

São Paulo, 4 de dezembro de 2025.

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA PARA A
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL DO
HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ nº 35.586.415/0001-73 (“Fundo”)
Código negociação B3: HPDP11

Prezado Investidor,

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) **HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73 (“Fundo”), vem apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo (“Cotista”), a seguinte proposta (“Proposta da Administradora”), a ser apreciada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas **de forma não presencial, por meio de consulta formal**, a ser encerrada no dia **19 de dezembro de 2025** (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre:

- (i) Aprovação da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, conforme termos e condições descritos na Consulta Formal; e
- (ii) Alteração dos incisos VIII e XIV do item 2.8 da Parte Geral do Regulamento do Fundo, para prever a possibilidade da Administradora e da Gestora, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que para garantir obrigações assumidas pelo Fundo, nos termos da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023.

Proposta da Administradora

Com relação ao item (i), trazemos para deliberação a realização de uma nova emissão de cotas do Fundo, que tem por objetivo captação de recursos para exercício do direito de preferência para aquisição de 25,86% (vinte e cinco inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) do Shopping Parque Dom Pedro (Ativo-Alvo do Fundo), com cap rate estimado de 9,4% (nove inteiros e quatro décimos por cento), considerando o resultado operacional orçado para 2026. Informações adicionais sobre o ativo e a potencial transação estão disponíveis na apresentação anexa a esta Proposta.

Com relação ao item (ii) da ordem do dia, a Administradora do Fundo recomenda a aprovação da atualização do Regulamento do Fundo com a inclusão da possibilidade da Administradora e da Gestora, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que para garantir obrigações assumidas pelo Fundo, para fins de adaptação da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, convidamos os cotistas a entrarem em contato via ri@hedgeinvest.com.br informando nome, e-mail e telefone, que prontamente retornaremos o contato.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Proposta, assim como os documentos da Consulta Formal, foram disponibilizadas apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HPDP/).

São Paulo, 4 de dezembro de 2025

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

AGE - HPDP11 Proposta da Administradora

Assembleia Geral Extraordinária do Fundo,
cujas deliberações serão tomadas de forma
não presencial, por meio de consulta formal, a
ser encerrada no dia **19 de dezembro de 2025**



Assembleia Geral Extraordinária

Deliberação sobre a 4^a Emissão de cotas do Fundo, conforme termos e condições:

Sumário da Oferta



| | |
|--|--|
| OFERTA | Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4 ^a Emissão do Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII de Responsabilidade Limitada |
| COORDENADOR LÍDER | HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA |
| REGIME DE DISTRIBUIÇÃO | Melhores esforços de colocação, registrada sob rito de registro automático de distribuição nos termos da RCVM 160 |
| CARACTERÍSTICAS E PÚBLICO-ALVO | Investidores Profissionais |
| PREÇO POR COTA | R\$ 83,71 por cota (considerando o Custo Unitário de Distribuição) – Equivalente ao <i>Valuation</i> da Transação / cota |
| REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS | As cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa ou de balcão, administrados e operacionalizados pela B3. As cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3. |
| CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO | 0,50% sobre o valor unitário da Cota, totalizando o valor de R\$ 0,42 por Nova Cota |
| MONTANTE TOTAL DA OFERTA | R\$ 673.614.370,00, incluindo Custo Unitário de Distribuição |
| QUANTIDADE TOTAL DE COTAS | 8.047.000 cotas |
| MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA | R\$ 1.012.891,00, incluindo Custo Unitário de Distribuição |
| DISTRIBUIÇÃO PARCIAL | Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta. |
| DIREITO DE PREFERÊNCIA | Não há |
| FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS | As Novas Cotas serão subscritas no âmbito da Oferta mediante a celebração, pelo investidor, do termo de aceitação da oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, mediante janelas mensais de liquidação para a integralização parcial ou total das Novas Cotas subscritas. O valor de integralização das Novas Cotas em cada janela será corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE. As Novas Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio dos sistemas, administrados e operacionalizados pela B3; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN |
| CONVERSÃO DAS COTAS | Definida no formulário de liberação |

Demais informações estão disponíveis na Consulta Formal e nos documentos da própria oferta, disponíveis nos sites da B3 e da administradora do Fundo.

Assembleia Geral Extraordinária

Proposta da Administradora e da Gestora



Aprovação da 4ª Emissão de Cotas no volume de R\$ 673.614.370,00¹

Captação de recursos visando o exercício do **direito de preferência para aquisição de 25,86%** do Shopping Parque Dom Pedro, com **cap rate estimado de 9,4%**, considerando o resultado operacional orçado para 2026.



R\$ 625.000.000

Preço de aquisição para a fração ideal de 25,86%



Cap rate de 9,4%

Considerando o NOI orçado para 2026 de R\$ 227 milhões



Valuation 10,4% inferior ao laudo

Preço vs. último laudo de avaliação realizado pela C&W em jun/25



Pagamento em 7 parcelas

Pagamento parcelado entre dez/25 e jun/26



| Administrador | ABL | Público | Vacância (set/25) | NOI 2026 / m ² | Vendas LTM / m ² (até set/25) |
|---------------|------------------------|---------|----------------------|---------------------------|---|
| ALLOS | 126 mil m ² | A e B | 2,7% | R\$ 1.796 | R\$ 17.982 |

Fonte: Hedge e ALLOS ¹ Volume total inclui custos relacionados à oferta, à transação e investimentos para os próximos 2 anos.

Parque Dom Pedro

Pioneirismo e alta capacidade de adaptação

Ao longo de sua trajetória, o Parque Dom Pedro tem demonstrado recorrentemente sua adaptabilidade a mudança de cenários do varejo e capacidade de criação de tendências



O shopping como experiência



O empreendimento já nasceu com uma **proposta arquitetônica inovadora**, buscando integrar o ambiente de compras a uma **experiência de convivência** próxima à natureza, com estrutura em zonas temáticas (Árvores, Águas, Flores, Colinas e Pedras).

O recente **projeto de retrofit** reforça e atualiza esse conceito original, ampliando essa percepção por meio da **modernização** dos espaços comuns, da **valorização de elementos naturais**, da melhoria da iluminação e ventilação, e da criação de áreas que favorecem permanência, convivência e **bem-estar**.



Integração de lazer, entretenimento, gastronomia e conveniência em grande escala



Desde a inauguração, o Parque Dom Pedro consolidou-se como um dos **empreendimentos mais completos do país**, reunindo centenas de lojas, cinema, hipermercado, academia e ampla praça de alimentação. Ao longo do tempo, incorporou também uma **ala gastronômica completa**, ampliando a experiência de lazer e convivência. Essa oferta robusta fortaleceu o shopping como **destino completo**, capaz de atrair operadores de grande relevância, como a **1ª loja H&M do Brasil** com mix completo (feminino, masculino, kids e home), inaugurada recentemente.

Parque Dom Pedro

Mix completo e diversificado – composto por mais de 400 operações



Âncoras



*1ª loja completa do Brasil
(feminino, masculino, infantil e casa)



Semi-âncoras



Megalojas e satélites



TOMMY HILFIGER



AREZZO

L'Occitane
EN PROVENCE



Conveniência e serviços



Parque Dom Pedro

Gastronomia

hedge
INVESTMENTS



20
Restaurantes
com serviço



Um dos maiores polos de gastronomia da América Latina, contando com cerca de **84 operações de alimentação em mais de 14 mil m²**



Atração e Retenção
de Público



Alavancagem de vendas
para outros segmentos



Faturamento
recorrente o ano todo

Complexo Parque Dom Pedro – Hub Urbano

Alta capacidade construtiva, elevado potencial de desenvolvimento imobiliário



Muito além de um shopping center...

O Parque Dom Pedro se consolidou como um dos principais destinos da cidade de Campinas, não só para compras, mas também para lazer, entretenimento e bem-estar.



Desenvolvimento de um verdadeiro Hub Urbano

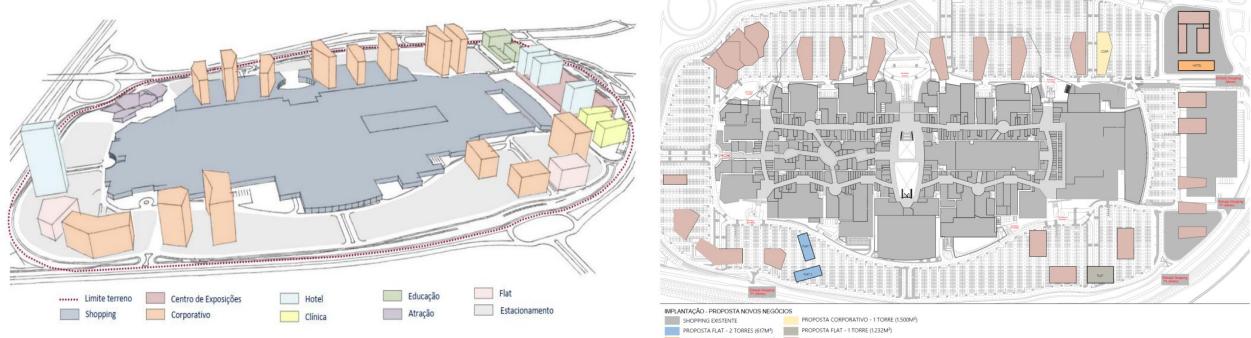
O planejamento de desenvolvimento imobiliário irá transformar o Parque Dom Pedro em um completo Hub Social Urbano nos próximos anos, complementando o centro de compras, lazer, entretenimento e bem-estar já existente com novas incorporações via permuta em seu terreno.



Fonte: Hedge e ALLOS ; Valores para 100% do shopping. * Estimativa da gestora.



Potencial de desenvolvimento disponível



Linha do tempo do empreendimento

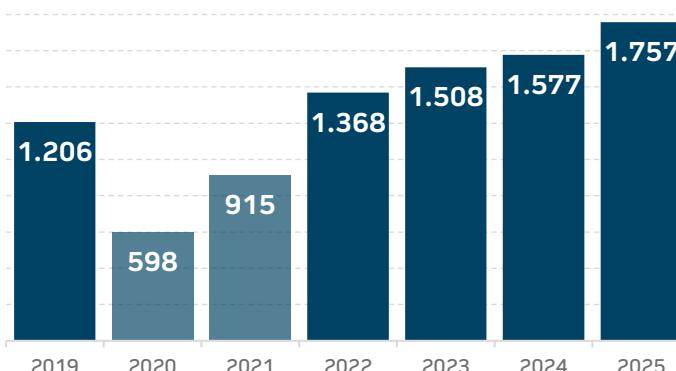
Trophy asset com sólido histórico

hedge
INVESTMENTS

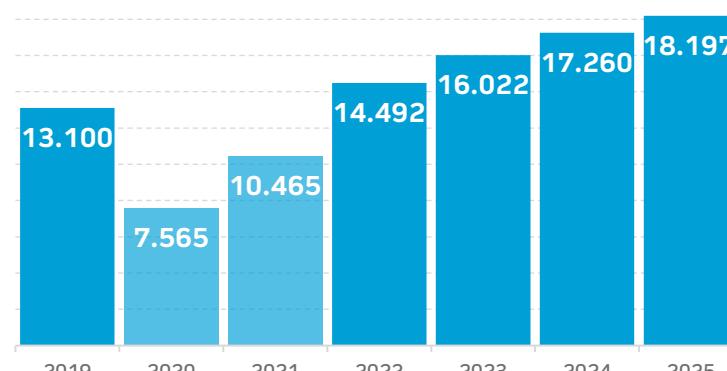


Evolução dos indicadores operacionais desde a constituição do Fundo

NOI / m²



Vendas / m²



Vacância
(% ABL vaga)

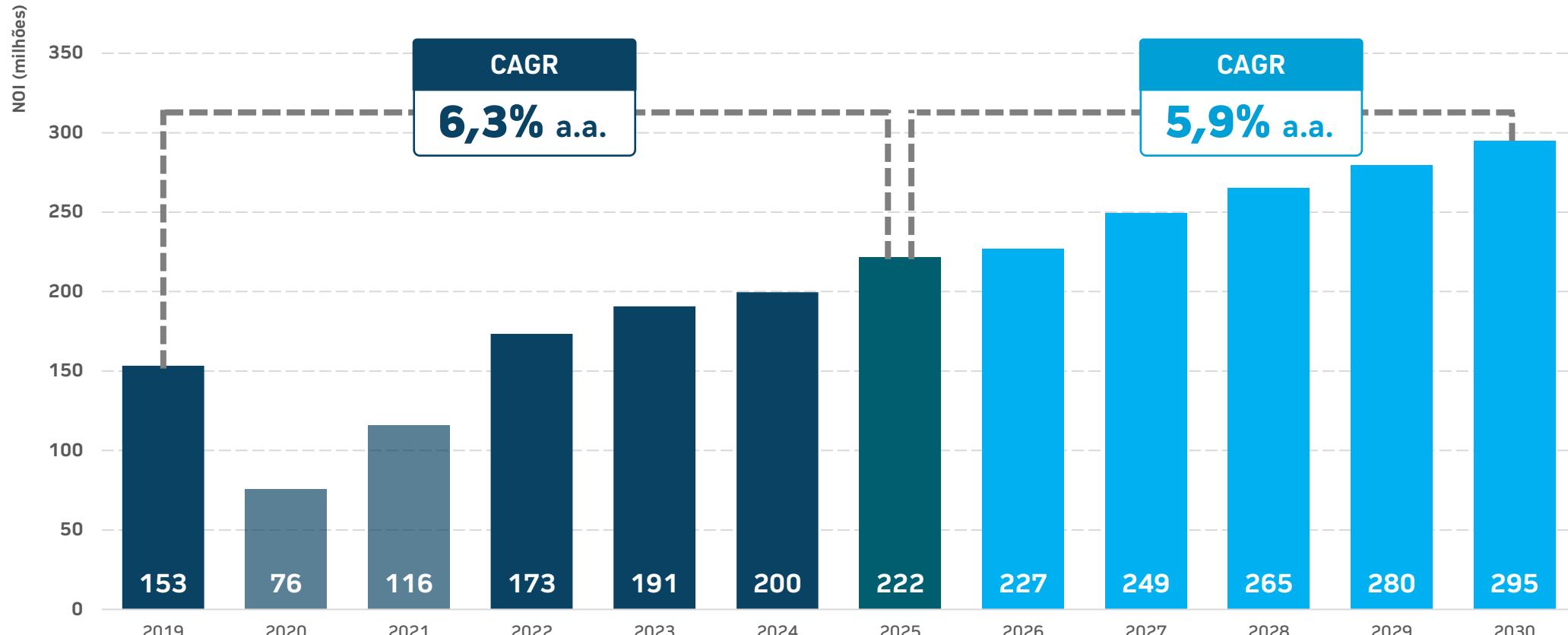


¹ A participação no shopping foi inicialmente através de cotas do FII SHDP11, através do veículo HGBS11, que posteriormente foi cindido para o HPDP11. O time Hedge estruturou tal operação ainda na antiga administradora CSHG. Fonte: Hedge e ALLOS ; Valores para 100% do shopping, para 2025 é considerado a projeção para os meses de outubro a dezembro. * Estimativa da gestora.

Resultado operacional

Crescimento de NOI desde 2019 acima da inflação¹ a despeito da pandemia

Resultado operacional (NOI) - Parque Dom Pedro
(R\$ milhões)



Fonte: Hedge; ¹ IPCA de out/19 a out/25 equivalente 5,9% a.a.

AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Projeto de revitalização do empreendimento

Detalhes de retrofit realizados nos últimos anos



2022 – 2025

R\$ 150 milhões investidos

2026 - 2027

R\$ 100 milhões a investir

2022

...

2025

»»

2026 - 2027

Revitalização completa das fachadas e interiores dos corredores:
Flores, Árvores, Pedras e Colinas



Antes



Depois



Antes



Depois



Antes



Depois

Fonte: Hedge.

Avaliação da Transação

Patamar de *cap rate* elevado levando em conta a qualidade do ativo



Oportunidade de Investimento

Oportunidade de aumentar participação no empreendimento alvo do Fundo, em **condições bastante atrativas**.

Trophy asset precificado a um **cap rate de 9,4%**, considerando os 12 meses seguintes à transação, mesmo sem levar em consideração parcelamento do preço.

Transações recentes em ativos comparáveis com **cap rates na faixa de 7,4% a 7,9%¹**

Taxa Interna de Retorno da emissão estimada em **26,3%** no primeiro ano, considerando saída pelo valor de laudo de junho/2025.

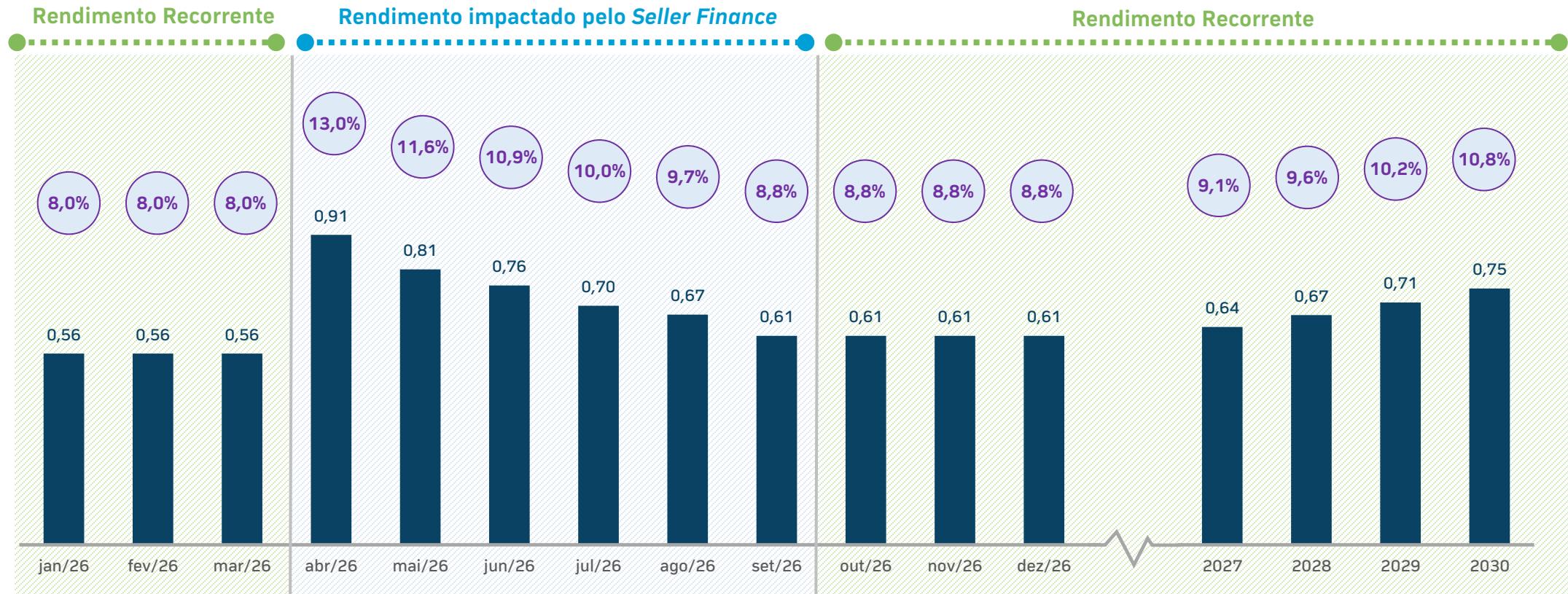
Yield anualizado ponderado por integralização de **10,3%** no primeiro ano.



Fonte: Hedge. ¹ Transações envolvendo Rio Sul, Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, BarraShopping e Morumbi Shopping, realizadas entre jul/24 e ago/25

Retorno ao investidor

Projeção de rendimento por cota e *yield* anualizado considerando o Preço da Emissão¹



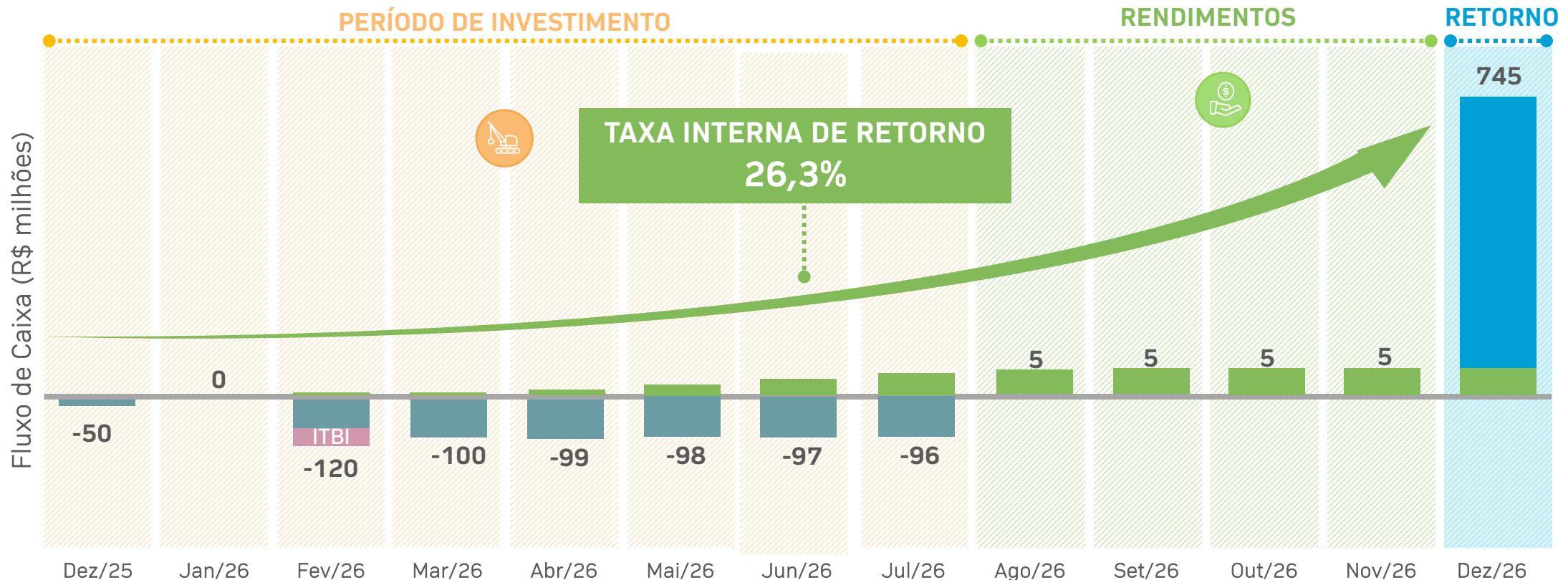
Fonte: Hedge; ¹ Preço de R\$ 83,71 por cota (incluindo custo de emissão)

AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Retorno ao investidor

Fluxo de caixa e Taxa Interna de Retorno no ano 1

Saída em dez/26, considerando valor patrimonial atual de R\$ 92,65 / cota



AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Assembleia Geral Extraordinária

Convocação



Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto dos cotistas, a qual poderá ser formulada por meio das seguintes alternativas:

(i) **B3 - Área do Investidor**: os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), pelo portal Área do Investidor, de acordo com os prazos e os procedimentos operacionais estipulados pela B3 ([clique aqui](#) para acessar);

(ii) **Agentes de custódia**: os Cotistas poderão manifestar seu voto através de seu agente de custódia, conforme sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 e de acordo com prazos e procedimentos operacionais definidos pelo agente de custódia, que transmitirá diretamente as respectivas manifestações de voto de seus investidores à B3;

(iii) **Administradora**: os Cotistas poderão utilizar a carta resposta disponibilizada na forma do anexo à Consulta Formal, abrangendo as possíveis opções de deliberação, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br. A manifestação de voto poderá ser assinada de forma digital com ICP (certificado digital), ou então impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma.

Em todos os casos, a manifestação de voto somente será considerada como válida se recebida pela Administradora até as **17h00 do dia 19 de dezembro de 2025**.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, convidamos os cotistas a entrarem em contato via ri@hedgeinvest.com.br informando nome, e-mail e telefone, que prontamente retornaremos o contato.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorreráunicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Proposta, assim como os documentos da Consulta Formal, foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (<http://www.hedgeinvest.com.br/HPDP/>).



Hedge – Institucional

Anexo I

Histórico do time

Gestor com 40 anos de mercado e equipe com atuação em imobiliário há 20 anos



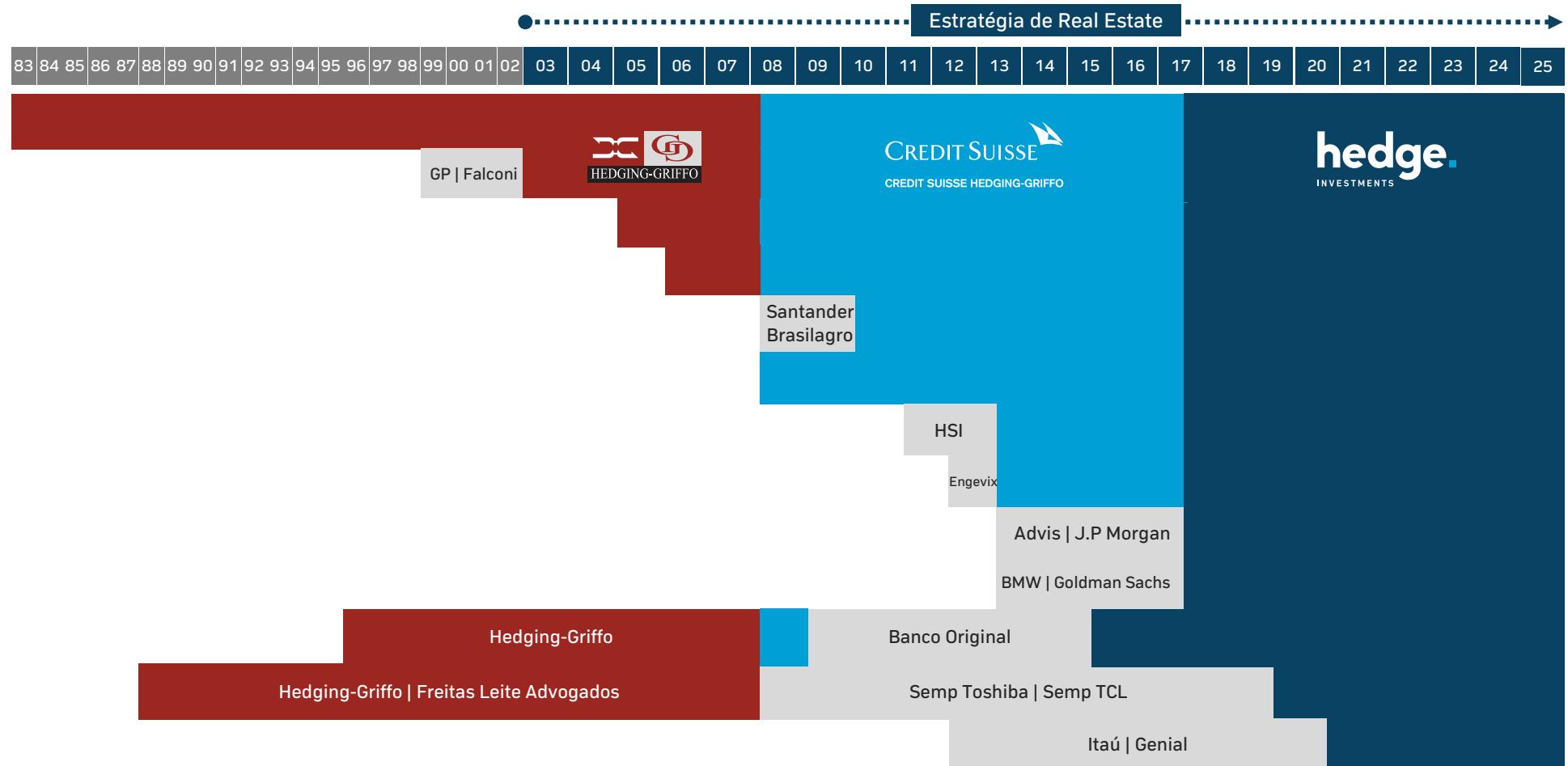
| 1983 | 2003 | 2006 | 2016 | Atual |
|---|--|---|---|---|
|  |  |  |  |  |
| FUNDAÇÃO DA HEDGING-GRIFFO André Freitas foi fundador da Hedging-Griffo que veio a ser uma das gestoras de destaque no mercado financeiro brasileiro. | CRIAÇÃO DA ÁREA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS Chegada de Alexandre Machado, João Toazza, Mauro Dahruj, que atuam juntos desde então e atualmente lideram os times de gestão da Hedge. | VENDA PARA CSHG | SAÍDA PARA MONTAR A HEDGE REAL ESTATE | <ul style="list-style-type: none">▪ Maior Gestora Independente em FIIs▪ R\$ 10 bi sob gestão▪ Ampla grade de produtos▪ Time Experiente e trabalhando juntos há décadas, sem turnover▪ Foco no cliente e alinhamento de interesses |
| | | | | |

Fonte: Hedge.

Histórico dos Sócios

Equipe atua há 22 anos no mercado imobiliário

| |
|--------------------|
| ANDRE FREITAS |
| ALEXANDRE MACHADO |
| JOÃO TOAZZA |
| CECILIA ANDRADE |
| MAURO DAHRUJ |
| RENAN CAMPOS |
| BRUNA OLIVEIRA |
| ELISSA TERENZI |
| FELIPE FREITAS |
| GUSTAVO TANGANELLI |
| MARCELO PETTO |
| RICARDO FREITAS |
| PAULO CASTILHO |



Fonte: Hedge.

Estrutura Organizacional

Sócios em todas as linhas de negócios



GESTÃO



João Toazza
Corporativo
e Logística



Elissa Terenzi
Corporativo
e Logística



Mauro Dahruj
FOFII e CRI



Renan Campos
FOFII e CRI



Alexandre Machado
Shopping Centers



Bruna Oliveira
Shopping Centers



Gustavo Tanganelli
Shopping Centers



Marcelo Petto
Multimercado

André Freitas
CEO e CIO

+12 sócios
+ 44 colaboradores

ADMINISTRAÇÃO



Cecilia Andrade, CFA
Administração
Fiduciária

DISTRIBUIÇÃO



Felipe Freitas, CFA
Distribuição

JURÍDICO, COMPLIANCE E RISCO



Ricardo Freitas
COO, Jurídico,
Risco e
Compliance



Paulo Castilho
Jurídico

Fonte: Hedge.

Estrutura full service 100% independente



Gestão

- Fundos de investimento
- Carteiras administradas
- Consultoria Imobiliária



Administração Fiduciária

- Listagem em bolsa
- Demandas judiciais e extrajudiciais
- Comunicados e fatos relevantes
- Enquadramento legal e tributário
- Convocações e controle de assembleias



Distribuição

- Ofertas Públicas RCVM 160
- Distribuição de valores mobiliários
- Cadastramento de clientes
- Due diligence e PLDFTP



Custódia

- Conservação, controle e conciliação de ativos
- Banco Liquidante Res. BCB 105/21
- Operações CBLC, CETIP e SELIC
- Tratamento de eventos



Controladoria

- Controle e processamento de cotas
- Tesouraria e conta corrente
- Apuração de resultado contábil e caixa
- Contabilidade e demonstrações financeiras
- Precificação e laudos de avaliação
- Informes regulatórios



Escrituração

- Controle de passivo
- Emissões de cotas e direitos dos ativos
- Rendimentos, amortizações e liquidações
- Relacionamento com clientes
- Informe de rendimentos

Fonte: Hedge.

Grade de Fundos



| Hedge Investments R\$ 10,5 bi | | | | |
|--|--|---|--|--|
| Real Estate R\$ 9,8 bi | | | | Alternative R\$ 0,6 bi |
| Shopping Centers | Valores Mobiliários | Logística | Corporativo Residencial | Multimercado/Agro |
| R\$ 4,1 bi | R\$ 2,6 bi | R\$ 1,5 bi | R\$ 1,7 bi | R\$ 0,6 bi |
| HGBS11 Hedge Brasil Shopping | HFOF11 Hedge TOP FOFII 3 | HLOG11 Hedge Logística | HJCT11 Hedge JHSF Prime Offices | HAI FIM CP Alternative Investments |
| ATSA11 Atrium Shop. Sto. André | HREC11 Recebíveis Imobiliários | HGBL11 Hedge Brasil Logístico | CJCT11 Cidade Jd. Cont. Tower | PREV REAL ESTATE FIM Prev Icatu |
| FIGS11 General Shopping | SEED11 Hedge Seed FII | PQAG11 Parque Anhanguera | HOFC11 Hedge Office Income | HCRA11 Direitos Creditórios |
| WPLZ11 Shopping West Plaza | TOP FOF FIM FoF Imobiliário | HDEL11 Desenv. Logístico ¹ | PRSV11 Presidente Vargas | FIAGRO PART Multiestratégia |
| HPDP11 Shop. Parque D. Pedro | HOPP11 Opportunities | HRDF11 Hedge Realty | HDOF11 Hedge Design Offices ¹ | |
| FLRP11 Floripa Shopping | HGPR11 Hedge Crédito Renda + | | YEES11 Habitações Econômicas | |
| FVPQ11 Via Parque Shopping | HERT11 Hedge Equity REITs ETF | | HAAA11 Hedge AAA | |
| | | | HPDR11 Hedge Paladin Residencial | |

Fonte: Hedge Investments | Data Base: nov/25 | Considera valores patrimoniais.

Área de Shoppings Hedge – Principais números



André Freitas
CIO e Gestor



Alexandre Machado
Sócio



Bruna Oliveira
Sócia



Gustavo Tanganelli
Sócio



+ 6 analistas

Equipe com **19** anos de
experiência na gestão de shopping

7 FII's de Shopping
Presença em **24** shoppings
R\$4,1 bi
patrimônio sob gestão

896 mil m² **359** mil m²
de ABL total de ABL Própria

