

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\$532.814.253,64

Valor Patrimonial/Cota

R\$123,76

Quantidade de Cotas

4.305.079

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.

Nota do Gestor

A reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central do mês de outubro encerrou sem grandes surpresas. Em uma decisão esperada pelo mercado, o órgão manteve pela segunda vez seguida o patamar da taxa básica de juros da economia em 13,75%. No entanto, o mesmo ainda ressalta que se mostrará vigilante em sua estratégia que busca não somente um processo deflacionário, mas também a ancoragem das expectativas em torno da meta, principalmente num horizonte de seis semestres. Na sua avaliação, embora a inflação tenha cedido nos últimos meses, a redução é oriunda de medidas tributárias, voltadas para itens voláteis mantendo um ambiente de incerteza.

Assim como no mês anterior, o Índice Cielo do Varejo Ampliado deste mês foi beneficiado por efeitos do calendário, com uma sexta feira a mais e uma quarta feira a menos, além de interferências menores de emendas de feriado. Na comparação anual deflacionada, o varejo apresentou um crescimento de 0,3% no mês, alcançando o décimo primeiro mês de alta. Já olhando em termos nominais, o avanço atingiu a marca de 13,0%. Embora o comércio siga em contínua recuperação, o ritmo da retomada na base comparativa passa a ser menor, uma vez que a comparação se dá entre meses marcados pelo arrefecimento das medidas restritivas. Em relação aos macrossetores, Serviços e Bens Não Duráveis continuam a apresentar crescimento nas vendas em relação ao igual período de 2021. Os destaques ficam para os setores de Turismo e Transporte e Supermercados, respectivamente. Por sua vez, o bloco de Bens Duráveis se mantém pressionado pelo desempenho do segmento de Materiais de Construção. Por regiões, o bom desempenho fica com as regiões Norte e Sul.

A Intenção de Consumo das Famílias, o ICF, apresentou pelo nono mês sequencial um crescimento no nível de satisfação. Este resultado é uma combinação de uma série de fatores, que vai desde um mercado de trabalho mais fomentado, até o movimento deflacionário dos últimos meses, impulsionado tanto pelo grupo de transportes, quanto pelo segmento de alimentos e bebidas. Na passagem mensal, o ICF atingiu uma alta de 2,1%. Já no comparativo anual, o crescimento foi de 18,9%, com uma perspectiva maior de consumo no curto prazo, uma vez que a percepção de acesso ao crédito melhorou, principalmente mais famílias de rendas mais baixas. Já olhando para os indicadores do índice, novamente todos foram marcados por um crescimento na variação mensal e anual, sendo que a Renda Atual se juntou à Perspectiva Profissional e ao Emprego Atual, no patamar acima do nível de satisfação.

Em relação a nossa carteira, em outubro, superou o orçamento em 30%. Na frente comercial tivemos 9 inaugurações no mês, com destaque de alto padrão no Capim Dourado (90m²) e de ABL no Contagem (224 m²). Além de importantes contratos para o mix do Ilha Plaza. Os eventos seguem de forma constante em nossos shoppings: no Capim Dourado no dia 04/10 tivemos o show da Anavitória na área externa do Shopping e nos dias 11 e 12/10 apresentações do Circo Os Kaco de Taquaruçu, com recorde de fluxo. No Plaza Macaé, o Festival do Torresmo foi um sucesso, assim como no Londrina, que ocorreu a gincana infantil nos dias 04 a 12/10, trazendo mais de 1.300 participantes no Teatro Clubinho.

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\$ 268 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 69,02/cota, uma variação positiva de 7,4% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX se manteve praticamente em linha.

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).

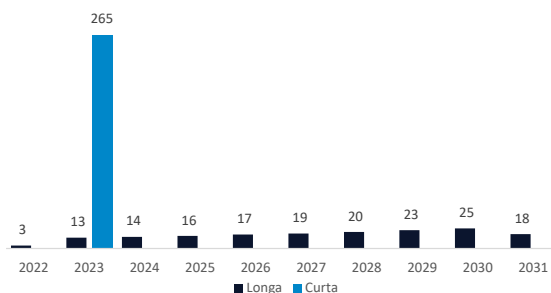
Em outubro, o Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota, referente ao mês de agosto. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em setembro, 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. Em relação a dívida curta, seguimos com a carência do pagamento de juros até este mês de setembro, inclusive. 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%.

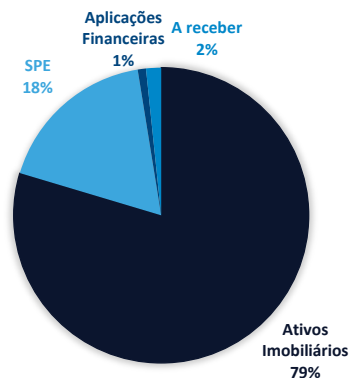
Carteira

Em setembro, 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 setembro era de R\$ 532,8 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 951,5 milhões, praticamente em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 14,1 milhões, valor superior ao mês anterior, dado o resultado líquido 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	14,7
Obrigações	(438,3)
A pagar/a receber	4,8
Patrimônio Líquido	532,8



Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,8%
Vendas Totais	[R\$]	34.610.636
Receita de Locação	[R\$]	1.781.337
NOI - competência	[R\$]	1.690.527
SSR	[%]	13,2%
SSS	[%]	13,7%
Inadimplência	[%]	4,5%



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\$]	566.511
NOI - competência	[R\$]	380.350
SSR	[%]	16,5%
SSS	[%]	16,7%
Inadimplência	[%]	4,4%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	91,8%
Vendas Totais	[R\$]	25.674.807
Receita de Locação	[R\$]	1.959.791
NOI - competência	[R\$]	1.798.763
SSR	[%]	44,4%
SSS	[%]	14,3%
Inadimplência	[%]	3,3%



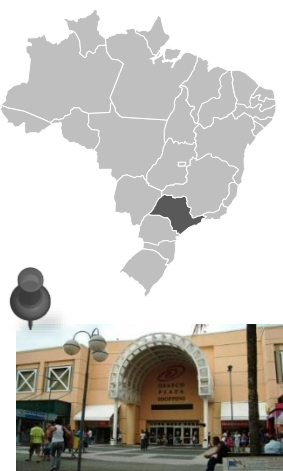
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	94,6%
Vendas Totais	[R\$]	25.664.760
Receita de Locação	[R\$]	1.906.835
NOI - competência	[R\$]	1.854.807
SSR	[%]	3,5%
SSS	[%]	18,8%
Inadimplência	[%]	-0,1%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,5%
Vendas Totais	[R\$]	16.738.487
Receita de Locação	[R\$]	652.585
NOI - competência	[R\$]	359.177
SSR	[%]	1,3%
SSS	[%]	4,8%
Inadimplência	[%]	-32,6%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	96,6%
Vendas Totais	[R\$]	21.597.737
Receita de Locação	[R\$]	2.352.608
NOI - competência	[R\$]	1.562.043
SSR	[%]	10,5%
SSS	[%]	14,1%
Inadimplência	[%]	6,8%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,7%
Vendas Totais	[R\$]	24.783.528
Receita de Locação	[R\$]	1.517.150
NOI - competência	[R\$]	1.410.469
SSR	[%]	19,5%
SSS	[%]	9,2%
Inadimplência	[%]	2,0%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,4%
Vendas Totais	[R\$]	128.413.710
Receita de Locação	[R\$]	7.834.919
NOI - competência	[R\$]	6.711.130
SSR	[%]	16,7%
SSS	[%]	12,9%

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 setembro em aproximadamente R\$ 738 mil negativo. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 4,1 milhões, dado não só ao ajuste recorrente de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência, mas principalmente devido ao ajuste de caixa ocasionado pela carência da dívida curta. Em termos operacionais, os ativos performaram em torno de 18% acima do NOI projetado para o período, um resultado novamente impulsionado pela boa recuperação da inadimplência no mês. Assim, em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês com R\$ 3,4 milhões.

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

DESEMPENHO	jul-22	ago-22	set-22	2022
Receitas	7.454.717	6.865.757	7.319.991	66.266.500
Receita Imobiliária	7.182.652	6.709.292	6.738.625	63.280.344
PDD - aluguéis	(400.226)	(470.876)	(46.849)	(4.070.657)
Receita Financeira	78.351	112.592	113.467	1.117.412
Receita de Dividendos	593.940	514.748	514.748	5.939.400
Despesas	(7.907.704)	(8.065.399)	(8.057.770)	(65.679.663)
Despesas Operacionais	(2.090.094)	(2.025.315)	(1.940.819)	(18.530.865)
Despesas Financeira	(5.817.610)	(6.040.084)	(6.116.951)	(47.148.797)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	(32.872.807)
Resultado Líquido	(452.987)	(1.199.642)	(737.779)	(32.285.970)
Ajuste Gerencial	3.593.506	4.017.984	4.129.490	44.845.481
Resultado Ajustado³	3.140.519	2.818.342	3.391.711	12.559.511
Rendimento distribuído cota	-	-	0,30	2,06

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:	137
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,8%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	111
Vagas:	580
Ocupação³:	94,6%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	127
Vagas:	1.100
Ocupação³:	96,6%

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:	110
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,5%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	92
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,7%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	158
Vagas:	2.250
Ocupação³:	91,8%

⁴ Data base: Setembro/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.

