

### 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%.

#### Início do Fundo

03/09/2009

#### Número de Emissões

1

#### Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros  
S.A. DTVM

#### Taxa de Administração

9,00% ao mês sobre a receita do fundo<sup>i</sup>

#### Área Total do Empreendimento

80.162,85 m<sup>2</sup>

#### Área Locável do Empreendimento

39.238,37 m<sup>2</sup> (ABL)

#### Número de Lojas

142

#### Cotistas

866

#### Patrimônio Líquido

R\$ 79.535.375,49

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 1.329,68

#### Quantidade de Cotas

59.815

<sup>i</sup> 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.

### Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

### O Imóvel

O fundo possui 35,37% do empreendimento "Florianópolis Shopping Center", destinado à exploração comercial por meio de locação de suas lojas. O shopping está localizado na Rodovia Virgílio Várzea, nº 587, área 2, no Saco Grande, distrito de Santo Antônio de Lisboa, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina.



O shopping tem 1.350 vagas de garagem, 6 elevadores e 15 escadas rolantes. Além disso, o shopping tem 7 salas de cinema com 1.400 lugares. O shopping é certificado pela Certificação ambiental ISO 14001.

### Nota da Administradora

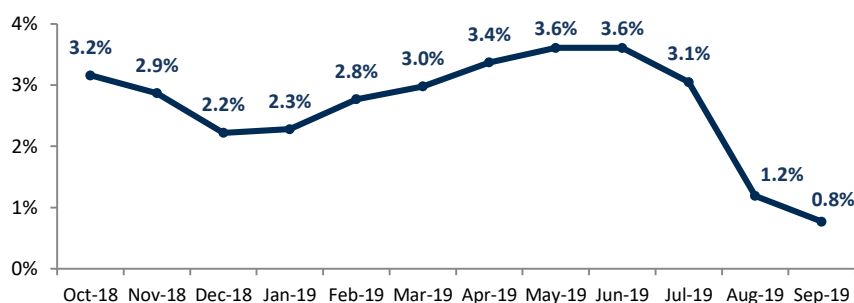
No dia 18/10/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a Setembro de 2019 no valor de R\$ 6,3874 por cota, pagos em 25/10/2019. O mês de Setembro apresentou alta de aproximadamente 9,60% no valor bruto das vendas totais, quando comparado ao mesmo período em 2018, enquanto os alugueis totais registraram alta de 11,61%. O fluxo de veículos quando comparado com o mês de Setembro de 2018, apresentou alta de 1,80%.

O desempenho acumulado em 2019 é puxado principalmente pelo aumento nas vendas das âncoras de aproximadamente 15,8%, lazer aproximadamente 14,0% e satélites aproximadamente 6,0% enquanto o desempenho de vendas das megalojas apresentou retração de aproximadamente -4,2% quando comparado com o mesmo período acumulado em 2018.

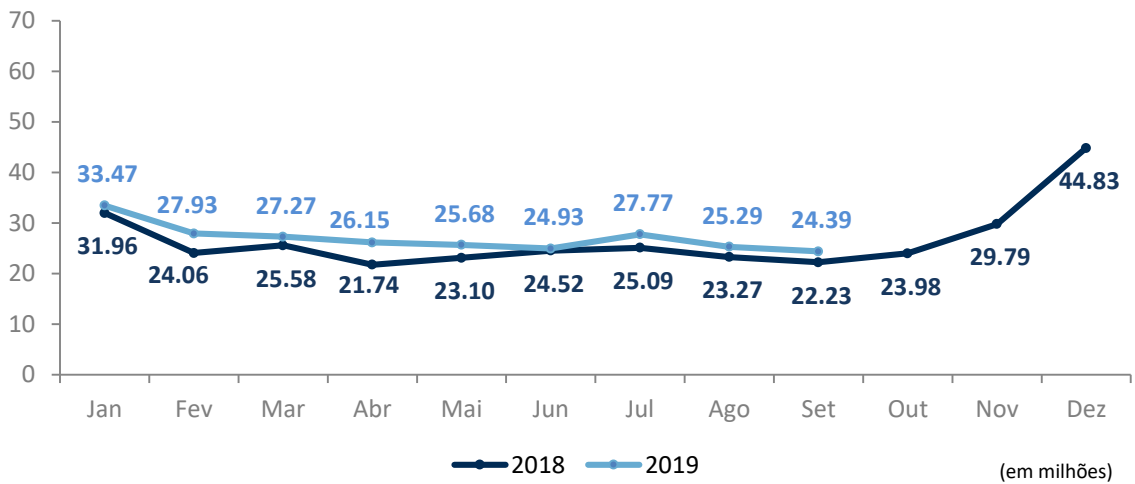
### Informações Adicionais

	Total 2019	Setembro 2019
Receita de vendas	242.909.832	24.385.712
Receita de aluguel	13.308.921	1.429.966
Receita de estacionamento	3.433.528	362.755
Fluxo de veículos	837.447	85.304

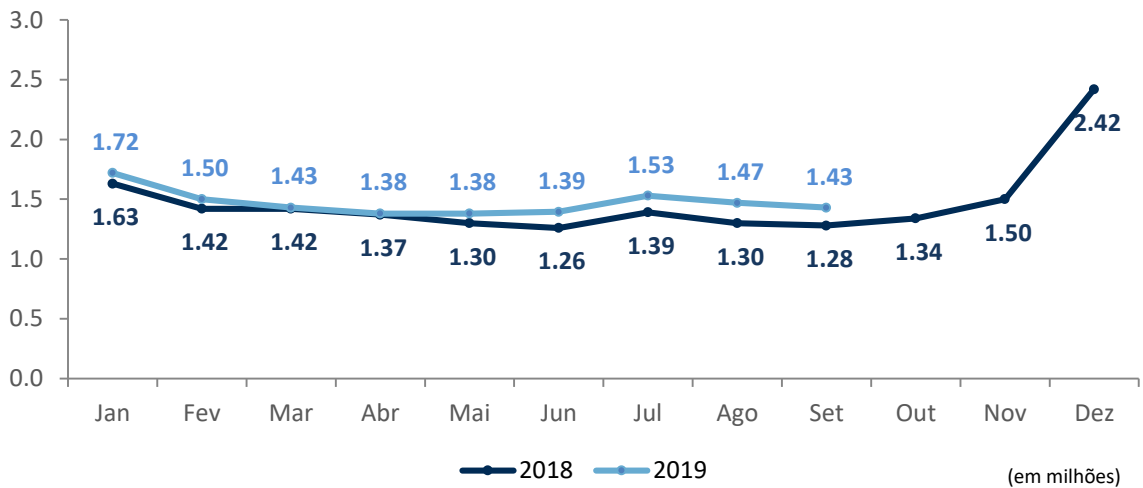
### Evolução Vacância – 12 Meses



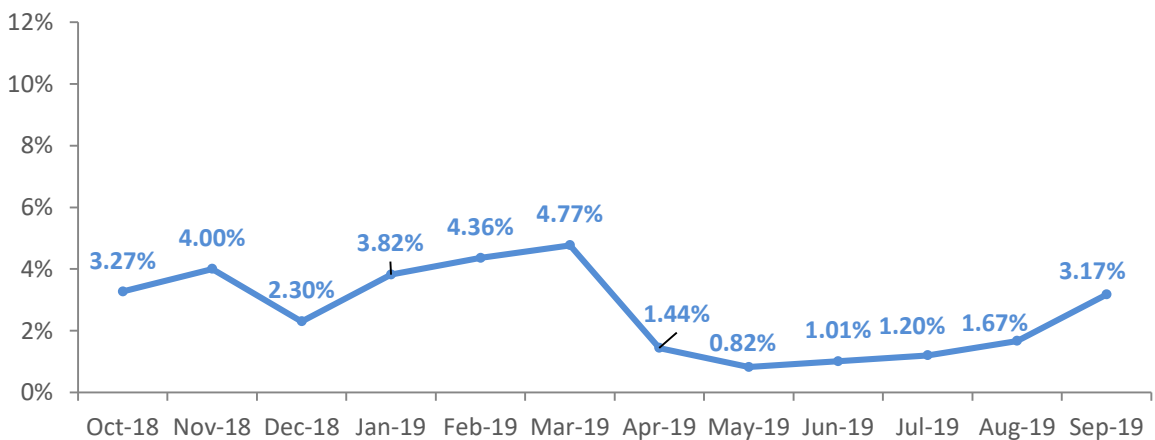
## Evolução Receita Bruta de Vendas



## Evolução Receita de Aluguel



## Evolução Inadimplência<sup>1</sup> – 12 Meses



<sup>1</sup> Para o mês atual é refletida a inadimplência bruta, mas para os meses anteriores é considerada a inadimplência líquida pois já considera os alugueis recuperados até a data atual.

## Demonstração Consolidada de Resultados

	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19
Receitas	528.481	541.826	581.311	653.523	589.173	597.229
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	523.635	539.600	580.627	652.171	587.982	587.588
Financeiras	4.846	2.225	684	1.352	1.191	9.641
Despesas	(317.027)	(212.466)	(179.456)	(231.706)	(364.292)	(121.216)
Reserva de contingência	647	688.754	53.911	(20.174)	(12.549)	(25.013)
Benfeitorias	-	(853.733) <sup>ii</sup>	(53.911)	-	-	-
Ajustes <sup>i</sup>	64.678	50.590	10.610	(18.340)	26.090	24.243
<b>Resultado Líquido</b>	<b>276.778</b>	<b>214.969</b>	<b>412.465</b>	<b>383.304</b>	<b>238.422</b>	<b>475.243</b>

<sup>i</sup>Ajustes referentes as despesas operacionais.

<sup>ii</sup>Reversão de reservas para compor o montante destinado a benfeitorias.

**Reserva de Contingência: No final do mês de Setembro/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 57.735,23.**

## Distribuição

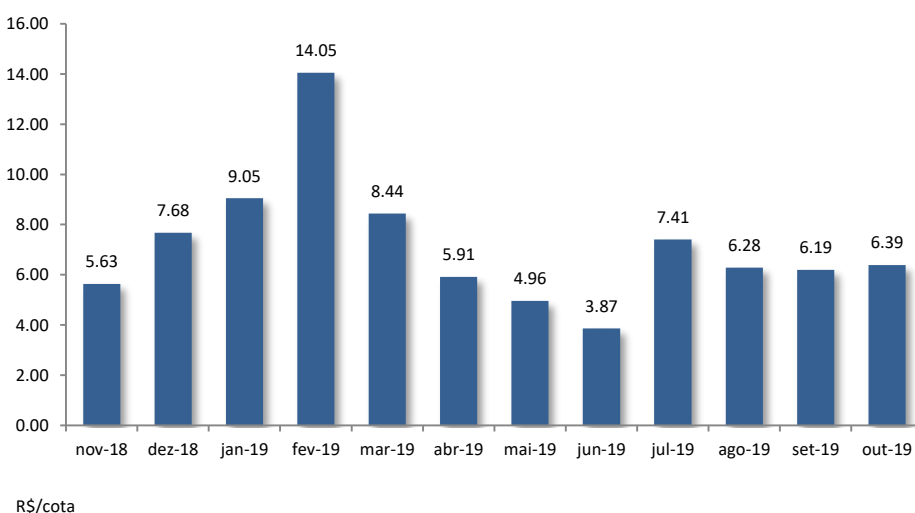
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 20, ou no primeiro útil seguinte, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo fundo.

Data base: 18/10/2019

Data de pagamento: 25/10/2019

Rendimento: R\$ 6,3875

Mês de referência: Setembro/2019



## Mercado Secundário

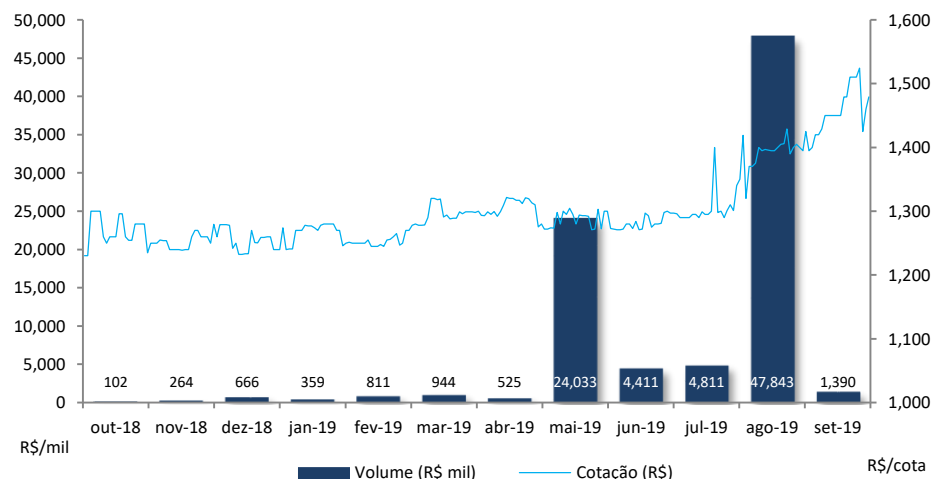
As cotas do FII Floripa Shopping (FLRP11) são negociadas no mercado de Bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 948

Cotação de fechamento: R\$ 1.490,00

Volume: R\$ 1.390.165

Mês de referência: Setembro/2019



Fonte: Economática

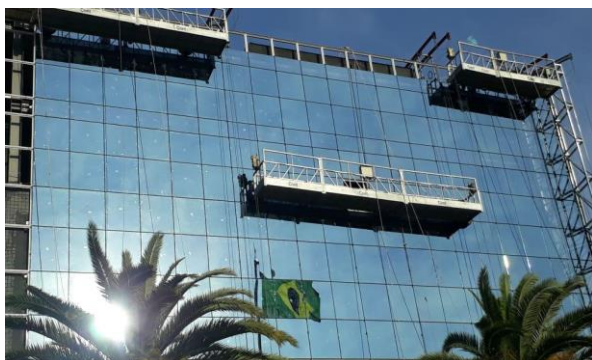
Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

## Update

- **29/07/2019** – [Convocação](#) para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 13 de Agosto de 2019 para deliberar a 4ª Emissão de cotas do Fundo. Divulgação da [Proposta da Administradora](#).
- **13/08/2019** – [Realização](#) da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que aprovou por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições a 4ª Emissão, nos termos do Regulamento do Fundo, e da ICVM 472, bem como nos termos da ICVM 476, conforme alterada.
- **16/08/2019** – [Fato Relevante](#) comunicando o início do Período de Preferência em 23/08/2019, que se encerra em 05/09/2019, da 4ª Emissão do Fundo.
- **06/09/2019** – [Fato Relevante](#) comunicando o fim do prazo para exercício do direito de preferência e que as cotas remanescentes serão distribuídas a partir de 09/09/2019 no âmbito da oferta primária com esforços restritos.
- **17/09/2019** – [Fato Relevante](#) comunicando o encerramento, em 16/09/2019, da Distribuição pública de cotas com esforços restritos da 4ª Emissão do Fundo.
- **21/10/2019** – Divulgamos dois Comunicados ao Mercado, o primeiro informando sobre a não renovação do contrato com a [Cushman & Wakefield Negocios](#) imobiliários Ltda, para comercialização do Floripa Shopping. E o segundo [Comunicando](#) referente ao início das negociações após o encerramento da Oferta Pública de cotas da 4ª Emissão do Fundo.

## Obras

RETROFIT Fachada, término previsto para Novembro de 2019:



## Eventos realizados no Shopping em Setembro de 2019

**MÊS DO HUMOR**– Foram realizadas durante o mês de Setembro diversas sessões de Stand Up Comedy, em parceria com a C5 Produções. O Shopping abriu as portas da sala de cinema para receber grandes nomes da comédia nacional como: Oscar Filho, Nany People, Paulinho Serra e Diogo Portugal. Passaram pelo evento cerca de 1.400 pessoas.



**CIRCUITO PIRATA** – Do dia 07 de Setembro até 25 de Outubro, o Shopping realiza um evento destinado para crianças de todas as idades e é uma oportunidade de incentivar a brincadeira e interação com outras crianças. O parquet montado tem uma estrutura cheia de obstáculos onde as crianças podem desviar de tubos flexíveis, passar sobre a barreira recruta, atravessar um mar de bolinhas até chegar ao navio inflável.



**CUPOM DE DESCONTOS FLORIPA**– Do dia 20 de Agosto até 20 de Setembro, foram distribuídos por pontos estratégicos cupons com descontos exclusivos, com o intuito de trazer novos clientes e aumentar o fluxo no Shopping no mês de Agosto. Esta ação teve um retorno de 650 cupons utilizados nas lojas e brindes retirados no Espaço Cliente.



## Processos Judiciais

Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.



## Documentos

---

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

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

- [Site da Administradora](#)

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/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com  
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

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, conseqüentemente, 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.