

Informações

Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários caracterizados como Shoppings Centers, para exploração comercial por meio de locação ou posterior alienação. As aquisições podem se dar pela totalidade ou fração ideal de cada ativo, conforme detalhado em seu Regulamento.

Início do Fundo

26/07/2019

CNPJ

33.046.142/0001-49

Número de Emissões

1

Gestor

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Taxa de Administração¹

1,00% ao ano sobre o PL do Fundo

Quantidade de Empreendimentos

7

Área Total dos Empreendimentos

140.810 m²

Patrimônio Líquido

R\$532.143.249,74

Valor Patrimonial/Cota

R\$123,61

Quantidade de Cotas

4.305.079

Nota do Gestor

O mês de novembro foi marcado por uma maior instabilidade no cenário político e econômico, proveniente das medidas de transição de governo. A atenção dos investidores se volta agora para a tramitação da PEC da transição no Senado Federal e a posterior análise na Câmara dos Deputados. Segundo o governo eleito, a aprovação da PEC, que prevê algumas alterações no teto de gastos, é fundamental para a manutenção dos níveis atuais do Auxílio Brasil. Atualmente não há um consenso entre os parlamentares. Estas incertezas no campo fiscal estão gerando um desconforto sobre a inflexão da curva de juros em 2023, afetando diretamente a performance do mercado.

Diferentemente do mês anterior, o Índice Cielo do Varejo Ampliado deste mês foi prejudicado por efeitos do calendário, com uma sexta feira a menos e uma segunda feira, data de menor movimento no varejo a mais. Assim, na comparação anual deflacionada, o varejo apresentou um crescimento de 1,0% no mês, fechando um ciclo de doze meses de alta. Já olhando em termos nominais, o avanço atingiu a marca de 10,5%. Em relação aos macrosetores, Serviços e Bens Não Duráveis continuam a apresentar crescimento nas vendas em relação ao igual período de 2022. Os destaques ficam para os setores de Bares e Restaurante e Postos de Gasolina, respectivamente. Por sua vez, o bloco de Bens Duráveis segue pressionado pelo desempenho do segmento de Materiais de Construção. Por regiões, o melhor desempenho fica com a região Norte. Antecipando os resultados da Black Friday, o faturamento nas lojas físicas subiu cerca de 5,4%, com destaque para o segmento de Drogarias e retração no segmento de Móveis e Eletro, que pode ser explicada pela antecipação de promoções ao longo do mês.

A Intenção de Consumo das Famílias, o ICF, apresentou pelo décimo mês sequencial um crescimento no nível de satisfação. Este resultado é impulsionado pela combinação do início das comemorações de fim de ano e da Copa do Mundo. Na passagem mensal, o ICF atingiu uma alta de 1,3%. Já no comparativo anual, o crescimento foi de 21,3%, com o animo aflorado dos consumidores dado os diversos eventos sociais simultâneos. Além disto a geração maior de empregos formais, somada com a contração dos níveis inflacionários, ajudou a melhorar a percepção das Famílias. Já olhando para os indicadores o Momento para Bens Duráveis se destacou, com a chegada das promoções da Black Friday. No mais, somente a perspectiva profissional e o acesso ao crédito não apresentaram crescimento.

Nossa carteira em novembro manteve novamente um desempenho operacional acima do previsto. A inadimplência líquida segue constante como um indicador positivo no ano de 2022. Além do bom volume de propostas comerciais, tivemos inaugurações relevantes, em destaque no Capim Dourado, como uma loja de jóias (104 m²) e uma renomada marca de roupas femininas (91 m²), fortalecendo a qualificação do mix. No Ilha Plaza, a administração em parceira com um restaurante do ativo realizou uma ação promocional que gerou alto engajamento com os nossos clientes, resgatando mais de 300 cupons neste período. Em um mês marcado pelo início da temporada de Natal, Black Friday e Copa do Mundo, os clientes puderam apreciar atrações natalinas, promoções tradicionais da época, além da transmissão ao vivo de vários jogos.

Sobre o comportamento da cota no mercado secundário da B3, informamos que o Fundo apresentou negociações em 100% dos pregões no mês, transacionando cerca de R\$ 172 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 65,97/cota, uma variação negativa de 3,0% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 4,2%.

Distribuição de Rendimentos

De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em novembro, o Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota, referente ao mês de setembro. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

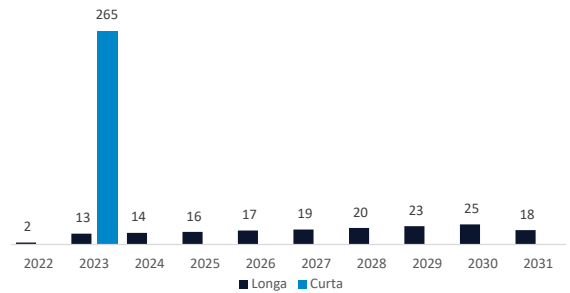
¹ Caso as cotas do Fundo venham a integrar índices de mercado, será utilizado o critério base de valor de mercado do Fundo. Observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 ajustado pelo IGPM. A Taxa de Administração também é composta pelos serviços de custódia, gestão e escrituração, conforme regulamento.

Obrigações

Em outubro, seguimos normalmente com o cronograma de amortização da dívida longa do Fundo, sendo importante ressaltar que os valores referente as amortizações não transitam no resultado do Fundo. O cronograma de amortização do principal das dívidas, bem como as principais características das obrigações estão retratados a seguir:

Cronograma de amortização (R\$ milhões)

(em R\$ milhões)	Custo	Venc.
Obrigações por aquisições de imóveis		
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031
Dívida Curta	CDI + 2,95% aa	Jul/2023



Lembramos ainda que desde de agosto o custo relativo a dívida curta foi alterado de 136,51% do CDI para CDI + 2,95%.

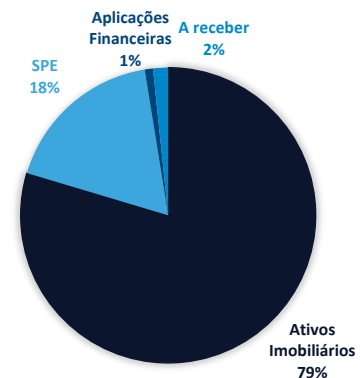
Carteira

Em outubro, não tivemos nenhuma alteração na composição do portfólio de Shoppings do Fundo, sendo que a carteira permanece com 7 ativos, dos quais 3 estão alocados em sociedade de propósito específico (SPE).

O patrimônio líquido ao final de outubro era de R\$ 532,1 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 951,5 milhões, em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 13,0 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente ao pagamento das obrigações com amortização do Fundo.

A composição do patrimônio líquido do Fundo e a sua carteira de ativos estão retratadas a seguir:

Ativos Imobiliários	777,4
SPE	174,1
Aplicações Financeiras	13,0
Obrigações	(437,5)
A pagar/a receber	5,1
Patrimônio Líquido	532,1



Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	98,3%
Vendas Totais	[R\$]	34.610.636
Receita de Locação	[R\$]	1.880.421
NOI - competência	[R\$]	1.735.485
SSR	[%]	8,1%
SSS	[%]	7,5%
Inadimplência	[%]	8,2%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	13.742.922
Receita de Locação	[R\$]	564.653
NOI - competência	[R\$]	444.372
SSR	[%]	6,8%
SSS	[%]	-8,7%
Inadimplência	[%]	6,3%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,2%
Vendas Totais	[R\$]	25.674.807
Receita de Locação	[R\$]	1.700.733
NOI - competência	[R\$]	1.550.376
SSR	[%]	8,3%
SSS	[%]	12,0%
Inadimplência	[%]	0,6%



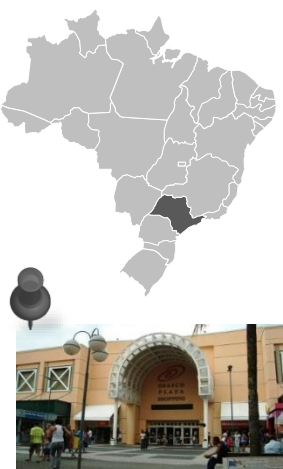
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,6%
Vendas Totais	[R\$]	25.664.760
Receita de Locação	[R\$]	1.949.532
NOI - competência	[R\$]	1.902.011
SSR	[%]	-0,4%
SSS	[%]	9,4%
Inadimplência	[%]	1,7%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,6%
Vendas Totais	[R\$]	16.738.487
Receita de Locação	[R\$]	688.821
NOI - competência	[R\$]	456.696
SSR	[%]	-9,9%
SSS	[%]	0,3%
Inadimplência	[%]	12,1%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,3%
Vendas Totais	[R\$]	21.597.737
Receita de Locação	[R\$]	2.383.307
NOI - competência	[R\$]	2.056.868
SSR	[%]	9,7%
SSS	[%]	20,3%
Inadimplência	[%]	0,7%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,6%
Vendas Totais	[R\$]	24.783.528
Receita de Locação	[R\$]	1.581.816
NOI - competência	[R\$]	1.617.270
SSR	[%]	12,3%
SSS	[%]	-10,2%
Inadimplência	[%]	2,7%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,8%
Vendas Totais	[R\$]	128.413.710
Receita de Locação	[R\$]	7.830.381
NOI - competência	[R\$]	7.067.837
SSR	[%]	5,5%
SSS	[%]	4,3%

² Os resultados operacionais dos Shoppings consideram a totalidade dos ativos. Lembramos ainda que Casa&Gourmet, Osasco e Plaza Macaé estão dentro de SPes. A Tabela referente ao Portfólio já considera os resultados com base na fração ideal de cada ativo.

Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo fechou o mês de outubro em aproximadamente R\$ 932 mil negativo. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 671 mil, dado o ajuste recorrente de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Lembramos que neste mês houve o retorno dos pagamentos de juros referente a dívida curta. Em termos operacionais, os ativos seguem performando dois dígitos acima do NOI projetado para o período. Assim, em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês negativo em R\$ 262 mil.

É importante ressaltar que as distribuições se darão de acordo com a regra apresentada no regulamento do Fundo, conforme a legislação em vigor.

DESEMPENHO	ago-22	set-22	out-22	2022
Receitas	6.865.757	7.319.991	6.727.844	72.994.343
Receita Imobiliária	6.709.292	6.738.625	7.427.503	70.707.847
PDD - aluguéis	(470.876)	(46.849)	(1.335.546)	(5.406.203)
Receita Financeira	112.592	113.467	121.139	1.238.552
Receita de Dividendos	514.748	514.748	514.748	6.454.148
Despesas	(8.065.399)	(8.057.770)	(7.660.362)	(73.340.025)
Despesas Operacionais	(2.025.315)	(1.940.819)	(2.064.199)	(20.595.065)
Despesas Financeira	(6.040.084)	(6.116.951)	(5.596.163)	(52.744.960)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	(32.872.807)
Resultado Líquido	(1.199.642)	(737.779)	(932.518)	(33.218.488)
Ajuste Gerencial	4.017.984	4.129.490	671.004	45.516.485
Resultado Ajustado³	2.818.342	3.391.711	(261.515)	12.297.997
Rendimento distribuído cota	-	0,30	0,30	2,36

³ Refere-se ao resultado pago dentro do mês de referência, correspondente a competência (M-2).

Anexo – Empreendimentos Imobiliários

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	140
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,3%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	112
Vagas:	580
Ocupação³:	95,6%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	129
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,3%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	23
Vagas:	314
Ocupação³:	93,4%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	111
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,6%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	92
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,6%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	157
Vagas:	2.250
Ocupação³:	92,2%

⁴ Data base: Outubro/22.

Dados financeiros e operacionais: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações, consultar:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

OI-RE-Shopping@btgpactual.com
ri.fundolistados@btgpactual.com
Contato: +55 11 3383-2000/ +55 21 3262-9600

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.

