hedge.
INVESTMENTS

Hedge Floripa Shopping

FLRP11

JUNHO DE 2025

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	9
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	10
FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO	11
RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (BASE CAIXA)	12
INDICADORES OPERACIONAIS	13
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	14
DOCUMENTOS	18

Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Floripa Shopping FII** 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, nos imóveis localizados na Rodovia Virgílio Várzea, nº 587, área 2, no Saco Grande, distrito de Santo Antônio de Lisboa, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, bem como bens e direitos a ele relacionados e/ou imóveis adjacentes que venham a ser adquiridos os quais deverão ser utilizados em atividade que tenha potencial de oferecer sinergia comercial às atividades do empreendimento denominado **Floripa Shopping Center.**

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL
R$ 20,32

COTA DE MERCADO
R$ 21,31

VALOR DE MERCADO
R$ 154 mi

QUANTIDADE DE COTAS
7.400.000

QUANTIDADE DE COTISTAS
1.388

INÍCIO DAS ATIVIDADES
Setembro de 2009

ADMINISTRADORA
Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA
Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)
0,60% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo

TAXA DE PERFORMANCE
Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO
FLRP11

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.

Fonte: Hedge. Data Base: 30/06/2025.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Foram quase dois meses sem escrever para os nossos clientes, gostaríamos de nos desculpar pela ausência, mas o fato é que esses sessenta dias foram muito intensos. O nosso desafio é estabelecer uma data de corte para que façamos a abordagem. Inicialmente essa data era o quinto dia útil do mês, depois passou a ser o décimo e dessa vez extrapolamos qualquer métrica anterior. Isso nos leva, sem dúvida, a uma reflexão sobre a razão de adiarmos a data para análise da carta até passar quase dois meses sem escrever. O fato é que ultimamente estamos assistindo a uma escalada da intensidade das discussões políticas e econômicas no Brasil e no mundo. Temos novidades diárias e isso vai fazendo que esperemos mais um dia para estabelecer a tal data de corte. Eventos como a entrada do Irã abertamente no conflito no Oriente Médio são um exemplo dessa dificuldade de estabelecer um prazo para encerrar a análise do grave quadro que se iniciou com o ataque do Hamas a Israel e deu início à guerra na região, envolvendo a Palestina, depois o Líbano e agora o Irã, passando sempre por ataques dos Houthis do Iêmen, ceifando a vida de milhares de pessoas e deixando a comunidade internacional muito preocupada e os analistas geopolíticos com muita dificuldade de afirmar de forma assertiva qual será o desfecho desse conflito. Mais ao norte o conflito entre a Rússia e a Ucrânia também permanece um enorme desafio para os especialistas que fazem as previsões. Inicialmente parecia que o presidente Trump iria fazer a balança pender para o lado da Rússia, mas passados quase cinco meses da posse e muitas reuniões bilaterais, a única certeza que temos é que essa guerra está longe de terminar.

Enfim vamos seguir os acontecimentos e deixar de estabelecer um prazo para encerrarmos a análise de cada mês, seremos mais flexíveis com o calendário, portanto teremos meses em que os relatórios mensais de cada um dos nossos fundos serão divulgados sem a carta mensal que sairá mais tarde para completar uma análise, porque hoje, de um dia para o outro, a situação muda e a análise torna-se obsoleta.

A questão das tarifas esteve sempre presente nos últimos meses, desde o chamado "Liberation Day". Já fomos para vários lados dependendo do parceiro, desde o acordo anunciado com o Reino Unido, que foi anunciado mas ainda não está gravado em pedra, até um acordo com a China que parece estar a caminho, bem como vários acordos bilaterais com países do sudeste asiático. A última novidade foi a ameaça feita pelo presidente Trump de taxar os países membros dos BRICS de forma diferenciada, aumentando a alíquota em mais 10% para essas nações. Depois de vários adiamentos parece que o desenho final das tarifas ficará para agosto.

Com isso tivemos muita volatilidade, com o VIX chegando a 22,75 em 19 de junho e depois voltando a 16,11 em 26 de junho, e os índices das bolsas de valores renovando as máximas históricas, sessão após sessão. O dólar caiu em relação à nossa moeda, chegando a $5,42/real, nível que não víamos desde setembro de 2024. E o IFIX também estabeleceu uma nova marca histórica, alcançando 3.495,42 em 04 de julho - abaixo temos as tabelas com as variações das diversas classes de ativos.

O Banco Central do Brasil aumentou os juros em mais 0,25% em 18 de junho, fazendo com que a SELIC alcançasse os 15% ao ano, nível mais alto desde julho de 2007. Nossa opinião aqui é que o BACEN mais uma vez errou. As projeções para a inflação dos próximos doze meses estão em 4,69% segundo a pesquisa Focus do BACEN. Com isso teremos juros reais superiores a 10%, um total absurdo que vai levar várias empresas a enfrentar problemas com relação às suas dívidas e aumentar muito a inadimplência de diversos setores da economia. O único ponto positivo é que o comunicado do Bacen passa a impressão de que o ciclo de aperto monetário se encerrou e devemos ter algumas reuniões em que teremos a manutenção da SELIC até uma eventual queda no final do ano. Acreditamos que ainda veremos dois cortes de 0,25% nas duas últimas reuniões desse ano, que nos levarão a encerrar 2025 com a SELIC a 14,50%.

Mas os temas mais quentes desse período foram as questões políticas. No plano interno houve um aumento muito grande na tensão entre o Executivo e o Congresso. Desde o final do ano passado o ministro Haddad tem tentado arrumar espaço no Orçamento para acomodar a meta de déficit fiscal zero em 2025 e um eventual superávit de 0,25% para 2026. A proposta do governo de aumento de IOF, entre outras medidas, foi rechaçada pelo Congresso e levou a uma intervenção do STF, que suspendeu o aumento que o governo havia feito e, também, a derrubada dessa medida feita pelo Câmara dos Deputados, além de chamar para si um papel de mediador entre os dois poderes em conflito. Além desse fato, o governo propôs entre outras medidas a taxação de diversas classes de ativos que hoje contam com isenção de imposto de renda e passariam a ser taxados com uma alíquota de 5%, a saber, LCI, LCA, CRI, CRA, FII, Fiagro, debêntures incentivadas e por aí vai, como mais uma forma de respeitar a meta fiscal e aumentar a arrecadação. Esta MP deve ser, corretamente, vetada pelo

Congresso. Aqui não existe renúncia fiscal, como afirma o Ministro Haddad. Esses produtos financeiros foram criados com isenção justamente para dirigir o investimento para os pilares principais da economia brasileira, qual seja o mercado agropecuário e a construção civil, ambos grandes geradores de emprego e renda. Se o Brasil hoje se tornou uma potência exportadora de diversos produtos como café, algodão, grãos e carnes, entre outros produtos, deve muito ao aumento de produtividade obtido através da pesquisa. Aliás, podemos afirmar que o Brasil é referência mundial em tecnologia aplicada ao campo. Esse sucesso que ajuda a trazer divisas para o país, contribuindo para o superávit de nossa balança comercial deve-se em grande parte ao crescimento do investimento em títulos e produtos financeiros com lastro agropecuário que carreia recursos para o financiamento do setor. Cabe lembrar que hoje o Plano Safra do Governo Federal representa apenas 30% da necessidade anual de financiamento do segmento agropecuário. Com relação à construção civil, que sempre contou com financiamento originário dos recursos da poupança ou do FGTS, é notória hoje a importância dos FII e dos CRI/LCI para substituir recursos que vão minguando na medida que estamos no terceiro ano de perda relevante dos recursos da poupança, em virtude de saques de aproximadamente R$50 bilhões no 1º semestre em um cenário de SELIC em alta e em patamar de 15% ao ano e de novas destinações para os recursos do FGTS que antes eram dedicados ao financiamento imobiliário. Não há transação de grande monta no mercado imobiliário hoje que não envolva um FII como parte compradora e hoje, com mais de 2,8 milhões de investidores, essa classe de ativos permitiu ao pequeno e médio investidor participar de investimentos em shopping centers, condomínios logísticos e prédios corporativos, com muita segurança e baixo risco.

A verdade é que estamos assistindo a uma antecipação da disputa eleitoral do ano que vem, que normalmente deveria acontecer a partir do começo de 2026, mas que em função da disputa por recursos do orçamento federal entre o Congresso e o Executivo, já está em pleno andamento.

Além disso vemos a quase exaustão da capacidade do estado em investir em função do aumento constante e crescente das ditas despesas obrigatórias. A reação do Congresso, como representante da sociedade, significa uma tentativa de dar um basta no sistema dos últimos anos em que todo espaço fiscal é destinado para aumento de gastos e principalmente políticas sociais que são muitas vezes inchadas por fraudes e descaminhos.

Chegou a hora de o Executivo anunciar cortes de gastos e fazer uma grande concertação política, que seja seguido por eventual aumento da carga tributária em menor magnitude, até para demonstrar que tem de fato compromisso com a viabilidade fiscal do país. Em vez da política da polarização entre direita e esquerda e da volta da chamada política do nós contra eles, o ideal seria termos todos o compromisso de achar uma equação fiscal que tenha corte de gastos em maior grau e eventual aumento marginal de tributação na medida em que os cortes de gasto fossem acontecendo. Se arrumarmos algo como 3% do PIB ao longo dos próximos dois a quatro anos, teríamos de volta a credibilidade da nossa política fiscal, permitindo uma redução expressiva da SELIC e uma entrada de recursos via investimentos estrangeiros muito significativa, que derrubaria as cotações do dólar frente ao real e, como consequência, uma queda grande na inflação. Ou seja, criaríamos um círculo virtuoso que permitiria uma nova onda de crescimento no Brasil, onde todos ganhariam.

Enfim, no encerramento do semestre vemos que a renda variável se destacou, especialmente o IFIX e o IBOVESPA, conforme demonstram as tabelas abaixo. Acreditamos que o segundo semestre será bastante positivo, principalmente pelos sinais que as taxas de juro trarão, ao se iniciar um novo ciclo de baixa na SELIC que deve começar no final do ano, mas entrará em discussão já em agosto na nossa opinião, em virtude, principalmente, do início dos cortes de juros pelo FED.

Variação dos Indicadores	mai/25	jun/25	2025
Ibovespa	1,45%	1,33%	15,44%
IFIX	1,44%	0,63%	11,79%
DI Fut - Jan/26	+13 bps	+12 bps	- 44 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

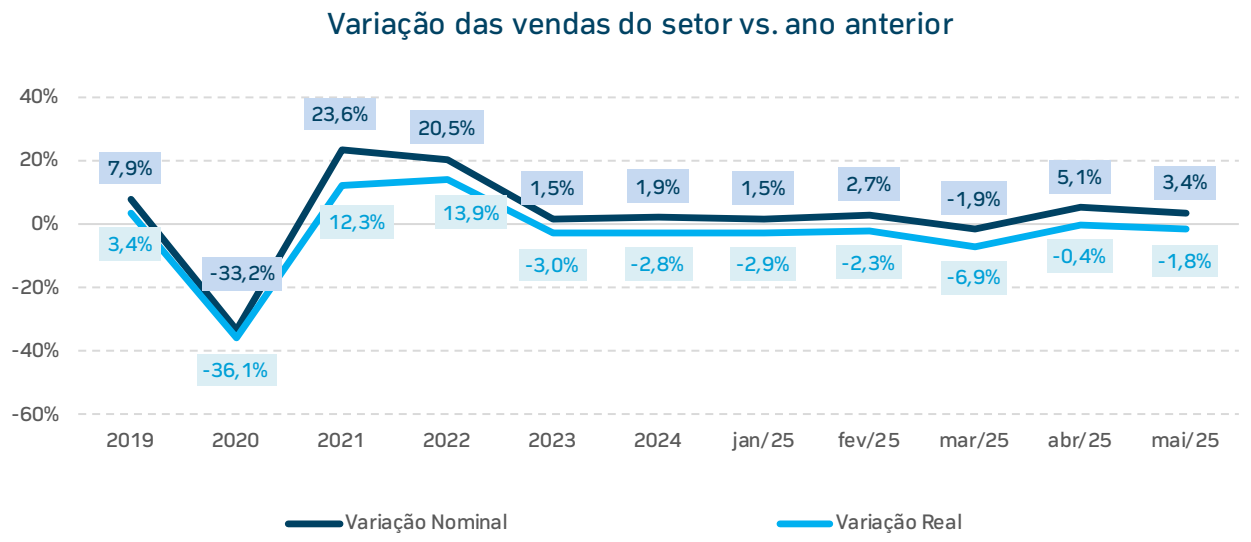
Equipe de Gestão Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em maio, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 3,4% 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 1,8%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 2,2% vs. o mesmo período de 2024.

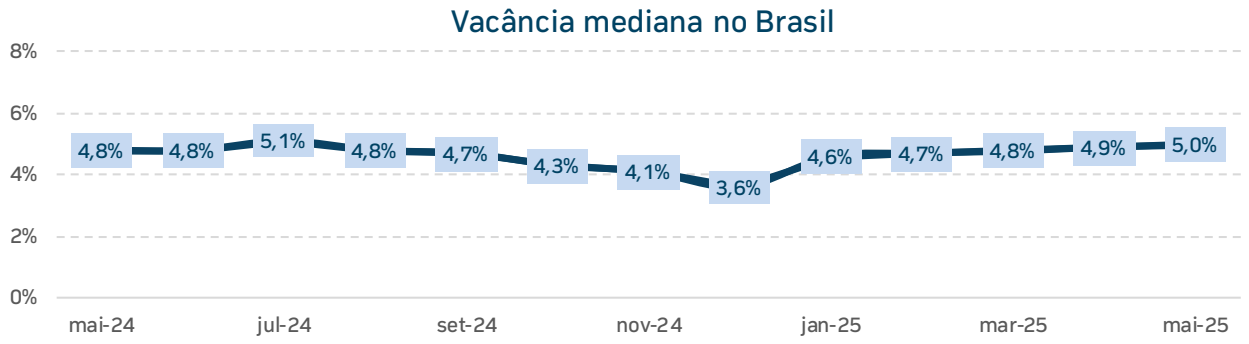
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
mai/25	5,0%	5,6%	5,0%	4,1%	4,3%
abr/25	4,9%	5,4%	3,6%	4,0%	5,4%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

FLORIPA SHOPPING

Neste relatório, apresentamos o resultado do Fundo referente ao mês de junho de 2025, que reflete o saldo do resultado de maio de 2025 e adiantamento do resultado do mês de junho de 2025 do Floripa Shopping. Adicionalmente, apresentamos os indicadores operacionais do empreendimento para o mês de maio de 2025.

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

Em maio de 2025 o shopping apresentou um patamar de vendas de R$ 38,5 milhões, o que representa um crescimento de 6,1% vs. maio de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 59,0% vs. o mesmo período de 2024. Ressaltamos que o patamar de vendas apresentado no período entre janeiro e abril de 2025 foi fortemente influenciado pelo crescimento do turismo estrangeiro em Florianópolis, conforme detalhado em relatórios anteriores.

O resultado operacional de maio apresentou crescimento de 10,5% vs. maio de 2024. No acumulado de 2025 o resultado operacional apresenta crescimento de 27,4% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A vacância do Fundo permaneceu em 1,2% em maio.

Movimentações comerciais: sem alterações.

Floripa Shopping Center	ABL Vago (m^2)	ABL Total (m^2)	Vacância
Shopping Center	326	33.695	1,0%
Corporativo	283	16.775	1,7%
Total	**608**	**50.469**	**1,2%**

7ª EMISSÃO DE COTAS – EXPANSÃO DO EDIFÍCIO GARAGEM E LAJES CORPORATIVAS

No dia 30 de junho de 2025, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Fundo, convidou os Cotistas a participarem de Assembleia Geral Extraordinária, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 15 de julho de 2025, a fim de deliberar sobre a autorização para realizar a 7ª Emissão de Cotas do Fundo.

Conforme detalhado na apresentação presente na Proposta da Administradora e da Gestora, a emissão visa captar recursos para investimento no projeto de revitalização do interior do shopping, aprovado em orçamento anual do empreendimento, sendo a última etapa para finalização da revitalização completa iniciada em 2019.

Todos os documentos relativos à consulta formal estão disponibilizados no sistema FundosNet, no site da B3 e na página do Fundo.

EXPANSÃO DO EDIFÍCIO GARAGEM E LAJES CORPORATIVAS

Em junho de 2024 o Fundo realizou a 6ª Emissão de Cotas, que possibilitou a participação do Fundo no projeto de expansão e consequente manutenção da participação atual de 35,37255% do empreendimento. O Projeto adiciona dois pisos de vagas (SL3 e G4), totalizando 213 vagas de garagem já operantes, e 2 pisos de lajes comerciais que somam, aproximadamente, 4.500 m² de ABL. Desta ABL, 2.511 m² foram locados para a Renal Vida, que inaugurou em julho de 2025.

Abaixo, trazemos o mapeamento dos valores que foram aportados na obra de expansão, bem como algumas fotos do projeto. As obras foram finalizadas e, os últimos aportes serão realizados pelo Fundo nos próximos meses para pagamento de despesas de regularização do projeto.

Participação FLRP11	jun-25	2025	2024
Aporte - Obras de expansão	44.570	546.837	14.266.119

INAUGURAÇÃO RENAL VIDA

Destacamos que em julho ocorreu a inauguração do Centro de Alta Complexidade Renal de Florianópolis, operado pela Associação Renal Vida, organização sem fins lucrativos referência em tratamento renal no Sul do Brasil, com atendimento em 75 municípios catarinenses. A nova unidade localizada no Floripa Shopping representa um marco no atendimento renal no estado de Santa Catarina, oferecendo tratamento avançado e humanizado.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

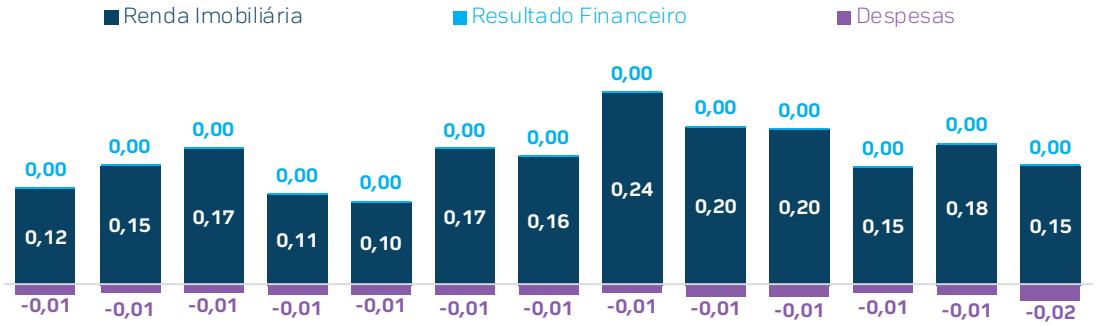
O Fundo anunciou a distribuição de R$ 0,29 / cota como rendimento referente ao mês de junho de 2025, considerando as 7.400.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de julho de 2025, aos detentores de cota em 30 de junho de 2025. Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R$ 0,22 / 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, sendo que, se necessário, o rendimento poderá ser ajustado ao final do semestre visando a adequação à política. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

FLRP11	jun-25	R$ / Cota	2025	R$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	**1.113.657**	**0,15**	**8.140.781**	**0,19**
Receita Imobiliária	1.099.178	0,15	8.063.396	0,18
Receita financeira	14.479	0,00	77.385	0,00
Despesas totais	**(152.614)**	**(0,02)**	**(609.163)**	**(0,01)**
Resultado FLRP	**961.043**	**0,13**	**7.531.618**	**0,17**
Rendimento FLRP11	**2.146.000**	**0,29**	**7.221.000**	**0,17**

Fonte: Hedge

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/COTA)



	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	Média 12m
Resultado Total	0,11	0,14	0,16	0,10	0,09	0,16	0,15	0,23	0,19	0,18	0,14	0,16	0,13	0,15
Rendimento	0,14	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,29	0,15
Resultado Acumulado	0,17	0,17	0,20	0,17	0,13	0,16	0,18	0,27	0,32	0,36	0,36	0,39	0,22	-

LIQUIDEZ

FLRP11	jun-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	84,4%	83,9%
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	1,5%	3,0%
Volume negociado (R$ mil)	460,0	2.101,9	4.173,7
Volume médio diário (R$ mil)	23,0	17,2	16,8

Fonte: Hedge / Economática / B3

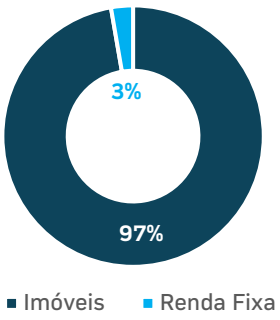
RENTABILIDADE

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$ 21,31**.

FLRP11	jun/25	2025	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**20,62**	**18,00**	**20,50**	**10,00**
Renda Acumulada	0,7%	4,6%	7,9%	146,3%
Ganho de Capital Líquido	2,7%	14,7%	3,2%	90,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,4%	19,8%	11,5%	456,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	51,8%	45,1%	11,5%	11,5%
% CDI Líquido	**361,7%**	**364,3%**	**112,5%**	**225,4%**
Retorno Total Bruto	**4,0%**	**23,0%**	**11,9%**	**259,4%**
IFIX	**0,6%**	**11,8%**	**4,1%**	**-**
% IFIX	**638,1%**	**195,0%**	**290,8%**	**-**

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

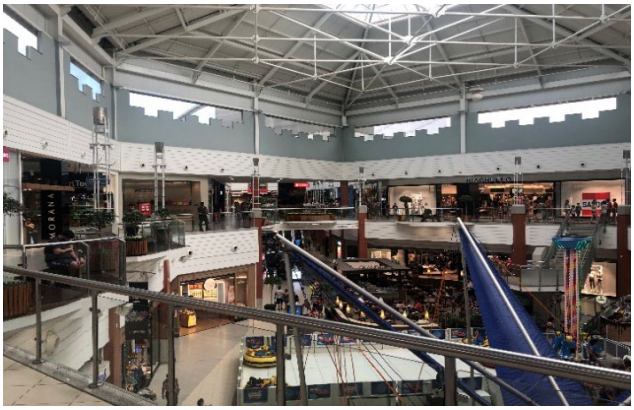
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,37255%	50,5 mil m²	151	Nov-2006	Plena Malls

Principais Operações – Shopping/Varejo: C&A, Renner, Riachuelo, Centauro, Farm, Havan, Vivara, Smart Fit, Posto de emissão de passaportes da PF, Little Carbone, Noir Sushi e Cinemark.

Principais Operações - Outros: Renal Vida (hospital), Regus Coworking, RD Station e Serpro (corporativos); Uniavan, UniDombosco e UniFAEL (universidades).

Endereço: Rodovia SC-401, 3.116. Florianópolis - SC

www.floripashopping.com.br



RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (BASE CAIXA)

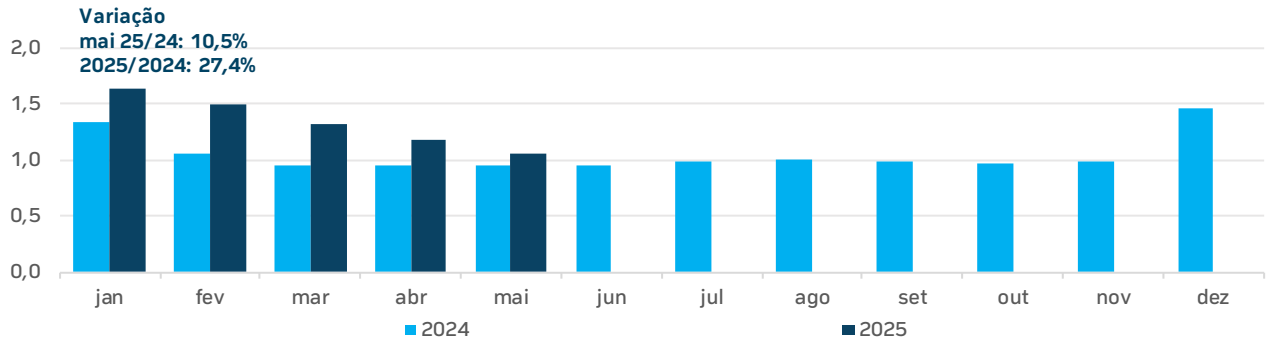
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII	Caixa do Fundo: Repasse do caixa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

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, desde o início da participação do Fundo no projeto de expansão do edifício garagem e lajes corporativas, os valores aportados não eram contabilizados no fluxo de caixa do shopping, sendo os valores expostos apenas na seção que descreve o projeto de expansão. De março em diante passamos a contabilizar os valores aportados também no fluxo de caixa do shopping, na linha de Benfeitorias, retroagindo este conceito até junho de 2024 (início da participação). A base já ajustada pode ser encontrada na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.

Floripa Shopping (35,37255%)	Realizado mai-25	Realizado mai-24	Variação vs. mai-24	Acum. mai-25	Acum. mai-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	538.636	504.553	7%	3.059.495	2.819.446	9%
Aluguel complementar	83.683	37.617	122%	1.183.335	418.369	183%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	134.051	114.792	17%	750.440	623.688	20%
Outras receitas	10.555	24.515	-57%	24.634	58.706	-58%
Receitas shopping	**766.925**	**681.477**	**13%**	**5.017.904**	**3.920.209**	**28%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	-41.314	-52.109	-21%	-205.004	-239.199	-14%
Outras despesas	-97.874	-78.388	25%	-578.955	-439.656	32%
Despesas totais	**-139.188**	**-130.497**	**7%**	**-783.959**	**-678.855**	**15%**
Resultado sem estacionamento	**627.737**	**550.980**	**14%**	**4.233.945**	**3.241.354**	**31%**
Resultado estacionamento	186.222	169.920	10%	1.235.920	865.294	43%
Resultado shopping + estacionamento	**813.959**	**720.900**	**13%**	**5.469.864**	**4.106.647**	**33%**
Receitas Universidades/Escritórios	241.369	234.441	3%	1.225.455	1.150.756	6%
Resultado Operacional (NOI)	**1.055.327**	**955.341**	**10%**	**6.695.320**	**5.257.403**	**27%**
Benfeitorias	-216.684	-163.873	32%	-1.699.137	-572.592	197%
Resultado não operacional	-2.275	-8.475	-73%	-4.382	-37.371	-88%
Fluxo de caixa total	**836.369**	**782.993**	**7%**	**4.991.800**	**4.647.440**	**7%**

HISTÓRICO DO RESULTADO OPERACIONAL (R$ MILHÕES, 35,37255% DO ATIVO)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o Resultado Operacional do ativo, na fração detida pelo Fundo, comparado com o ano de 2024. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.



Fonte: Plena Malls

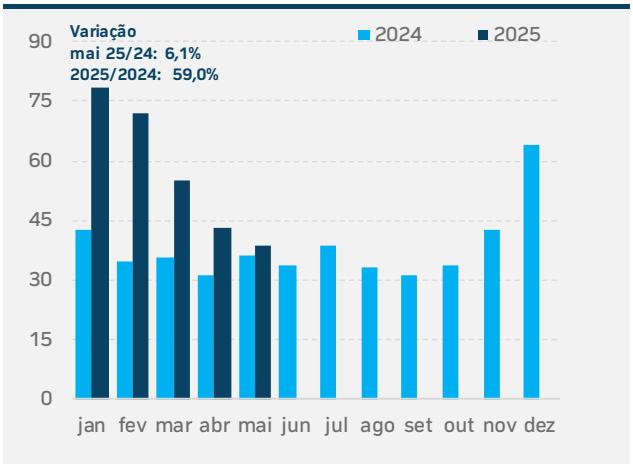
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam os principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2024. Os históricos completos estão disponíveis na Planilha de Fundamentos, na página do Fundo.

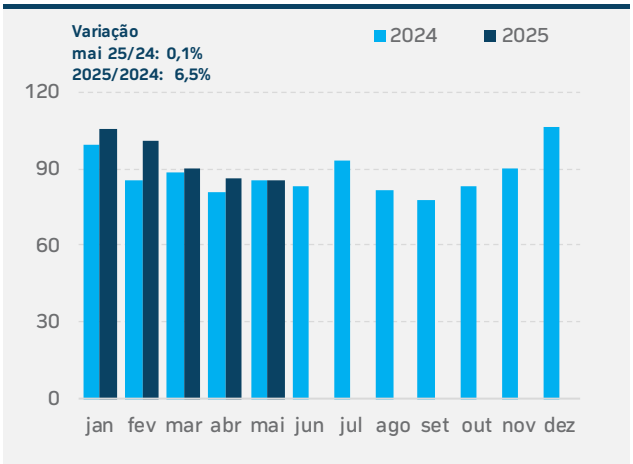
A vacância do Fundo permaneceu em 1,2% em maio.

Movimentações comerciais: sem alterações.

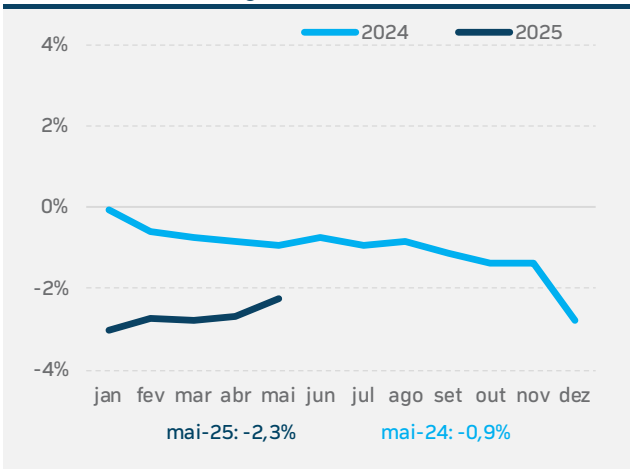
VENDAS (R$ MM)



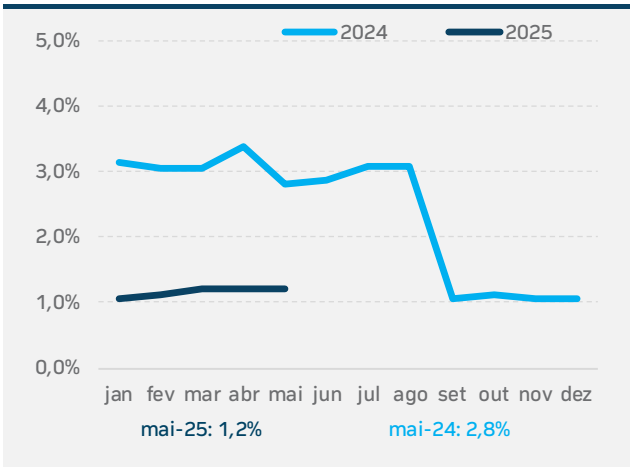
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Plena Malls

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

7ª EMISSÃO DE COTAS – EXPANSÃO DO EDIFÍCIO GARAGEM E LAJES CORPORATIVAS

No dia 30 de junho de 2024, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Fundo, convidou os Cotistas a participarem de Assembleia Geral Extraordinária, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 15 de julho de 2025, a fim de deliberar sobre a autorização para realizar a 7ª Emissão de Cotas do Fundo e à realização de oferta pública de distribuição das Cotas no Brasil, sob a coordenação da Administradora ("Coordenador Líder") em regime de melhores esforços de colocação e submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta", "7ª Emissão") e "Resolução CVM 160", respectivamente), de acordo com os seguintes principais termos e condições:

a. **Características e Público-Alvo**: As Cotas da 7ª Emissão assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. A Oferta será **destinada a investidores profissionais**, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e de acordo com os critérios mencionados abaixo;

b. **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas**. A Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. As cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa ou de balcão, administrados e operacionalizados pela B3. As cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão;

c. **Preço por Cota**: O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 7ª Emissão, será equivalente ao valor patrimonial por cota do Fundo a ser apurado no fechamento de 30 de junho de 2025, observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Preço por Cota"). Informações adicionais para auxiliar a tomada de decisão dos Cotistas estão disponíveis na Proposta da Administradora;

d. **Custo Unitário de Distribuição**: Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas da 7ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 7ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de estruturação e distribuição equivalente a um percentual fixo de 1,00% (um por cento) sobre o Preço por Cota da 7ª Emissão;

e. **Montante Total da Oferta**: O montante total da Oferta será de aproximadamente R$ 7.150.000,00 (sete milhões e cento e cinquenta mil reais), podendo ser alterado em razão do Preço por Cota a ser definido conforme item "b" acima, o qual será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

f. **Quantidade Total de Cotas**: A quantidade total de cotas da Oferta será de 350.000 (trezentos e cinquenta mil), podendo ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

g. **Montante Mínimo**: O montante mínimo da Oferta será o equivalente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas, considerando o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item "b" acima ("Montante Mínimo da Oferta");

h. **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 75 da Resolução CVM 160. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta ("Distribuição Parcial"), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a

Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta. Considerando que a Oferta é destinada a investidores profissionais, a Distribuição Parcial não está sujeita à hipótese de condições de adesão, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160;

i. **Direito de Preferência**: Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do anúncio de início que comunicar o início da 7ª Emissão ("Anúncio de Início" e "Data de Início do Exercício do Direito de Preferência"); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: a do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea "i" abaixo.

j. **Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 7ª Emissão**: O fator de proporção para subscrição de Cotas da 7ª Emissão para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 4,72972972972% a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

k. **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 7ª Emissão:** As Cotas serão subscritas no âmbito da Oferta mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição. As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora na medida em que seja identificada a necessidade dos recursos pelo Fundo, nos termos abaixo e do compromisso de investimento celebrado pelo investidor:

I. A Administradora comunicará os cotistas sobre a necessidade de recursos, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos compromissos de investimento. Ao receberem uma chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da chamada de capital;

II. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio dos sistemas, administrados e operacionalizados pela B3; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN;

III. Os procedimentos acima serão repetidos para cada chamada de capital até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos cotistas tenham sido integralizadas;

IV. Os cotistas, ao subscreverem cotas e assinarem os respectivos compromissos de investimento comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos respectivos compromissos de investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos do Suplemento, do Regulamento e dos respectivos compromissos de investimento; e

V. Os valores inadimplidos serão corrigidos pelo IPCA desde a data de inadimplemento até a data de quitação, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês incidentes desde a data de

inadimplemento até a data de quitação e de multa flat de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido. O cotista inadimplente, além de ser responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo, nos termos do inciso IV acima, terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais e pagamento de amortização de cotas em igualdade de condições com os demais cotistas titulares de cotas, nos termos do Regulamento) até que tenham quitados os valores inadimplidos ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal cotista inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas cotas e aos seus direitos políticos, conforme previsto neste Regulamento.

I. **Conversão das Cotas**: O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o investidor que subscrever Cotas da 7ª Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 7ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 7ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele integralizada, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.
Durante o período em que os recibos de Cotas de 7ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Anúncio de Encerramento. Com a conversão do recibo de Cotas da 7ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta 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 Identificação[1], 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 17h00 do dia da Consulta Formal.

[1]Documentação 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. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, bem como a Proposta da Administradora, foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, 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/FLRP/).

Em caso de dúvidas, consulte seu assessor de investimentos.

DOCUMENTOS

Regulamento vigente	Demonstrações financeiras 2024	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