

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII

HPDP11



OUTUBRO DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	5
DESEMPENHO DO FUNDO	6
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	7
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	8
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	9
INDICADORES OPERACIONAIS	10
EXPANSÃO E REVITALIZAÇÃO	11
ACOMPANHAMENTO DE OBRAS	12
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\$ 92,52

COTA DE MERCADO

R\$ 86,58

VALOR DE MERCADO

R\$ 285 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.288.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

356

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.

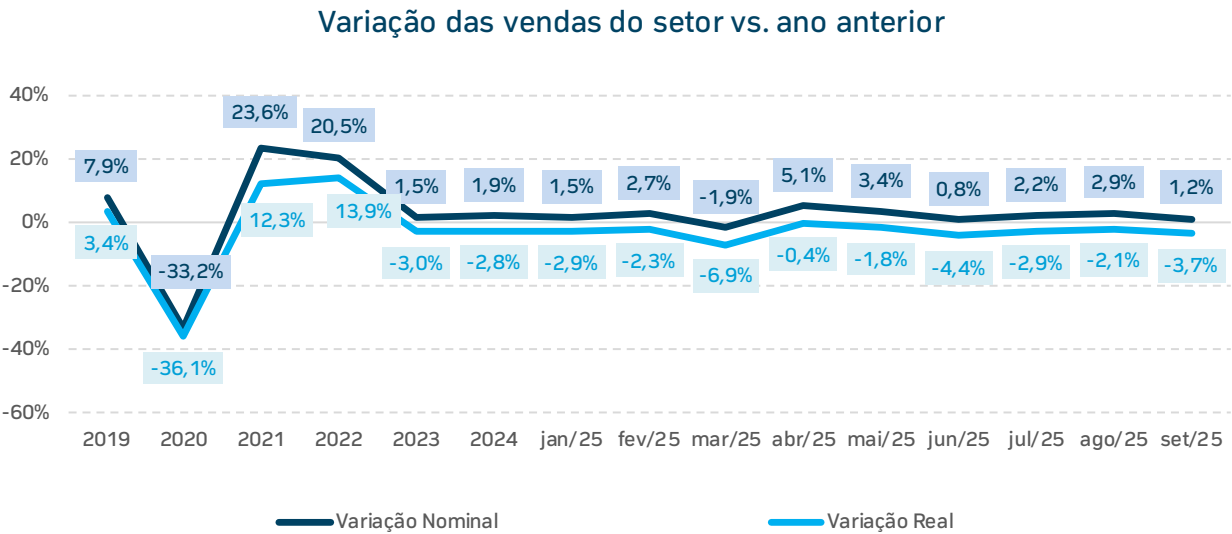


MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em setembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 1,2% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2024, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,7%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 2,0% vs. o mesmo período de 2024.

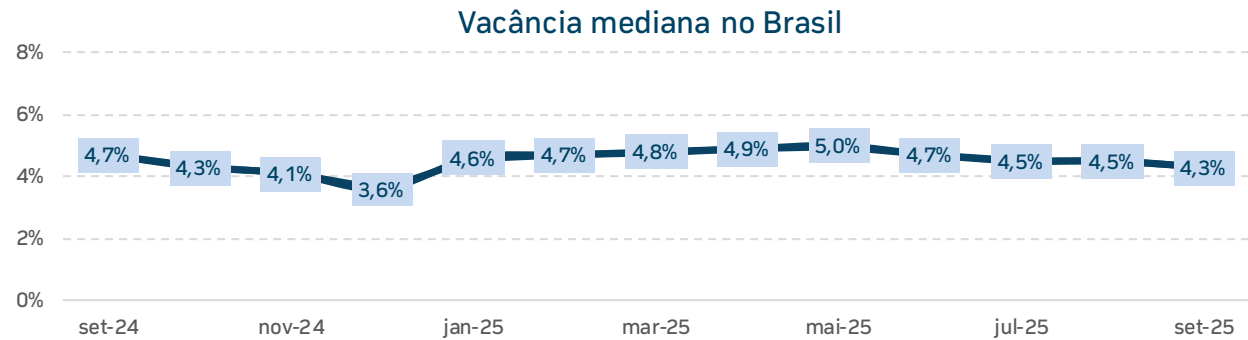
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
set/25	4,3%	5,3%	4,8%	4,1%	4,1%
ago/25	4,5%	5,3%	5,7%	4,1%	5,4%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING PARQUE D. PEDRO

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de outubro de 2025, que reflete o resultado do mês de setembro de 2025 do Parque D. Pedro. Adicionalmente, apresentamos os indicadores operacionais do empreendimento para o mês de setembro de 2025.

Informamos que nos últimos dois meses ocorreram as saídas de duas âncoras do shopping, Carrefour e Telhanorte. Destacamos que as saídas não impactam a vacância do shopping pois as áreas foram classificadas como “reserva técnica”, visto que estão sendo estudadas estratégias para comercialização destas áreas, que serão comunicadas quando concretizadas.

Em setembro, as vendas do shopping foram 2,3% inferiores ao observado em setembro de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 5,9% em relação ao mesmo período de 2024. Desconsiderando as operações do Carrefour e Telhanorte, as vendas totais de setembro de 2025 apresentariam um crescimento de 1,7% em relação ao mesmo mês de 2024.

O resultado operacional de setembro apresentou crescimento de 20,1% vs. setembro de 2024. No acumulado do ano, o resultado cresce 9,4% em relação a 2024. Destacamos que o nível elevado de crescimento em setembro foi provocado por dois fatores: i) crescimento do aluguel mínimo mensal, em decorrência de recuperações de inadimplência; ii) crescimento do resultado do estacionamento, refletindo crescimento de fluxo e reajuste positivo de tarifa.

A vacância saiu de 3,3% em agosto para 2,7% em setembro.

Movimentações comerciais: entrada da H&M reduzindo 822 m² de área vaga, ocupando um total de cerca de 2.300 m² de loja ao somar o restante da área que estava classificada como reserva técnica (sem impactar a vacância), e, saída da Artex (108 m²).

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

INAUGURAÇÃO H&M

Destacamos que em outubro ocorreu a inauguração da H&M em uma área de cerca de 2.300 m² no corredor Árvores. Reconhecida como uma das maiores redes de moda do mundo, a varejista sueca abriu sua terceira loja no país, sendo a primeira fora da cidade de São Paulo e a única que conta com a H&M Home, divisão da marca focada em itens de decoração e utilidades para casa. A data de inauguração contou com ações especiais como brindes e vale-compras para os primeiros clientes, além de influenciadores locais.





DESEMPENHO DO FUNDO

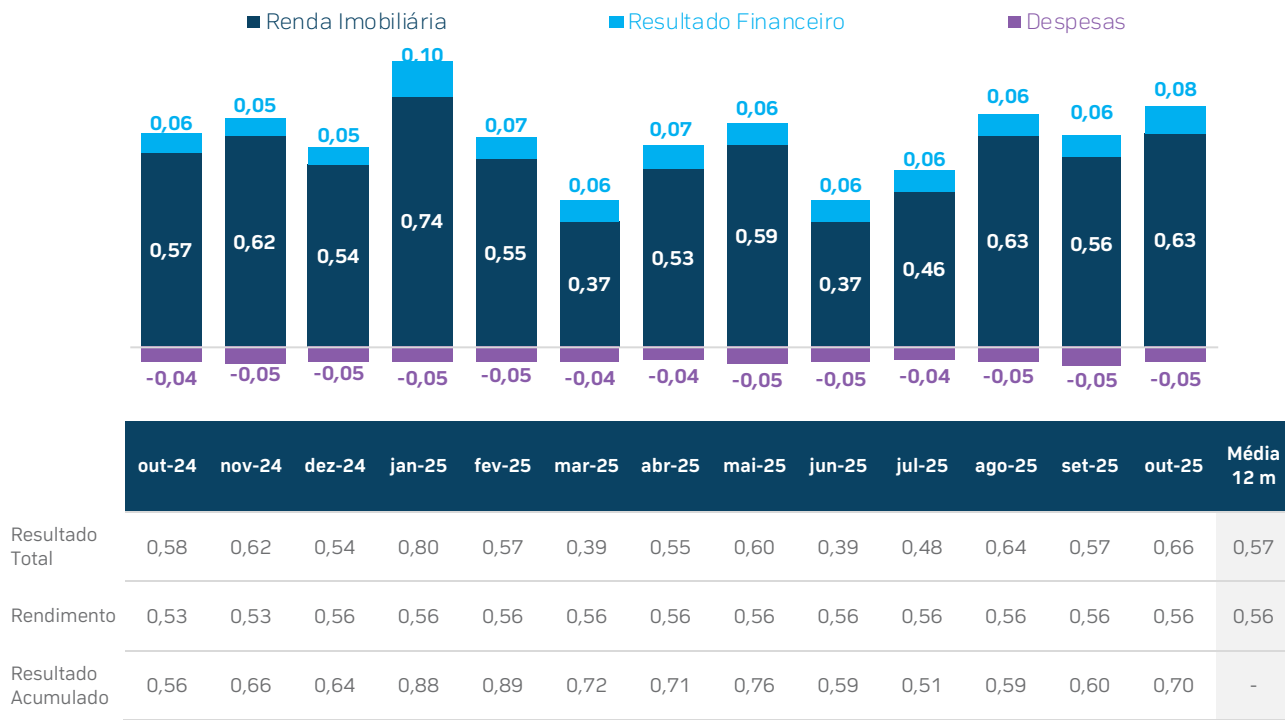
RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,56 / cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2025, considerando as 3.288.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de novembro de 2025, aos detentores de cota em 31 de outubro de 2025. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,70 / cota.

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-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	2.331.904	0,71	20.130.976	0,61
Renda Imobiliária	2.066.549	0,63	17.837.646	0,54
Receita financeira	265.355	0,08	2.293.331	0,07
Despesas totais	(148.879)	(0,05)	(1.517.601)	(0,05)
Resultado	2.183.025	0,66	18.613.375	0,57
Rendimento HPDP11	1.841.280	0,56	18.412.800	0,56

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



LIQUIDEZ

HPDP11	out-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	52,2%	69,7%	72,2%
Giro (em % do total de cotas)	51,26%	147,92%	148,14%
Volume negociado (R\$ mil)	155.192,46	441.887,19	442.509,45
Volume médio diário (R\$ mil)	6.747,50	2.094,25	1.777,15

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

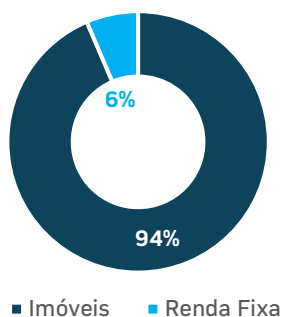
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 86,58**.

HPDP11	out/25	2025	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	89,93	81,44	89,60	100,00
Renda Acumulada	0,6%	6,9%	7,4%	30,2%
Ganho de Capital Líquido	-3,7%	5,0%	-3,4%	-13,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,1%	12,4%	4,2%	19,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-29,3%	14,9%	4,2%	3,1%
% CDI Líquido	-	124,6%	36,6%	34,1%
Retorno Total Bruto	-3,1%	13,2%	4,1%	16,8%
IFIX	0,1%	15,3%	12,1%	17,8%
% IFIX	-	86,1%	33,5%	94,7%

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)

Lembramos que conforme determina a lei 8.668/93, os investimentos feitos por FII em fundos de renda fixa ou títulos públicos são tributados, com alíquotas entre 15% e 22,5% sobre a rentabilidade, conforme tabela regressiva do IR. Desta forma, visando a uma gestão de caixa mais eficiente do ponto de vista tributário, realizamos a alocação de uma parcela do caixa do Fundo em produtos isentos, respeitando a política de investimentos do Fundo.



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

PARTICIPAÇÃO 10,53%	ABL Total 126,1 mil m ²	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR ALLOS
-------------------------------	--	----------------------------	--------------------------

Principais Operações: Bodytech, C&A, Casas Bahia, Centauro, Clínica Diagmed, Daiso Japan, Decathlon, Expo Dom Pedro, H&M, Kinoplex, Magazine Luiza, Marisa, Miniso, Mobly, PEP da Polícia Federal, Renner, Riachuelo e Zara.

Gastronomia e Lazer: Barbacoa, Big Jack, Camarada Camarão, Empório Santa Therezinha, Giovannetti, Jangada Restaurante, Lago do Holandês, L'Entrecôte de Paris, Madero, Mamma Jamma, Nagairô, Ninetto, O Matuto, Olive Garden, Outback, Parrilla da Fazenda, Pecorino, Pirajá, Si Señor e Temakeria e Cia.

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

parquedepedro.com.br



Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

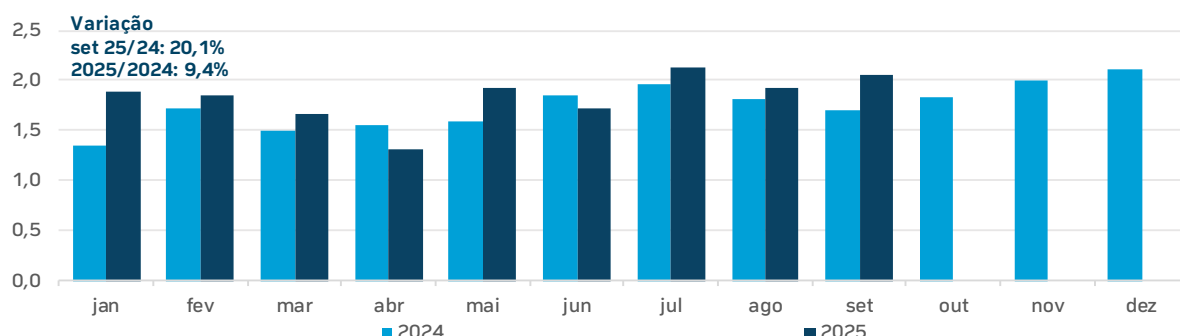
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse de adiantamento do resultado do shopping na 2ª quinzena do mês 2, para o FII	Mês 3 Caixa do Fundo: Repasse do saldo do caixa recebido pelo shopping durante 1ª quinzena do mês 2, para o FII.
--	--	---

Segue abaixo o resultado caixa de setembro de 2025, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto de 2025, na participação do Fundo no imóvel.

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado set-25	Realizado set-24	Variação vs. set-24	Acum. set-25	Acum. set-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.368.716	1.213.174	13%	11.721.873	11.128.953	5%
Aluguel complementar	58.361	56.834	3%	690.015	622.059	11%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	243.567	210.376	16%	2.034.774	1.719.610	18%
Outras receitas	46.108	34.025	36%	-80.791	404.859	-120%
Receitas totais	1.716.752	1.514.409	13%	14.365.871	13.875.481	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-4.172	-31.818	-87%	-250.025	-374.921	-33%
Outras despesas	-168.149	-186.299	-10%	-2.269.452	-2.274.551	0%
Despesas totais	-172.321	-218.117	-21%	-2.519.477	-2.649.472	-5%
Resultado sem estacionamento	1.544.431	1.296.292	19%	11.846.394	11.226.009	6%
Resultado estacionamento	507.057	411.797	23%	4.608.422	3.813.025	21%
Resultado operacional (NOI)	2.051.488	1.708.089	20%	16.454.816	15.039.034	9%
Benfeitorias	-265.819	-288.807	-8%	-3.714.748	-2.681.141	39%
Resultado não operacional	13.330	-45	-29856%	-137.310	27.374	-
Fluxo de caixa total	1.798.999	1.419.237	27%	12.602.758	12.385.268	2%

HISTÓRICO DO RESULTADO OPERACIONAL (NOI) - 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

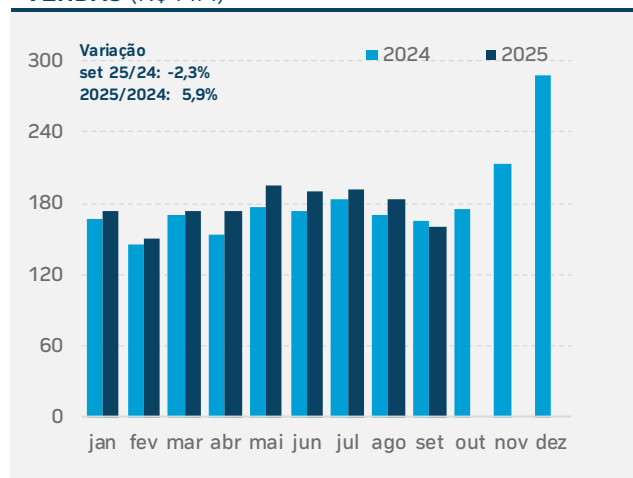
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparado com o ano de 2024. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

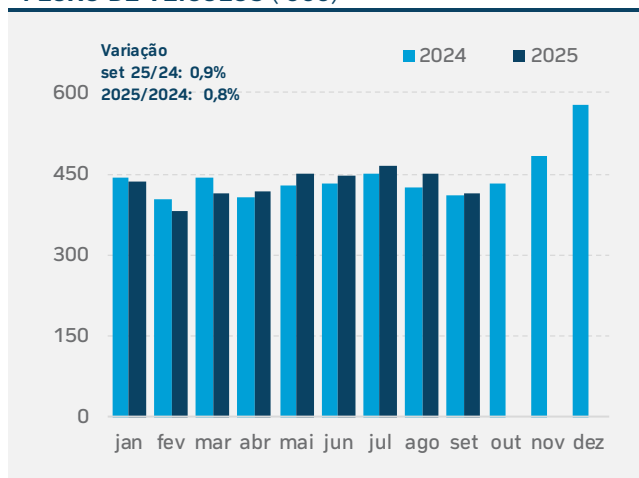
A vacância saiu de 3,3% em agosto para 2,7% em setembro.

Movimentações comerciais: entrada da H&M reduzindo 822 m² de área vaga, ocupando um total de cerca de 2.300 m² de loja ao somar o restante da área que estava classificada como reserva técnica (sem impactar a vacância), e, saída da Artex (108 m²).

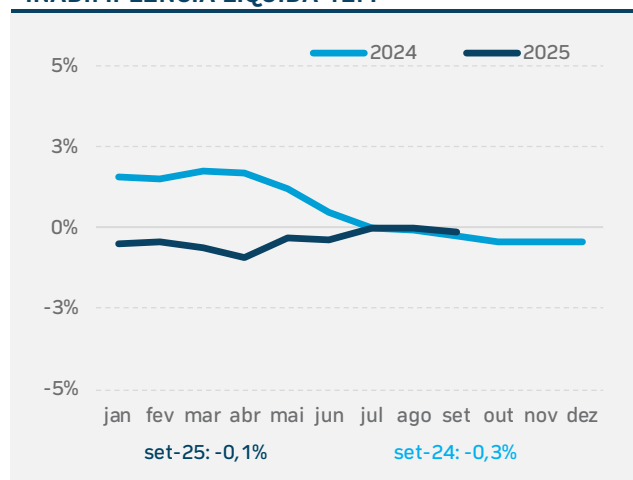
VENDAS (R\$ MM)



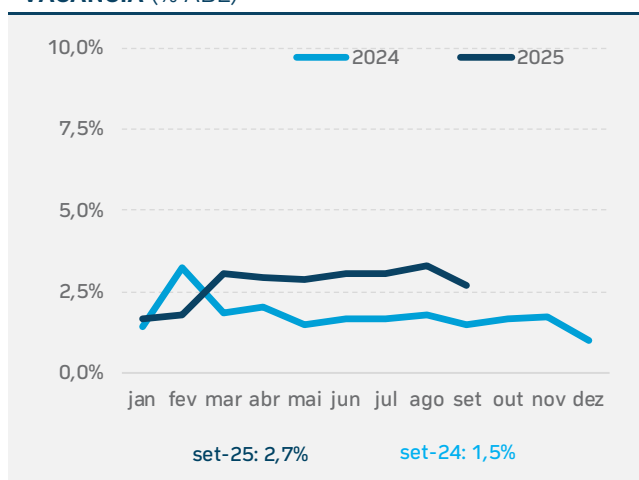
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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:

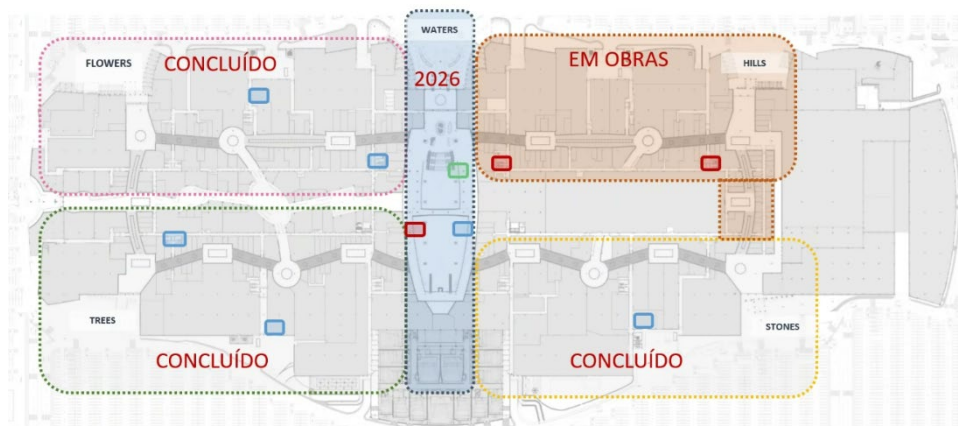
2022: Flores + Árvores

2023: Árvores

2024: Pedras

2025: Colinas

2026: Águas e Expansão



Cronograma do Projeto	2022	2023	2024	2025	2026
Flores					
Árvores					
Pedras					
Colinas					
Águas					
Expansão					

Fonte: ALLOS

ACOMPANHAMENTO DE OBRA

Obras finalizadas

ENTRADA FLORES



ENTRADA ÁRVORES



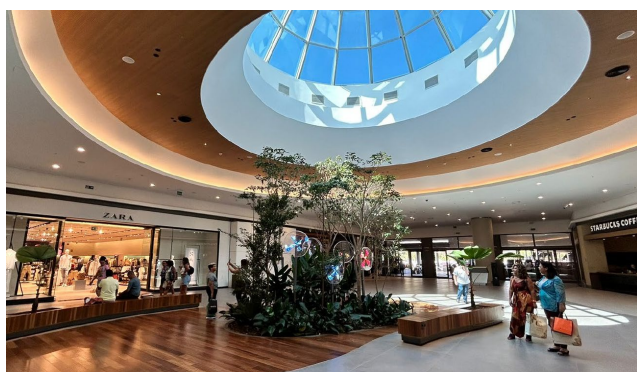
ENTRADA PEDRAS



ENTRADA COLINAS



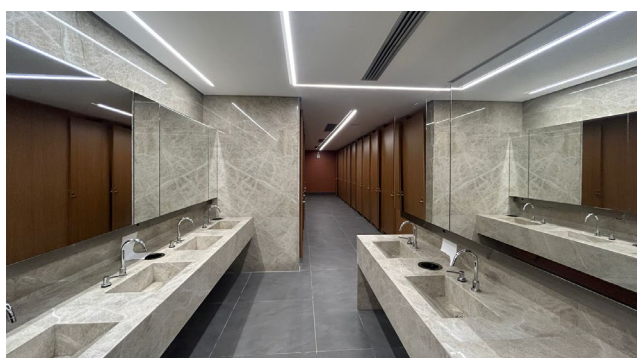
MALL INTERNO



MALL INTERNO



REVITALIZAÇÃO DOS BANHEIROS



Obras pendentes

Anterior

Projeto

ÁGUAS



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 06/2025](#)[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