

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\$537.073.355,75

Valor Patrimonial/Cota

R\$124,75

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

Com o início de um novo ciclo de governo, as atenções neste mês se voltaram para as novas medidas e as consequentes expectativas macroeconômicas. No âmbito fiscal é aguardado pelos analistas do mercado financeiro a manutenção da taxa de juros da economia no atual patamar. A reunião que finda no primeiro dia de fevereiro será crucial para entender o direcionamento que o colegiado dará frente aos desafios atuais. Já as projeções de inflação seguem em uma crescente de acordo do Boletim Focus, atingindo o nível de 5,74% no final de 2023. Já as expectativas para o PIB cresceram de 0,79% para 0,80%.

Segundo o Índice Cielo do Varejo Ampliado as vendas fecharam o ano de 2022 com um saldo positivo, apresentando em todos os meses crescimento em relação a base. Dezembro atingiu a marca de décimo quarto mês de recuperação, sendo ainda beneficiado por efeitos de calendário, com o feriado do Natal caindo no domingo e prolongando o período de compras do consumidor. O crescimento no mês ficou em 10,2% na comparação anual, o que representa em termos deflacionados um crescimento de 1,3%. Em relação aos macrossetores, seguindo o padrão dos meses anteriores, Serviços e Bens Não Duráveis seguem a tendência de alta nas vendas, em relação ao igual período do ano anterior. Os principais destaques permaneceram com os setores de Turismo e Transporte e Postos de Gasolina, respectivamente. Já Bens Duráveis ainda segue sendo desacelerado pelo segmento de Vestuário. Por regiões, o melhor desempenho positivo ficou com a região Sul, já a pior variação esteve presente na região Nordeste, que apresentou contração. Já para o ano de 2023, como a base comparativa está menos afetada pelas medidas impostas pela pandemia, assim, a expectativa é que o ritmo de recuperação seja mais suave.

No mês de janeiro, a Confederação Nacional do Comércio divulgou um estudo acerca da confiança dos empresários do Comércio, analisando a conjuntura atual, bem como as expectativas de curto prazo e as intenções de investimentos no setor. De acordo com a pesquisa, os comerciantes se encontram mais conservadores sobre o desempenho do setor ao longo ano. A alta generalizada de preços e a consequente elevação da taxa de juros básica, que culminou com o encarecimento do crédito são os principais ofensores do consumo. Este cenário leva a uma redução de estoques por parte dos lojistas, principalmente aqueles relacionados à bens duráveis. Na variação anual, o Índice apresentou resultado negativo de 1,7%, com as Condições Atuais apresentando um saldo positivo, no entanto, Expectativas e Intenções de Investimentos mostrando sinais de retração.

Em relação a nossa carteira, iniciamos o ano com expectativas positivas em relação ao resultado do portfólio, com previsão de performance acima do orçado. Janeiro se mostra otimista em relação a 2022 no volume de vendas e fluxo de veículos, além da manutenção da boa ocupação e tendência de inadimplência líquida menor que o orçado. Assinamos um contrato com uma grande varejista no Capim Dourado e estamos com boas negociações em andamento para todo o portfólio. Em respeito às ações de marketing, os shoppings seguem voltados para programação infantil e ações de liquidação.

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\$ 298 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 60,50/cota, uma variação negativa de 4,1% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 1,6%.

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).

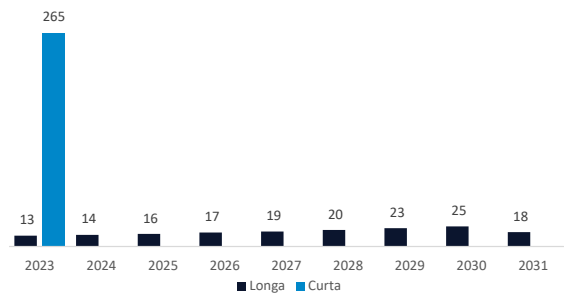
Em Janeiro, o Fundo distribuiu R\$ 0,27/cota, referente ao mês de novembro. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em dezembro, 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%.

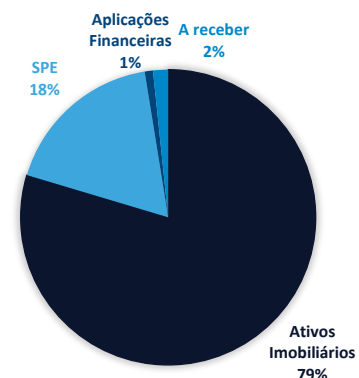
Carteira

Em dezembro, 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 dezembro era de R\$ 537,1 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\$ 5,7 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	5,7
Obrigações	(434,2)
A pagar/a receber	14,1
Patrimônio Líquido	537,1

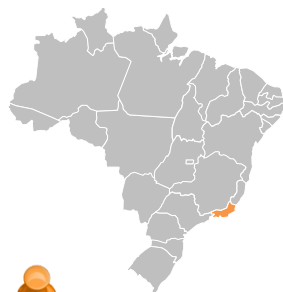


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	98,4%
Vendas Totais	[R\$]	61.004.898
Receita de Locação	[R\$]	3.814.321
NOI - competência	[R\$]	3.917.559
SSR	[%]	21,2%
SSS	[%]	9,4%
Inadimplência	[%]	-1,2%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	18.634.586
Receita de Locação	[R\$]	792.050
NOI - competência	[R\$]	669.132
SSR	[%]	10,5%
SSS	[%]	30,3%
Inadimplência	[%]	3,6%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,6%
Vendas Totais	[R\$]	48.524.791
Receita de Locação	[R\$]	2.867.050
NOI - competência	[R\$]	3.008.573
SSR	[%]	6,5%
SSS	[%]	10,4%
Inadimplência	[%]	0,5%



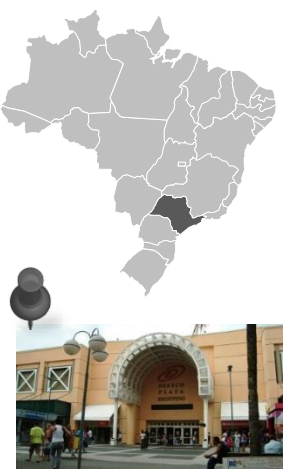
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,8%
Vendas Totais	[R\$]	51.168.909
Receita de Locação	[R\$]	4.340.516
NOI - competência	[R\$]	4.456.719
SSR	[%]	11,9%
SSS	[%]	4,4%
Inadimplência	[%]	3,5%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,8%
Vendas Totais	[R\$]	28.674.994
Receita de Locação	[R\$]	1.074.656
NOI - competência	[R\$]	861.542
SSR	[%]	-13,3%
SSS	[%]	1,3%
Inadimplência	[%]	10,6%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,7%
Vendas Totais	[R\$]	44.933.027
Receita de Locação	[R\$]	4.424.282
NOI - competência	[R\$]	4.163.286
SSR	[%]	2,9%
SSS	[%]	4,0%
Inadimplência	[%]	-1,8%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,2%
Vendas Totais	[R\$]	43.387.020
Receita de Locação	[R\$]	2.642.946
NOI - competência	[R\$]	2.833.210
SSR	[%]	10,2%
SSS	[%]	3,2%
Inadimplência	[%]	4,7%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	95,2%
Vendas Totais	[R\$]	229.122.396
Receita de Locação	[R\$]	14.435.329
NOI - competência	[R\$]	14.419.376
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

O resultado líquido do Fundo em dezembro foi positivo em aproximadamente R\$ 3,2 milhões, representando um forte crescimento em relação ao mês anterior, oriundo primordialmente do crescimento sazonal da base de aluguel (13º aluguel). Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 3,3 milhões, dado o ajuste recorrente de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Ainda sobre este resultado, realizamos uma retenção de R\$ 394 mil, para distribuição futura. Assim, em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês negativo em R\$ 492 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	out-22	nov-22	dez-22	2022
Receitas	6.727.844	7.069.061	11.143.620	91.207.024
Receita Imobiliária	7.427.503	7.149.718	11.723.790	89.581.355
PDD - aluguéis	(1.335.546)	(687.807)	(1.243.757)	(7.337.767)
Receita Financeira	121.139	92.402	69.647	1.400.600
Receita de Dividendos	514.748	514.748	593.940	7.562.836
Despesas	(7.660.362)	(6.347.819)	(7.912.854)	(87.600.698)
Despesas Operacionais	(2.064.199)	(2.134.381)	(2.124.716)	(24.854.162)
Despesas Financeira	(5.596.163)	(4.213.438)	(5.788.138)	(62.746.536)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	(32.872.807)
Resultado Líquido	(932.518)	721.242	3.230.766	(29.266.480)
Ajuste Gerencial	671.004	(1.207.268)	(3.328.373)	40.980.844
Retenção	-	-	(394.465)	(394.465)
Resultado Ajustado	(261.515)	(486.026)	(492.072)	11.319.898
Rendimento distribuído cota³	0,30	0,30	0,30	2,96

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:	98,4%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	113
Vagas:	580
Ocupação³:	95,8%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	130
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,7%

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:	92,8%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	89
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,2%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	157
Vagas:	2.250
Ocupação³:	92,6%

⁴ Data base: Dezembro/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.



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária