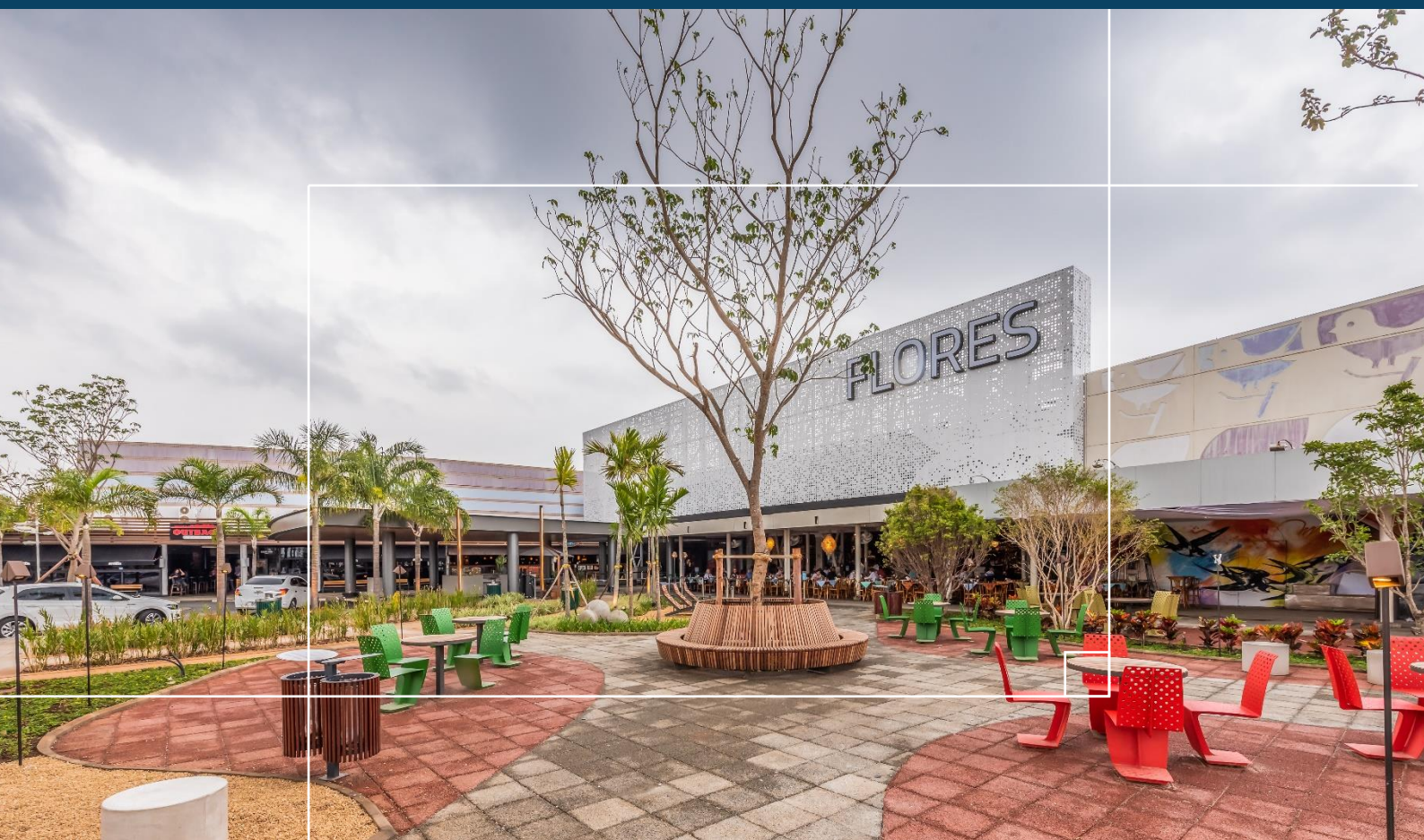


Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII

HPDP11



OUTUBRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	7
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	9
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	10
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	11
INDICADORES OPERACIONAIS	12
EXPANSÃO E REVITALIZAÇÃO	13
ACOMPANHAMENTO DE OBRAS	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\$ 89,27

COTA DE MERCADO

R\$ 84,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 244 mi

QUANTIDADE DE COTAS*

2.950.649

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 337.351 novas cotas no âmbito da 3ª Oferta de Cotas que, quando integralizadas e convertidas, levarão a quantidade de cotas do Fundo para 3.288.000.
Data base das informações: 31/10/2023.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em outubro tivemos mais um mês de grande volatilidade nos mercados, com destaque para a piora na performance dos ativos de renda variável.

O IBOVESPA caiu 2,94% e agora acumula alta de 3,11% no ano. O IFIX também apresentou queda, perdendo 1,97% no mês, mas permanecendo com um ganho de 10,06% no ano. Os juros voltaram a subir, com o DI para Jan de 2025 terminando o mês com alta de 2,21% e acumulando no ano uma baixa de 12,72%. Já no câmbio, tivemos pequena desvalorização do real contra o dólar, da ordem de 0,28% e com isso a moeda brasileira acumula valorização de 4,53% em 2023.

O tom negativo dos mercados em outubro foi determinado por dois fatores principais. O primeiro, de ordem externa, foi o comportamento das taxas de juros longas no mercado americano. O segundo, de ordem local e com impactos econômicos, mas um viés político, foi a percepção clara de que o governo atual não quer se comprometer com a implementação de uma política de responsabilidade fiscal que nos permita aumentar de forma mais acelerada a queda nas taxas de juros que vem sendo promovida pelo Banco Central do Brasil.

Começando pelo cenário externo, tivemos um começo de mês mais negativo com os 10y treasury bonds do tesouro americano alcançando 5,021%, o maior nível desde 2007, que aqui adotamos como benchmark para o comportamento das taxas de juros mais longas no mercado americano, talvez um dos preços mais importantes no contexto financeiro global. Esse comportamento nas taxas de juros deve-se principalmente à sinalização, dada pelo Federal Reserve, que os juros terão que permanecer em um patamar mais alto por um período mais longo para que tenhamos a convergência da inflação para a meta de 2% ao ano.

Embora esse tenha sido um mês de alta volatilidade, como já dito acima, o resultado final nos parece positivo, principalmente em virtude do discurso dos principais bancos centrais ao redor do mundo, começando pelo Fed, passando pelo Banco Central Europeu e vários outros como o Bank of England, o Banco Central do Canadá e tantos mais. Pode ser que o Fed ainda aumente em mais 0,25% as taxas de juros na reunião de dezembro, mas esse deixou de ser o cenário mais esperado. Hoje podemos dizer que o mais provável é o fim do ciclo de aperto monetário nas principais economias desenvolvidas.

Não podemos deixar de mencionar, ainda no campo externo, a eclosão de mais um ponto de tensão geopolítica no mundo, dessa vez no Oriente Médio, com o ataque promovido pelo Hamas e a posterior invasão de Gaza pelo exército de Israel, causando mais uma grave crise humanitária e escalando a tensão política ao redor do mundo.

No cenário interno a situação infelizmente não melhorou, muito embora o Congresso tenha feito a pauta andar com a aprovação, na Câmara dos Deputados, do PL 4173, projeto de lei que muda as regras de tributação para diversas classes de ativos, como fundos imobiliários e FIAGRO, por exemplo, que agora necessitariam de pelo menos 100 cotistas para ter direito à isenção na distribuição de dividendos, e, também muda a tributação de alguns veículos de investimento, como fundos exclusivos, que passam a ter que pagar impostos sobre ganhos (o chamado come cotas) a cada seis meses. O Senado também deu a sua contribuição com a aprovação do relatório do senador Eduardo Braga sobre a reforma tributária, que agora passará por nova análise na Câmara dos Deputados. Apenas para deixar claro, do ponto de vista dos investidores e nosso, por óbvio, o aumento de tributação promovido pela aprovação, na Câmara do PL 4173 e da provável aprovação definitiva da reforma tributária, cheia de exceções no que toca às alíquotas de diversos segmentos, não é positivo, mas, para o governo, fazer a pauta andar e conseguir aprovar reformas importantes e aumentar a arrecadação é bastante positivo.

O fato muito negativo foram as declarações do presidente Lula sobre a meta de déficit primário zero para o ano de 2024 prevista na nova política fiscal do governo que foi recém aprovada e defendida pela equipe do Ministério da Fazenda, capitaneado pelo ministro Fernando Haddad. Ao afirmar que não quer cortar gastos e que ter um déficit primário de 0,25% ou 0,50%, ao contrário da meta de zerar esse déficit, não é relevante, o presidente passou um péssimo recado aos agentes financeiros, o que foi decisivo para a piora dos mercados ao fim de outubro. O fato é que o comportamento da política fiscal do governo é decisivo para abrir espaço para uma política monetária mais acomodativa promovida pelo BACEN. Cortar juros com mais intensidade é necessário para promovermos um aumento da expectativa de crescimento do PIB em 2024 e 2025. Crescer mais significa arrecadar mais e com isso tentar estabilizar a relação dívida/PIB que no Brasil, economia emergente, está bem alta. A disputa política que ocorre dentro do governo, com uma área liderada pelo ministro chefe da Casa Civil, Rui Costa defendendo o aumento de gastos e uma política fiscal expansionista, aparentemente conseguiu a



adesão do presidente Lula e deixou o ministro Haddad em uma situação no mínimo constrangedora. A falta de percepção do presidente Lula sobre a dinâmica necessária para colocar o país em uma rota de crescimento sustentável fez com que lembrássemos da ex-presidente Dilma.

Como vimos, o desafio hoje está mais no Brasil do que no cenário global. Hoje temos um Congresso com um apetite maior para a definição de pautas que sejam importantes para o crescimento do país. Podemos verificar que algumas bancadas temáticas, como a Frente Parlamentar da Agricultura (FPA), não se intimidam e funcionam como contraponto ao executivo nas pautas que lhe são caras. Acreditamos que essa dinâmica de freios e contrapesos das instituições brasileiras funcionará de forma positiva e que os mercados voltarão a caminhar para o lado positivo até o fim do ano.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

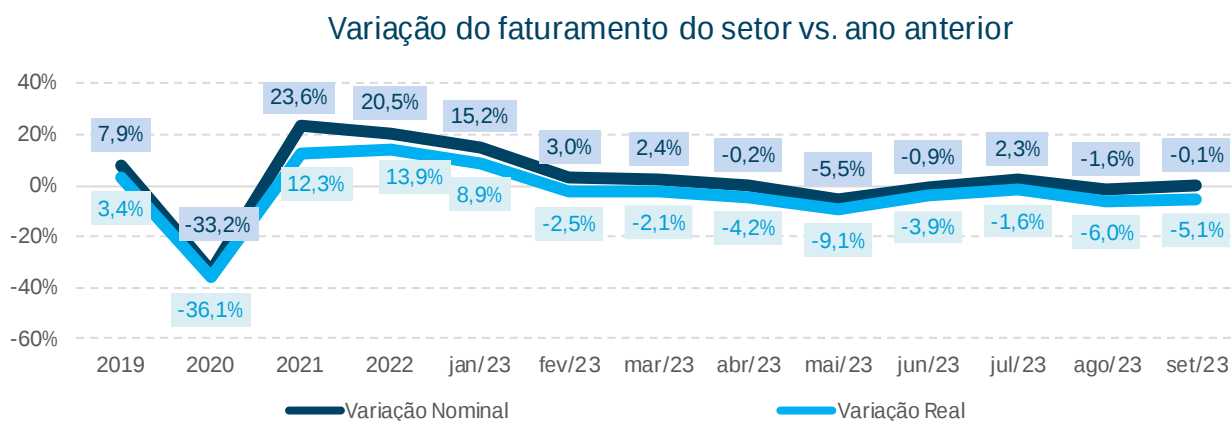
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em setembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,1% 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 5,1%.

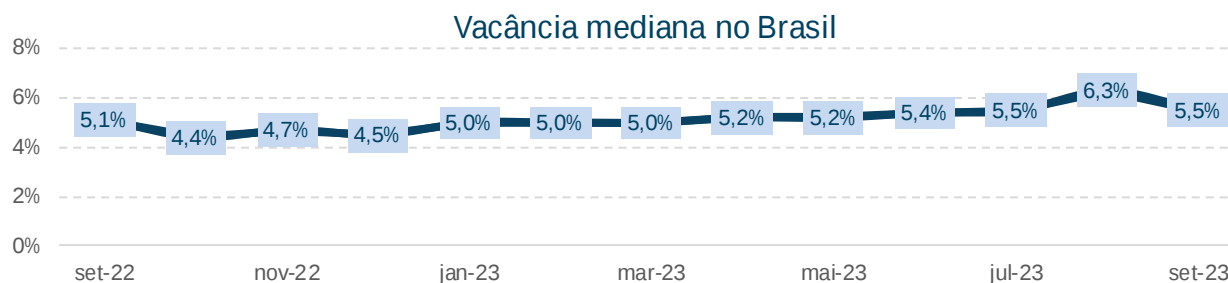
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Set/23	5,5%	6,5%	4,6%	4,8%	5,8%
Ago/23	6,3%	7,0%	4,4%	5,8%	6,5%



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 outubro de 2023, e os indicadores operacionais do Parque D. Pedro de setembro de 2023.

Em setembro, as vendas do shopping foram 3,6% superiores ao observado em setembro de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 10,8% em relação ao mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional de outubro apresentou crescimento de 4,6% vs. outubro de 2022. No ano, o resultado acumulado até outubro está 9,6% acima do realizado no mesmo período de 2022.

A vacância saiu de 2,0% em agosto para 2,6% em setembro.

Movimentações comerciais: entrada da Kayland (51 m²) e saídas da Osteria Basilico (380 m²), Ponto Frio (253 m²), Monica Sanches (122 m²), Premier (44 m²) e Unhas Cariocas (28 m²).

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$ 0,53 / cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2023, considerando as 2.950.649 cotas no fechamento. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,67 / cota.

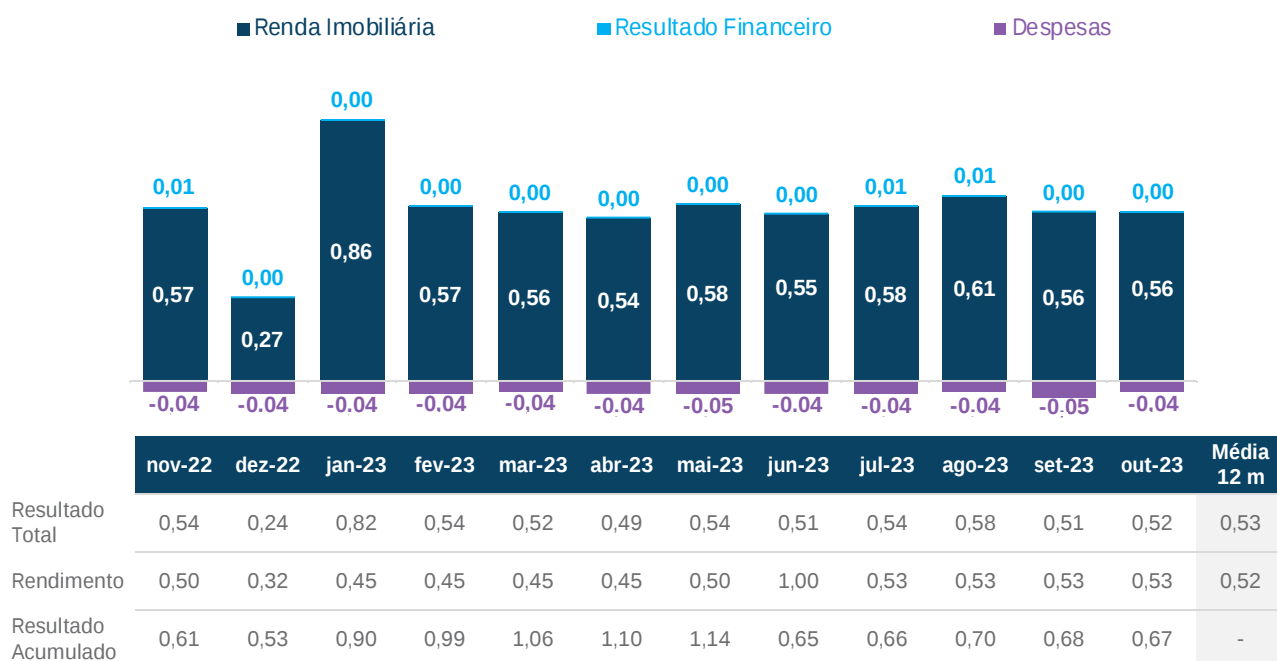
O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2023, aos detentores de cota em 31 de outubro de 2023. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. Para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

HPDP11	out-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	1.656.085	0,56	17.532.057	0,60
Renda Imobiliária	1.645.356	0,56	17.423.590	0,60
Receita financeira	10.729	0,00	108.467	0,00
Despesas totais	(111.909)	(0,04)	(1.257.201)	(0,04)
Resultado	1.544.176	0,52	16.274.856	0,56
Rendimento Recibos*			17.989	0,43
Rendimento HPDP11	1.563.844	0,53	15.832.286	0,54

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

Fonte: Hedge

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



LIQUIDEZ

HPDP11	out-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	90,5%	90,4%	88,4%
Volume negociado (R\$ mil)	43,0	1477,8	1602,1
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	0,65%	0,70%
Valor de mercado			R\$ 244 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			2.950.649 cotas

Fonte: Hedge / Econômica / B3

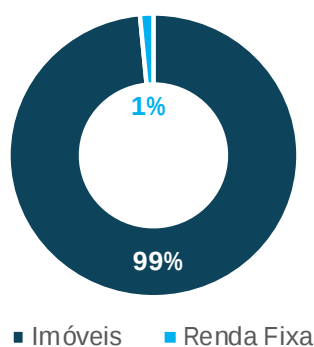
RENTABILIDADE

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\$ 84,00**.

HPDP11	out/23	2023	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	84,22	75,02	82,50	100,00
Renda Acumulada	0,6%	6,9%	7,6%	17,2%
Ganho de Capital Líquido	-0,3%	9,6%	1,5%	-16,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,4%	17,1%	9,4%	1,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	4,5%	20,9%	9,4%	0,3%
% CDI Líquido	43,6%	183,4%	83,0%	4,6%
Retorno Total Bruto	0,4%	18,9%	9,4%	1,2%
IFIX	-2,0%	10,1%	5,5%	3,4%
% IFIX	-	187,9%	171,3%	35,5%

Fonte: Hedge / Econômica / 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: 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

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

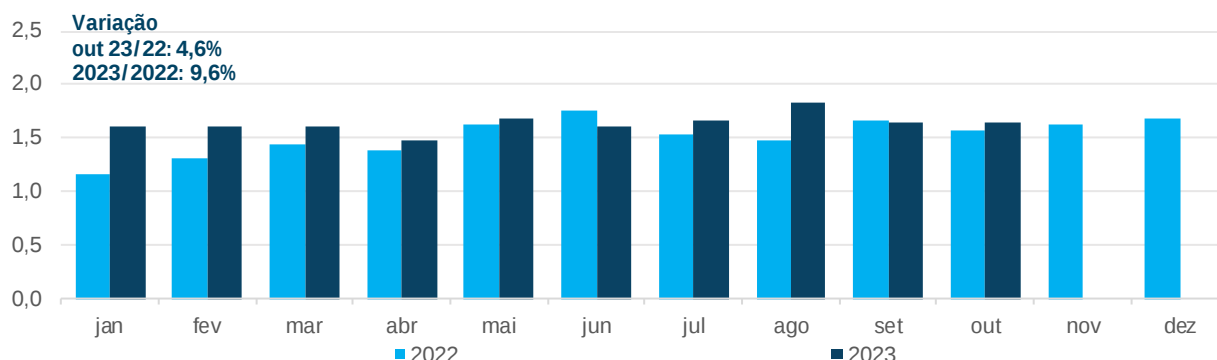
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, referente à competência do mês

Segue abaixo o resultado caixa de outubro de 2023, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de setembro de 2023, na participação do Fundo no imóvel. Conforme citado nos relatórios de maio a agosto de 2022, ao longo do ano passado a ALLOS, 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 out-23	Realizado out-22	Variação vs. out-22	Acum. out-23	Acum. out-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.191.623	1.165.983	2%	12.254.571	11.275.291	9%
Aluguel complementar	27.345	40.966	-33%	572.836	443.912	29%
Outras receitas	239.716	218.903	10%	2.341.711	2.141.417	9%
Receitas totais	1.458.684	1.425.852	2%	15.169.118	13.860.619	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(48.800)	(28.697)	70%	(349.648)	(250.066)	40%
Outras despesas	(121.628)	(146.737)	-17%	(2.066.094)	(1.908.721)	8%
Despesas totais	(170.429)	(175.434)	-3%	(2.415.742)	(2.158.787)	12%
Resultado operacional (NOI)	1.288.255	1.250.419	3%	12.753.377	11.701.832	9%
Resultado estacionamento	361.182	326.820	11%	3.621.856	3.237.505	12%
NOI + estacionamento	1.649.437	1.577.239	4,6%	16.375.233	14.939.337	9,6%
Benfeitorias	(192.070)	(382.883)	-50%	(2.843.064)	(2.279.025)	25%
Resultado não operacional	824	-	-	35.434	-	-
Fluxo de caixa total	1.458.191	1.194.355	22%	13.567.602	12.660.312	7%

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

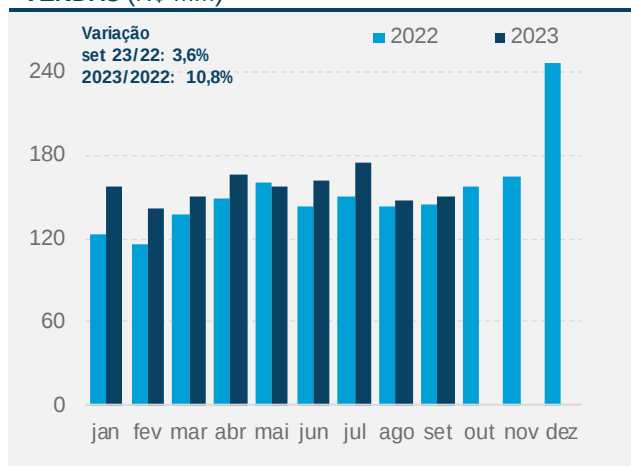
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

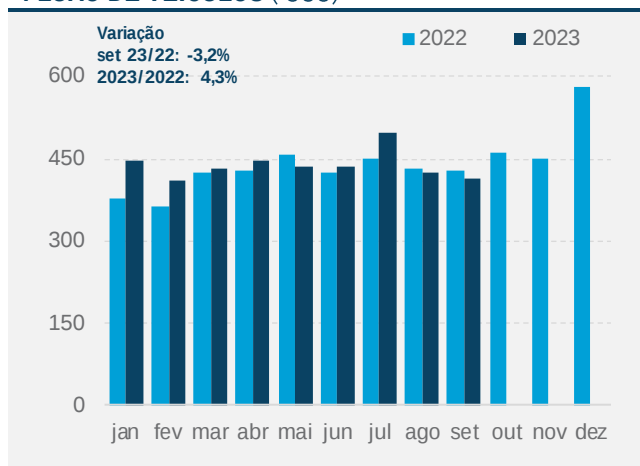
A vacância saiu de 2,0% em agosto para 2,6% em setembro.

Movimentações comerciais: entrada da Kayland (51 m²) e saídas da Osteria Basilico (380 m²), Ponto Frio (253 m²), Monica Sanches (122 m²), Premier (44 m²) e Unhas Cariocas (28 m²).

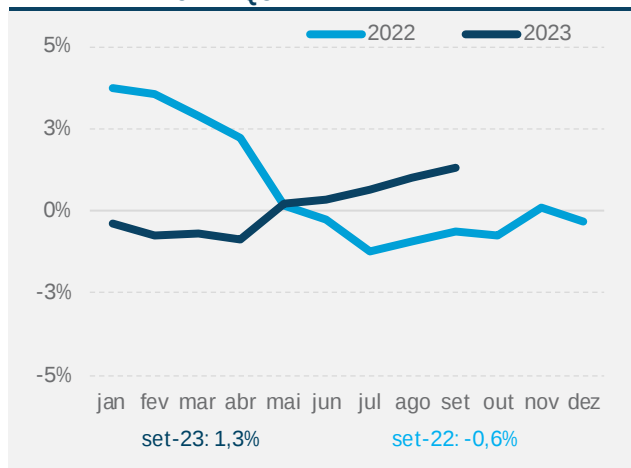
VENDAS (R\$ MM)



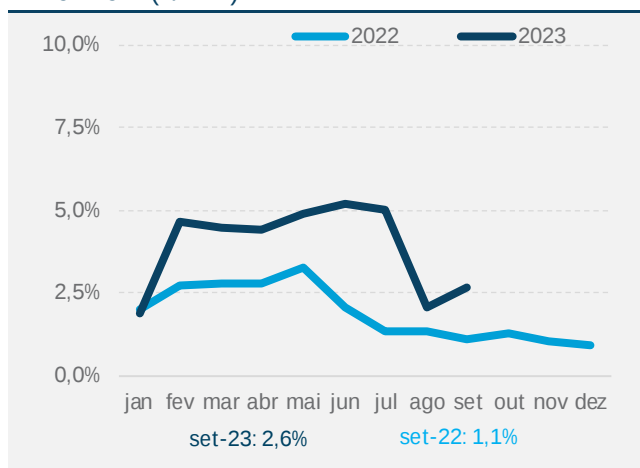
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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](#)).

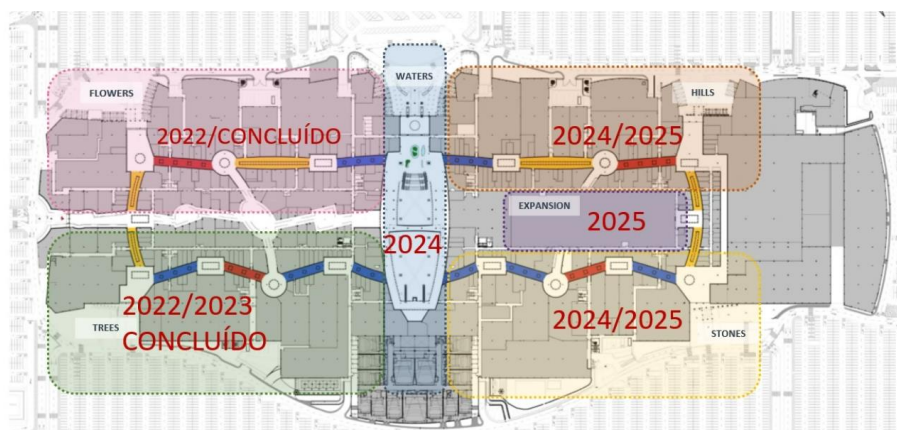
A reforma será dividida em quatro etapas, conforme abaixo:

2022: Flores + Árvores

2023: Árvores

2024: Águas + Pedras e Colinas

2025: Pedras Colinas e Expansão



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

Fonte: Allos

ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

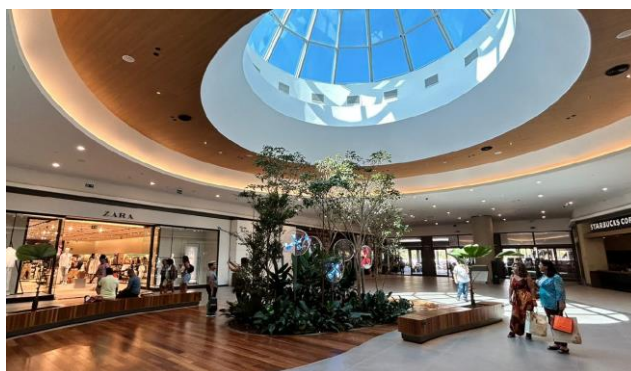
Anterior

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.



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

hedgeinvest.com.br