

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII HPDP11

JULHO DE 2022
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\$ 94,91****COTA DE MERCADO****R\$ 82,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 239 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.908.813****QUANTIDADE DE COTISTAS****372****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 julho os mercados recuperaram-se em relação à forte retração do mês anterior. Tivemos uma variação positiva de 4,69% no Ibovespa, reduzindo a perda, no ano, para 1,58%. O IFIX apresentou variação positiva de 0,66% e acumula um ganho de 0,33% em 2022. Com relação ao dólar, tivemos uma queda de 1,16%, com uma variação negativa de 7,21% no acumulado do ano.

Grande parte dessa recuperação reflete uma reversão na expectativa de alta dos juros americanos. Após uma forte alta em junho e mesmo no começo de julho, quando o receio de uma inflação mais alta fez com que as expectativas de alta pelo FED chegassem a 1%, tivemos a confirmação de uma alta de 0,75% e um recuo na expectativa de juros terminal no ciclo de aperto monetário que vem sendo promovido pelo banco central americano. Em verdade, o que ajudou a mudar esse cenário na última metade do mês foi o grande receio de uma recessão que passou a assombrar os mercados desenvolvidos. Fato é que nos últimos dois meses temos assistido a uma oscilação pendular nos humores e expectativas do mercado. Em um momento o destaque vai para a alta da inflação e para a necessidade de aumento expressivo nos juros, na etapa seguinte a preocupação passa a ser a provável recessão que uma alta de juros pode promover e o discurso muda para uma moderação na intensidade do aperto monetário. Tudo isso nos mostra a necessidade de uma calibragem precisa que a autoridade monetária de maior destaque no mundo, o FED, tem que fazer para promover o pouso suave da economia americana, e porque não dizer, mundial, visto que o benchmark acaba sendo o FED, para que não entremos num processo de estagflação. A leitura atual parece ser a de que veremos nesse final de ano as taxas de juros nos EUA chegando a um intervalo entre 3,50% e 4,00%, em um cenário já de recessão técnica na economia americana, com dois trimestres seguidos de baixa no crescimento do PIB.

Aqui no Brasil o Banco Central promoveu novo aumento nas taxas de juros, levando a Selic para 13,75% e sinalizando que espera que esse nível de juros seja suficiente para reverter o surto inflacionário, mas deixando a porta aberta para um aumento residual de mais 0,25% na reunião de setembro. Estamos em um momento bem diverso do resto do mundo. O Brasil foi o primeiro país a promover o aperto na sua política monetária, iniciando ainda em março de 2021 o seu ciclo de alta que culminou no maior e mais rápido ajuste na taxa de juros já promovido desde que se iniciou a instalação do COPOM. Enquanto temos o mundo entrando em recessão técnica, aqui os dados da pesquisa Focus do Banco Central, divulgados na primeira semana de agosto, indicam um crescimento de quase 2% para 2022 e uma alta no PIB de 0,40% para 2023. A inflação ainda está bastante elevada e pode-se argumentar que agora as expectativas baixaram para 7,15%, segundo a mesma Focus, por interferência do governo na questão da redução do ICMS de derivados de petróleo e da energia, mas a verdade é que nosso ajuste tem surtido algum efeito. Com relação a esse fato temos certa divergência em relação ao mercado. Para nós existe um receio de que o ajuste nas taxas de juros pode ter sido exagerado. Quando analisamos as commodities, por exemplo, e pegamos os dados do IC-BR, índice que mede a variação das commodities do Banco Central, vemos que em julho houve queda de 2,43%, após uma queda de 0,95% em junho. A variação para o ano de 2022 está em 5,20%, o que representa estar abaixo da inflação acumulada até agora no ano. Vamos lembrar, inclusive, que teremos deflação em julho.

Enfim, para nós os juros podem ter ido para um patamar além do necessário. Da mesma forma que levar a Selic a 2% no fim de 2020 foi um exagero, chegarmos agora a 13,75% também parece ser um exagero. Nossa impressão é que o Banco Central deixou-se pautar pelo mercado e o ajuste monetário, por ter sido tão intenso e tão rápido, ainda não teve tempo de se manifestar em sua plenitude e de corrigir os rumos da inflação, que, aliás, dessa vez é um fenômeno mundial. Vamos lembrar que apesar dos descaminhos que o governo tem promovido na questão fiscal, podemos terminar o ano com um pequeno superávit, fato que não ocorre desde 2013, e em 2023 a projeção é de um pequeno déficit. Vamos torcer para estarmos errados nessa questão, mas pode ser que o Banco Central esteja contratando uma recessão para o começo do ano que vem, o que pode levar a uma antecipação nos cortes de juros para o segundo trimestre de 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

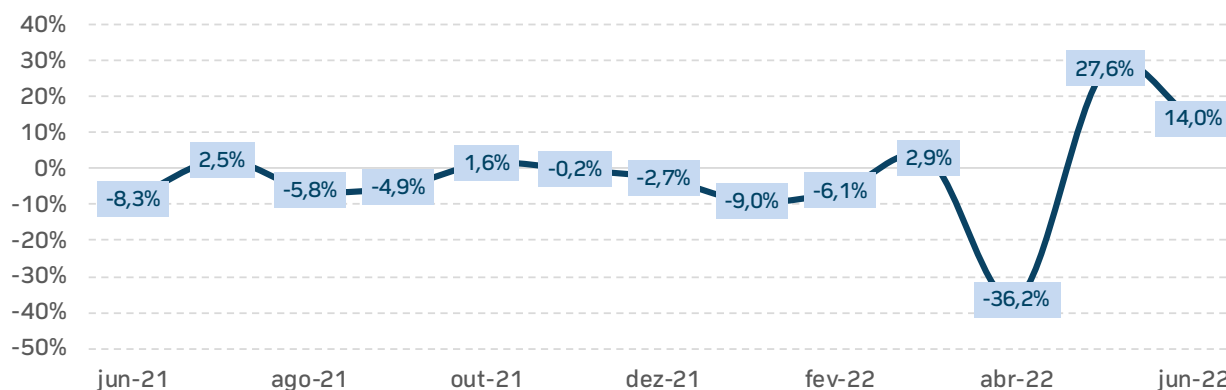
Mercado de Shopping Centers

Monitoramento mensal (Abrasce)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em junho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 14% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

Abaixo, trazemos o comparativo dos últimos 13 meses, comparados com o mesmo mês de 2019.

Variação de Vendas em Shopping Center no Brasil (vs 2019)

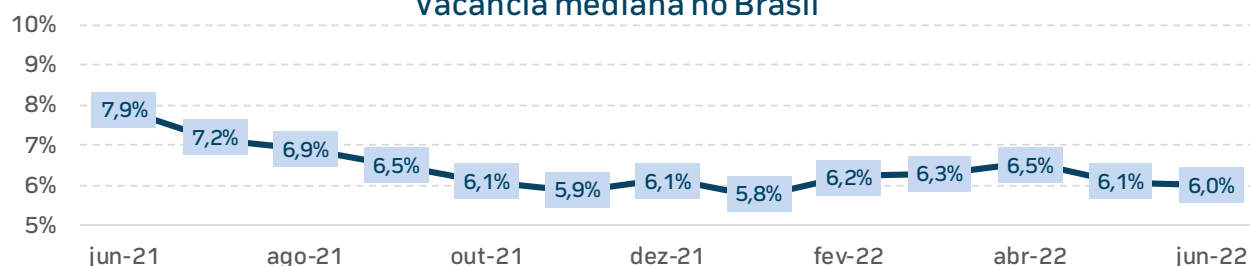


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jun/22	6,0%	6,2%	3,9%	6,3%	5,8%
Mai/22	6,1%	7,5%	5,7%	5,8%	5,8%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

Shopping Parque D. Pedro

Apresentamos neste relatório o resultado do Shopping e do Fundo referente ao mês de julho de 2022, que reflete as vendas de junho de 2022 do Shopping Parque Dom Pedro.

Em junho, a receita total de vendas do shopping foi 7,8% superior ao observado em junho de 2019. No ano, as vendas totais apresentam crescimento de 8,9% vs. o mesmo período de 2019.

Em relação à vacância, o empreendimento encerrou o mês com 2,1% da ABL vs. 3,3% no mês anterior, em função da entrada do Empório Bowling (767m²) e de outras 6 operações totalizando 350m²

Em relação ao resultado financeiro do shopping, informamos que a Aliansce Sonae, administradora do empreendimento, está passando por uma alteração de sistema e, portanto, os números apresentados poderão sofrer alterações no futuro.

Para melhor análise, as bases completas com os resultados e indicadores operacionais do Fundo podem ser encontradas na Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

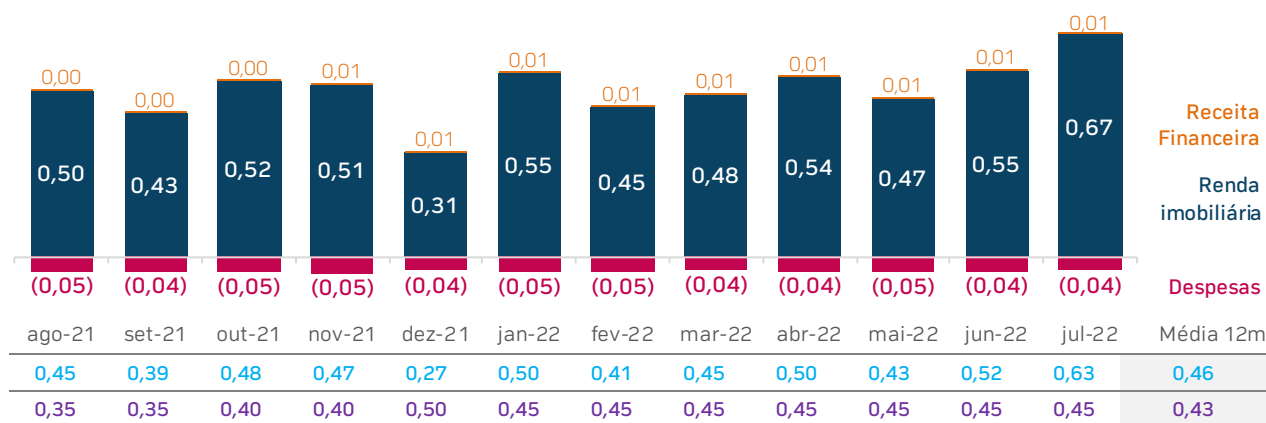
O Fundo irá distribuir R\$ 0,45 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2022. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,58 / cota.

O pagamento será realizado em 12 de agosto de 2022, aos detentores de cota em 29 de julho de 2022. 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	jul-22	2022	12 Meses
Receitas totais	1.955.101	10.892.940	17.563.508
Renda Imobiliária	1.934.613	10.761.249	17.354.963
Receita financeira	20.488	131.691	208.545
Despesas totais	(122.144)	(906.491)	(1.583.543)
Resultado	1.832.957	9.986.448	15.979.965
Rendimento	1.308.966	9.162.761	14.980.387
Resultado Médio / Cota	0,63	0,49	0,46
Rendimento Médio / Cota	0,45	0,45	0,43

Fonte: Hedge

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



Resultado – Rendimento

LIQUIDEZ

HPDP11	jul-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	86%	76%	78%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,13	0,42	1,19
Giro (em % do total de cotas)	0,06%	0,18%	0,52%
Valor de mercado			R\$ 238,5 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.908.813 cotas

Fonte: Hedge / Economática / B3

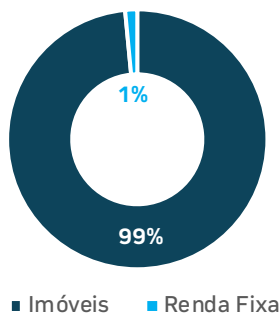
RENTABILIDADE

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% 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\$ 82,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 94,91**.

HPDP11	jul-22	2022	12 Meses
Cota Aquisição (R\$)	82,46	79,08	81,49
Renda Acumulada	0,5%	4,0%	6,1%
Ganho de Capital Líq.	-0,6%	3,0%	0,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,0%	7,1%	9,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-0,1%	12,7%	9,6%
% CDI Líquido	-	130%	79%
Retorno Total Bruto	0,0%	7,7%	6,8%
IFIX	0,7%	0,3%	-0,2%
% IFIX	-	2332%	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

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, Casa Porteira, Pecorino, Barbacoa, Outback, Madero, 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

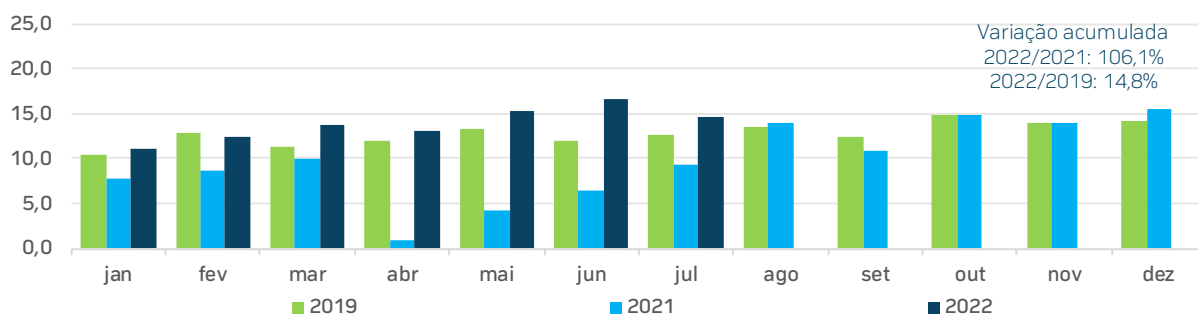
Segue abaixo o resultado operacional (NOI), incluindo estacionamento, de julho de 2022 para 10,53% do shopping, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas do mês de junho. Conforme mencionado anteriormente, a Aliansce Sonae, administradora do shopping, está passando uma reorganização de sistemas e, portanto, os números apresentados abaixo poderão sofrer alterações no futuro.

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Variação vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.129.640	869.135	30%	7.707.350	4.765.573	62%
Aluguel complementar	39.290	21.882	80%	333.287	117.407	184%
Outras receitas	240.401	138.303	74%	1.534.005	891.278	72%
Receitas totais	1.409.331	1.029.320	37%	9.574.643	5.774.258	66%
Despesas totais	(176.063)	(257.339)	-32%	(1.583.403)	(2.100.539)	-25%
Resultado operacional (NOI)	1.233.268	771.981	60%	7.991.240	3.673.719	118%
Resultado estacionamento	301.860	202.453	49%	2.218.797	1.279.557	73%
NOI + estacionamento	1.535.128	974.434	58%	10.210.037	4.953.276	106%
Benfeitorias	(196.434)	(206.336)	-5%	(1.283.491)	(736.253)	74%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.338.694	768.098	74%	8.926.547	4.217.023	112%

Fonte: Aliansce Sonae

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. O histórico completo, incluindo o ano de 2020, está presente na planilha de fundamentos do Fundo.

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



Fonte: Aliansce Sonae

INDICADORES OPERACIONAIS

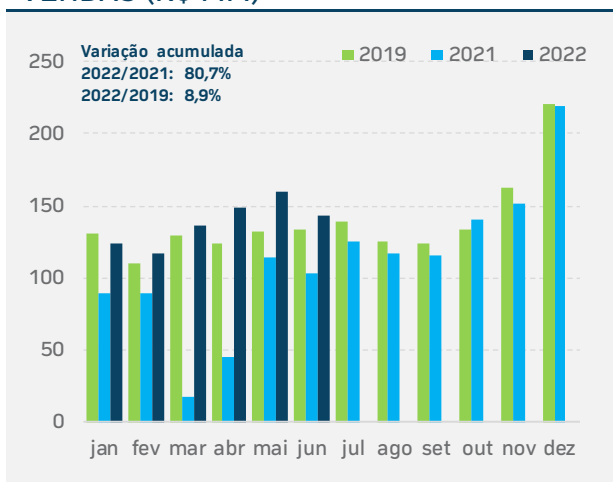
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. Os históricos completos, incluindo o ano de 2020, estão presentes na planilha de fundamentos do Fundo.

Em junho, a receita total de vendas do shopping foi 7,8% superior ao observado em junho de 2019. No ano, as vendas totais apresentam crescimento de 8,9% vs. o mesmo período de 2019.

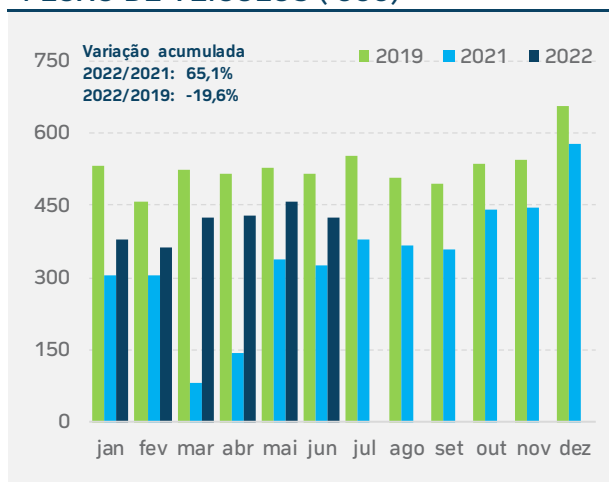
À direita, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping. No mês, o fluxo de veículos apresentou queda de 18,0% vs. junho de 2019.

Para melhor análise, as bases completas com os resultados e indicadores operacionais do Fundo podem ser encontradas na Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

VENDAS (R\$ MM)

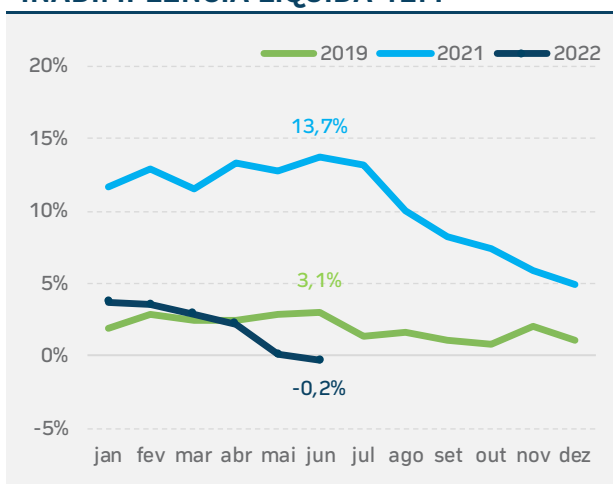


FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

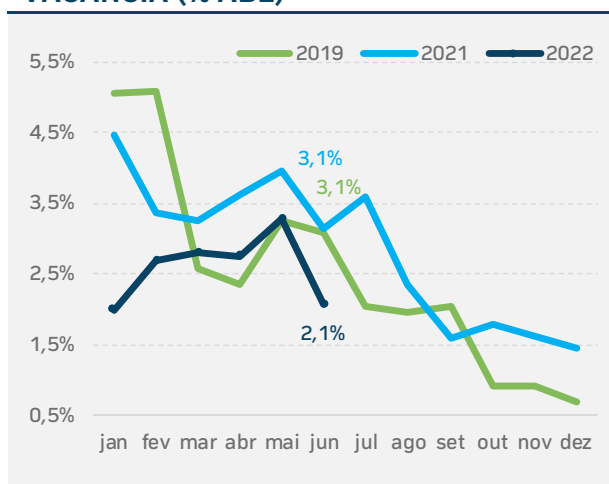


Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. À direita, apresentamos a vacância do empreendimento.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae

Parque D. Pedro Shopping – Expansão e Revitalização

As atualizações sobre o andamento das obras são realizadas a cada 3 meses, assim, seguiremos esta periodicidade na atualização desta seção do relatório.

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:

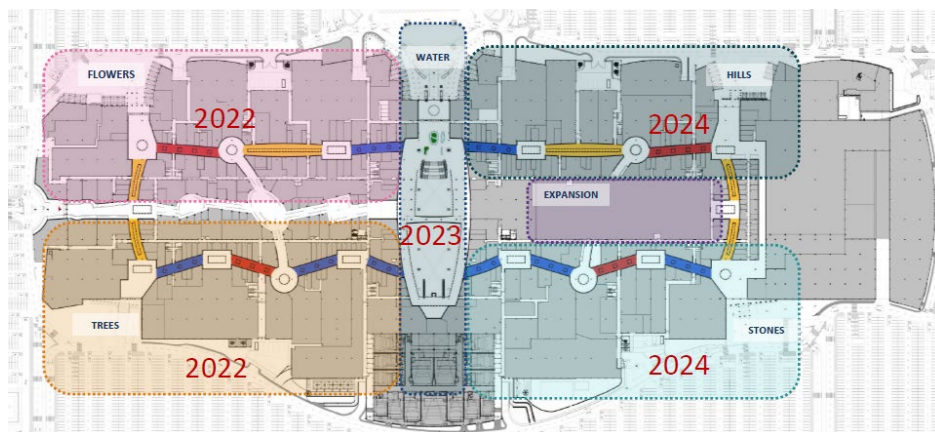
Cronograma físico do projeto

2021: Arquitetura, Design e Projetos

2022: Flores + Árvores

2023: Águas

2024: Pedras e Colinas + Expansão



Cronograma financeiro do projeto

O valor total aprovado para o projeto, para 100% do Shopping, é de R\$ 200 milhões, sendo parte já gasto em 2021 com arquitetura, design e projetos e o restante será realizado conforme cronograma seguir.

Cronograma do Projeto	2022	2023	2024
Flores			
Árvores			
Águas			
Pedras e Colinas			
Expansão			
Tótem, Caixa d'água e outros			
Capex Total (100%)	R\$ 37,9 mi	R\$ 58,5 mi	R\$ 96,5 mi

Fonte: Aliansce Sonae

Acompanhamento de Obras

Entrada Flores

Obras



Projeto



Mall interno



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

hedgeinvest.com.br