

Hedge Shopping
Parque Dom Pedro FII
HPDP11

MAIO 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\$ 97,10

COTA DE MERCADO

R\$ 85,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 247 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.908.813

QUANTIDADE DE COTISTAS

219

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: 29/05/2020.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de maio de 2020, que reflete o resultado financeiro de maio de 2020 do Shopping Parque Dom Pedro. Em cumprimento às recomendações do Governo do Estado de São Paulo, o Shopping Parque Dom Pedro suspendeu temporariamente as atividades a partir do dia 19 de março, ficando mantidos os acessos à população apenas às operações consideradas essenciais, como farmácia, supermercado e alimentação (somente delivery).

Esta medida teve por objetivo preservar a saúde de clientes e funcionários, além de atender solicitação dos lojistas, e está alinhada com a recomendação do Poder Público para redução de aglomeração e circulação de pessoas a fim de evitar a disseminação do novo Coronavírus.

No mais, como uma alternativa adicional de vendas ao e-commerce, o Shopping Parque Dom Pedro disponibilizou uma operação de "Drive Thru", em que as vendas são executadas através de contato direto entre o cliente e lojista, e a retirada ocorre no estacionamento, em local demarcado, seguindo as devidas medidas de proteção recomendadas pelo Ministério da Saúde. Seguem abaixo algumas fotos da operação:



A Aliance Sonae, em conjunto com os proprietários do Shopping, vem adotando medidas que objetivam a expressiva redução e diferimento de custos do empreendimento (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Iniciou-se a negociação em massa com os fornecedores contratados a fim de reduzir e postergar os custos fixos, como por exemplo, serviços de limpeza, segurança, custos com energia e água com demanda mínima contratada (e que não sofreriam redução mesmo com a queda do consumo). Na medida do necessário e seguindo o bom senso e razoabilidade, as condições para faturamento dos boletos aos lojistas foram flexibilizadas.

Um ponto de preocupação que vale ser explorado é o aumento de vacância que o setor como um todo pode sofrer nos próximos meses. Como visto anteriormente, a administradora e o Fundo têm adotado diversas medidas que visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e evitar o fechamento das operações. No entanto, sabemos que, mesmo após a reabertura, a retomada pode ser lenta e corre-se o risco de que tais medidas sejam insuficientes para determinados lojistas. Cabe lembrar que, quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, o Fundo arca com as despesas condominiais do espaço.

Desta forma, no mês de maio, a política de faturamento foi a seguinte: (i) manutenção da isenção da taxa de fundo de promoção, (ii) desconto de 50% no condomínio para todas as lojas e (iii) isenção no aluguel para lojistas adimplentes com os encargos condominiais e que mantenham o vínculo locatício com o shopping.

No dia 04 de junho de 2020, a Prefeitura de Campinas anunciou que a reabertura de shopping centers, está autorizada a partir do dia 08 de junho, inicialmente em horário limitado das 16h às 20h. No entanto, serviços como da praças de alimentação, cinemas, teatros, academias, salões de beleza e serviços de valet ainda não poderão funcionar.

Os estabelecimentos a retomar as atividades com público devem seguir todas as medidas sanitárias para garantir a higiene, evitar aglomeração de pessoas para combater a disseminação do coronavírus, como manter distância de, no mínimo, 1,5 metro entre as pessoas; disponibilizar álcool em gel; marcar o distanciamento no solo; exigir o uso de máscaras por funcionários e clientes e dispensar do trabalho in loco funcionários com possíveis sintomas, que tenham doenças crônicas e/ou mais de 60 anos.

Em decorrência destes fatos e considerando as incertezas relativas à renda imobiliária do Shopping Dom Pedro nos próximos meses, não será realizada a distribuição de rendimentos mensal do Fundo referente ao mês de maio. Nos próximos meses, as decisões serão tomadas de acordo com a realidade e informações disponíveis naquele momento, sendo que ao final do semestre, será distribuído, no mínimo, 95% do lucro auferido no semestre, conforme determina a regulamentação vigente.

A Hedge, em conjunto com a Aliansce Sonae, manterá o mercado informado dos impactos no Fundo decorrentes do avanço da COVID-19 e continuará com ações preventivas visando a segurança de todos e monitorando quaisquer alterações nas diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Conforme mencionado anteriormente, o Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de maio de 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.

HPDP11	mai-20	2020	Início
Receitas totais	218.182	2.773.483	5.775.149
Renda Imobiliária	211.686	2.738.806	5.735.479
Receita financeira	6.496	34.676	39.670
Despesas totais	(19.046)	(127.588)	(140.401)
Resultado	199.136	2.645.894	5.634.749
Rendimento	-	2.351.515	5.244.592
Resultado Médio / Cota	0,07	0,19	0,39
Rendimento Médio / Cota	-	0,17	0,36

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

HPDP11	mai-20	2020	Início
Presença em pregões	95%	96%	93%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,30	32,02	32,19
Giro (em % do total de cotas)	0,13%	14,66%	14,71%
Valor de mercado	R\$ 247,2 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.908.813 cotas (219 cotistas)		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

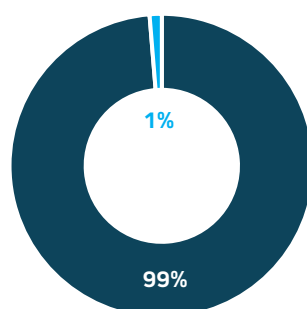
RENTABILIDADE

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\$85,00** e o valor patrimonial foi de **R\$97,10**.

HPDP11	mai-20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	83,49	115,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	1,2%	1,9%
Ganho de Capital Líq.	1,4%	-26,1%	-15,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,4%	-25,1%	-13,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	19,8%	-51,1%	-28,4%
% CDI Líquido	713%	-	-
Retorno Total Bruto	1,8%	-24,9%	-13,1%
IFIX	2,1%	-16,9%	-12,9%
% IFIX	87%	-	-

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 m² 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

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

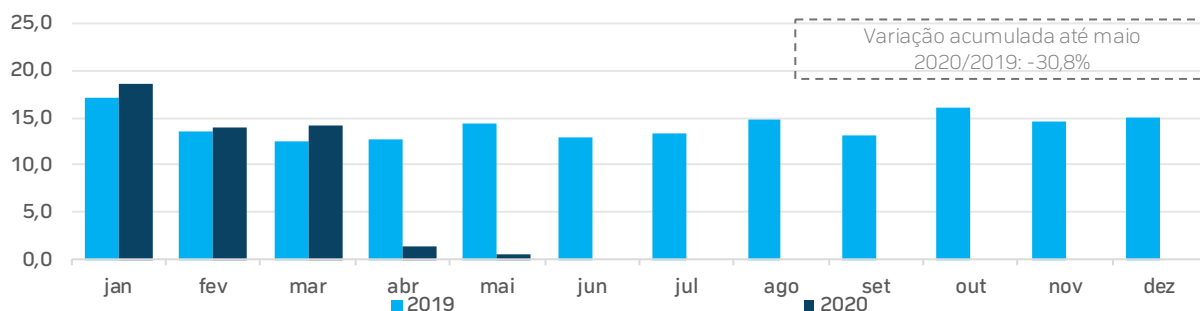
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de maio de 2020 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de abril. Portanto, impactado pela flexibilização de faturamento do aluguel, detalhada anteriormente. Desta forma, o resultado do shopping apresentou queda de 90% em relação ao observado no ano de 2019.

Shopping Parque Dom Pedro (10,53%)	mai-20	Varição vs. mai-19	Acumulado mai-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	65.565	-94%	3.676.753	-35%
Aluguel complementar	-	-100%	272.267	-15%
Outras receitas	4.435	-83%	157.252	-5%
Receitas totais	70.000	-94%	4.106.272	-33%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-100%	(32.368)	-46%
Outras despesas	(256)	-97%	(34.164)	-61%
Despesas totais	(256)	-99%	(66.532)	-55%
Resultado operacional (NOI)	69.744	-94%	4.039.740	-32%
Resultado estacionamento	-	-100%	1.080.412	-25%
NOI + estacionamento	69.744	-95%	5.120.152	-31%
Benfeitorias	(1.086)	-74%	(125.826)	40%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	68.658	-95%	4.994.326	-32%

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)

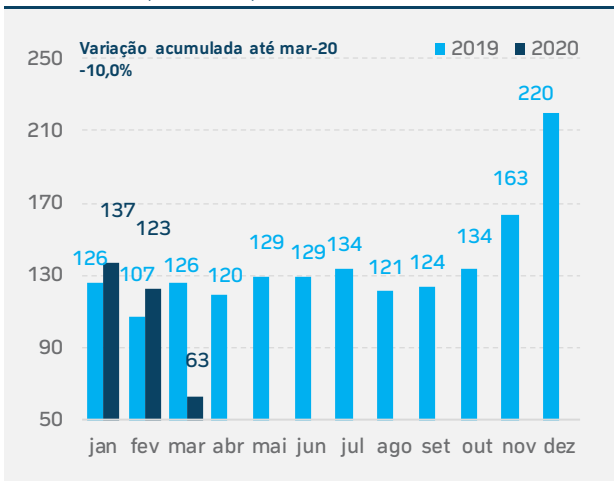


Fonte: Aliansce Sonae

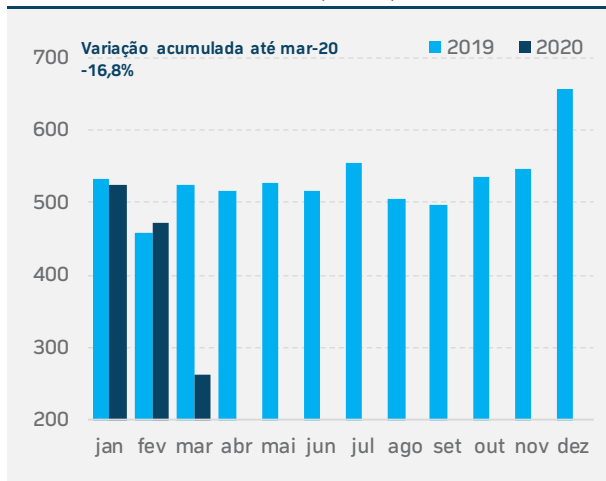
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. Já à direita, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping. Devido aos efeitos decorrentes da pandemia, a administradora, até a data da publicação deste relatório, não disponibilizou as informações referentes ao mês de abril.

VENDAS (R\$ MM)



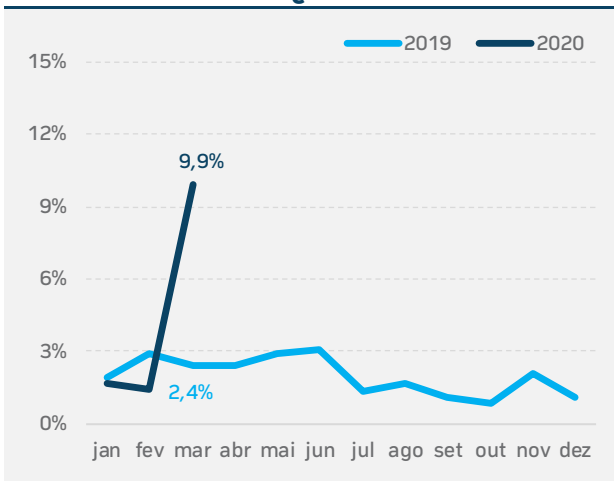
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



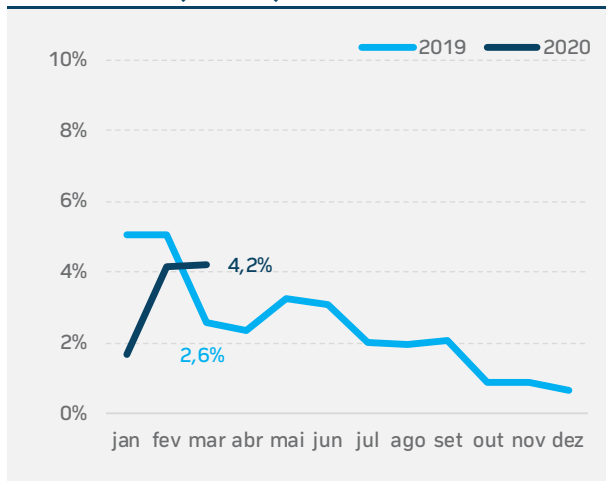
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)

[Informe Mensal](#)



Autorregulação
ANBIMA

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo 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 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 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 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). 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. 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. 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