

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII

HPDP11



MARÇO 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	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
DOCUMENTOS	16



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\$ 95,48

COTA DE MERCADO

R\$ 89,48

VALOR DE MERCADO

R\$ 294 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.288.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

446

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: 28/03/2024.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em um mês em que os mercados tiveram um aumento de volatilidade, o IFIX foi o destaque positivo, com uma alta de 1,43%, acumulando no ano uma rentabilidade de 2,92%. O IBOVESPA caiu 0,71% e apresenta um retorno, em 2024, de -4,53% e dólar voltou a superar o real, valorizando-se 0,84% em março, acumulando um ganho de 3,34% em 2024. Os mercados de juros tiveram uma pequena alta nos vencimentos mais longos; por exemplo, o DI JAN28 subiu 0,23% e tem ganho de 0,53% em 2024, mas o DI JAN 25 caiu 0,04% e desvaloriza 0,11% no ano.

Tivemos alguns eventos que deram a tônica do mês. No campo político, a questão da disputa entre o Ministro de Minas e Energia, Alexandre Silveira, e o presidente da Petrobras, Jean Paul Prates, teve que ser mediada pelo ministro da Fazenda, Fernando Haddad, que intercedeu em favor do último junto ao presidente Lula, o que garantiu uma sobrevida à Prates em relação a sua manutenção à frente da petroleira. O fato é que essa disputa trouxe muitas oscilações para os papéis da Petrobras durante o mês de março. O pano de fundo da discórdia foi o fato do Conselho de Administração da Petrobras ter decidido pela não distribuição de dividendos extraordinários da companhia, que o mercado dava como praticamente certa. A questão de dividendos teve impactos, mas também não podemos negar que a existência de uma defasagem, que chegou perto de 20% para os preços da gasolina e mais de 13% para o óleo diesel quando se compara com a paridade internacional, também contribui bastante para a tensão nos mercados.

Outro ponto de grande impacto nos mercados em março foi a retirada do *forward guidance* que o Banco Central vinha dando em relação aos próximos cortes para as duas reuniões seguintes às suas decisões. Ao mudar seu padrão de comunicação, o BACEN visa a ganhar mais liberdade na condução da política monetária, mas permanece a grande influência para o futuro da SELIC, de dados importantes como o comportamento da inflação, os dados do emprego e da atividade econômica, ou seja, a condução da política monetária continua menos previsível e mais *data dependent*. O dado mais importante do mês, no entanto, veio do mercado externo. O comunicado do FOMC, órgão do banco central americano que estabelece o ritmo da política monetária seguida pela autoridade econômica mais importante do mundo foi determinante para esfriar os mercados. O tão esperado corte dos juros na economia americana parece ter ficado um pouco mais distante. Se no início de 2024 viam-se, entre os analistas, previsões de corte da taxa de referência do FED em seis ou sete reuniões em 2024, agora especula-se que poderemos ter de dois a três cortes apenas e o início dessa flexibilização foi deslocado de junho para julho de 2024 na visão que passou a prevalecer após o FED reconhecer que a atividade econômica, a inflação e o mercado de trabalho mais aquecidos levam a uma política econômica mais conservadora.

Enfim, o espaço de queda nas taxas de juro no Brasil vai começar a diminuir na medida que o Banco Central americano demora a iniciar o seu processo de acomodação na política monetária e devemos começar a ver uma revisão para os números da Selic terminal por aqui.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

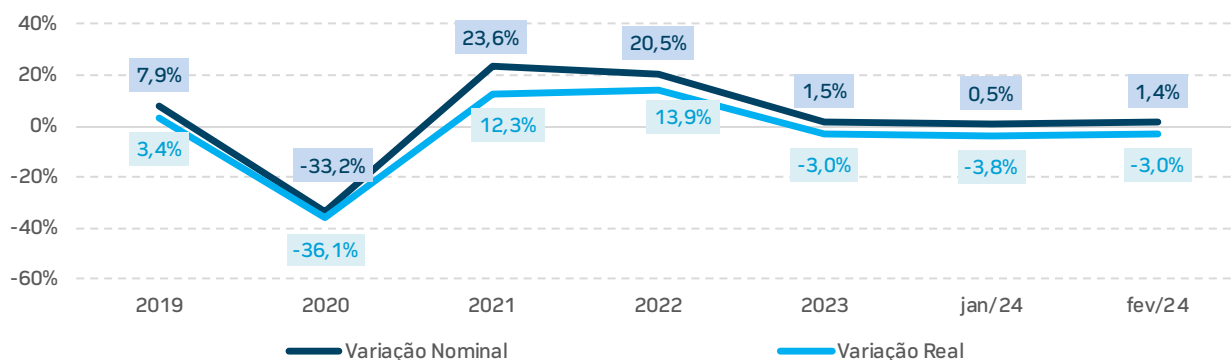
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em fevereiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 1,4% quando comparado ao mesmo mês de 2023, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,0%.

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

Variação do faturamento do setor vs. ano anterior

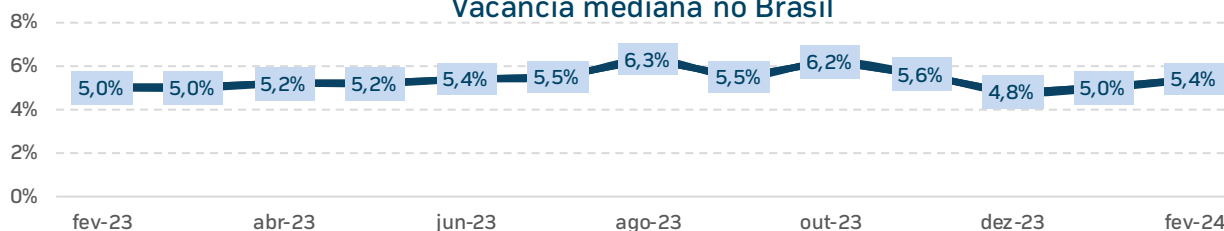


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Fev/24	5,4%	5,8%	5,2%	4,8%	5,7%
Jan/24	5,0%	5,8%	4,5%	4,2%	6,2%

Vacância mediana no Brasil



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 março de 2024, e os indicadores operacionais do Parque D. Pedro de fevereiro de 2024.

Em fevereiro, as vendas do shopping foram 2,1% superiores ao observado em fevereiro de 2023. No acumulado do ano, as vendas crescem 4,7% em relação ao mesmo período de 2023.

Já o resultado operacional de março apresentou retração de 7,7% vs. março de 2023. No ano, o resultado apresenta retração de 5,7% vs. o mesmo período de 2023. Destacamos que nos meses de março e abril o shopping realizou aportes de cobertura de inadimplência condominial no total de R\$ 1,4 milhão, para 100% do imóvel, referente ao saldo em aberto do ano de 2023 que não havia sido pago em função da troca de sistema ocorrida naquele ano. Esta saída de caixa não recorrente elevou a linha de outras despesas do mês, contribuindo para a redução do resultado operacional no período.

A vacância saiu de 1,5% para 3,2% em fevereiro.

Movimentações comerciais: entradas do Nagairô Sushi (380 m²), Baby Calçados (319 m²) e Victor Hugo (75 m²), saídas da Le Biscuit (2.036 m²), Eu Amo Ler (504 m²), Marcia Mello (227 m²), Polishop (148 m²), Astra (138 m²), Alfabeto (52 m²) e Cosechas Sucos (24 m²).

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

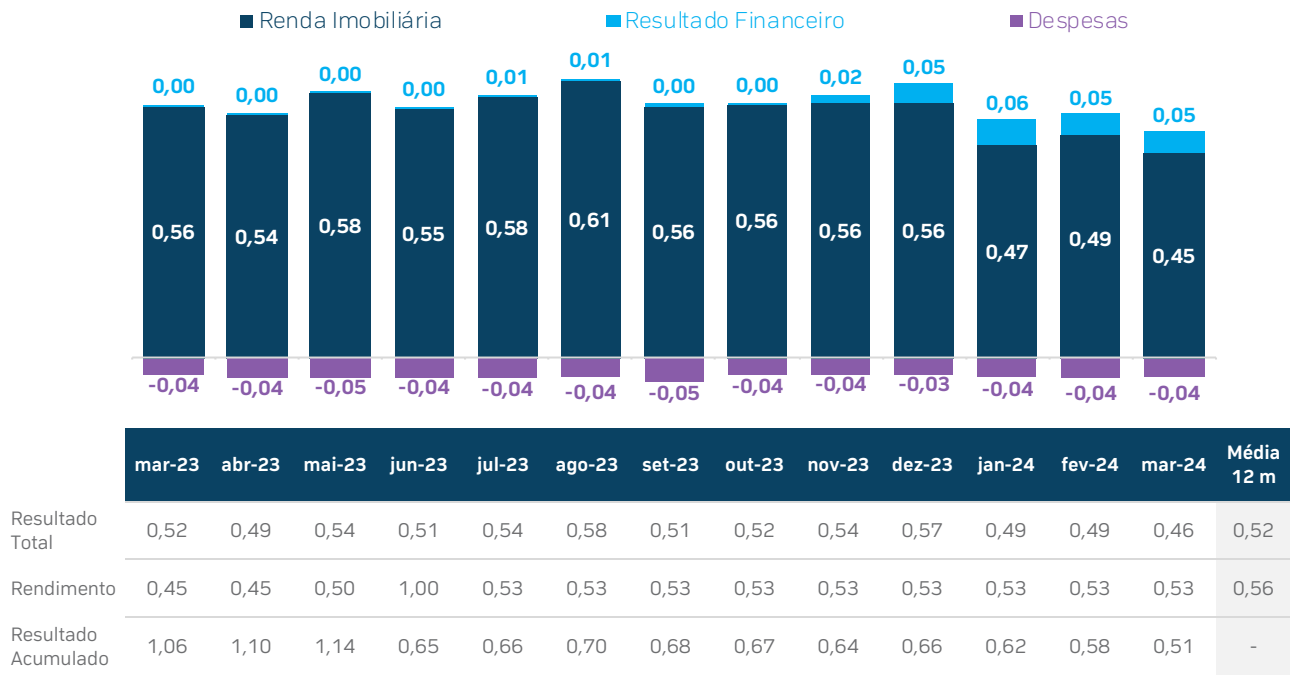
O Fundo distribuiu R\$ 0,53 / cota como rendimento referente ao mês de março de 2024, considerando as 3.288.000 cotas no fechamento. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,51 / cota.

O pagamento foi realizado em 12 de abril de 2024, aos detentores de cota em 28 de março 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	mar-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	1.643.266	0,50	5.155.847	0,52
Renda Imobiliária	1.484.474	0,45	4.655.347	0,47
Receita financeira	158.792	0,05	500.500	0,05
Despesas totais	(131.141)	(0,04)	(408.586)	(0,04)
Resultado	1.512.125	0,46	4.747.261	0,48
Rendimento HPDP11	1.742.640	0,53	5.227.920	0,53



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



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

LIQUIDEZ

HPDP11	mar-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	95,1%	94,3%
Volume negociado (R\$ mil)	78,22	35.141,68	75.905,88
Giro (em % do total de cotas)	0,03%	12,21%	26,87%

Fonte: Hedge / Economática / B3

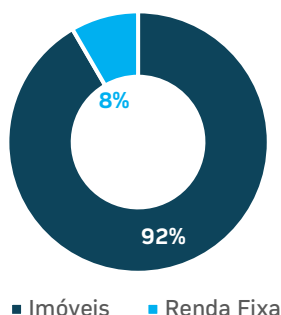
RENTABILIDADE

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\$ 89,48**.

HPDP11	mar/24	2024	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	87,08	88,07	70,00	100,00
Renda Acumulada	0,6%	1,8%	9,5%	19,9%
Ganho de Capital Líquido	2,2%	1,3%	22,3%	-10,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,8%	3,1%	33,3%	10,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	42,0%	13,5%	33,3%	2,3%
% CDI Líquido	398,6%	139,8%	319,3%	30,7%
Retorno Total Bruto	3,4%	3,4%	37,3%	9,3%
IFIX	1,4%	2,9%	23,3%	11,7%
% IFIX	234,8%	116,6%	160,0%	80,0%

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, Ninetto (a inaugurar), Boteco Rainha (a inaugurar), Irajá Redux (a inaugurar), Nagairô (a inaugurar), 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

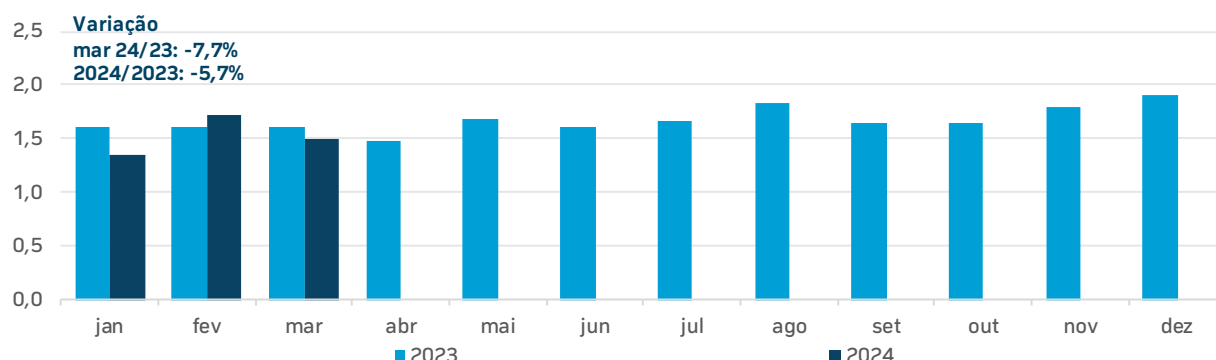
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, referente à competência do mês

Segue abaixo o resultado caixa de março de 2024, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de fevereiro de 2024, na participação do Fundo no imóvel. Destacamos que nos meses de março e abril o shopping realizou aportes de cobertura de inadimplência condominial no total de R\$ 1,4 milhão, para 100% do imóvel, referente ao saldo em aberto do ano de 2023 que não havia sido pago em função da troca de sistema ocorrida naquele ano. Esta saída de caixa não recorrente elevou a linha de outras despesas do mês, contribuindo para a redução do resultado operacional no período.

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.164.595	1.154.488	1%	3.742.514	3.902.337	-4%
Aluguel complementar	26.116	40.176	-35%	269.796	242.881	11%
Outras receitas	181.971	254.781	-29%	699.587	727.050	-4%
Receitas totais	1.372.683	1.449.445	-5%	4.711.897	4.872.267	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(42.990)	(26.072)	65%	(149.554)	(93.170)	61%
Outras despesas	(165.471)	(102.679)	61%	(1.293.725)	(1.046.778)	24%
Despesas totais	(208.460)	(128.751)	62%	(1.443.279)	(1.139.948)	27%
Resultado operacional (NOI)	1.164.222	1.320.694	-12%	3.268.618	3.732.319	-12%
Resultado estacionamento	326.655	294.928	11%	1.288.046	1.101.180	17%
NOI + estacionamento	1.490.877	1.615.622	-7,7%	4.556.663	4.833.499	-5,7%
Benfeitorias	(155.525)	(211.610)	-27%	(488.930)	(990.353)	-51%
Resultado não operacional	2.910	-	-	10.944	-	-
Fluxo de caixa total	1.338.261	1.404.012	-5%	4.078.678	3.843.146	6%

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

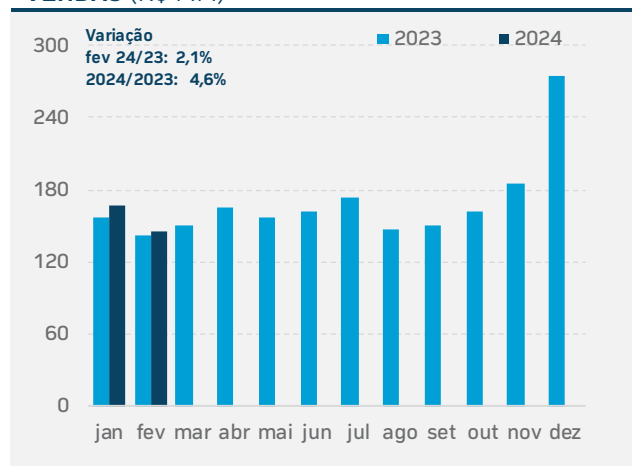
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparado com o ano de 2023. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

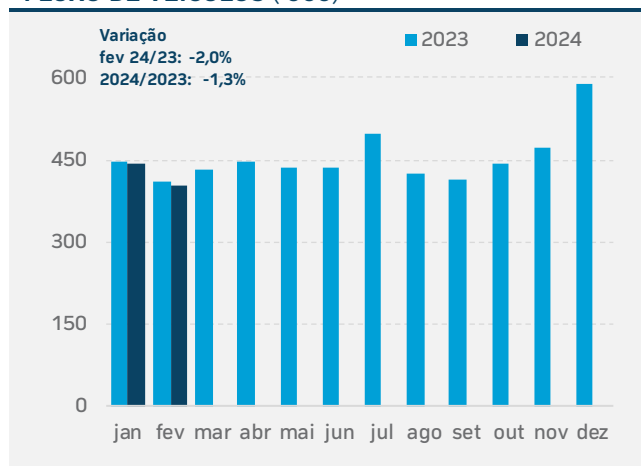
A vacância saiu de 1,5% para 3,2% em fevereiro.

Movimentações comerciais: entradas do Nagairô Sushi (380 m²), Baby Calçados (319 m²) e Victor Hugo (75 m²), saídas da Le Biscuit (2.036 m²), Eu Amo Ler (504 m²), Marcia Mello (227 m²), Polishop (148 m²), Astra (138 m²), Alfabeto (52 m²) e Cosechas Sucos (24 m²).

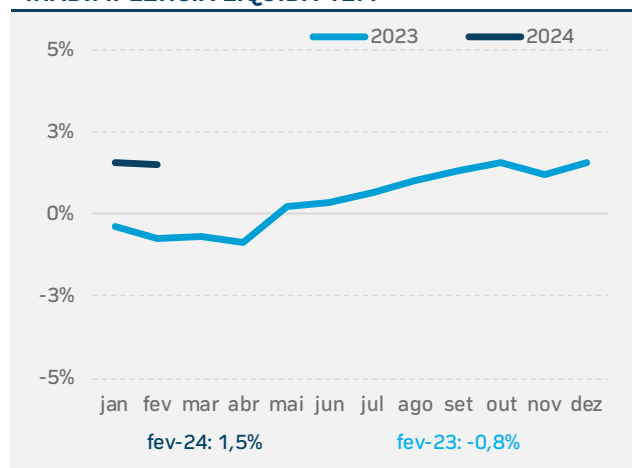
VENDAS (R\$ MM)



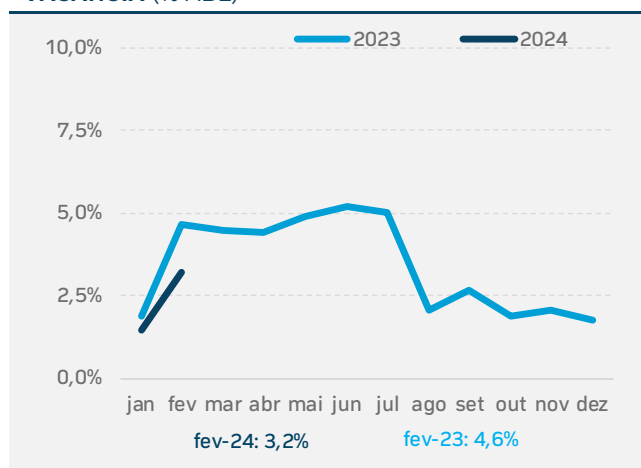
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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:

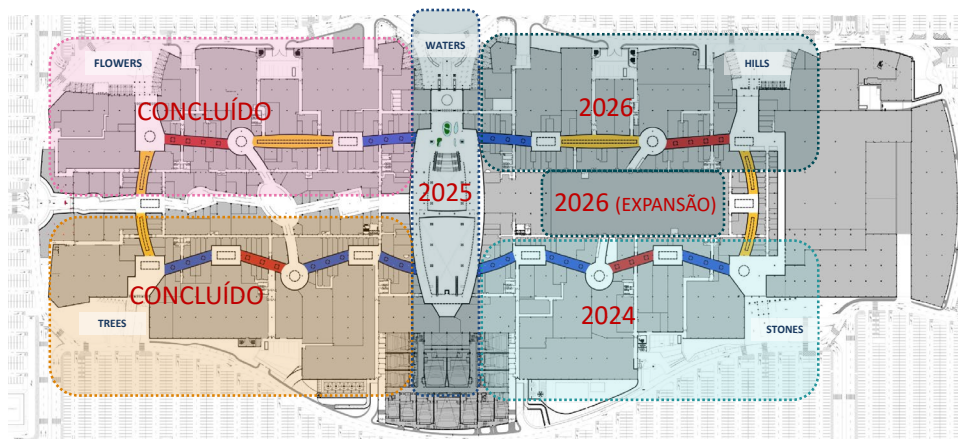
2022: Flores + Árvores

2023: Árvores

2024: 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

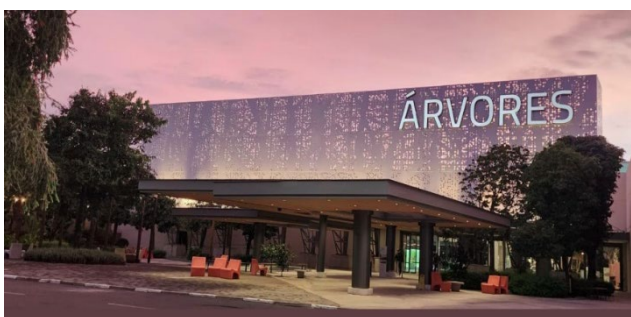
Anterior

Atual

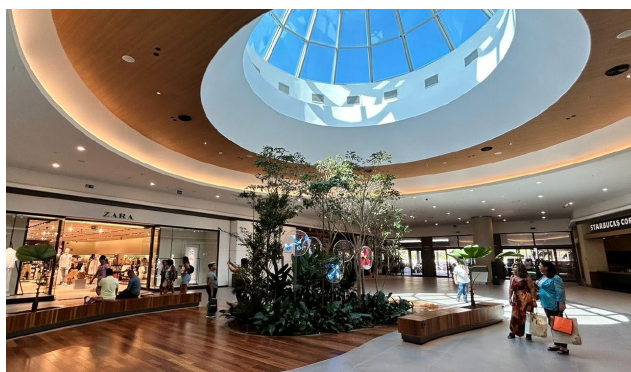
ENTRADA FLORES



ENTRADA ÁRVORES



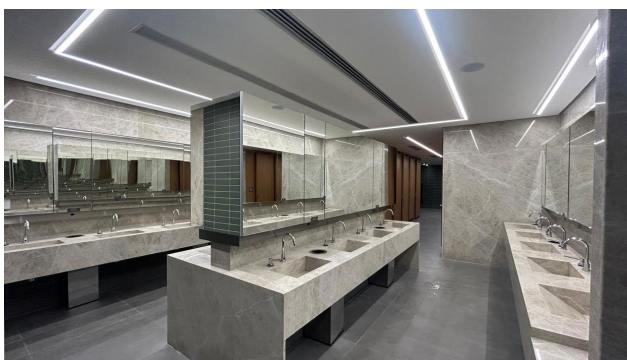
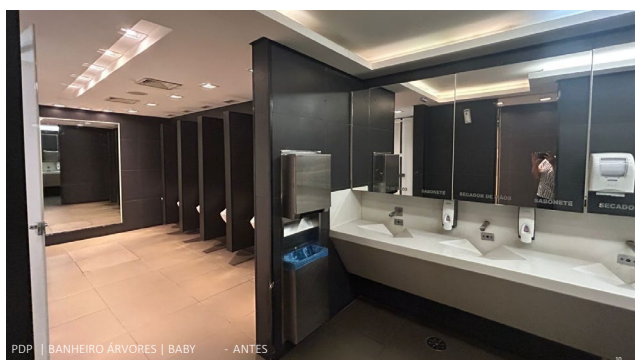
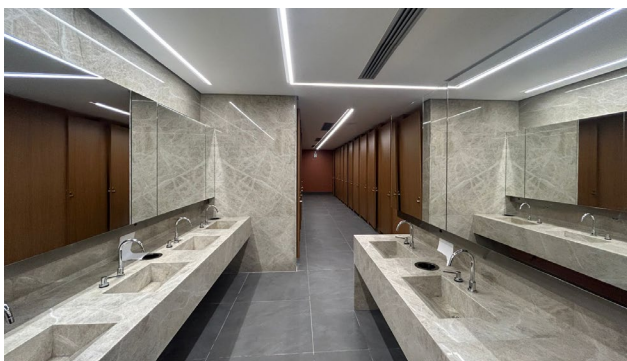
MALL INTERNO



Anterior

Atual

REVITALIZAÇÃO DOS BANHEIROS



ÁGUAS

Anterior

Projeto



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Anterior

Projeto

PEDRAS



COLINAS



DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 06/2023](#)[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