

Hedge Floripa Shopping

FLRP11



AGOSTO 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)	10
FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO	11
RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (BASE CAIXA)	12
INDICADORES OPERACIONAIS	13
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\$ 20,02

VALOR DE MERCADO

R\$ 145 mi

QUANTIDADE DE COTAS

7.400.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.625

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.

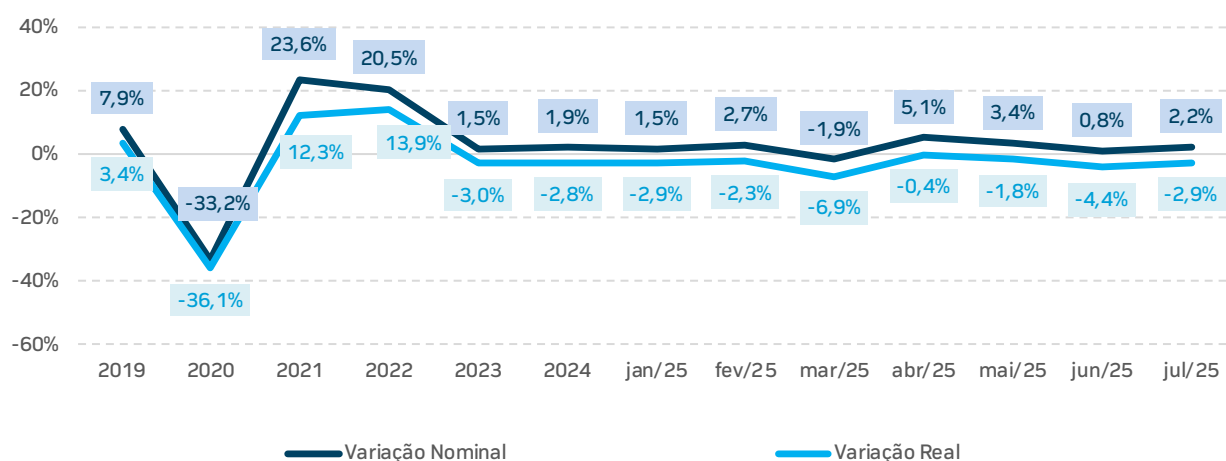
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em julho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 2,2% 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 2,9%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 2,0% 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

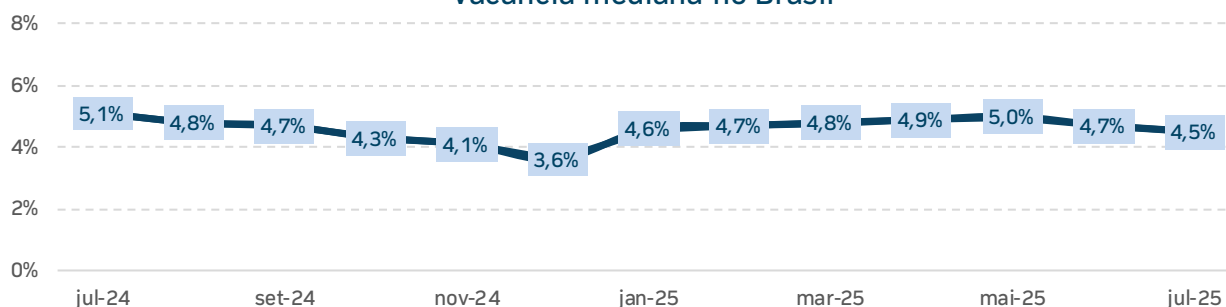


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
jul/25	4,5%	4,9%	3,7%	4,5%	4,4%
jun/25	4,7%	5,5%	5,0%	4,2%	4,6%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

FLORIPA SHOPPING

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

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

Em julho de 2025 o shopping apresentou um patamar de vendas de R\$ 36,7 milhões, o que representa uma queda de 4,3% vs. julho de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 42,9% 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 julho apresentou crescimento de 10,4% vs. julho de 2024. No acumulado de 2025 o resultado operacional apresenta crescimento de 23,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A vacância do Fundo permaneceu em 1,6% no mês de julho.

Movimentações comerciais: entradas da Belshop (181 m²) e Track & Field (92 m²), saída das operações Coração Mineiro (140 m²), Bradesco (95 m²) e Local Arte (33 m²).

Floripa Shopping Center	ABL Vago (m ²)	ABL Total (m ²)	Vacância
Shopping Center	502	33.695	1,5%
Corporativo	283	16.775	1,7%
Total	785	50.469	1,6%

INAUGURAÇÕES - RENAL VIDA E TRACK & FIELD

Destacamos que em julho ocorreu a [inauguração](#) do Centro de Alta Complexidade Renal de Florianópolis, operado pela [Associação Renal Vida](#) (foto à esquerda), 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.

Adicionalmente, destacamos que em setembro ocorreu a inauguração da Track & Field (foto à direita), agregando para a qualificação do mix de moda do shopping.



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 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.

Abaixo, trazemos o mapeamento dos valores que foram aportados na revitalização, bem como algumas fotos do projeto.

Participação FLRP11	ago-25	2025
Aporte – Reforma de interiores	469.389	1.191.731





DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

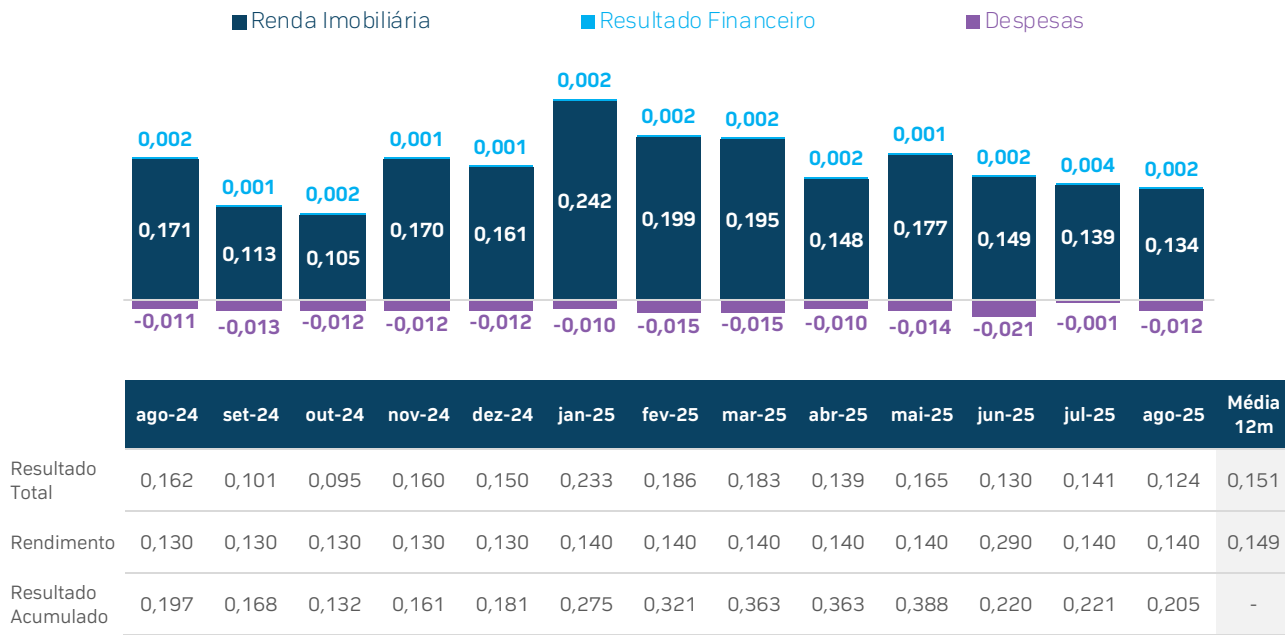
O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,140 / cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2025, considerando as 7.400.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 12 de setembro de 2025, aos detentores de cota em 29 de agosto de 2025. Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,205 / 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	ago-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	1.010.633	0,137	10.209.434	0,175
Receita Imobiliária	994.831	0,134	10.088.837	0,173
Receita financeira	15.802	0,002	120.597	0,002
Despesas totais	(91.518)	(0,012)	(711.660)	(0,012)
Resultado	919.115	0,124	9.497.774	0,163
Rendimento FLRP11	1.036.000	0,140	9.293.000	0,159
Rendimento Recibos	9.664	-	9.664	-

Fonte: Hedge

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



LIQUIDEZ

FLRP11	ago-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	88,6%	88,3%
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	2,1%	3,3%
Volume negociado (R\$ mil)	490,7	2.930,7	4.630,9
Volume médio diário (R\$ mil)	23,4	17,7	18,7

Fonte: Hedge / Economática / B3

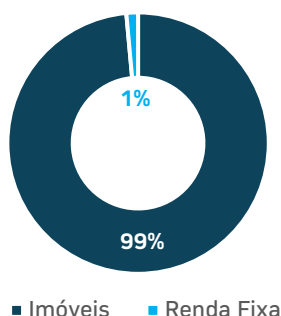
RENTABILIDADE

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\$ 20,02**.

FLRP11	ago/25	2025	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	20,70	18,00	20,60	10,00
Renda Acumulada	0,7%	7,0%	8,6%	150,6%
Ganho de Capital Líquido	-3,3%	9,0%	-2,8%	80,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,6%	16,5%	5,6%	451,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-27,3%	26,1%	5,6%	11,3%
% CDI Líquido	-	216,6%	51,3%	218,6%
Retorno Total Bruto	-2,6%	18,2%	5,8%	250,8%
IFIX	1,2%	11,6%	2,7%	-
% IFIX	-	157,7%	218,0%	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

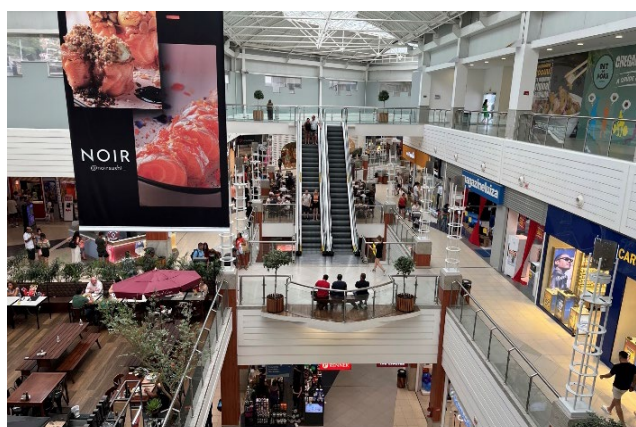
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,37255%	50,5 mil m ²	151	Nov-2006	Plena Malls

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)

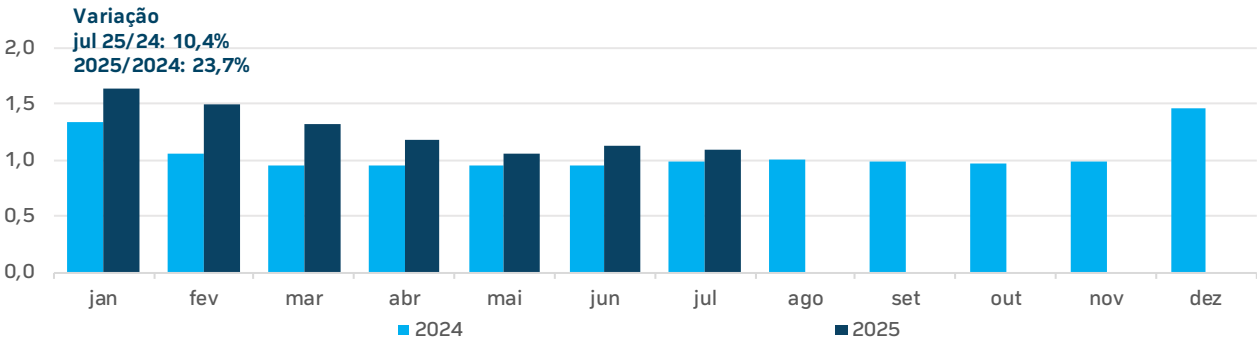
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FIL	Mês 3 Caixa do Fundo: Repasse do caixa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

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

Floripa Shopping (35,37255%)	Realizado jul-25	Realizado jul-24	Variação vs. jul-24	Acum. jul-25	Acum. jul-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	544.294	508.908	7%	4.143.777	3.815.955	9%
Aluguel complementar	74.983	81.954	-9%	1.339.007	554.496	141%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	133.998	93.076	44%	1.031.813	837.458	23%
Outras receitas	3.214	12.130	-74%	52.829	85.929	-39%
Receitas shopping	756.489	696.068	9%	6.567.425	5.293.838	24%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-38.983	-40.583	-4%	-297.994	-322.731	-8%
Outras despesas	-95.936	-91.128	5%	-804.034	-607.756	32%
Despesas totais	-134.919	-131.711	2%	-1.102.028	-930.487	18%
Resultado sem estacionamento	621.570	564.357	10%	5.465.398	4.363.351	25%
Resultado estacionamento	191.297	212.344	-10%	1.624.051	1.251.631	30%
Resultado shopping + estacionamento	812.867	776.700	5%	7.089.449	5.614.982	26%
Receitas Universidades/Escritórios	283.977	217.219	31%	1.828.749	1.591.685	15%
Resultado Operacional (NOI)	1.096.844	993.919	10%	8.918.197	7.206.667	24%
Benfeitorias	-838.026	-614.198	36%	-2.753.896	-12.270.239	-78%
Resultado não operacional	-1.301	-15.977	-92%	-7.093	-59.939	-88%
Fluxo de caixa total	257.517	363.744	-29%	6.157.208	-5.123.511	-220%

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

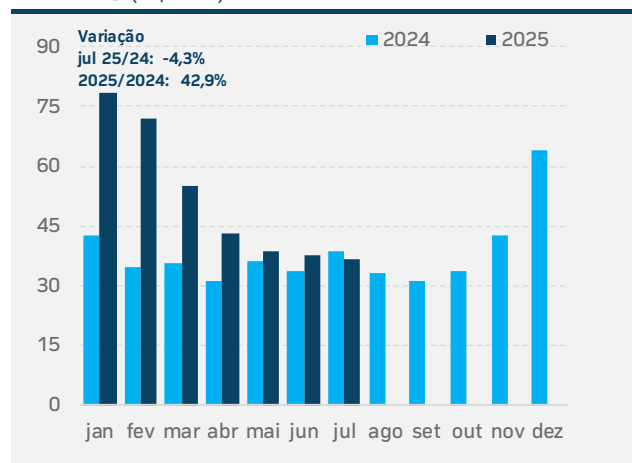
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

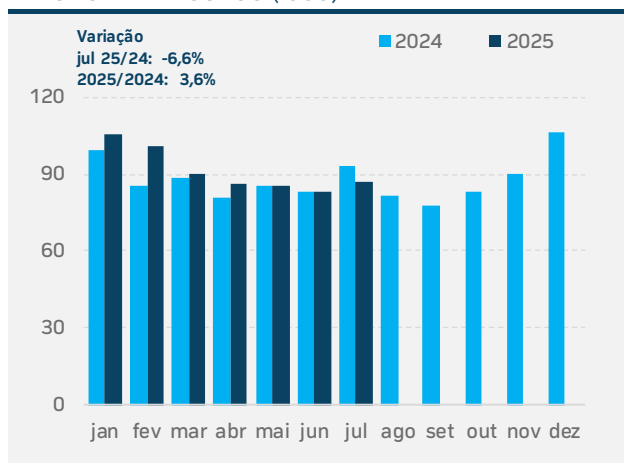
A vacância do Fundo permaneceu em 1,6% no mês de julho.

Movimentações comerciais: entradas da Belshop (181 m²) e Track & Field (92 m²), saída das operações Coração Mineiro (140 m²), Bradesco (95 m²) e Local Arte (33 m²).

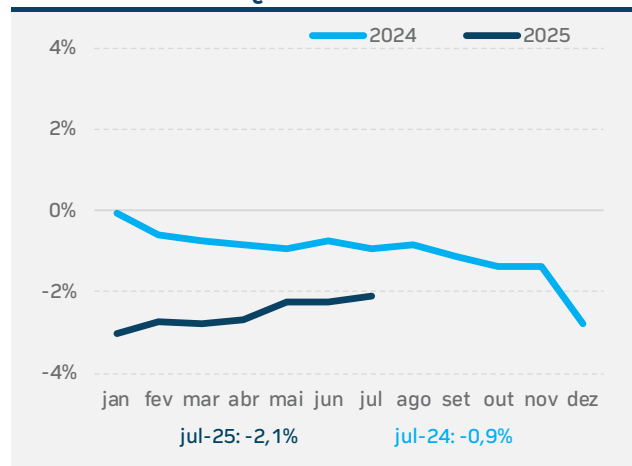
VENDAS (R\$ MM)



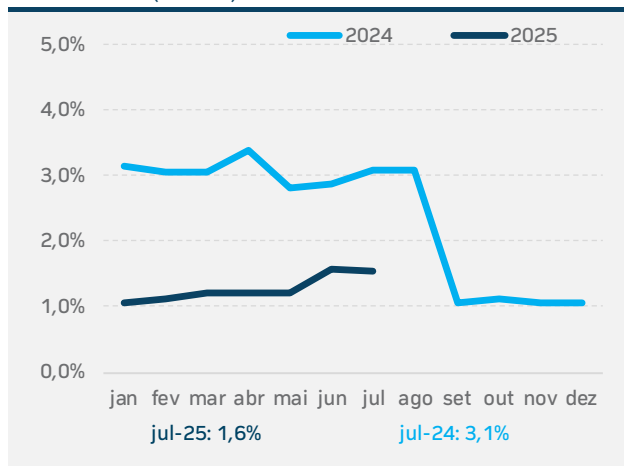
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Plena Malls

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.



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

hedgeinvest.com.br