

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII

HPDP11



FEVEREIRO 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\$ 93,41

COTA DE MERCADO

R\$ 88,25

VALOR DE MERCADO

R\$ 290 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.288.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

385

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: 28/02/2025.

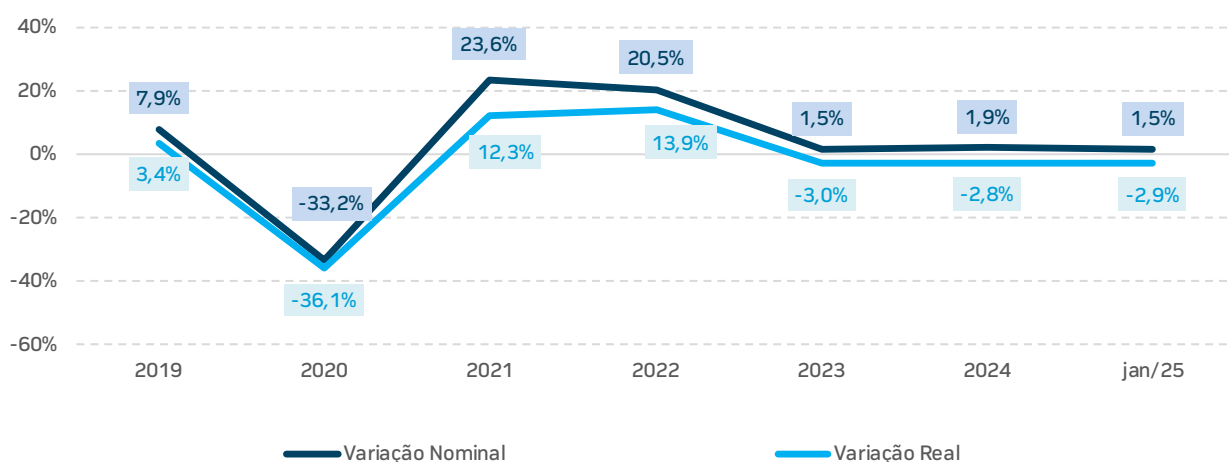
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em janeiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de vendas de 1,5% 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 2,9%.

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

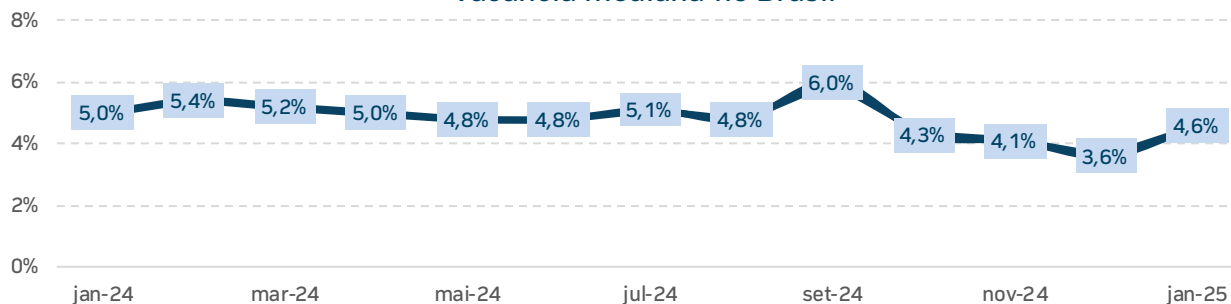


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
jan/25	4,6%	5,0%	3,7%	4,2%	6,0%
dez/24	3,6%	3,8%	3,5%	3,5%	4,1%

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 fevereiro de 2025, e os indicadores operacionais do Parque D. Pedro de janeiro de 2025.

Em janeiro, as vendas do shopping foram 3,8% superiores ao observado em janeiro de 2024.

Já o resultado operacional de fevereiro apresentou crescimento de 7,2% vs. fevereiro de 2024. No acumulado do ano, o resultado cresce 21,7% em relação a 2024. Destacamos que este crescimento acumulado foi influenciado por uma boa performance das receitas e do estacionamento, conforme observável no fluxo de caixa disponibilizado a frente.

A vacância saiu de 1,0% em dezembro para 1,6% em janeiro.

Movimentações comerciais: saídas das operações Lustres Yamamura (463 m²), TNG (144 m²), Deny Tennis (111 m²) e The Body Shop (73 m²).

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

H&M* – ASSINATURA DE CONTRATO

Destacamos que foi assinado contrato de locação para o que será uma das primeiras lojas da H&M* no Brasil. Reconhecida como uma das maiores redes de moda do mundo, a varejista sueca inaugurará uma loja de aproximadamente 2.300 m² no Parque Dom Pedro, contando não apenas com a linha de moda da H&M*, mas também com a H&M* Home, de decoração e utilidades para casa.

O impacto desta comercialização será observado no indicador de vacância do próximo mês. No entanto, vale destacar que boa parte da área ocupada era considerada vacância técnica, de forma que absorção de ABL indicada será inferior a área ocupada.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

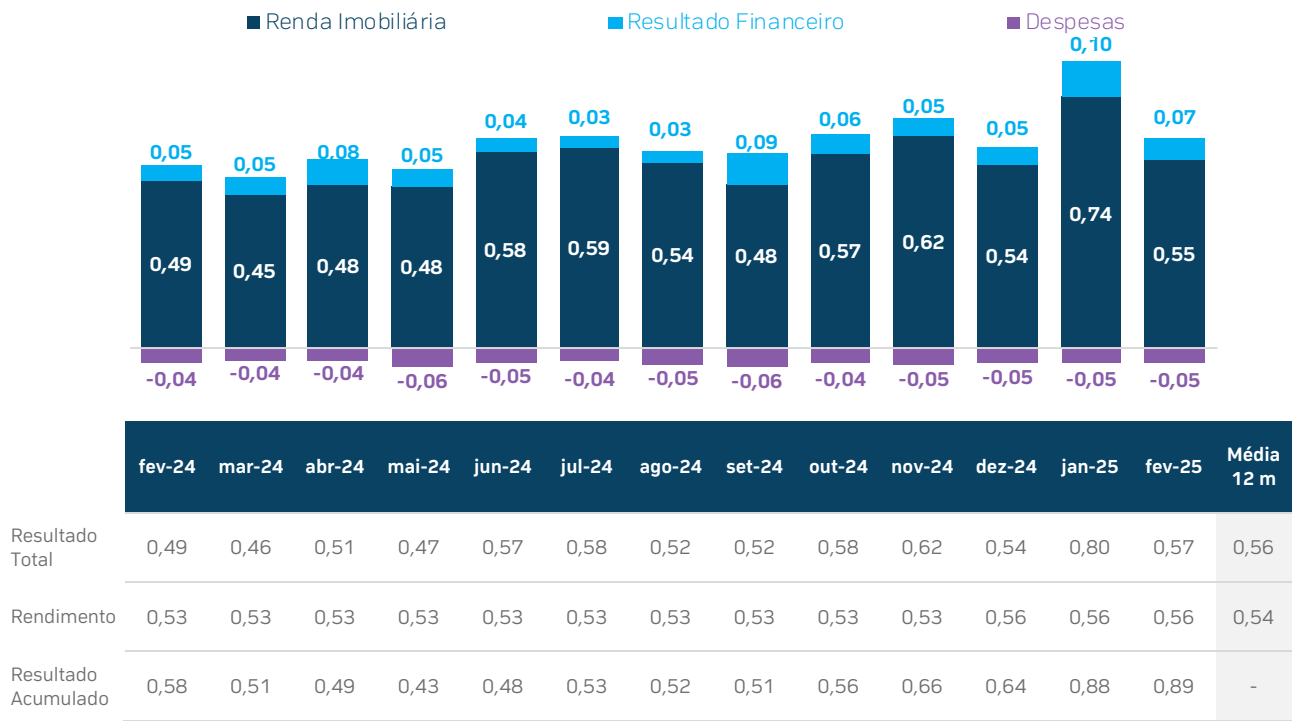
O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,56 / cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2025, considerando as 3.288.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 18 de março de 2025, aos detentores de cota em 28 de fevereiro de 2025. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,89 / 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	fev-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	2.035.473	0,62	4.809.735	0,73
Renda Imobiliária	1.820.780	0,55	4.258.215	0,65
Receita financeira	214.693	0,07	551.521	0,08
Despesas totais	(152.688)	(0,05)	(302.086)	(0,05)
Resultado	1.882.785	0,57	4.507.649	0,69
Rendimento HPDP11	1.841.280	0,56	3.682.560	0,56



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



* Valores consideram a quantidade de cotas no fechamento do respectivo mês

LIQUIDEZ

HPDP11	fev-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	60,0%	52,4%	79,3%
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,02%	43,35%
Volume negociado (R\$ mil)	6,50	57,16	126.062,57
Volume médio diário (R\$ mil)	0,32	1,36	500,25

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

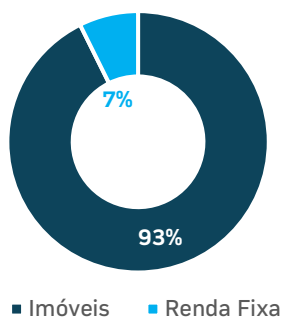
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 88,25**.

HPDP11	fev/25	2025	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	87,98	81,44	89,00	100,00
Renda Acumulada	0,6%	1,4%	7,2%	25,8%
Ganho de Capital Líquido	0,2%	6,7%	-0,8%	-11,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,9%	8,1%	8,8%	15,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	11,7%	59,7%	8,8%	2,9%
% CDI Líquido	105,7%	477,2%	93,4%	35,1%
Retorno Total Bruto	0,9%	9,7%	6,4%	14,0%
IFIX	3,3%	0,2%	-6,6%	2,3%
% IFIX	28,3%	5835,4%	-	613,2%

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 126,4 mil m ²	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR ALLOS
Principais Operações: C&A, Centauro, Decathlon, Fast Shop, Magazine Luiza, Renner, Riachuelo e Zara. Gastronomia e Lazer: Barbacoa, Bodytech, Boteco Rainha, Camarada Camarão, H&M* (a inaugurar), 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

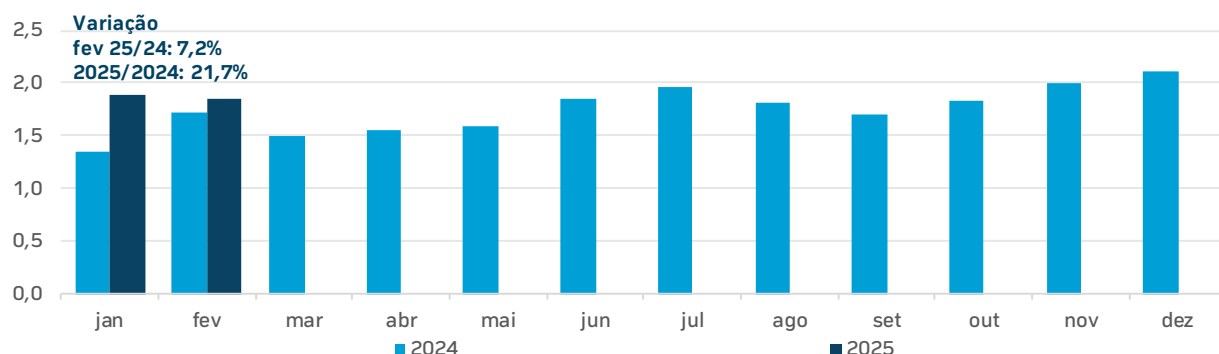
Caixa do Fundo: Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, referente à competência do mês

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

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.227.002	1.198.232	2%	2.789.610	2.577.919	8%
Aluguel complementar	80.399	57.135	41%	279.967	243.680	15%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	212.482	213.675	-1%	515.212	450.237	14%
Outras receitas	17.303	20.391	-15%	83.342	67.379	24%
Receitas totais	1.537.186	1.489.433	3%	3.668.131	3.339.214	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-45.193	-38.879	16%	-68.853	-106.565	-35%
Outras despesas	-136.797	-142.197	-4%	-1.072.241	-1.128.254	-5%
Despesas totais	-181.990	-181.076	1%	-1.141.093	-1.234.819	-8%
Resultado sem estacionamento	1.355.196	1.308.357	4%	2.527.038	2.104.395	20%
Resultado estacionamento	486.977	409.403	19%	1.202.711	961.391	25%
Resultado operacional (NOI)	1.842.173	1.717.760	7%	3.729.750	3.065.786	22%
Benfeitorias	-385.427	-30.988	1144%	-934.969	-333.404	180%
Resultado não operacional	-1.273	6.019	-121%	7.977	8.035	-
Fluxo de caixa total	1.455.473	1.692.792	-14%	2.802.758	2.740.417	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

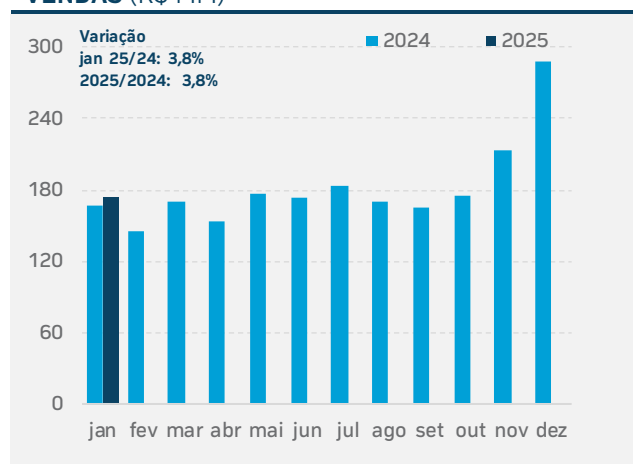
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

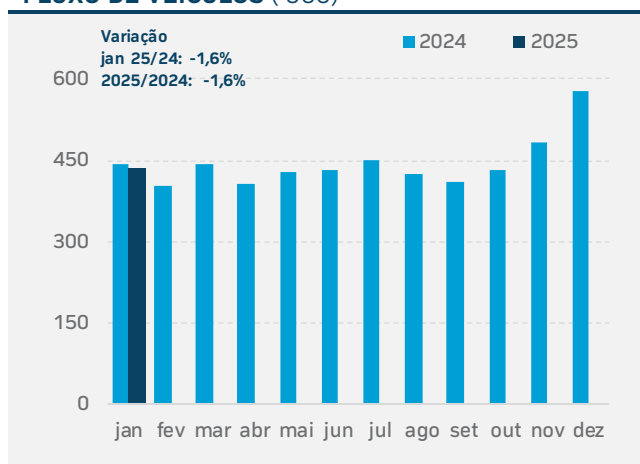
A vacância saiu de 1,0% em janeiro para 1,6% em fevereiro.

Movimentações comerciais: saídas das operações Lustres Yamamura (463 m²), TNG (144 m²), Deny Tennis (111 m²) e The Body Shop (73 m²).

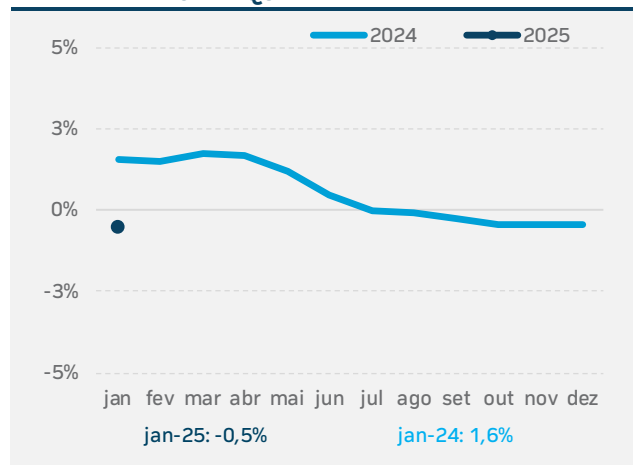
VENDAS (R\$ MM)



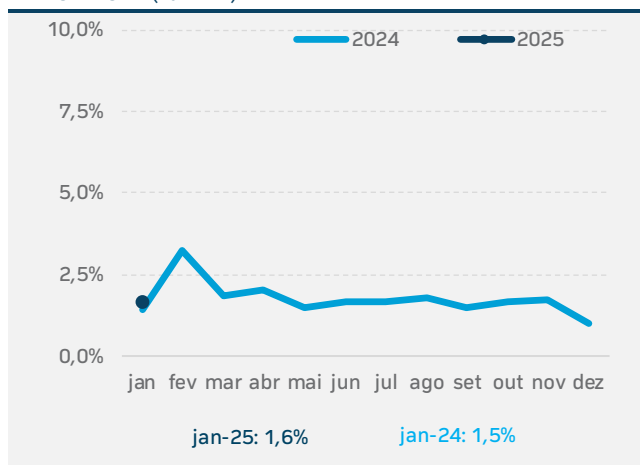
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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:

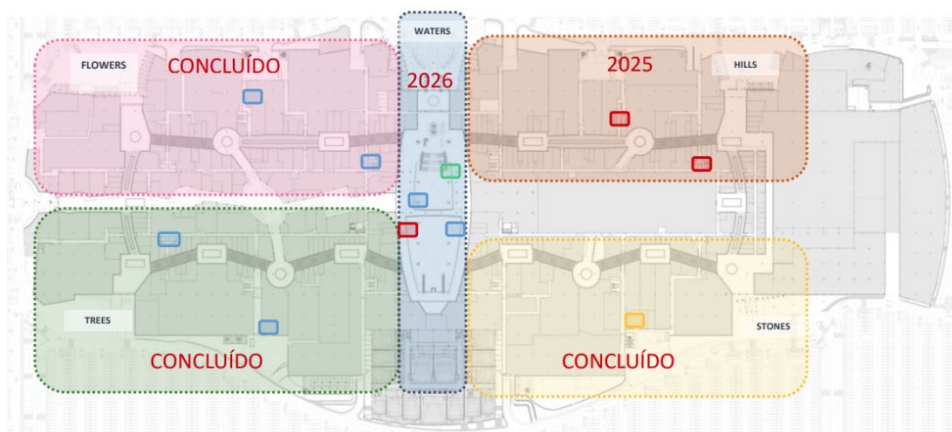
2022: Flores + Árvores

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 OBRAS

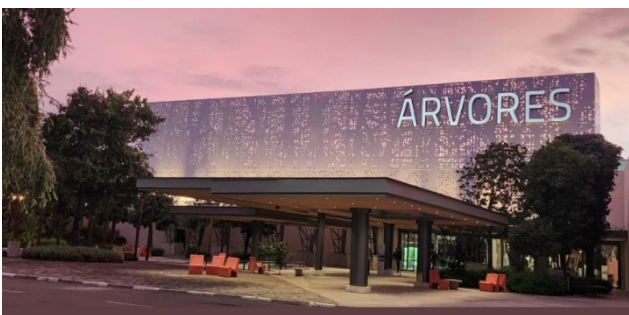
Anterior

Atual

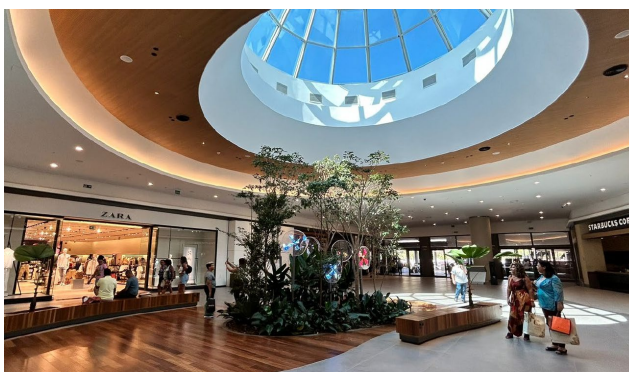
ENTRADA FLORES



ENTRADA ÁRVORES



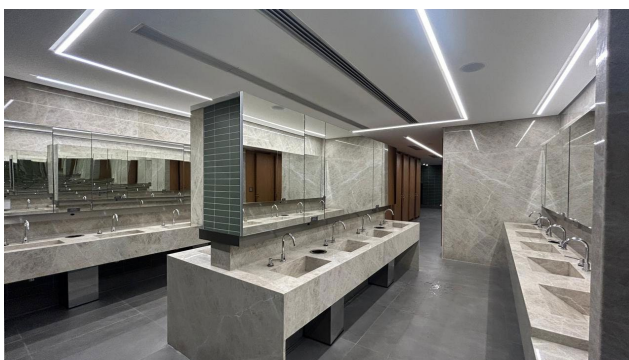
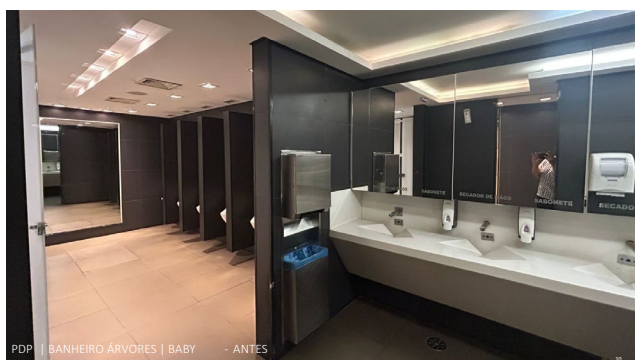
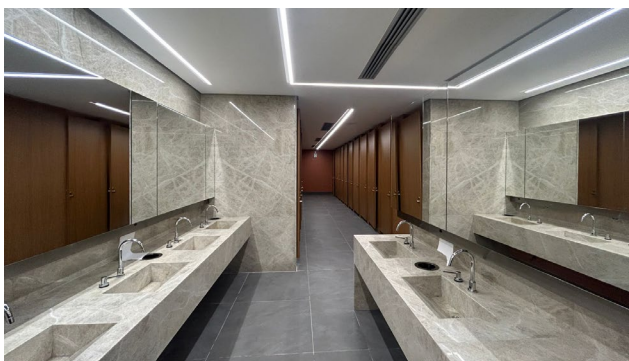
MALL INTERNO



Anterior

Atual

REVITALIZAÇÃO DOS BANHEIROS



ENTRADA PEDRAS



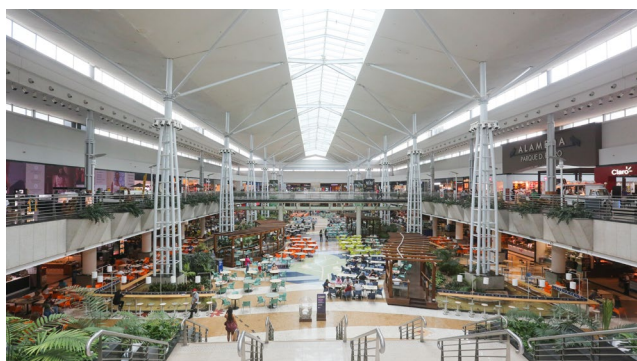
Anterior

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.



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

hedgeinvest.com.br