

Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII

HPDP11



SETEMBRO 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	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
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	14
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\$ 92,41

COTA DE MERCADO

R\$ 89,93

VALOR DE MERCADO

R\$ 296 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.288.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

355

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.

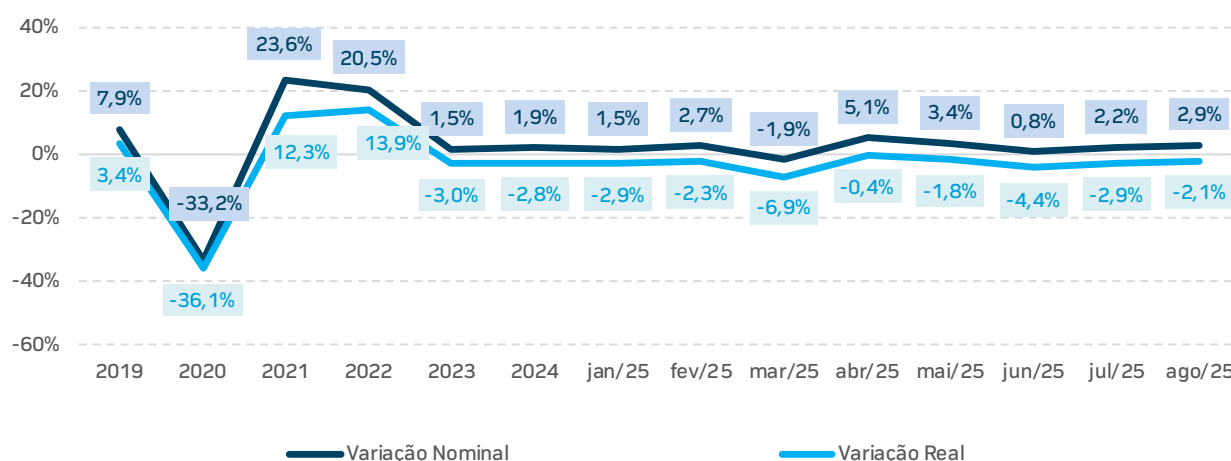
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 2,9% 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 2,1%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 2,1% 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

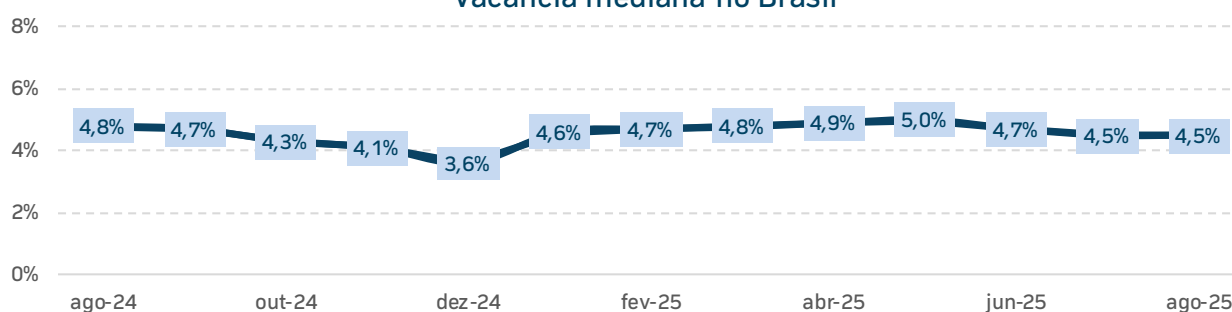


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
ago/25	4,5%	5,3%	5,7%	4,1%	5,4%
jul/25	4,5%	4,9%	3,7%	4,5%	4,4%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING PARQUE D. PEDRO

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

Em agosto, as vendas do shopping foram 7,5% superiores ao observado em agosto de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 6,9% em relação ao mesmo período de 2024.

Já o resultado operacional de agosto apresentou crescimento de 7,0% vs. agosto de 2024. No acumulado do ano, o resultado cresce 8,0% em relação a 2024.

A vacância saiu de 3,0% em julho para 3,3% em agosto.

Movimentações comerciais: saídas da MMartan (130 m²), SK Steakhouse (65 m²), Nina Fiori (57 m²) e Mônica Sanches (43 m²).

Destacamos que as obras da H&M estão em fase final, e a inauguração é prevista para o final do mês de outubro.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

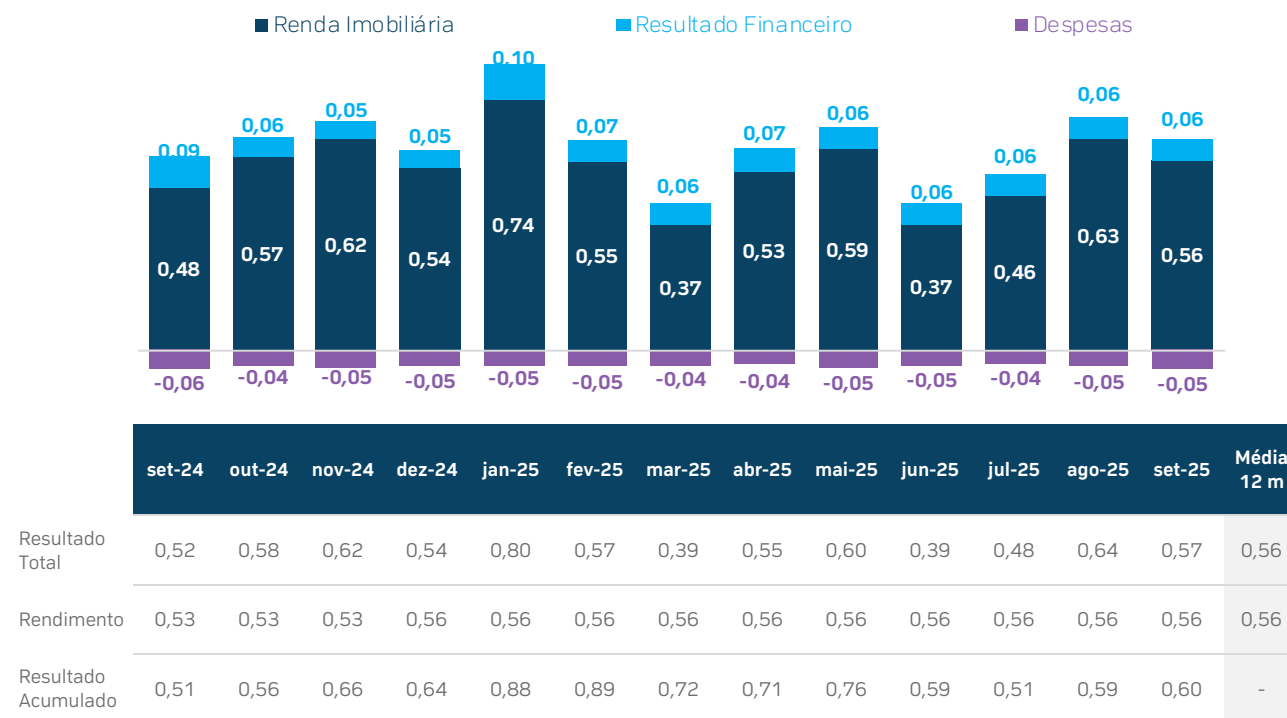
RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,56 / cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2025, considerando as 3.288.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de outubro de 2025, aos detentores de cota em 30 de setembro de 2025. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,60 / 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	set-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	2.046.991	0,62	17.799.072	0,60
Renda Imobiliária	1.838.848	0,56	15.771.096	0,53
Receita financeira	208.144	0,06	2.027.976	0,07
Despesas totais	(178.035)	(0,05)	(1.368.722)	(0,05)
Resultado	1.868.956	0,57	16.430.350	0,56
Rendimento HPDP11	1.841.280	0,56	16.571.520	0,56

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



LIQUIDEZ

HPDP11	set-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	77,3%	71,8%	76,2%
Giro (em % do total de cotas)	51,73%	96,66%	98,05%
Volume negociado (R\$ mil)	156.485,44	286.694,72	290.697,05
Volume médio diário (R\$ mil)	7.112,97	1.524,97	1.167,46

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

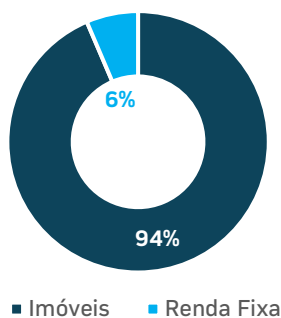
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 89,93**.

HPDP11	set/25	2025	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	89,62	81,44	84,02	100,00
Renda Acumulada	0,6%	6,2%	7,9%	29,7%
Ganho de Capital Líquido	0,3%	8,3%	5,6%	-10,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,9%	15,0%	14,1%	22,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	10,9%	20,6%	14,1%	3,6%
% CDI Líquido	87,3%	171,6%	125,6%	40,8%
Retorno Total Bruto	1,0%	16,6%	14,9%	19,6%
IFIX	3,3%	15,2%	8,6%	17,6%
% IFIX	29,8%	109,4%	174,1%	111,3%

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 (a inaugurar), 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

parquedpedro.com.br



Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

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

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

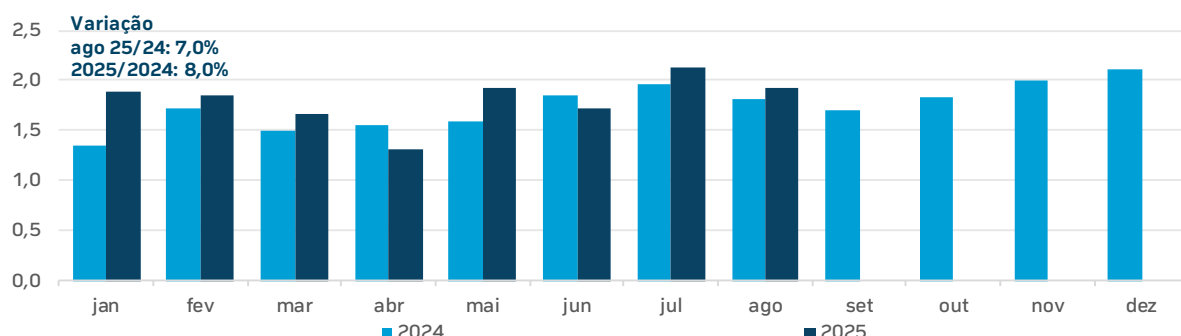
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse de adiantamento do resultado do shopping na 2ª quinzena do mês 2, para o FII	Mês 3 Caixa do Fundo: Repasse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

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

Shopping Parque D. Pedro (10,53%)	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Variação vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.267.855	1.231.096	3%	10.353.157	9.915.779	4%
Aluguel complementar	101.472	96.925	5%	631.654	565.226	12%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	241.530	197.303	22%	1.791.207	1.509.234	19%
Outras receitas	26.618	37.166	-28%	-126.899	370.834	-134%
Receitas totais	1.637.476	1.562.490	5%	12.649.119	12.361.072	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-29.128	-33.466	-13%	-245.853	-343.104	-28%
Outras despesas	-219.823	-188.504	17%	-2.101.303	-2.088.252	1%
Despesas totais	-248.951	-221.970	12%	-2.347.156	-2.431.355	-3%
Resultado sem estacionamento	1.388.525	1.340.520	4%	10.301.963	9.929.717	4%
Resultado estacionamento	543.045	465.507	17%	4.101.365	3.401.228	21%
Resultado operacional (NOI)	1.931.570	1.806.027	7%	14.403.328	13.330.945	8%
Benfeitorias	-396.926	-1.057.327	-62%	-3.448.930	-2.392.334	44%
Resultado não operacional	3.739	3.348	12%	-150.640	27.419	-
Fluxo de caixa total	1.538.384	752.048	105%	10.803.758	10.966.030	-1%

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

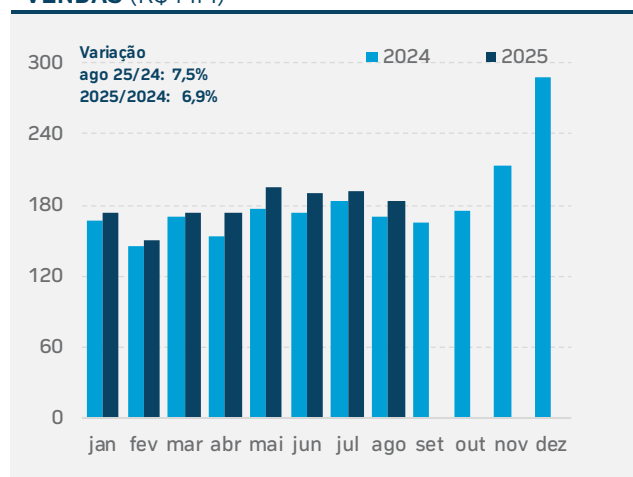
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

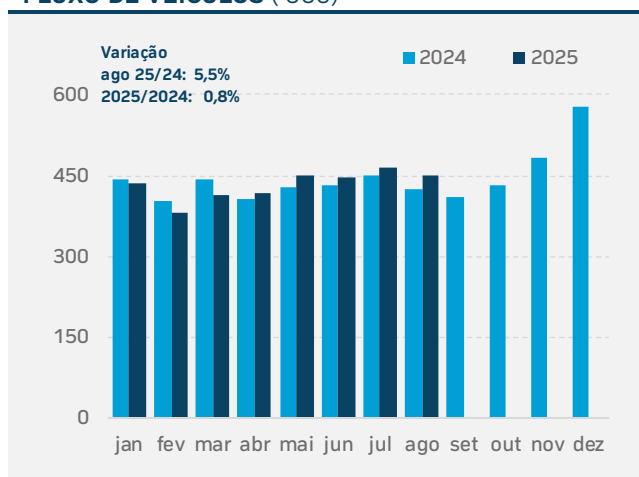
A vacância saiu de 3,0% em julho para 3,3% em agosto.

Movimentações comerciais: saídas da MMartan (130 m²), SK Steakhouse (65 m²), Nina Fiori (57 m²) e Mônica Sanches (43 m²).

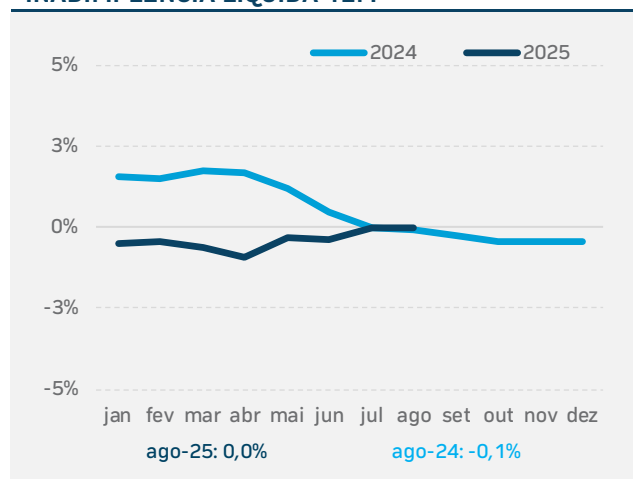
VENDAS (R\$ MM)



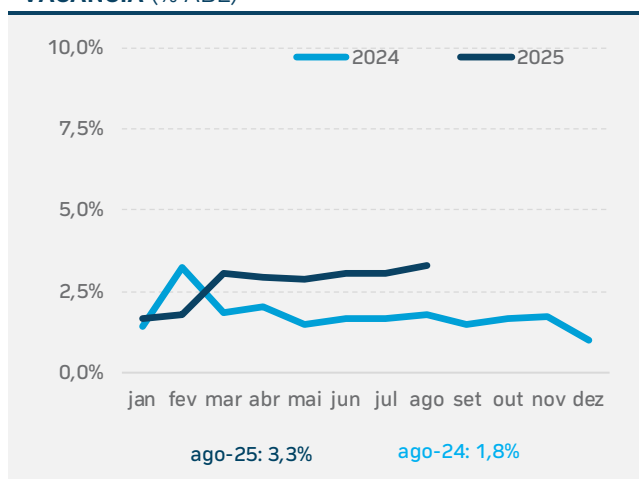
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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:

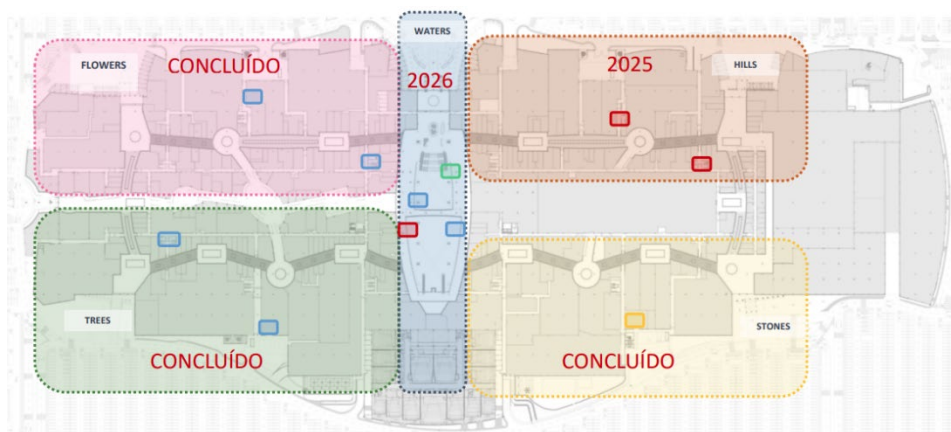
2022: Flores + Árvores

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

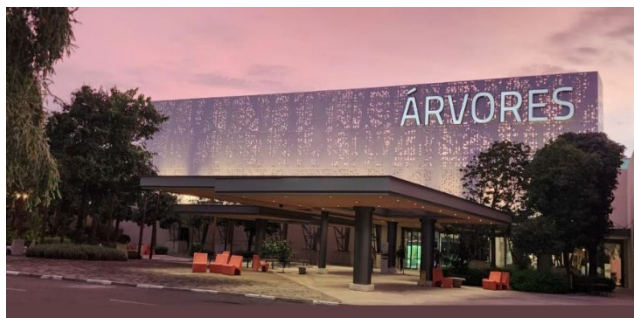
ACOMPANHAMENTO DE OBRA

Obras finalizadas

ENTRADA FLORES



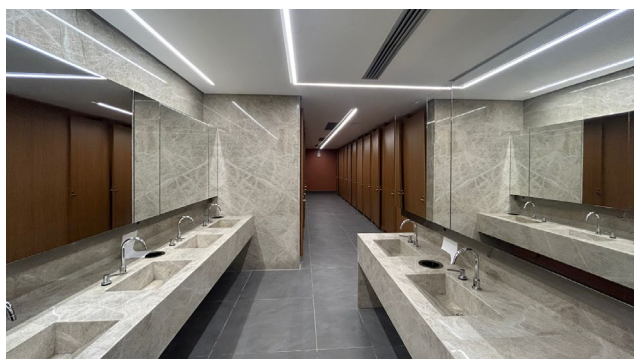
ENTRADA ÁRVORES



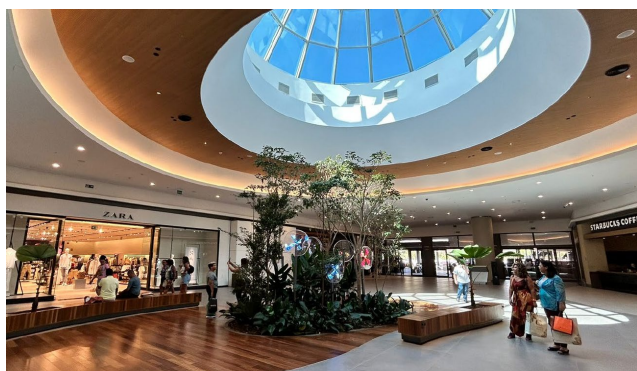
ENTRADA PEDRAS



REVITALIZAÇÃO DOS BANHEIROS



MALL INTERNO



MALL INTERNO



Obras pendentes

Anterior

Projeto

ÁGUAS



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



COLINAS



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

AGO – APROVAÇÃO DE CONTAS

No dia 25 de setembro de 2025 a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [convidou](#) os cotistas para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo a ser encerrada no dia 27 de outubro de 2025, a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025.

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto dos cotistas, a qual poderá ser formulada por meio das seguintes alternativas:

- (i) B3 - Área do Investidor: os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), pelo portal Área do Investidor, de acordo com os prazos e os procedimentos operacionais estipulados pela B3 ([clique aqui](#) para acessar);
- (ii) Agentes de custódia: os Cotistas poderão manifestar seu voto através de seu agente de custódia, conforme sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 e de acordo com prazos e procedimentos operacionais definidos pelo agente de custódia, que transmitirá diretamente as respectivas manifestações de voto de seus investidores à B3;
- (iii) Administradora: os Cotistas poderão utilizar a carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br. A manifestação de voto poderá ser assinada de forma digital com ICP (certificado digital), ou então impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação¹, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma

Em todos os casos, a manifestação de voto somente será considerada como válida se recebida pela Administradora até as 15h00 do dia da Consulta Formal.

A Administradora ressalta que a convocação da Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Consulta Formal, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo, foram disponibilizados no sistema FundosNet e, portanto, encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HPDP/).

Em caso de dúvidas, consulte seu assessor de investimentos.

¹Documentação de Identificação: documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes.

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.



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

hedgeinvest.com.br