hedge.
INVESTMENTS

Hedge Floripa Shopping

FLRP11

FEVEREIRO DE 2023

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

PALAVRA DA GESTORA 4

MERCADO DE SHOPPING CENTERS 5

PRINCIPAIS DESTAQUES 6

DESEMPENHO DO FUNDO 7

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS) 8

FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO 9

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA) 10

INDICADORES OPERACIONAIS 11

DOCUMENTOS 12

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$ 1.829,15

COTA DE MERCADO
R$ 1.620,00

VALOR DE MERCADO
R$ 106 mi

QUANTIDADE DE COTAS
65.232

QUANTIDADE DE COTISTAS
806

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: 28/02/2023.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O grande destaque do mês de fevereiro em relação à performance dos investimentos foi a renda fixa. Numa reversão do comportamento dos mercados, tivemos um desempenho inverso ao de janeiro em quase todas as classes de ativo e a potência das altas taxas da Selic, em 13,75% ao ano, asseguraram que a renda fixa fosse a grande vencedora nesse começo de ano.

Assim tivemos uma queda na Ibovespa de 7,49%, levando a uma rentabilidade acumulada negativa de 4,38% em 2023. O IFIX teve rentabilidade negativa de 0,45% em fevereiro e com isso cai 2,05% no ano, enquanto o dólar valorizou 2,13% no mês, o que nos leva a uma desvalorização de 0,29% no acumulado do ano.

Sem sombra de dúvida, o que tem pautado a agenda e direcionado o comportamento dos mercados em 2023 são duas variáveis que são altamente correlacionadas e, de fato, interligadas: a política monetária expressa pela taxa Selic determinada pelo Banco Central (BACEN) e a sustentabilidade do serviço da dívida pública assegurada pelo arcabouço fiscal que o país terá. Em fevereiro, continuamos a assistir o crescimento das críticas feitas por representantes do governo ao atual nível da taxa de juros e uma discussão grande no mercado e nos meios acadêmicos sobre como financiar o aumento de gastos que se estabeleceu desde a aprovação da chamada PEC da Transição.

Com o debate crescendo e a insegurança sobre a condução da política fiscal se instalando, assistimos, por exemplo, à saída de capital estrangeiro da B3, da ordem de R$ 2,1 bilhões, interrompendo um ciclo de quatro meses de fortes entradas de recursos para investimentos no mercado listado brasileiro. A situação parece que começou a se definir a partir do fim de fevereiro, abrindo o que pode ser um cenário mais positivo para tentar reverter as previsões de baixo crescimento do PIB para 2023, expressas pelo mercado na pesquisa FOCUS, que estão em 0,84%. A divulgação dos números do crescimento do PIB pelo IBGE, apontando uma variação positiva de 2,90% para o ano de 2022, mas com uma queda de 0,20% para o último trimestre do ano, acendeu uma luz amarela, indicando que podemos estar na vizinhança de uma recessão. Sem dúvida, a reoneração parcial dos combustíveis que foi anunciada em 28 de fevereiro mostra um passo acertado do governo em reduzir o déficit público estimado para o ano, muito embora a taxação por quatro meses das exportações de óleo bruto sejam um precedente perigoso que exige vigilância e atenção do setor produtivo de commodities agropecuárias e minerais para que essa seja uma medida pontual e não um instrumento de governo para resolver sua eventual incapacidade de criar um arcabouço fiscal confiável para o país. O Ministério da Fazenda veio também anunciar que antes do fim de março vai apresentar o desenho do novo arcabouço fiscal, gerando expectativas de que as medidas consigam garantir uma credibilidade para a estabilização da relação dívida/PIB, embora em níveis mais altos que o atual (ao redor de 74%), mas ainda em níveis compatíveis com a nossa situação de economia emergente e sem descolamento muito grande em relação aos nossos pares no cenário internacional. Surgiram diversas especulações sobre a nova regra fiscal, com métricas que poderiam utilizar evoluções do PIB per capita, a relação dívida/PIB, fatores anticíclicos e tantas outras, mas só conheceremos a proposta do governo em alguns dias. O que se espera é que o anúncio de um novo arcabouço fiscal permita ao BACEN começar a baixar os juros, alimentando a economia e evitando uma recessão técnica. Outras questões que devem entrar no radar nos próximos dois meses e devem ter impactos nos mercados são a nova política de preços para a Petrobrás e a discussão sobre a Reforma Tributária, duas discussões muito importantes e que balizarão as expectativas do mercado para o ano de 2023.

No campo externo, o mercado tem questões de certa forma parecidas com as nossas no que tange à definição sobre qual será a taxa terminal do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano, que baliza as taxas de grande parte das outras economias desenvolvidas do mundo. Temos assistido a um movimento pendular, ora se falando que as pressões inflacionárias estão diminuindo, ora se constatando que as taxas de desemprego não estão aumentando, demonstrando que a economia continua aquecida. Sem dúvida, a questão de quando terminará o aumento de juros nas maiores economias do mundo terá bastante influência sobre a definição da política monetária conduzida pelo BACEN. De qualquer forma, a expectativa atual é que as taxas de juros americanas sejam elevadas para algo entre 5,50% e 6,00%, e esse patamar deve ser suficiente para promover um desaquecimento gradual da economia americana, o chamado pouso suave. Caso esse cenário se concretize, a nossa opinião é que com o reforço de um arcabouço fiscal razoável e o endereçamento de uma Reforma Tributária positiva para a economia, o BACEN possa começar a reduzir as taxas de juros no Brasil a partir do fim do terceiro trimestre de 2023.

Continuamos acreditando que os mercados de renda variável, principalmente os Fundos de Investimento Imobiliário e o mercado de ações, ainda vão se recuperar de forma expressiva nos próximos dois anos e devem ter presença relevante no portfólio dos investidores.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

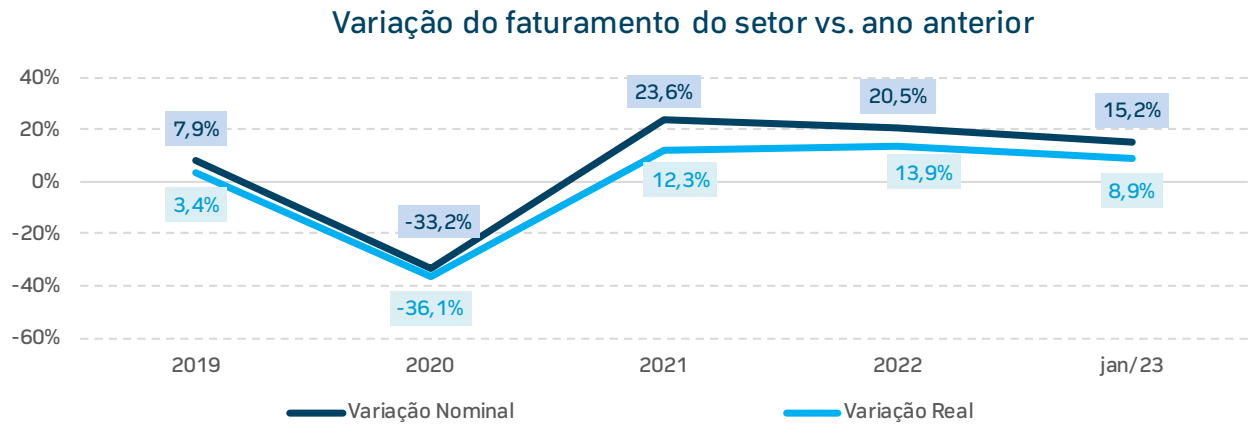
Equipe Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em janeiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 15,2% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, o crescimento foi de 8,9%.

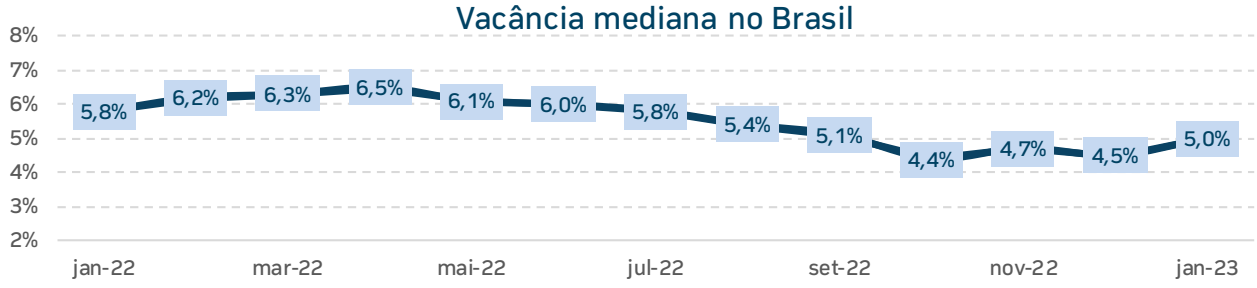
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jan/23	5,0%	7,5%	2,4%	4,3%	5,6%
Dez/22	4,5%	5,5%	4,2%	4,3%	5,1%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

FLORIPA SHOPPING

Neste relatório, apresentamos o resultado do Fundo referente ao mês de fevereiro de 2023, que reflete os resultados de janeiro de 2023 do Floripa Shopping.

Ao longo dos últimos anos o Floripa Shopping recebeu investimentos para torná-lo um dos maiores e mais completos shoppings de Florianópolis. Em 2019, foi realizado um retrofit completo da fachada do shopping, adequando a arquitetura às tendências mais modernas. Adicionalmente, foi criada uma área gourmet e a expansão do L3 que viabilizou as entradas de restaurantes e uma nova academia, reforçando a posição do Floripa Shopping como um centro de serviços e lazer. E, em 2020, foi realizada uma nova expansão do shopping, com a construção de 3 lajes na parte superior do empreendimento, totalizando 6,5 mil m² de ABL destinadas a escritórios e universidades. Ambos os movimentos contribuíram para consolidar o Floripa como um empreendimento de uso misto, uma das principais tendências do setor e que sem dúvida colocaram o shopping numa posição privilegiada para atravessar a pandemia, sendo sua resiliência provada pelo rápido retorno ao patamar pré pandemia de resultados.

Como já mencionado no relatório anterior, diferentemente de outros empreendimentos em que a divisão entre área de shopping e corporativa é bem-definida, no Floripa estas áreas muitas vezes se misturam. Diante desta característica, fizemos uma reclassificação gerencial das áreas, conforme se segue:

Floripa Shopping Center (jan-23)	ABL Vago (m²)	ABL Total (m²)	Vacância
Shopping Center	684	33.965	2,0%
Corporativo	-	14.274	0,0%
Total	**684**	**47.968**	**1,4%**

Em janeiro, o empreendimento apresentou vendas 22,2% superiores ao realizado em janeiro de 2022.

Já o resultado operacional de janeiro apresentou crescimento de 33,6% vs. janeiro de 2022.

Do lado da comercialização, conforme indicado acima, encerramos o mês com 1,4% da ABL vaga vs 1,3% do mês anterior, devido à saída da operação Legrieg.

Para melhor análise, as bases completas com os resultados e indicadores operacionais do Fundo podem ser encontradas na Planilha de Fundamentos, disponível na página do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

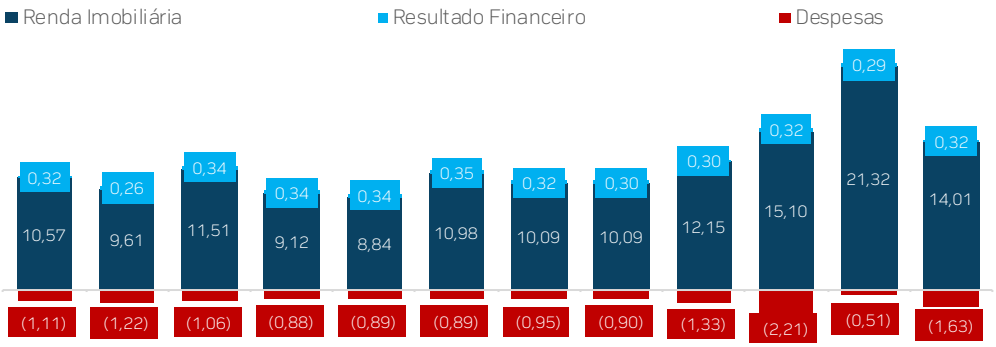
O Fundo distribuirá R$ 13,00 / cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2023, considerando as 65.232 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de março de 2023, aos detentores de cota em 28 de fevereiro de 2023. Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R$ 18,92 / 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	fev-23	R$ / Cota	2023	R$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	**934.424**	**14,32**	**2.343.809**	**17,97**
Receita Imobiliária	913.632	14,01	2.304.179	17,66
Receita financeira	20.792	0,32	39.629	0,30
Despesas totais	**(106.323)**	**(1,63)**	**(139.627)**	**(1,07)**
Resultado	**828.101**	**12,69**	**2.204.181**	**16,89**
Rendimento	**848.016**	**13,00**	**1.696.032**	**13,00**

Fonte: Hedge, BTG

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/COTA)



	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	Média
Resultado Total	**9,78**	**8,64**	**10,79**	**8,59**	**8,30**	**10,44**	**9,46**	**9,48**	**11,11**	**13,20**	**21,10**	**12,69**	11,13
Rendimento	10,00	9,50	11,00	12,79	10,00	10,00	9,83	9,45	0,00	20,00	13,00	13,00	10,71
Resultado Acumulado	13,36	12,51	12,30	8,10	6,39	6,84	6,47	6,51	17,62	10,83	18,92	18,62	-

LIQUIDEZ

FLRP11	fev-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	88,9%	85,0%	87,1%
Volume negociado (R$ mil)	133,2	395,2	29.590,2
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	0,4%	29,3%
Valor de mercado			**R$ 106 milhões**
Quantidade de cotas do Fundo			**65.232 cotas**

Fonte: Hedge / Economática / B3

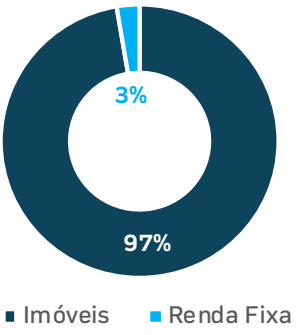
RENTABILIDADE

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$ 1.620,00**.

FLRP11	fev/23	2023	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**1.584,90**	**1.590,00**	**1.222,05**	**1.000,00**
Renda Acumulada	0,82%	2,08%	10,27%	107,85%
Ganho de Capital Líquido	1,77%	1,51%	26,05%	49,60%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,60%	3,62%	38,12%	280,55%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	43,27%	25,15%	38,30%	10,46%
% CDI Líquido	**334%**	**208%**	**348%**	**165%**
Retorno Total Bruto	**3,0%**	**4,0%**	**42,8%**	**169,9%**
IFIX	**-0,5%**	**-2,0%**	**2,5%**	**-**
% IFIX	**-**	**-**	**1.746%**	**-**

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,37255%	48,0 mil m²	149	Nov-2006	Plena Malls

Principais Operações – Shopping: 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 – Corporativas: Resultados Digitais (RD Station) e Serpro.

Principais Operações – Universidades: Uniavan, Dom Bosco (Grupo SEB) e Faculdades Fael (Grupo SER).

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

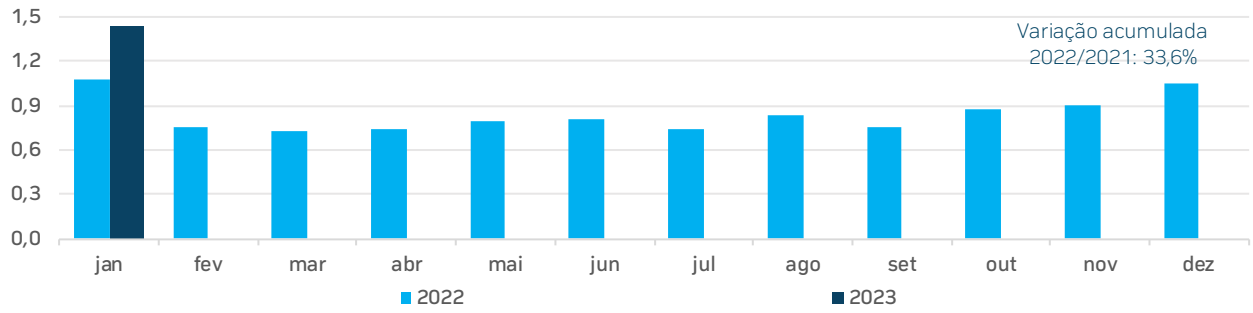
Mês 3
Caixa do Fundo: Repasse do caixa recebido pelo shopping durante 2ª quinzena do mês 2, para o FII.

Segue abaixo o resultado caixa de janeiro de 2023, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de janeiro de 2023. No mês de janeiro, o resultado operacional, incluindo universidades e escritórios apresentou crescimento de 33,6% em relação ao resultado do mesmo mês de 2022.

Floripa Shopping (35,37255%)	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Variação vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	682.241	571.064	19%	682.241	571.064	19%
Aluguel complementar	154.646	196.390	-21%	154.646	196.390	-21%
Outras receitas	144.444	163.429	-12%	144.444	163.429	-12%
Receitas shopping	**981.331**	**930.883**	**5%**	**981.331**	**930.883**	**5%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	-30.966	-60.598	-49%	-30.966	-60.598	-49%
Outras despesas	-12.783	-21.916	-42%	-12.783	-21.916	-42%
Despesas totais	**-43.749**	**-82.514**	**-47%**	**-43.749**	**-82.514**	**-47%**
Resultado operacional shopping (NOI)	**937.582**	**848.369**	**11%**	**937.582**	**848.369**	**11%**
Resultado estacionamento	184.559	98.348	88%	184.559	98.348	88%
NOI Shopping + estacionamento	**1.122.141**	**946.717**	**19%**	**1.122.141**	**946.717**	**19%**
Receitas Universidades/Escritórios	320.920	133.389	141%	320.920	133.389	141%
Resultado Operacional	**1.443.061**	**1.080.106**	**34%**	**1.443.061**	**1.080.106**	**34%**
Benfeitorias	-14.208	-27.535	-48%	-14.208	-27.535	-48%
Resultado não operacional	-104.742	-62.387	68%	-104.742	-62.387	68%
Fluxo de caixa total	**1.324.111**	**990.183**	**34%**	**1.324.111**	**990.183**	**34%**

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 2022. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.



Fonte: Plena Malls

INDICADORES OPERACIONAIS

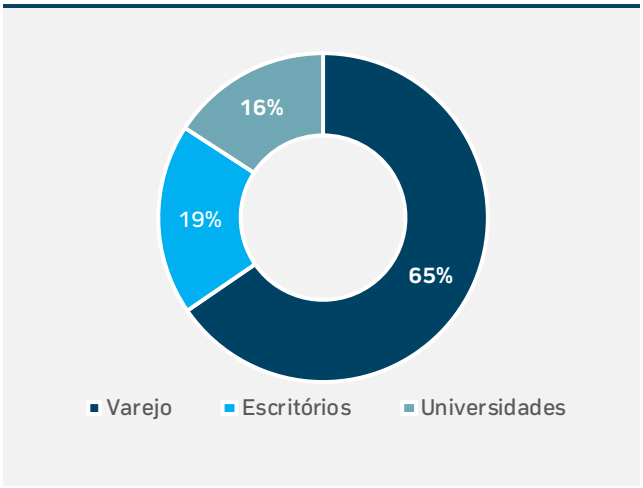
À direita, apresentamos a participação percentual de cada tipo de operação dentro da ABL total do empreendimento.

Os gráficos abaixo apresentam os principais indicadores operacionais do shopping, comparado com o ano de 2022. Os históricos completos estão disponíveis na Planilha de Fundamentos, na página do Fundo.

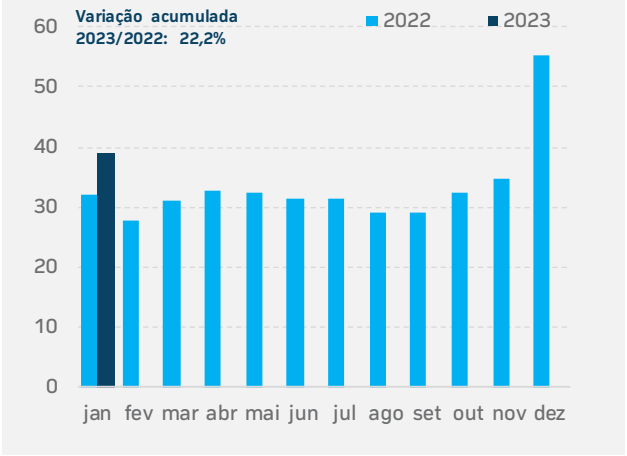
Em janeiro, as vendas declaradas pelo empreendimento foram 22,2% superiores ao observado em janeiro de 2022.

O fluxo de veículos apresentou crescimento de 18,8% quando comparado ao mesmo mês de 2022.

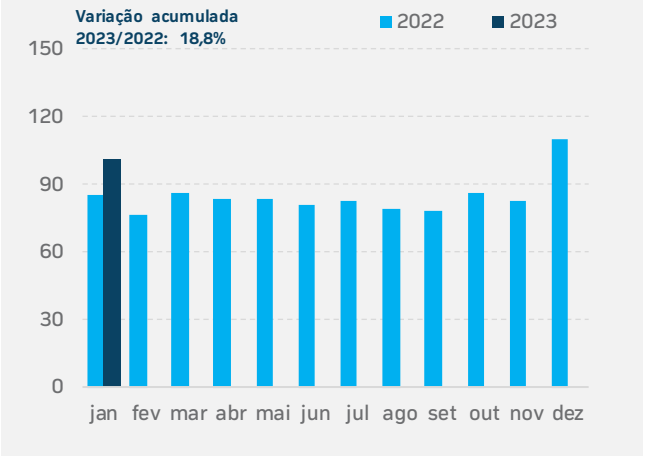
TIPO DE OPERAÇÃO (% DA ABL)



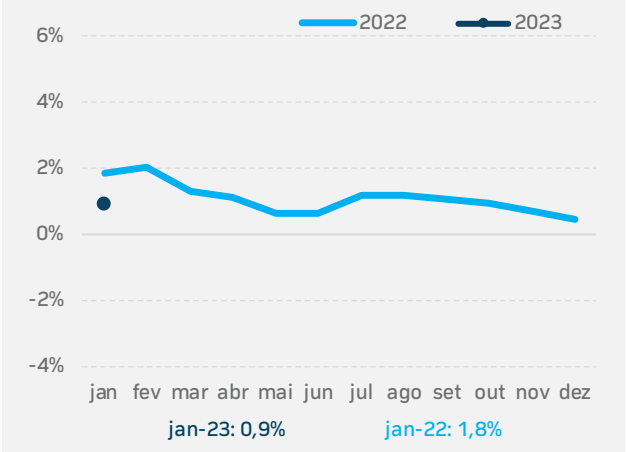
VENDAS (R$ MM)



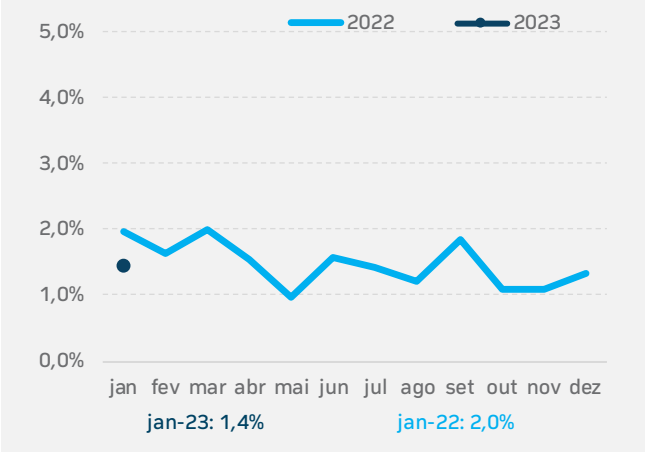
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Plena Malls

DOCUMENTOS

Regulamento vigente	Demonstrações financeiras 2021	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