hedge.
INVESTMENTS

Hedge Floripa Shopping

FLRP11

DEZEMBRO DE 2024

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	7
PRINCIPAIS DESTAQUES	8
DESEMPENHO DO FUNDO	11
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	12
FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO	13
RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (BASE CAIXA)	14
INDICADORES OPERACIONAIS	15
DOCUMENTOS	16

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$ 2.030,63

COTA DE MERCADO
R$ 1.800,00

VALOR DE MERCADO
R$ 131 mi

QUANTIDADE DE COTAS*
72.500

QUANTIDADE DE COTISTAS
797

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 1.500 recibos da 6ª Emissão de Cotas.

Fonte: Hedge. Data Base: 31/12/2024.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Na esteira da enorme frustração que os agentes do mercado tiveram na divulgação do pacote de contenção de gastos do governo federal, anunciado em 27/11 pelo ministro Fernando Haddad, o mercado teve um acentuado aumento de volatilidade em dezembro que, no auge dessa histeria, fez o dólar chegar a R$ 6,31 no dia 18/12, e o índice Bovespa cair até 120.457 pontos. No dia 19/12, vimos o IFIX bater 2.867,22 pontos na mínima do dia, o que representava uma queda de 13,41% em 2024 naquele momento, e o DI para janeiro de 2026 alcançar 15,86%, o que representava uma alta de 13,69% em relação aos 13,95% que ele sinalizava ao fim de novembro. A partir daí, e até o fechamento do mês de dezembro, os mercados se recuperaram um pouco, mas terminaram 2024 refletindo o total descrédito que todos têm em relação ao compromisso com o controle de gastos que o governo possa ter. A queda do IBOVESPA foi de 10,36% e o IFIX caiu 5,89% em 2024. No entanto, o grande destaque negativo foi a desvalorização do real em relação ao dólar, que terminou o ano cotado a R$ 6,18, representando uma queda de 27,34% em 2024, apesar de termos assistido uma forte venda de dólares pelo BACEN, que chegou a $21,57 bi, além de $ 11bi de leilões de linha que tem compromisso de recompra. Com isso, as reservas encerraram 2024 em $ 329,7 bi, queda de $ 25,3 bi em relação a dezembro de 2023.

Parece claro que o esforço do governo federal deve se concentrar em mudar esse quadro neste ano que se inicia. A alta da moeda americana continuará pressionando os preços e está longe de ter sido totalmente repassada; portanto, os números da inflação continuarão subindo nas próximas semanas. O aumento da SELIC nas duas próximas reuniões do COPOM já está contratado, e provavelmente assistiremos a mais aumentos a partir de maio e, possivelmente, junho. Com o PIB crescendo 3,60% em 2024, teremos um carrego positivo para o começo de 2025. A safra recorde que o Brasil colherá neste ano pode contribuir para a contenção dos preços agrícolas e também ajudará no PIB agrícola, pois já se prevê que esse indicador deve subir mais de 5% em 2025. A alta relevante das taxas de juros deve promover alguma valorização do real, e, muito provavelmente, teremos uma estabilização da moeda em níveis mais razoáveis, talvez abaixo de R$ 6,00. Mas o fato é que, para demonstrar alguma coerência, o Banco Central do Brasil (BACEN) terá que manter os juros ainda elevados no segundo semestre. Com isso, temos grande chance de flertar com uma recessão no último trimestre de 2025, o que resultará em um PIB mais fraco neste ano. Por outro lado, tivemos o aumento expressivo da arrecadação do governo em todos os níveis, que apresentou crescimento real de 9,82% de janeiro a novembro. Podemos destacar também que terminaremos 2024 com a taxa de desemprego mais baixa da série histórica do IBGE: 6,1% nos 12 meses terminados em novembro/2024.

Quando olhamos pelo retrovisor para o ano que terminou, fica nítida a clara deterioração das expectativas ao longo do ano. Tivemos um primeiro trimestre forte, com avanço significativo nos mercados de risco, a saber, Ibovespa e IFIX, e uma SELIC que deveria chegar ao fim do ciclo de relaxamento monetário em torno de 9% ao ano. Apenas para ilustrar o quadro, a pesquisa FOCUS do BACEN em 05/04 apontava uma previsão de IPCA para os próximos 12 meses de 3,50% e de 3,76% para o ano calendário de 2024; a SELIC para o fim de 2024 cravava os 9% e a previsão para o dólar estava em R$ 4,95. Em abril, esse quadro começou a mudar com o BACEN retirando o *guidance* de baixa para a SELIC e demonstrando preocupação com a questão fiscal no país, e a partir daí a situação só foi piorando. A SELIC, que estava em 10,75% quando do discurso do presidente do BACEN em Washington em abril, caiu para 10,50% na reunião de maio, foi mantida inalterada nas reuniões de junho e julho, e subiu 0,25% em setembro, retornando a 10,75%. Em um intervalo de cinco meses, o COPOM saiu de uma taxa SELIC de 10,75% e viés de baixa para uma taxa de 10,75% com viés de alta. De novo, com a intenção de ilustrar a mudança de expectativas, vamos pegar a pesquisa FOCUS do BACEN de 09/08, logo após o dólar ter alcançado seu maior valor de mercado até aquele momento: R$ 5,86. Estávamos com as seguintes previsões para o fim de 2024: IPCA a 4,2% para o ano e 3,73% para os próximos 12 meses; a SELIC a 10,50% era a taxa vigente e a previsão desse mesmo nível para o encerramento do ano. O cenário havia piorado muito, mas os mercados ainda não estavam em pânico; a forte alta do dólar foi rapidamente revertida nos dias seguintes de agosto, com a moeda americana voltando ao patamar de R$ 5,37 em 19/08. Vamos agora para o nosso último recorte: o período de 18 e 19/12. Quatro meses depois, o dólar bateu R$ 6,31, a bolsa caiu para o patamar de 120.500 pontos, e os juros já estavam em 12,25% após a reunião do COPOM de 11/12. As previsões na FOCUS de 06/12 eram de um IPCA de 4,64% para os próximos 12 meses e de 4,84% para o ano fechado de 2024, com o destaque para o anúncio do COPOM, que iria elevar a SELIC em 1% em cada uma das reuniões previstas para janeiro e março.

Desculpem pelo despejo de grande quantidade de números, estatísticas e previsões, mas isso foi feito para que o leitor possa ter a sensação do que se passou nesses últimos 8 meses de 2024. A verdade é que o BACEN acabou sendo um dos motores de tamanha volatilidade dos mercados ao mudar constantemente de posição, em vez de esperar um pouco ou seguir com menos velocidade na condução da política monetária, suavizando os cortes ou aumentos da SELIC. Vejam que esta última presidência do BACEN pegou os juros em 6,50% ao assumir em janeiro de 2019, com o IPCA de 2018 em 3,75%, e terminou esse mesmo ano com a SELIC em 4,50%. Podemos dizer que esse já foi um movimento ousado, visto que a meta de inflação para 2020 era de 4%, e a inflação efetiva de 2019 foi de 4,31%. O Conselho Monetário Nacional (CMN) em junho de 2019 estabeleceu uma meta de inflação de 3,50%. Esse movimento foi o começo da incoerência: juros reais de praticamente zero, com inflação acima da meta e redução dessa mesma meta para 4,00% em 2020, 3,75% em 2021 e 3,50% em 2022, uma verdadeira utopia. A partir de 2020, a pandemia bagunçou as expectativas, e o BACEN reduziu a SELIC para 2,00% em agosto de 2020, com receio de uma queda brutal da atividade econômica, que levou o FMI a prever que o PIB brasileiro cairia 10% em 2020. Na verdade, terminamos 2020 com uma queda de 3,30%. Em março de 2021, o BACEN começou a subir os juros de maneira constante, crescente e rápida, culminando com uma taxa de 13,75% anunciada em agosto de 2022, com o PIB de 2021 subindo 4,60% e as previsões para o PIB de 2022 em 1,98%, com o IPCA de 2021 tendo marcado 10,06% e a previsão para o IPCA de 2022 em 7,11% (FOCUS de 05/08/2022). Cabe ressaltar que, em junho de 2021, o CMN estabeleceu as metas de inflação de 2023 (3,25%) e 2024 (3,00%), totalmente equivocadas. Na reunião de agosto de 2023, o BACEN começou a baixar os juros e encerrou esse movimento na reunião de junho de 2024, com os juros em 10,50%. Como esse último movimento está descrito no parágrafo anterior, vamos parar com os dados por aqui.

Não queremos passar a impressão de que o culpado da situação em que estamos hoje é o BACEN. Para deixar muito claro, acreditamos que o governo federal teve uma gestão péssima das contas públicas. Provavelmente, assistiremos a um salto da dívida bruta de 72% do PIB na entrada da atual administração para algo próximo a 85% do PIB ao fim do atual mandato. Essa é a principal razão para termos hoje juros reais altíssimos, que chegaram a 8% ao ano, e câmbio em violenta depreciação, encerrando 2024 com uma queda de 27,30%. Para reverter esse quadro, o governo federal tem que substituir o atual arcabouço fiscal por medidas concretas que permitam a redução de gastos do governo e apontem de forma assertiva como vamos estabilizar a relação dívida/PIB. Não adianta vir com pacotes medíocres e manobras para tentar entregar o mínimo que permita a afirmação de cumprimento da meta de déficit primário de até 0,25% do PIB. É necessário passar para a sociedade e para os agentes econômicos que existe vontade efetiva de uma correção de rota. O que quisemos destacar com a análise da movimentação do BACEN nos últimos cinco anos é que houve uma atuação muito intensa e exagerada na condução das alterações da política monetária, com algumas iniciativas, de certa forma, precipitadas e mudanças de direção muito frequentes, em parte devido ao excesso de velocidade na condução dos ajustes e ao exagero nos movimentos, como a queda dos juros no começo do mandato, que culminou na impensável SELIC de 2,00% em 2020 e nos 14,25% que foram contratados na última reunião dessa mesma presidência. Nos parece que, em duas ou três oportunidades, o BACEN foi atropelado pelo mercado e acabou tendo que sancionar aumentos maiores do que o necessário, como no caso atual. Temos um grave problema fiscal que precisa ser enfrentado com rigor e determinação, mas não estamos em uma crise fiscal como a que vivenciamos nos últimos anos do governo da presidente Dilma.

Enfim, para nós, que temos grande parte do nosso portfólio em Fundos de Investimento Imobiliário, o ano de 2024 foi muito ruim, mas ainda temos uma possibilidade de reversão do quadro atual, na medida em que haja um alinhamento entre o governo federal e o Congresso na aprovação de medidas que evitem que caiamos no precipício da dominância fiscal. Sem dúvida, o momento atual é de concentração em produtos ligados à renda fixa pós-fixada, como, por exemplo, os Fundos Imobiliários de CRI, com o cuidado de ficar mais concentrado em carteiras high grade, para evitar eventuais problemas com o aumento da inadimplência que, com certeza, assistiremos com a manutenção de juros tão altos por um período tão longo. Vale investir também em FII de tijolo com portfólio grande, diversificado e bem localizado, pois embora num primeiro momento eles gerem menos dividendos do que os FII de CRI, quando a SELIC começar a cair, devem corrigir rapidamente, pois estão muito descontados e são ativos de alta qualidade. Uma boa opção é a compra de cotas de fundos de fundos (FOF), que estão com um desconto próximo de 20% do seu valor patrimonial, e, além disso, têm no seu portfólio alguns fundos de tijolo com grande desconto também, no que chamamos de "desconto duplo".

A atual administração do BACEN provavelmente levará a SELIC para o patamar de 15% até o final do ano e, por coerência, deveria manter as taxas nesse patamar por algum período antes de iniciar um movimento de afrouxamento da política monetária. Com isso, o ano deve começar forte, impulsionado pelo crescimento do PIB de 3,60% em 2024, e ir enfraquecendo ao longo do ano, com chances de vermos uma recessão já estabelecida no último trimestre.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em novembro e dezembro, além do acumulado para o ano:

Variação dos Indicadores	nov/24	dez/24	2024
Ibovespa	-3,12%	-4,28%	-10,36%
IFIX	-2,11%	-0,67%	-5,89%
DI Fut - Jan/25	+37 bps	+49 bps	+212 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

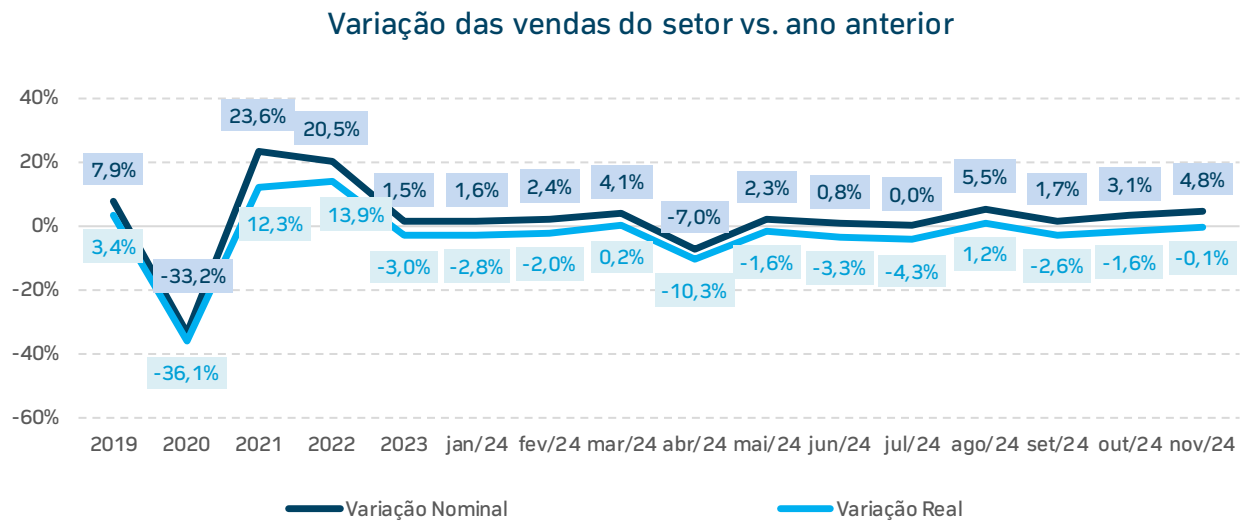
Equipe de Gestão Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em novembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de vendas de 4,8% quando comparado ao mesmo mês de 2023, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 0,1%. Considerando o acumulado de 2024, temos um crescimento nominal de vendas de 1,7% vs. o mesmo período de 2023.

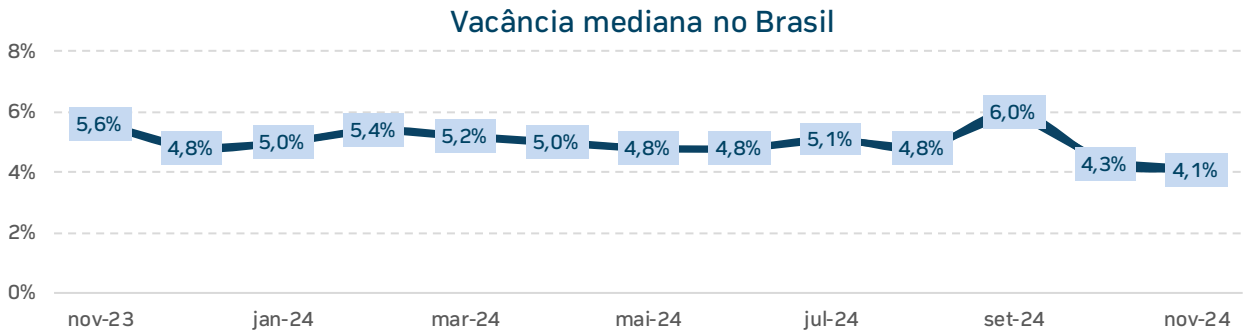
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
nov/24	4,1%	5,1%	3,5%	3,5%	4,5%
out/24	4,3%	4,5%	4,1%	3,8%	3,9%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

FLORIPA SHOPPING

Neste relatório, apresentamos o resultado do Fundo referente ao mês de dezembro de 2024, que reflete o saldo do resultado de novembro de 2024 e adiantamento do resultado do mês de dezembro de 2024 do Floripa Shopping. Adicionalmente, apresentamos os indicadores operacionais do empreendimento para o mês de novembro de 2024.

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

Em novembro, o shopping apresentou um crescimento de 15,2% nas vendas vs. novembro de 2023. No acumulado do ano, as vendas crescem 6,4% vs. o mesmo período de 2023.

O resultado operacional de novembro apresentou queda de 0,2% vs. novembro de 2023. No acumulado do ano, o resultado operacional fica em linha com o mesmo período de 2023. Destacamos que em 2023 alguns desembolsos eram considerados despesas não operacionais e, a partir de janeiro de 2024, passaram a integrar as despesas operacionais, colaborando para o crescimento da linha de outras despesas e consequente queda do NOI, considerando a comparação vs. 2023. Retirando este efeito da alteração de classificação dos desembolsos, o resultado operacional ficaria 2,7% acima de novembro de 2023 e, 3,4% acima no acumulado do ano.

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

Movimentações comerciais: entrada da Dóffee (30 m²).

Floripa Shopping Center	ABL Vago (m²)	ABL Total (m²)	Vacância
Shopping Center	249	33.695	0,7%
Corporativo	283	16.775	1,7%
Total	**531**	**50.469**	**1,1%**

CRESCIMENTO DO TURISMO ESTRANGEIRO EM FLORIANÓPOLIS

Conforme observado nos últimos meses, o real apresentou uma forte desvalorização frente ao dólar, atingindo patamares de conversão acima de R$ 6,00 para USD 1,00. Este fator acabou colaborando para o crescimento do número de turistas argentinos visitando a cidade de Florianópolis durante a temporada de verão, já que a economia Argentina é fortemente dolarizada, e, portanto, o consumo no Brasil acabou ficando mais "barato" para os argentinos. Adicionalmente, o estado de Santa Catarina possui fronteira com a Argentina, permitindo viagens de carro e voos com curta duração, o que historicamente incentivou o turismo por parte dos argentinos.

Como relatado em matéria divulgada pelo G1, a Secretaria de Turismo de Florianópolis estima um crescimento de cerca de 15% no número de turistas argentinos nesta temporada, enquanto a Agência Brasileira de Promoção Internacional do Turismo (Embratur) estima que nenhuma cidade do Brasil vai receber tantos argentinos no verão.

Este crescimento do turismo colabora para o crescimento do fluxo de visitantes do Floripa Shopping, tendo em vista sua privilegiada localização, situado às margens da SC-401, uma das rodovias mais movimentadas da capital catarinense, que liga o Centro ao Norte da Ilha.

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 elaborarem um laudo de avaliação.

Em 27 de dezembro, foi comunicado ao mercado que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 11,49% inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representou uma variação negativa de 11,37%% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data. A seguir detalhamos melhor os principais pontos que, em conjunto, levaram a esta desvalorização.

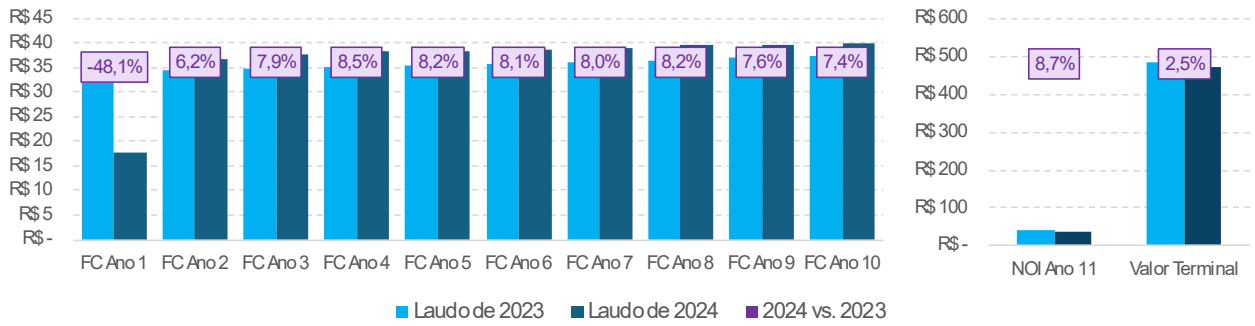
Aumento de 50 pontos base nas taxas de desconto e capitalização: O valor de mercado é obtido através da metodologia de fluxo de caixa descontado, que consiste em projetar o fluxo de caixa do ativo para os próximos 10 anos bem como um valor terminal para ativo no ano 10, representado pela razão entre 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.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos, são normalmente adotados os seguintes procedimentos: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento. Dependendo, portanto, de premissas subjetivas adotadas pelo avaliador.

No gráfico abaixo, trazemos um comparativo do fluxo de caixa projetado para o ativo entre os laudos de 2024 e 2023, bem como NOI projetado para o ano 11 o valor terminal, considerando as respectivas taxas de capitalização.

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



Como é possível observar, apesar da melhora no resultado projetado pelos avaliadores no laudo de 2024, este aumento é compensado pelo aumento nas taxas de desconto e de capitalização em 50 pontos base, de forma que o valor de mercado calculado ficou 2,2% inferior ao calculado em 2023. Considerando as mesmas taxas do laudo anterior, o valor de mercado calculado seria 4,0% superior ao calculado em 2023.

Contabilização dos aportes referentes à construção do edifício garagem: conforme prática contábil, o imóvel é marcado na carteira do Fundo pelo valor de avaliação no momento que esta é feita e, nos meses subsequentes, toda benfeitoria realizada no ativo tem seu valor incorporado ao imóvel. Ou seja, em novembro de 2024, o valor do ativo na carteira é equivalente ao valor do laudo de 2023, somado às benfeitorias realizadas até novembro.

Ocorre que, em 2024, após nova assembleia de cotistas, foi aprovado a participação no projeto de construção do edifício garagem, por meio do reembolso do valor referente à participação do Fundo aos sócios que haviam realizado o investimento. Assim, no momento do desembolso, o valor pago foi incorporado ao valor do imóvel na carteira do Fundo, levando a um aumento no valor do ativo em carteira ao longo do ano de 2024.

Por esta razão, observamos uma diferença entre o valor comunicado ao mercado como a variação da reavaliação vs. valor do imóvel na carteira do fundo em novembro de 2024 e a variação entre os laudos de 2024 e 2023.

Por fim, informamos que o laudo de avaliação será disponibilizado para consulta na página do Fundo ainda em janeiro.

EXPANSÃO DO EDIFÍCIO GARAGEM E LAJES CORPORATIVAS

No dia 17 de junho de 2024, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Fundo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 6ª Emissão. Ao total, foram subscritas todas as 8.768 Novas Cotas ofertadas, equivalentes a R$ 18.497.887,36 desconsiderando o Custo Unitário de Distribuição, sendo que deste total já foram integralizadas 6.768 cotas, equivalentes a R$ 14.273.847,36, e as demais 2.000 cotas serão integralizadas via chamada de capital conforme a necessidade de caixa do Fundo.

Conforme detalhado na Proposta da Administradora, a emissão possibilitou a participação do Fundo no projeto de expansão, que irá adicionar dois pisos de vagas (SL3 e G4), totalizando 213 vagas de garagem e 2 pisos de lajes comerciais que somam, aproximadamente, 4.500 m² de ABL.

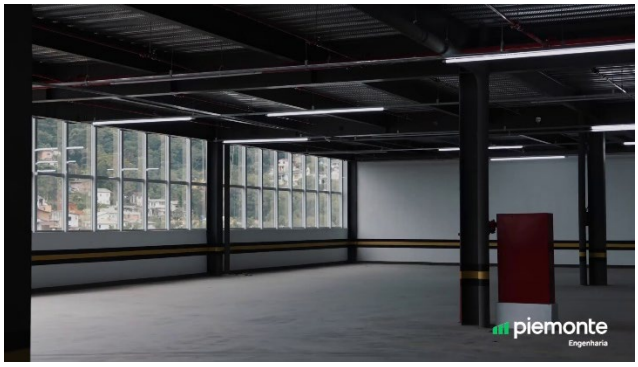
Adicionalmente, informamos que já foi assinado contrato de locação para a área de 2.511 m² no G6 em valores semelhantes ao praticado nas demais lajes corporativas do empreendimento. A locatária será a Renal Vida, rede hospitalar com 5 unidades no Estado de Santa Catarina que, em conjunto, atendem mais de 75 municípios. Com isso, em junho tivemos o acréscimo desta área locada na ABL total do empreendimento.

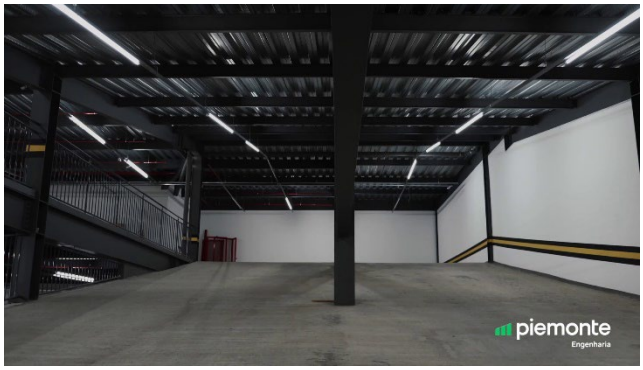
É importante destacar que a captação do montante total da oferta possibilitou a participação por completa do Fundo no projeto de expansão, e consequente manutenção da participação atual de 35,37255% do empreendimento.

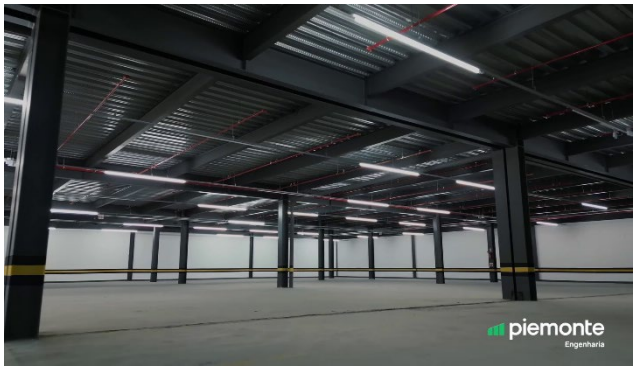
Todos os documentos relativos à consulta formal estão disponibilizados no sistema FundosNet, no site da B3 e na página do Fundo.

Abaixo, trazemos o mapeamento dos valores que foram aportados na obra de expansão, bem como algumas fotos do andamento das obras do projeto.

Participação FLRP11	dez-24	2024
Aporte - Obras de expansão	171.326,75	14.266.119







DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

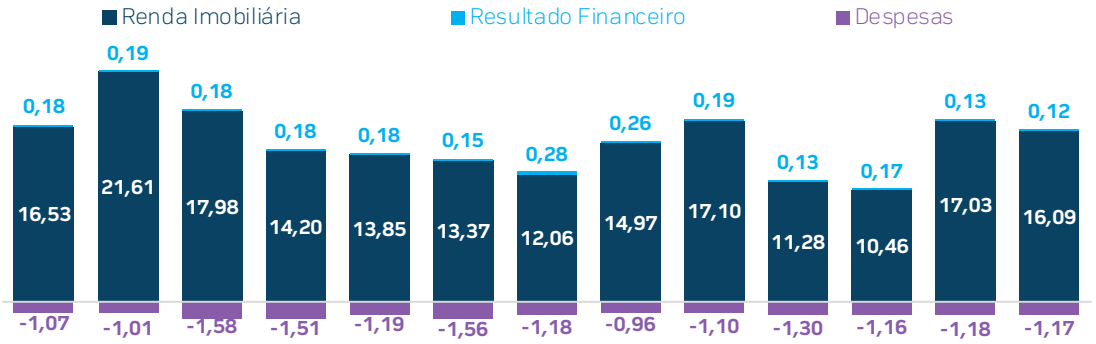
O Fundo anunciou a distribuição de R$ 13,00 / cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2024, considerando as 72.500 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de janeiro de 2025, aos detentores de cota em 30 de dezembro de 2024. Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R$ 18,13 / 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. 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-24	R$ / Cota	2024	R$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	**1.175.363**	**16,21**	**12.493.916**	**15,18**
Receita Imobiliária	1.166.714	16,09	12.346.482	15,00
Receita financeira	8.649	0,12	147.434	0,18
Despesas totais	**(84.546)**	**(1,17)**	**(1.019.588)**	**(1,24)**
Resultado FLRP	**1.090.818**	**15,05**	**11.474.328**	**13,94**
Rendimento FLRP11	**942.500**	**13,00**	**11.108.488**	**13,50**
Rendimento Recibos	-	-	45.801	-

Fonte: Hedge

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/COTA)



	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	Média 12m
Resultado Total	15,63	20,79	16,58	12,86	12,84	11,95	11,16	14,26	16,19	10,11	9,47	15,99	15,05	13,94
Rendimento	13,50	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,50
Resultado Acumulado	14,64	21,43	24,01	22,87	21,71	19,66	16,82	16,50	19,70	16,80	13,19	16,08	18,13	-

LIQUIDEZ

FLRP11	dez-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	84,2%	80,9%	80,9%
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	4,1%	4,1%
Volume negociado (R$ mil)	369,0	6.064,1	6.064,1
Volume médio diário (R$ mil)	19,4	24,2	24,2

Fonte: Hedge / Economática / B3

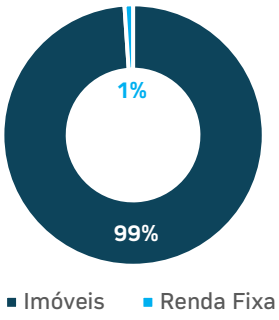
RENTABILIDADE

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$ 1.800,00**.

FLRP11	dez/24	2024	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**1.900,00**	**2.000,00**	**2.000,00**	**1.000,00**
Renda Acumulada	0,7%	8,1%	8,1%	138,0%
Ganho de Capital Líquido	-5,3%	-10,0%	-10,0%	64,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-4,6%	-2,0%	-2,0%	386,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-43,1%	-1,9%	-2,0%	10,9%
% CDI Líquido	**-**	**-**	**-**	**200,8%**
Retorno Total Bruto	**-4,6%**	**-1,9%**	**-1,9%**	**218,0%**
IFIX	**-0,7%**	**-5,9%**	**-5,9%**	**-**
% IFIX	**-**	**-**	**-**	**-**

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

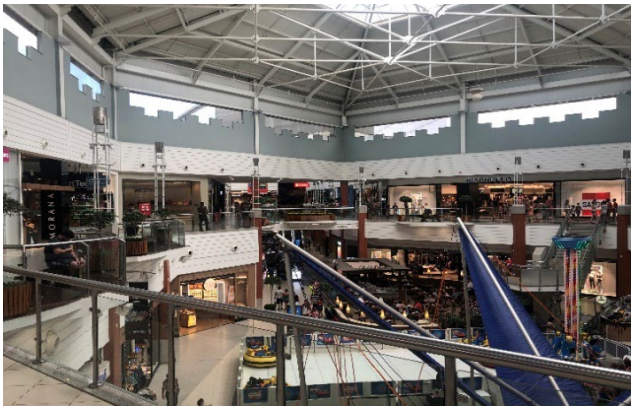
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,37255%	50,5 mil m²	151	Nov-2006	Plena Malls

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: Renal Vida (hospital), Regus Coworking (a inaugurar), 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)

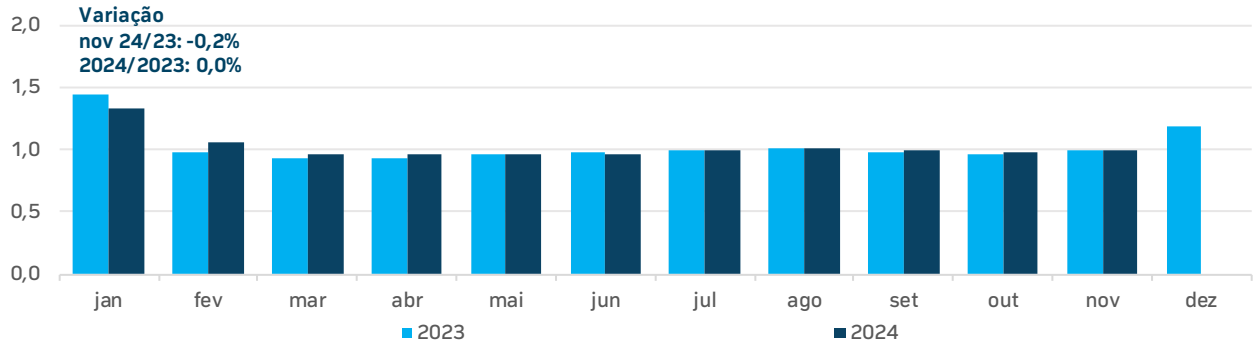
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping até a 1ª quinzena do mês 2, para o FII	Caixa do Fundo: Repasse do caixa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

Segue abaixo o resultado caixa de outubro de 2024, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de setembro de 2024, na participação do Fundo no imóvel. Destacamos que em 2023 alguns desembolsos eram considerados despesas não operacionais e, a partir de janeiro de 2024, passaram a integrar as despesas operacionais, colaborando para o crescimento da linha de outras despesas e consequente queda do NOI, considerando a comparação vs. 2023. Retirando este efeito da alteração de classificação dos desembolsos, o resultado operacional ficaria 2,7% acima de novembro de 2023 e, 3,4% acima no acumulado do ano.

Floripa Shopping (35,37255%)	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	536.199	508.677	5%	5.894.056	5.694.800	3%
Aluguel complementar	50.721	63.305	-20%	823.368	778.454	6%
Outras receitas	121.017	102.552	18%	1.460.055	1.176.672	24%
Receitas shopping	**707.937**	**674.534**	**5%**	**8.177.480**	**7.649.926**	**7%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	-48.263	-27.468	76%	-498.212	-344.014	45%
Outras despesas	-78.498	-15.537	405%	-936.144	-245.092	282%
Despesas totais	**-126.761**	**-43.005**	**195%**	**-1.434.355**	**-589.105**	**143%**
Resultado operacional shopping (NOI)	**581.177**	**631.528**	**-8%**	**6.743.125**	**7.060.821**	**-4%**
Resultado estacionamento	190.035	151.528	25%	1.896.722	1.550.045	22%
NOI Shopping + estacionamento	**771.211**	**783.057**	**-2%**	**8.639.847**	**8.610.866**	**0%**
Receitas Universidades/Escritórios	222.806	212.966	5%	2.535.083	2.568.435	-1%
Resultado Operacional	**994.018**	**996.022**	**0%**	**11.174.930**	**11.179.300**	**0%**
Benfeitorias	-72.081	-254.222	-72%	-1.553.890	-1.128.427	38%
Resultado não operacional	-5.333	-40.425	-87%	-126.047	-507.891	-75%
Fluxo de caixa total	**916.604**	**701.376**	**31%**	**9.494.992**	**9.542.982**	**-1%**

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 2023. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.



Fonte: Plena Malls

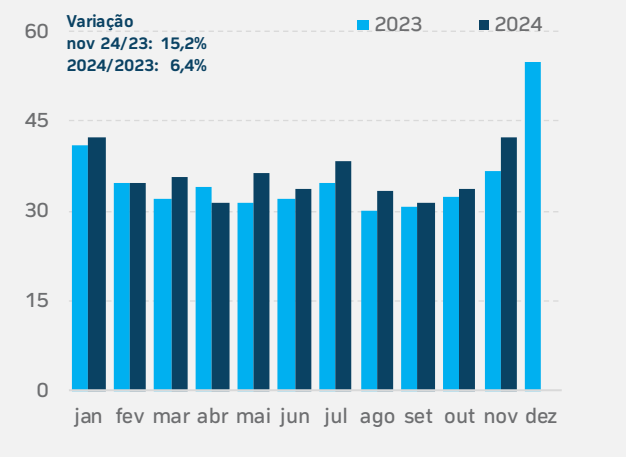
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam os principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2023. Os históricos completos estão disponíveis na Planilha de Fundamentos, na página do Fundo.

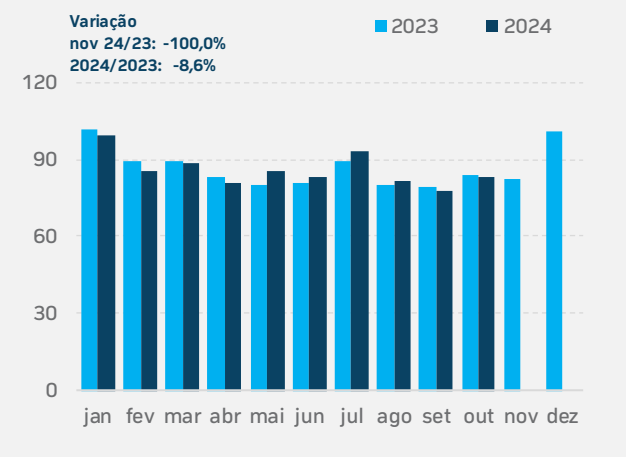
A vacância do Fundo permaneceu em 1,1% no mês de novembro.

Movimentações comerciais: entrada da Dóffee (30 m²).

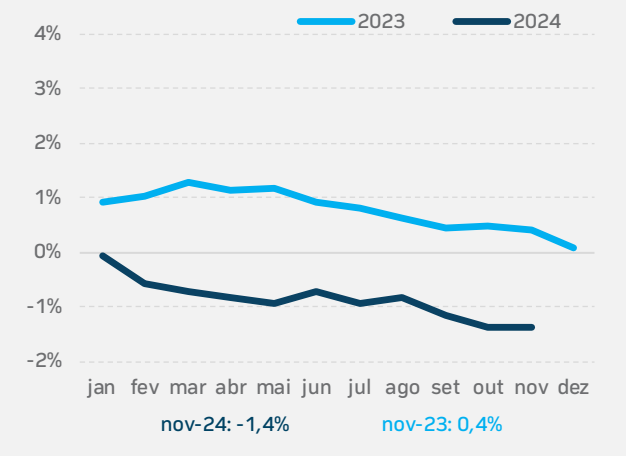
VENDAS (R$ MM)



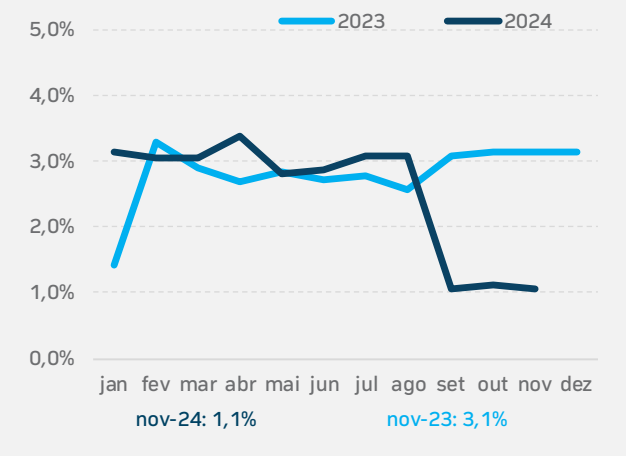
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Plena Malls

DOCUMENTOS

Regulamento vigente	Demonstrações financeiras 2023	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