

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII

HPDP11



JUNHO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	5
DESEMPENHO DO FUNDO	6
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	7
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	8
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	9
INDICADORES OPERACIONAIS	10
EXPANSÃO E REVITALIZAÇÃO	11
ACOMPANHAMENTO DE OBRAS	12
DOCUMENTOS	15



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.



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.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 95,57

COTA DE MERCADO

R\$ 86,99

VALOR DE MERCADO

R\$ 286 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.288.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

425

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

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

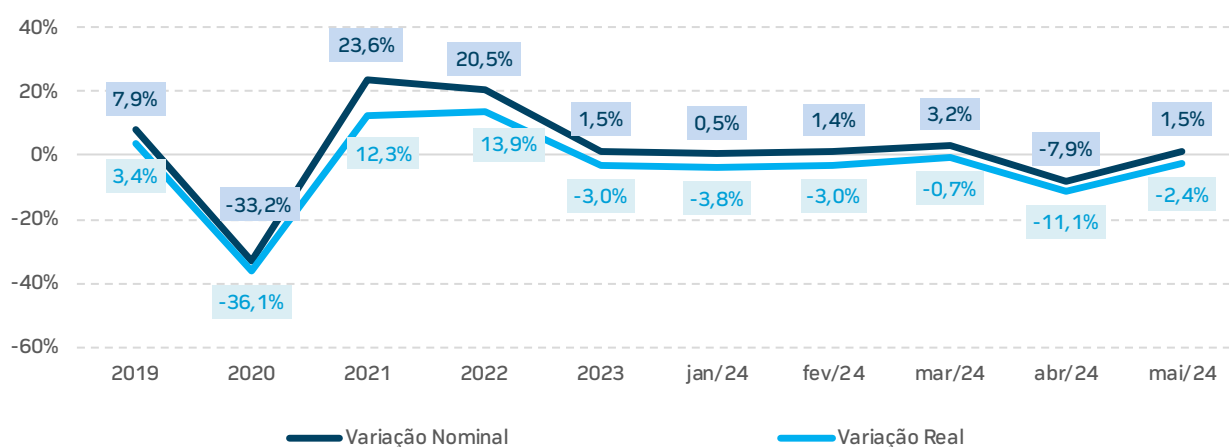
Data base das informações: 28/06/2024.

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em maio, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 1,5% quando comparado ao mesmo mês de 2023, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 2,4%. Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

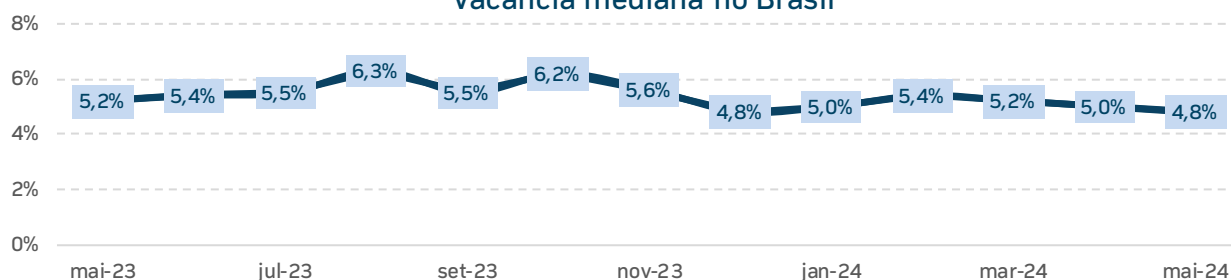


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Mai/24	4,8%	5,8%	4,3%	4,3%	4,2%
Abr/24	5,0%	6,2%	4,1%	4,5%	6,3%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING PARQUE D. PEDRO

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo e do Shopping (regime caixa) referente ao mês de junho de 2024, e os indicadores operacionais do Parque D. Pedro de maio de 2024.

Em maio, as vendas do shopping foram 12,2% superiores ao observado em maio de 2023. No acumulado do ano, as vendas crescem 5,3% em relação ao mesmo período de 2023.

Já o resultado operacional de junho apresentou crescimento de 15,9% vs. junho de 2023. No ano, o resultado apresenta retração de 0,4% vs. o mesmo período de 2023.

A vacância saiu de 2,0% em abril para 1,5% em maio.

Movimentações comerciais: entrada do Vila Trampolim Park (580 m²), Ninetto (556 m²), Altenburg (148 m²) e Catherine Bloom (29 m²), saída do Ragazzo (281 m²), Overboard (159 m²), Habib's (107 m²), Boali (31 m²) e Anima - Óleos Essenciais (23 m²).

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL DO FUNDO

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborarem um laudo de avaliação.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos, são normalmente adotados os seguintes procedimentos para a avaliação: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento. O valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo de caixa projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. Portanto, dependente de premissas subjetivas adotadas pelo avaliador.

Em 28 de junho, foi [comunicado ao mercado](#) que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor 0,21% superior ao valor contábil atual, o que representou uma variação positiva de aproximadamente 0,19% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

Por fim, informamos que o [laudo de avaliação](#) está disponibilizado para consulta na [página](#) do Fundo.



DESEMPENHO DO FUNDO

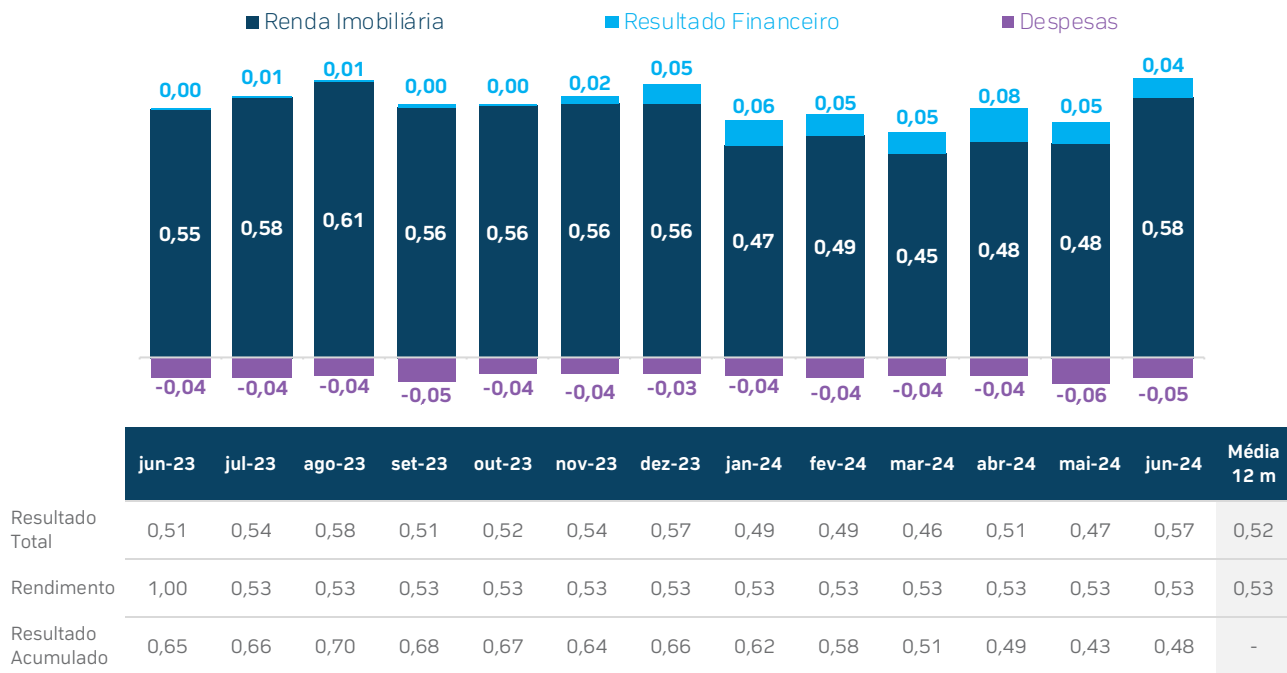
RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,53 / cota como rendimento referente ao mês de junho de 2024, considerando as 3.288.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 12 de julho de 2024, aos detentores de cota em 28 de junho de 2024. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,48 / cota.

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	jun-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	2.037.465	0,62	10.737.024	0,54
Renda Imobiliária	1.898.753	0,58	9.689.972	0,49
Receita financeira	138.712	0,04	1.047.053	0,05
Despesas totais	(148.218)	(0,05)	(877.441)	(0,04)
Resultado	1.889.247	0,57	9.859.583	0,50
Rendimento HPDP11	1.742.640	0,53	10.455.840	0,53

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)*



* Valores consideram a quantidade de cotas no fechamento do respectivo mês

LIQUIDEZ

HPDP11	jun-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	65,0%	84,7%	89,5%
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	12,24%	26,73%
Volume negociado (R\$ mil)	13,50	35.233,72	75.612,40
Volume médio diário (R\$ mil)	0,68	284,14	304,89

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

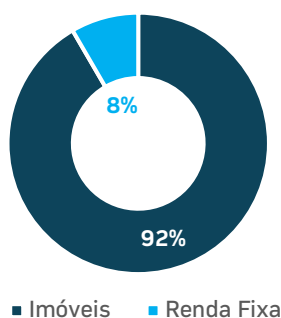
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 86,99**.

HPDP11	jun/24	2024	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	90,00	88,07	83,89	100,00
Renda Acumulada	0,6%	3,6%	8,1%	21,5%
Ganho de Capital Líquido	-3,3%	-1,2%	3,0%	-13,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,8%	2,4%	24,4%	9,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-29,8%	5,0%	24,4%	2,0%
% CDI Líquido	-	54,9%	247,1%	25,7%
Retorno Total Bruto	-2,8%	2,4%	11,8%	8,4%
IFIX	-1,0%	1,1%	7,3%	9,7%
% IFIX	-	219,9%	162,8%	87,2%

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)

Lembramos que conforme determina a lei 8.668/93, os investimentos feitos por FII em fundos de renda fixa ou títulos públicos são tributados, com alíquotas entre 15% e 22,5% sobre a rentabilidade, conforme tabela regressiva do IR. Desta forma, visando a uma gestão de caixa mais eficiente do ponto de vista tributário, realizamos a alocação de uma parcela do caixa do Fundo em produtos isentos, respeitando a política de investimentos do Fundo.



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

PARTICIPAÇÃO 10,53%	ABL Total 126,5 mil m ²	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR ALLOS
Principais Operações: C&A, Centauro, Decathlon, Fast Shop, Magazine Luiza, Renner, Riachuelo e Zara. Gastronomia e Lazer: Barbacoa, Bodytech, Boteco Rainha (a inaugurar), Camarada Camarão, Irajá Redux (a inaugurar), Jangada Restaurante, Kinoplex, Madero, Mamma Jamma, Nagairô (a inaugurar), Ninetto (a inaugurar), Outback, Pecorino e Pirajá. Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP parquedpedro.com.br			



Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

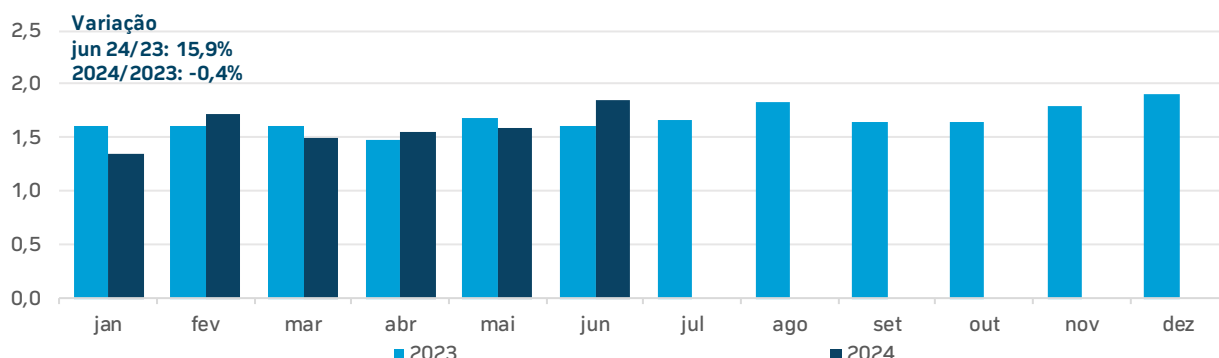
Mês 1	Mês 2
Competência do shopping	Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locações vigentes no mês 1
Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, referente à competência do mês

Segue abaixo o resultado caixa de junho de 2024, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de maio de 2024, na participação do Fundo no imóvel.

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.264.020	1.165.641	8%	7.353.569	7.457.491	-1%
Aluguel complementar	41.659	51.984	-20%	396.846	372.967	6%
Outras receitas	264.275	232.972	13%	1.357.825	1.395.647	-3%
Receitas totais	1.569.954	1.450.597	8%	9.108.240	9.226.105	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(32.505)	(36.595)	-11%	(269.778)	(174.585)	55%
Outras despesas	(131.838)	(129.984)	1%	(1.749.843)	(1.516.012)	15%
Despesas totais	(164.342)	(166.579)	-1%	(2.019.621)	(1.690.597)	19%
Resultado operacional (NOI)	1.405.612	1.284.018	9%	7.088.619	7.535.508	-6%
Resultado estacionamento	451.831	318.547	42%	2.464.726	2.059.628	20%
NOI + estacionamento	1.857.442	1.602.565	15,9%	9.553.345	9.595.136	-0,4%
Benfeitorias	(144.544)	(456.787)	-68%	(895.979)	(1.786.808)	-50%
Resultado não operacional	1.823	7.306	-75%	20.221	21.057	-
Fluxo de caixa total	1.714.721	1.153.083	49%	8.677.587	7.829.385	11%

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES, 10,53% DO SHOPPING)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, incluindo estacionamento, na fração do Fundo, comparados com o ano anterior. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: ALLOS

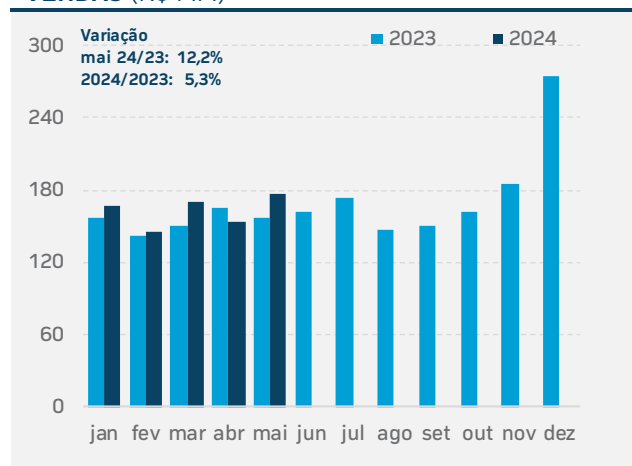
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparado com o ano de 2023. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

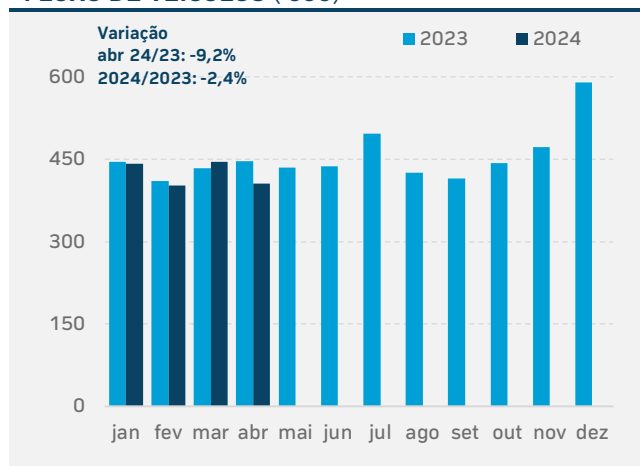
A vacância saiu de 2,0% em abril para 1,5% em maio.

Movimentações comerciais: entrada do Vila Trampolim Park (580 m²), Ninetto (556 m²), Altenburg (148 m²) e Catherine Bloom (29 m²), saída do Ragazzo (281 m²), Overboard (159 m²), Habib's (107 m²), Boali (31 m²) e Anima - Óleos Essenciais (23 m²).

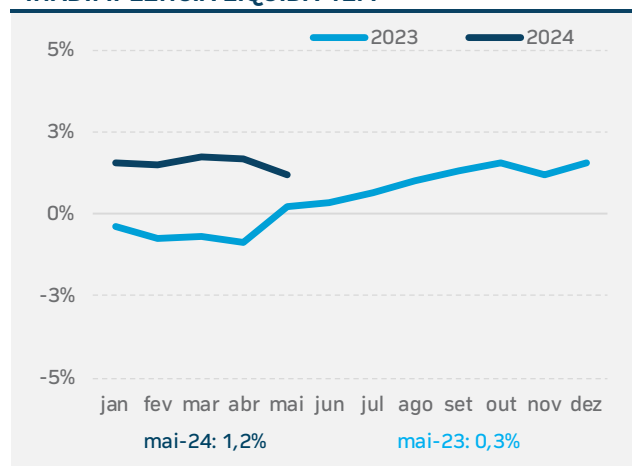
VENDAS (R\$ MM)



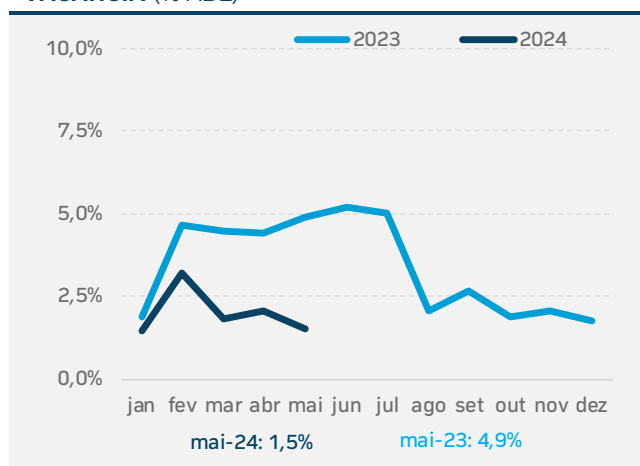
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: ALLOS

PARQUE D. PEDRO SHOPPING – EXPANSÃO E REVITALIZAÇÃO

O projeto de revitalização do Shopping Parque Dom Pedro, foi melhor detalhado no relatório gerencial do Fundo de outubro de 2021 ([link](#)).

A reforma será dividida em quatro etapas, conforme abaixo:

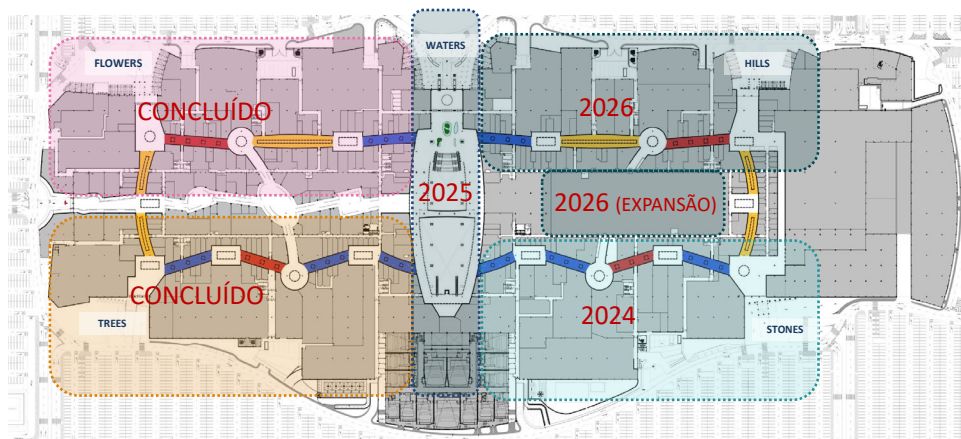
2022: Flores + Árvores

2023: Árvores

2024: Pedras

2025: Águas

2026: Colinas e Expansão



Cronograma do Projeto	2022	2023	2024	2025	2026
Flores					
Árvores					
Pedras					
Águas					
Colinas					
Expansão					

Fonte: ALLOS

ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

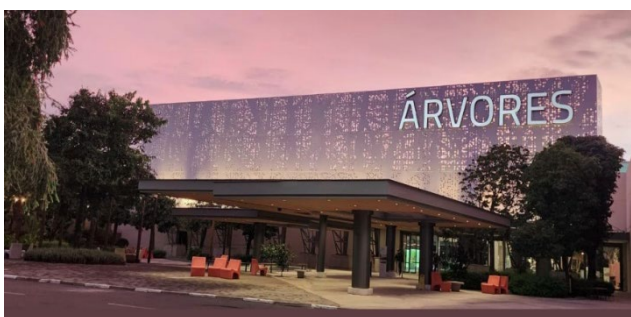
Anterior

Atual

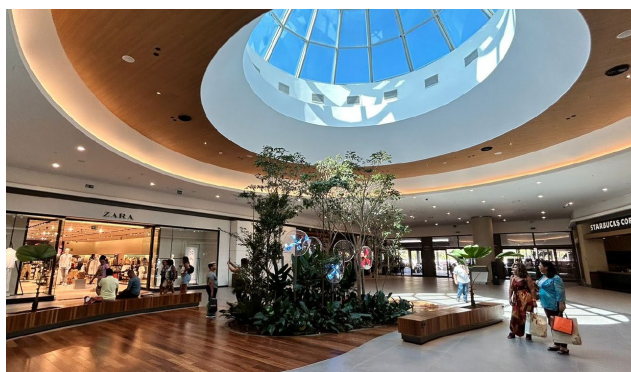
ENTRADA FLORES



ENTRADA ÁRVORES



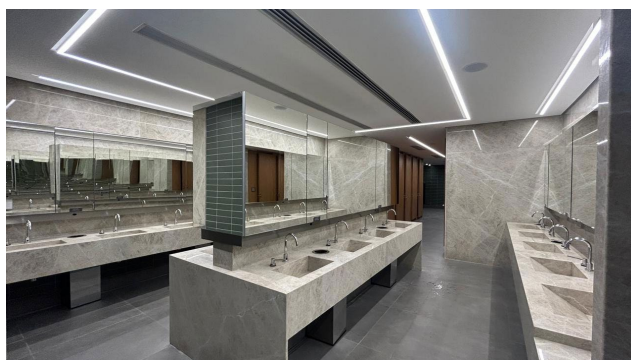
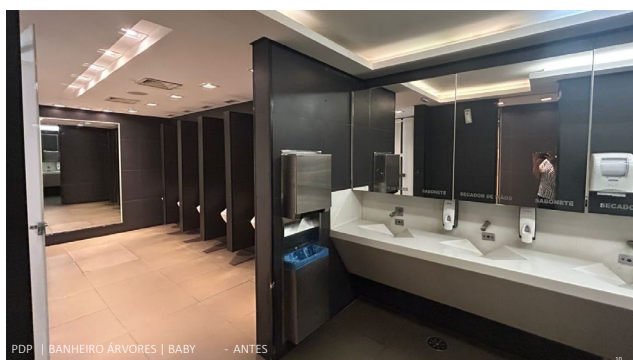
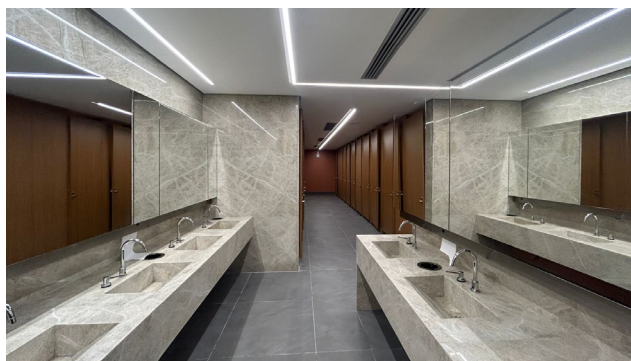
MALL INTERNO



Anterior

Atual

REVITALIZAÇÃO DOS BANHEIROS



ÁGUAS

Anterior

Projeto



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Anterior

Projeto

PEDRAS



COLINAS



DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 06/2023](#)[Informe Mensal](#)

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. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br