

Hedge Floripa Shopping

FLRP11



DEZEMBRO 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 EMPREENDIMENTO	8
RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (BASE CAIXA)	9
INDICADORES OPERACIONAIS	10
REFORMA DE INTERIORES	11
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\$ 21,08

COTA DE MERCADO

R\$ 21,48

VALOR DE MERCADO

R\$ 160 mi

QUANTIDADE DE COTAS*

7.528.783

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.853

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 221.217 recibos da 7ª Emissão de Cotas.

Fonte: Hedge. Data Base: 31/12/2025.

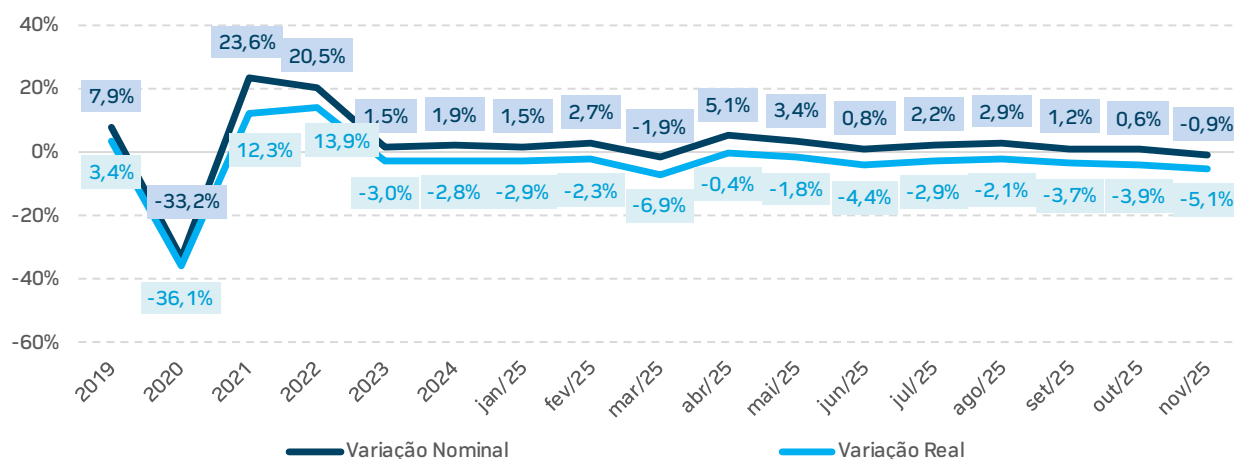
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em novembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de 0,9% 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 5,1%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 1,5% 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

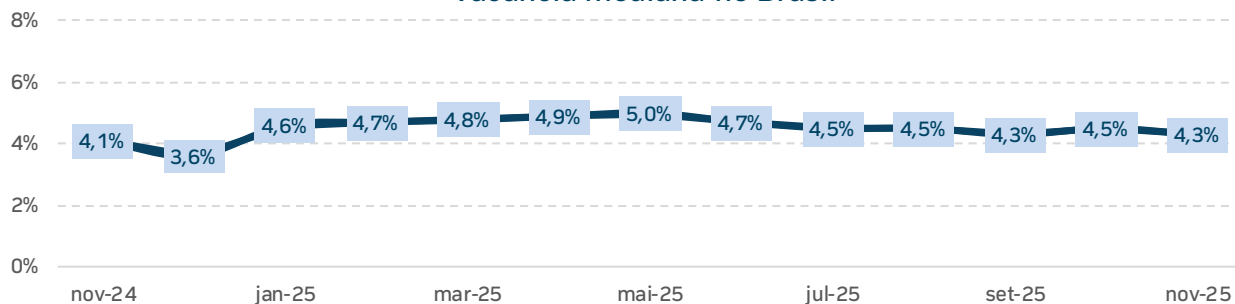


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
nov/25	4,3%	5,3%	3,6%	3,7%	4,4%
out/25	4,5%	5,2%	3,6%	4,2%	5,5%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

FLORIPA SHOPPING

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

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

Em novembro de 2025, o shopping apresentou um patamar de vendas de R\$ 43,6 milhões, o que representa um crescimento de 2,8% vs. novembro de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 29,2% 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 novembro apresentou crescimento de 2,4% vs. novembro de 2024. No acumulado de 2025, o resultado operacional apresenta crescimento de 16,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A vacância passou de 1,6% em outubro para 1,7% em novembro, após a saída do King Poke (20 m²).

Floripa Shopping Center	ABL Vago (m²)	ABL Total (m²)	Vacância
Shopping Center	551	33.695	1,6%
Corporativo	283	16.775	1,7%
Total	834	50.469	1,7%

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

Conforme [comunicado ao mercado](#), o [laudo de avaliação](#) do Via Parque Shopping na data base de nov/25, utilizado para a marcação a valor justo do patrimônio do Fundo, foi disponibilizado para acesso na [página](#) do Fundo.

A divulgação do laudo visa proporcionar maior grau de informação aos investidores, reforçando o compromisso da Hedge com a transparência.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,150 / cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2025, considerando as 7.528.783 cotas no fechamento. Destacamos que o resultado do Fundo foi impactado positivamente pelo adiantamento de R\$ 0,068 / cota de receitas não recorrentes recebidas pelo shopping em dezembro.

O pagamento será realizado em 15 de janeiro de 2026, aos detentores de cota em 30 de dezembro de 2025. Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,233 / cota.

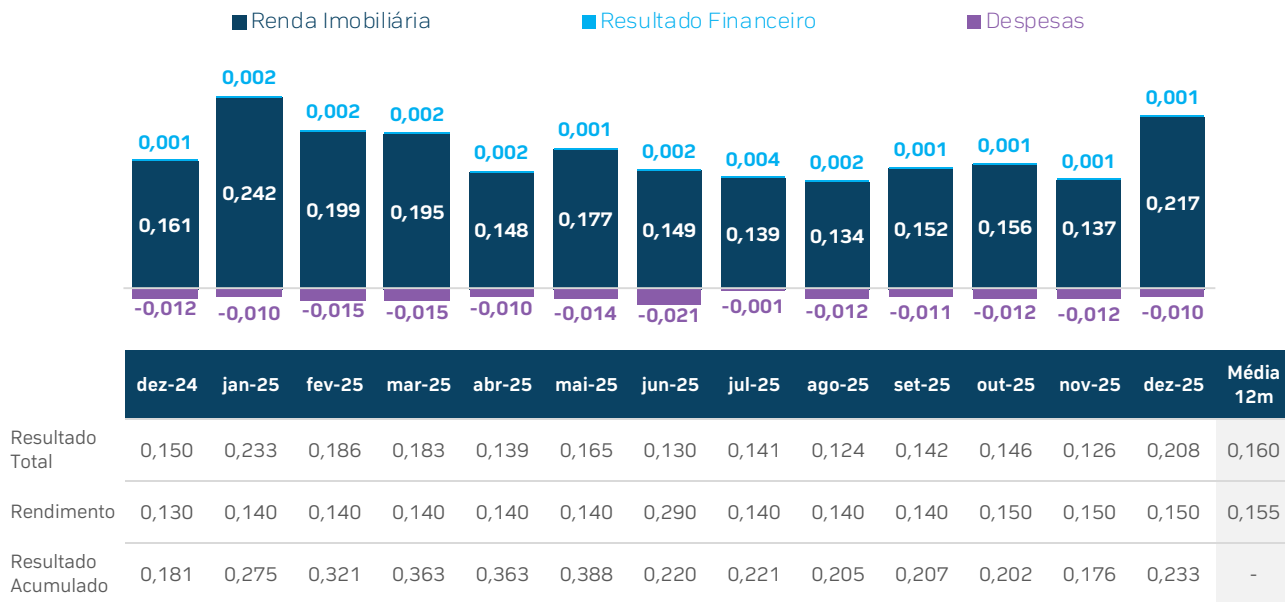
Destacamos que a elevação do rendimento para o patamar de R\$ 0,150 / cota foi suportada pela revisão das expectativas de resultado do shopping para o restante de 2025 e pelo resultado acumulado já realizado durante o ano, que vem apresentando até o momento um crescimento de 18% em relação ao mesmo período 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	dez-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	1.644.152	0,218	15.194.157	0,172
Receita Imobiliária	1.633.188	0,217	15.031.642	0,170
Receita financeira	10.965	0,001	162.516	0,002
Despesas totais	(76.314)	(0,010)	(1.047.281)	(0,012)
Resultado FLRP	1.567.838	0,208	14.146.876	0,160
Rendimento FLRP11	1.129.317	0,150	13.697.885	0,155
Rendimento Recibos	1.702	-	8.674	-

Fonte: Hedge

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



LIQUIDEZ

FLRP11	dez-25	2025
Presença em pregões	100,0%	92,4%
Giro (em % do total de cotas)	0,2%	3,3%
Volume negociado (R\$ mil)	299,3	4.797,0
Volume médio diário (R\$ mil)	15,0	19,2

Fonte: Hedge / Economática / B3

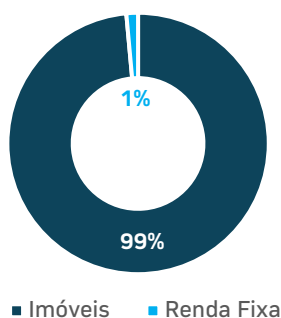
RENTABILIDADE

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\$ 21,48**.

FLRP11	dez/25	2025	Início
Cota Aquisição (R\$)	20,42	18,00	10,00
Renda Acumulada	0,7%	10,2%	156,4%
Ganho de Capital Líquido	4,2%	15,5%	91,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	4,9%	27,0%	490,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	73,1%	27,0%	11,5%
% CDI Líquido	473,6%	224,2%	229,3%
Retorno Total Bruto	5,9%	29,6%	271,2%
IFIX	3,1%	21,1%	-
% IFIX	188,8%	139,8%	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

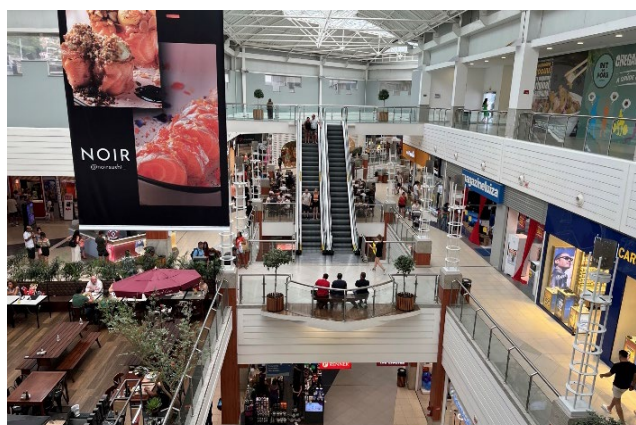
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,37255%	50,5 mil m ²	151	Nov-2006	Plena Malls

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)

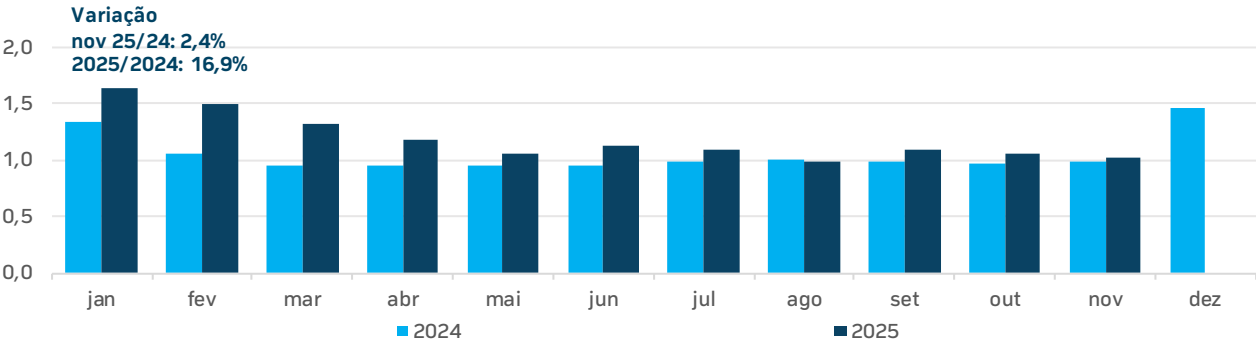
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FIL	Mês 3 Caixa do Fundo: Repasse do caixa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

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

Floripa Shopping (35,37255%)	Realizado nov-25	Realizado nov-24	Variação vs. nov-24	Acum. nov-25	Acum. nov-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	544.239	536.199	1%	6.310.345	5.894.056	7%
Aluguel complementar	64.120	50.721	26%	1.582.731	823.368	92%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	122.028	109.548	11%	1.554.912	1.296.489	20%
Outras receitas	13.238	11.469	15%	97.462	163.566	-40%
Receitas shopping	743.625	707.937	5%	9.545.451	8.177.480	17%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-40.775	-48.263	-16%	-456.598	-498.212	-8%
Outras despesas	-108.042	-78.498	38%	-1.173.787	-936.144	25%
Despesas totais	-148.817	-126.761	17%	-1.630.385	-1.434.355	14%
Resultado sem estacionamento	594.808	581.177	2%	7.915.066	6.743.125	17%
Resultado estacionamento	179.938	190.035	-5%	2.289.305	1.896.722	21%
Resultado shopping + estacionamento	774.746	771.211	0%	10.204.371	8.639.847	18%
Receitas Universidades/Escritórios	243.586	222.806	9%	2.854.953	2.535.083	13%
Resultado Operacional (NOI)	1.018.332	994.018	2%	13.059.324	11.174.930	17%
Benfeitorias	-763.603	-226.753	237%	-5.634.605	-14.098.268	-60%
Resultado não operacional	-4.093	-5.333	-23%	-15.914	-126.047	-87%
Fluxo de caixa total	250.637	761.931	-67%	7.408.805	-3.049.385	-343%

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.



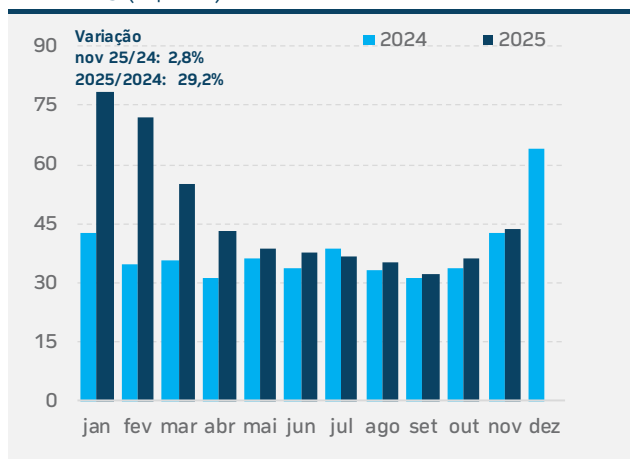
Fonte: Plena Malls

INDICADORES OPERACIONAIS

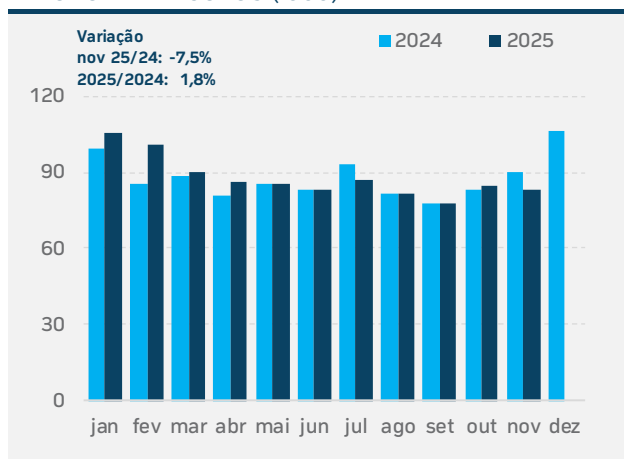
Os gráficos abaixo apresentam os principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2024. Os históricos completos estão disponíveis na Planilha de Fundamentos, na [página](#) do Fundo.

A vacância passou de 1,6% em outubro para 1,7% em novembro, após a saída do King Poke (20 m²).

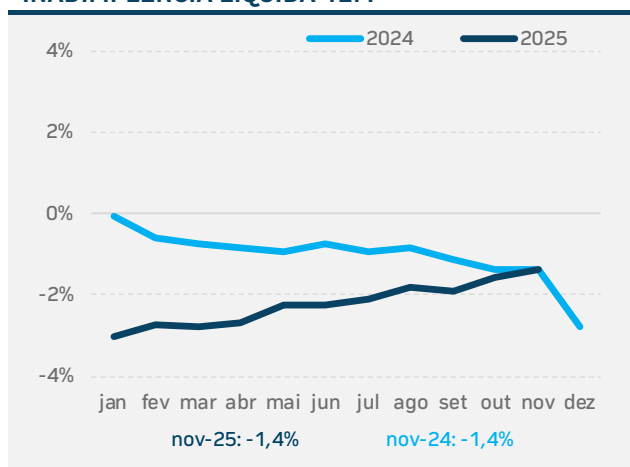
VENDAS (R\$ MM)



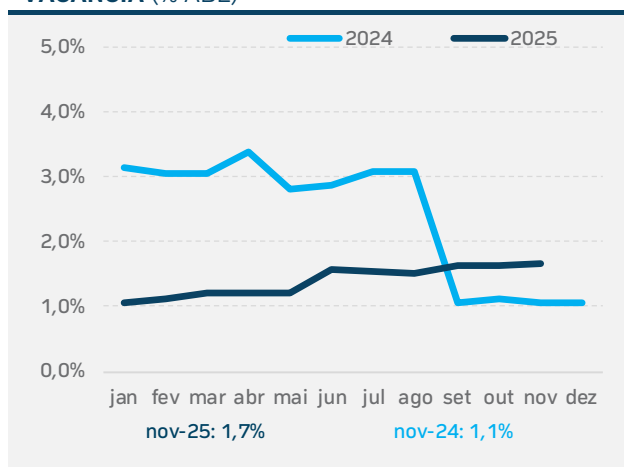
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

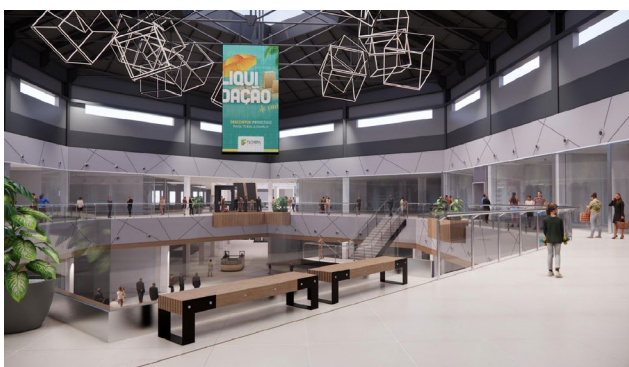
Participação FLRP11	dez/25	2025
Aporte – Reforma de interiores	420.671	2.995.134

ACOMPANHAMENTO

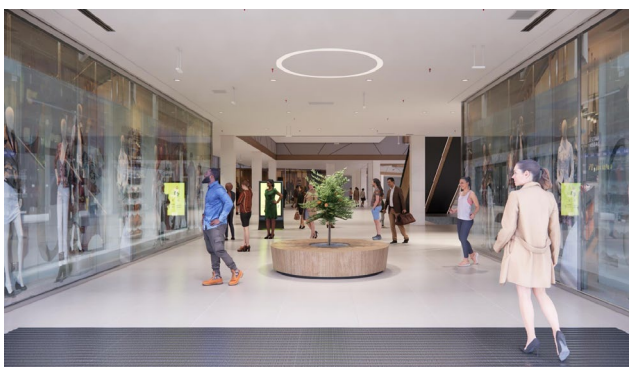
Anterior

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:

