

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII

HPDP11



MAIO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	6
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	8
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	9
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	10
INDICADORES OPERACIONAIS	11
EXPANSÃO E REVITALIZAÇÃO	12
ACOMPANHAMENTO DE OBRAS	13
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	14
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\$ 89,29

COTA DE MERCADO

R\$ 71,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 207 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.908.813

QUANTIDADE DE COTISTAS

392

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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em maio, os mercados consolidaram a virada positiva que se iniciou em abril. O IBOVESPA subiu 3,74% e atingiu 108.335,07 pontos, acumulando uma queda de 1,28% no ano. Ainda na renda variável, o IFIX subiu 5,23% e agora marca 5,10% de valorização no ano. O dólar valorizou-se no mês 1,72% em relação ao real, cotado a R\$5,073 por dólar. Mas, no acumulado do ano, o real apresenta uma valorização de 3,92%. Por fim os juros também tiveram forte queda com a NTN-B de 2028 batendo IPCA+ 5,49%, o que representa uma valorização de 4,69% e o DI de janeiro 2027, indicando um juro acumulado até o vencimento de 10,95% ao ano, com expressivos 7,28% de fechamento da curva em relação ao fim de abril.

Toda essa melhora materializou-se principalmente em razão da percepção de que a trajetória da taxa de juros vai mudar tanto aqui quanto no exterior. Os mercados já estimam que o início da queda dos juros começará na reunião do COPOM de 2 de agosto e a nossa expectativa é que terminaremos o ano com a SELIC próxima a 11,25%.

Mas as boas notícias não param por aí: a balança comercial brasileira apresenta resultado recorde e deve terminar 2023 com um saldo positivo superior a R\$ 66 bilhões. A safra agrícola recorde, da ordem de 310 milhões de toneladas, contribui muito para esse resultado e colabora também para controlar a inflação. Tanto o milho quanto a soja e mesmo a cadeia de proteína animal, apresentam quedas expressivas desde o começo do ano.

No campo político tivemos a aprovação na Câmara dos Deputados do novo arcabouço fiscal que ajudou a melhorar as expectativas em torno de uma perspectiva mais positiva sobre o controle da relação dívida/PIB no Brasil. Devemos ter a aprovação do novo regramento fiscal no Senado ainda em junho e existe a possibilidade de aprovação da reforma tributária antes do recesso parlamentar em julho. Nesse aspecto, o protagonismo do Poder Legislativo tem se feito notar, aprovando com celeridade as medidas econômicas importantes, que contribuem para a atração do capital estrangeiro para o Brasil e barrando medidas que possam, de certa forma representar um retrocesso em matérias já aprovadas em governos anteriores como o marco legal do saneamento, por exemplo.

Outra surpresa positiva que ajudou a consolidar essa virada nos mercados foi a divulgação dos dados do IBGE para o PIB do primeiro trimestre. O crescimento de 1,90% no primeiro trimestre de 2023, em relação ao trimestre anterior, surpreendeu positivamente o mercado e trouxe a expectativa que o PIB possa apresentar um crescimento superior a 2% em 2023.

Falando em estatísticas, outro número positivo foi mais uma queda do índice de desemprego. Mas aqui temos que ter cuidado porque, aparentemente, essa queda verificou-se mais por uma diminuição do número de pessoas que procuram emprego do que por um aumento da oferta de empregos na economia.

Ainda na última semana de junho teremos a reunião do Conselho Monetário Nacional, que pode alterar a meta de inflação para os anos de 2024 e 2025, hoje em 3%, e definir a meta para 2026. Nossa opinião continua sendo aquela manifestada neste espaço em abril, ou seja, achamos que o CMN deveria alterar a meta e postergar a busca por um patamar de inflação de 3% para 2026.

No campo externo, como falamos no início desta carta, o mercado espera que o FED, Banco Central dos Estados Unidos, faça uma pausa na alta de juros na reunião de junho, com o intuito de melhor avaliar os efeitos do aperto monetário realizado até agora que, com dez aumentos sucessivos das taxas de juros, já se tornou a maior concentração de aumentos dos juros em décadas.

Enfim, continuamos otimistas e acreditamos que vamos assistir ao longo do ano uma contínua melhora dos mercados de renda variável com o IFIX e o IBOVESPA atingindo novas máximas e a SELIC caminhando para uma acomodação, podendo já em 2024 voltar para a marca de um dígito.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

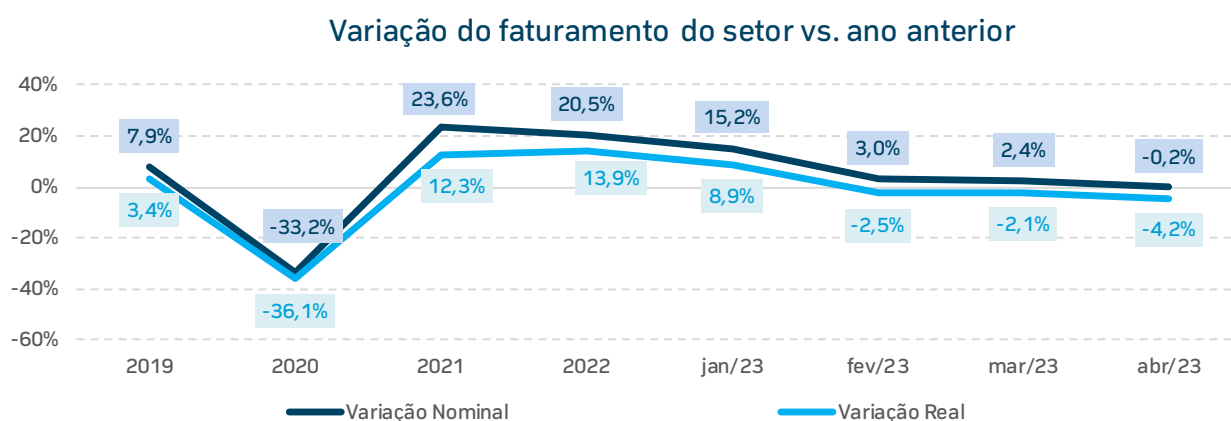
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em abril, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,2% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 4,2%.

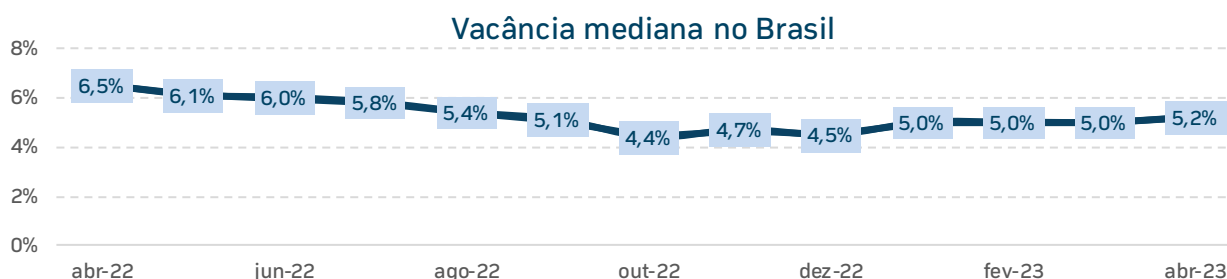
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Abr/23	5,2%	5,6%	3,9%	4,6%	5,4%
Mar/23	5,0%	4,9%	3,1%	4,9%	5,4%



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 maio de 2023, e os indicadores operacionais do Parque D. Pedro de abril de 2023.

Em abril, as vendas do shopping foram 11,2% superiores ao observado em abril de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 17,0% em relação ao mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional de maio apresentou crescimento de 3,6% vs. maio de 2022. No ano, o resultado acumulado até maio está 15,5% acima do realizado no mesmo período de 2022.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 4,4% da ABL vaga vs. 4,5% no mês anterior, em decorrência da entrada da Vans (67 m²).

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

AGE – APROVAÇÃO DA 3ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

A AGE, realizada por meio de Consulta Formal com encerramento em 23 de maio, teve participação de cotistas representando 98,10% das cotas emitidas pelo Fundo, sendo que os cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos cotistas, representando 1,07% da base votante do Fundo, aprovou a 3ª emissão de cotas do Fundo.

Conforme detalhado na Proposta da Administradora e da Gestora, a proposta visa captar recursos para fazer frente aos investimentos esperados para os anos de 2023 a 2025, necessários para manutenção do imóvel, bem como no projeto de revitalização atualmente em curso.

O montante total da oferta será de aproximadamente R\$ 28 milhões, com preço por cota equivalente a R\$ 74,11, equivalente à média do valor de fechamento das cotas no mercado secundário da B3 entre 28/10/22 e 28/04/23. A emissão será realizada por chamada de capital, de acordo com o cronograma físico financeiro da obra.

Maiores detalhes sobre a emissão podem ser encontrados ao final deste relatório na seção de Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes.

Todos os documentos relativos a AGE estão disponíveis nos sites da CVM, B3, bem como na página da Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,50 / cota como rendimento referente ao mês de maio de 2023. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 1,14 / cota.

O pagamento será realizado em 15 de junho de 2023, aos detentores de cota em 31 de maio de 2023. 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.

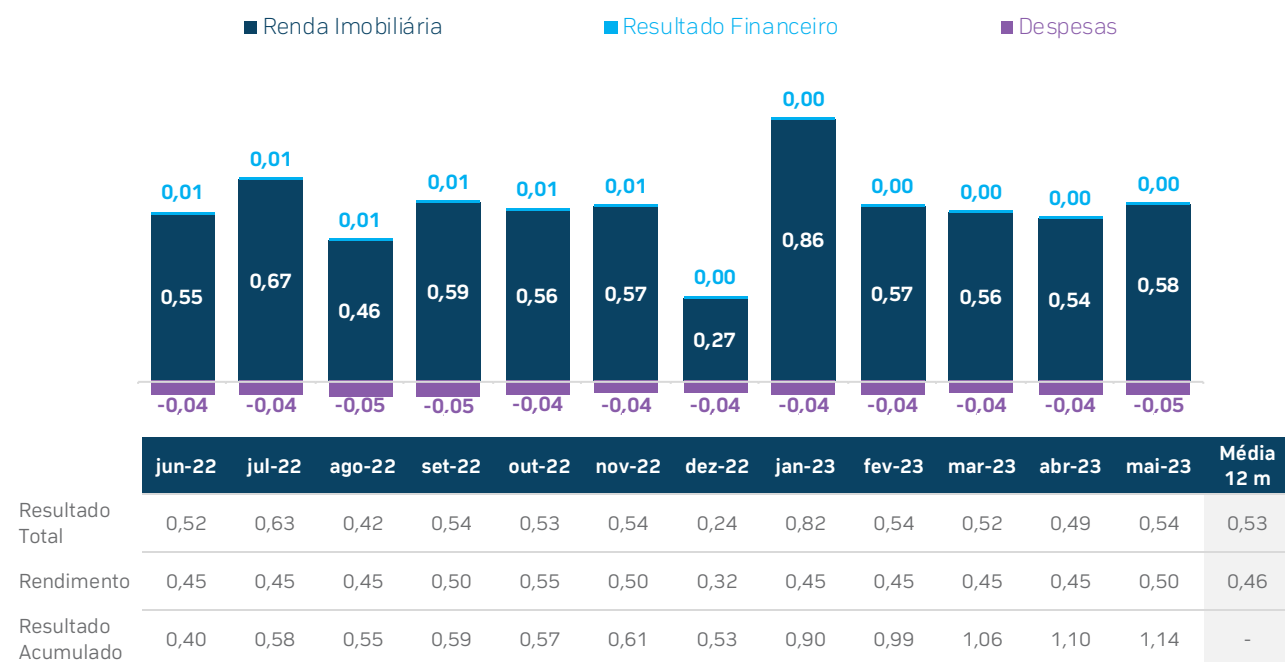
Em função do nível de caixa do Fundo, parte dos rendimentos poderão ser retidos para fazer frente aos investimentos aprovados no âmbito do plano de revitalização em andamento. Ao final do semestre, será realizado eventual ajuste para atingir a distribuição de pelo menos 95% do resultado auferido a regime de caixa, conforme determina a regulamentação vigente.



HPDP11	mai-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	1.705.215	0,59	9.094.202	0,63
Renda Imobiliária	1.697.275	0,58	9.052.740	0,62
Receita financeira	7.940	0,00	41.462	0,00
Despesas totais	(132.292)	(0,05)	(614.621)	(0,04)
Resultado HPDP11	1.572.924	0,54	8.479.581	0,58
Rendimento HPDP11	1.454.407	0,50	6.690.270	0,46

Fonte: Hedge

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



LIQUIDEZ

HPDP11	mai-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	90,9%	86,4%	85,1%
Volume negociado (R\$ mil)	88,4	250,1	886,2
Giro (em % do total de cotas)	0,04%	0,12%	0,40%
Valor de mercado	R\$ 207 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.908.813 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / B3

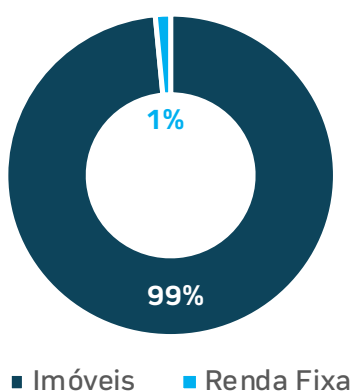
RENTABILIDADE

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% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 71,00**.

HPDP11	mai/23	2023	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	68,02	75,02	83,99	100,00
Renda Acumulada	0,66%	2,83%	6,51%	14,12%
Ganho de Capital Líquido	3,50%	-5,36%	-15,47%	-29,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	4,18%	-2,57%	-9,26%	-15,88%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	59,87%	-6,17%	-9,30%	-4,93%
% CDI Líquido	438%	-	-	-
Retorno Total Bruto	5,0%	-2,5%	-9,0%	-14,9%
IFIX	5,4%	5,1%	6,8%	-1,3%
% IFIX	93%	-	-	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

PARTICIPAÇÃO	ABL Total	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
10,53%	126,5 mil m ²	2002	Aliansce Sonae + brMalls

Principais Operações: Zara, Renner, Centauro, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Pecorino, Barbacoa, Outback, Madero, Jangada Restaurante, Bodytech, Carrefour e Kinoplex

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

parquedpedro.com.br



Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

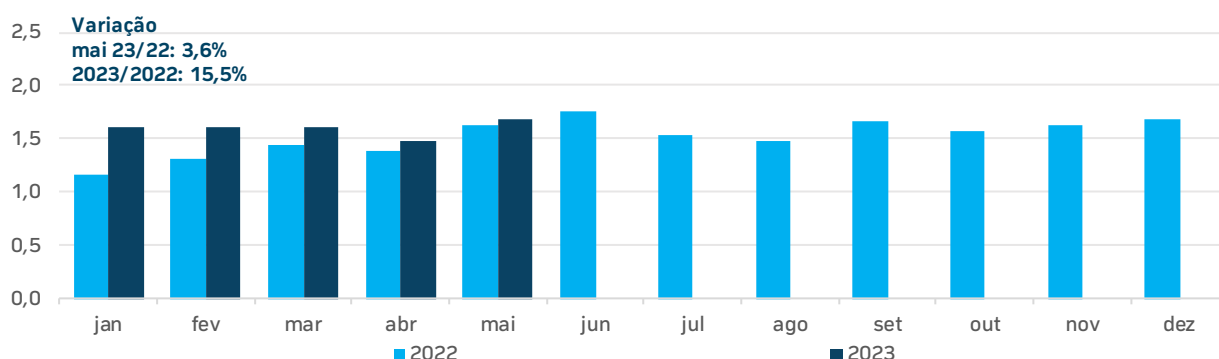
Mês 1	Mês 2
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locações vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, referente à competência do mês

Segue abaixo o resultado caixa de maio de 2023, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de abril de 2023, na participação do Fundo no imóvel.

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Variação vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.235.058	1.340.037	-8%	6.291.850	5.406.211	16%
Aluguel complementar	54.224	22.017	146%	320.983	248.228	29%
Outras receitas	259.378	168.643	54%	1.162.675	1.064.844	9%
Receitas totais	1.548.659	1.530.697	1%	7.775.508	6.719.283	16%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(22.568)	-	-	(137.990)	(106.921)	29%
Outras despesas	(190.141)	(227.840)	-17%	(1.386.028)	(1.271.219)	9%
Despesas totais	(212.709)	(227.840)	-7%	(1.524.018)	(1.378.140)	11%
Resultado operacional (NOI)	1.335.949	1.302.858	3%	6.251.490	5.341.143	17%
Resultado estacionamento	344.063	318.832	8%	1.741.081	1.581.560	10%
NOI + estacionamento	1.680.012	1.621.690	4%	7.992.572	6.922.703	15%
Benfeitorias	(238.565)	(83.794)	185%	(1.330.021)	(928.378)	43%
Resultado não operacional	3.057	-	-	13.751	-	-
Fluxo de caixa total	1.444.504	1.537.896	-6%	6.676.302	5.994.325	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.



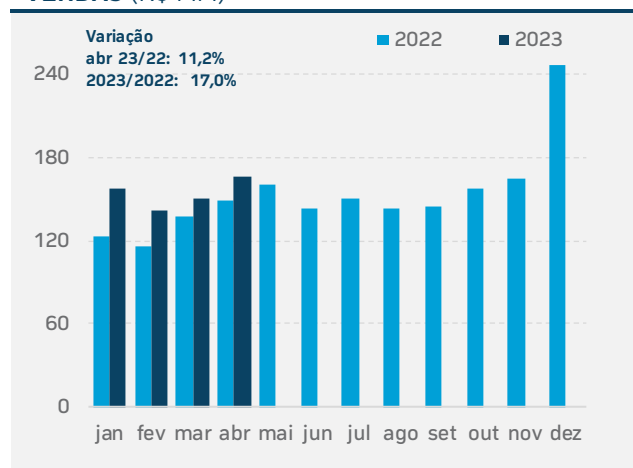
Fonte: Aliansce Sonae + brMalls

INDICADORES OPERACIONAIS

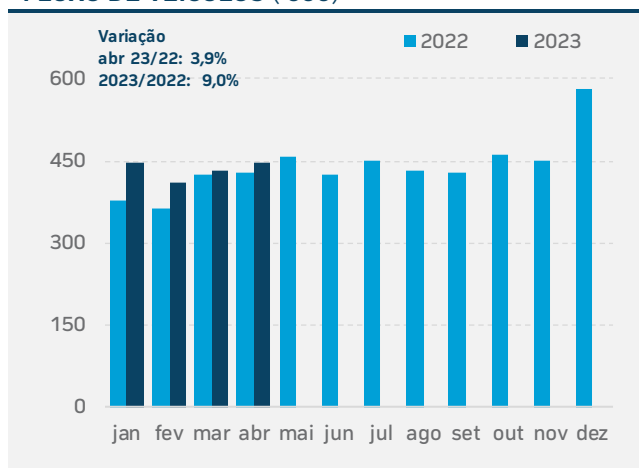
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparado com o ano de 2022. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

Em relação à vacância, encerramos o mês com 4,4% da ABL vaga vs. 4,5% no mês anterior, em decorrência da entrada da Vans (67 m²).

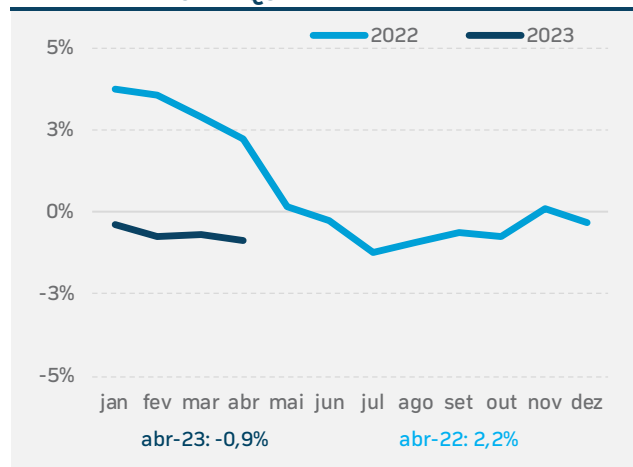
VENDAS (R\$ MM)



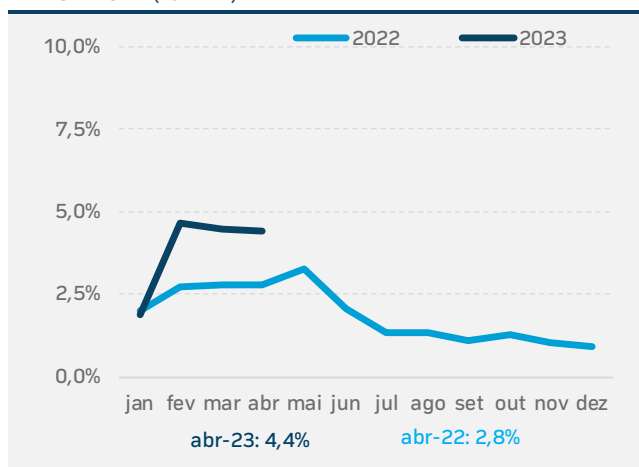
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae + brMalls

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](#)).

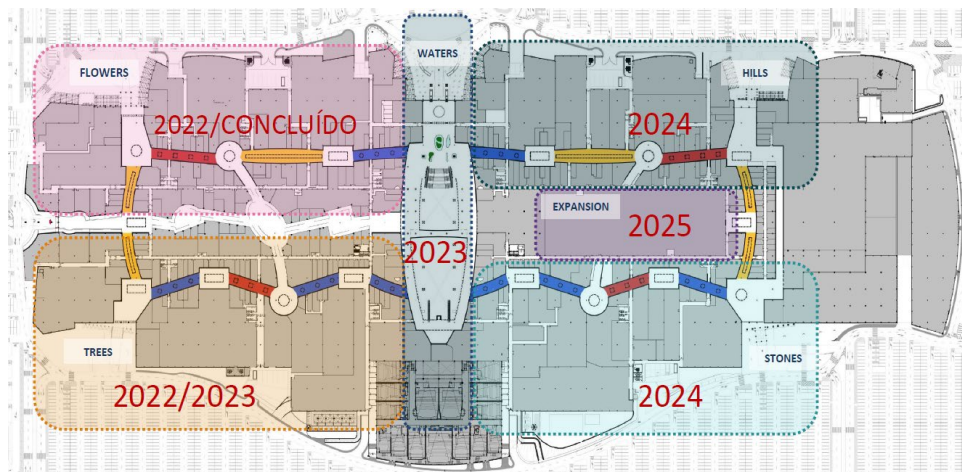
A reforma será dividida em quatro etapas, conforme abaixo:

2022: Flores + Árvores

2023: Árvores

2024: Águas + Pedras e Colinas

2025: Expansão



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

Fonte: Aliansce Sonae + brMalls

ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

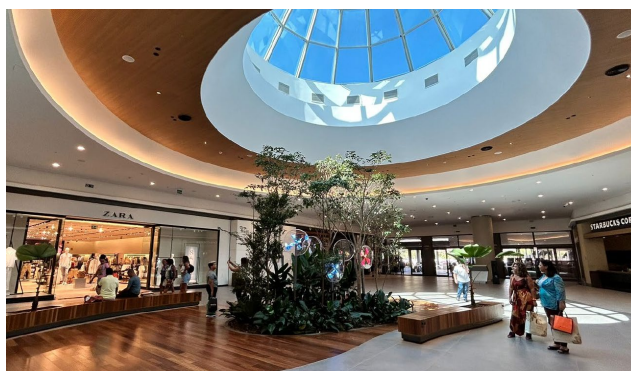
Anterior

Atual

ENTRADA FLORES



MALL INTERNO





EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

AGE - 3ª EMISSÃO DE COTAS

Em 23 de maio de 2023, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. ("Hedge DTVM"), na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do Hedge Shopping Parque Dom Pedro Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), informou os cotistas do Fundo ("Cotistas") acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 98,10% (noventa e oito inteiros e dez centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 1,07% (um inteiro e sete centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação da 3ª Emissão, com Preço por Cota equivalente a R\$ 74,11 (setenta e quatro reais e onze centavos), nos termos e condições propostos, autorizando a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 3ª Emissão e à realização da Oferta.

Todos os documentos relativos a AGE estão disponíveis nos sites da CVM, B3, bem como na [página](#) da Fundo.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 06/2022](#)[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 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