

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII HPDP11



JULHO 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	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	14



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\$ 89,47

COTA DE MERCADO

R\$ 82,98

VALOR DE MERCADO

R\$ 241mi

QUANTIDADE DE COTAS*

2.908.813

QUANTIDADE DE COTISTAS

427

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.

* Foram subscritas 379.187 novas cotas no âmbito da 3ª Oferta de Cotas que, quando integralizadas na totalidade, levarão a quantidade de cotas do Fundo para 3.288.000.
Data base das informações: 31/07/2023.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

No mês de julho assistimos à continuidade do movimento de valorização dos ativos de renda variável, que segue em evolução desde abril de 2023. O mercado de ações na B3 teve expressiva valorização, subindo 3,27% no mês e acumulando um ganho de 11,13% no ano. O IFIX manteve a perspectiva positiva e subiu 1,33% no mês, a quarta alta mensal consecutiva, levando a uma valorização de 11,51% em 2023. O dólar desvalorizou-se 1,25% no mês e, com isso, o real acumula uma valorização de 10,43% no ano. Os juros continuaram o movimento de fechamento da curva e o IMA-B valorizou-se 0,81%, acumulando uma variação positiva de 12,27% no ano.

Como pudemos ver, os mercados performaram de forma muito positiva para os investidores que acreditaram nos fundamentos do Brasil. Embora o recesso parlamentar tenha contribuído para trazer muita tranquilidade nas últimas semanas do mês, tivemos um começo de julho promissor, com o encaminhamento da reforma tributária e a análise do novo arcabouço fiscal pelo Senado que deve devolver a PEC para a Câmara com algumas mudanças, mantendo, no entanto, a maior parte do texto aprovado anteriormente pelos deputados. Sabemos que o arcabouço vai depender de aumento de arrecadação para se manter efetivo, mas a nova regra para controle das contas públicas no Brasil vai contribuir para manter as contas sob vigilância e, embora o desafio de aumentar a arrecadação em 2024, num montante entre R\$ 100 bilhões e R\$ 130 bilhões, para cumprirmos a promessa de termos déficit zero no próximo ano, seja imenso, acreditamos que um crescimento do PIB nesse e no próximo ano ao redor de 2,50% pode nos entregar o resultado desejado para superarmos essa barreira.

Surpresas positivas não faltaram em julho, como, por exemplo, o aumento da nota de crédito do Brasil de BB- para BB pela agência de *rating* Fitch, deixando-nos a dois degraus do *investment grade*. A decisão, segundo a agência, foi motivada por um desempenho econômico mais robusto e pelas novas regras fiscais e medidas tributárias em negociação com o Congresso, que devem ancorar uma consolidação gradual da nossa economia.

Enquanto assistimos o FED, Banco Central americano, subir os juros para o maior patamar em vinte e dois anos nos EUA sancionando mais um aumento de 0,25% e com isso elevando a sua taxa de referência para um intervalo entre 5,25% e 5,50%, por aqui assistimos, no dia 2 de agosto, ao COPOM promover a primeira baixa de juros em três anos e levar a taxa SELIC do Banco Central do Brasil para o nível de 13,25%, surpreendendo os principais analistas econômicos do país que, em sua maioria, acreditavam que esse novo ciclo de baixa de juros no Brasil teria início com um corte da Selic de 0,25%. As boas notícias continuaram com o real atingindo a sua cotação mais alta no dia 26 de julho, ao redor de R\$ 4,71 contra o dólar, no que foi o ponto mais forte de nossa moeda desde 20 de abril de 2022. Pudemos, também, ver o Ibovespa negociar ao redor dos 123.000, o que foi a sua maior cotação no ano.

Continuamos bastante positivos, acreditamos que o Brasil deve atrair capitais estrangeiros, pois o patamar de juros ainda está bastante atrativo em comparação com as maiores economias do mundo e a percepção de que temos uma inflação que caminha para a estabilidade vai permitir que o Banco Central siga no caminho de uma acomodação na política monetária, que trará um novo dinamismo para a nossa economia, com patamares mais altos de crescimento.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

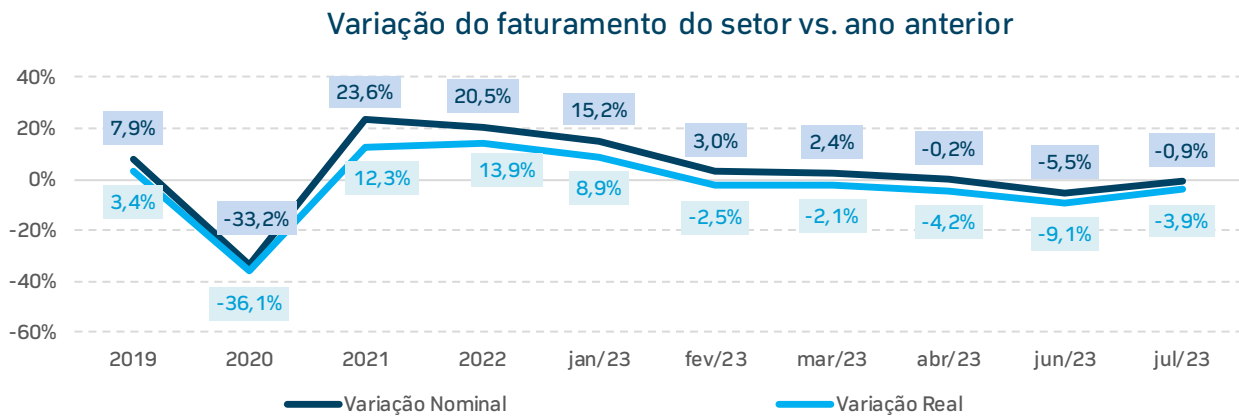


MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em junho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,9% 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 3,9%.

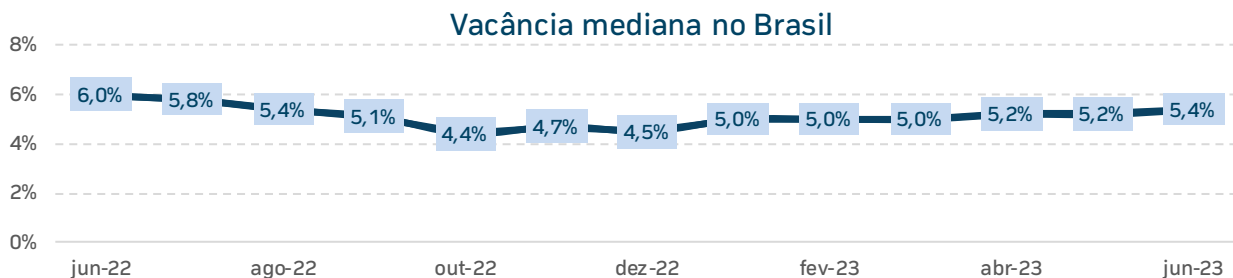
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Jun/23	5,4%	6,5%	3,9%	5,4%	5,6%
Mai/23	5,2%	5,0%	3,6%	4,8%	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 julho de 2023, e os indicadores operacionais do Parque D. Pedro de junho de 2023.

Em junho, as vendas do shopping foram 12,6% superiores ao observado em junho de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 12,7% em relação ao mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional de julho apresentou crescimento de 16,9% vs. julho de 2022. No ano, o resultado acumulado até julho está 11,6% acima do realizado no mesmo período de 2022. Conforme citado nos relatórios de maio a agosto de 2022, ao longo do ano passado a Aliansce Sonae passou por uma alteração de sistema, que pode gerar uma comparação distorcida do resultado operacional de 2022 vs. 2023.

A vacância saiu de 4,9% em maio para 5,2% em junho.

Movimentações comerciais: entrada da Monica Sanches (42 m²) e saídas da agência do Bradesco (183 m²) e Oppnus Store (205 m²).

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

ENCERRAMENTO DA 3ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Em 17 de julho de 2023 foi anunciado o encerramento da 3ª emissão de cotas, com montante total distribuído de R\$ 28.101.548,57. Os recursos serão destinados 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 projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 11,4% ao ano sobre o capital investido após sua maturação, esperada para o 3º ano.

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



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,53/ cota como rendimento referente ao mês de julho de 2023. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,66 / cota.

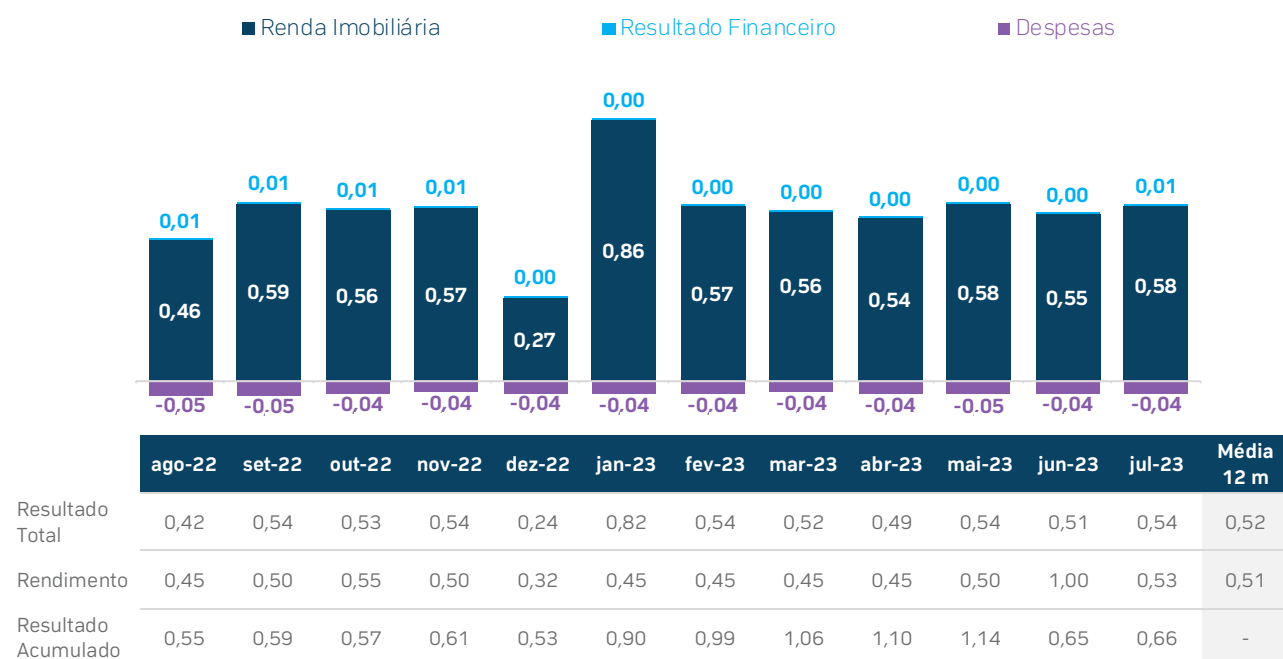
O pagamento será realizado em 14 de agosto de 2023, aos detentores de cota em 31 de julho de 2023. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. Para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

HPDP11	jul-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	1.696.250	0,58	12.395.152	0,61
Renda Imobiliária	1.677.721	0,58	12.327.494	0,61
Receita financeira	18.529	0,01	67.658	0,00
Despesas totais	(128.910)	(0,04)	(868.784)	(0,04)
Resultado HPDP11	1.567.340	0,54	11.526.368	0,57
Rendimento HPDP11	1.541.671	0,53	11.140.754	0,55
Rendimento HPDP13*	163.050	0,43	-	-

* Rendimento distribuído aos detentores de recibos da 3ª Emissão de cotas do Fundo.

Fonte: Hedge

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





LIQUIDEZ

HPDP11	jul-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	90,5%	89,0%	86,3%
Volume negociado (R\$ mil)	65,5	557,3	1046,0
Giro (em % do total de cotas)	0,03%	0,27%	0,48%
Valor de mercado	R\$ 241 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.908.813 cotas		

Fonte: Hedge / Econômica / B3

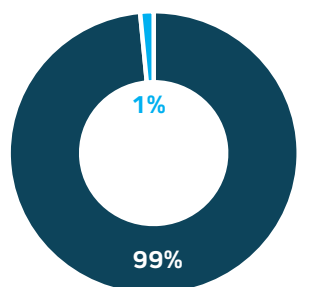
RENTABILIDADE

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\$ 82,98**.

HPDP11	jul/23	2023	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	74,05	75,02	82,00	100,00
Renda Acumulada	1,35%	4,83%	7,40%	15,62%
Ganho de Capital Líquido	9,65%	8,49%	0,96%	-17,02%
TIR Líq. (Renda + Venda)	11,07%	13,58%	8,65%	-1,50%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	252,67%	24,77%	8,69%	-0,42%
% CDI Líquido	1216%	210%	76%	-
Retorno Total Bruto	13,4%	15,4%	8,6%	-1,4%
IFIX	1,3%	11,5%	13,6%	4,8%
% IFIX	1011%	134%	63%	-

Fonte: Hedge / Econômica / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

PARTICIPAÇÃO 10,53%	ABL Total 126,5 mil m ²	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR Aliance 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)

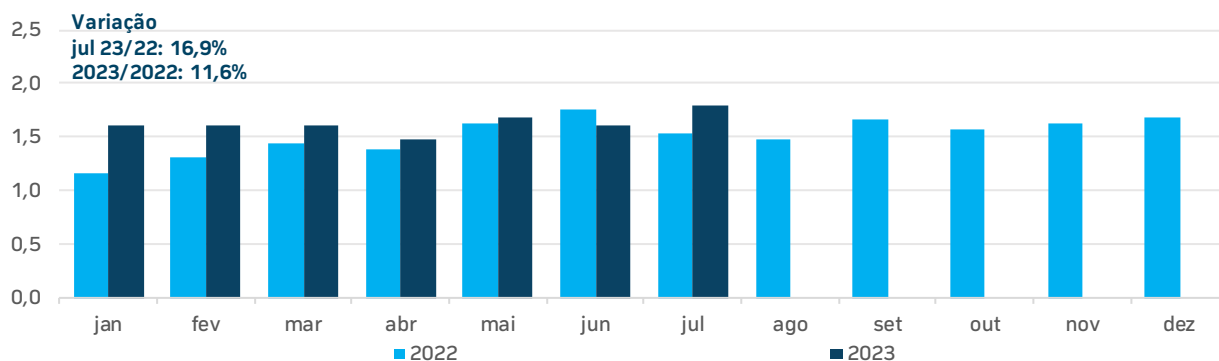
Mês 1	Mês 2
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	<p>Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locações vigentes no mês 1</p> <p>Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, referente à competência do mês</p>

Segue abaixo o resultado caixa de julho de 2023, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de junho de 2023, na participação do Fundo no imóvel. Conforme citado nos relatórios de maio a agosto de 2022, ao longo do ano passado a Aliansce Sonae passou por uma alteração de sistema, que pode gerar uma comparação distorcida do resultado operacional de 2022 vs. 2023.

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Varição vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.167.619	1.129.640	3%	8.625.111	7.707.350	12%
Aluguel complementar	56.706	39.290	44%	429.673	333.287	29%
Outras receitas	263.524	240.401	10%	1.659.171	1.534.005	8%
Receitas totais	1.487.849	1.409.331	6%	10.713.955	9.574.643	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(37.483)	(41.648)	-10%	(212.068)	(148.931)	42%
Outras despesas	(12.228)	(134.415)	-91%	(1.528.240)	(1.434.472)	7%
Despesas totais	(49.711)	(176.063)	-72%	(1.740.308)	(1.583.403)	10%
Resultado operacional (NOI)	1.438.139	1.233.268	17%	8.973.647	7.991.240	12%
Resultado estacionamento	356.389	301.860	18%	2.416.017	2.218.797	9%
NOI + estacionamento	1.794.528	1.535.128	16,9%	11.389.664	10.210.037	11,6%
Benfeitorias	(215.624)	(196.434)	10%	(2.002.432)	(1.283.491)	56%
Resultado não operacional	4.861	-	-	25.918	-	-
Fluxo de caixa total	1.583.765	1.338.694	18%	9.413.150	8.926.547	5%

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



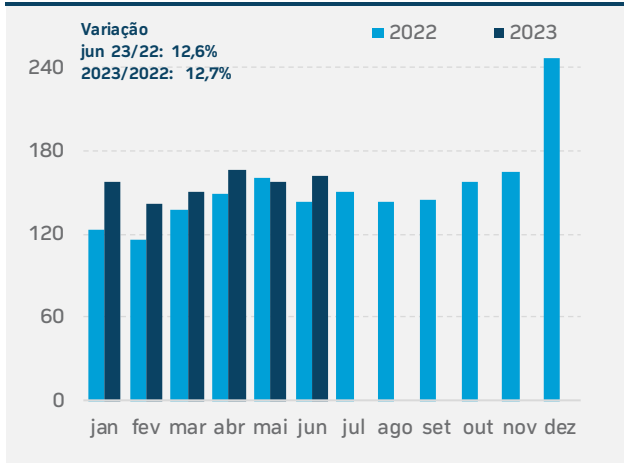
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

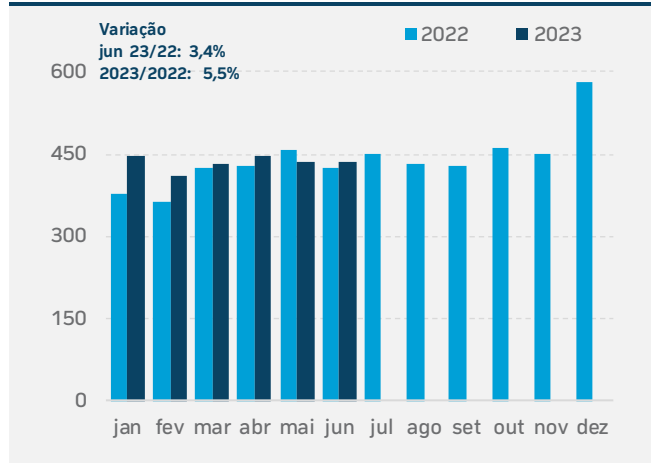
A vacância saiu de 4,9% em maio para 5,2% em junho.

Movimentações comerciais: entrada da Monica Sanches (42 m²) e saídas da agência do Bradesco (183 m²) e Oppnus Store (205 m²).

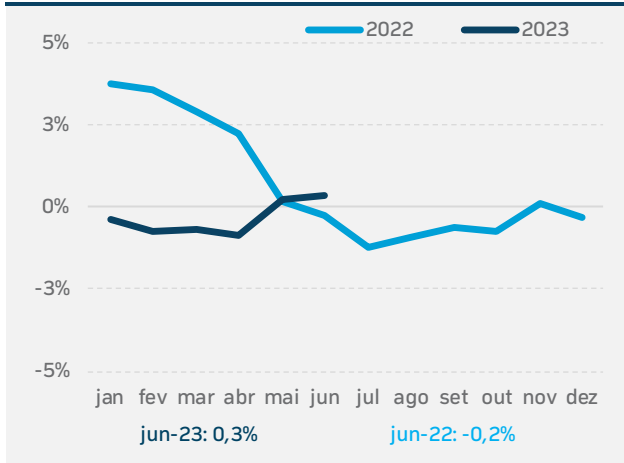
VENDAS (R\$ MM)



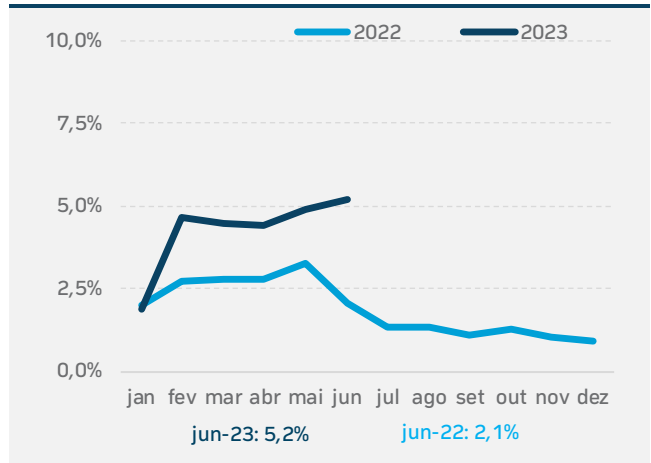
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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](#)).

Em 17 de julho de 2023 a Hedge DTVM, administradora do HPDP11, anunciou o encerramento da 3ª emissão de cotas, com montante total captado de R\$ 28.101.548,57. Os recursos serão destinados 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 projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 11,4% ao ano sobre o capital investido após sua maturação, esperada para o 3º ano.

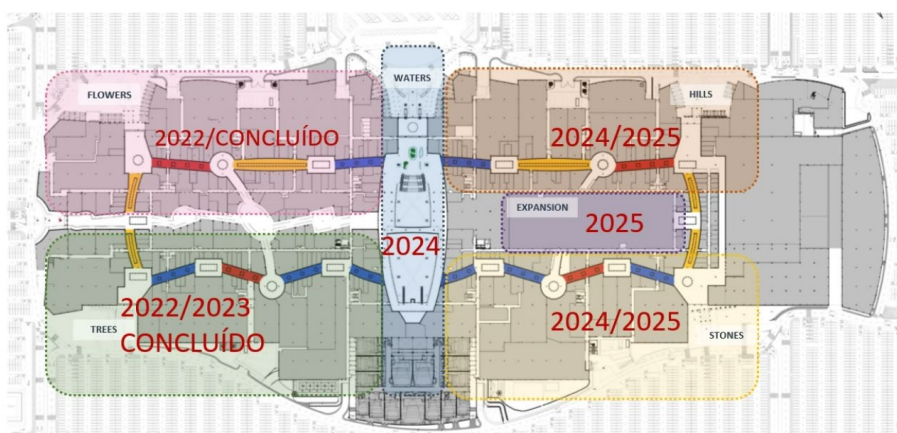
A reforma será dividida em quatro etapas, conforme abaixo:

2022: Flores + Árvores

2023: Árvores

2024: Águas + Pedras e Colinas

2025: Pedras Colinas e 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





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.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br