

# Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII HPDP11



NOVEMBRO 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	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	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\$ 92,65**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 85,12**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 280 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**3.288.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**364**

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

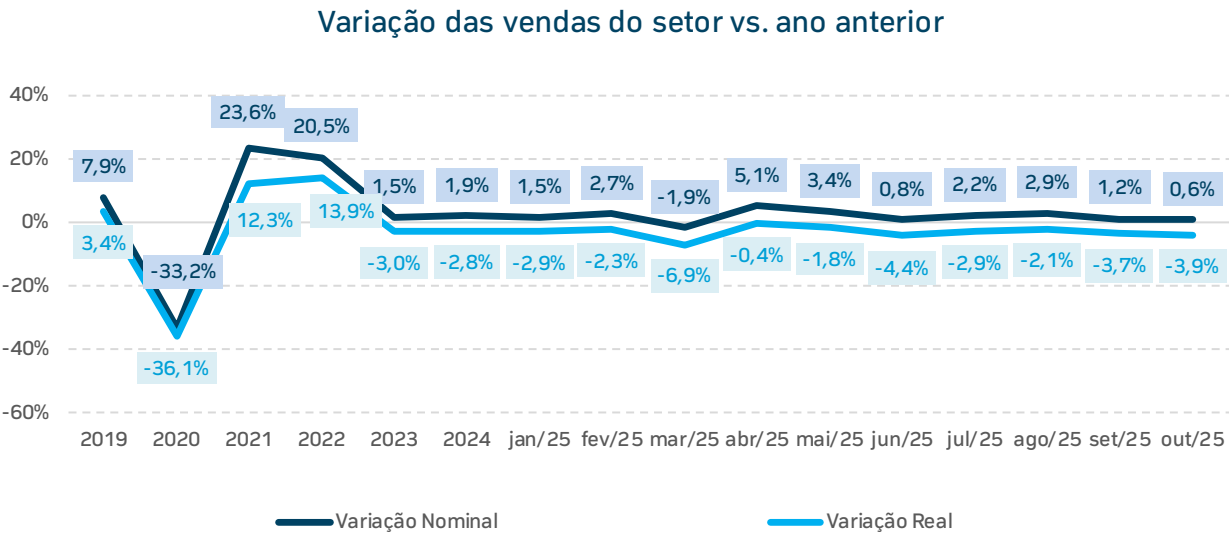


MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em outubro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 0,6% 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 3,9%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 1,8% vs. o mesmo período de 2024.

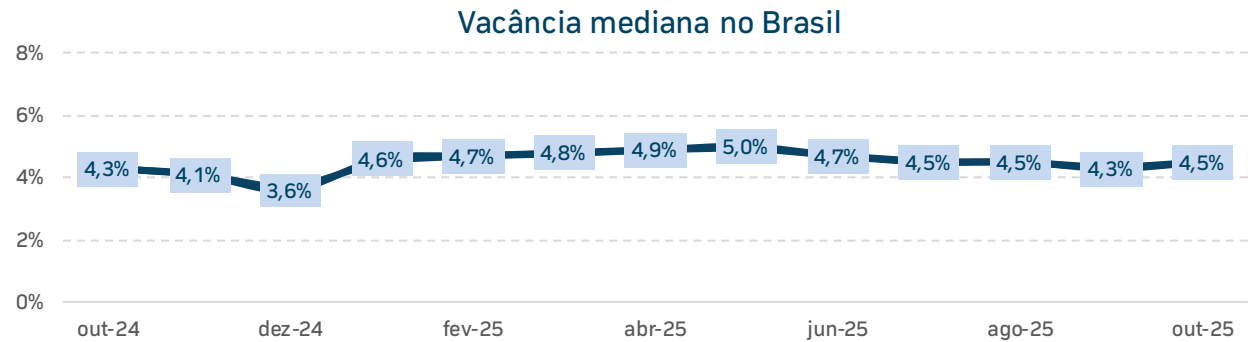
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
out/25	4,5%	5,2%	3,6%	4,2%	5,5%
set/25	4,3%	5,3%	4,8%	4,1%	4,1%



Fonte: Abrasce, Hedge



## PRINCIPAIS DESTAQUES

### AGE – DIRETO DE PREFERÊNCIA PARA AQUISIÇÃO DE 25,86% DO PARQUE DOM PEDRO

No dia 19 de dezembro de 2025, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Fundo, [informou](#) os Cotistas sobre os resultados da Assembleia Geral Extraordinária, encerrada naquela data, com a aprovação da 4ª emissão de cotas do Fundo no montante total de R\$ 673.614.370,00 e da alteração dos incisos VIII e XIV do item 2.8 da Parte Geral do Regulamento do Fundo.

Na mesma data, considerando a aprovação das matérias da Consulta Formal, descritas acima, foi comunicado via [Fato Relevante](#) que o Fundo manifestou 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.

Com a evolução da transação, novas informações serão disponibilizadas ao mercado em geral. Recomendamos a visualização da apresentação anexa à [Proposta da Administradora e da Gestora](#) para um maior detalhamento da operação.

Todos os documentos relativos à consulta formal estão disponibilizados no sistema FundosNet, no site da B3 e na [página do Fundo](#).

### SHOPPING PARQUE D. PEDRO

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

Em outubro, as vendas do shopping ficaram em linha com o observado em outubro de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 5,3% em relação ao mesmo período de 2024. Desconsiderando as operações do Carrefour e Telhanorte, as vendas totais de outubro de 2025 apresentariam um crescimento de 4,1% em relação ao mesmo mês de 2024.

O resultado operacional de outubro apresentou crescimento de 10,2% vs. outubro de 2024. No acumulado do ano, o resultado cresce 9,5% em relação a 2024.

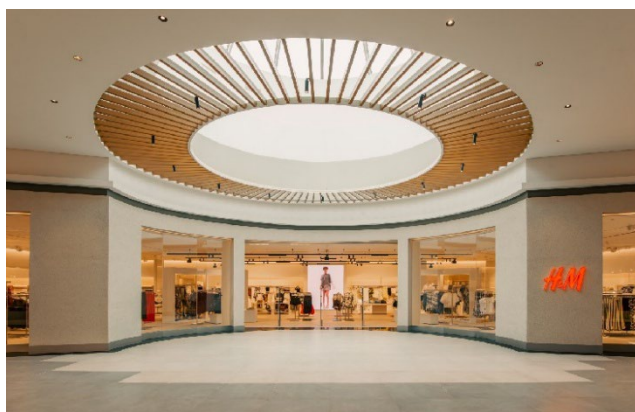
A vacância saiu de 2,7% em setembro para 1,7% em outubro.

**Movimentações comerciais:** entradas da Lojas Americanas (1.061 m<sup>2</sup>, realocada para viabilizar a H&M), Casa Noel (130 m<sup>2</sup>), Goldko (43 m<sup>2</sup>) e Gelato Borelli (38 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> 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.



## REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL DO FUNDO

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborarem um laudo de avaliação.

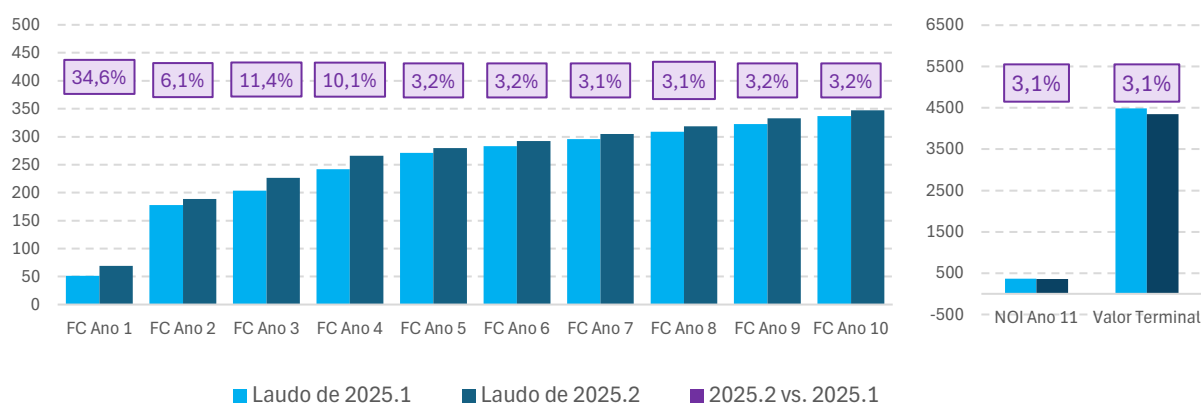
Em 19 de dezembro, foi [comunicado](#) ao mercado via Fato Relevante que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa C&W, resultando em valor 4,35% superior ao valor contábil do referido imóvel, o que representou uma variação positiva de 4,08% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

O valor de mercado é obtido através da metodologia de fluxo de caixa descontado, que consiste em projetar o fluxo de caixa do ativo para os próximos 10 anos bem como um valor terminal para ativo no ano 10, representado pela razão entre o resultado operacional (NOI) do ano 11 e a Taxa de Capitalização. Este fluxo é então trazido a valor presente utilizando determinada Taxa de Desconto.

Esta taxa é arbitrada pelo avaliador que leva em conta o risco/desempenho tanto do cenário macro quanto das características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, grau de dominância do ativo neste local, além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Destacamos que o valor de avaliação do ativo apresentou crescimento em relação ao laudo anterior devido ao crescimento do fluxo de caixa projetado para os próximos anos de operação do shopping, tal como demonstrado abaixo.

Fluxo de Caixa Projetado e Valor Terminal (em R\$ MM)



Como é possível observar acima, o fluxo projetado apresenta crescimento para todos os anos em comparação ao laudo do primeiro semestre de 2025, enquanto no ano 1 temos um crescimento muito elevado, devido ao consumo de caixa com *capex* estimado para o ano 1 do laudo do 1º semestre de 2025.

Por fim, informamos que o laudo de avaliação será disponibilizado em breve para consulta na [página](#) do Fundo.



DESEMPENHO DO FUNDO

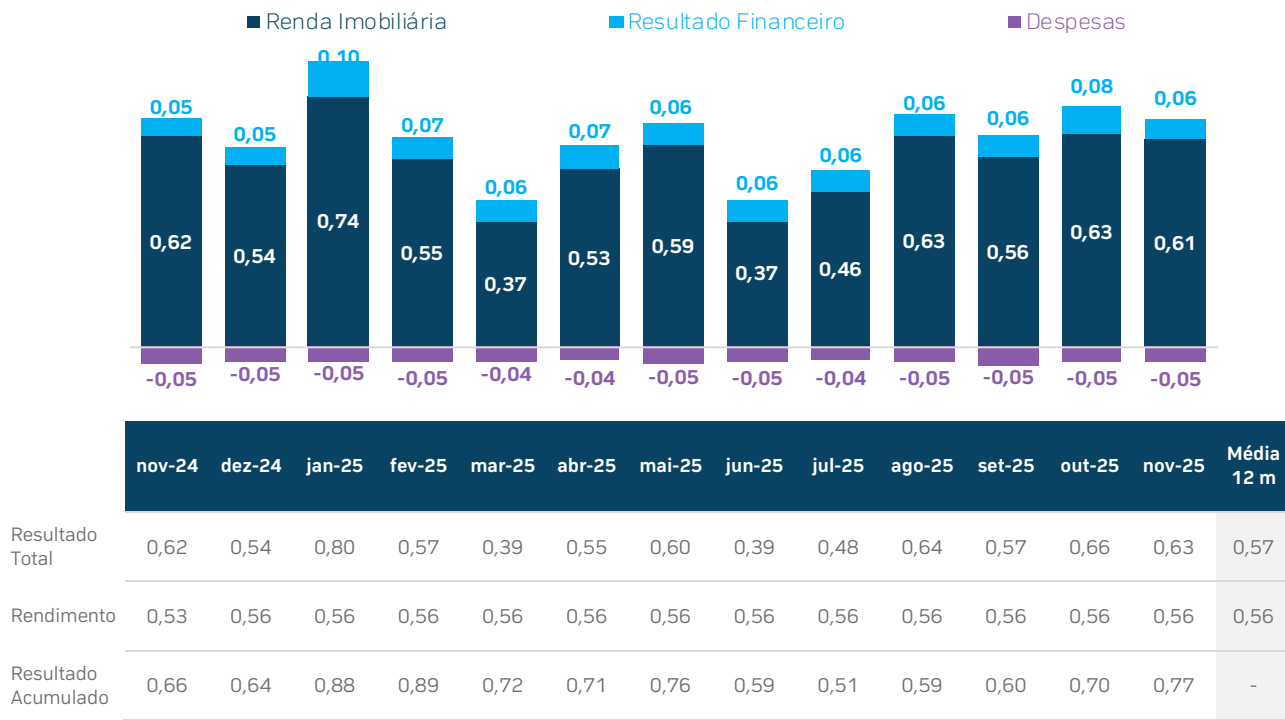
RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,56 / cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2025, considerando as 3.288.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 12 de dezembro de 2025, aos detentores de cota em 28 de novembro de 2025. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,77 / 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	nov-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	2.211.248	0,67	22.342.224	0,62
Renda Imobiliária	2.014.273	0,61	19.851.919	0,55
Receita financeira	196.975	0,06	2.490.305	0,07
Despesas totais	(155.395)	(0,05)	(1.672.996)	(0,05)
Resultado	2.055.853	0,63	20.669.228	0,57
Rendimento HPDP11	1.841.280	0,56	20.254.080	0,56

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



## LIQUIDEZ

HPDP11	nov-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	84,2%	70,9%	71,9%
Giro (em % do total de cotas)	1,32%	149,24%	149,34%
Volume negociado (R\$ mil)	3.888,14	445.775,33	446.049,57
Volume médio diário (R\$ mil)	204,64	1.938,15	1.791,36

Fonte: Hedge / Economática / B3

## RENTABILIDADE

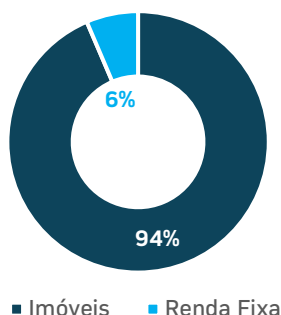
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 85,12**.

HPDP11	nov/25	2025	12 Meses	Início
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>86,58</b>	<b>81,44</b>	<b>88,79</b>	<b>100,00</b>
Renda Acumulada	0,6%	7,6%	7,5%	30,8%
Ganho de Capital Líquido	-1,7%	3,6%	-4,1%	-14,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,0%	11,6%	3,5%	18,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-13,0%	12,8%	3,5%	2,9%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>-</b>	<b>106,6%</b>	<b>30,0%</b>	<b>31,6%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-1,0%</b>	<b>12,1%</b>	<b>3,4%</b>	<b>15,9%</b>
<b>IFIX</b>	<b>1,9%</b>	<b>17,5%</b>	<b>16,6%</b>	<b>19,9%</b>
<b>% IFIX</b>	<b>-</b>	<b>69,2%</b>	<b>20,5%</b>	<b>79,8%</b>

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

<b>PARTICIPAÇÃO</b> 10,53%	<b>ABL Total</b> 126,1 mil m <sup>2</sup>	<b>INAUGURAÇÃO</b> 2002	<b>OPERADOR</b> 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](http://parquedepedro.com.br)



Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

## RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

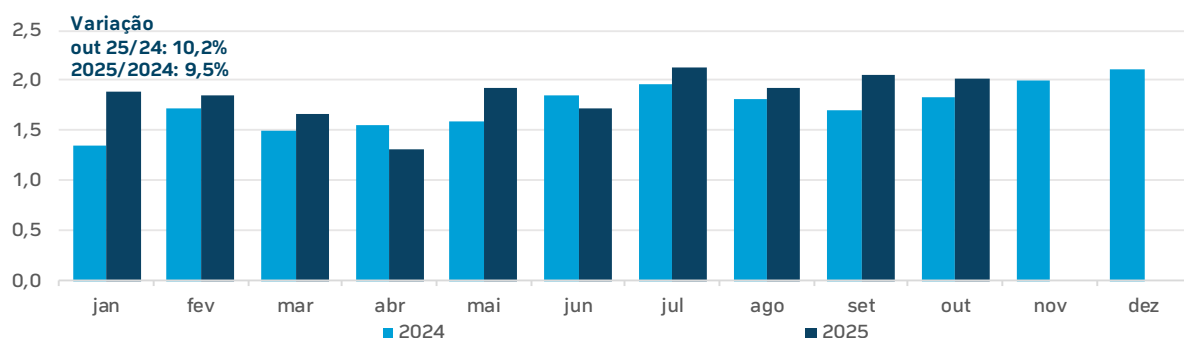
<b>Mês 1</b> Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	<b>Mês 2</b> Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse de adiantamento do resultado do shopping na 2ª quinzena do mês 2, para o FII	<b>Mês 3</b> Caixa 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 outubro de 2025, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de setembro de 2025, na participação do Fundo no imóvel.

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado out-25	Realizado out-24	Variação vs. out-24	Acum. out-25	Acum. out-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.371.687	1.261.682	9%	13.093.560	12.390.635	6%
Aluguel complementar	33.351	35.208	-5%	723.365	657.267	10%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	211.036	204.994	3%	2.245.810	1.924.603	17%
Outras receitas	211.573	48.951	332%	130.782	453.810	-71%
<b>Receitas totais</b>	<b>1.827.646</b>	<b>1.550.834</b>	<b>18%</b>	<b>16.193.517</b>	<b>15.426.315</b>	<b>5%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	-53.024	-32.585	63%	-303.049	-407.507	-26%
Outras despesas	-219.715	-107.410	105%	-2.489.167	-2.381.961	5%
<b>Despesas totais</b>	<b>-272.739</b>	<b>-139.996</b>	<b>95%</b>	<b>-2.792.216</b>	<b>-2.789.468</b>	<b>0%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>1.554.907</b>	<b>1.410.838</b>	<b>10%</b>	<b>13.401.301</b>	<b>12.636.847</b>	<b>6%</b>
Resultado estacionamento	462.500	419.021	10%	5.070.922	4.232.046	20%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.017.407</b>	<b>1.829.859</b>	<b>10%</b>	<b>18.472.223</b>	<b>16.868.894</b>	<b>10%</b>
Benfeitorias	-417.088	-717.164	-42%	-4.131.836	-3.398.305	22%
Resultado não operacional	-5.787	5.822	-199%	-143.097	33.196	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>1.594.532</b>	<b>1.118.518</b>	<b>43%</b>	<b>14.197.289</b>	<b>13.503.785</b>	<b>5%</b>

### 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

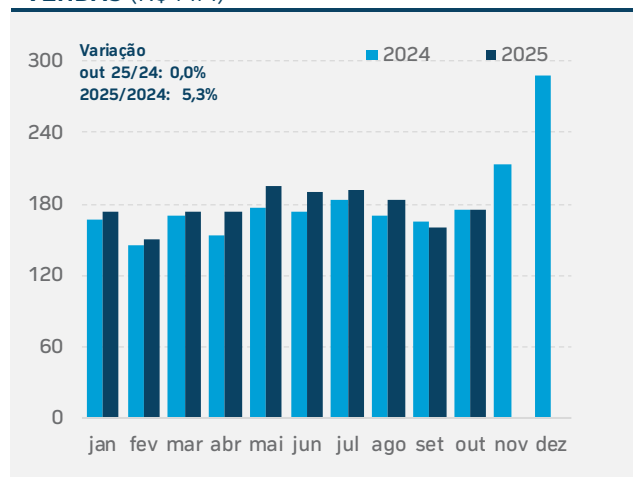
## INDICADORES OPERACIONAIS

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.

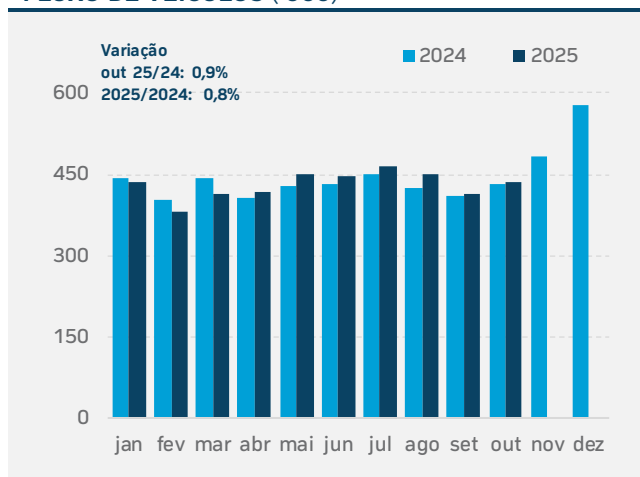
A vacância saiu de 2,7% em setembro para 1,7% em outubro.

**Movimentações comerciais:** entradas da Lojas Americanas (1.061 m<sup>2</sup>, realocada para viabilizar a H&M), Casa Noel (130 m<sup>2</sup>), Goldko (43 m<sup>2</sup>) e Gelato Borelli (38 m<sup>2</sup>).

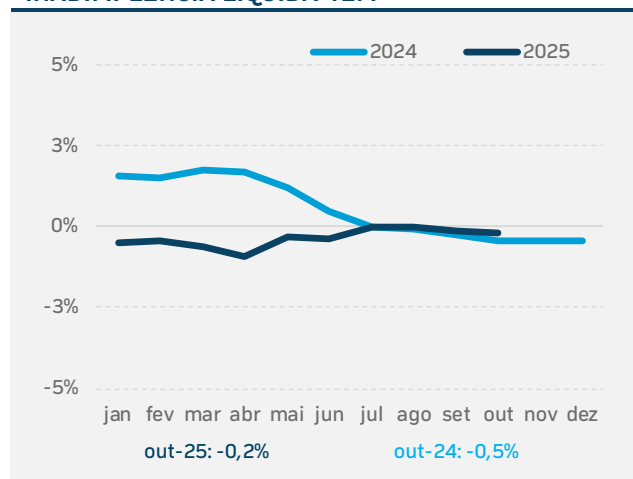
### VENDAS (R\$ MM)



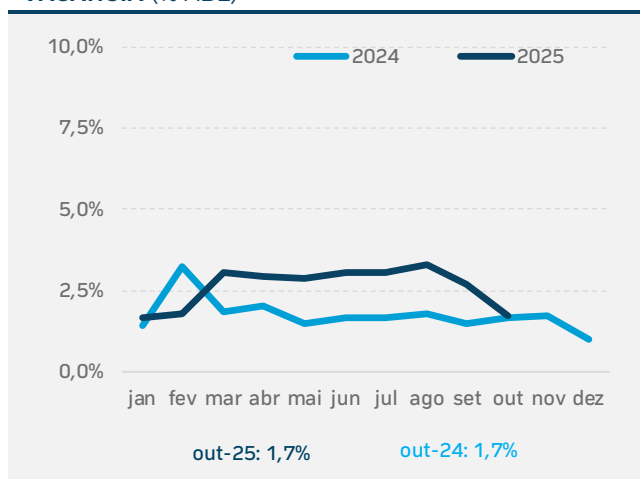
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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:

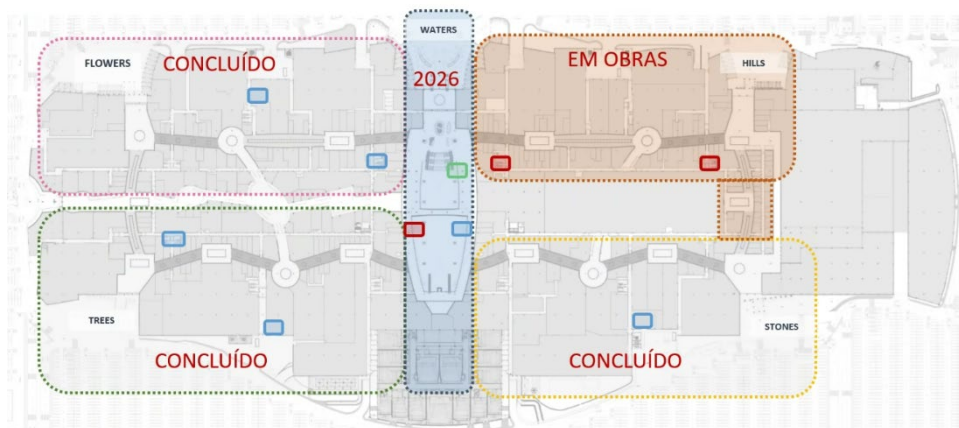
**2022:** Flores + Árvores

**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



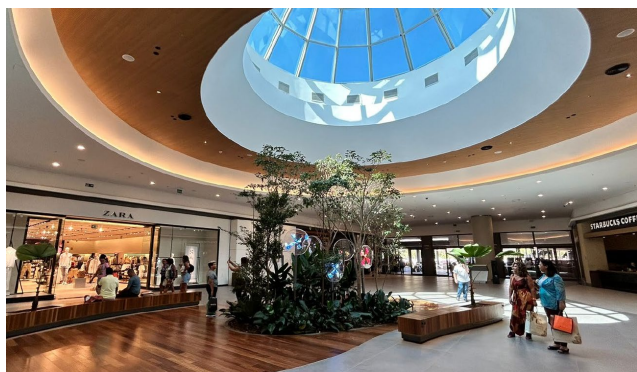
ENTRADA PEDRAS



ENTRADA COLINAS



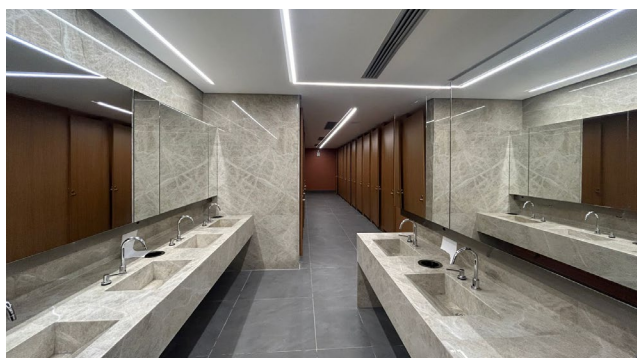
MALL INTERNO



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](mailto: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](mailto: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](https://hedgeinvest.com.br)**

Siga-nos nas redes sociais:

