

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII

HPDP11



JANEIRO DE 2024

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	7
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
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\$ 95,58

COTA DE MERCADO

R\$ 87,99

VALOR DE MERCADO

R\$ 289 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.288.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

439

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: 31/01/2024.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Pode se dizer que janeiro foi um mês sem grandes surpresas, uma vez que a maioria dos ativos se comportou de acordo com as expectativas. Há um alinhamento grande entre o comportamento do mercado e as expectativas dos analistas e especialistas em investimentos. Alguns podem afirmar que a queda do Ibovespa foi exagerada ou ainda uma surpresa, mas o fato é que após as altas de novembro e dezembro, seria natural esperarmos uma correção. Afinal, tivemos um rali de alta bem forte no fim de 2023, mais de 18% em dois meses. Falando em números, em janeiro tivemos uma queda de 4,79% do Ibovespa, com uma saída de recursos dos investidores estrangeiros de R\$ 7,9 bilhões, depois de uma entrada de R\$ 44,85 bilhões no ano de 2023. Tivemos reuniões das autoridades monetárias tanto aqui, quanto nos EUA e o resultado foi o esperado, com o COPOM cortando 0,50% e sinalizando que nas próximas duas reuniões deve seguir no mesmo ritmo e o FED mantendo as taxas e dando sinais de que só vai se movimentar quando a inflação der sinais de se aproximar ou atingir a meta estabelecida pelo FOMC de 2% ao ano, reduzindo qualquer esperança de quedas dos juros americanos já em março. Nesse contexto, o dólar teve uma valorização de 2,32% e o IFIX de 0,67%.

As questões do momento são a exportação da queda da inflação na China para o resto do mundo, o que contribui para a queda da inflação em outros países, e o mantra dos bancos centrais, tanto aqui quanto no mundo desenvolvido, de que, a partir de agora, os movimentos da política monetária serão “*data dependent*”, ou seja, dependerão de dados e do comportamento de variáveis, como a criação de empregos, as questões geopolíticas com sua influência nos preços das commodities e a evolução das questões pertinentes ao equilíbrio fiscal, sendo estes os fatores determinantes para a definição da velocidade e da intensidade dos eventuais cortes de juros que o mercado espera.

Cabe destacar a forte alta da bolsa americana em janeiro, que subiu 1,60% quando olhamos para o SP500, renovando as máximas históricas, principalmente em função dos resultados das empresas de tecnologia nos últimos três meses de 2023, divulgados no começo de 2024.

Por aqui, a inflação segue em desaceleração e o desemprego terminou o ano em 7,40%. Tivemos o anúncio da nova política industrial do governo federal que, de certa forma, tem que ser acompanhada de perto para que nos certifiquemos que não agravará a questão fiscal e assistimos à continuidade da discussão sobre a meta de déficit primário zero que o ministro da Fazenda Fernando Haddad tem defendido. O desafio dos próximos 90 dias será a regulamentação da reforma tributária aprovada no fim de 2023.

Por fim, ainda sobre a questão fiscal, saiu o anúncio oficial do déficit primário de 2023 de 2,12% do PIB ou R\$ 230,5 bilhões. O pior desde 2020, e que ainda pode chegar a R\$ 256 bilhões, pela métrica do Banco Central que deve desconsiderar uma receita do PIS/PASP de R\$ 24 bilhões como primária, esse número é o segundo pior da história, perdendo apenas para o déficit primário de 2020, no auge da pandemia. Pode se dizer que o déficit foi inflado pela antecipação do pagamento de precatórios vencidos em 2022 (R\$ 92,4 bilhões) que poderiam ser quitados no futuro, bem como por desonerações como PERSE que chegaram a tirar R\$ 17 bilhões dos cofres públicos, segundo o Ministério da Fazenda. Aliás, no campo do relacionamento do congresso com o governo, podemos dizer que ele começou tenso, da mesma forma como terminou antes do recesso parlamentar, com as disputas em relação à desoneração de setores da economia que havia sido aprovada pelo congresso e que o governo federal vetou, da mesma forma que as emendas de comissão.

Um destaque de última hora foi a revisão feita pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) nos ativos que podem servir de lastro para alguns dos ativos financeiros que são incentivados com isenção de Imposto de Renda, a saber CRI, CRA, LCI, LCA e LIG. Essas mudanças valem a partir de julho. Na prática, o CMN alterou as regras e prazos da LCA, LCI e LIG. O vencimento mínimo das LCA e das LCI foi de 90 dias para 9 e 12 meses, respectivamente. Foram também especificadas as modalidades de crédito imobiliário usado como lastro no caso das LCI e foram estabelecidas novas vedações e restrições para as emissões de LCA. Além disso no caso das LCI foi retirada a possibilidade de utilização de operações sem conexão com o mercado imobiliário, mesmo se garantido por imóvel.

Nossa expectativa é que a maior restrição aos ativos que podem ser utilizados como lastro para a emissão de CRI e LCI deve diminuir o número de ofertas desses títulos no mercado e com isso o spread em relação aos títulos públicos pós fixados (NTN-B) também deve diminuir. O que acreditamos que irá aumentar muito a demanda por FII e debêntures incentivadas.

Enfim, estamos bastante otimistas com o comportamento dos mercados em 2024. Acreditamos que os FII devem ter destaque nesse cenário, tanto pela redução dos juros quanto pelas restrições impostas pelo CMN aos ativos que podem lastrear os títulos incentivados e isso deve gerar demanda para o mercado de FII.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

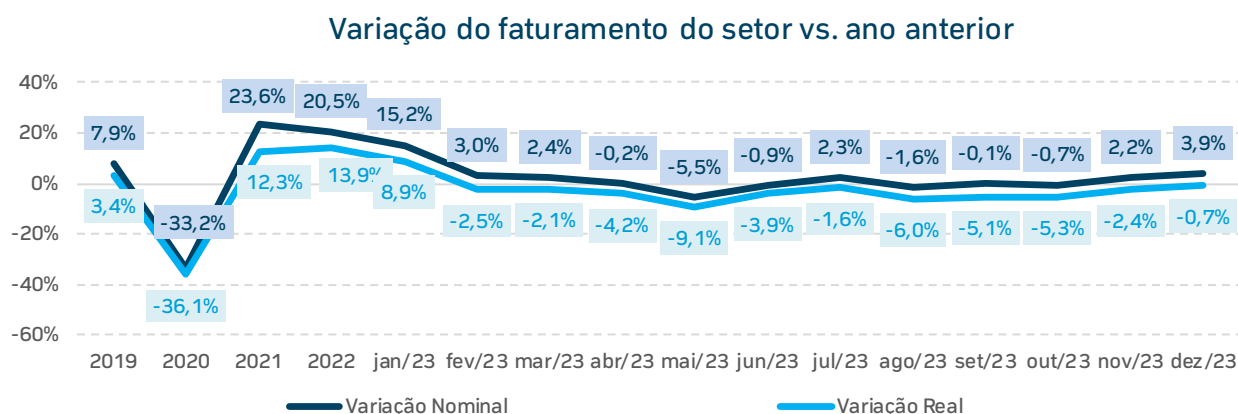
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em dezembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 3,9% 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 0,7%. Com isso, o faturamento do setor encerrou o ano com um crescimento acumulado nominal de 1,5% e, em termos reais, uma retração acumulada de 3,0%.

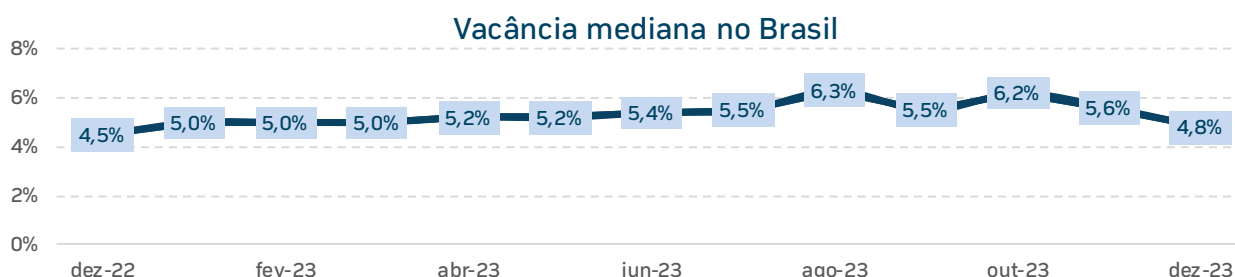
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Dez/23	4,8%	6,2%	3,7%	4,1%	5,7%
Nov/23	5,6%	6,7%	5,1%	4,7%	5,6%



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 janeiro de 2024, e os indicadores operacionais do Parque D. Pedro de dezembro de 2023.

Em dezembro, as vendas do shopping foram 11,4% superiores ao observado em dezembro de 2022. No ano, as vendas apresentam crescimento de 10,4% em relação a 2022.

Já o resultado operacional de janeiro apresentou retração de 12,3% vs. janeiro de 2023. Destacamos que esta retração ocorreu devido à queda na linha de aluguel mínimo, com uma base forte de comparação em jan-23 após recebimentos não recorrentes, e, devido à elevação das despesas, após o aporte para cobertura de inadimplência condominial.

A vacância saiu de 2,1% em novembro para 1,8% em dezembro.

Movimentações comerciais: entradas da Yellowstone (253 m²), Me Leva (123 m²), Lugano (57 m²), Omo Lavanderia (27 m²) e Frutassa (26 m²), saída da Capodarte (67 m²) e entrega de 38 m² de área da Ophicina.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,53 / cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2024, considerando as 3.288.000 cotas no fechamento. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,62 / cota.

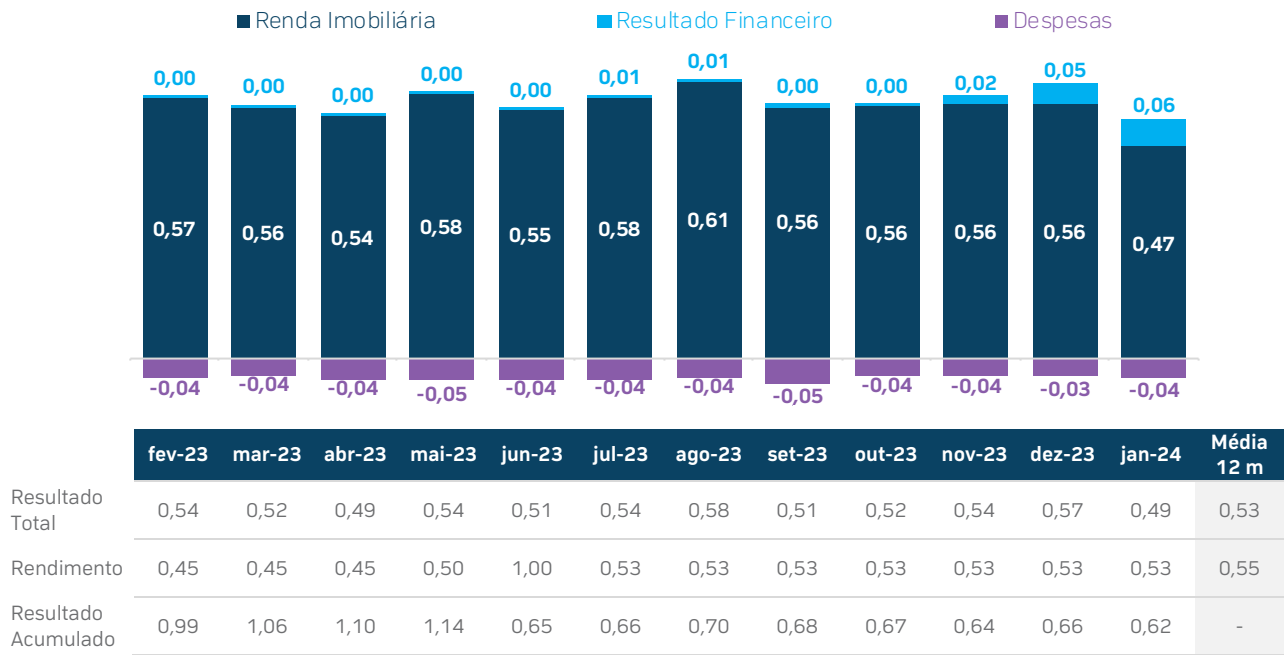
Destacamos que o resultado de janeiro foi afetado negativamente em R\$ 0,22 / cota em razão do pagamento da taxa anual de gestão imobiliária devida à administradora do shopping. Esta taxa é paga anualmente no mês de janeiro, sendo proporcional ao *valuation* do ativo e, portanto, refletindo o aumento de 9,93% no valor contábil do imóvel.

O pagamento foi realizado em 16 de fevereiro de 2024, aos detentores de cota em 31 de janeiro de 2024. 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	jan-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	1.738.791	0,53	1.738.791	0,53
Renda Imobiliária	1.551.019	0,47	1.551.019	0,47
Receita financeira	187.772	0,06	187.772	0,06
Despesas totais	(129.529)	(0,04)	(129.529)	(0,04)
Resultado	1.609.261	0,49	1.609.261	0,49
Rendimento HPDP11	1.742.640	0,53	1.742.640	0,53



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



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

LIQUIDEZ

HPDP11	jan-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	90,9%	90,9%	91,9%
Volume negociado (R\$ mil)	17.513,49	17.513,49	58.351,69
Giro (em % do total de cotas)	6,10%	6,10%	20,79%

Fonte: Hedge / Economática / B3

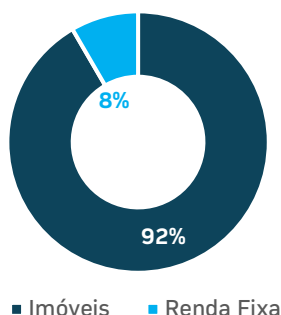
RENTABILIDADE

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\$ 87,99**.

HPDP11	jan/24	2024	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	88,07	88,07	76,99	100,00
Renda Acumulada	0,6%	0,6%	8,4%	18,8%
Ganho de Capital Líquido	-0,1%	-0,1%	11,4%	-12,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,5%	0,5%	20,7%	7,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	6,0%	6,0%	20,7%	1,8%
% CDI Líquido	62,4%	62,4%	190,7%	23,5%
Retorno Total Bruto	0,5%	0,5%	22,7%	6,8%
IFIX	0,7%	0,7%	18,2%	9,2%
% IFIX	76,6%	76,6%	125,0%	73,6%

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



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, Camarada Camarão, Jangada Restaurante, Madero, Mamma Jamma, Outback, Pirajá, Pecorino, Bodytech e Kinoplex. Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP parquedpedro.com.br			



Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

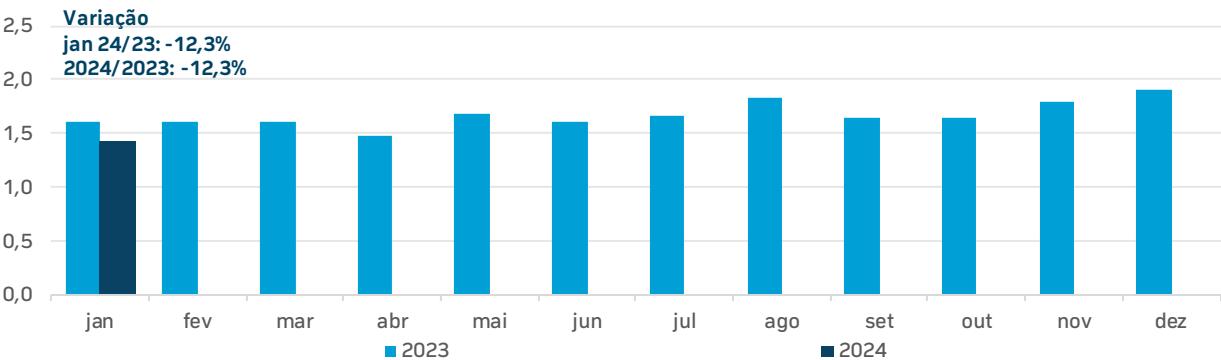
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locações vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, referente à competência do mês
---	---

Segue abaixo o resultado caixa de janeiro de 2024, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro de 2023, na participação do Fundo no imóvel.

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.379.686	1.521.507	-9%	1.379.686	1.521.507	-9%
Aluguel complementar	186.545	149.861	24%	186.545	149.861	24%
Outras receitas	283.550	277.382	2%	283.550	277.382	2%
Receitas totais	1.849.782	1.948.750	-5%	1.849.782	1.948.750	-5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(67.686)	(18.547)	265%	(67.686)	(18.547)	265%
Outras despesas	(917.170)	(779.893)	18%	(917.170)	(779.893)	18%
Despesas totais	(984.856)	(798.440)	23%	(984.856)	(798.440)	23%
Resultado operacional (NOI)	864.926	1.150.310	-25%	864.926	1.150.310	-25%
Resultado estacionamento	551.988	466.241	18%	551.988	466.241	18%
NOI + estacionamento	1.416.914	1.616.551	-12,3%	1.416.914	1.616.551	-12,3%
Benfeitorias	(302.417)	(527.888)	-43%	(302.417)	(527.888)	-43%
Resultado não operacional	2.015	-	-	2.015	-	-
Fluxo de caixa total	1.116.513	1.088.663	3%	1.116.513	1.088.663	3%

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

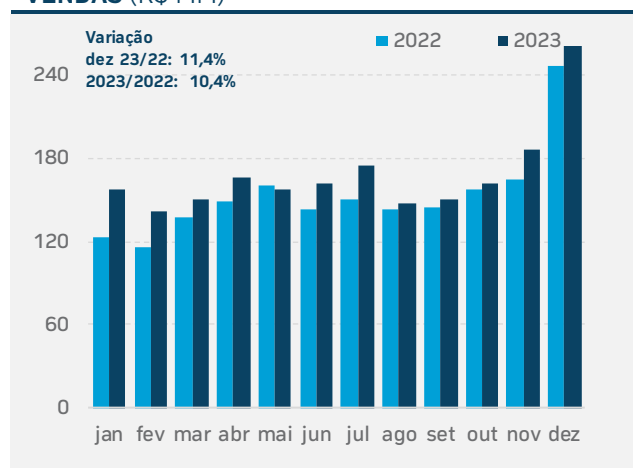
INDICADORES OPERACIONAIS

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

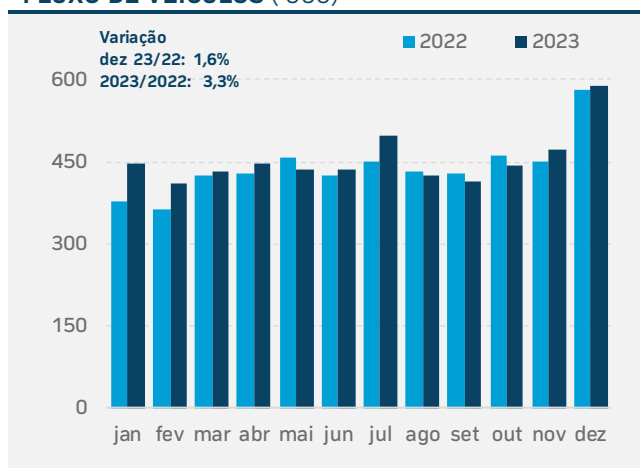
A vacância saiu de 2,1% em novembro para 1,8% em dezembro.

Movimentações comerciais: entradas da Yellowstone (253 m²), Me Leva (123 m²), Lugano (57 m²), Omo Lavanderia (27 m²) e Frutassa (26 m²), saída da Capodarte (67 m²) e entrega de 38 m² de área da Ophicina.

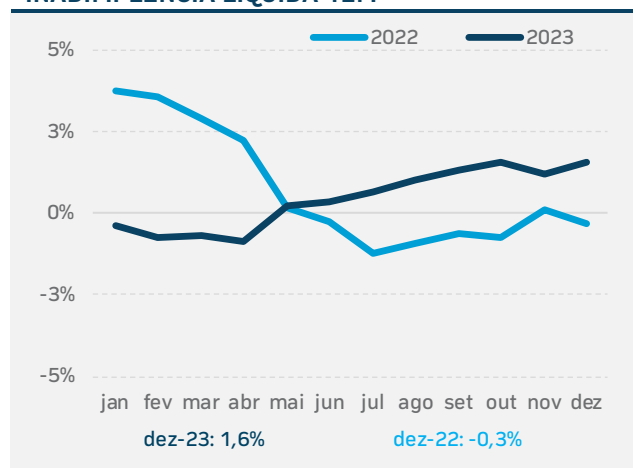
VENDAS (R\$ MM)



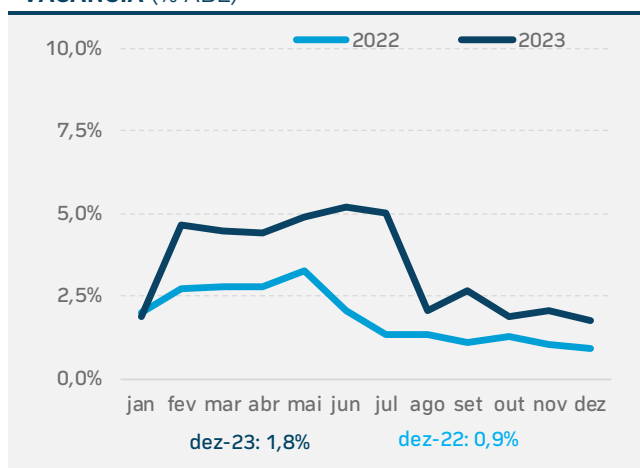
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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:

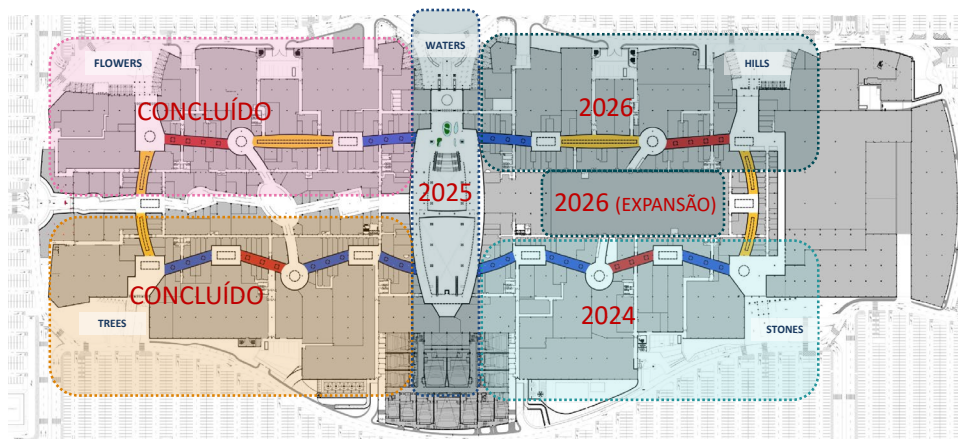
2022: Flores + Árvores

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

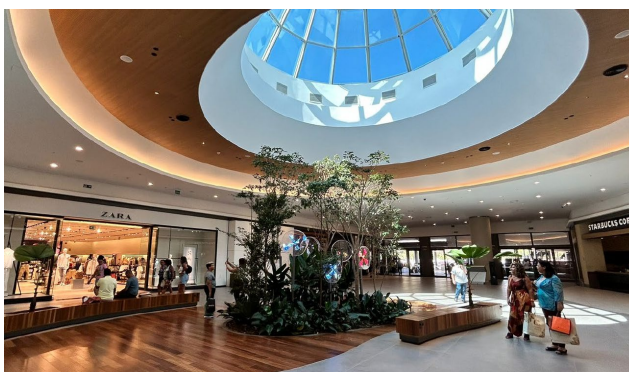
ENTRADA FLORES



ENTRADA ÁRVORES



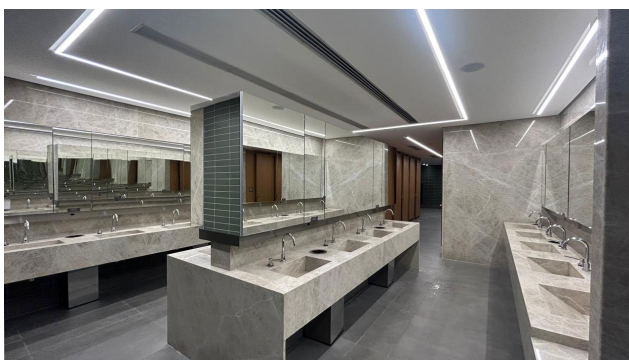
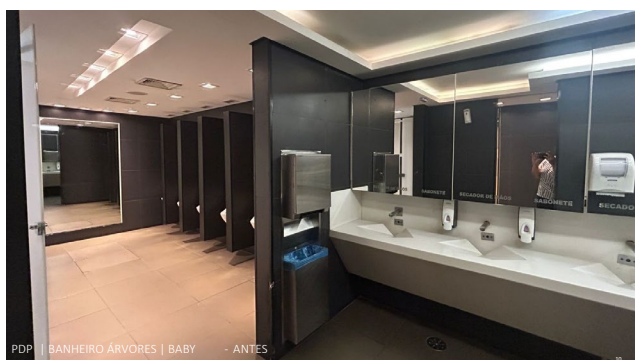
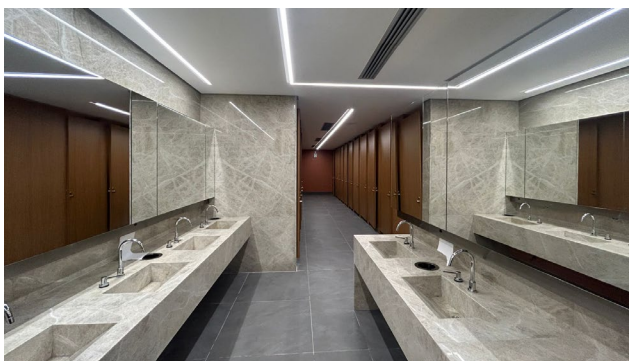
MALL INTERNO



Anterior

Atual

REVITALIZAÇÃO DOS BANHEIROS



ÁGUAS

Anterior

Projeto



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Anterior

Projeto

PEDRAS



COLINAS



DOCUMENTOS

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