

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII HPDP11



MAIO 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	5
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	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\$ 93,33	INÍCIO DAS ATIVIDADES Dezembro de 2019
COTA DE MERCADO R\$ 90,80	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 299 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 3.288.000	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,50% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido
QUANTIDADE DE COTISTAS 367	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.



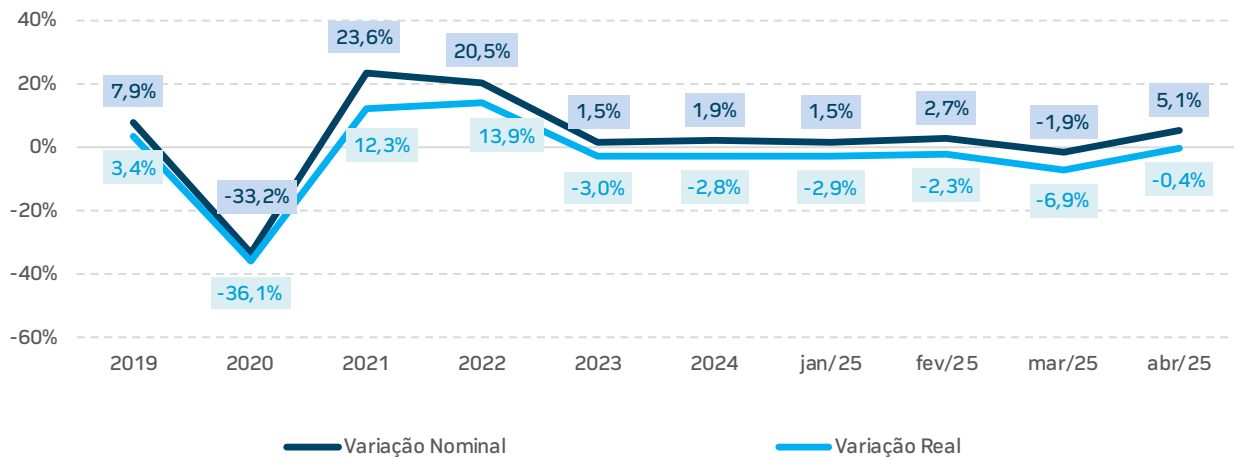
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em abril, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 5,1% 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 0,4%. 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.

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

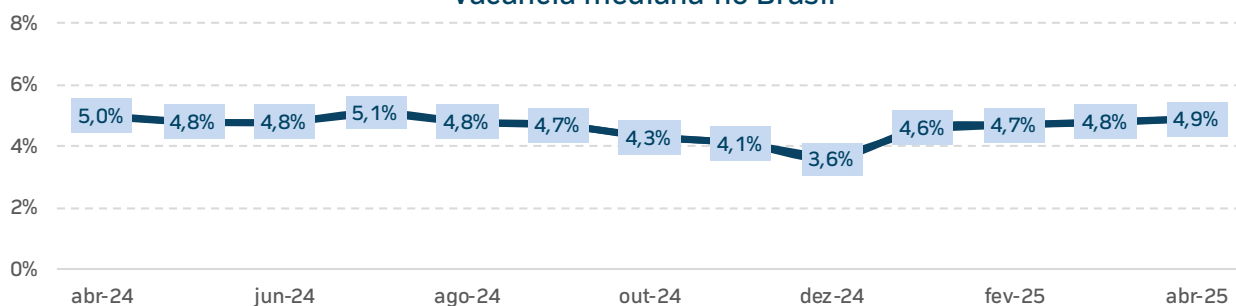


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
abr/25	4,9%	5,4%	3,6%	4,0%	5,4%
mar/25	4,8%	5,4%	4,2%	4,1%	5,0%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING PARQUE D. PEDRO

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo e do Shopping (regime caixa) referente ao mês de maio de 2025, e os indicadores operacionais do Parque D. Pedro de abril de 2025.

Em abril, as vendas do shopping foram 13,9% superiores ao observado em abril de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 5,6% em relação ao mesmo período de 2024. Vale destacar que o mês de abril possui o impacto de descasamento de calendário, visto que a Páscoa, uma das datas comemorativas que mais geram vendas no ano, ocorreu no ano passado em março, enquanto em 2025 ocorreu em abril. Considerando as vendas acumuladas do bimestre mar-abr/25, temos um crescimento de 7,3% vs. mar-abr/24. Desconsiderando apenas as operações afetadas diretamente pela Páscoa, como as chocolaterias, as vendas totais do Parque Dom Pedro crescem 11,9% vs. abr/24.

Já o resultado operacional de maio apresentou crescimento de 9,9% vs. maio de 2024. No acumulado do ano, o resultado cresce 9,6% em relação a 2024.

A vacância saiu de 3,1% em março para 2,9% em abril.

Movimentações comerciais: entradas da Fan Lab (134 m²) e Converse (93 m²), saídas da Multy Cases (37 m²) e Stockyards (30 m²).

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

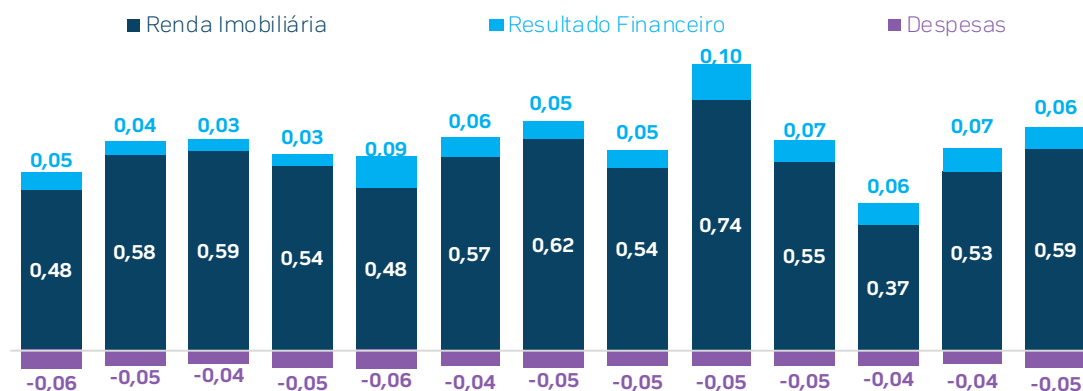
O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,56 / cota como rendimento referente ao mês de maio de 2025, considerando as 3.288.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de junho de 2025, aos detentores de cota em 30 de maio de 2025. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,76 / 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	mai-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	2.160.175	0,66	10.348.791	0,63
Renda Imobiliária	1.950.670	0,59	9.147.387	0,56
Receita financeira	209.505	0,06	1.201.404	0,07
Despesas totais	(170.997)	(0,05)	(749.511)	(0,05)
Resultado	1.989.178	0,60	9.599.280	0,58
Rendimento HPDP11	1.841.280	0,56	9.206.400	0,56



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



	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	Média 12 m
Resultado Total	0,47	0,57	0,58	0,52	0,52	0,58	0,62	0,54	0,80	0,57	0,39	0,55	0,60	0,57
Rendimento	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,55
Resultado Acumulado	0,43	0,48	0,53	0,52	0,51	0,56	0,66	0,64	0,88	0,89	0,72	0,71	0,76	-

LIQUIDEZ

HPDP11	mai-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	85,7%	66,7%	76,7%
Giro (em % do total de cotas)	1,56%	36,19%	79,46%
Volume negociado (R\$ mil)	4.521,19	104.709,62	230.558,27
Volume médio diário (R\$ mil)	215,29	1.026,56	925,94

Fonte: Hedge / Econômica / B3



RENTABILIDADE

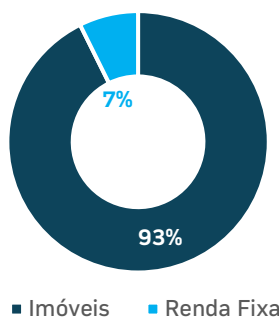
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 90,80**.

HPDP11	mai/25	2025	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	87,78	81,44	89,90	100,00
Renda Acumulada	0,6%	3,4%	7,2%	27,4%
Ganho de Capital Líquido	2,8%	9,2%	0,8%	-9,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,4%	12,8%	8,2%	20,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	49,4%	34,8%	8,2%	3,5%
% CDI Líquido	352,2%	288,7%	82,9%	42,3%
Retorno Total Bruto	4,1%	14,9%	8,2%	18,2%
IFIX	1,4%	11,1%	2,7%	13,4%
% IFIX	282,8%	134,6%	305,9%	135,7%

Fonte: Hedge / Econômica / 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, Centauro, Decathlon, Fast Shop, H&M* (a inaugurar), Magazine Luiza, Renner, Riachuelo e Zara.

Gastronomia e Lazer: Barbacoa, Boteco Rainha, Camarada Camarão, Irajá Redux, Jangada Restaurante, Kinoplex, Madero, Mamma Jamma, Nagairô, Ninetto, Outback, Pecorino e Pirajá.

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

parquedpedro.com.br



Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

* "H&M" - H&M HENNES & MAURITZ BRAZIL IMPORTAÇÕES LTDA.



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 locações vigentes no mês 1

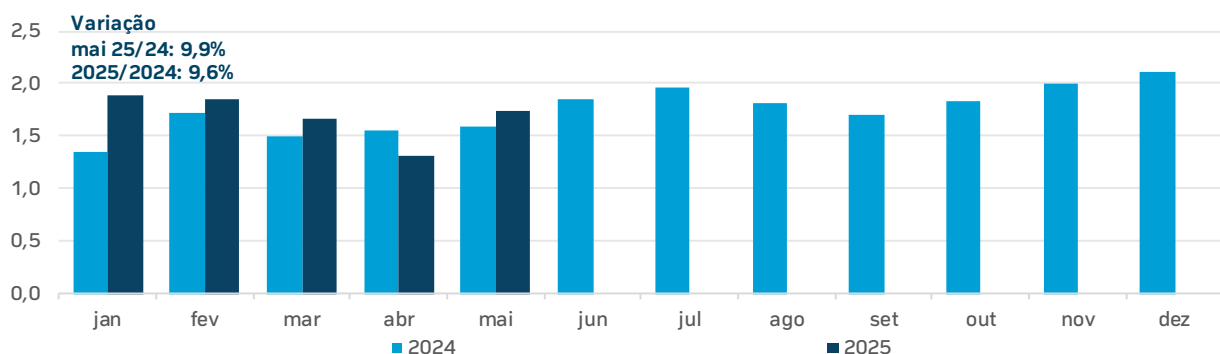
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, referente à competência do mês

Segue abaixo o resultado caixa de maio de 2025, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de abril de 2025, na participação do Fundo no imóvel. Destacamos que, por questões operacionais, os valores que seriam recebidos e desembolsados em maio nas linhas de aluguel complementar e encargos de lojas vagas e contratuais serão reconhecidos apenas no resultado caixa de junho.

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado mai-25	Realizado mai-24	Variação vs. mai-24	Acum. mai-25	Acum. mai-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.160.344	1.134.225	2%	6.368.874	6.089.549	5%
Aluguel complementar	2.102	48.366	-96%	344.901	355.188	-3%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	205.302	177.583	16%	1.081.898	923.280	17%
Outras receitas	15.594	35.523	-56%	-246.825	170.269	-245%
Receitas totais	1.383.342	1.395.697	-1%	7.548.848	7.538.286	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	0	-39.901	-100%	-135.361	-237.273	-43%
Outras despesas	-108.460	-106.866	1%	-1.519.508	-1.618.005	-6%
Despesas totais	-108.460	-146.767	-26%	-1.654.870	-1.855.278	-11%
Resultado sem estacionamento	1.274.882	1.248.931	2%	5.893.978	5.683.008	4%
Resultado estacionamento	468.764	337.467	39%	2.541.579	2.012.895	26%
Resultado operacional (NOI)	1.743.647	1.586.398	10%	8.435.557	7.695.903	10%
Benefitorias	-327.271	-176.657	85%	-1.901.732	-751.435	153%
Resultado não operacional	4.958	3.329	49%	21.373	18.398	-
Fluxo de caixa total	1.421.334	1.413.070	1%	6.555.199	6.962.867	-6%

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



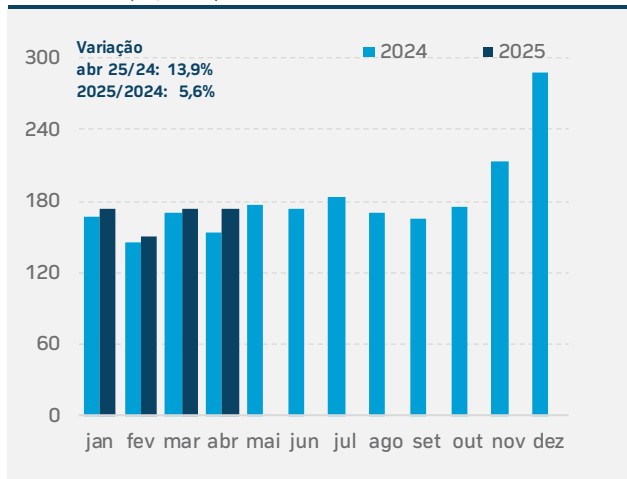
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

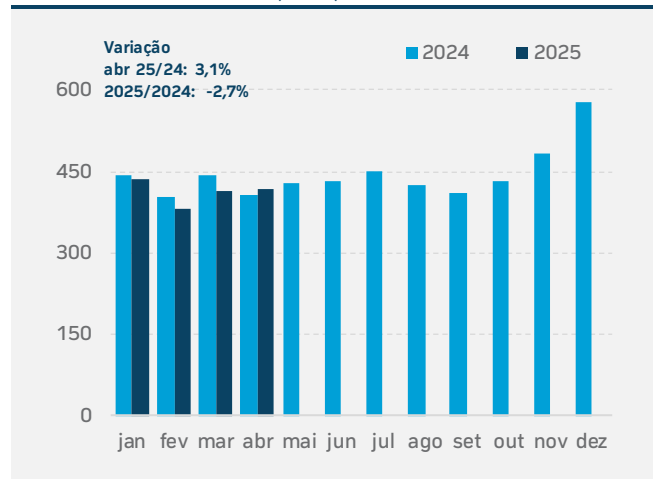
A vacância saiu de 3,1% em março para 2,9% em abril.

Movimentações comerciais: entradas da Fan Lab (134 m²) e Converse (93 m²), saídas da Multy Cases (37 m²) e Stockyards (30 m²).

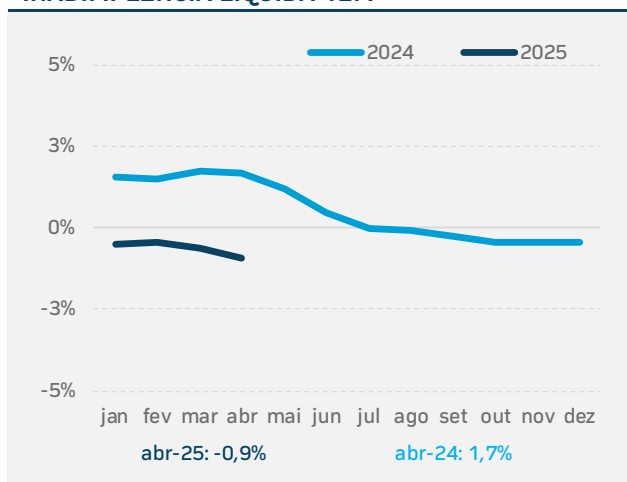
VENDAS (R\$ MM)



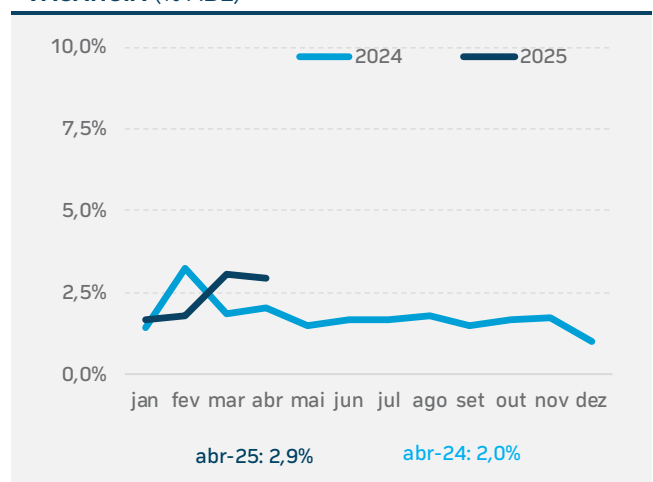
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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:

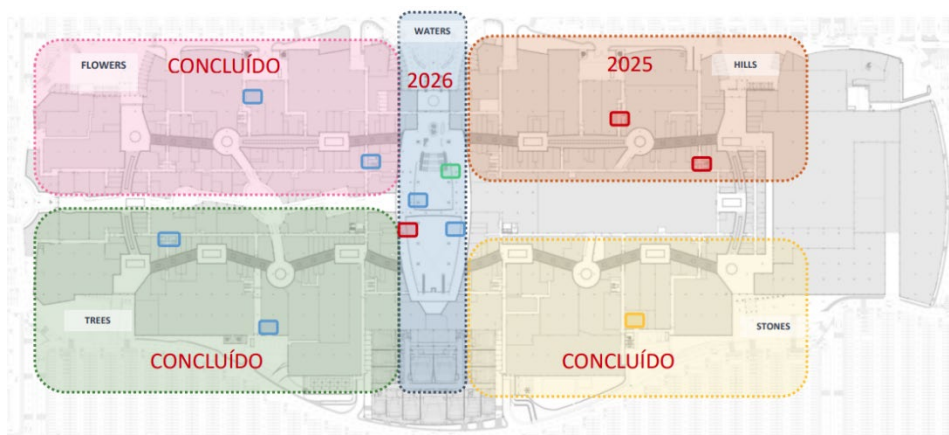
2022: Flores + Árvores

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: ALLLOS

ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

Anterior

Atual

ENTRADA FLORES



ENTRADA ÁRVORES



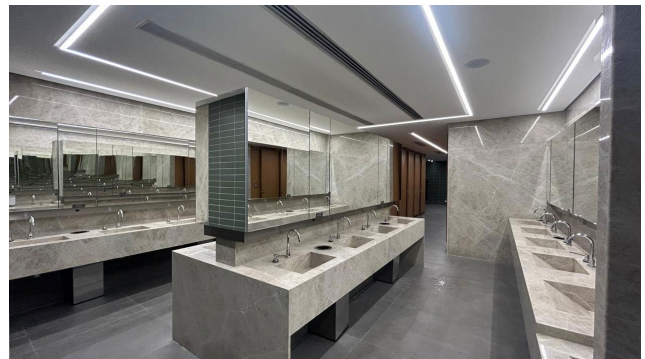
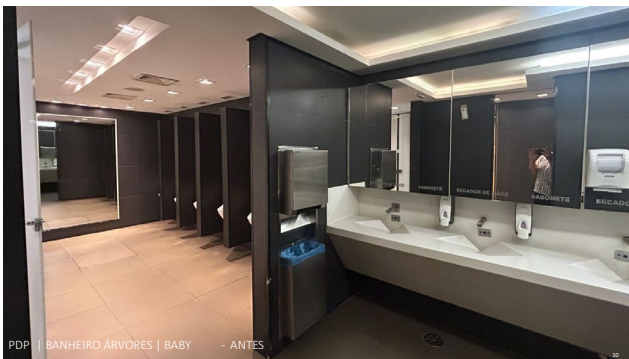
MALL INTERNO



Anterior

Atual

REVITALIZAÇÃO DOS BANHEIROS



ENTRADA PEDRAS



Anterior

Projeto

ÁGUAS



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



COLINAS





DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 06/2024](#)[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