hedge.
INVESTMENTS

Hedge Floripa Shopping

FLRP11

DEZEMBRO 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 EMPREENDIMENTO (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$ 2.311,98

COTA DE MERCADO
R$ 2.000,00

VALOR DE MERCADO
R$ 130 mi

QUANTIDADE DE COTAS
65.232

QUANTIDADE DE COTISTAS
798

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: 29/12/2023.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Na esteira da expressiva melhora de mercado verificada em novembro, assistimos em dezembro a mais uma performance bastante positiva dos ativos de renda variável, consolidando 2023 como o ano de melhor resultado para estes ativos desde 2019. O IFIX valorizou 4,25% em dezembro e encerrou o ano com 15,50% de alta e o Ibovespa alcançou 5,38% de alta em dezembro e 22,28% no ano, sendo o grande destaque entre os investimentos de renda variável. Os números são realmente muito positivos, principalmente quando lembramos que a Selic média do ano se situou em 13,04%, ou seja, um número bastante elevado. Aliás, a renda fixa também teve um desempenho muito satisfatório, com o IMA-B valorizando 16,05% em 2023 e o mercado futuro de juros na B3 indicando uma Selic para o fim de 2024 de 9,02% depois de ter terminado o mês de novembro indicando uma taxa de 9,49% para o mesmo período, ou seja, um fechamento da taxa de quase 5% em dezembro que promoveu um alinhamento da expectativa do mercado com a expectativa da pesquisa FOCUS do Banco Central que também terminou o ano prevendo uma Selic ao fim de 2024 de 9,00%.

As razões para esse desempenho positivo dos mercados foram várias e o resultado não expressa a grande volatilidade que tivemos durante o ano. Sem dúvida, no campo externo, apesar de as turbulências geopolíticas terem se acentuado ainda mais, com os conflitos em Gaza e suas consequências para toda a região, o marco definitivo para essa melhora foi a definição pelo Banco Central dos EUA (FED) do fim do ciclo de aperto monetário indicando que podemos estar caminhando para o chamado "soft landing", que seria a volta da inflação a níveis próximos da meta, sem promover uma recessão. Ainda temos indicadores de inflação bastante elevados no mundo desenvolvido. Nos EUA, a inflação acumulada em 2023 ficou em 3,40%, enquanto na zona do Euro, a prévia da inflação de 2023 aponta para 2,90%. Entretanto, quando lembramos que o pico de alta dos preços foi 9,10% nos EUA em junho de 2022 e 10,65% na zona do euro em outubro de 2022, verificamos que a autoridade monetária foi muito bem-sucedida na sua missão de derrubar a inflação. A batalha ainda não está ganha, como demonstra o núcleo da inflação de serviços nos EUA, por exemplo, que se situa em 5,50%, o que ressalta a dificuldade que os bancos centrais terão para cruzar essa última milha e trazer a inflação para a meta de 2% em 2024. Mas já permite que o mercado faça previsões de corte nas taxas de juros nos mercados desenvolvidos ainda no primeiro semestre de 2024 e abre a perspectiva de um mercado bastante promissor para 2024.

Aqui no Brasil não foi diferente. Assistimos à inflação encerrar 2023 em 4,62% no acumulado do ano, portanto dentro da meta estabelecida pelo Banco Central, que era de 3,25% com oscilação de 1,50% para cima ou para baixo. O início do processo de relaxamento da política monetária pela BACEN se mostrou acertado e a expectativa dos mercados, como já dissemos acima, indica uma redução da Selic para um patamar de 9,00% ao fim de 2024. Lembramos que temos os mesmos desafios das economias desenvolvidas, o núcleo da inflação de serviços no Brasil se encontra em 4,73%, mas acreditamos que a dinâmica está funcionando bem e o BACEN conseguirá cumprir a meta em 2024 que terá um teto de 4,50%. Um bom exercício, nos parece comparar a expectativa para os EUA com a nossa expectativa, assim teríamos, inflação de 3% e juros de 4,25% a 4,50%, contando com 3 a 4 cortes de 0,25% promovidos pelo FED e inflação de 4% e juros de 9% por aqui (expectativa da FOCUS). Esse quadro seria, em nossa opinião, bastante equilibrado e permitiria que o prêmio de risco para o Brasil permanecesse estável, com atração de capital estrangeiro, garantindo a manutenção de um fluxo positivo de recursos financeiros para o Brasil. Nesse cenário nos parece que teremos mais um ano positivo para os investimentos em ativos de renda variável no Brasil em 2024, poderíamos ter uma apreciação bastante interessante tanto para o IFIX quanto para o Ibovespa.

Qual seria o ponto de atenção? Acreditamos que o risco pode estar em um enfrentamento maior entre o Governo e o Congresso, como já ficou claro, nesse começo de ano, nas reações de alguns parlamentares ao veto feito pelo presidente Lula ao estabelecimento de um calendário para o empenho e execução de emendas parlamentares que fazia parte da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) de 2024. Outro ponto sensível pode estar na relação do ministro da fazenda, Fernando Haddad com o PT e sua presidente Gleisi Hoffmann, visto que essa última se tornou mais crítica em relação ao posicionamento do ministro que se mostra mais consciente da importância dos indicadores macroeconômicos e da responsabilidade fiscal na implementação de políticas econômicas para o país. Por enquanto, Haddad conseguiu aprovar o chamado arcabouço fiscal, que se baseia, em uma abordagem simplista, em um limite de gastos e uma meta para o resultado primário do governo e é instrumental para controlar as contas públicas e, indo além, também conseguiu rever alguns benefícios fiscais, principalmente

aqueles ligados às reduções de ICMS estaduais e seu impacto nos tributos federais. Além disso, temos que ressaltar a aprovação da Reforma Tributária como a grande conquista do ministro e do governo federal em 2023.

Como vimos, o quadro geral não se alterou e, na nossa visão, continua bastante positivo para os investimentos. Acreditamos que a manutenção de investimentos em renda variável, em especial nos Fundos de Investimento Imobiliário e ações, trará resultados muito favoráveis em 2024.

Desejamos um excelente 2024 aos nossos investidores, colaboradores e amigos e mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

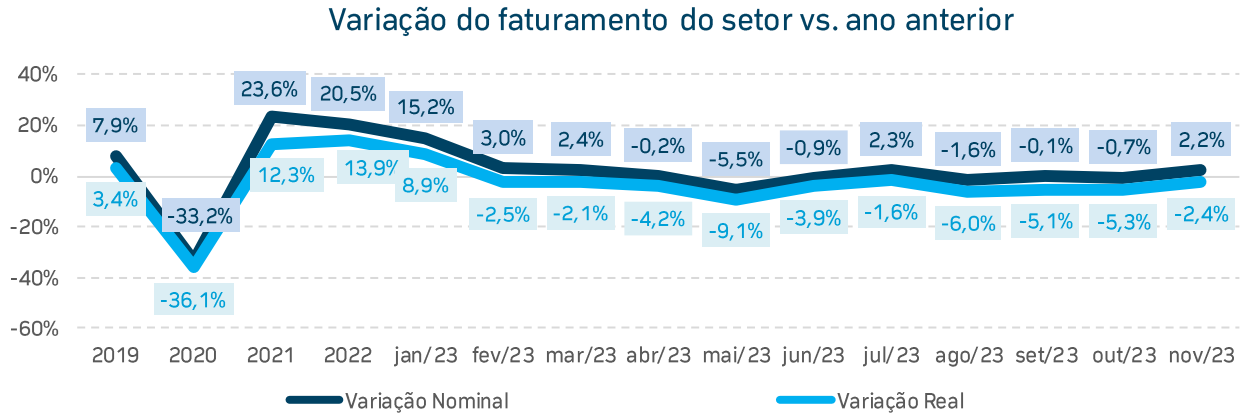
Equipe de Gestão da Hedge Investments

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 faturamento de 2,2% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 2,4%.

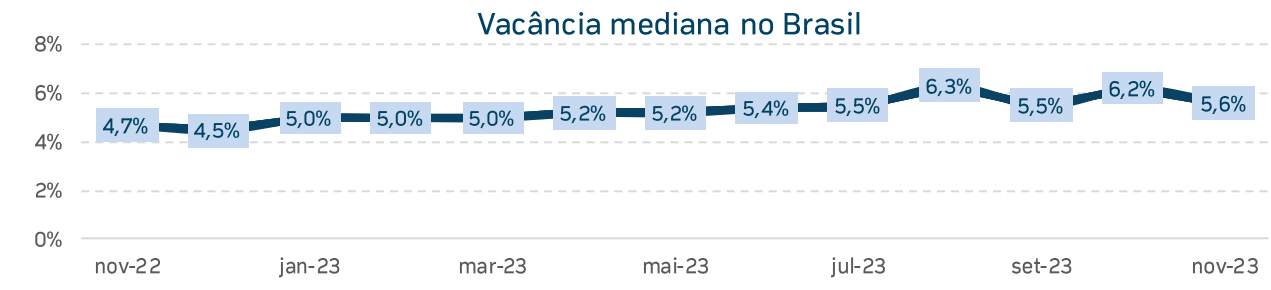
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Nov/23	5,6%	6,7%	5,1%	4,7%	5,6%
Out/23	6,2%	6,6%	5,0%	5,2%	6,3%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

FLORIPA SHOPPING

Neste relatório, apresentamos o resultado do Fundo referente ao mês de dezembro de 2023, que reflete o saldo do resultado de novembro e, adiantamento do resultado do mês de dezembro do Floripa Shopping. Adicionalmente, apresentamos os indicadores operacionais do empreendimento para o mês de novembro de 2023.

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

Em novembro, o shopping apresentou vendas 5,8% superiores ao realizado em novembro de 2022. No acumulado do ano, as vendas estão 7,5% acima do mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional de novembro apresentou crescimento de 10,4% vs. novembro de 2022. No ano, o resultado operacional está 23,9% acima do mesmo período de 2022.

A vacância do Fundo permaneceu em 3,1% no mês de novembro.

Movimentações comerciais: sem alterações.

Floripa Shopping Center	ABL Vago (m^2)	ABL Total (m^2)	Vacância
Shopping Center	331	33.695	1,0%
Corporativo	1.174	14.274	8,2%
Total	**1.505**	**47.968**	**3,1%**

Conforme detalhado no Relatório Gerencial de abril e na Proposta da Gestora, em função da não aprovação da 6ª emissão de cotas, o Fundo terá a sua quota condominial reduzida dos atuais 35,37255% para, no mínimo, 33,89002%. A redução da participação do Fundo no imóvel será efetivada mediante emissão do certificado de conclusão da referida obra, estimada para o início do segundo trimestre de 2024.

Novas informações serão divulgadas por meio do relatório gerencial do Fundo. Todos os documentos relativos à consulta formal estão disponibilizados no sistema FundosNet, no site da CVM, B3 e na página do Fundo.

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.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos, são normalmente adotados os seguintes procedimentos para a avaliação: (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. O valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo de caixa projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. Portanto, dependente de premissas subjetivas adotadas pelo avaliador.

Em 12 de dezembro, foi comunicado ao mercado que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE, resultando em valor 26,98% superior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representou uma variação positiva de 26,52% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

O fator que colaborou para esta variação no valor de avaliação foi a adoção de uma premissa mais otimista após o crescimento do resultado operacional presenciado em 2023, além das reduções de 100 bps no Cap Rate e de 75 bps na taxa de desconto.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

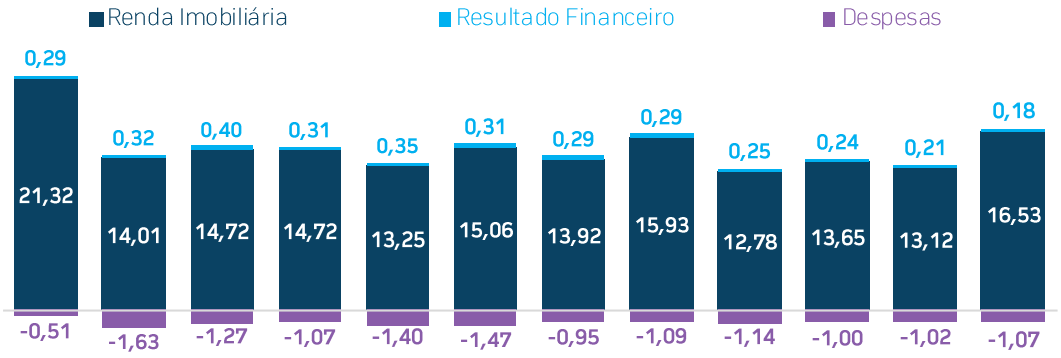
O Fundo distribuiu R$ 13,50 / cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2023, considerando as 65.232 cotas no fechamento. O pagamento foi realizado em 15 de janeiro de 2024, aos detentores de cota em 29 de dezembro de 2023. Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R$ 14,64 / 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-23	R$ / Cota	2023	R$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	**1.089.562**	**16,70**	**11.900.340**	**15,20**
Receita Imobiliária	1.078.080	16,53	11.676.148	14,92
Receita financeira	11.482	0,18	224.192	0,29
Despesas totais	**(69.990)**	**(1,07)**	**(888.538)**	**(1,14)**
Resultado FLRP11	**1.019.572**	**15,63**	**11.011.803**	**14,07**
Rendimento FLRP11	**880.632**	**13,50**	**10.763.280**	**13,75**

Fonte: Hedge

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/COTA)



	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	Média 12m
Resultado Total	21,10	12,69	13,85	13,96	12,19	13,90	13,26	15,13	11,90	12,89	12,31	15,63	14,07
Rendimento	13,00	13,00	13,00	13,50	13,50	18,00	13,50	13,50	13,50	13,50	13,50	13,50	13,75
Resultado Acumulado	18,92	18,62	19,47	19,93	18,62	14,53	14,28	15,91	14,31	13,70	12,51	14,64	-

LIQUIDEZ

FLRP11	dez-23	2º semestre	2023
Presença em pregões	100,0%	83,4%	81,0%
Volume negociado (R$ mil)	4.270,4	6.214,0	7.218,3
Giro (em % do total de cotas)	3,2%	4,8%	5,7%

Fonte: Hedge / Economática / B3

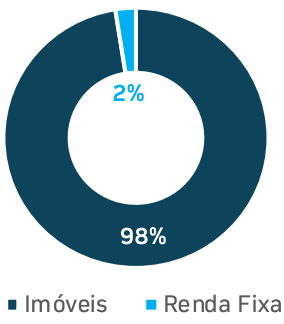
RENTABILIDADE

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R$ 2.000,00**.

FLRP11	dez/23	2º semestre	2023	Início
Cota Aquisição (R$)	**1.969,02**	**1.845,00**	**1.590,00**	**1.000,00**
Renda Acumulada	0,7%	4,6%	10,8%	121,7%
Ganho de Capital Líquido	1,3%	6,7%	20,6%	80,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,0%	11,6%	33,2%	365,8%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	27,6%	24,8%	33,2%	11,4%
% CDI Líquido	**256,2%**	**223,5%**	**301,9%**	**188,2%**
Retorno Total Bruto	**2,3%**	**13,0%**	**36,6%**	**221,7%**
IFIX	**4,2%**	**4,9%**	**15,5%**	**-**
% IFIX	**53,2%**	**263,5%**	**236,0%**	**-**

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	151	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

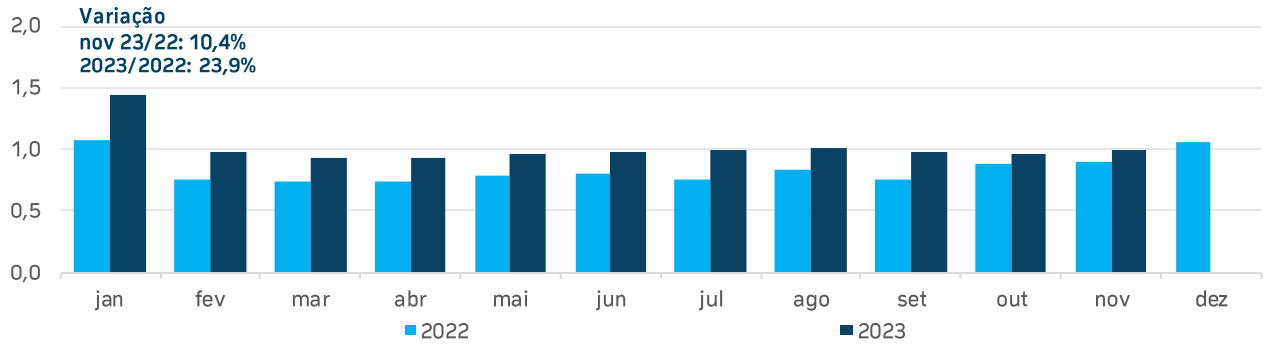
Mês 3
Caixa do Fundo:
Repasse do caixa recebido pelo shopping durante 2ª quinzena do mês 2, para o FII.

Segue abaixo o resultado caixa de novembro de 2023, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de outubro de 2023, na participação do Fundo no imóvel.

Floripa Shopping (35,37255%)	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	465.585	450.596	3%	5.355.703	4.723.831	13%
Aluguel complementar	63.305	46.182	37%	778.454	778.549	0%
Outras receitas	145.644	154.886	-6%	1.545.457	1.587.036	-3%
Receitas shopping	**674.534**	**651.663**	**4%**	**7.679.614**	**7.089.416**	**8%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	-27.468	-42.663	-36%	-344.014	-565.215	-39%
Outras despesas	-15.537	-11.417	36%	-245.092	-224.767	9%
Despesas totais	**-43.005**	**-54.080**	**-20%**	**-589.105**	**-789.982**	**-25%**
Resultado operacional shopping (NOI)	**631.528**	**597.584**	**6%**	**7.090.509**	**6.299.433**	**13%**
Resultado estacionamento	151.528	117.562	29%	1.550.045	952.036	63%
NOI Shopping + estacionamento	783.057	715.146	9%	8.640.554	7.251.469	19%
Receitas Universidades/Escritórios	212.966	187.124	14%	2.538.746	1.770.055	43%
Resultado Operacional	996.022	902.270	10%	11.179.300	9.021.524	24%
Benfeitorias	-254.222	-98.789	157%	-1.128.427	-598.394	89%
Resultado não operacional	-40.425	-30.282	33%	-507.891	-588.673	-14%
Fluxo de caixa total	**701.376**	**773.199**	**-9%**	**9.542.982**	**7.834.457**	**22%**

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

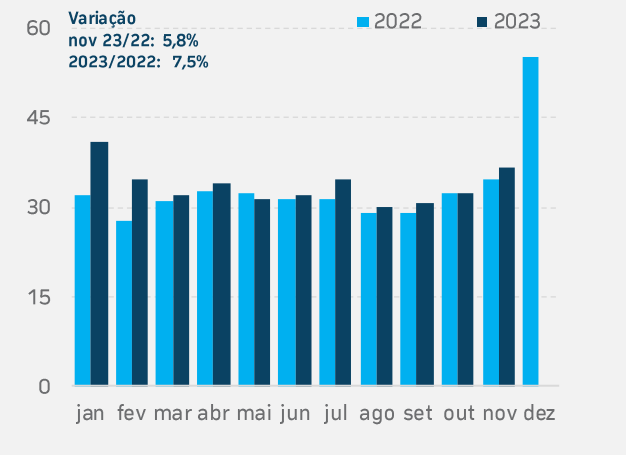
INDICADORES OPERACIONAIS

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

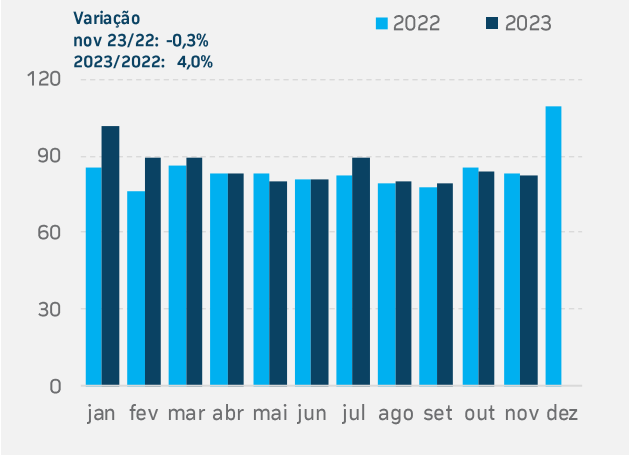
A vacância do Fundo permaneceu em 3,1% no mês de novembro.

Movimentações comerciais: sem alterações.

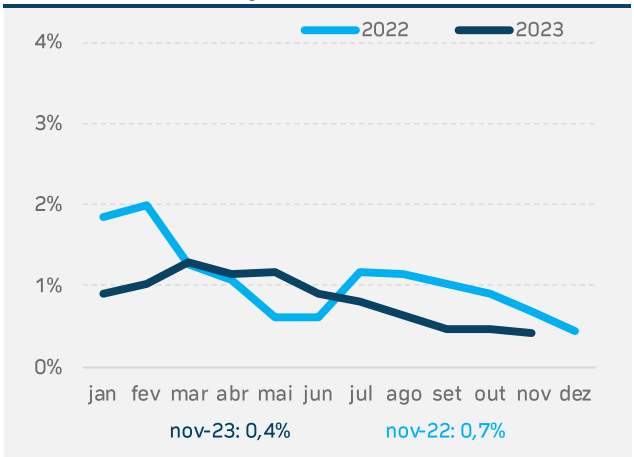
VENDAS (R$ MM)



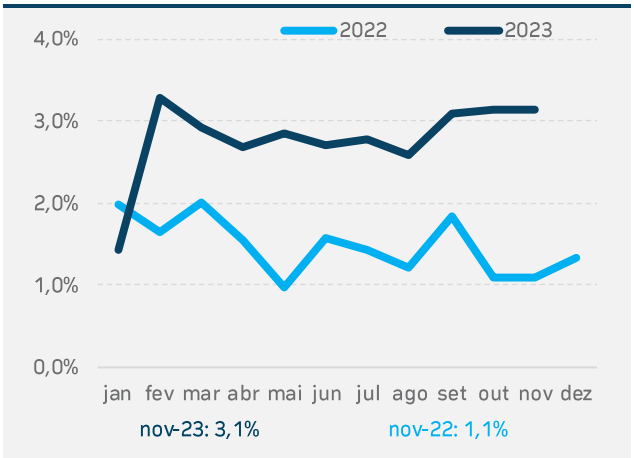
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Plena Malls

DOCUMENTOS

Regulamento vigente	Demonstrações financeiras 2022	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