADORES OPERACIONAIS

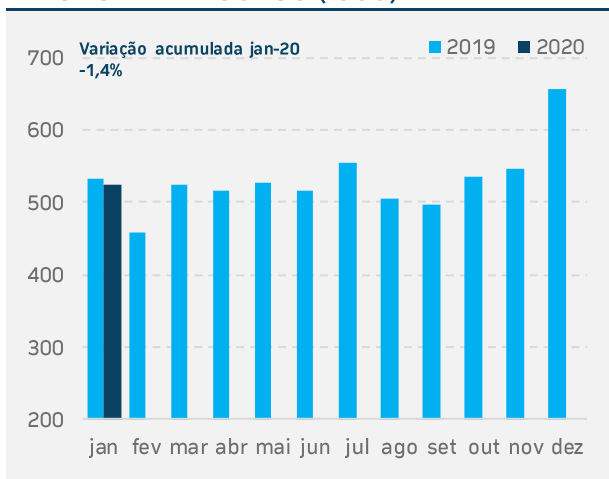
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. Em janeiro, o faturamento dos lojistas avançou 8,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2019. O empreendimento apresentou queda de 1,4% neste indicador no mês quando comparado ao mesmo mês de 2019.

VENDAS (R\$ MM)



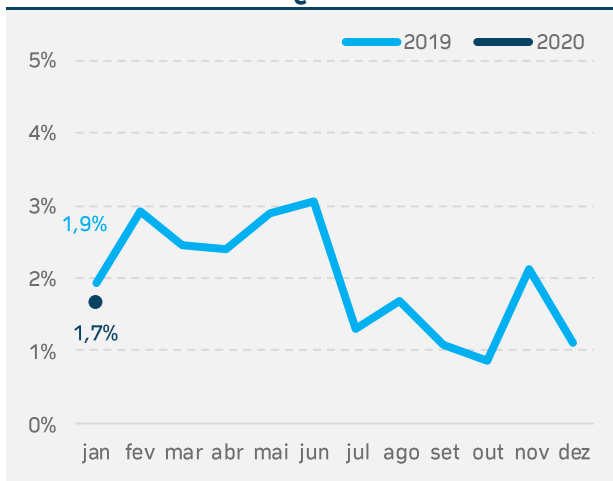
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



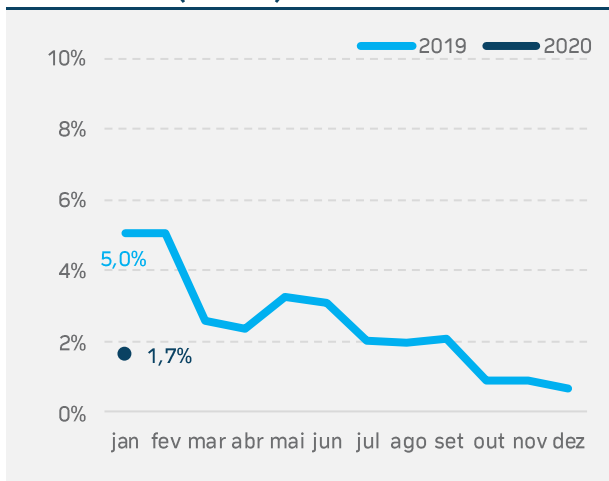
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final do mês, a área vaga do empreendimento ficou em 1,7% da área bruta locável (ABL).

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

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.

Todos os documentos relativos à 2ª emissão de cotas do Fundo estão disponíveis no sistema integrado da Comissão de Valores Mobiliários, B3. S.A., bem como na página do Fundo no site da Administradora, que pode ser acessado clicando [aqui](#).

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

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.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br