

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII HPDP11



JANEIRO DE 2026

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\$ 96,71

COTA DE MERCADO

R\$ 88,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 289 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.288.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

386

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

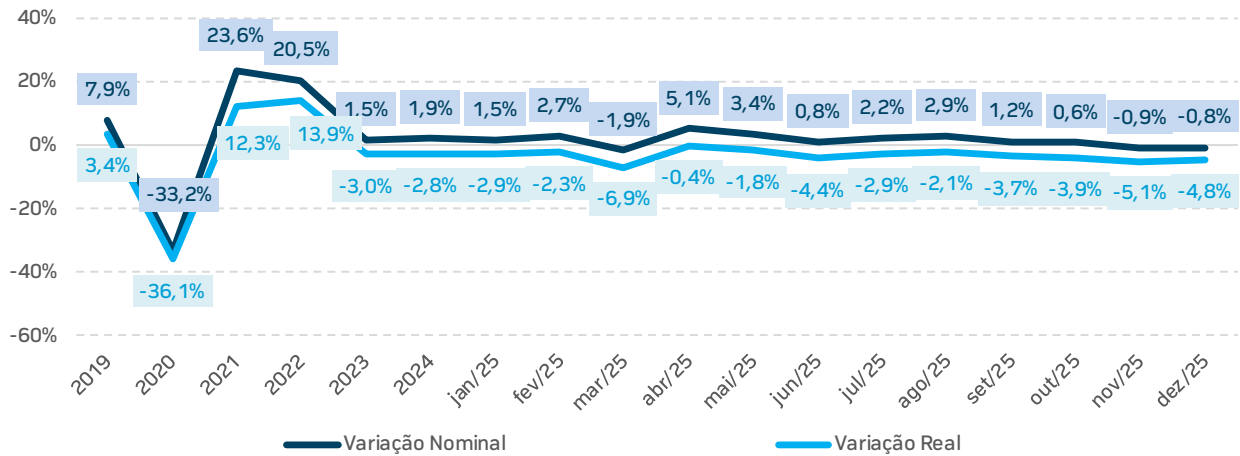
MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em dezembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de 0,8% 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 4,8%.

Considerando o ano de 2025, tivemos um crescimento nominal de vendas de 1,3% vs. 2024.

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

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

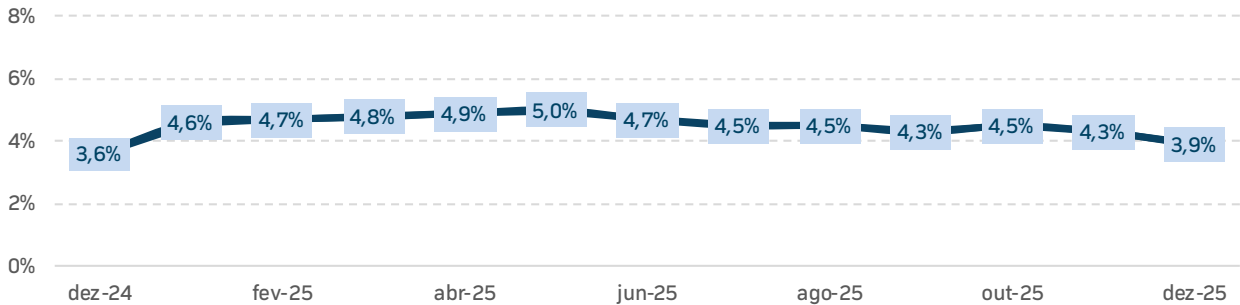


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
dez/25	3,9%	5,3%	3,3%	3,6%	2,2%
nov/25	4,3%	5,3%	3,6%	3,7%	4,4%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

AQUISIÇÃO DE 12,086% DO SHOPPING PARQUE DOM PEDRO

No dia 6 de fevereiro de 2026, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Fundo, comunicou aos Cotistas via [Fato Relevante](#) que foi firmada a **Escritura de Venda e Compra, sob condição resolutiva, para aquisição da fração ideal de 12,086% do empreendimento Shopping Parque Dom Pedro**.

O preço da transação foi de R\$ 292.045.707,00, com data base de 30 de dezembro de 2025, sendo que foram pagos: (i) R\$ 29.204.571,00, em 30 de dezembro de 2025, a título de sinal e (ii) R\$ 43.951.419,63 em 30 de janeiro de 2026 a título de reforço de sinal, já corrigido por IPCA/IBGE, remanescendo 5 parcelas mensais e consecutivas devidas referentes ao preço de aquisição, que serão corrigidas monetariamente pelo IPCA/IBGE a partir do pagamento do sinal. O preço mencionado não considera os custos relacionados à transação. Com o fechamento da operação, o Fundo passa a fazer jus à integralidade do resultado operacional líquido da participação adquirida no Shopping a partir da competência de 1º de janeiro de 2026.

O cap rate estimado da operação é de 9,4%, considerando o NOI caixa orçado para o ano de 2026. Ainda, o preço representa um valor 14,5% inferior ao último [laudo de avaliação](#) do ativo, elaborado em dezembro de 2025. Considerando que o Fundo já era proprietário de 10,53% do Imóvel, o Fundo passa a ser titular da participação de 22,616% do Shopping Parque Dom Pedro.

Recomendamos a visualização da apresentação anexa à [Proposta da Administradora e da Gestora visando um maior detalhamento da operação](#). Todos os documentos relativos às consultas formais estão disponibilizados no sistema FundosNet, no site da B3 e na página do [HPDP](#).

COMUNICADO AO MERCADO – PUBLICAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Destacamos que o laudo de avaliação do Shopping Parque Dom Pedro na data base de dezembro de 2025, utilizado para a marcação a valor justo do patrimônio do Fundo, foi disponibilizado na [página](#) do fundo e através deste [link direto](#). A divulgação do laudo visa proporcionar maior grau de informação aos investidores, reforçando o compromisso da Hedge com a transparência.

SHOPPING PARQUE D. PEDRO

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de janeiro de 2026, que reflete o resultado do mês de dezembro de 2025 do Parque D. Pedro. Adicionalmente, apresentamos os indicadores operacionais do empreendimento para o mês de dezembro de 2025.

Em dezembro, as vendas do shopping cresceram 3,4% em relação ao observado em dezembro de 2024. No ano, as vendas cresceram 4,9% em relação a 2024. Desconsiderando as operações do Carrefour e Telhanorte, operações que saíram do shopping, as vendas totais de dezembro de 2025 apresentariam um crescimento de 6,3% em relação ao mesmo mês de 2024, enquanto no acumulado do ano o crescimento seria de 6,4%.

O resultado operacional de dezembro ficou 19,1% acima do resultado apresentado em dezembro de 2024. Destacamos que o resultado do mês foi impulsionado pelo recebimento de antecipações de aluguel e multa rescisória. No acumulado do ano, o resultado cresceu 9,5% em relação a 2024.

A vacância saiu de 1,0% em novembro para 0,7% em dezembro.

Movimentações comerciais: entradas do restaurante Toca da Traíra (281 m²) e Mr Fritz (65 m²), saída do Correios (113 m²).

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

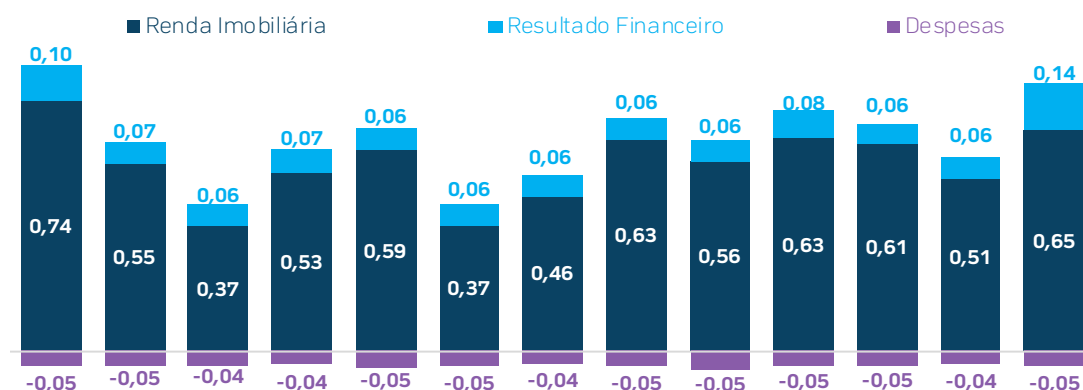
O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,56 / cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2026, considerando as 3.288.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de fevereiro de 2026, aos detentores de cota em 30 de janeiro de 2026. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,92 / cota.

Destacamos que durante o mês de janeiro ainda não ocorreram recebimentos referentes à fração adquirida de 12,086% do Parque Dom Pedro, mas a partir de fevereiro tanto o resultado por cota quanto o valor patrimonial por cota serão impactados pelo fechamento da aquisição e a estrutura do pagamento do preço, o que elevará a distribuição de rendimento ao longo do 1º semestre de 2026. Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

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	jan-26	R\$ / Cota
Receitas totais	2.604.335	0,79
Renda Imobiliária	2.140.322	0,65
Receita financeira	464.014	0,14
Despesas totais	(152.160)	(0,05)
Resultado	2.452.175	0,75
Rendimento HPDP11	1.841.280	0,56
Rendimento Recibos	183.476	-

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



	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	Média 12 m
Resultado Total	0,80	0,57	0,39	0,55	0,60	0,39	0,48	0,64	0,57	0,66	0,63	0,53	0,75	0,56
Rendimento	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56
Resultado Acumulado	0,87	0,89	0,72	0,71	0,75	0,58	0,50	0,58	0,59	0,70	0,76	0,73	0,92	-

LIQUIDEZ

HPDP11	jan-26	12 Meses
Presença em pregões	90,5%	76,7%
Giro (em % do total de cotas)	6,64%	156,97%
Volume negociado (R\$ mil)	19.015,41	468.077,15
Volume médio diário (R\$ mil)	905,50	1.879,83

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

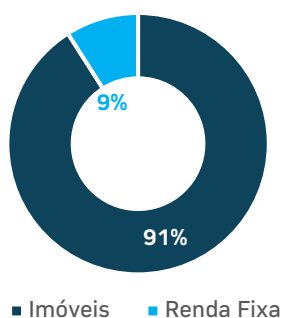
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 88,00**.

HPDP11	jan/26	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	92,50	87,98	100,00
Renda Acumulada	0,6%	7,6%	31,9%
Ganho de Capital Líquido	-4,9%	0,0%	-12,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-4,3%	8,0%	22,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-40,8%	8,0%	3,4%
% CDI Líquido	-	65,3%	37,6%
Retorno Total Bruto	-4,3%	7,7%	19,9%
IFIX	2,3%	28,8%	26,5%
% IFIX	-	26,6%	75,1%

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, Temakeria e Cia e Toca da Traíra (a inaugurar).

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

parquedpedro.com.br



Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

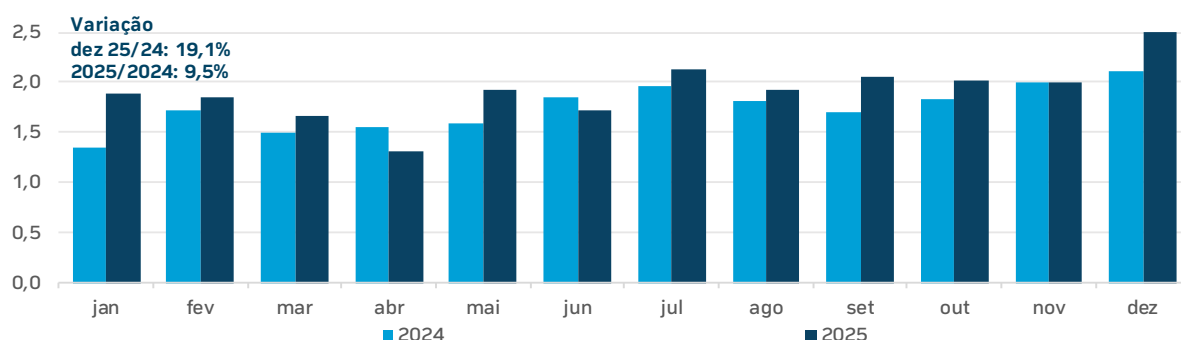
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse de adiantamento do resultado do shopping na 2ª quinzena do mês 2, para o FII	Mês 3 Caixa do Fundo: Repasse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

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

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado dez-25	Realizado dez-24	Variação vs. dez-24	Acum. dez-25	Acum. dez-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.483.107	1.309.773	13%	15.926.438	15.058.247	6%
Aluguel complementar	104.361	89.237	17%	880.198	789.835	11%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	418.905	272.992	53%	2.929.832	2.437.706	20%
Outras receitas	225.890	44.447	408%	479.408	574.237	-17%
Receitas totais	2.232.263	1.716.449	30%	20.215.876	18.860.024	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-85.292	-43.486	96%	-441.472	-450.992	-2%
Outras despesas	-158.283	-136.362	16%	-2.856.919	-2.664.089	7%
Despesas totais	-243.575	-179.848	35%	-3.298.391	-3.115.081	6%
Resultado sem estacionamento	1.988.688	1.536.601	29%	16.917.485	15.744.943	7%
Resultado estacionamento	518.458	568.539	-9%	6.065.092	5.234.786	16%
Resultado operacional (NOI)	2.507.147	2.105.140	19%	22.982.577	20.979.729	10%
Benfeitorias	-207.968	-454.375	-54%	-4.987.238	-4.047.983	23%
Resultado não operacional	3.597	2.991	20%	-120.522	41.049	-
Fluxo de caixa total	2.302.776	1.653.756	39%	17.874.816	16.972.794	5%

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

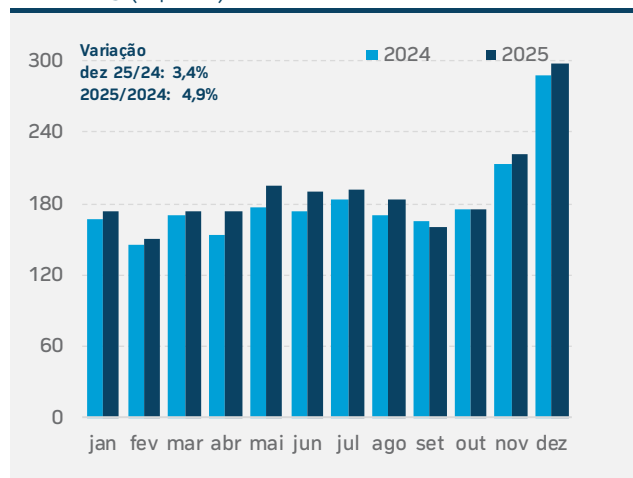
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

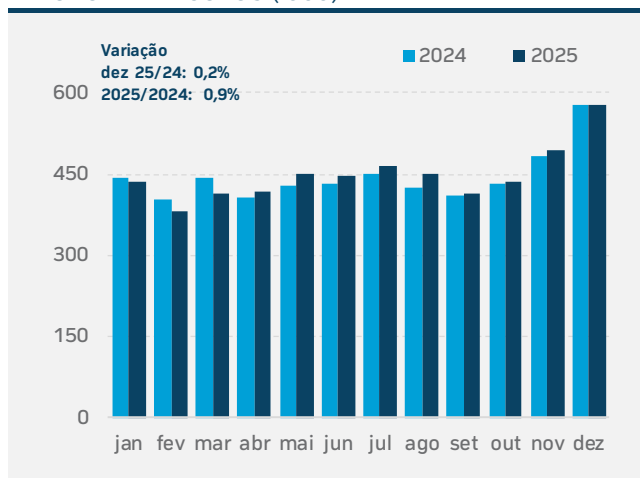
A vacância saiu de 1,0% em novembro para 0,7% em dezembro.

Movimentações comerciais: entradas do restaurante Toca da Traíra (281 m²) e Mr Fritz (65 m²), saída do Correios (113 m²).

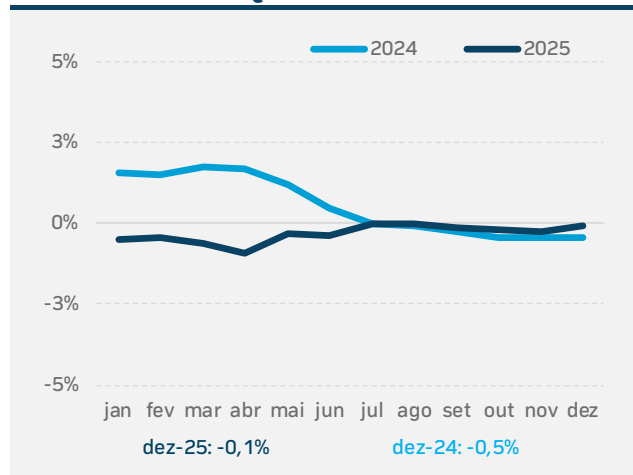
VENDAS (R\$ MM)



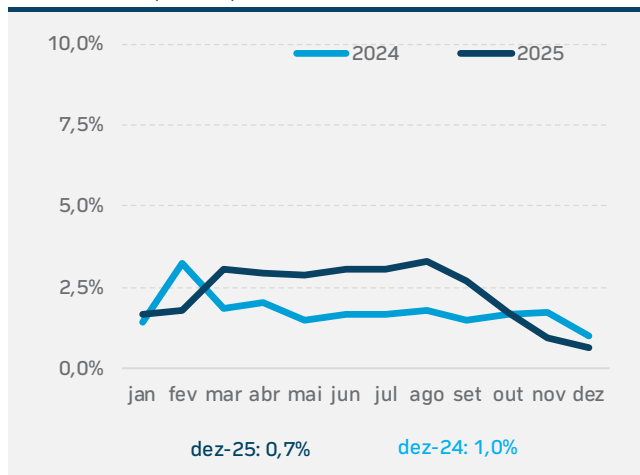
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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:

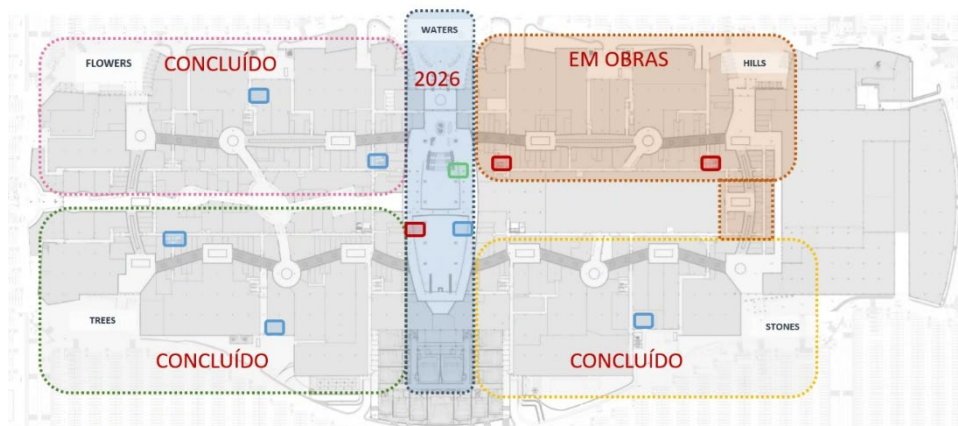
2022: Flores + Árvores

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



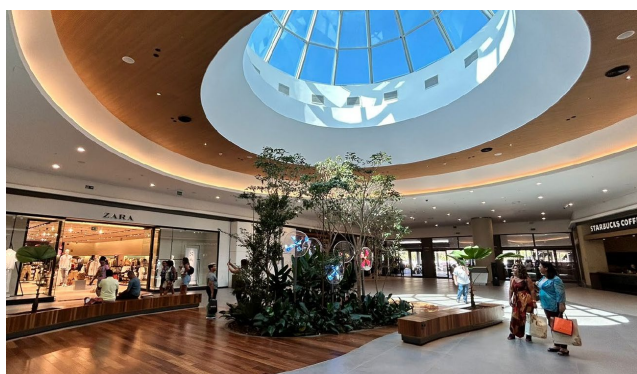
ENTRADA PEDRAS



ENTRADA COLINAS



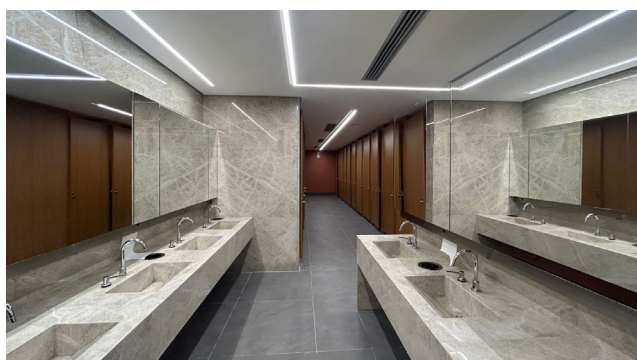
MALL INTERNO



MALL INTERNO



REVITALIZAÇÃO DOS BANHEIROS



Obras pendentes

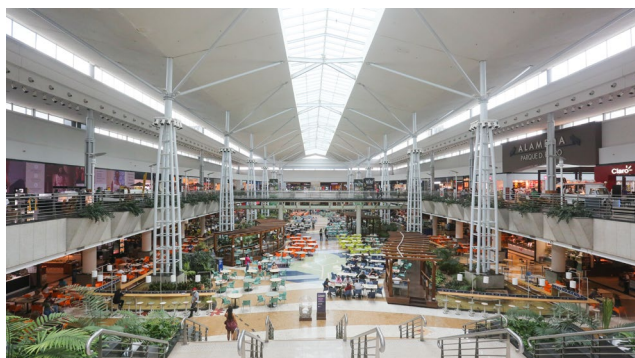
Anterior

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.

hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais:

