

Hedge Floripa Shopping

FLRP11



NOVEMBRO 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	7
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	8
FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO	9
RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (BASE CAIXA)	10
INDICADORES OPERACIONAIS	11
REFORMA DE INTERIORES	12
DOCUMENTOS	13



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\$ 20,27

COTA DE MERCADO

R\$ 20,42

VALOR DE MERCADO

R\$ 152 mi

QUANTIDADE DE COTAS*

7.477.732

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.793

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.

* Não considera os 272.268 recibos da 7ª Emissão de Cotas.

Fonte: Hedge. Data Base: 28/11/2025.

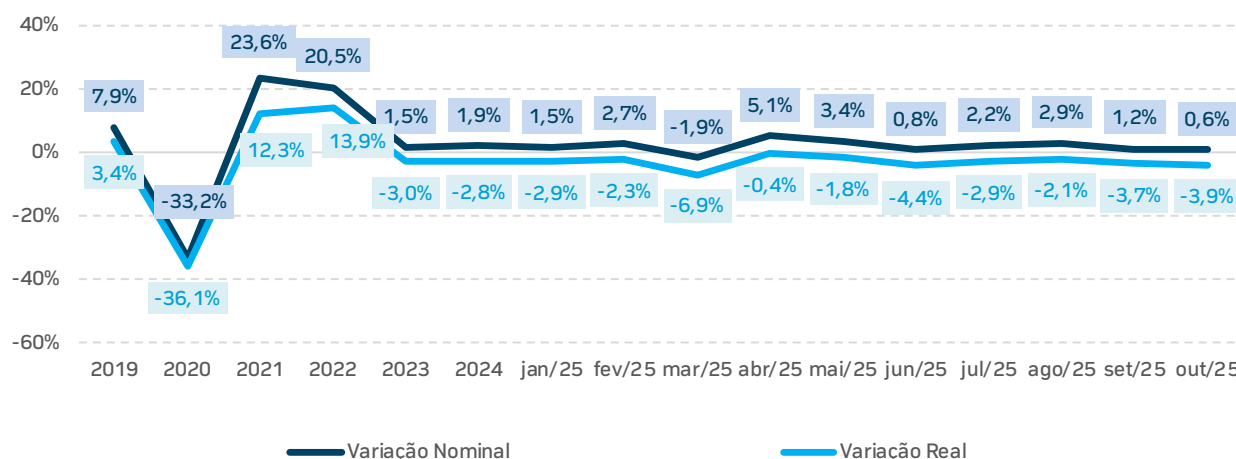
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em outubro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 0,6% 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 3,9%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 1,8% vs. o mesmo período de 2024.

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

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

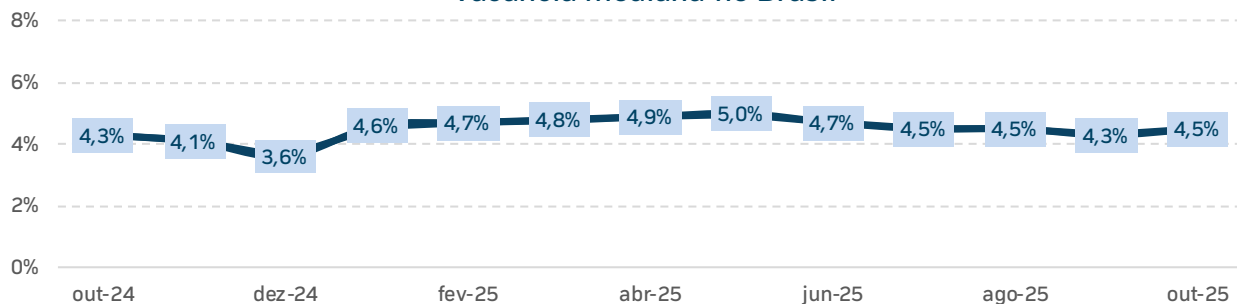


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
out/25	4,5%	5,2%	3,6%	4,2%	5,5%
set/25	4,3%	5,3%	4,8%	4,1%	4,1%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

FLORIPA SHOPPING

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

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

Em outubro de 2025, o shopping apresentou um patamar de vendas de R\$ 36,2 milhões, o que representa um crescimento de 7,0% vs. outubro de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 32,4% 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 outubro apresentou crescimento de 8,6% vs. outubro de 2024. No acumulado de 2025, o resultado operacional apresenta crescimento de 18,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A vacância permaneceu em 1,6% em outubro, sem movimentações comerciais.

Floripa Shopping Center	ABL Vago (m²)	ABL Total (m²)	Vacância
Shopping Center	539	33.695	1,6%
Corporativo	283	16.775	1,7%
Total	821	50.469	1,6%

TURISMO ESTRANGEIRO EM FLORIANÓPOLIS – OPERAÇÃO VERÃO 2025/2026

No último dia 15 de outubro, a Prefeitura de Florianópolis realizou o lançamento da Operação Verão ([link](#)), na qual, dentre outros anúncios, comunicou que espera 3 milhões de turistas durante a próxima temporada, entre os dias 15 de novembro de 2025 e 15 de maio de 2026. No mesmo evento, a administradora do aeroporto de Florianópolis apresentou a malha aérea para a temporada, que será a maior da história, com crescimento de 19% em relação ao verão anterior, com destaque para os estrangeiros que representarão 38% do total de passageiros. Vale destacar que estas projeções consolidam o terminal da cidade como o 3º aeroporto com maior movimentação internacional do Brasil, atrás apenas de Guarulhos (SP) e do Galeão (RJ) ([link](#)).

Por esta razão, estamos bastante confiantes que o Floripa Shopping voltará a apresentar níveis de vendas e resultados bastante superiores à média histórica para o período. Relembramos que na última temporada, conforme amplamente mencionado nos relatórios gerenciais, tivemos um impacto direto relevante no resultado shopping, principalmente nas linhas de aluguel percentual e resultado do estacionamento, que apresentaram crescimentos no período de 190% e 51%, respectivamente. Além de que, o faturamento dos lojistas avançou 72% no período, o que gera efeitos secundários como redução de inadimplência e potencial reajustes de aluguéis mais favoráveis ao longo do ano.

REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL DO FUNDO

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborar um laudo de avaliação.

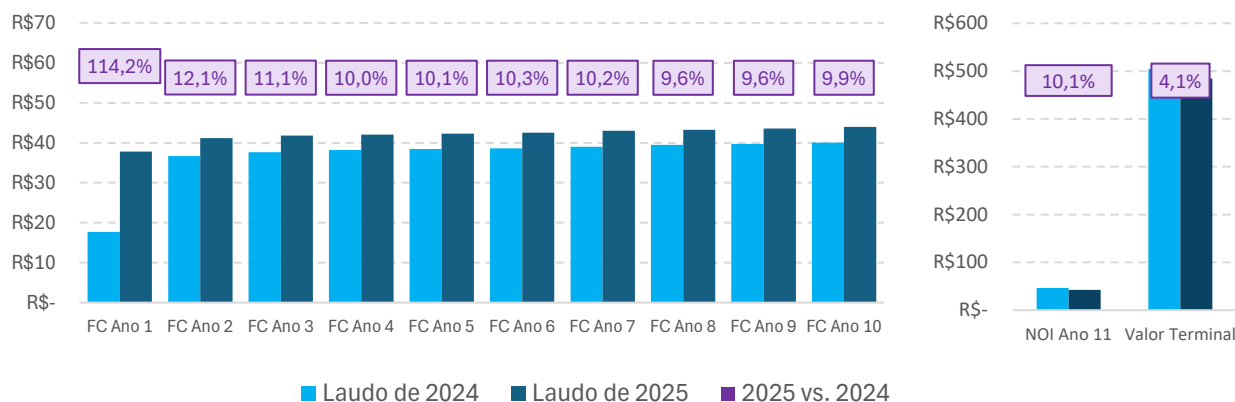
Em 9 de dezembro, foi [comunicado](#) ao mercado via Fato Relevante que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 3,98% superior ao valor contábil do referido imóvel, o que representou uma variação positiva de 3,97% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

O valor de mercado é obtido através da metodologia de fluxo de caixa descontado, que consiste em projetar o fluxo de caixa do ativo para os próximos 10 anos bem como um valor terminal para ativo no ano 10, representado pela razão entre o resultado operacional (NOI) do ano 11 e a Taxa de Capitalização. Este fluxo é então trazido a valor presente utilizando determinada Taxa de Desconto.

Esta taxa é arbitrada pelo avaliador que leva em conta o risco/desempenho tanto do cenário macro quanto das características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, grau de dominância do ativo neste local, além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Destacamos que, mesmo com o aumento de 50 pontos base nas taxas de desconto e capitalização, o valor de avaliação do ativo apresentou crescimento em relação ao laudo anterior devido ao crescimento do fluxo de caixa projetado para os próximos anos de operação do shopping, tal como demonstrado abaixo.

Fluxo de Caixa Projetado e Valor Terminal (em R\$ MM)



Como é possível observar acima, o fluxo projetado apresenta crescimento perto de 10% para todos os anos a partir do ano 2, enquanto no ano 1 temos um crescimento muito elevado, devido ao consumo de caixa com investimentos em *retrofit* estimados para o ano 1 do laudo de 2024.

Por fim, informamos que o laudo de avaliação será disponibilizado em breve para consulta na [página](#) do Fundo.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,150 / cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2025, considerando as 7.477.732 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 12 de dezembro de 2025, aos detentores de cota em 28 de novembro de 2025. Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,176 / cota.

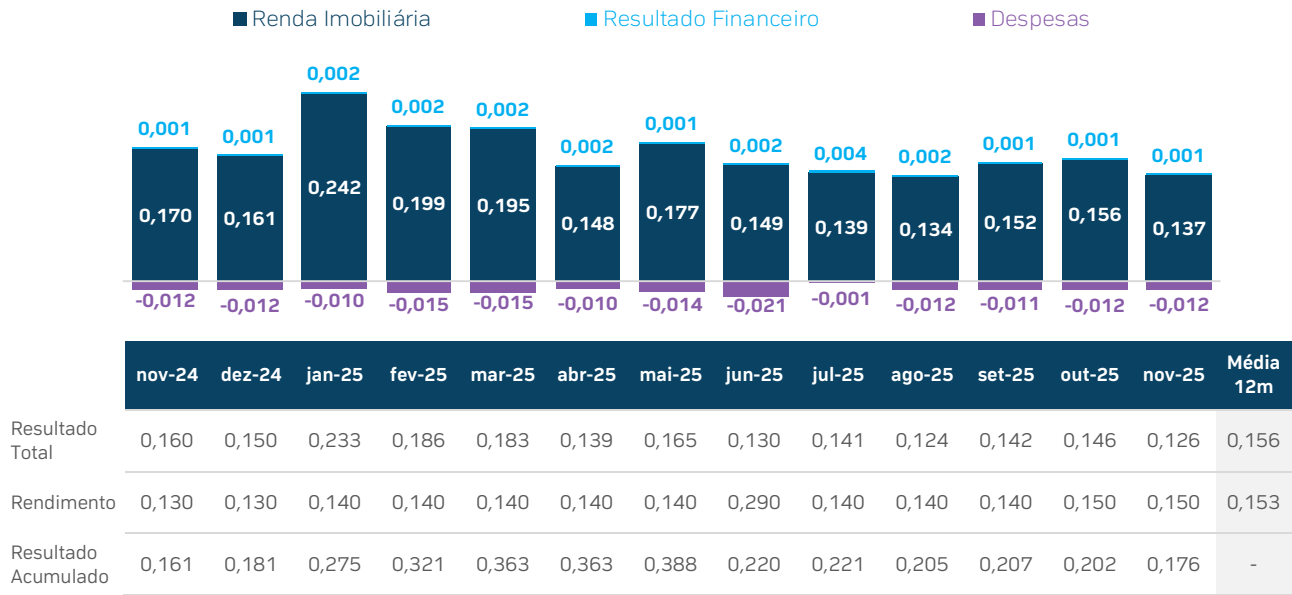
Destacamos que a elevação do rendimento para o patamar de R\$ 0,150 / cota foi suportada pela revisão das expectativas de resultado do shopping para o restante de 2025 e pelo resultado acumulado já realizado durante o ano, que vem apresentando até o momento um crescimento de 18% em relação ao mesmo período de 2024.

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	nov-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	1.031.362	0,138	13.550.005	0,168
Receita Imobiliária	1.021.958	0,137	13.398.454	0,166
Receita financeira	9.404	0,001	151.551	0,002
Despesas totais	(90.238)	(0,012)	(970.967)	(0,012)
Resultado FLRP	941.124	0,126	12.579.038	0,156
Rendimento FLRP11	1.124.212	0,150	12.571.120	0,155
Rendimento Recibos	2.553	-	6.973	-

Fonte: Hedge

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



LIQUIDEZ

FLRP11	nov-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	91,7%	91,2%
Giro (em % do total de cotas)	0,4%	3,1%	3,3%
Volume negociado (R\$ mil)	659,6	4.497,7	4.866,7
Volume médio diário (R\$ mil)	34,7	19,6	19,5

Fonte: Hedge / Economática / B3

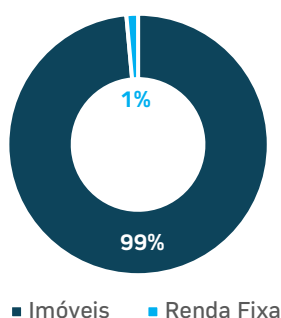
RENTABILIDADE

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\$ 20,42**.

FLRP11	nov/25	2025	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	20,65	18,00	17,22	10,00
Renda Acumulada	0,7%	9,4%	10,6%	154,9%
Ganho de Capital Líquido	-1,1%	10,8%	14,9%	83,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,4%	21,1%	16,3%	470,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-5,0%	23,3%	16,3%	11,4%
% CDI Líquido	-	193,6%	138,5%	222,1%
Retorno Total Bruto	-0,4%	22,8%	29,1%	259,1%
IFIX	1,9%	17,5%	16,6%	-
% IFIX	-	130,8%	175,3%	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

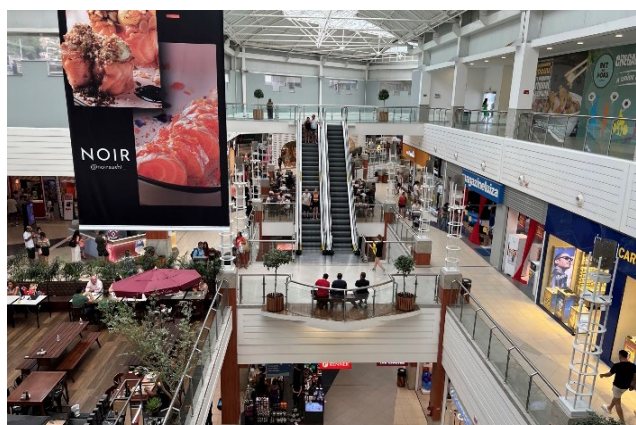
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,37255%	50,5 mil m ²	151	Nov-2006	Plena Malls

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)

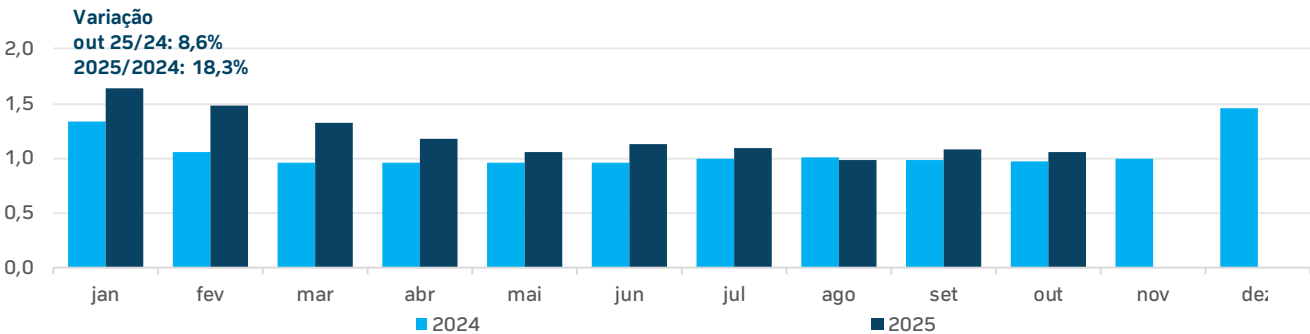
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FIL	Mês 3 Caixa do Fundo: Repasse do caixa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

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

Floripa Shopping (35,37255%)	Realizado out-25	Realizado out-24	Variação vs. out-24	Acum. out-25	Acum. out-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	534.066	506.594	5%	5.766.106	5.357.857	8%
Aluguel complementar	46.937	40.546	16%	1.518.611	772.647	97%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	128.624	103.640	24%	1.432.884	1.186.941	21%
Outras receitas	5.066	45.743	-89%	84.224	152.097	-45%
Receitas shopping	714.693	696.522	3%	8.801.826	7.469.542	18%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-35.825	-47.976	-25%	-415.822	-449.949	-8%
Outras despesas	-95.339	-73.489	30%	-1.065.745	-857.645	24%
Despesas totais	-131.165	-121.465	8%	-1.481.568	-1.307.594	13%
Resultado sem estacionamento	583.528	575.057	1%	7.320.258	6.161.948	19%
Resultado estacionamento	168.930	150.118	13%	2.109.367	1.706.687	24%
Resultado shopping + estacionamento	752.458	725.175	4%	9.429.625	7.868.635	20%
Receitas Universidades/Escritórios	305.084	248.374	23%	2.611.367	2.312.277	13%
Resultado Operacional (NOI)	1.057.542	973.550	9%	12.040.992	10.180.912	18%
Benfeitorias	-618.837	-443.957	39%	-4.871.002	-13.871.515	-65%
Resultado não operacional	-1.279	-18.959	-93%	-11.822	-120.714	-90%
Fluxo de caixa total	437.426	510.634	-14%	7.158.168	-3.811.317	-288%

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.



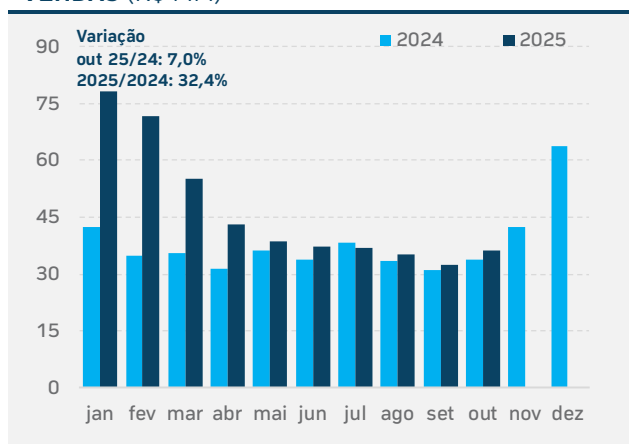
Fonte: Plena Malls

INDICADORES OPERACIONAIS

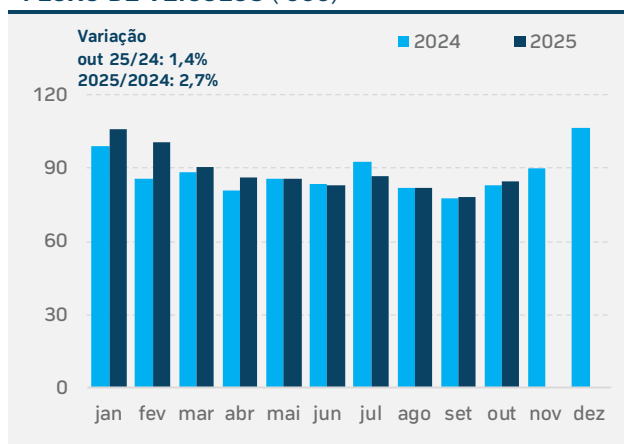
Os gráficos abaixo apresentam os principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2024. Os históricos completos estão disponíveis na Planilha de Fundamentos, na [página](#) do Fundo.

A vacância permaneceu em 1,6% em outubro, sem movimentações comerciais.

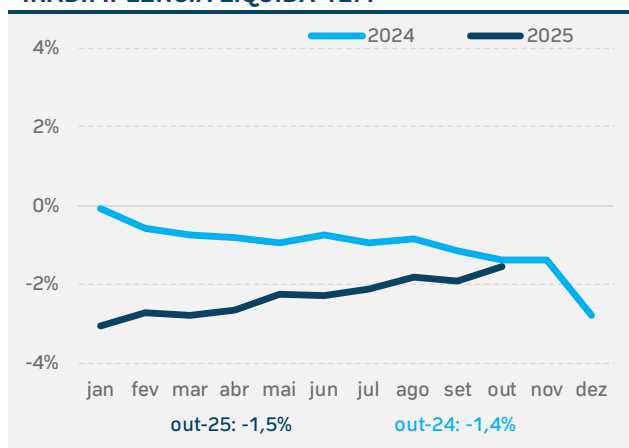
VENDAS (R\$ MM)



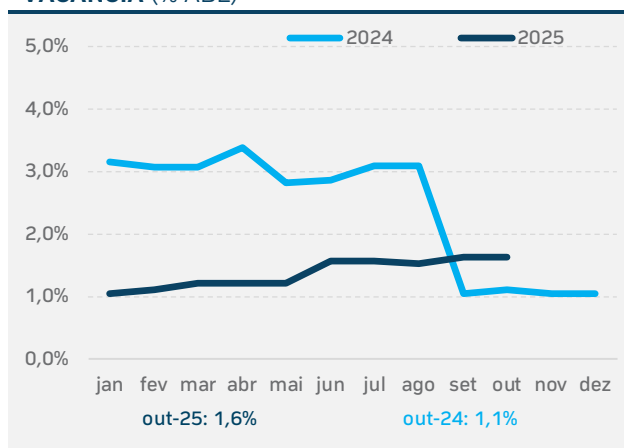
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 projeto e andamento das obras.

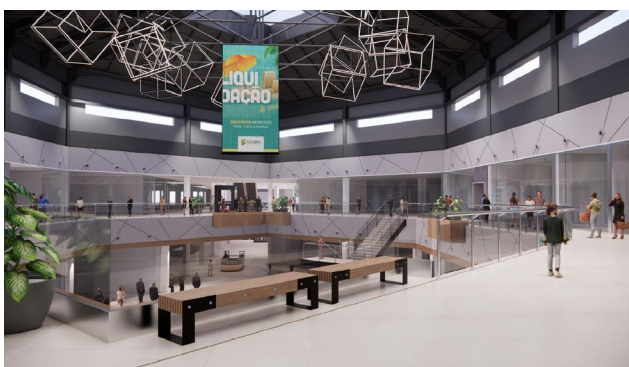
Participação FLRP11	nov/25	2025
Aporte – Reforma de interiores	397.819	2.574.463

ACOMPANHAMENTO

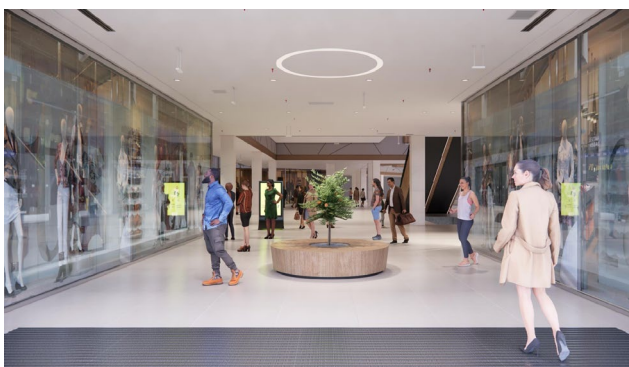
Anterior

Projeto

MALL – VÃO CENTRAL



ENTRADA SC-401



ENTRADA VIRGÍLIO VARZEA



DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2024](#)[Informe mensal](#)

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

hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais:

