

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\$534.355.401,39

Valor Patrimonial/Cota

R\$124,12

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

Em ata do Copom publicada no início de Fevereiro, o colegiado justifica a manutenção do patamar de juros em 13,75% baseado na piora da expectativa de inflação de longo prazo, que está relacionada a uma gama de fatores que vão desde o receio de aumento de gastos do governo, até a conjuração de alguns integrantes da equipe econômica para alteração das metas de inflação já estabelecidas para o horizonte significativo. De toda forma, mesmo o Comitê sinalizando uma possível manutenção de juros por período superior ao esperado, o boletim Focus, segue precisando uma redução ao longo de 2023, atualmente em 1,25 ponto percentual. Já o IPCA-15, prévia oficial da inflação, acelerou acima das expectativas no mês, motivado pelos reajustes das mensalidades escolares, atingindo assim um crescimento de 0,76%.

O bom desempenho das vendas segue sendo sustentado neste início de ano. Em janeiro, o Índice Cielo do Varejo ampliado - ICVA cresceu na base deflacionada 4,9% se comparado com o mesmo mês do ano anterior, o que representa em termos nominais uma alta de 13,8%. De toda forma, importante ressaltar também que a base comparativa de janeiro é em parte impactada por medidas pontuais de isolamento em 2022 dado o aumento da incidência da variante Ômicron na época. Em relação aos setores, diferentemente do padrão do último semestre, todos os setores apresentaram crescimento nas vendas. Bens Duráveis que vinha sendo desacelerado pelo segmento de vestuário, foi impulsionado pelo segmento de óticas e Joalherias. Já Serviços e Bens Não Duráveis continuam com destaques para Turismo e Transporte e Postos de Gasolina, respectivamente. Por regiões, todas também apresentaram um desempenho positivo, ficando a maior variação para a região Sul.

A Intenção de Consumo das Famílias, o ICF, foi bastante positiva em fevereiro. Seguindo um caminho já iniciado pelas famílias de maior renda, a intenção das famílias de menor renda alcançou neste mês o nível pré pandemia. Mesmo em um cenário de dificuldade de acesso ao crédito, a perspectiva de consumo futuro, bem como a ótica de renda ampliaram o otimismo das famílias. Desta forma, a variação mensal atingiu um crescimento de 1,3%, sendo que na passagem anual, o crescimento ficou em 23,3%. Em relação a janeiro, somente o acesso ao crédito apresentou retração, com a percepção de redução de oferta de crédito, mesmo em níveis mais altos, dado o aumento do nível de inadimplência. Já na ponta dos destaques positivos, o maior crescimento ficou com a perspectiva de consumo que sofreu um avanço de 3,5% em resposta a um nível de inflação mais controlado.

Em relação a nossa carteira, no mês de fevereiro, há uma perspectiva positiva quanto ao desempenho operacional do portfólio, o qual tende a manter-se acima do orçamento estabelecido. No início deste mês, foi realizado no Londrina Norte o Festival do Torresmo, evento que atraiu mais de 70 mil pessoas e proporcionou satisfação tanto para clientes quanto para lojistas. No Contagem, assinamos o contrato com uma famosa rede de cafeterias, uma conquista que gerar valor para o mix do shopping, além das demais negociações favoráveis para o portfólio. As atividades de marketing têm sido direcionadas para ações de liquidação, programação para as férias escolares e festas de carnaval.

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\$ 185 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 60,22/cota, uma variação negativa de 0,5% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou também variação negativa de 0,5%.

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).

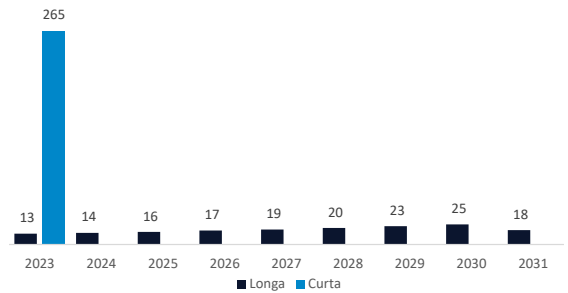
Em Fevereiro, o Fundo distribuiu R\$ 0,27/cota, referente ao mês de dezembro. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em janeiro, 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/22 o custo relativo a dívida curta foi alterado de 136,51% do CDI para CDI + 2,95%.

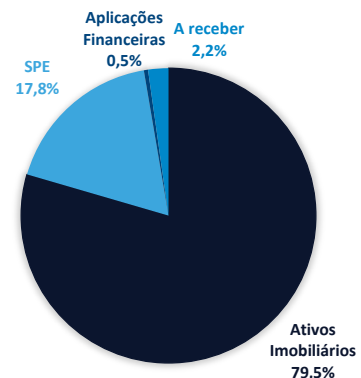
Carteira

Em janeiro, 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 janeiro era de R\$ 534,4 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\$ 4,5 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente ao pagamento das obrigações com amortização do Fundo e também pelo pagamento da antecipação mensal da distribuição de rendimentos do semestre.

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	4,5
Obrigações	(433,4)
A pagar/a receber	11,8
Patrimônio Líquido	534,4

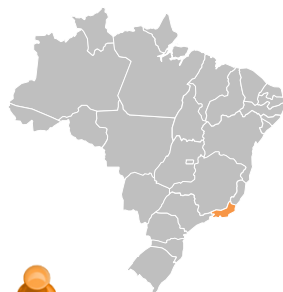


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	98,3%
Vendas Totais	[R\$]	37.858.246
Receita de Locação	[R\$]	2.034.887
NOI - competência	[R\$]	2.147.556
SSR	[%]	-1,6%
SSS	[%]	25,0%
Inadimplência	[%]	6,6%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	13.947.895
Receita de Locação	[R\$]	541.529
NOI - competência	[R\$]	459.952
SSR	[%]	1,6%
SSS	[%]	9,4%
Inadimplência	[%]	4,5%



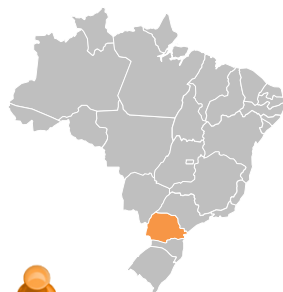
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	89,7%
Vendas Totais	[R\$]	28.819.944
Receita de Locação	[R\$]	2.131.902
NOI - competência	[R\$]	2.107.934
SSR	[%]	9,2%
SSS	[%]	24,0%
Inadimplência	[%]	-1,6%



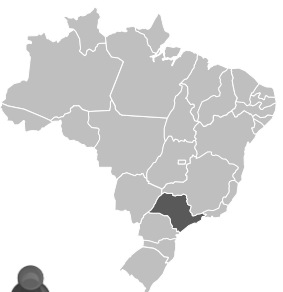
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	96,4%
Vendas Totais	[R\$]	25.504.139
Receita de Locação	[R\$]	2.083.478
NOI - competência	[R\$]	2.079.639
SSR	[%]	8,3%
SSS	[%]	12,6%
Inadimplência	[%]	6,3%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,7%
Vendas Totais	[R\$]	17.778.684
Receita de Locação	[R\$]	736.537
NOI - competência	[R\$]	426.211
SSR	[%]	-16,9%
SSS	[%]	11,1%
Inadimplência	[%]	1,9%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,2%
Vendas Totais	[R\$]	23.229.686
Receita de Locação	[R\$]	2.435.738
NOI - competência	[R\$]	2.125.242
SSR	[%]	8,3%
SSS	[%]	20,0%
Inadimplência	[%]	12,2%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,0%
Vendas Totais	[R\$]	27.420.550
Receita de Locação	[R\$]	1.686.583
NOI - competência	[R\$]	1.780.889
SSR	[%]	18,5%
SSS	[%]	23,6%
Inadimplência	[%]	-11,3%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,5%
Vendas Totais	[R\$]	137.834.805
Receita de Locação	[R\$]	8.552.663
NOI - competência	[R\$]	8.188.879
SSR	[%]	9,5%
SSS	[%]	8,0%

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

Com um NOI do portfólio em 17,9% acima do orçado, janeiro mantém a tendência de recuperação observada nos últimos meses. Assim, o resultado líquido do Fundo em janeiro foi positivo em aproximadamente R\$ 2,4 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 2,7 milhões dado o ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Lembramos ainda que o resultado mensal de janeiro é impactado positivamente com a incidência caixa do 13º aluguel. Assim, o resultado ajustado de ficou positivo em R\$ 5,1 milhões.

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

DESEMPENHO	2020	2021	2022	jan-23
Receitas	45.702.898	62.153.731	91.207.024	9.965.698
Receita Imobiliária	42.820.536	68.689.104	89.581.355	8.883.432
PDD - aluguéis	(4.861.073)	(15.443.094)	(7.337.767)	(156.846)
Receita Financeira	1.063.029	963.674	1.400.600	51.232
Receita de Dividendos	6.680.405	7.944.048	7.562.836	1.187.880
Despesas	(37.347.259)	(51.629.716)	(87.600.698)	(7.572.142)
Despesas Operacionais	(18.490.418)	(26.067.712)	(24.854.162)	(1.969.307)
Despesas Financeira	(18.856.841)	(25.562.005)	(62.746.536)	(5.602.835)
Reserva	-	(172.403)	-	-
Ajuste a Valor Justo	153.922.240	(14.098.483)	(32.872.807)	-
Resultado Líquido	162.277.878	(3.746.872)	(29.266.480)	2.393.555
Ajuste Gerencial	(155.021.423)	16.622.897	40.980.844	2.717.954
Retenção	-	-	(394.465)	-
Resultado Ajustado	7.256.455	12.876.025	11.319.898	5.111.510
Rendimento distribuído cota³	1,70	2,93	2,96	0,27

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:	142
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,3%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65.6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	114
Vagas:	580
Ocupação³:	96,4%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	129
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,2%

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:	113
Vagas:	1.500
Ocupação³:	92,7%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	88
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,0%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	157
Vagas:	2.250
Ocupação³:	89,7%

⁴ Data base: Janeiro/23.

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.



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária