

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII

HPDP11

NOVEMBRO 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\$ 96,15

COTA DE MERCADO

R\$ 77,93

VALOR DE MERCADO

R\$ 227 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.908.813

QUANTIDADE DE COTISTAS

374

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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em novembro tivemos mais um mês difícil para os mercados financeiros, marcado pelo nervosismo em relação às questões fiscais, principalmente no que tange ao teto de gastos do governo e à ameaça de desrespeitá-lo representada pela PEC dos Precatórios, que atravessou o mês em discussão no Congresso junto com o novo sistema de suporte financeiro para a população carente, batizado de Auxílio Brasil. Essas questões devem sair de cena agora após serem aprovadas pelo Senado em 01/12, e com isso devemos ter uma melhora nos mercados em dezembro.

Outro ponto que contribuiu para o comportamento negativo dos mercados em novembro foi o surgimento, na África do Sul, de uma nova variante da COVID-19, batizada de Ômicron. Essa variante segue sendo estudada em detalhes, mas, assim como as últimas variantes que surgiram, as informações preliminares apontam para um alto nível de transmissibilidade, mas com sintomas moderados para o infectado. Caso isso se confirme, teremos novas medidas de restrição à mobilidade, como alguns países já anunciaram (Áustria, Holanda, etc.) e com isso um impacto forte naqueles setores que dependem de mobilidade, como companhias aéreas e hospitalidade, mas isso deve ser transitório e rapidamente teremos a volta à normalidade.

Como dito acima, questões políticas, fiscais e a nova variante fizeram com que tivéssemos um péssimo mês para a bolsa (-1,53%) e também para o IFIX (-3,64%). Para os FIIs, em especial, pesa a insegurança dos mercados em relação ao nível em que deve estar a taxa Selic ao fim do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central. Após muita volatilidade durante o mês, ao nos aproximarmos do fim de novembro, o consenso parece indicar que teremos mais um aumento de 150bps na última reunião do ano em 07 e 08/12, chegando, portanto, a uma Selic de 9,25%, encerrando o fim do ciclo entre 10,50% e 11,50%. Os sinais de algo parecido com isso estão presentes nos mercados, e isso torna-se evidente quando vemos a inversão da inclinação da curva de juros para os anos mais à frente. O Brasil foi o país que promoveu o ajuste mais severo e rápido em sua política monetária, e só agora que as economias mais avançadas começam a iniciar o *tapering*, que vai retirar estímulos financeiros dos mercados antes que os bancos centrais promovam um aumento de juros, enquanto nós nos aproximamos de uma definição para o fim do nosso ciclo de alta para a Selic. Em nossa opinião, assistiremos a uma melhora dos mercados. Explicando melhor, o mercado acionário brasileiro talvez tenha sido aquele que teve o pior desempenho durante 2021 e isso também vale para os FIIs; agora que finalmente fizemos o *catch up* e a política monetária venha a se estabelecer à frente da inflação, que vai ser exatamente a nossa situação em janeiro ou fevereiro, esperamos uma melhora dos mercados e uma valorização do real em relação ao dólar, que aliás também teve um mês nervoso em novembro, mas terminou praticamente inalterado a R\$ 5,6239/USD.

Pode parecer incoerente, mas, justamente porque o mercado vive de expectativas, nós acreditamos que estamos começando a ver elementos que nos tornam mais otimistas. Quando olhamos a questão fiscal, embora seja muito ruim depender de casuísmos para driblar o teto de gastos e, na prática, furar efetivamente esse teto, que representa uma âncora fiscal para o país, o que foi votado foi o possível para acomodar a situação que se apresentou quando houve a decisão de lançar o Auxílio Brasil no valor de R\$ 400, mas a verdade é que no campo fiscal estamos terminando o ano muito melhor do que imaginávamos no começo do ano e poucos países, talvez nenhum outro, possui uma política fiscal que preveja um teto de gastos para amarrar os devaneios orçamentários de seus políticos, portanto, foi muito ruim furar o teto, mas nada que nos traga uma situação de descontrole eminente no campo fiscal.

Com relação ao aperto monetário, promovido pelo BACEN, sem dúvida sua intensidade foi muito maior do que esperávamos quando esse ciclo se iniciou, mas o fato é que a pandemia nos trouxe uma situação tão inusitada que o BACEN baixou os juros de forma muito intensa e rápida, levando a Selic a 2% no ápice da crise sanitária e suas consequências para os diversos setores da economia e talvez tenha demorado demais a alterar esse status. Dessa forma, a nossa curva de juros ficou muito para trás da inflação: chegamos a ter juros negativos ao redor de 4%, o que sem dúvida foi muito agressivo para um país com a situação fiscal que o Brasil tem. O ajuste que o BACEN promoveu foi constante e expressivo e vamos provavelmente chegar a uma Selic ao redor de 11%, que levará o juro real no Brasil para um nível próximo de 5%, um patamar que fará com que tenhamos baixo ou nenhum crescimento no PIB em 2022, mas trará uma nova ancoragem para a economia brasileira e com isso as expectativas criadas trarão benefícios para os mercados financeiros nesse fim de ano e em 2022, apesar do ano eleitoral.

Com relação às eleições, com as prévias do PSDB indicando que o candidato do partido será João Doria e o lançamento da candidatura de Sergio Moro pelo Podemos, fechamos o quadro das principais candidaturas para o pleito de 2022. Sinceramente, embora políticas populistas sempre representem um risco para os mercados, como inclusive temos visto recentemente, não acreditamos que as eleições sejam um fator de risco muito grande, pelo menos nesse quadro de candidaturas que temos hoje.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

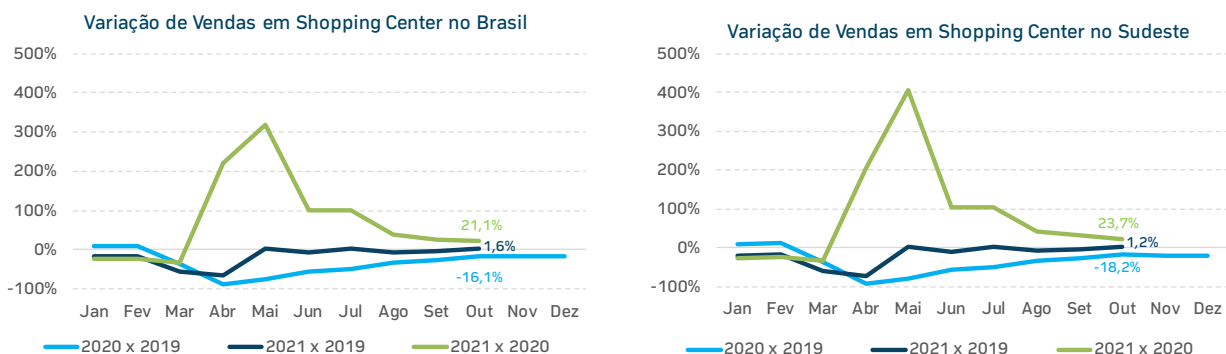
SHOPPING CENTERS

Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de outubro, que impactaram os resultados dos shoppings centers em novembro.

Em outubro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 21,1% em relação a outubro de 2020. Quando comparamos as vendas de outubro de 2021 versus outubro de 2019, observamos um crescimento, em termos nominais, de 1,6% neste indicador.

Já na região Sudeste, onde se localiza o ativo do Fundo, as vendas dos shoppings avançaram 23,7% em relação a outubro de 2020. Em relação a outubro de 2019, observamos uma variação positiva de 1,2%.

Ressaltamos que calculamos a variação 2021 versus 2019 compondo a variação 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portando, diferir de comunicados oficiais a depender da forma de cálculo.



Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país. Houve uma melhora de 0,4 p.p. em relação ao mês anterior para o indicador nacional. Esta variação foi puxada pelas reduções nas regiões do Sudeste e Centro-Oeste. Já a região Sul e Norte/Nordeste, apresentaram aumento de vacância no período, conforme detalhado abaixo.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Out/21	6,1%	8,3%	3,7%	4,8%	15,6%
Set/21	6,5%	7,7%	6,3%	5,5%	10,6%

Fonte: Abrasce

Shopping Parque D. Pedro

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

Em outubro, o faturamento do Shopping Parque D. Pedro apresentou variação positiva de 23% em relação a outubro de 2020. Quando comparado com outubro de 2019, observamos um aumento no faturamento dos lojistas de 4,9%.

Em relação à vacância, vale destacar que, no mês, houve a saída de um total de 253m², de forma que o empreendimento encerrou o mês outubro de 2021 com 1,79% da ABL vaga.

Em novembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,47 / cota, enquanto o rendimento anunciado foi de R\$0,40 / cota. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,52 / cota. Parte deste resultado deverá ser distribuído em dezembro para que o Fundo distribua ao menos 95% do resultado auferido no semestre.

A Planilha de Fundamentos do Fundo pode ser acessada através do seguinte [link](#), para melhor análise.

No mais, após cerca de 20 anos de sucesso e consolidação, em outubro, foi apresentado aos proprietários um projeto para revitalização do Parque D. Pedro Shopping, abordando novas linhas contemporâneas, design e funcionalidade a todos os ambientes, possibilitando novas perspectivas sobre corredores, praças internas e áreas externas. A realização deste projeto está condicionada a superação de determinadas condições e maiores informações serão disponibilizadas em momento oportuno.

Para maiores informações sobre o projeto, recomendamos a leitura do relatório gerencial de outubro do Fundo, que pode ser acessado através do seguinte [link](#).

Adicionalmente, em complemento às deliberações da assembleia geral extraordinária do Fundo, realizada por meio de consulta formal aos cotistas encerrada em 21 de setembro de 2020, na qual foi aprovada a alteração do regulamento do Fundo que permite a exploração do potencial construtivo atualmente existente no imóvel em que se situa o empreendimento Shopping Parque Dom Pedro, o Fundo, conjuntamente com os demais proprietários do imóvel, firmou Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outros Pactos para alienação de fração ideal do imóvel vinculado a um projeto de futura incorporação de um edifício voltado para exploração de atividade hoteleira. Referida transação está sujeita à superação de diversas condições precedentes, entre elas o registro do memorial de incorporação do empreendimento Parque Dom Pedro. Maiores informações sobre o projeto podem ser encontradas na Proposta da Administradora e da Gestora para a referida AGE, a qual pode ser encontrada neste [link](#).

DESEMPENHO DO FUNDO

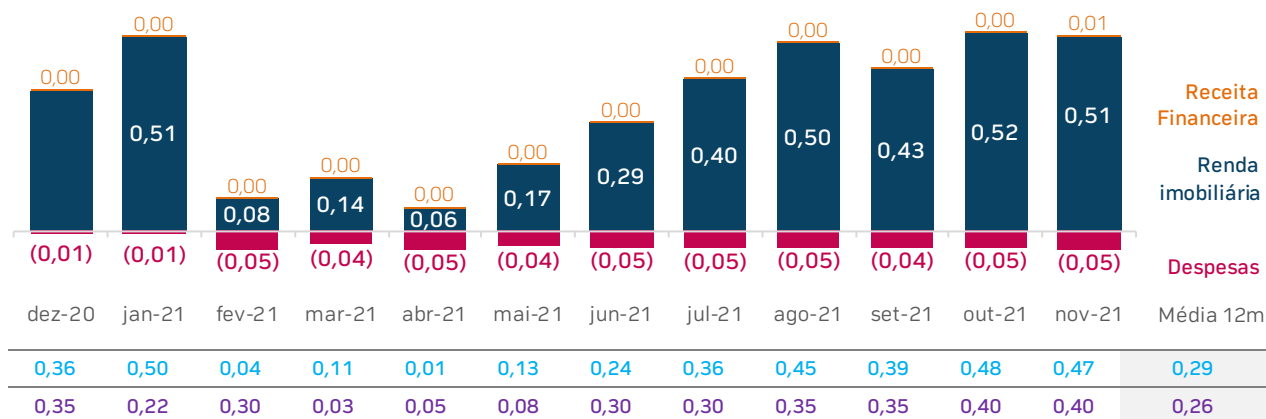
RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,40 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2021. O pagamento será realizado em 14/12/2021, aos detentores de cota em 30/11/2021. 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	nov-21	2021	12 Meses
Receitas totais	1.512.951	10.611.903	11.697.543
Renda Imobiliária	1.495.331	10.516.798	11.597.705
Receita financeira	17.620	95.105	99.838
Despesas totais	(157.764)	(1.390.666)	(1.414.846)
Resultado	1.355.186	9.221.237	10.282.697
Rendimento	1.163.525	8.086.500	9.104.585
Resultado Médio / Cota	0,47	0,29	0,29
Rendimento Médio / Cota	0,40	0,25	0,26

Fonte: Hedge / Itaú

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/Cota)



Resultado - Rendimento

LIQUIDEZ

HPDP11	nov-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	65%	86%	87%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,06	32,35	32,90
Giro (em % do total de cotas)	0,03%	13,82%	14,04%
Valor de mercado			R\$ 226,7 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.908.813 cotas

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

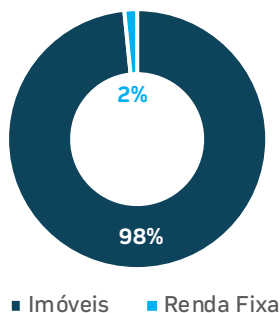
RENTABILIDADE

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\$77,93** e o valor patrimonial foi de **R\$96,15**.

HPDP11	nov-21	2021	12 Meses
Cota Aquisição (R\$)	80,29	89,00	90,00
Renda Acumulada	0,5%	3,1%	3,4%
Ganho de Capital Líq.	-2,9%	-12,4%	-13,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,4%	-9,5%	-9,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-26,8%	-10,4%	-9,2%
% CDI Líquido	-	-	-
Retorno Total Bruto	-2,4%	-9,4%	-10,0%
IFIX	-3,6%	-10,2%	-8,2%
% IFIX	-	-	-

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, 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

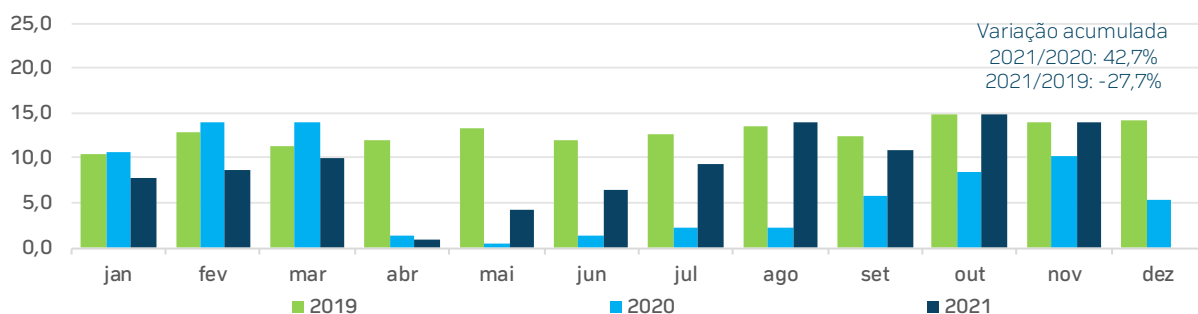
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de novembro de 2021 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de outubro. O resultado do shopping apresentou crescimento de 38% em relação ao observado no mesmo mês de 2020. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 43% superior ao mesmo período de 2020.

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Variação vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.092.281	781.087	40%	9.040.201	5.543.565	63%
Aluguel complementar	39.772	29.498	35%	238.663	335.873	-29%
Outras receitas	165.450	96.644	71%	1.581.437	1.266.278	25%
Receitas totais	1.297.503	907.229	43%	10.860.301	7.145.715	52%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(12.714)	(16.232)	-22%	(411.142)	(126.063)	226%
Outras despesas	(136.867)	(7.379)	1755%	(2.160.536)	(924.208)	134%
Despesas totais	(149.581)	(23.611)	534%	(2.571.678)	(1.050.271)	145%
Resultado operacional (NOI)	1.147.922	883.618	30%	8.288.623	6.095.444	36%
Resultado estacionamento	323.824	185.296	75%	2.309.105	1.329.340	74%
NOI + estacionamento	1.471.746	1.068.914	38%	10.597.729	7.424.784	43%
Benfeitorias	(99.530)	(12.535)	694%	(1.231.736)	(192.072)	541%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.372.216	1.056.379	30%	9.365.992	7.232.712	29%

Fonte: Aliansce Sonae

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, no gráfico abaixo observa-se o histórico de NOI (resultado operacional) do shopping desde 2020.

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



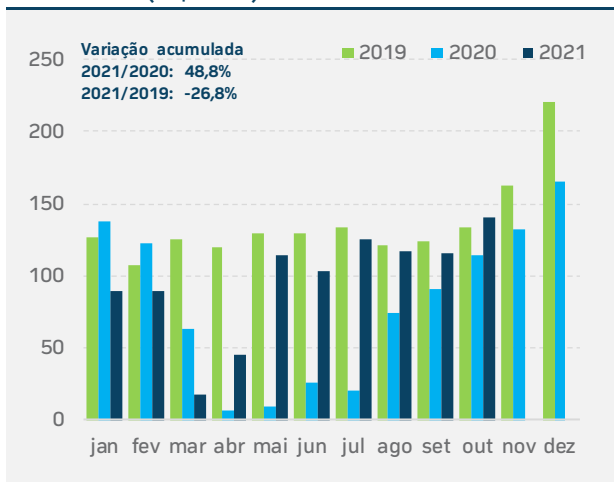
Fonte: Aliansce Sonae

INDICADORES OPERACIONAIS

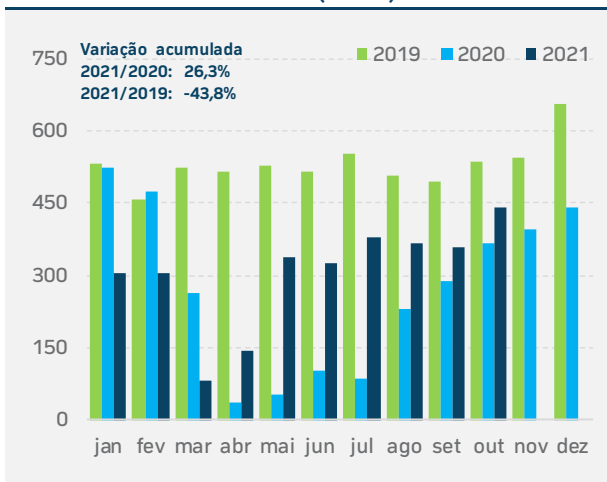
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. Em outubro, a receita total de vendas do shopping foi 23% superior ao observado em outubro do ano anterior. Em relação a outubro de 2019, as vendas apresentaram crescimento de 4,9%.

À direita, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping. No mês, o fluxo de veículos apresentou crescimento de 20% em relação a outubro de 2020. Quando comparado a outubro de 2019, a variação neste indicador foi de -18%.

VENDAS (R\$ MM)



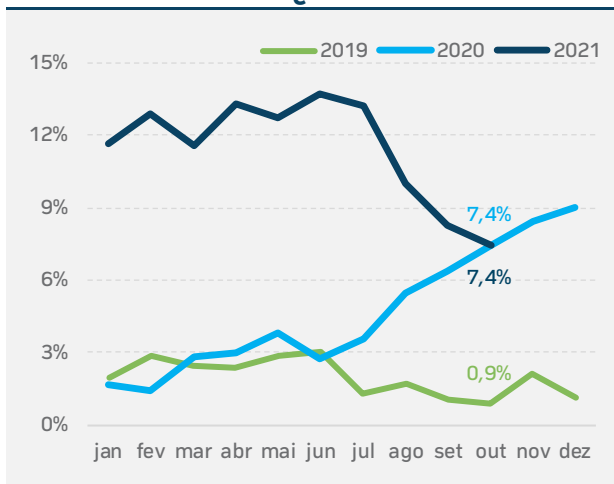
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



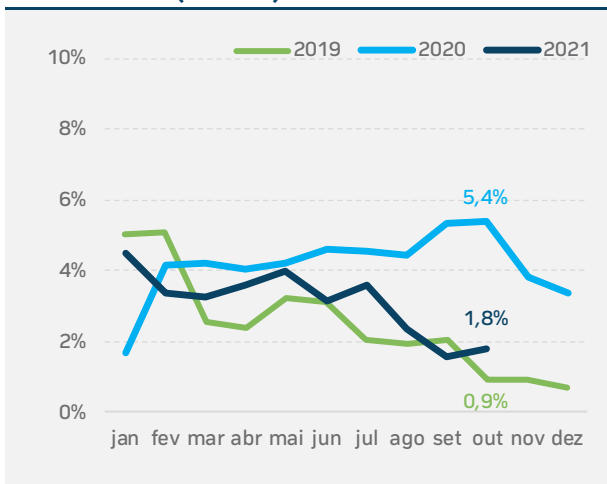
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 06 2021

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. 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



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br