hedge.
INVESTMENTS

# Hedge Floripa Shopping

## FLRP11




OUTUBRO 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 5

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$ 20,96**

COTA DE MERCADO
**R$ 19,95**

VALOR DE MERCADO
**R$ 155 mi**

QUANTIDADE DE COTAS
**7.750.000**

QUANTIDADE DE COTISTAS
**1.820**

**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.

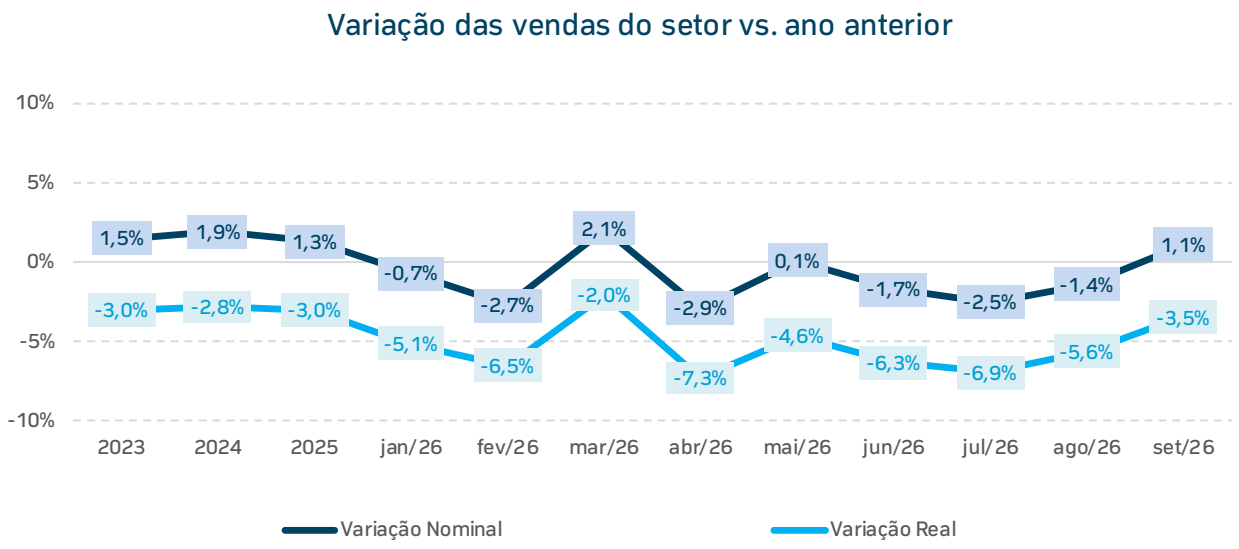
Fonte: Hedge. Data Base: 30/10/2026.

# MERCADO DE SHOPPING CENTERS

## MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em setembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 1,1% 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 3,5%. Considerando o acumulado de 2026, temos uma retração nominal de vendas de 0,9% vs. o mesmo período de 2025.

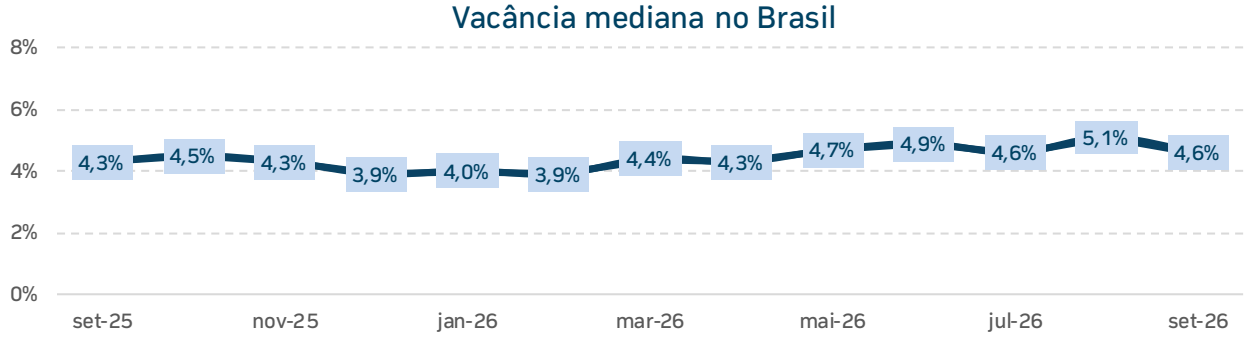
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.




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 |
|---|---|---|---|---|---|
| set/26 | 4,6% | 5,3% | 7,5% | 4,6% | 3,9% |
| ago/26 | 5,1% | 5,3% | 5,5% | 4,5% | 5,2% |




Fonte: Abrasce, Hedge

# PRINCIPAIS DESTAQUES

## FLORIPA SHOPPING

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

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

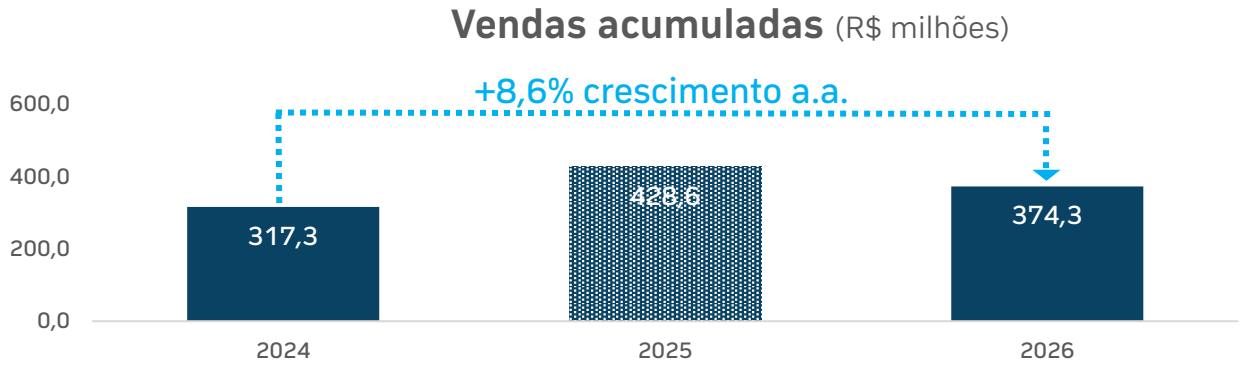
A vacância do empreendimento passou de 2,1% em agosto para 6,6% em setembro, após as entradas da L'Occitane au Brésil (37 m²) e First Class (33 m²), redução de área da RD Station (1.500 m², sendo que parte já foi comercializada e impactará a vacância futura), saídas da Casas Bahia (834 m²) e Mahogany (33 m²).

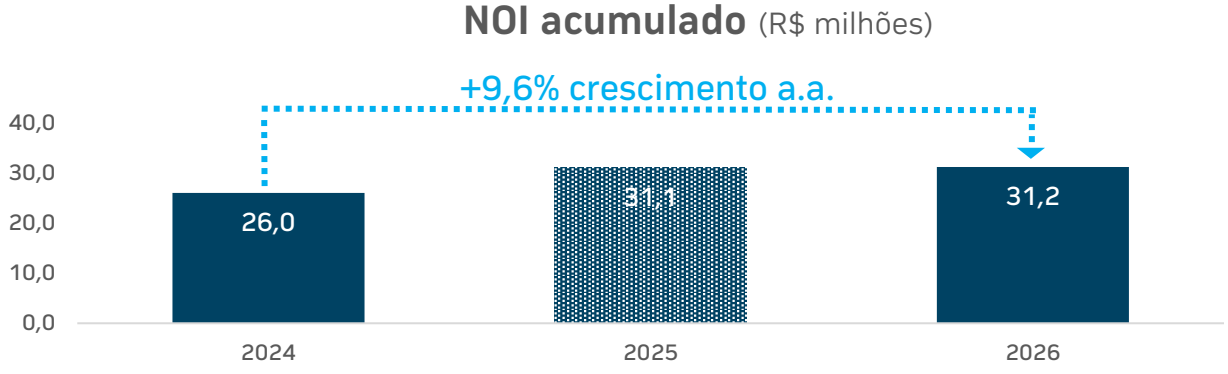
| Floripa Shopping Center | ABL Vago (m²) | ABL Total (m²) | Vacância |
|---|---|---|---|
| Shopping Center | 1.599 | 34.070 | 4,7% |
| Corporativo | 1.783 | 16.796 | 10,6% |
| **Total** | **3.382** | **50.866** | **6,6%** |

Em setembro de 2026, o shopping apresentou um patamar de vendas de R$ 33,0 milhões, o que representa um crescimento de 2,0% vs. setembro de 2025. No acumulado do ano, as vendas caem 12,7% 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 18,0%, o equivalente a 8,6% ao ano.

O resultado operacional de setembro apresentou crescimento de 5,1% vs. setembro de 2025. No acumulado de 2026, o resultado operacional cresce 0,6% em relação ao 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 20,0%, o equivalente a 9,6% ao ano.

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



### SHEIN NO FLORIPA SHOPPING

Entre os dias 27 de outubro e 1º de novembro, o Floripa Shopping recebeu a primeira operação temporária da SHEIN em Santa Catarina, consolidando-se como palco de uma importante iniciativa de ativação de marca e experiência de varejo. Instalada em uma área de aproximadamente 518 m², a pop-up store trouxe o conceito "Magia da Ilha", com ambientação inspirada no estilo de vida de Florianópolis e um mix de aproximadamente 12 mil produtos, contemplando categorias feminina, masculina, infantil, fitness, moda praia, acessórios e produtos para pets.

Os resultados da ação foram expressivos: ao longo dos seis dias de operação, a loja recebeu mais de 13 mil visitantes e comercializou mais de 80% do estoque disponibilizado. Adicionalmente, a operação registrou desempenho 40% superior em vendas por metro quadrado, na comparação com outras lojas temporárias realizadas pela marca em 2026, evidenciando a assertividade da escolha do empreendimento e o potencial de consumo da região. Destacamos que as vendas e a ocupação de ABL não serão computadas para fins de indicadores gerenciais do empreendimento, por se tratar de uma operação temporária.

A realização do evento reforça a estratégia comercial e de marketing do Floripa Shopping de atrair operações diferenciadas, ampliar a conexão com o público e proporcionar experiências de relevância nacional. A chegada inédita da SHEIN a Santa Catarina, por meio do empreendimento, fortalece sua visibilidade no mercado regional, agrega valor ao mix comercial e reafirma seu posicionamento como plataforma estratégica para marcas que buscam aproximação com novos mercados e consumidores.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R$ 0,150 / cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2026, considerando as 7.750.000 cotas no fechamento, com pagamento em 16 de novembro de 2026, aos detentores de cota em 30 de outubro de 2026.

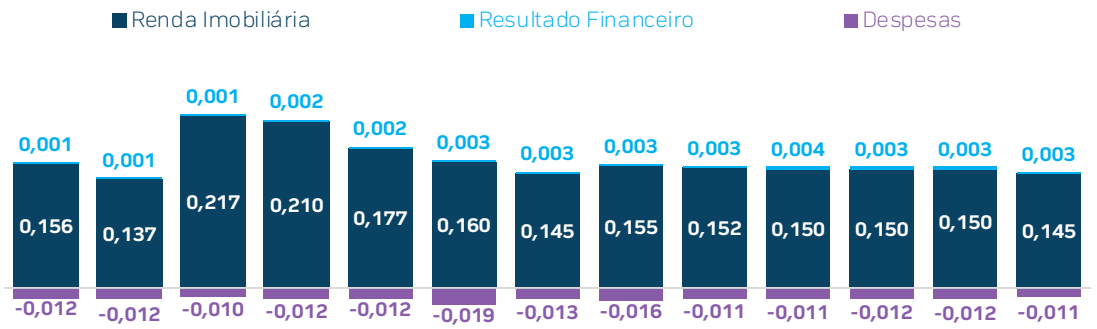
Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R$ 0,217 / cota. Considerando as premissas de projeção de resultados do shopping, indicamos o patamar de distribuição de R$ 0,150 / cota até o fim do 2º semestre de 2026. Todas as declarações quando 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 | out-26 | R$ / Cota | 2026 | R$ / Cota Média Mensal |
|---|---|---|---|---|
| **Receitas totais** | **1.143.931** | **0,148** | **12.458.916** | **0,162** |
| Receita Imobiliária | 1.120.228 | 0,145 | 12.233.605 | 0,159 |
| Receita financeira | 23.703 | 0,003 | 225.311 | 0,003 |
| **Despesas totais** | **(86.446)** | **(0,011)** | **(991.346)** | **(0,013)** |
| **Resultado FLRP** | **1.057.485** | **0,136** | **11.467.569** | **0,149** |
| **Rendimento FLRP11** | **1.162.500** | **0,150** | **11.533.112** | **0,150** |
| Rendimento Recibos | - | - | 8.338 | - |

Fonte: Hedge.

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




| | out-25 | nov-25 | dez-25 | jan-26 | fev-26 | mar-26 | abr-26 | mai-26 | jun-26 | jul-26 | ago-26 | set-26 | out-26 | Média 12m |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Resultado Total | 0,146 | 0,126 | 0,208 | 0,200 | 0,167 | 0,143 | 0,135 | 0,142 | 0,144 | 0,143 | 0,141 | 0,142 | 0,136 | 0,152 |
| Rendimento | 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 | 0,150 |
| Resultado Acumulado | 0,202 | 0,176 | 0,233 | 0,282 | 0,297 | 0,289 | 0,272 | 0,263 | 0,255 | 0,247 | 0,239 | 0,230 | 0,217 | - |

## LIQUIDEZ

| FLRP11 | out-26 | 2026 | 12 Meses |
|---|---|---|---|
| Presença em pregões | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Giro (em % do total de cotas) | 0,2% | 3,4% | 4,0% |
| Volume negociado (R$ mil) | 368,5 | 5.363,9 | 6.322,8 |
| Volume médio diário (R$ mil) | 17,5 | 25,8 | 25,6 |

Fonte: Hedge / Economática / B3

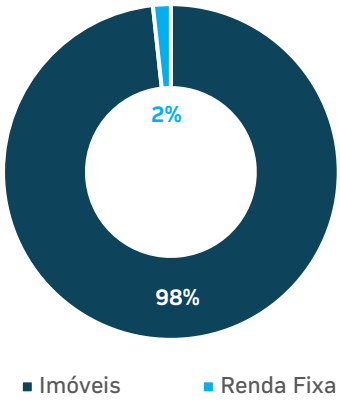
## RENTABILIDADE

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$ 19,95**.

| FLRP11 | out/26 | 2026 | 12 Meses | Início |
|---|---|---|---|---|
| **Cota Aquisição (R$)** | **20,55** | **21,48** | **18,40** | **10,00** |
| Renda Acumulada | 0,7% | 7,0% | 9,8% | 171,4% |
| Ganho de Capital Líquido | -2,9% | -7,1% | 6,7% | 79,6% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) | -2,2% | -0,1% | 5,6% | 520,1% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | -23,4% | -0,2% | 5,6% | 11,3% |
| **% CDI Líquido** | **-** | **-** | **46,5%** | **175,9%** |
| **Retorno Total Bruto** | **-2,2%** | **-0,1%** | **18,2%** | **270,9%** |
| **IFIX** | **-2,9%** | **-3,4%** | **20,7%** | **-** |
| **% IFIX** | **-** | **-** | **87,9%** | **-** |

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**
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 FII

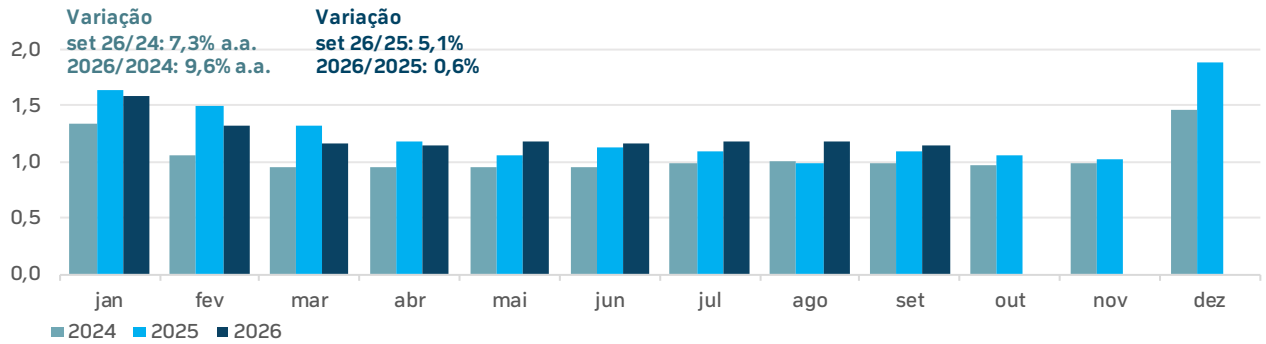
**Mês 3**
Caixa do Fundo:
Repasse do caixa recebido pelo shopping durante 2ª quinzena do mês 2, para o FII.

Segue abaixo o resultado caixa de setembro de 2026, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto 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 20,0%, o equivalente a 9,6% ao ano.

| Floripa Shopping (35,37255%) (R$) | Realizado set-26 | Realizado set-25 | Variação vs. set-25 | Acum. set-26 | Acum. set-25 | Variação acum. a/a |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aluguel mínimo | 541.534 | 565.575 | -4% | 5.327.713 | 5.232.041 | 2% |
| Aluguel complementar | 106.378 | 62.136 | 71% | 1.045.843 | 1.471.675 | -29% |
| Aluguel quiosques/mídia/eventos | 150.199 | 149.462 | 0% | 1.365.078 | 1.304.260 | 5% |
| Outras receitas | 10.020 | 21.220 | -53% | 111.693 | 79.158 | 41% |
| **Receitas shopping** | **808.130** | **798.393** | **1%** | **7.850.328** | **8.087.133** | **-3%** |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | -31.345 | -43.885 | -29% | -334.027 | -379.997 | -12% |
| Outras despesas | -106.803 | -62.337 | 71% | -925.653 | -970.406 | -5% |
| **Despesas totais** | **-138.148** | **-106.222** | **30%** | **-1.259.680** | **-1.350.403** | **-7%** |
| **Resultado sem estacionamento** | **669.983** | **692.171** | **-3%** | **6.590.648** | **6.736.730** | **-2%** |
| Resultado estacionamento | 202.135 | 154.253 | 31% | 2.015.604 | 1.940.437 | 4% |
| **Resultado shopping + estacionamento** | **872.117** | **846.424** | **3%** | **8.606.253** | **8.677.167** | **-1%** |
| Receitas Universidades/Escritórios | 267.546 | 237.713 | 13% | 2.444.966 | 2.306.282 | 6% |
| **Resultado Operacional (NOI)** | **1.139.663** | **1.084.137** | **5%** | **11.051.219** | **10.983.450** | **1%** |
| Benfeitorias | -102.818 | -802.307 | -87% | -2.362.650 | -4.252.165 | -44% |
| Resultado não operacional | -3.378 | -1.799 | 88% | -62.234 | -10.543 | 490% |
| **Fluxo de caixa total** | **1.033.466** | **280.031** | **269%** | **8.626.335** | **6.720.742** | **28%** |

## 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

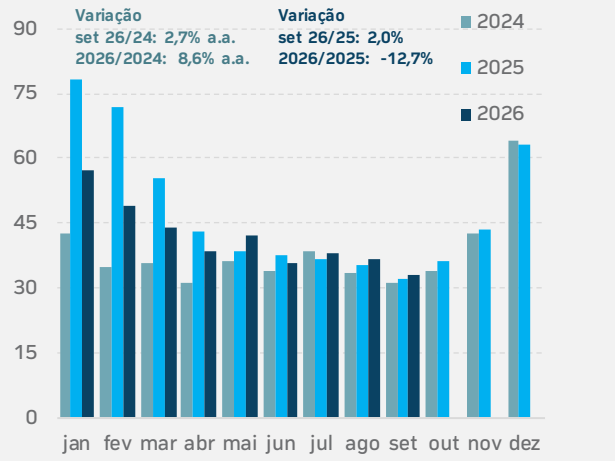
# INDICADORES OPERACIONAIS

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.

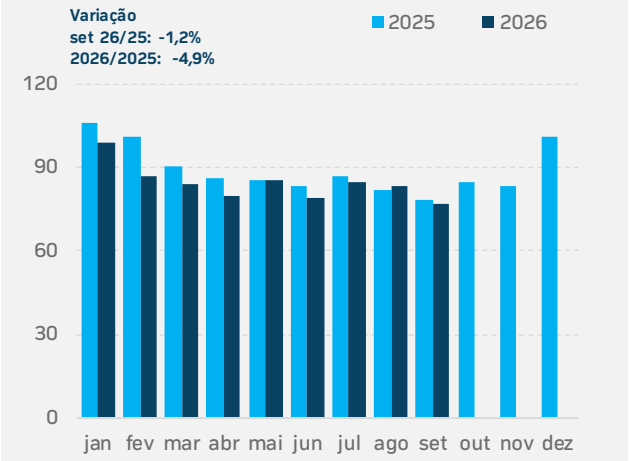
A vacância do empreendimento passou de 2,1% em agosto para 6,6% em setembro, após as entradas da L'Occitane au Brésil (37 m²) e First Class (33 m²), redução de área da RD Station (1.500 m², sendo que parte já foi comercializada e impactará a vacância futura), saídas da Casas Bahia (834 m²) e Mahogany (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 18,0%, o equivalente a 8,6% ao ano.

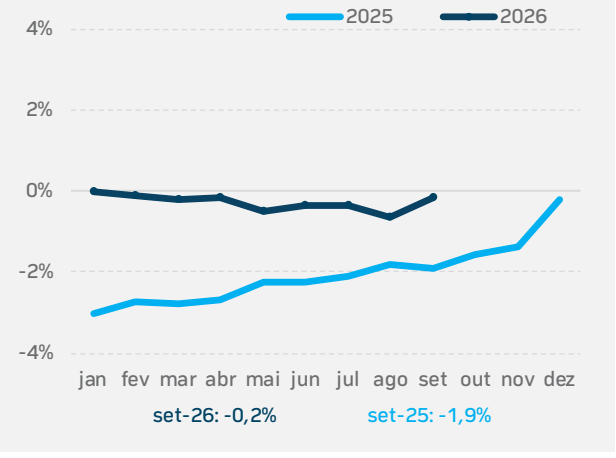
**VENDAS** (R$ MM)



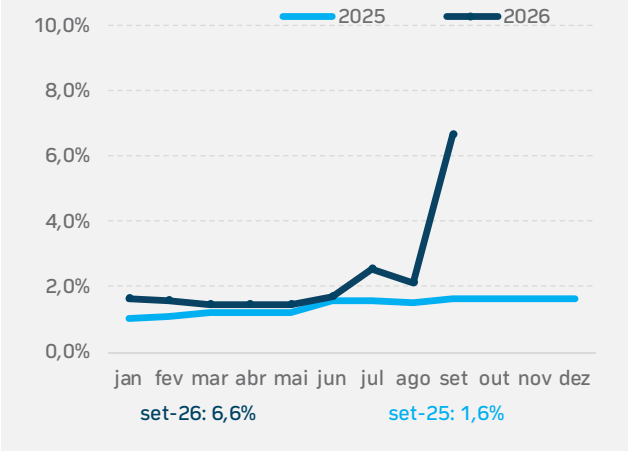

**FLUXO DE VEÍCULOS** ('000)




**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 | Set/26 | Acumulado |
|---|---|---|
| Aporte – Reforma de interiores | R$ 8.429 | R$ 4.318.413 |

# 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: