hedge.
INVESTMENTS

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII

HPDP11



Foto: *Masterplan* Parque Dom Pedro

OUTUBRO 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$ 93,95

COTA DE MERCADO
R$ 90,29

VALOR DE MERCADO
R$ 637 mi

QUANTIDADE DE COTAS
7.050.992

QUANTIDADE DE COTISTAS
569

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.

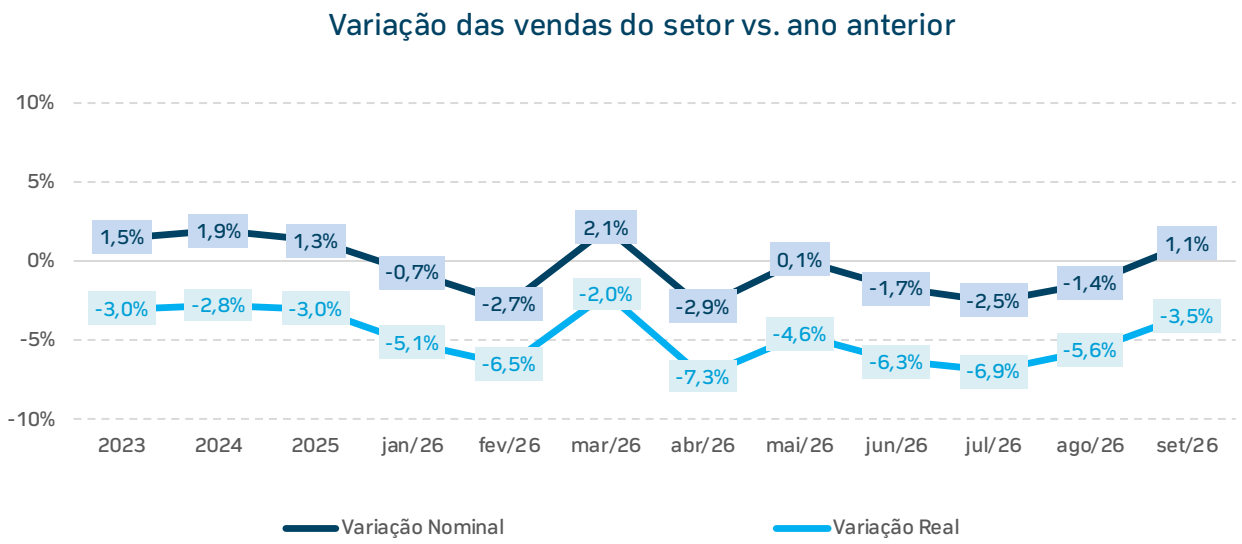
Data base das informações: 30/10/2026.

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 1,1% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2025, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,5%. Considerando o acumulado de 2026, temos uma retração nominal de vendas de 0,9% vs. o mesmo período de 2025.

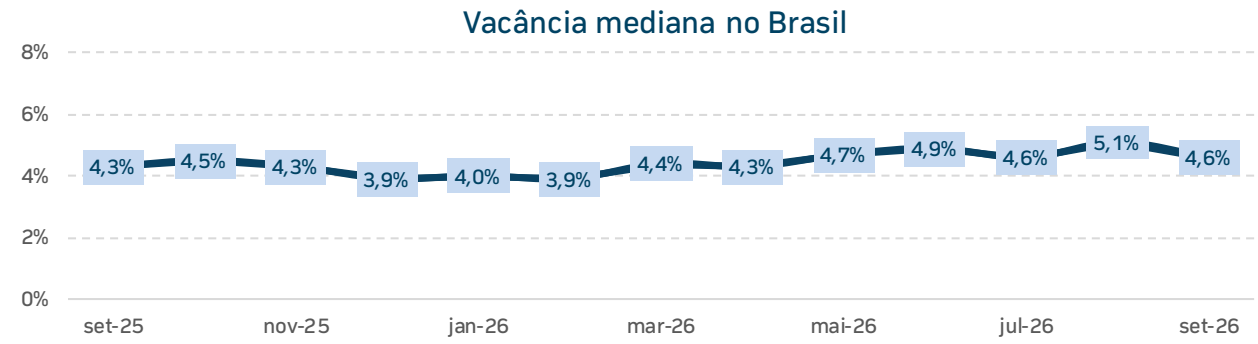
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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/26	4,6%	5,3%	7,5%	4,6%	3,9%
ago/26	5,1%	5,3%	5,5%	4,5%	5,2%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING PARQUE D. PEDRO

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

Em setembro, as vendas do shopping ficaram 6,5% acima do observado em setembro de 2025. No acumulado do ano, as vendas crescem 2,9% em relação ao mesmo período de 2025. Vale destacar que, ao desconsiderar as vendas das âncoras Telhanorte e Carrefour que saíram em 2025, as vendas do acumulado de 2026 cresceriam 6,5% em relação ao mesmo período de 2025.

O resultado operacional de setembro ficou 18,6% abaixo do resultado apresentado em setembro de 2025. No acumulado do ano, o resultado cresce 2,1% em relação a 2025. Destacamos que o NOI de setembro foi impactado negativamente em R$ 3,2 milhões (para 100% do shopping) após desembolsos com depósitos judiciais do condomínio do shopping, valores que foram integralmente reembolsados em outubro. Sem esses valores o NOI ficaria 2,0% abaixo de setembro de 2025 e 4,2% acima do acumulado de 2025.

A vacância saiu de 2,6% em agosto para 2,8% em setembro.

Movimentações comerciais: saídas da Barbearia Dom Hélio (71 m²), Browbar (55 m²), Imunocamp Vacinas (55 m²), Be Fly Travel (44 m²), MR2 Suplementos (32 m²), La Vessel (29 m²) e The Coffee (25 m²).

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na página do Fundo.

AUTO SHOPPING PARQUE DOM PEDRO E SAVEGNAGO SUPERMERCADOS

Informamos que foi assinado contrato para a entrada do Auto Shopping Parque Dom Pedro, em uma área de mais de 5,2 mil m² que era ocupada pela Telhanorte, com inauguração prevista para o mês de julho de 2027. O espaço será composto por diferentes lojas de veículos em um ecossistema próprio, proporcionando ao consumidor uma ampla diversidade de opções em um ambiente organizado e especializado.

Adicionalmente, destacamos que foi assinado contrato para a entrada do Savegnago Supermercados em uma área de mais de 5 mil m² no corredor de Colinas que era ocupada pelo Carrefour, com inauguração prevista para o mês de dezembro de 2026. A chegada da rede, reconhecida como uma das líderes do setor no interior paulista, reforça o posicionamento do empreendimento em oferecer um mix conveniência e serviços de alta qualidade.

Ainda, destacamos que foi assinado contrato para a entrada da TokStok, em uma área de mais de 1,9 mil m². A chegada da rede, referência em móveis e decoração, reforça o segmento de casa e decoração do empreendimento e amplia as opções de mobiliário ao consumidor.

Estas entradas não impactaram a vacância do ativo, visto que as áreas em questão estavam classificadas como "reserva técnica" desde as saídas, devido ao estudo estratégico para comercialização do espaço deixado pelas âncoras Telhanorte e Carrefour, na ligação dos corredores de Pedras e Colinas, conforme anunciado no relatório de outubro de 2025. Ainda, destacamos que existem negociações avançadas para a comercialização da área restante que contempla esse movimento estratégico.

AUTO SHOPPING



Foto: esquerda – marca operadora do Auto Shopping Parque Dom Pedro; direita - tapume do Savegnago no Parque Dom Pedro.

DESEMPENHO DO FUNDO

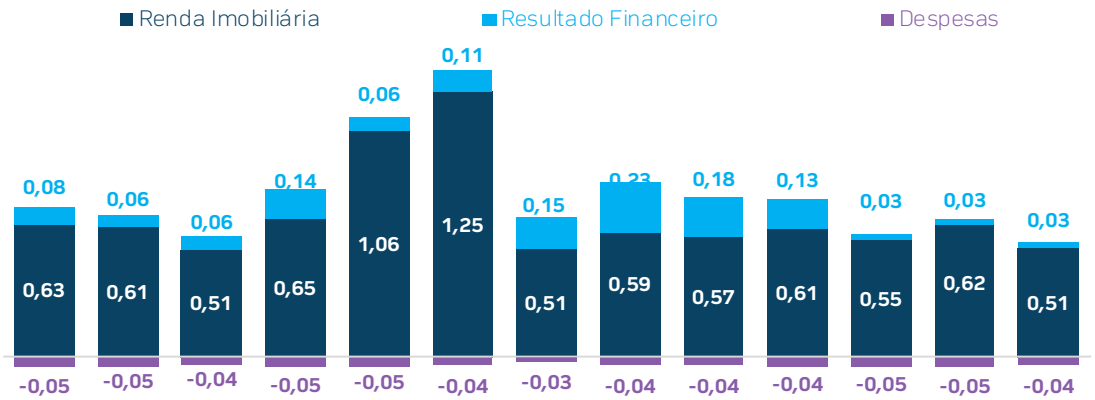
RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R$ 0,61 / cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2026, considerando as 7.050.992 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 16 de novembro de 2026, aos detentores de cota em 30 de outubro de 2026. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R$ 0,31 / 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-26	R$ / Cota	2026	R$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	**3.813.729**	**0,54**	**44.293.359**	**0,80**
Renda Imobiliária	3.595.173	0,51	37.685.571	0,69
Receita financeira	218.557	0,03	6.607.787	0,11
Despesas totais	**(309.724)**	**(0,04)**	**(2.566.686)**	**(0,04)**
Resultado	**3.504.006**	**0,50**	**41.726.672**	**0,76**
Rendimento HPDP11	**4.301.105**	**0,61**	**38.590.776**	**0,69**
Rendimento Recibos	-	-	3.349.652	-

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/COTA)



	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	Média 12 m
Resultado Total	0,66	0,63	0,53	0,75	1,08	1,31	0,64	0,78	0,71	0,70	0,53	0,60	0,50	0,73
Rendimento	0,56	0,56	0,56	0,56	1,20	0,82	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,66
Resultado Acumulado	0,70	0,76	0,73	0,86	0,30	0,27	0,15	0,32	0,42	0,51	0,43	0,42	0,31	-

LIQUIDEZ

HPDP11	out-26	2026	12 Meses
Presença em pregões	90,5%	92,3%	91,9%
Giro (em % do total de cotas)	0,05%	46,99%	48,12%
Volume negociado (R$ mil)	341,41	311.716,40	318.941,62
Volume médio diário (R$ mil)	16,26	1.498,64	1.291,26

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

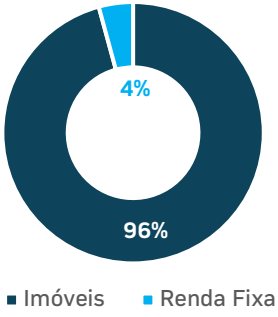
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R$ 90,29.**

HPDP11	out/26	2026	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**90,90**	**92,50**	**92,50**	**100,00**
Renda Acumulada	0,7%	7,4%	8,6%	38,2%
Ganho de Capital Líquido	-0,7%	-2,4%	-2,4%	-9,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,0%	5,2%	13,2%	33,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	0,0%	6,3%	13,2%	4,3%
% CDI Líquido	**-**	**52,4%**	**109,9%**	**44,6%**
Retorno Total Bruto	**0,0%**	**5,0%**	**6,2%**	**28,4%**
IFIX	**-2,9%**	**-3,4%**	**1,7%**	**19,5%**
% IFIX	**-**	**-**	**363,3%**	**145,9%**

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	ABL Total	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
22,616%	126,3 mil m²	2002	ALLOS

Principais Operações: Bodytech, C&A, Centauro, Clínica Diagmed, Daiso Japan, Decathlon, Expo Dom Pedro, H&M, Kinoplex, Magazine Luiza, Marisa, Miniso, Nike, PEP da Polícia Federal, Renner, Riachuelo, Tok Stok (a inaugurar) e Zara.

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

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

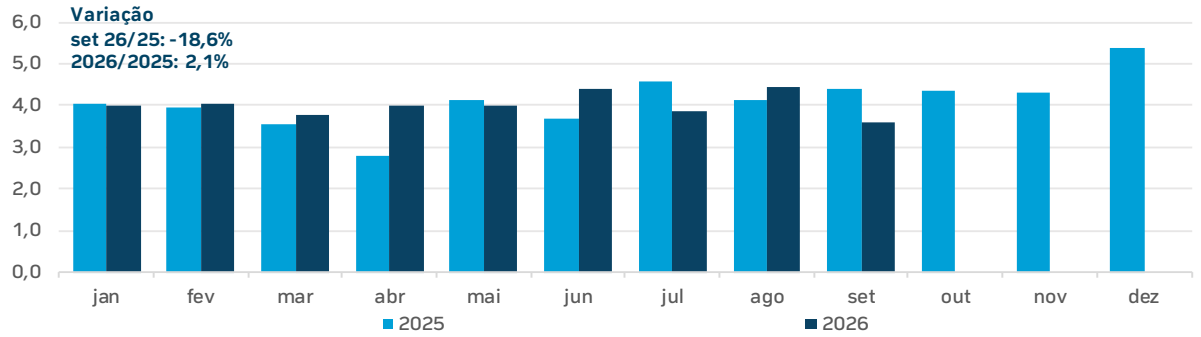
Mês 3
Caixa do Fundo:
Repasse do saldo do caixa recebido pelo shopping durante 1ª quinzena do mês 2, para o FII.

Segue abaixo o resultado caixa de setembro de 2026, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto de 2026, na participação do Fundo no imóvel. Destacamos que o NOI de setembro foi impactado negativamente em R$ 3,2 milhões (para 100% do shopping) após desembolsos com depósitos judiciais do condomínio do shopping, valores que foram integralmente reembolsados em outubro. Sem esses valores o NOI ficaria 2,0% abaixo de setembro de 2025 e 4,2% acima do acumulado de 2025.

Shopping Parque D. Pedro (22,616%)	Realizado set-26	Realizado set-25	Variação vs. set-25	Acum. set-26	Acum. set-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.892.050	2.939.685	-2%	26.223.032	25.175.867	4%
Aluguel complementar	218.398	125.346	74%	1.743.652	1.481.992	18%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	542.176	523.125	4%	4.892.854	4.370.223	12%
Outras receitas	130.925	99.028	32%	1.098.787	-173.521	-733%
Receitas totais	**3.783.548**	**3.687.185**	**3%**	**33.958.325**	**30.854.562**	**10%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	-129.329	-8.960	1343%	-1.373.552	-536.996	156%
Outras despesas	-1.215.169	-361.145	236%	-6.484.792	-4.874.257	33%
Despesas totais	**-1.344.498**	**-370.105**	**263%**	**-7.858.344**	**-5.411.253**	**45%**
Resultado sem estacionamento	**2.439.050**	**3.317.080**	**-26%**	**26.099.981**	**25.443.309**	**3%**
Resultado estacionamento	1.146.656	1.089.041	5%	9.988.969	9.897.822	1%
Resultado operacional (NOI)	**3.585.706**	**4.406.121**	**-19%**	**36.088.950**	**35.341.131**	**2%**
Benfeitorias	-1.082.198	-570.917	90%	-6.452.926	-7.978.418	-19%
Resultado não operacional	14.291	28.629	-50%	-70.913	-294.910	-76%
Fluxo de caixa total	**2.517.799**	**3.863.833**	**-35%**	**29.565.112**	**27.067.803**	**9%**

HISTÓRICO DO RESULTADO OPERACIONAL (NOI) - R$ MILHÕES, 22,616% 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.

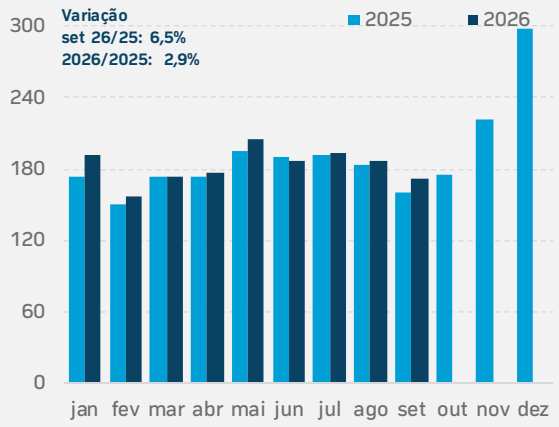
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparado com o ano de 2025. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.

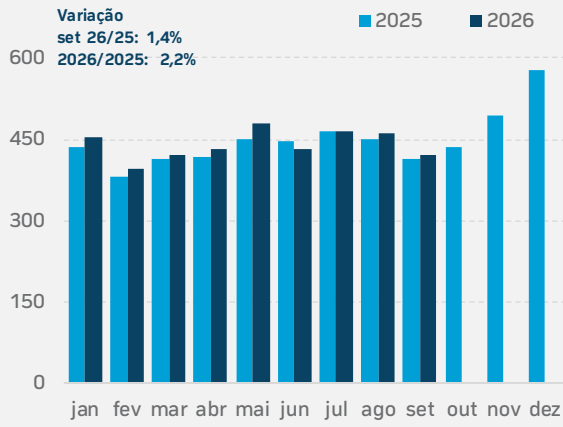
A vacância saiu de 2,6% em agosto para 2,8% em setembro.

Movimentações comerciais: saídas da Barbearia Dom Hélio (71 m²), Browbar (55 m²), Imunocamp Vacinas (55 m²), Be Fly Travel (44 m²), MR2 Suplementos (32 m²), La Vessel (29 m²) e The Coffee (25 m²).

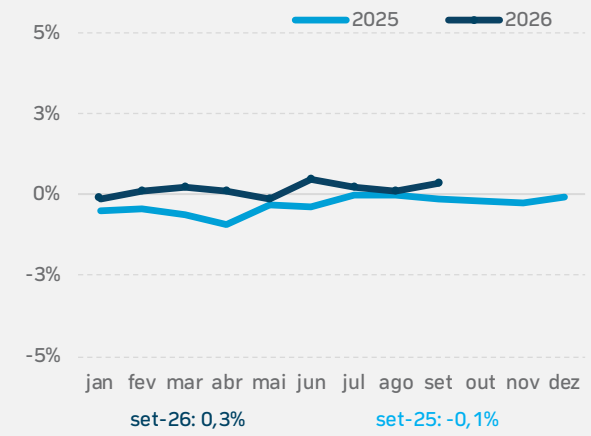
VENDAS (R$ MM)



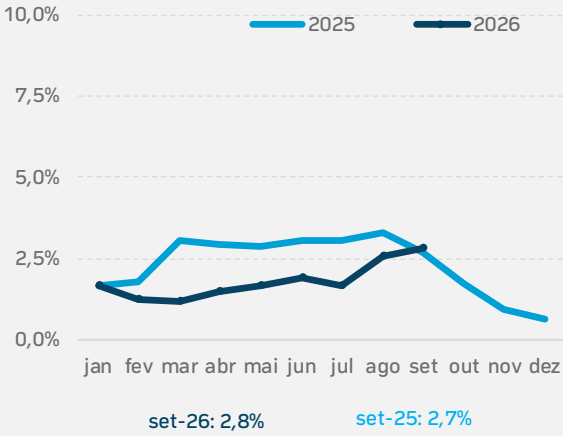
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 e 2027: Águas



Cronograma do Projeto	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Flores						
Árvores						
Pedras						
Colinas						
Águas						

Fonte: ALLOS

ACOMPANHAMENTO DE OBRA

Obras finalizadas

ENTRADA FLORES



ENTRADA ÁRVORES



ENTRADA PEDRAS



ENTRADA COLINAS



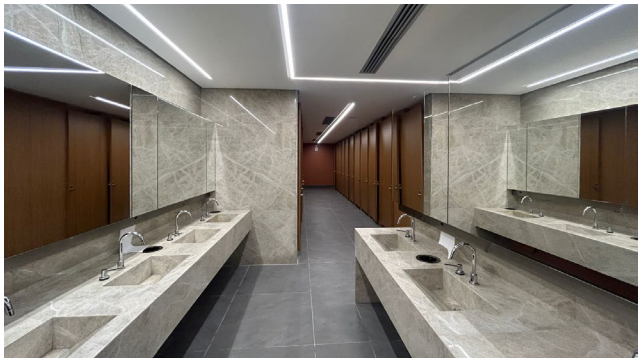
MALL INTERNO



MALL INTERNO



REVITALIZAÇÃO DOS BANHEIROS



Obras pendentes

Anterior

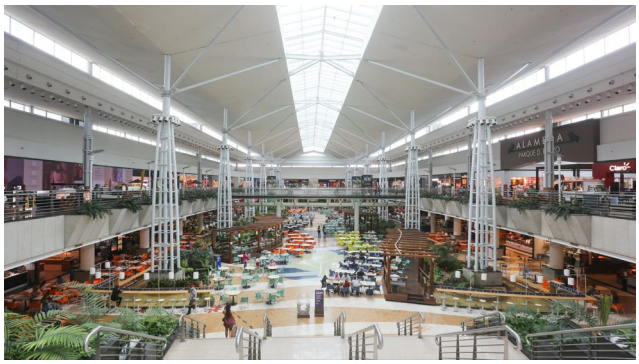
Projeto

ÁGUAS





PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO





DOCUMENTOS

Regulamento vigente	**Demonstrações financeiras 06/2025**	**Informe Mensal**

Autorregulação ANBIMA

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: