

### 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

929

#### Patrimônio Líquido

R\$95.437.560,50

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$1.595,54

#### 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

Devido ao cenário de fechamento do Shopping, conforme o Fato Relevante publicado em 18 de março de 2020, a Administradora optou pela não distribuição de rendimentos a serem pagos no mês de março, conforme fato relevante em 31/03/2020.

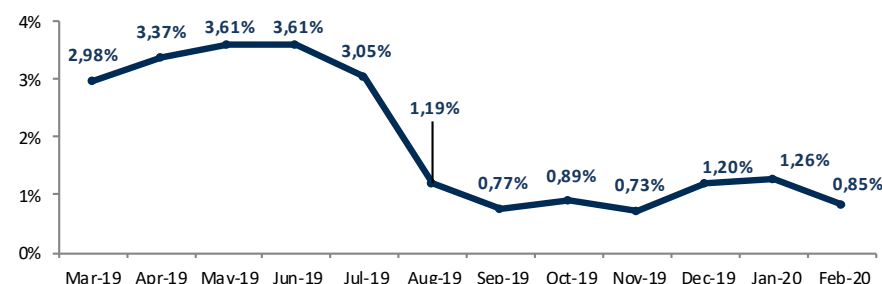
O mês de fevereiro apresentou um aumento de aproximadamente 6,11% no valor bruto das vendas totais, quando comparado ao mesmo período em 2019, enquanto os alugueis totais registraram alta de 24,00%, em relação ao mesmo período em 2019. O fluxo de veículos quando comparado com o mês de fevereiro de 2019, apresentou alta de 11,16%. O desempenho é puxado principalmente pelo aumento nas vendas das âncoras de aproximadamente 7,10%, lazer aproximadamente 22%, satélites 7%, enquanto megalojas apresentou uma retração de 9.11%.

A obra de retrofit encontra em seus estágios finais, sendo que tal melhoria no ativo teve forte aceitação por parte do seu público, e consolidou o Floripa Shopping no cenário de shoppings centers de Florianópolis. No momento está sendo realizada uma expansão da área de embarque e desembarque pela Rodovia Virgílio Várzea.

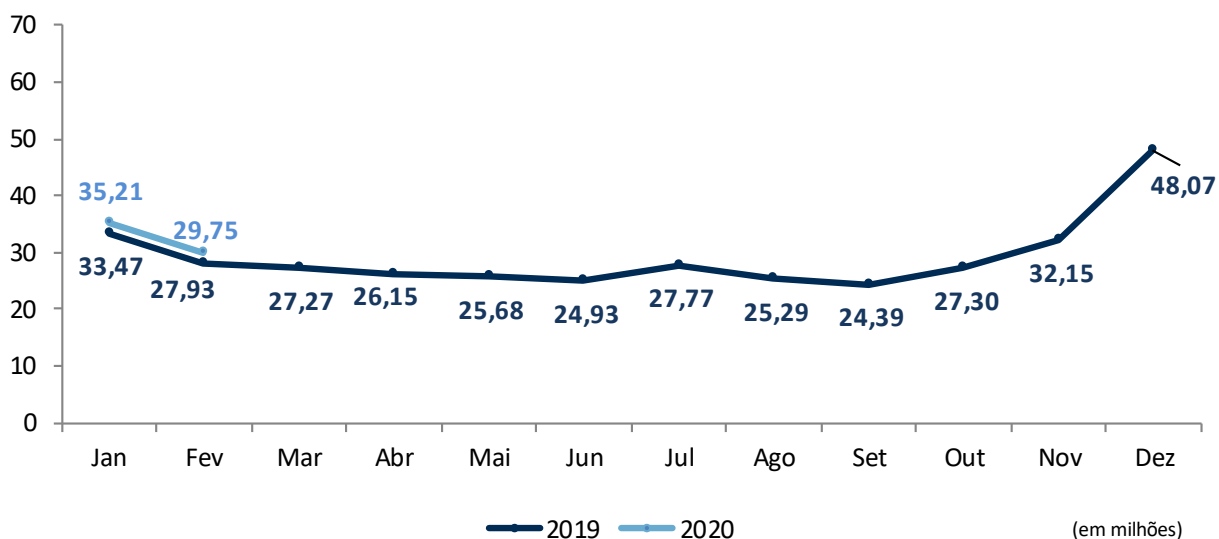
### Informações Adicionais

	Total 2020	Fevereiro 2020
Receita de vendas	64.973.213,58	29.757.022,33
Receita de aluguel	3.934.294,35	1.879.671,21
Receita de estacionamento	1.106.763,45	496.029,57
Fluxo de veículos	228.147	105.850

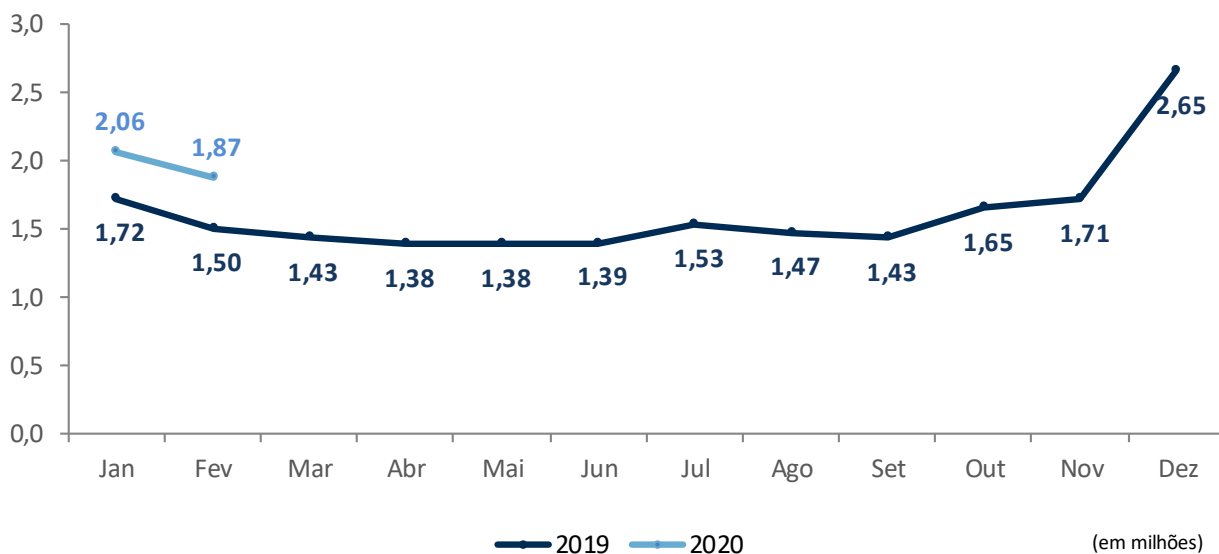
### Evolução Vacância – 12 Meses



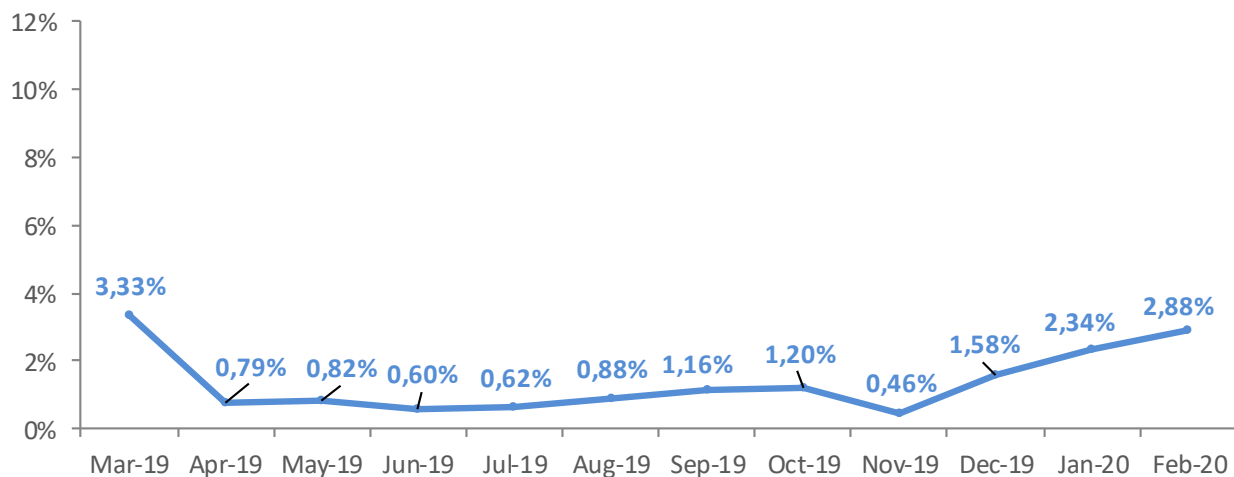
## Evolução Receita Bruta de Vendas



## 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

	set/19	out/19	nov/19	dez/20	jan/20	fev/20
Propriedades para Investimento	529.991	547.112	542.610	16.524.721	660.961	577.473
Outros Ativos Financeiros	9049	7431	3.839	4.395	3.988	2.947
Despesas Operacionais <sup>i</sup>	-49.209	-42.545	-46.111	-45.732	-47.680	-55.037
Lucro (prejuízo) líquido no período	489.831	511.998	500.338	16.483.384	617.269	525.383
Ajustes <sup>ii</sup>	5.851	-71.456	-29.624	-15.985.115	221.188	66.686
Reserva de Contingência	-25.013	-22.256	-23.764	-25.142	-42.550	-28.967
<b>Resultado Líquido</b>	<b>475.243</b>	<b>422.861</b>	<b>451.523</b>	<b>477.701</b>	<b>808.454</b>	<b>575.649</b>

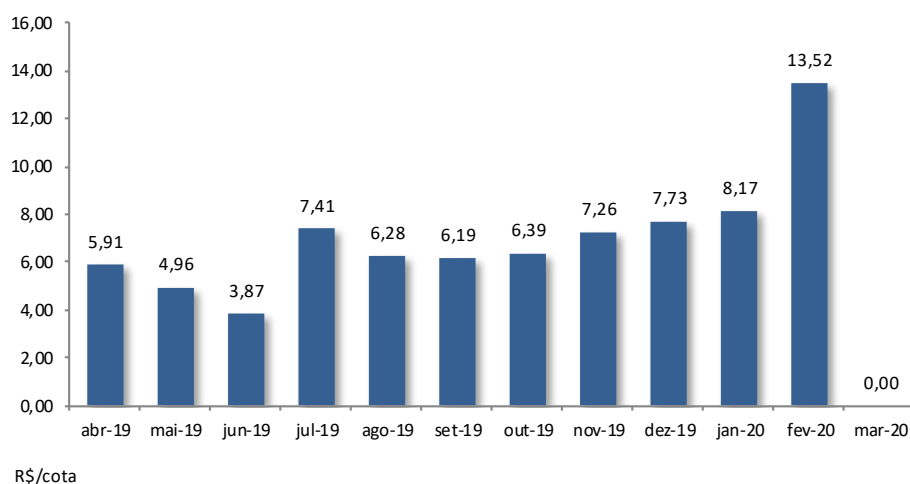
Ajustes referentes as despesas operacionais.

**Reserva de Contingência: No final do mês de Fevereiro/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 200.415,02.**

## 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.

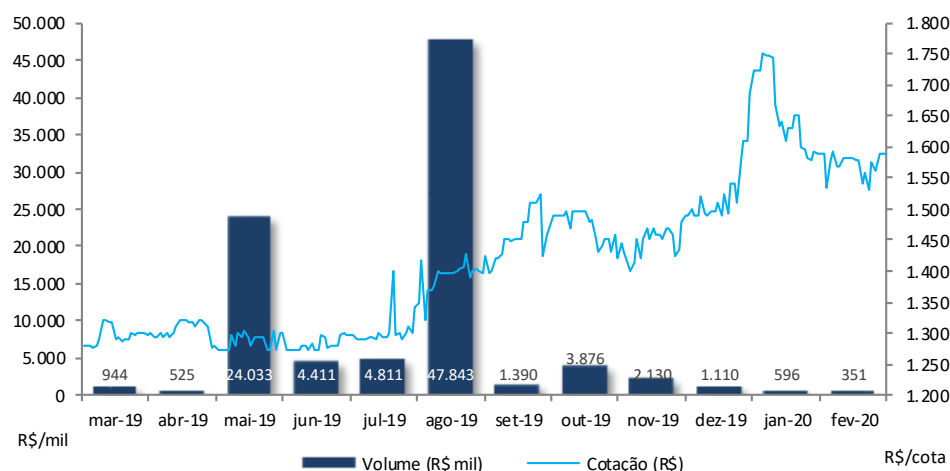
**Data base:** 28/02/2020  
**Data de pagamento:** 27/03/2020  
**Rendimento:** R\$ 0,00  
**Mês de referência:** Fevereiro/2020



## Mercado Secundário

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

**Cotas negociadas:** 223  
**Cotação de fechamento:** R\$ 1.580  
**Volume:** R\$ 350.750  
**Mês de referência:** Fevereiro/2020



- **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 Negócios](#) imobiliários Ltda, para comercialização do Floripa Shopping. E o segundo [Comunicado](#) referente ao início das negociações após o encerramento da Oferta Pública de cotas da 4ª Emissão do Fundo.
- **31/03/2020** – [Fato Relevante](#) dados os impactos do COVID-19 no comércio a Administradora optou por não distribuir rendimentos mensalmente aos cotistas até que se tenha maior visibilidade quanto aos impactos no fluxo de caixa do Floripa Shopping. Esta medida está sendo reavaliada recorrentemente, visando proteger o patrimônio do Fundo e dos cotistas

## Obras

Obra de retrofit na fachada principal foi finalizada. A conclusão das obras da entrada localizada junto à Rod. Virgílio Várzea está prevista para Março de 2020.





## Eventos realizados no Shopping em Fevereiro de 2020

**Liquidação de Verão**— Durante o mês de fevereiro realizamos a nossa tradicional campanha “Liquidação de Verão”, que aconteceu durante todo o mês de fevereiro. Todas as lojas que estavam oferecendo produtos atrativos de 50 até 70 de desconto foram divulgadas diariamente pelas plataformas digitais, via postagens e stories.



**Aulas de Patinação de Velocidade** - Nos dias 09 e 23 de fevereiro o Shopping continuou a realização em parceria com a Federação Catarinense de Hóquei e patinação, oferecendo aulas gratuitas de patinação no estacionamento externo do Shopping.



**Bailinho de Carnaval** — Realizamos o nosso tradicional Bailinho de Carnaval Infantil, no jardim em frente ao Floripa Shopping. Foram dois dias repletos de atrações, brindes e diversões para toda a família, o evento foi gratuito e sugerimos a doação de 1 kg de alimento não perecível, onde arrecadamos mais de 200 itens que foram doações para a *instituição Comosg*. Também tivemos apresentações como da bateria de escola de samba *União da Ilha da Magia* e *Banda da Tia Lyly*, além de um concurso de fantasias.



## 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 0048 / 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, consequentemente, 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.