hedge.
INVESTMENTS

Hedge Floripa Shopping

FLRP11

SETEMBRO DE 2026

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

MERCADO DE SHOPPING CENTERS 4

PRINCIPAIS DESTAQUES 5

DESEMPENHO DO FUNDO 6

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS) 7

FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO 8

RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (BASE CAIXA) 9

INDICADORES OPERACIONAIS 10

DOCUMENTOS 12

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$ 20,97

COTA DE MERCADO
R$ 20,55

VALOR DE MERCADO
R$ 159 mi

QUANTIDADE DE COTAS
7.750.000

QUANTIDADE DE COTISTAS
1.836

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.

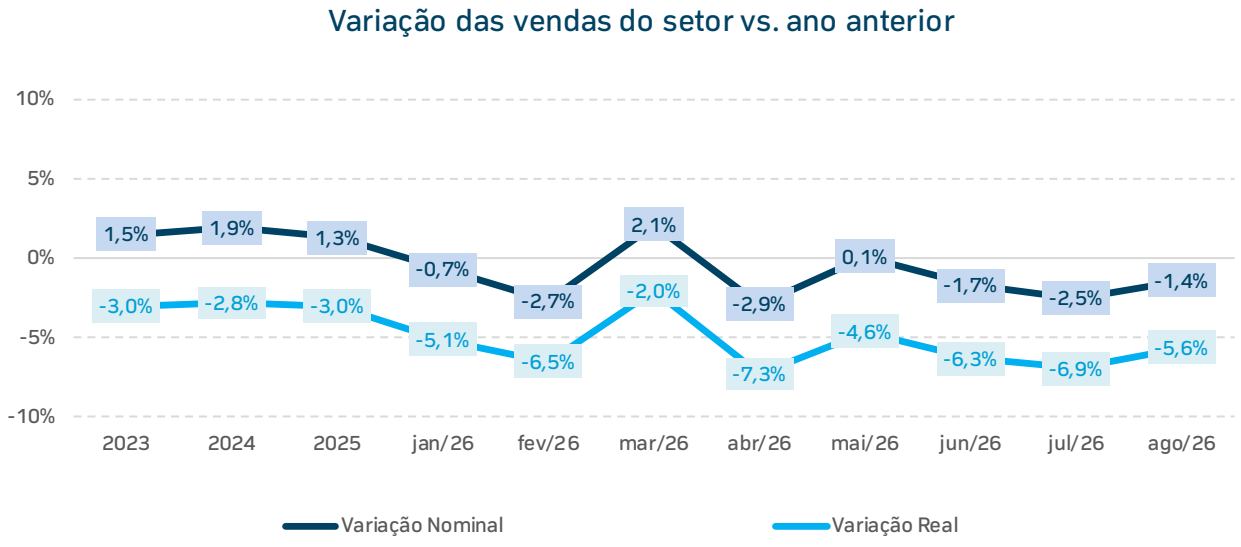
Fonte: Hedge. Data Base: 30/09/2026.

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de 1,4% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2025, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 5,6%. Considerando o acumulado de 2026, temos uma retração nominal de vendas de 1,2% vs. o mesmo período de 2025.

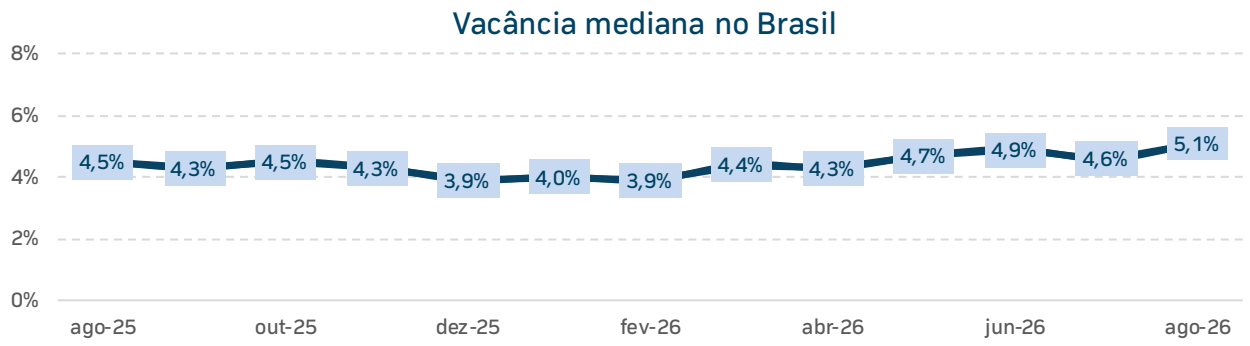
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
ago/26	5,1%	5,3%	5,5%	4,5%	5,2%
jul/26	4,6%	5,1%	6,6%	3,8%	7,4%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

FLORIPA SHOPPING

Neste relatório, apresentamos o resultado do Fundo referente ao mês de setembro de 2026, que reflete o saldo do resultado de agosto de 2026 e adiantamento do resultado do mês de setembro de 2026 do Floripa Shopping. Adicionalmente, apresentamos os indicadores operacionais do empreendimento para o mês de ago/26.

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

A vacância do empreendimento passou de 2,5% em julho para 2,1% em agosto, após as entradas da ZStore Colchões (113 m²), MB Acessórios (73 m²) e Life by Vivara (56 m²), e saída do Rei das Sobrancelhas (33 m²).

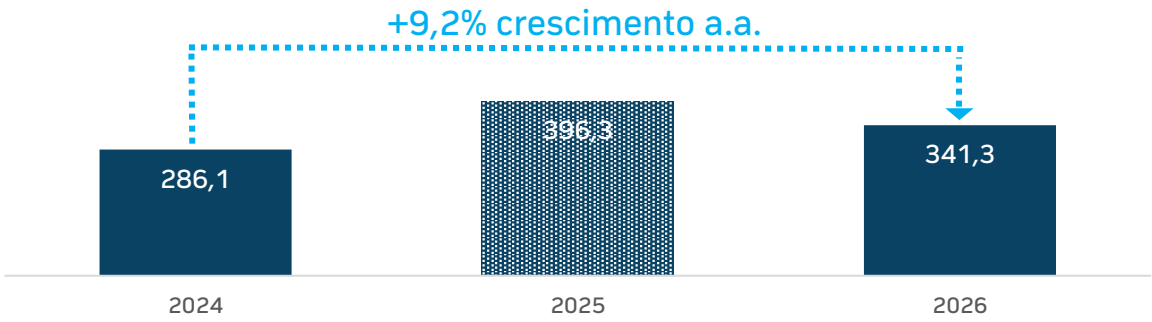
Floripa Shopping Center	ABL Vago (m²)	ABL Total (m²)	Vacância
Shopping Center	803	34.070	2,4%
Corporativo	283	16.796	1,7%
Total	**1.086**	**50.845**	**2,1%**

Em agosto de 2026, o shopping apresentou um patamar de vendas de R$ 36,7 milhões, o que representa um crescimento de 4,5% vs. julho de 2025. No acumulado do ano, as vendas caem 13,9% em relação ao mesmo período de 2025. Ressaltamos que a forte variação negativa das vendas ocorre devido ao impacto do turismo estrangeiro em Florianópolis, que conforme detalhado em relatórios anteriores, elevou a base de vendas no período do verão de 2025, enquanto não presenciamos o mesmo impacto em 2026. Adicionalmente, informamos que ao comparar as vendas do acumulado de 2026 com o acumulado de 2024 é possível observar um crescimento de 19,3%, o equivalente a 9,2% ao ano.

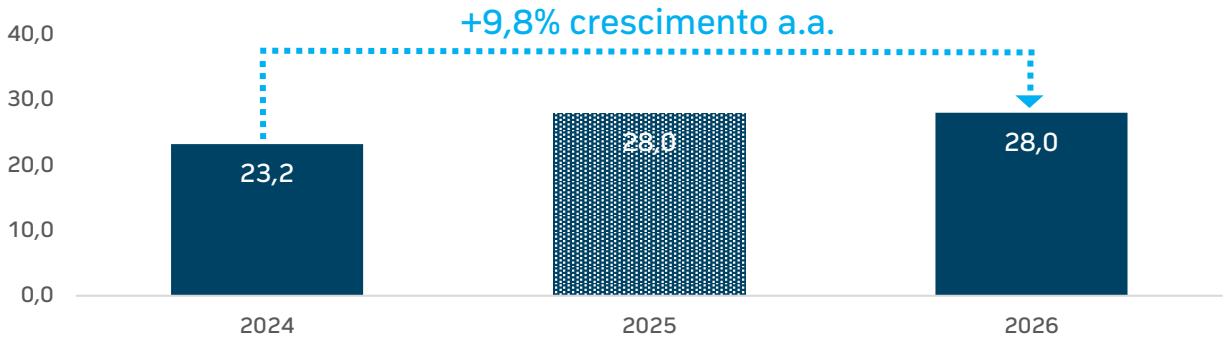
O resultado operacional de julho apresentou crescimento de 20,5% vs. agosto de 2025. No acumulado de 2026, o resultado operacional está em linha com o mesmo período do ano anterior. Destacamos que em 2026 estamos tendo uma base reduzida de recebimentos de estacionamento e aluguel variável quando comparados a 2025, refletindo a redução de vendas e visitantes no verão de 2026. Adicionalmente, informamos que ao comparar o NOI acumulado de 2026 com o NOI acumulado de 2024 é possível observar um crescimento de 20,6%, o equivalente a 9,8% ao ano.

Nos gráficos abaixo temos o histórico das Vendas e NOI acumulados até abril desde o ano de 2024, na visão de 100% do empreendimento.

Vendas acumuladas (R$ milhões)



NOI acumulado (R$ milhões)



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R$ 0,150 / cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2026, considerando as 7.750.000 cotas no fechamento, com pagamento em 15 de outubro de 2026, aos detentores de cota em 30 de setembro de 2026.

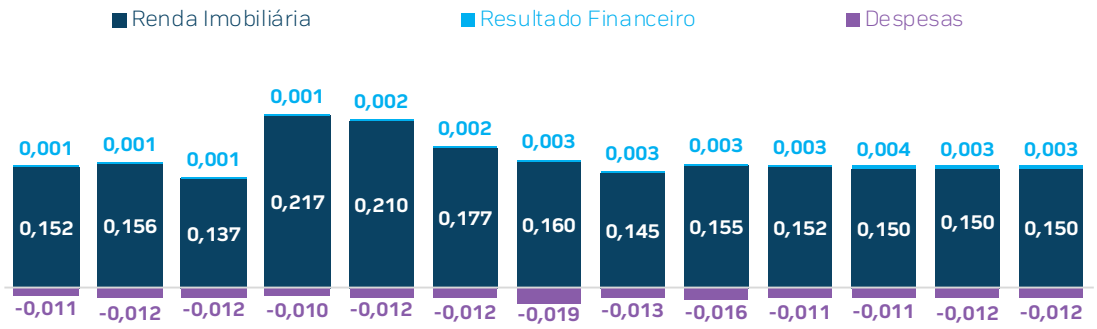
Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R$ 0,230 / cota. Considerando as premissas de projeção de resultados do shopping, indicamos o patamar de distribuição de R$ 0,150 / cota até o fim do 2º semestre de 2026. Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

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	set-26	R$ / Cota	2026	R$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	**1.189.901**	**0,154**	**11.314.985**	**0,164**
Receita Imobiliária	1.164.848	0,150	11.113.377	0,161
Receita financeira	25.053	0,003	201.608	0,003
Despesas totais	**(91.379)**	**(0,012)**	**(904.900)**	**(0,013)**
Resultado FLRP	**1.098.522**	**0,142**	**10.410.084**	**0,151**
Rendimento FLRP11	**1.162.500**	**0,150**	**10.370.612**	**0,150**
Rendimento Recibos	-	-	8.338	-

Fonte: Hedge.

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/COTA)



	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	Média 12m
Resultado Total	0,142	0,146	0,126	0,208	0,200	0,167	0,143	0,135	0,142	0,144	0,143	0,141	0,142	0,153
Rendimento	0,140	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150
Resultado Acumulado	0,207	0,202	0,176	0,233	0,282	0,297	0,289	0,272	0,263	0,255	0,247	0,239	0,230	-

LIQUIDEZ

FLRP11	set-26	2026	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	100,0%	100,0%
Giro (em % do total de cotas)	0,2%	3,1%	3,9%
Volume negociado (R$ mil)	290,6	4.995,4	6.290,0
Volume médio diário (R$ mil)	13,8	26,7	25,3

Fonte: Hedge / Economática / B3

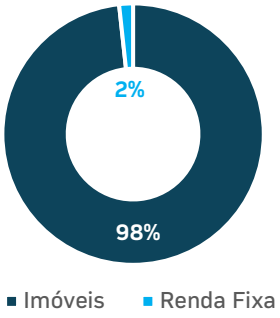
RENTABILIDADE

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$ 20,55**.

FLRP11	set/26	2026	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**20,05**	**21,48**	**18,40**	**10,00**
Renda Acumulada	0,7%	6,3%	9,7%	169,9%
Ganho de Capital Líquido	2,0%	-4,3%	9,3%	84,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,8%	2,0%	9,7%	523,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	38,5%	2,7%	9,7%	11,4%
% CDI Líquido	**299,5%**	**22,8%**	**80,0%**	**226,9%**
Retorno Total Bruto	**3,2%**	**2,0%**	**21,4%**	**275,4%**
IFIX	**-0,2%**	**-0,5%**	**24,3%**	**-**
% IFIX	**-**	**-**	**88,1%**	**-**

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,37255%	50,9 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 segmentos: 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)

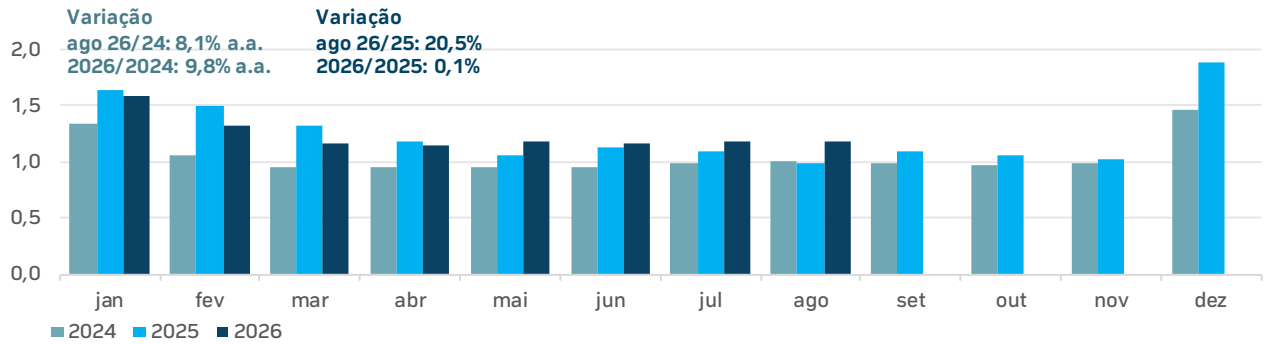
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII	Caixa do Fundo: Repasse do caixa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

Segue abaixo o resultado caixa de agosto de 2026, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de julho de 2026, na participação do Fundo no imóvel. Destacamos que em 2026 estamos tendo uma base reduzida de recebimentos de estacionamento e aluguel variável quando comparados a 2025, refletindo a redução de vendas e visitantes no verão de 2026. Adicionalmente, informamos que ao comparar o NOI acumulado de 2026 com o NOI acumulado de 2024 é possível observar um crescimento de 20,6%, o equivalente a 9,8% ao ano.

Floripa Shopping (35,37255%)	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	548.628	522.689	5%	4.786.180	4.666.466	3%
Aluguel complementar	95.122	70.531	35%	939.466	1.409.538	-33%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	142.685	122.985	16%	1.214.880	1.154.798	5%
Outras receitas	26.455	5.109	418%	101.672	57.938	75%
Receitas shopping	**812.890**	**721.315**	**13%**	**7.042.198**	**7.288.740**	**-3%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	-35.275	-38.118	-7%	-302.682	-336.112	-10%
Outras despesas	-110.419	-104.035	6%	-818.850	-908.069	-10%
Despesas totais	**-145.693**	**-142.153**	**2%**	**-1.121.532**	**-1.244.181**	**-10%**
Resultado sem estacionamento	**667.197**	**579.162**	**15%**	**5.920.666**	**6.044.559**	**-2%**
Resultado estacionamento	234.220	162.133	44%	1.813.470	1.786.184	2%
Resultado shopping + estacionamento	**901.417**	**741.294**	**22%**	**7.734.135**	**7.830.743**	**-1%**
Receitas Universidades/Escritórios	280.832	239.821	17%	2.177.420	2.068.570	5%
Resultado Operacional (NOI)	**1.182.249**	**981.116**	**21%**	**9.911.556**	**9.899.313**	**0%**
Benfeitorias	-92.114	-695.962	-87%	-2.259.832	-3.449.858	-34%
Resultado não operacional	-490	-1.651	-70%	-58.856	-8.744	573%
Fluxo de caixa total	**1.089.645**	**283.502**	**284%**	**7.592.868**	**6.440.711**	**18%**

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 2025. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.



Fonte: Plena Malls

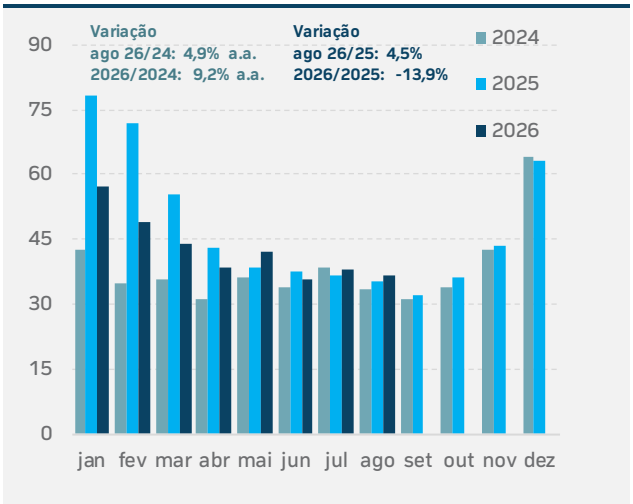
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam os principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2025. Os históricos completos estão disponíveis na Planilha de Fundamentos, na página do Fundo.

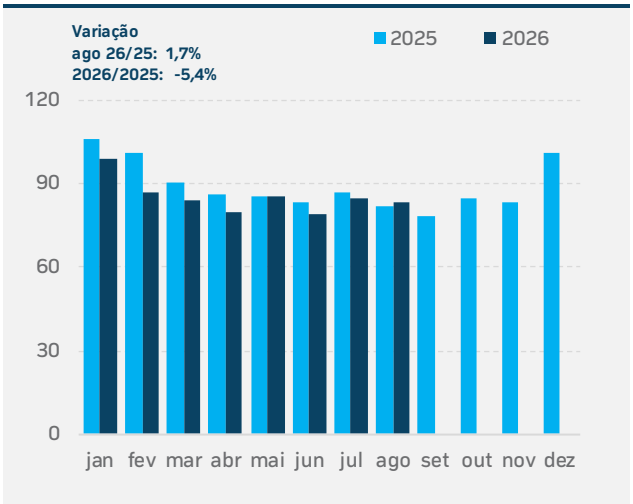
A vacância do empreendimento passou de 2,5% em julho para 2,1% em agosto, após as entradas da ZStore Colchões (113 m²), MB Acessórios (73 m²) e Life by Vivara (56 m²), e saída do Rei das Sobrancelhas (33 m²).

Destacamos que a forte variação negativa das vendas ocorre devido ao impacto do turismo estrangeiro em Florianópolis, que conforme detalhado em relatórios anteriores, elevou a base de vendas no período do verão de 2025, enquanto não estamos presenciando o mesmo impacto em 2026. Adicionalmente, informamos que ao comparar as vendas do acumulado de 2026 com o acumulado de 2024 é possível observar um crescimento de 19,3%, o equivalente a 9,2% ao ano.

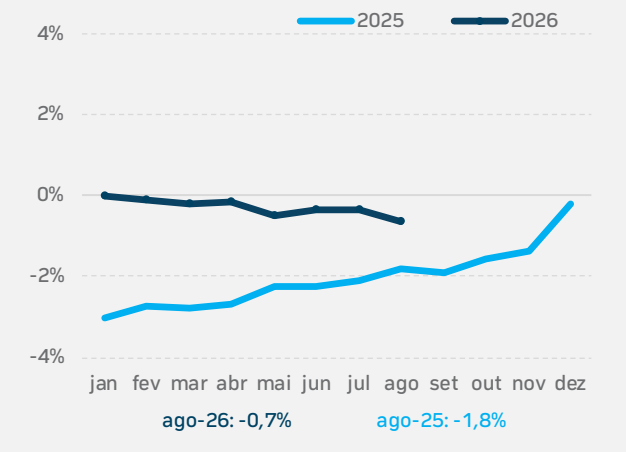
VENDAS (R$ MM)



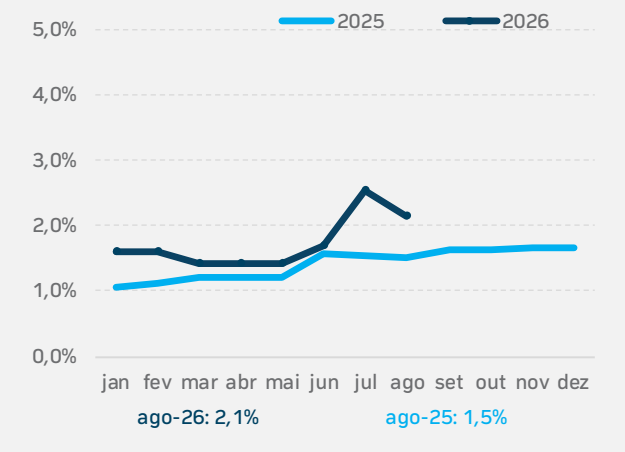
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Plena Malls.

REFORMA DE INTERIORES

No dia 13 de agosto de 2025, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Fundo, anunciou o encerramento da 7ª Emissão de cotas, com captação do montante total de R$ 7.112.000,00. Conforme detalhado na apresentação presente na Proposta da Administradora e da Gestora, a emissão captou 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.

Abaixo, trazemos o mapeamento dos valores que foram aportados na revitalização, bem como algumas fotos do andamento das obras. Destacamos que as obras estão em fase final, pendendo apenas a finalização de detalhes e acabamentos.

Participação FLRP11	Ago/26	Acumulado
Aporte – Reforma de interiores	9.703	4.309.984

ACOMPANHAMENTO

Anterior

Andamento das Obras

MALL – VÃO CENTRAL

RETROFIT

ENTRADA SC-401

RETROFIT

ENTRADA VIRGÍLIO VARZEA

RETROFIT

DOCUMENTOS

Regulamento vigente	Demonstrações financeiras 2025	Informe mensal

Autorregulação ANBIMA

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.

hedge.
INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais: