

# Hedge Floripa Shopping

FLRP11



SETEMBRO DE 2025

## Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	<b>4</b>
PRINCIPAIS DESTAQUES	<b>5</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>6</b>
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	<b>7</b>
FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO	<b>8</b>
RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (BASE CAIXA)	<b>9</b>
INDICADORES OPERACIONAIS	<b>10</b>
REFORMA DE INTERIORES	<b>11</b>
DOCUMENTOS	<b>12</b>



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\$ 20,29**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 20,41**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 148 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS\*

**7.409.664**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**1.734**

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

\* Não considera os 340.336 recibos da 7ª Emissão de Cotas.

Fonte: Hedge. Data Base: 30/09/2025.



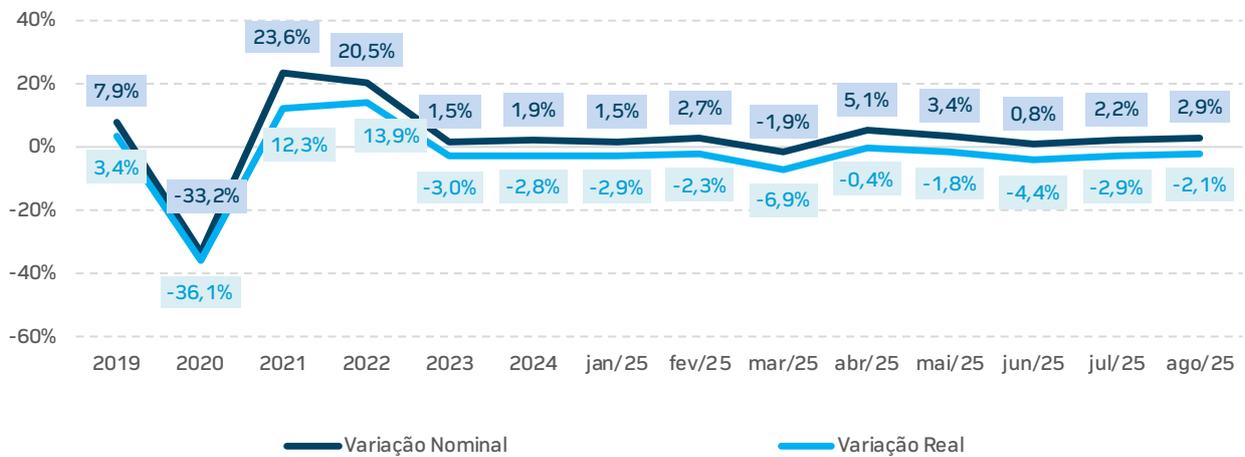
## MERCADO DE SHOPPING CENTERS

### MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 2,9% 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 2,1%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 2,1% 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
ago/25	4,5%	5,3%	5,7%	4,1%	5,4%
jul/25	4,5%	4,9%	3,7%	4,5%	4,4%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



## PRINCIPAIS DESTAQUES

### FLORIPA SHOPPING

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

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

Em agosto de 2025 o shopping apresentou um patamar de vendas de R\$ 35,1 milhões, o que representa um crescimento de 5,4% vs. agosto de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 38,5% 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 agosto apresentou retração de 3,0% vs. agosto de 2024. No acumulado de 2025 o resultado operacional apresenta crescimento de 20,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Destacamos que a queda do resultado mensal em comparação a agosto/24 é impactada por uma elevada base de recebimentos de estacionamento e aluguel complementar em razão do sucesso dos blockbusters lançados nos cinemas em junho e julho de 2024, enquanto no mesmo período de 2025 os lançamentos do cinema não tiveram o mesmo sucesso de bilheteria e atração de público.

A vacância saiu de 1,6% em julho para 1,5% em agosto.

**Movimentações comerciais:** entrada da Lavland (15 m<sup>2</sup>).

Floripa Shopping Center	ABL Vago (m <sup>2</sup> )	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Vacância
Shopping Center	487	33.695	1,4%
Corporativo	283	16.775	1,7%
<b>Total</b>	<b>770</b>	<b>50.469</b>	<b>1,5%</b>



## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

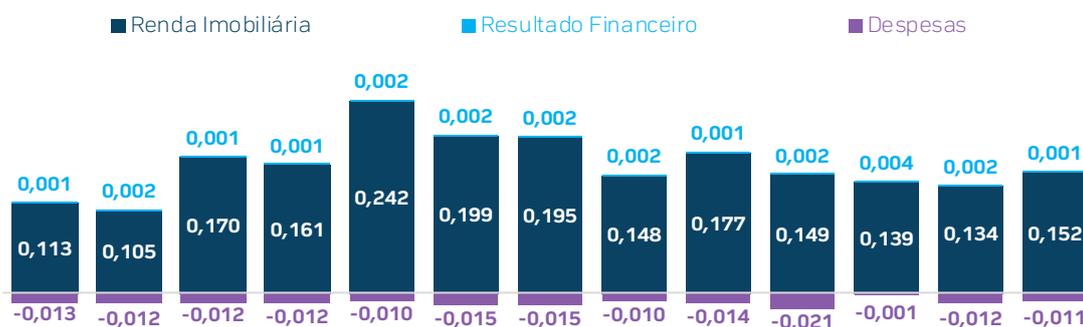
O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,140 / cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2025, considerando as 7.409.664 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de outubro de 2025, aos detentores de cota em 30 de setembro de 2025. Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,207 / 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	set-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Média Mensal
<b>Receitas totais</b>	<b>1.134.578</b>	<b>0,153</b>	<b>11.344.012</b>	<b>0,172</b>
Receita Imobiliária	1.123.878	0,152	11.212.716	0,171
Receita financeira	10.700	0,001	131.297	0,002
<b>Despesas totais</b>	<b>(82.152)</b>	<b>(0,011)</b>	<b>(793.812)</b>	<b>(0,012)</b>
<b>Resultado FLRP</b>	<b>1.052.426</b>	<b>0,142</b>	<b>10.550.200</b>	<b>0,160</b>
<b>Rendimento FLRP11</b>	<b>1.036.000</b>	<b>0,140</b>	<b>10.329.000</b>	<b>0,157</b>
Rendimento Recibos	1.702	-	2.378	-

Fonte: Hedge

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



	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	Média 12m
Resultado Total	0,101	0,095	0,160	0,150	0,233	0,186	0,183	0,139	0,165	0,130	0,141	0,124	0,142	0,154
Rendimento	0,130	0,130	0,130	0,130	0,140	0,140	0,140	0,140	0,140	0,290	0,140	0,140	0,140	0,150
Resultado Acumulado	0,168	0,132	0,161	0,181	0,275	0,321	0,363	0,363	0,388	0,220	0,221	0,205	0,207	-



## LIQUIDEZ

FLRP11	set-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	89,9%	88,7%
Giro (em % do total de cotas)	0,4%	2,4%	3,2%
Volume negociado (R\$ mil)	571,7	3.502,4	4.597,5
Volume médio diário (R\$ mil)	26,0	18,6	18,5

Fonte: Hedge / Econômica / B3

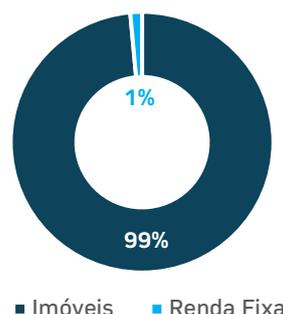
## RENTABILIDADE

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\$ 20,41**.

FLRP11	set/25	2025	12 Meses	Início
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>20,02</b>	<b>18,00</b>	<b>19,00</b>	<b>10,00</b>
Renda Acumulada	0,7%	7,8%	9,4%	152,0%
Ganho de Capital Líquido	1,6%	10,7%	5,9%	83,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,3%	19,2%	16,1%	461,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	29,3%	26,5%	16,1%	11,4%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>218,8%</b>	<b>219,7%</b>	<b>143,4%</b>	<b>221,4%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>2,6%</b>	<b>21,2%</b>	<b>16,8%</b>	<b>256,1%</b>
<b>IFIX</b>	<b>3,3%</b>	<b>15,2%</b>	<b>8,6%</b>	<b>-</b>
<b>% IFIX</b>	<b>81,4%</b>	<b>139,4%</b>	<b>196,4%</b>	<b>-</b>

Fonte: Hedge / Econômica / B3

## INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

Fonte: Hedge

## FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

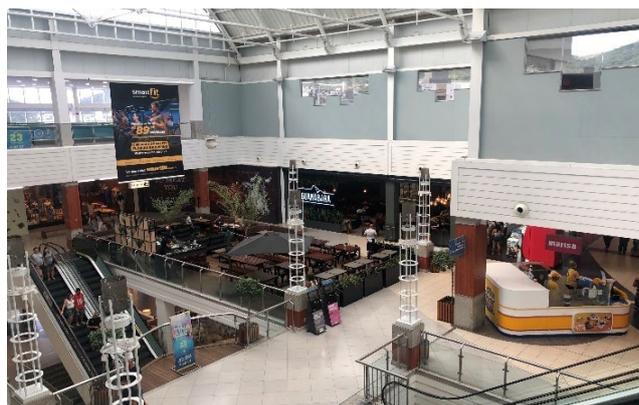
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,37255%	50,5 mil m <sup>2</sup>	151	Nov-2006	Plena Malls

**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](http://www.floripashopping.com.br)



## RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (BASE CAIXA)

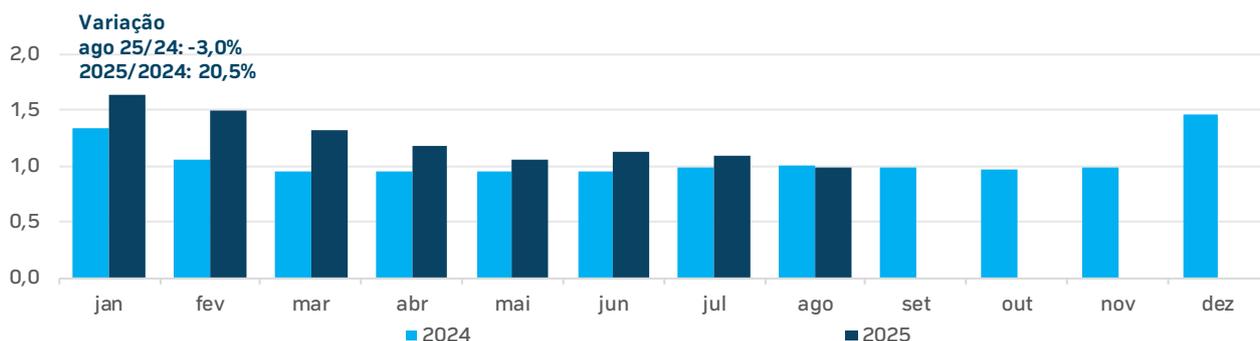
<p style="text-align: center;"><b>Mês 1</b></p> <p style="text-align: center;">Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes</p>	<p style="text-align: center;"><b>Mês 2</b></p> <p style="text-align: center;">Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII</p>	<p style="text-align: center;"><b>Mês 3</b></p> <p style="text-align: center;">Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping durante 2ª quinzena do mês 2, para o FII.</p>
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de agosto de 2025, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de julho de 2025, na participação do Fundo no imóvel. Destacamos que a queda do resultado mensal em comparação a agosto/24 é impactada por uma elevada base de recebimentos de estacionamento e aluguel complementar em razão do sucesso dos blockbusters lançados nos cinemas em junho e julho de 2024, enquanto no mesmo período de 2025 os lançamentos do cinema não tiveram o mesmo sucesso de bilheteria e atração de público.

Floripa Shopping (35,37255%)	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Variação vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	522.689	494.764	6%	4.666.466	4.310.719	8%
Aluguel complementar	70.531	118.439	-40%	1.409.538	672.935	109%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	122.985	119.596	3%	1.154.798	957.054	21%
Outras receitas	5.109	12.020	-57%	57.938	97.949	-41%
<b>Receitas shopping</b>	<b>721.315</b>	<b>744.818</b>	<b>-3%</b>	<b>7.288.740</b>	<b>6.038.656</b>	<b>21%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	-38.118	-42.560	-10%	-336.112	-365.291	-8%
Outras despesas	-104.035	-92.159	13%	-908.069	-699.915	30%
<b>Despesas totais</b>	<b>-142.153</b>	<b>-134.719</b>	<b>6%</b>	<b>-1.244.181</b>	<b>-1.065.206</b>	<b>17%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>579.162</b>	<b>610.099</b>	<b>-5%</b>	<b>6.044.559</b>	<b>4.973.450</b>	<b>22%</b>
Resultado estacionamento	162.133	161.315	1%	1.786.184	1.412.946	26%
<b>Resultado shopping + estacionamento</b>	<b>741.294</b>	<b>771.414</b>	<b>-4%</b>	<b>7.830.743</b>	<b>6.386.396</b>	<b>23%</b>
Receitas Universidades/Escritórios	239.821	239.648	0%	2.068.570	1.831.333	13%
<b>Resultado Operacional (NOI)</b>	<b>981.116</b>	<b>1.011.062</b>	<b>-3%</b>	<b>9.899.313</b>	<b>8.217.729</b>	<b>20%</b>
Benfeitorias	-697.754	-486.842	43%	-3.451.650	-12.757.081	-73%
Resultado não operacional	-1.651	-12.592	-87%	-8.744	-72.530	-88%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>281.711</b>	<b>511.629</b>	<b>-45%</b>	<b>6.438.919</b>	<b>-4.611.883</b>	<b>-240%</b>

### 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



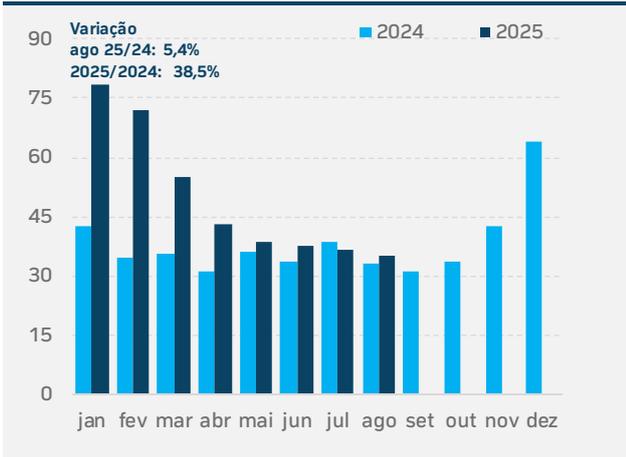
## INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam os principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2024. Os históricos completos estão disponíveis em 14/10/2025 na Planilha de Fundamentos, na [página](#) do Fundo.

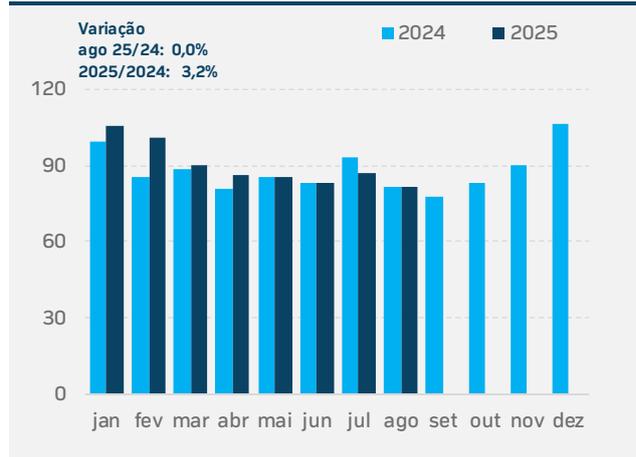
A vacância saiu de 1,6% em julho para 1,5% em agosto.

Movimentações comerciais: entrada da Lavland (15 m²).

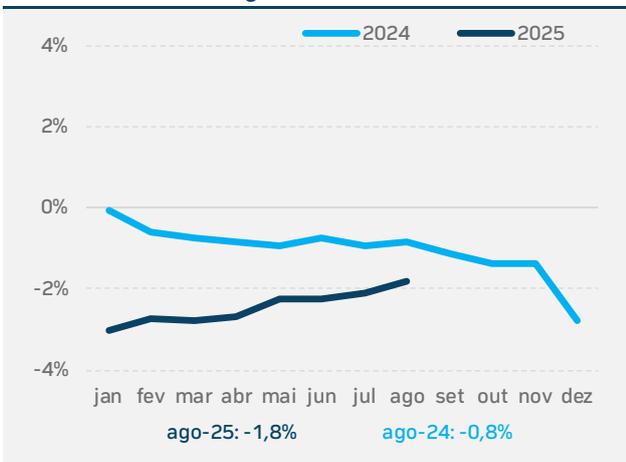
**VENDAS (R\$ MM)**



**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	set-25	2025
Aporte – Reforma de interiores	597.916	1.789.647

## ACOMPANHAMENTO

Anterior

Projeto

### MALL – VÃO CENTRAL



### ENTRADA SC-401



### ENTRADA VIRGÍLIO VARZEA

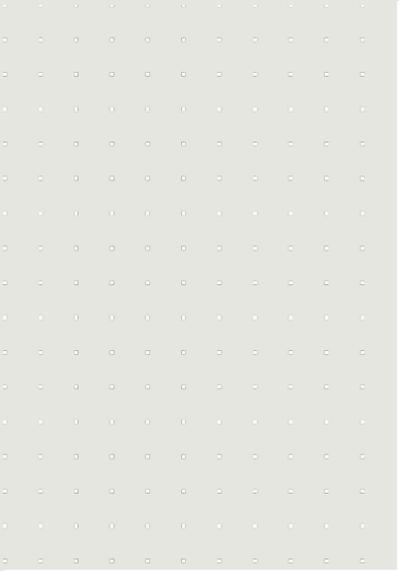




## DOCUMENTOS

[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](mailto: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](mailto: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](https://hedgeinvest.com.br)