hedge.
INVESTMENTS

Hedge Floripa Shopping

FLRP11

SETEMBRO DE 2023

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

PALAVRA DA GESTORA 4

MERCADO DE SHOPPING CENTERS 6

PRINCIPAIS DESTAQUES 7

DESEMPENHO DO FUNDO 8

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS) 9

FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO 10

RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (BASE CAIXA) 11

INDICADORES OPERACIONAIS 12

DOCUMENTOS 13

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$ 1.823,58

COTA DE MERCADO
R$ 2.013,99

VALOR DE MERCADO
R$ 131 mi

QUANTIDADE DE COTAS
65.232

QUANTIDADE DE COTISTAS
775

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: 29/09/2023.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês marcado pela mudança de percepção do mercado em relação à taxa de juros nos Estados Unidos e seus impactos nas principais economias. Caiu a ficha para os agentes do mercado que as taxas de juros definidas pelo banco central americano (FED) podem subir mais e permanecer altas por mais tempo. Isso ocorre, pois, a economia americana continua aquecida, conforme demonstram os principais indicadores de emprego, como abertura de novas vagas ainda em grande quantidade e baixo número de pedidos de seguro-desemprego. A inflação acumulada dos últimos doze meses está em torno dos 3,70%, portanto longe da meta de 2,00%, o objetivo a ser atingido pelo FED.

Com isso completamos um ciclo de expectativas de mercado, fomos do hard landing para o soft landing e daí para o no landing e, agora, estamos de volta a algo parecido com a expectativa inicial, com uma grande surpresa em relação ao fato da política econômica mais apertada não estar conseguindo reduzir o ritmo da aquecida economia americana. Assistimos aos juros dos Treasury Bonds do governo americano atingirem as máximas dos últimos dezesseis anos, ou seja, desde a eclosão da crise do subprime em 2007/2008, com o 10y batendo acima de 4,80% e o 30y rompendo a barreira dos 5,00% e derrubando a bolsa americana, tendo como referência o S&P 500, que finalizou o mês de setembro em 4288 pontos, representando uma baixa de -4,9% no mês. Essa alta de juros no mercado americano trouxe como consequência o fortalecimento do dólar em relação às principais moedas do mundo, o euro chegou a flertar com o patamar de 1,05 USD / EUR e o real que chegou a 5,22 BRL / USD. Outro fator de forte impacto no mês foi a sequência de alta do petróleo, o barril de Brent chegou a ser negociado acima de U$95 na bolsa de Londres, o que representa uma alta de 9,7% em setembro.

O mercado brasileiro, como já foi dito, sofreu bastante com a alta dos juros futuros nos EUA. Tivemos uma alta expressiva nas taxas expressas no mercado futuro de DI. Se pegarmos o Jan/25, ele terminou o mês a 10,84%, representando uma alta de 31 pontos-base e o principal impacto se deu no câmbio, com o dólar futuro atingindo a cotação de 5,24 contra o real em 6 de outubro. Apesar desse cenário, o índice Bovespa, que chegou a bater 113.366 pontos, encerrou o mês a 116.565 pontos, com uma variação mensal positiva de 0,7%, e acumulando alta de 6,2% no ano. O IFIX, por sua vez, apresentou alta de 0,2% no mês e agora avança 12,3% no ano, sendo o sexto mês de alta consecutivo.

Cabe lembrar que por aqui tivemos nossa própria contribuição para o desânimo dos mercados, não se podendo jogar toda a culpa na política monetária do FED. As discussões sobre a reforma tributária têm tido dificuldades em avançar no Senado e já contam com mais de 300 emendas, assim como a questão fiscal vem ganhando projeção na medida em que esquentam os debates sobre o orçamento do governo federal em 2024. A peça orçamentária enviada pelo governo ao Congresso prevê déficit primário zero em 2024 e as projeções dos economistas dos principais agentes econômicos estão em um patamar de 0,80% de déficit. Dessa forma, surge pressão para que o governo mude a sua previsão. Nossa opinião é que o orçamento deve ter a previsão de déficit primário em zero para funcionar como meta desse Governo, passando essa sinalização para a sociedade e, caso haja um descumprimento dessa meta ao final do ano, deve entrar em vigor o regramento previsto no novo regime fiscal do Governo Federal, o chamado arcabouço fiscal que foi criado justamente para esse fim e deve funcionar como um freio para os gastos em 2025, evitando uma explosão da relação dívida/PIB nos anos seguintes.

A principal consequência desse debate foi a mudança da expectativa de mercado em relação ao fim do atual ciclo de afrouxamento monetário. Nas semanas que se seguiram ao primeiro corte de juros promovido pelo Banco Central do Brasil no ano, que surpreendeu o mercado com um corte de 0,50% em 02/agosto, o mercado futuro, expresso pelo contrato futuro de DI com vencimento em Jan/2025, chegou a indicar uma taxa de juros para o fim de 2024 ao redor de 8,75% e, na primeira semana de outubro, esse mesmo futuro indicava o patamar de 10,75%. Cabe lembrar que nas últimas nove semanas a Focus, pesquisa que o BACEN promove junto aos agentes financeiros, esteve constante em 9,00% para 2024. Esses números expressam bem a magnitude da mudança de expectativas no mercado e indicam uma diminuição do espaço que o BACEN vai ter para reduzir os juros.

Não podemos deixar de mencionar as medidas que impactam o mercado de fundos imobiliários previstas na MP 1184 e agora colocadas dentro do PL 4173, cujo relator, Deputado Pedro Paulo do União Brasil-RJ, já apresentou algumas mudanças, fixando em 300 investidores o número mínimo para que um FII tenha isenção na distribuição de rendimentos, além da manutenção da frase onde é mencionado que para se ter direito à isenção na

distribuição de dividendos, esses fundos devem apresentar “efetiva negociação”, sem a especificação do que isso significa, já que qualquer negociação é uma efetiva negociação.

Enfim, continuamos acreditando nos mercados de renda variável, em especial, os FII e as ações. Temos visto como positivo o comportamento da inflação, mesmo com a alta do petróleo. O crescimento do PIB tem indicado um potencial para maior aumento do consumo, o que também é positivo, mas temos que estar atentos ao comportamento do mercado de juros. O Banco Central deve promover mais dois cortes de 50 pontos-base ainda este ano como afirmou na ata de sua última reunião, mas o ritmo de cortes para o próximo ano e o patamar que será estabelecido para o juro terminal desse ciclo vão depender do ajuste fiscal que o governo promover.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

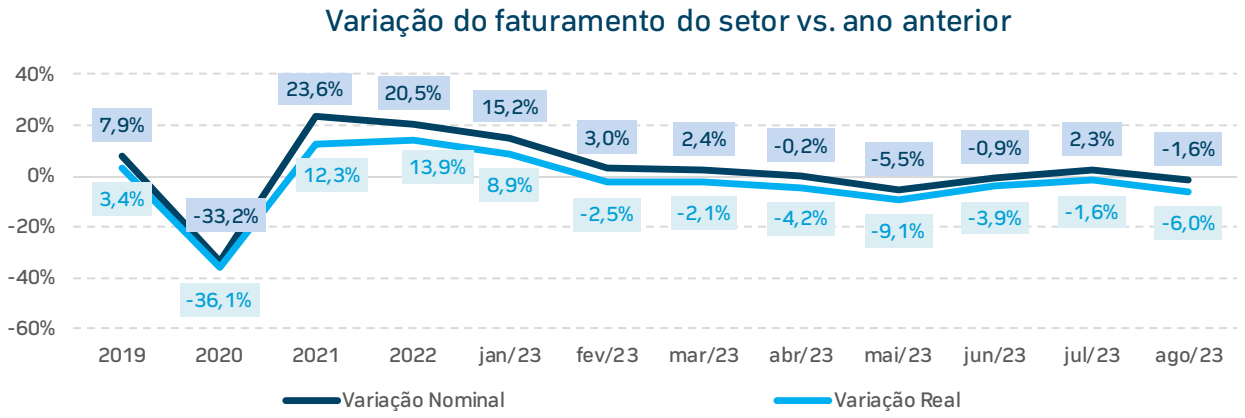
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 1,6% 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 6,0%.

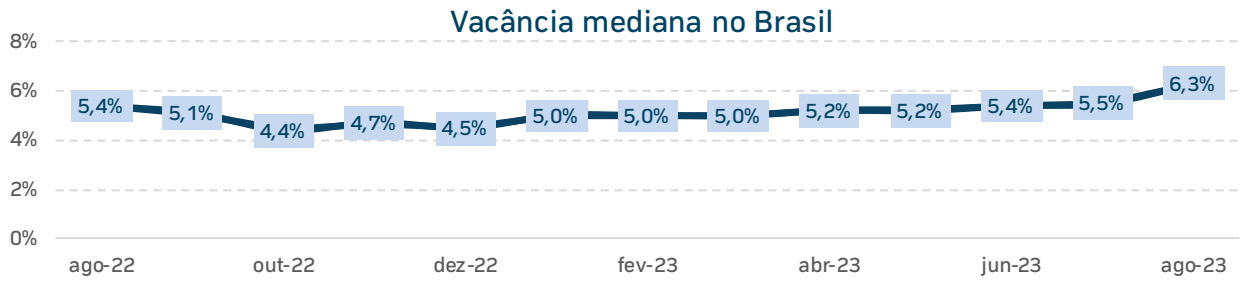
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Ago/23	6,3%	7,0%	4,4%	5,8%	6,5%
Jul/23	5,5%	6,5%	3,8%	5,1%	9,5%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

FLORIPA SHOPPING

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

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

Em agosto, o shopping apresentou vendas 2,7% superiores ao realizado em agosto de 2022. No acumulado do ano, as vendas estão 9,1% acima do mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional de agosto apresentou crescimento de 21,5% vs. agosto de 2022. No ano, o resultado operacional está 26,9% acima do mesmo período de 2022.

A vacância do Fundo cedeu de 2,8% em julho para 2,6% em agosto.

Movimentações comerciais: entrada do KFC (96 m²).

Floripa Shopping Center	ABL Vago (m²)	ABL Total (m²)	Vacância
Shopping Center	439	33.695	1,0%
Corporativo	892	14.274	6,2%
Total	**1.235**	**47.968**	**2,6%**

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 final de 2023 / início 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.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

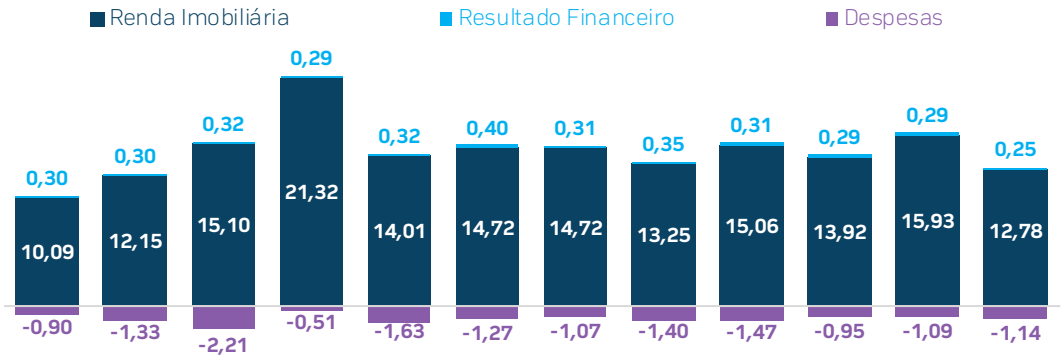
O Fundo distribuirá R$ 13,50 / cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2023, considerando as 65.232 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 16 de outubro de 2023, aos detentores de cota em 29 de setembro de 2023. Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R$ 14,31 / cota.

Conforme citado anteriormente, 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	set-23	R$ / Cota	2023	R$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	**850.333**	**13,04**	**9.035.304**	**15,39**
Receita Imobiliária	833.730	12,78	8.852.043	15,08
Receita financeira	16.604	0,25	183.260	0,31
Despesas totais	**(74.067)**	**(1,14)**	**(686.663)**	**(1,17)**
Resultado FLRP11	**776.266**	**11,90**	**8.348.640**	**14,22**
Rendimento FLRP11	**880.632**	**13,50**	**8.121.384**	**13,83**

Fonte: Hedge

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/COTA)



	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	Média 12m
Resultado Total	9,48	11,11	13,20	21,10	12,69	13,85	13,96	12,19	13,90	13,26	15,13	11,90	13,48
Rendimento	9,45	0,00	20,00	13,00	13,00	13,00	13,50	13,50	18,00	13,50	13,50	13,50	12,83
Resultado Acumulado	6,51	17,62	10,83	18,92	18,62	19,47	19,93	18,62	14,53	14,28	15,91	14,31	-

LIQUIDEZ

FLRP11	set-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	95,0%	78,7%	79,9%
Volume negociado (R$ mil)	469,8	1.864,7	21.732,8
Giro (em % do total de cotas)	0,4%	1,6%	20,8%
Valor de mercado			**R$ 131 milhões**
Quantidade de cotas do Fundo			**65.232 cotas**

Fonte: Hedge / Economática / B3

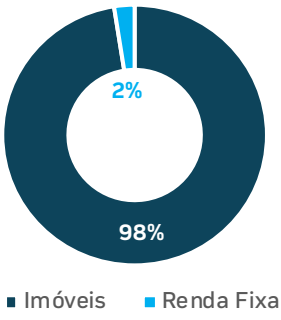
RENTABILIDADE

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$ 2.013,99**.

FLRP11	set/23	2023	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**2.000,00**	**1.590,00**	**1.520,00**	**1.000,00**
Renda Acumulada	0,68%	8,24%	9,89%	117,65%
Ganho de Capital Líquido	0,56%	21,33%	26,00%	81,12%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,24%	30,83%	32,17%	356,66%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	16,78%	43,37%	32,47%	11,44%
% CDI Líquido	**150%**	**368%**	**284%**	**190%**
Retorno Total Bruto	**1,4%**	**34,9%**	**42,4%**	**219,1%**
IFIX	**0,2%**	**12,3%**	**8,3%**	**-**
% IFIX	**683%**	**284%**	**511%**	**-**

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

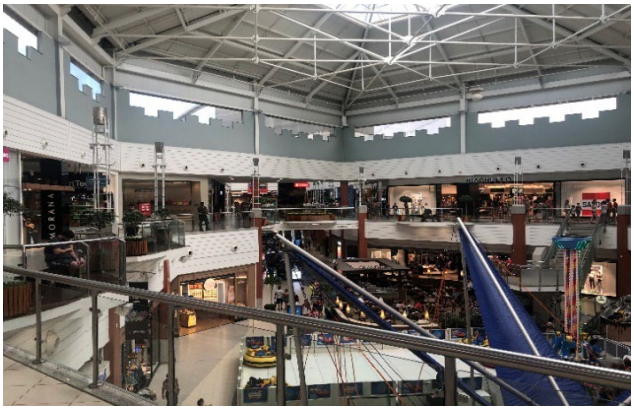
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,37255%	48,0 mil m²	151	Nov-2006	Plena Malls

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

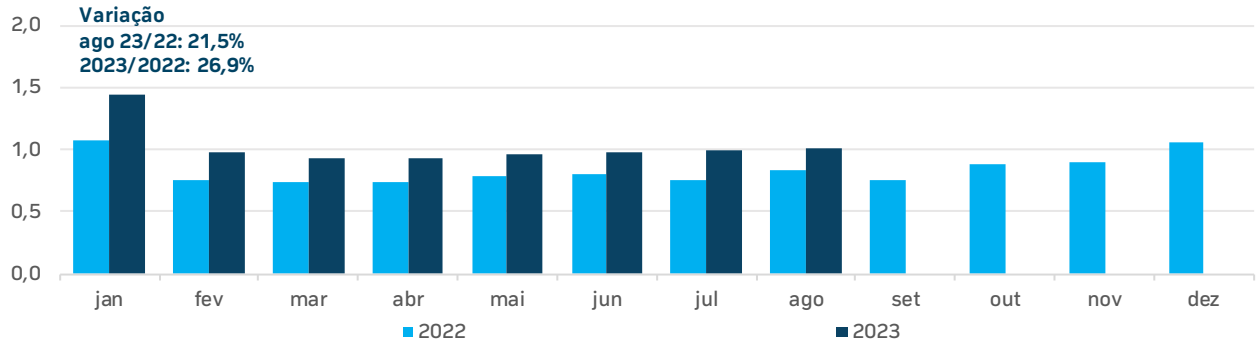
Mês 3
Caixa do Fundo:
Repasse do caixa recebido pelo shopping durante 2ª quinzena do mês 2, para o FII.

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

Floripa Shopping (35,37255%)	Realizado ago-23	Realizado ago-22	Variação vs. ago-22	Acum. ago-23	Acum. ago-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	475.455	436.757	9%	3.929.531	3.420.516	15%
Aluguel complementar	90.895	64.925	40%	629.700	661.278	-5%
Outras receitas	143.433	139.853	3%	1.110.685	1.138.486	-2%
Receitas shopping	**709.783**	**641.536**	**11%**	**5.669.917**	**5.220.280**	**9%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	-26.467	-48.156	-45%	-258.449	-425.135	-39%
Outras despesas	-14.140	-19.995	-29%	-192.959	-179.263	8%
Despesas totais	**-40.607**	**-68.151**	**-40%**	**-451.408**	**-604.398**	**-25%**
Resultado operacional shopping (NOI)	**669.176**	**573.385**	**17%**	**5.218.509**	**4.615.882**	**13%**
Resultado estacionamento	121.201	77.977	55%	1.133.108	641.310	77%
NOI Shopping + estacionamento	**790.377**	**651.362**	**21%**	**6.351.617**	**5.257.192**	**21%**
Receitas Universidades/Escritórios	226.201	185.101	22%	1.878.816	1.230.798	53%
Resultado Operacional	**1.016.578**	**836.463**	**22%**	**8.230.433**	**6.487.990**	**27%**
Benfeitorias	0	-12.267	-100%	-591.764	-389.986	52%
Resultado não operacional	-36.614	-115.944	-68%	-323.252	-457.988	-29%
Fluxo de caixa total	**979.964**	**708.251**	**38%**	**7.315.418**	**5.640.015**	**30%**

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

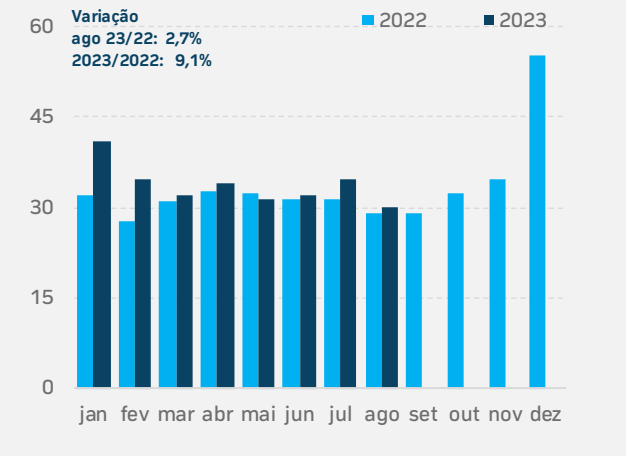
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

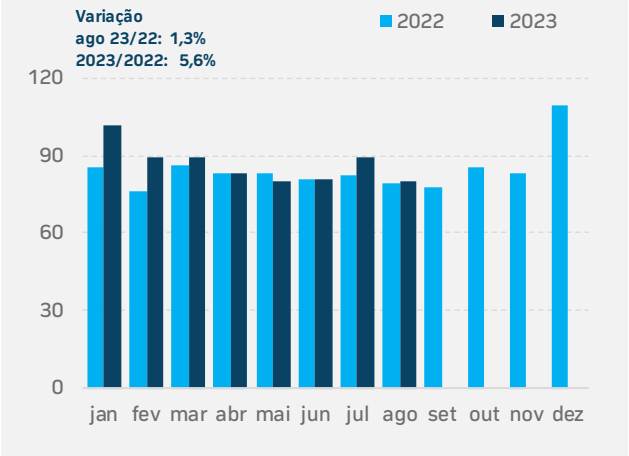
A vacância do Fundo cedeu de 2,8% em julho para 2,6% em agosto.

Movimentações comerciais: entrada do KFC (96 m²).

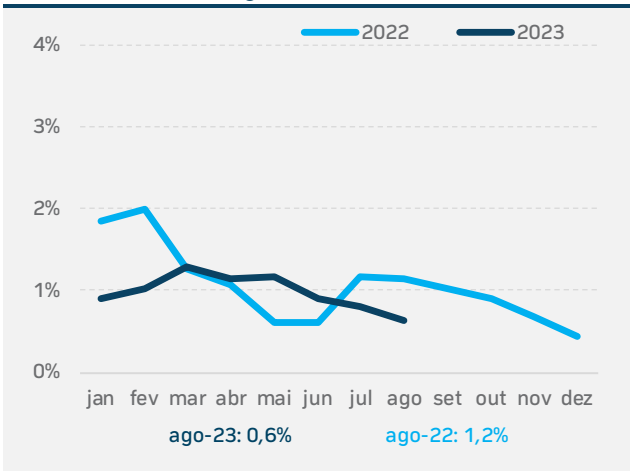
VENDAS (R$ MM)



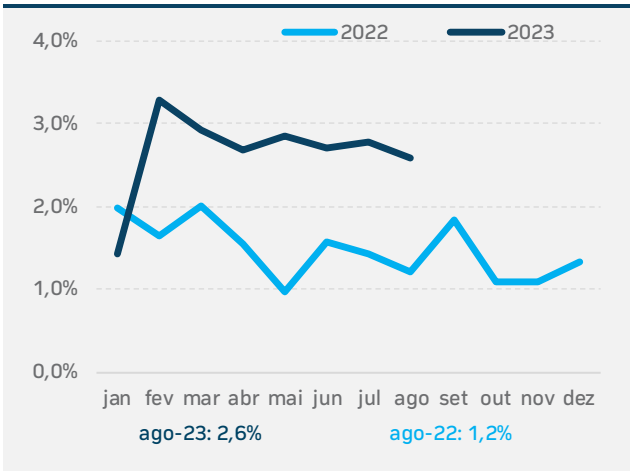
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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