FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII FLORIPA SHOPPING

Outubro 2022

SUMÁRIO

03 Informações

04 Principais Características

05 Nota da Administradora

06 Ficha Técnica

07 Análise Gráfica

10 Fotos do Empreendimento

15 Demonstração de Resultados

16 Distribuição Mensal

17 Mercado Secundário

18 Updates

20 Disclaimer

Para uma melhor experiêcia de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

INFORMAÇÕES

Objeto e Perfil do Fundo

A aquisição, para exploração comercial por meio de locação ou arrendamento, do empreendimento imobiliário Florianópolis Shopping Center. O fundo foi constituído com o objetivo de aquisição de 38% da fração ideal do shopping, porém após diluição, a participação passou para 35,37%.

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor, conforme passo a passo descrito no manual.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso mailing.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo
03/09/2009

Quantidade de Emissões
5

Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração
9,00% ao mês sobre a receita do fundo.[i]

Número de Lojas
147

Área Total do Empreendimento
85.992,85m²

Área Locável do Empreendimento
49.486,73m2 (ABL)

Cotistas
841

Patrimônio Líquido
R$ 112.758.044,56

Valor Patrimonial/Cota
R$ 1.728,569484

Quantidade de Cotas
65.232

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

i Observado o valor mínimo mensal de R$44.000,00 ajustado pelo IGPM. A Taxa de Administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% a.a. à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme regulamento.

NOTA DA ADMINISTRADORA

No dia 04/11/2022, a Administradora deliberou aos cotistas, através da Consulta Formal, as matérias solicitadas através do pedido de convocação para a realização de Assembleia Geral Extraordinária, enviado por cotista que detém mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, conforme Fato Relevante de 31/10/2022. Os Cotistas do Fundo poderão enviar seu voto até o dia 21/11/2022 e o Resultado da Consulta Formal será publicado em até 05 (cinco dias úteis) do referido dia.

A Administradora informa que o ano de 2022 - até a presente data – tem sido marcado com um aquecimento no setor de varejo e o Floripa Shopping tem acompanhado o setor, dado o empreendimento ter sido – durante esse período - palco de diversas visitas para locação, eventos atrativos no Mall e diminuição da vacância pra patamares nunca vistos. Além da localização do Shopping ter sido beneficiada em meses nos quais o Covid-19 ter afetado grande parte dos varejistas, a gerenciadora conseguiu administrar muito bem a inadimplência e os pedidos de descontos dos locatários. Logo, o NOI do Shopping não demorou para retomar aos patamares pré-pandemia, conforme pode-se observar no gráfico de NOI a seguir.

Em 2022, o shopping inaugurou 09 operações e, até o fim do ano, já tem programadas 12 novas inaugurações. Com relação as Lajes Corporativas, que perfaz um total de 6.510,48m², a Administradora informa que foram firmados contratos de locação com as empresa Uniavan, Ser Educacional, NTT Data Brasil e – neste último mês – com a SEB, totalizando a ocupação em 100% das Lajes Corporativas e criando um nicho específico de Educação.

Ademais, apesar do fluxo de pessoas e veículos ainda não terem atingido os patamares pré-pandemia, percebe-se que os frequentadores atuais do shopping atingem um ticket médio maior do que os anteriores a pandemia.

Em complemento aos parágrafos acima e concluindo o raciocínio supracitado, o shopping tomou medidas pré-pandemia, nas quais a tendencia é permanecer, como por exemplo: aplicativos que estimulavam as vendas online, diminuição do CMQ (condomínio/m²) de cada lojista, dado o corte de despesas e a diminuição dos custos operacionais do Shopping e, ainda, o contato com lojistas e clientes que tendem durar de forma duradoura.

Conforme já informado, o shopping firmou contrato temporário com a empresa de eventos do musical da “A Bela e a Fera”, que iniciou no último mês e promete trazer um grande fluxo de pessoas e veículos.

Por último, vale ressaltar que, no âmbito da Ação de Execução por inadimplemento absoluto movido contra a Floripa Corporate Empreendimento Imobiliário SPE Ltda – Devedora Principal – e CCX Empreendimentos Imobiliários Ltda – Fiadora - o Fundo identificou alguns bens em nome das executadas. Referidos imóveis foram indicados no processo e estão em fase de penhora. Mais informações serão dadas na Cronologia Judicial.

Ficha Técnica

ABL: 49.486,71m2 (ABL)

Quant. Lojas: 142

Quant. Megalojas: 3

Lojas Âncora: 10

Academias: 1

Supermercados: 1

Kart: 1

Universidade: 4

Escritórios: 4

3 Praças de Eventos

Praça de Alimentação:

- 24 Operações
- 800 Lugares

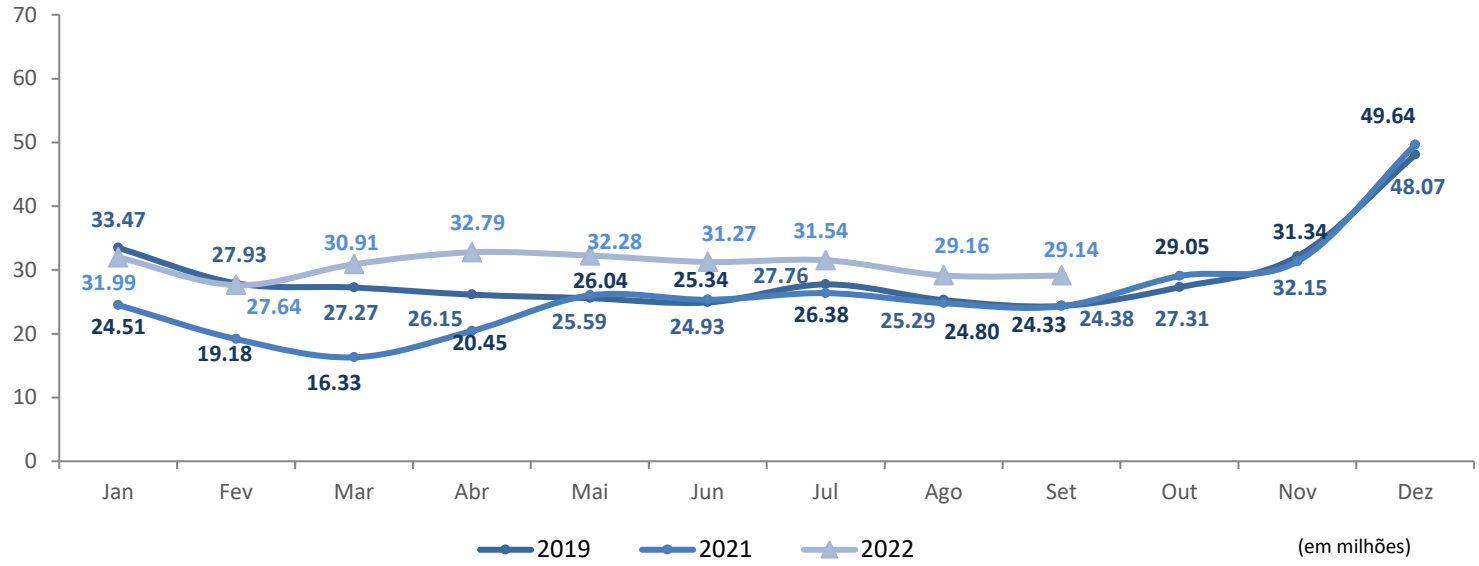
Vagas de Estacionamento: 1.450 Vagas

Área Construída Bruta: 93.942,40m²

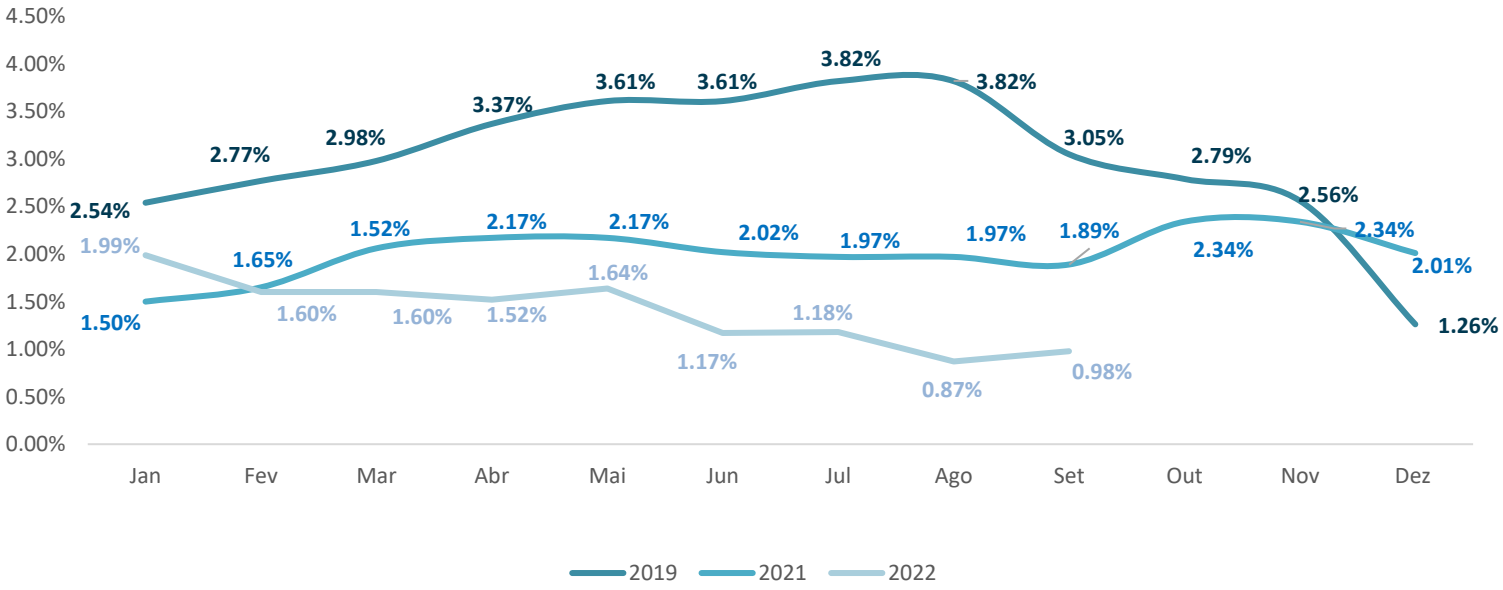
Fluxo Mês:

- 700 Mil Pessoas
- 140 Mil Carros

Evolução de Vendas Totais (R$ Milhões)

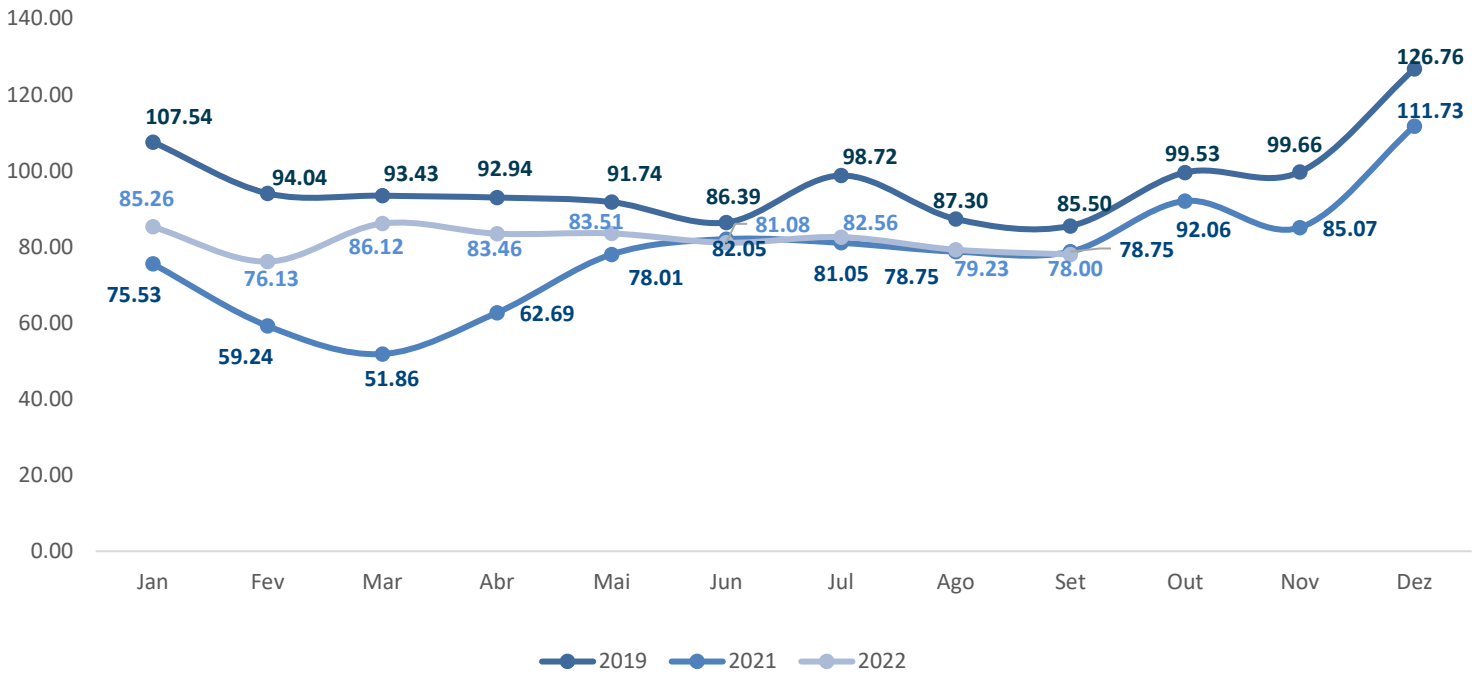


Vacância[1]

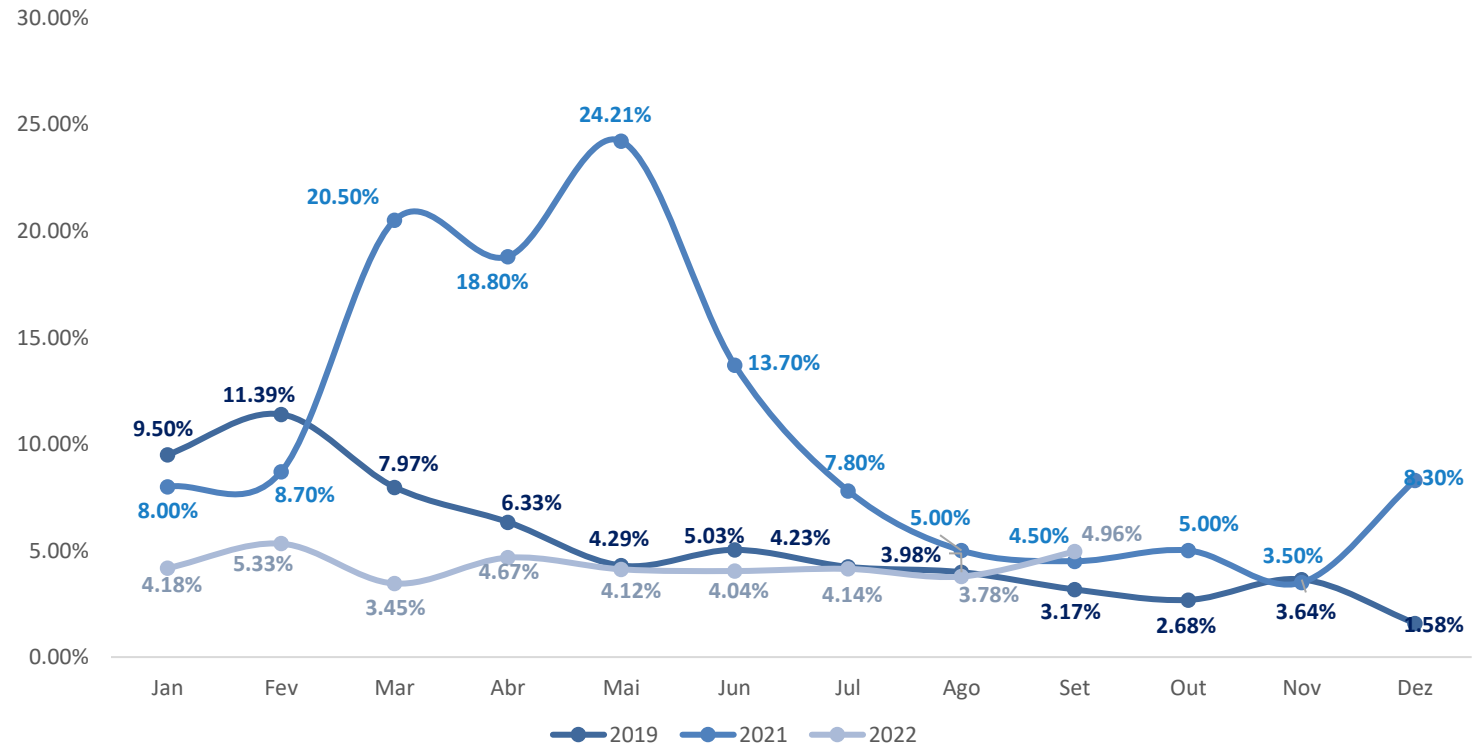


[1]Não considera as lajes corporativas

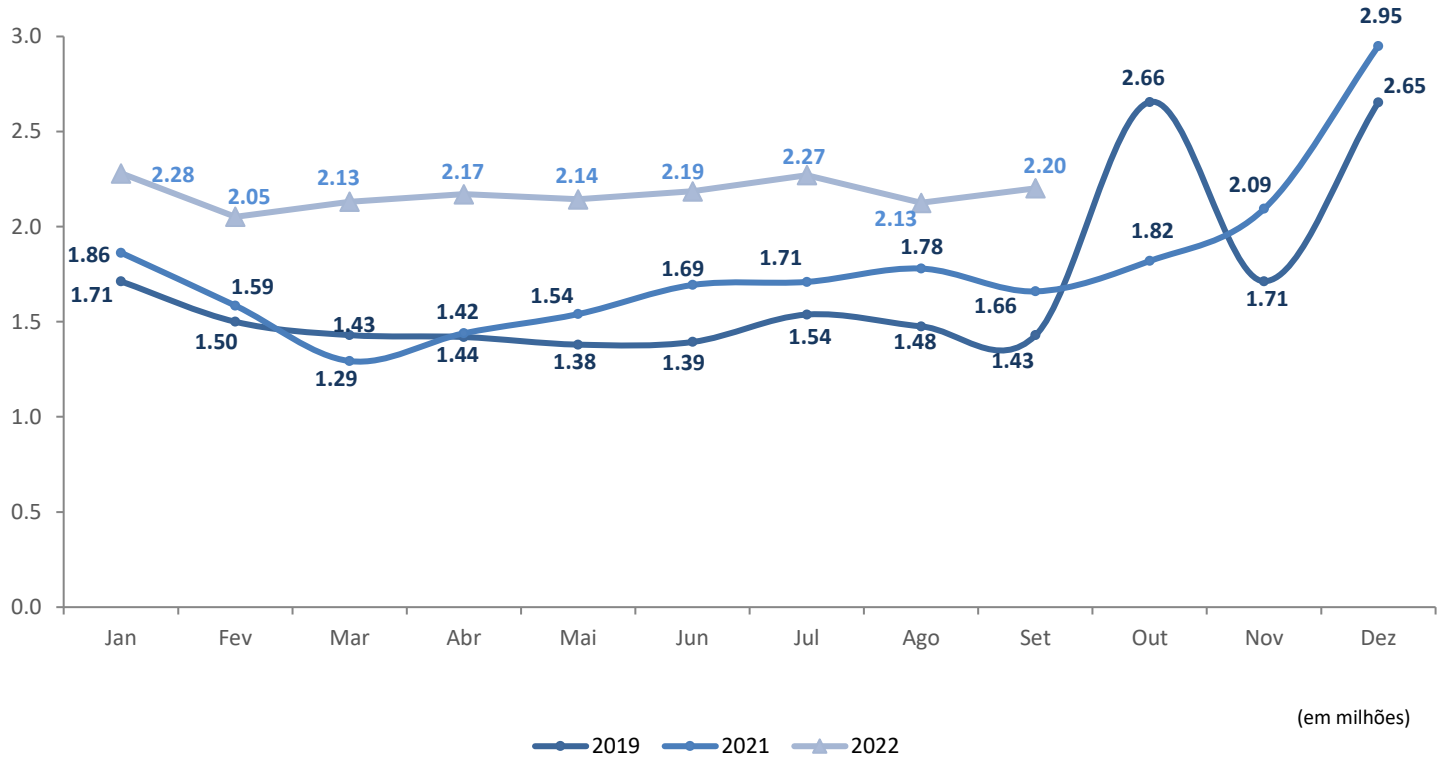
Evolução do Fluxo de Veículos



Evolução da Inadimplência Bruta de Aluguel (%)

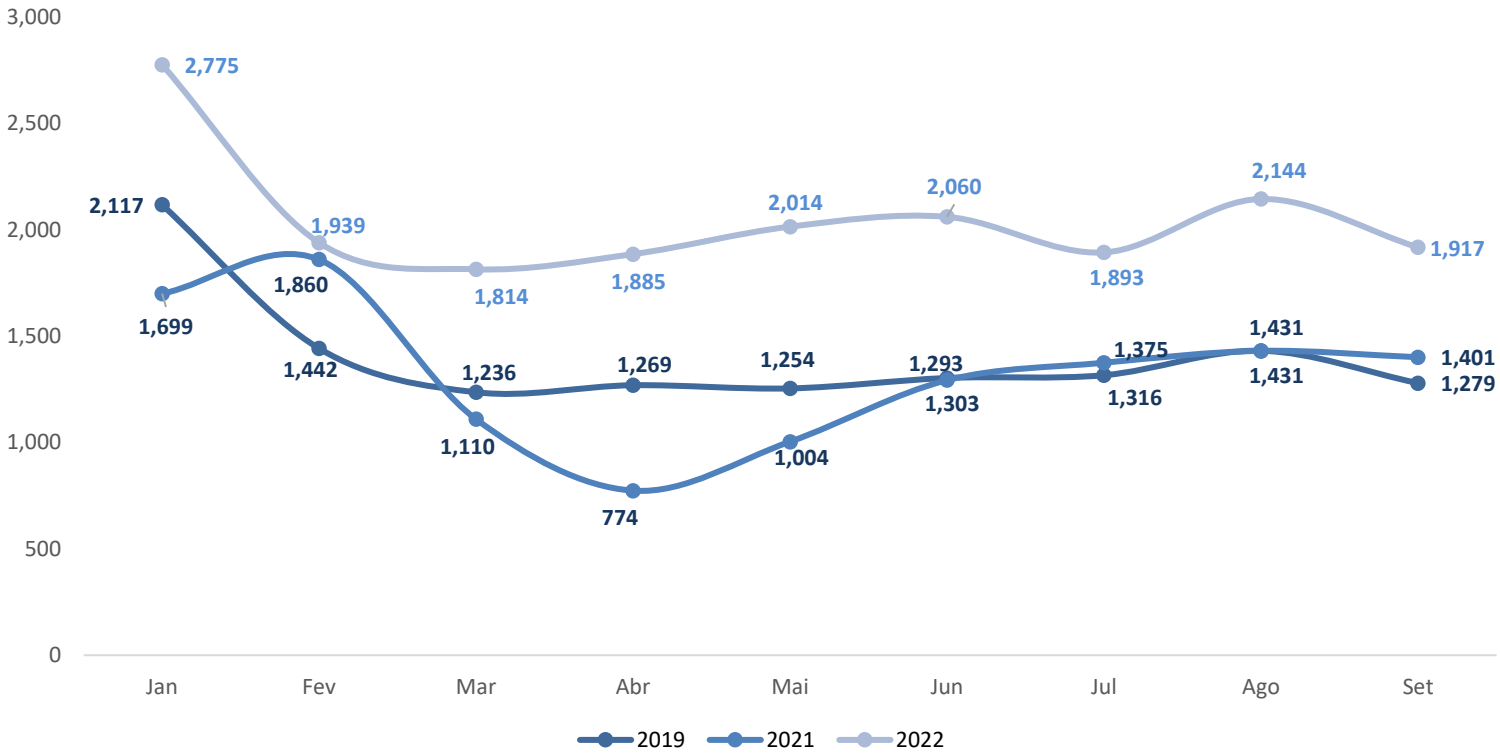


Evolução de Receita de Aluguel(R$ milhão)i



[I] Para a elaboração do Gráfico acima é considerado como aluguel: Aluguel mínimo, Variável e Quiosques.

Evolução do NOI (Net Operating Income) (R$ mil)



FOTOS DO EMPREENDIMENTO

Chegada do Papai Noel

Chegada do Papai Noel

Chegada do Papai Noel

Chegada do Papai Noel

Eventos e Marketing

Eventos e Marketing

A Bela e a Fera Experience

O espetáculo está montado na G2 e está sendo um verdadeiro sucesso de público com todas as sessões esgotadas. A Previsão é que o mesmo fique em cartaz até o final do mês de outubro.

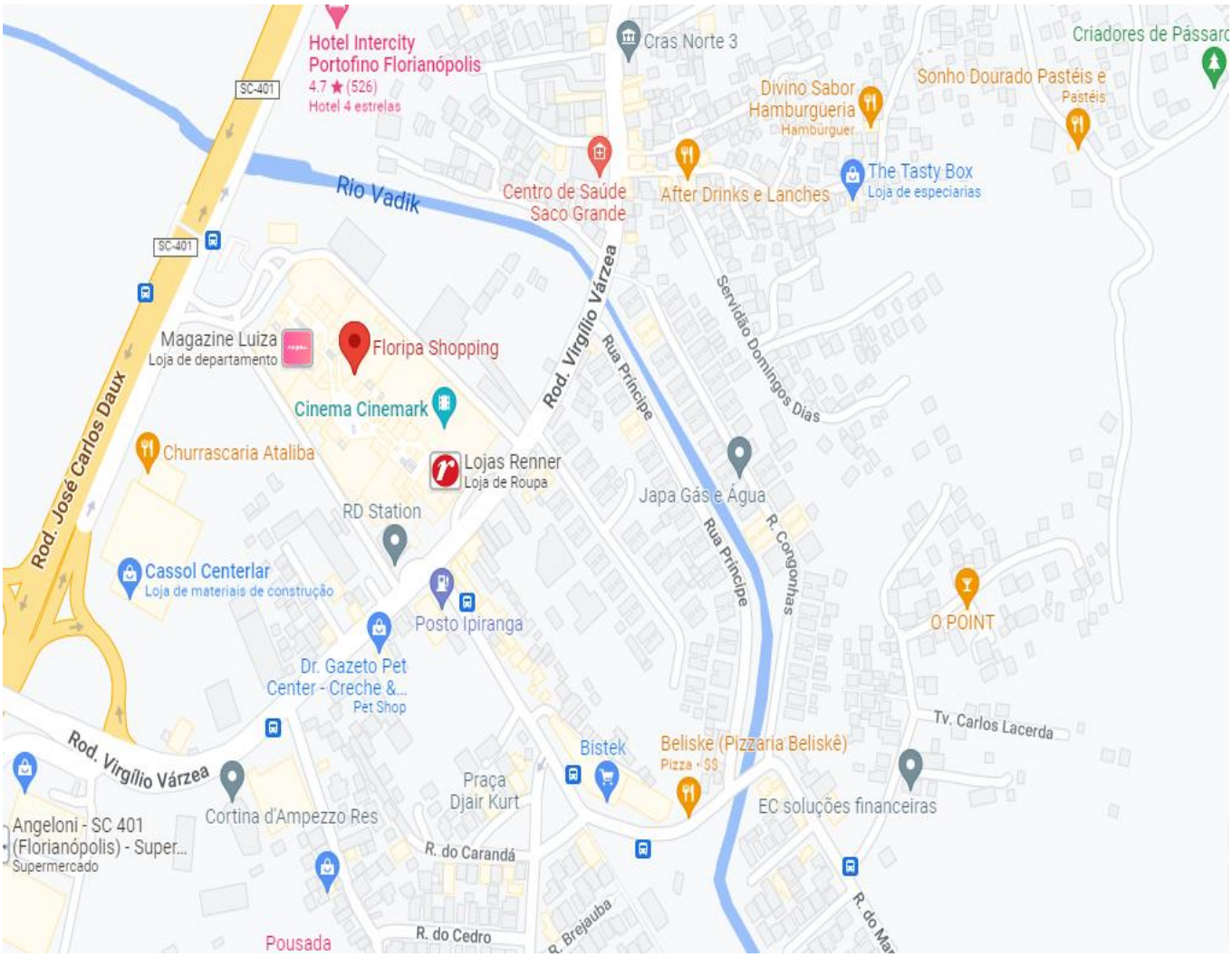
A Bela e a Fera Experience: Na mídia

Entrevista para TV no canal NSC
Programa:
Jornal do Almoço
Tema:
A Bela e a Fera Experience
Link:
https://globoplay.globo.com/v/10979530/

Exposição: Seu Corpo ao Microscópio

Até 18 de Setembro

LOCALIZAÇÃO



Endereço:
Acesso 1 - Rodovia SC-401, nº 3.116, Saco Grande, 88032-005, Florianópolis (SC)
Acesso 2 - Rodovia Virgílio Várzea, nº 587,Saco Grande, 88032-001, Florianópolis (SC)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

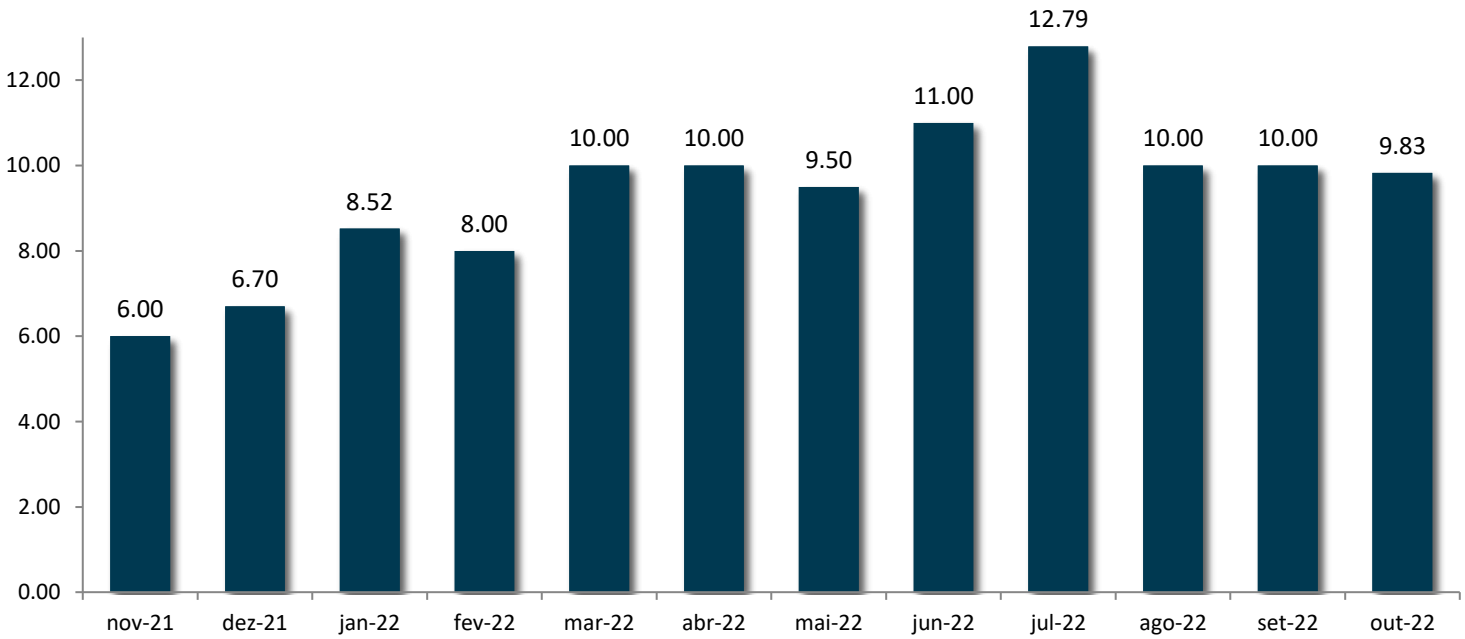
	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Sep/22
Propriedades para Investimento	624.394	661.353	825.966	1.028.271	664.545	741.089
Outros Ativos Financeiros	16.733	22.256	21.959	22.425	22.998	20.777
Despesas Operacionais	-64.968	-65.392	-64.798	-65.575	-66.168	-73.688
Lucro (prejuízo) líquido no período	576.159	616.153	783.128	985.121	621.375	688.178
Ajustesi	-32.048	84.289	-240.363	-273.404	30.340	-66.451
Reserva de Contingência	-28.023	-35.418	-27.871	-36.884	-33.515	-32.016
Resultado Líquido	**532.432**	**672.935**	**529.550**	**700.789**	**636.788**	**608.299**

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/306397/FLORIPA_SHOPPING_FI_IMOBILIARIO

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

O Fundo deverá distribuir no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 20º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

- **Data base:** 20/10/2022
- **Data de pagamento:** 30/10/2022
- **Rendimento:** R$ 9.8301
- **Mês de competência:** set/22
- **Mês de pagamento:** out/22



R$/cota

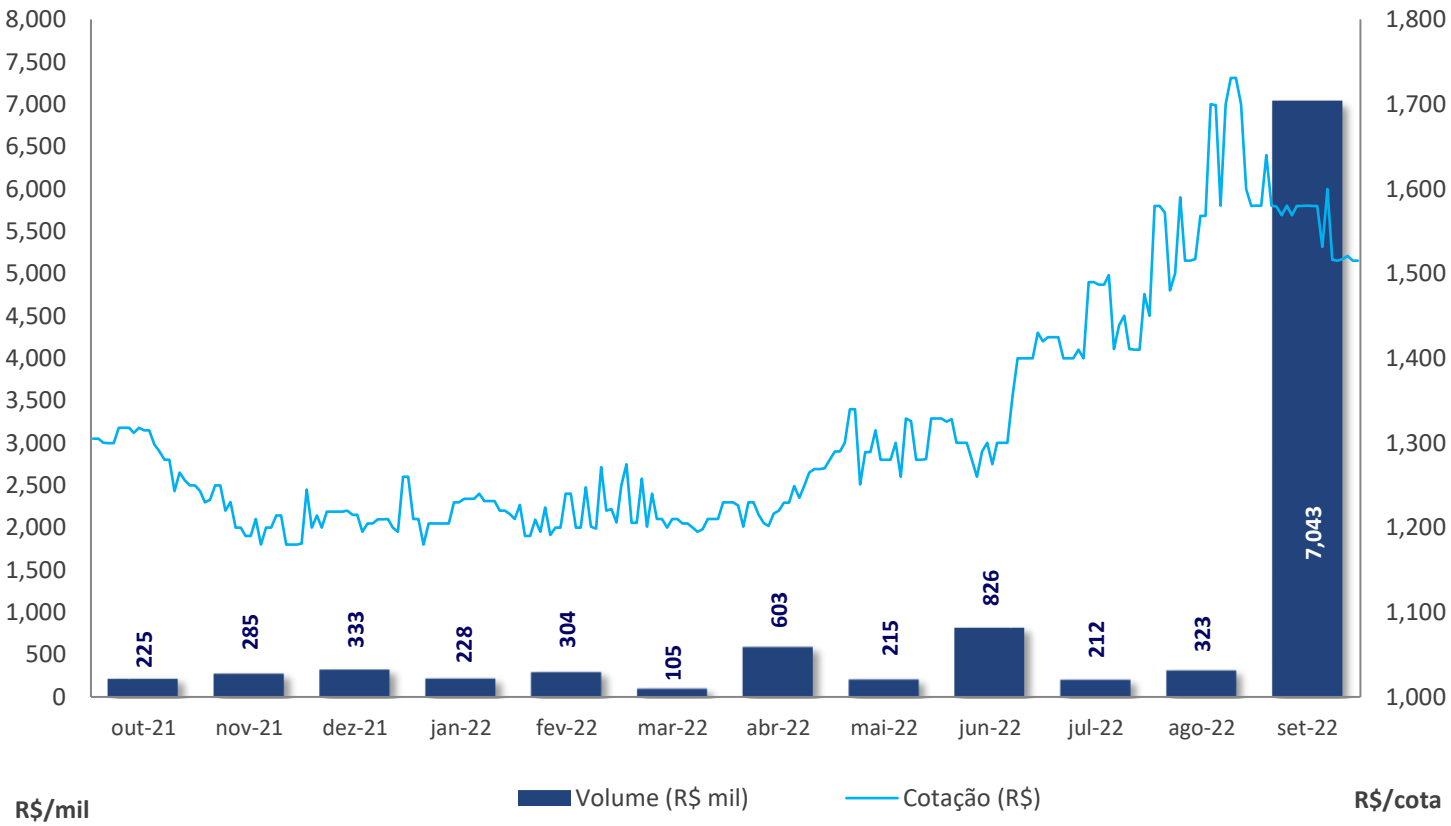
MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do FII Floripa Shopping (FLRP11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa

e Balcão.

- **Cotas negociadas**: 4.621,00
- **Cotação de fechamento**: R$1.588,98
- **Volume**: R$ 7.042.672,00
- **Mês de referência:** Set/22

Fonte: Economática



UPDATES

20/10/2022 – Fato Relevante informando que a Administradora recebeu um pedido de AGE, solicitando a mudança da Administradora e contratação de um gestor para o Fundo.

25/04/2022 – Comunicado ao Mercado informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

20/04/2022 Comunicado ao Mercado informando que os Informes de Rendimentos PJ referentes ao 1 trimestre de 2022, serão disponibilizados através do Portal do Investidor.

23/03/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor.

10/02/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

19/01/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”);

Jan/2022: Em complemento ao **Comunicado ao Mercado** divulgado no dia 21/08/2020 e aos **Relatórios Gerenciais** do período, a Administradora informa que a 2ª laje construída no Floripa Shopping foi locada para o grupo SER EDUCACIONAL.

UPDATES

15/07/2020 – Em Fato relevante foi comunicado o encerramento da oferta restrita, da qual foram integralmente distribuídas, totalizando 5.417 (cinco mil, quatrocentas e dezessete) Cotas, com valor unitário de R$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), em montante de R$ 6.500.400,00 (seis milhões quinhentos mil e quatrocentos reais), com preço de emissão de R$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) ("Valor da Cota"), sendo que o referido valor não inclui o custo unitário de distribuição, o qual corresponde ao valor por cota de R$ 24,00 (vinte e quatro reais).
16/03/2021 - Em complemento aos Comunicados ao Mercado divulgados nos dias **01/03/2021** e **11/03/2021,** o Prefeito do Município de Florianópolis, decretou a suspensão das atividades e serviços não essenciais das 18 horas até às 6 horas do dia subsequente, no período de 16 à 23 de março de 2021. As demais operações do Floripa Shopping, permanecem inalteradas ao que havia sido informado anteriormente.

30/09/2020 – Fato Relevante Conforme Decreto nº 22.053, publicado no Diário Oficial do Município de Florianópolis no dia 25/09/2020 e à Portaria SES nº 743 de 24/09/2020, o Floripa Shopping retomará suas atividades e serviços privados a partir de 05/10/2020 (segunda-feira) com horário normal de funcionamento (segunda-feira a sábado das 10h às 22h).

21/08/2020 – Comunicado ao mercado Integralização cotas 5º Emissão.

Links Úteis:

- **Site da Administradora**
- **B3 - FIIs listados**
- **Regulamento**
- **Prospecto**
- **Cronologia**

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

DISCLAIMER

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório. Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

Contato

Relações com Investidores
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827
E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com
btgpactual.com

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária