



ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

FII Floripa Shopping

Novembro de 2016

Para informações adicionais, leia atentamente os Avisos Adicionais no final da apresentação.

Floripa Shopping

Visão geral

Características

- Localizado na Rodovia Virgílio Várzea, nº 587, área 2, no Saco Grande, Distrito Santo Antônio de Lisboa, Florianópolis, Santa Catarina.
- Empreendimento composto por 2 pisos com 160 lojas – 9 âncoras e 5 megalojas ABL 28.779.77m².
- O Shopping contém 1,350 mil vagas de garagem e 7 salas de cinema com 1.400 lugares;
- Outras áreas de lazer: Playland e Villa Bowling.

Público Alvo

- Foco nas Classes A e B.
- Público das regiões do Centro Administrativo do Governo do Estado SC, Universidades.

Dados

Proprietário: Plenaventura/ Vgomes e FII Floripa

Inaugurado em 18/10/2006

ABL 28.779.77m²

Estacionamento: 1.350 vagas.


160 lojas - 10 Âncoras 4 Megalojas e 1 academia

07 Salas de Cinema - 1400 lugares

Vacância: 11%

Administrador Shopping: Alliansce

Sócios

Administração: 



53,63%

35,37%

11%

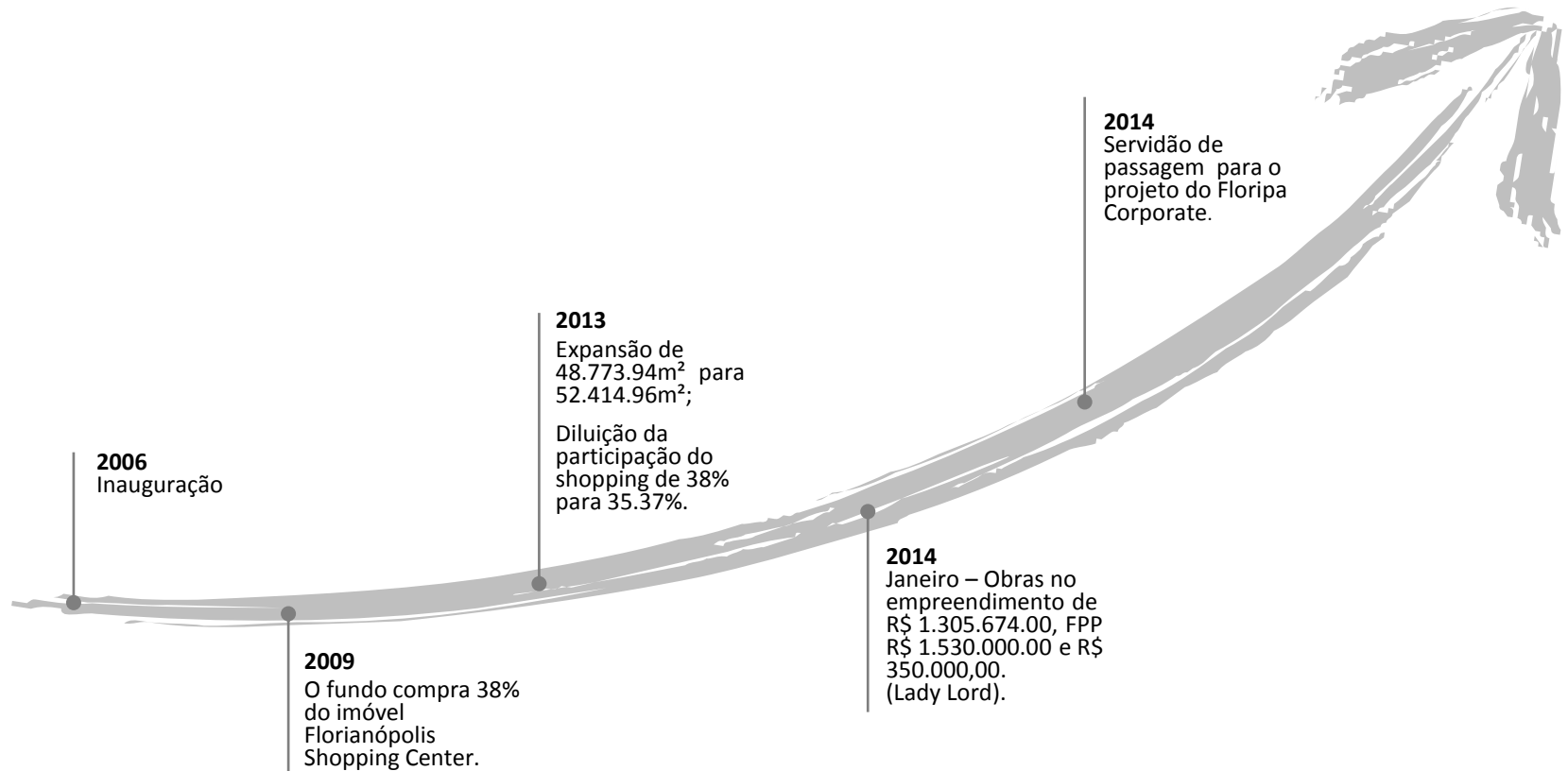

plena-ventura
INVESTIMENTOS

FII Floripa Shopping

Vgomes

Floripa Shopping

Principais Eventos



FII Floripa Shopping

Últimas Iniciativas

- ✓ Negociamos o contrato de distribuição de Cotas com CITIBANK, e reduzindo aproximadamente em 83% a Taxa de Administração do FII;
- ✓ O Shopping concedeu a servidão de passagem para o projeto do Floripa Corporate, empreendimento da Base construtora, onde o fundo receberá o valor da venda de unidades, em troca da mesma;
- ✓ Aprovamos a isenção de cobrança de estacionamento de segunda à sexta-feira no período das 10hrs às 15hrs, gerando maior fluxo na hora do almoço e conseqüentemente nas vendas neste horário.

Floripa Shopping

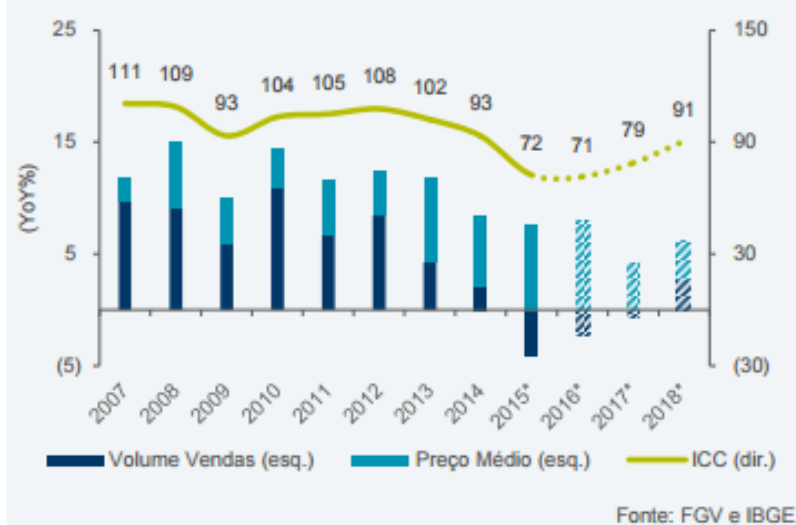
Mercado de Shoppings

Como reflexo de um complicado momento econômico e político, 2015 foi um ano desafiador para o setor e essa tendência se manteve em 2016.

Setor

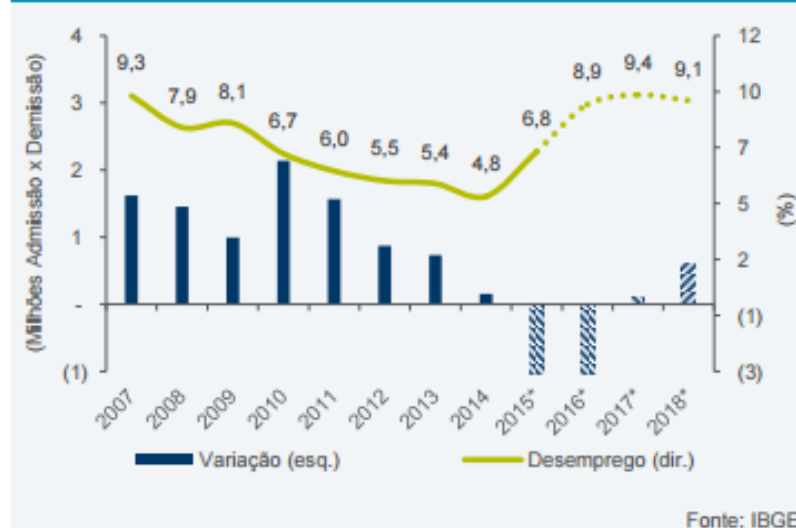
- Vendas: redução em todos tipos de lojas (exceção entretenimento)
- Aluguel: queda de 14,4%
- Inadimplência: 7,7%
- Vacância: 4,3%

Fig 4: Volume Vendas x Preço Médio x ICC



ICC – Índice de Confiança do Consumidor

Fig 5: Emprego x Desemprego

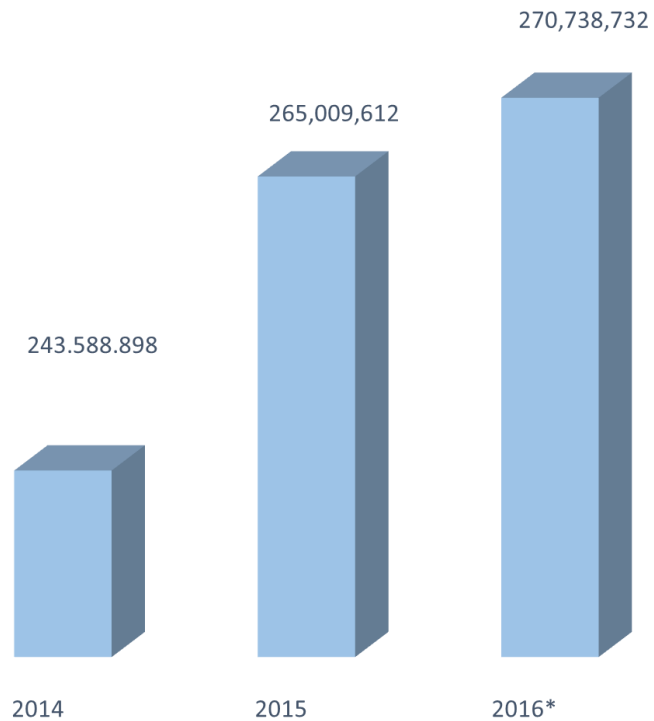


Floripa Shopping

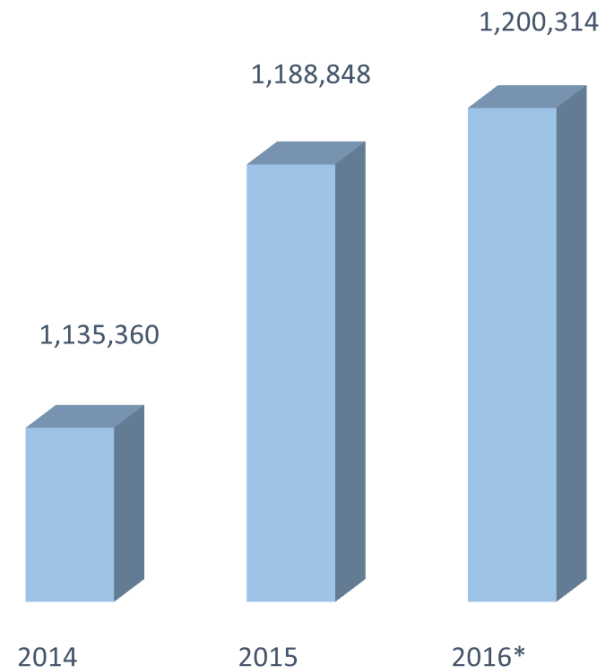
Dados financeiros

O Shopping acompanha essa tendência do setor, como se nota em receita de vendas e de fluxo de veículos.

Receita de Vendas (R\$ mil)



Fluxo de Veículos (mil)

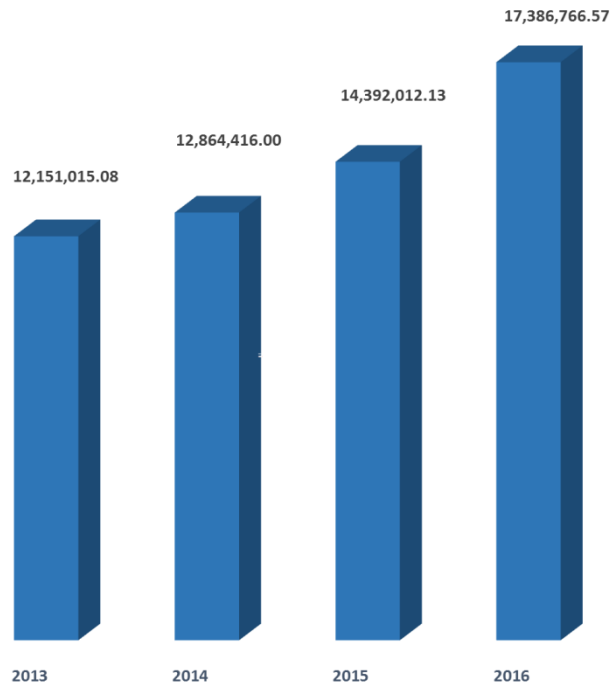


Floripa Shopping

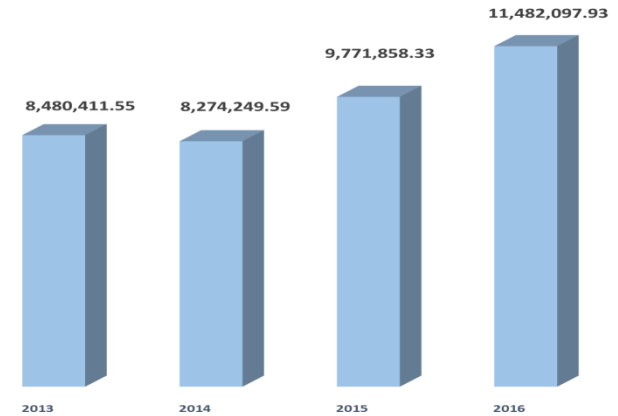
Histórico Financeiro

Os resultados operacionais estão líquidos das despesas.

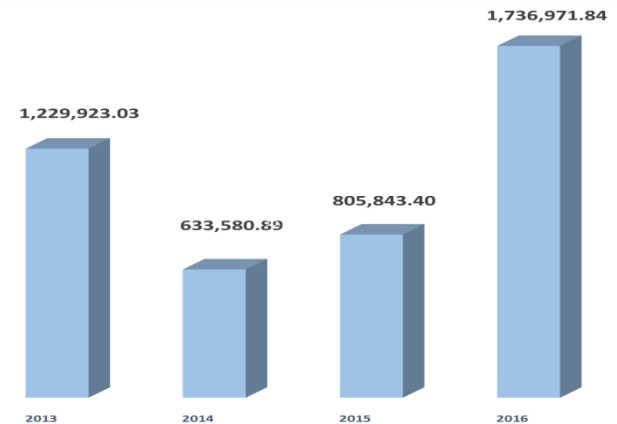
EBITDA (R\$ mil) *



Resultado Operacional (R\$ mil)



Resultado Estacionamento (R\$ mil)



*Receita de aluguel + Estacionamento

Floripa Shopping

Comparativo entre outros Fundos de Shoppings

Shopping Pátio Higienópolis



Proprietário: FII Shopping Pátio Higienópolis (25%)

Inaugurado em 18/10/1999

ABL 37.637.65m² - Área construída 106.712m².

Estacionamento: 1524 vagas.

311 lojas- 1 academia Bio Ritmo Platinum

06 Salas de Cinema Cinemark (1 sala 3D) + 1 Teatro

Possui teatro

Não possui supermercado

Vacância: 0.4%

Administrador Shopping: Iguatemi

Administrador do Fundo: Rio Bravo

Via Parque



Proprietário: 100% FII Via Parque Shopping

Inaugurado em jun/1993.

ABL 56.802m²

Estacionamento: 2006 vagas.

200 lojas.

6 Salas de Cinema – Kinoplex

Possui teatro

Não possui supermercado

Vacância: Não divulgado

Administrador Shopping: Aliansce

Administrador do Fundo: Rio Bravo

Shopping West Plaza



Proprietário: Brookfield 45% Fundo 30% Aliansce 25%

Inaugurado em mai/1991.

ABL 39.000m². - Área construída 111.000 mil m²

Estacionamento: 1811 vagas.

213 lojas.

2 Salas de Cinema – Playart (10 salas Cinemark)

Não possui teatro

Não possui supermercado

Vacância: 6.5%

Administrador Shopping: Aliansce

Administrador do Fundo: BTG Pactual

Floripa Shopping

Ranking

PL dos Fundos de Shoppings

Ranking	Fundos	Patrimônio Líquido
1º	Grand Plaza Shopping	634,054,000.00
2º	Via Parque Shopping	470,031,000.00
3º	Shopping Pátio Higienópolis	354,665,000.00
4º	Jardim Sul	189,161,000.00
5º	Polo Shopping Indaiatuba	144,794,000.00
6º	RB Capital General	107,660,000.00
7º	West Plaza Shopping	93,902,000.00
8º	Floripa Shopping	56,079,000.00

Custo Total dos FIIs vs PL

Ranking	Fundos	CT/PL
1º	Polo Shopping Indaiatuba	0.32%
2º	RB Capital General	0.36%
3º	Jardim Sul	0.90%
4º	Grand Plaza Shopping	1.51%
5º	Shopping Pátio Higienópolis	2.09%
6º	West Plaza Shopping	3.62%
7º	Floripa Shopping	3.90%
8º	Via Parque Shopping	3.96%

Resultados dos FIIs* vs PL

Ranking	Fundos	Resultado/PL
1º	RB Capital General	10.84%
2º	Grand Plaza Shopping	8.59%
3º	Jardim Sul	8.42%
4º	Via Parque Shopping	6.22%
5º	Shopping Pátio Higienópolis	5.90%
6º	West Plaza Shopping	5.29%
7º	Floripa Shopping	5.28%
8º	Polo Shopping Indaiatuba	4.91%

Custo Total dos FIIs vs Receita

Ranking	Fundos	CT/Receita
1º	Polo Shopping Indaiatuba	6.18%
2º	RB Capital General	6.37%
3º	Jardim Sul	8.73%
4º	Grand Plaza Shopping	15.01%
5º	Shopping Pátio Higienópolis	26.84%
6º	West Plaza Shopping	38.69%
7º	Via Parque Shopping	40.07%
8º	Floripa Shopping	41.74%

*Resultado dos FIIs: Total das receitas menos o total das despesas.

Floripa Shopping

Concorrência – Florianópolis/SC

Iguatemi Shopping



Proprietário: La Fonte Participações

Inaugurado em 17/04/2007

ABL 27.945m²

Estacionamento: 918 vagas.

157 lojas - 4 âncoras

7 Salas de Cinema

Possui teatro

Não possui supermercado

Vacância: Não divulgado

Administrador Shopping: Iguatemi

Beiramar Shopping



Proprietário: Grupo Familiar

Inaugurado em 27/10/1993

ABL 25.938.15m² - Área 97.358.96m²

Estacionamento: 1100 vagas.

210 lojas - 3 âncoras

7 Salas de Cinema – Cinesystem

Não possui teatro

Não possui supermercado

Vacância: Não divulgado

Administrador Shopping: Empresa do Grupo familiar

Continente Shopping



Proprietário: Almeida Junior

Inaugurado em outubro/2012

ABL 44.900m²

Estacionamento: 2.200 vagas.

218 lojas - 36 Restaurantes

8 Salas de Cinema (2 salas vips e 1 Macro XE 3D)

Não possui teatro

Não possui supermercado

Vacância: Não divulgado

Administrador Shopping: Almeida Junior

Floripa Shopping

Concorrência - Distância

Mapa da Ilha com as localizações dos Shoppings



FII Floripa Shopping

Convocação

São Paulo, 29 de novembro de 2016.

Ref.: Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Floripa Shopping

Prezado Sr. Cotista,

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”), na qualidade de Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Floripa Shopping, inscrito no CNPJ sob o número 10.375.382/0001-91 (“Fundo”), nos termos do Art. 21 do Regulamento do Fundo e do Art. 19 da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), vem, por meio desta, convocar V.Sa. a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada, presencialmente, no dia 16 de dezembro de 2016, às 09h30 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar, que terá como ordem do dia as seguintes deliberações:

Autorizar o administrador a buscar um comprador para o único imóvel do fundo, qual seja, a participação que o mesmo possui no “Florianópolis Shopping Center”. Para isto, autorizar o administrador a contratar uma empresa especializada para atrair potenciais compradores; e

Aprovação do pagamento dos custos da assembleia pelo Fundo, uma vez que o cotista solicitante entende convocá-la no melhor interesse dos cotistas do Fundo

Os Srs. Cotistas ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação e/ou prova de representação, bem como assinar o Livro de Presença de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472 c/c o Art. 70 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014.

Atenciosamente,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Obs.: A convocação na íntegra encontra-se no link: <https://www.btgpactual.com/home/media/fii-floripashopping-aage-convocacao-29112016.pdf>

FII Floripa Shopping

Proposta do Administrador

Considerando os números apresentados e na qualidade de administradores do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Floripa Shopping, entendemos que a prospecção de possíveis compradores para o imóvel do fundo é benéfica para os investidores em razão dos seguintes fatores:

- Entendemos que mesmo após a redução da taxa de administração, as despesas do fundo permanecem bastante significativas se comparadas com a receita (41,74%), principalmente em função do Patrimônio Líquido atual do fundo.
- Entendemos que para aumentarmos a receita do Shopping, seria necessária a ampliação do imóvel para atrair novas lojas satélites, o que resultaria em um primeiro momento em um aumento de investimento no Shopping.
- Como o Fundo não é majoritário no empreendimento, torna-se sempre dependente da aprovação dos demais sócios para tomadas de decisão referente à ampliação do imóvel.

Acreditamos que a prospecção estabelece parâmetro de demanda de valor para uma possível venda do ativo. Caso se concretize uma proposta, a mesma será discutida em uma nova assembleia extraordinária junto aos cotistas.