

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\$569.461.297,26

Valor Patrimonial/Cota

R\$132,28

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

Seguindo as expectativas, o Copom manteve a magnitude do corte de 0,50 ponto percentual da taxa básica de juros da economia, que agora alcançou o patamar de 12,25%. Em ata, o colegiado apresentou uma maior preocupação sobre a capacidade do governo em cumprir as metas de resultado fiscal, relacionando diretamente o impacto sobre as expectativas de inflação. Destacou ainda que embora o cenário externo siga adverso, o doméstico mantém-se consistente na desaceleração esperada. Importante ressaltar também, que novamente houve uma sinalização de manutenção do ritmo de corte para os próximos encontros.

O mês de outubro rompeu a tendência de alta do ICVA - Índice Cielo do Varejo Ampliado em termos nominais, apresentando uma retração de 1,2% na comparação nominal, o que representa uma redução de 4,1% em termos deflacionados. O efeito está bastante relacionado com a base comparativa de 2022 que apresentou um sábado a mais e o feriado caindo em uma quarta feira, dia mais fraco para o varejo. Além disso, no ano anterior, políticas de incentivo a economia também turbinaram o bolso do consumidor, ajudando em seu ânimo de compra. Os três macrossetores foram impactados pelo desempenho mensal. Novamente o setor de serviços foi a âncora do resultado, puxado pela performance de Bares e Restaurantes. Bens Duráveis foi afetado pelo segmento de vestuário, já Varejo Alimentício Especializado foi o principal ofensor de Bens Não duráveis. Por regiões, em termos nominais, a região Sul, Sudeste e Centro Oeste, seguraram o nível positivo.

Neste mês, a Intenção de Consumo das Famílias, ICF, se manteve em patamares acima do nível de satisfação, mas refletindo uma maior cautela do consumidor frente ao consumo. Na passagem mensal o índice se manteve estável, mas na variação anual a alta foi de 17,9%. Mesmo com o mercado de trabalho avançando, a maior inflação não animou os investidores frente as perspectivas profissionais e de consumo. Assim, dois sete indicadores, estes foram os únicos que apresentaram queda mensal. O destaque ficou para a melhora da percepção de acesso ao crédito, que atingiu o maior patamar desde abril/2020.

Em relação a nossa carteira, conforme Fato Relevante publicado em 17 de novembro de 2023, realizamos a venda de 60% do Shopping Capim Dourado. O montante recebido pelo Fundo na transação foi R\$ 181,3 mi, e conta ainda com uma parcela potencial adicional de preço a ser paga ao Fundo, caso a performance do Shopping, nos 12 meses contados da operação, seja superior a esperada. Deste valor já recebido, R\$ 123,3 mi foram destinados para a amortização de parte do saldo devedor da dívida curta do Fundo. Ainda na mesma data, foi publicada uma Consulta Formal visando a aprovação dos cotistas para que a distribuição semestral seja inferior aos 95% do resultado caixa auferido no período, e que assim os recursos sejam utilizados na redução adicional do nível de alavancagem do Fundo e na manutenção da sua liquidez. Já na frente operacional estima-se que o resultado permanecerá superior às projeções orçamentárias ao desconsiderarmos os efeitos de Osasco. Os indicadores de inadimplência, pelo terceiro mês consecutivo, seguem pressionados pela inadimplência de uma loja âncora no Ilha Plaza e no Plaza Macaé. Já no Capim Dourado, a expectativa é por um indicador favorável, com boas recuperações de valores inadimplidos. Ainda no Capim, foi destaque a expansão de um atual locatário, reforçando os ganhos em fluxo de clientes no empreendimento. Nos eventos, as tradicionais chegadas do Papai Noel marcaram o mês nos Shoppings, com destaque para o Ilha Plaza, que ofereceu aos seus clientes espaços interativos dentro da decoração da Natal. O Shopping registrou +16% do fluxo de veículos na comparação com o mesmo dia do ano anterior. Novembro também marcou os onze anos do Londrina Norte Shopping, que contou com onze horas de festa, shows ao vivo e recreações para o público infantil.

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\$ 774,5 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 94,80/cota, uma variação positiva de 8,8% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 0,7%.

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 não auferiu resultado passível de antecipação mensal de distribuição de rendimentos. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

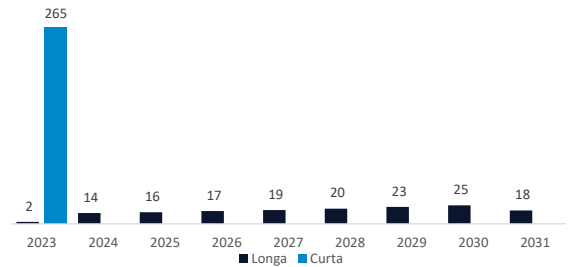
Obrigações

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:

(em R\$ milhões)	Custo	Venc.	Principal
Obrigações por aquisições de imóveis			474
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209
Dívida Curta	CDI + 2,95% aa	Jul/2024	265

Cronograma de amortização (R\$ milhões)



Lembramos ainda que desde de agosto/22 o custo relativo a dívida curta foi alterado de 136,51% do CDI para CDI + 2,95%.

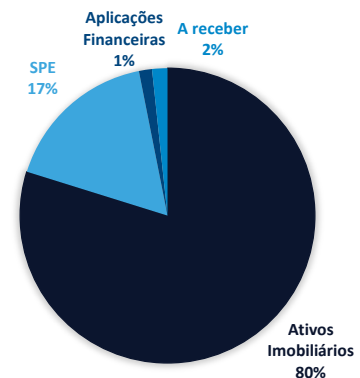
Carteira

Em outubro não houve 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\$ 569,5 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 986,6 milhões, valor superior ao mês anterior dado os aportes necessário no Osasco devido ao pagamento das obras realizadas na área afetada pelo sinistro de março. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 8,2 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	811,7
SPE	174,9
Aplicações Financeiras	8,2
Obrigações	(438,6)
A pagar/a receber	13,2
Patrimônio Líquido	569,5

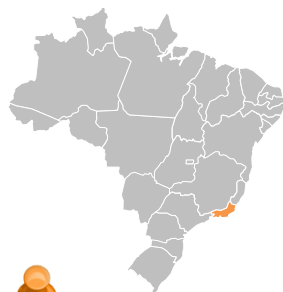


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,5%
Vendas Totais	[R\$]	38.932.653
Receita de Locação	[R\$]	1.903.297
NOI - competência	[R\$]	1.976.553
SSR	[%]	4,6%
SSS	[%]	2,1%
Inadimplência	[%]	0,7%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	90,3%
Vendas Totais	[R\$]	13.122.913
Receita de Locação	[R\$]	483.278
NOI - competência	[R\$]	243.955
SSR	[%]	-8,7%
SSS	[%]	0,5%
Inadimplência	[%]	7,3%



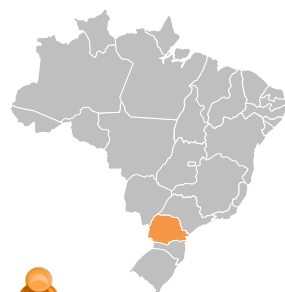
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	93,3%
Vendas Totais	[R\$]	28.989.245
Receita de Locação	[R\$]	1.640.973
NOI - competência	[R\$]	1.466.598
SSR	[%]	-1,5%
SSS	[%]	-1,8%
Inadimplência	[%]	3,9%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	97,8%
Vendas Totais	[R\$]	28.065.404
Receita de Locação	[R\$]	1.865.560
NOI - competência	[R\$]	1.999.250
SSR	[%]	-1,8%
SSS	[%]	-0,9%
Inadimplência	[%]	12,2%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,5%
Vendas Totais	[R\$]	21.831.789
Receita de Locação	[R\$]	663.239
NOI - competência	[R\$]	261.940
SSR	[%]	8,2%
SSS	[%]	-2,0%
Inadimplência	[%]	-2,9%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	91,7%
Vendas Totais	[R\$]	19.074.246
Receita de Locação	[R\$]	1.902.444
NOI - competência	[R\$]	1.264.600
SSR	[%]	-11,3%
SSS	[%]	-24,2%
Inadimplência	[%]	1,3%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	96,4%
Vendas Totais	[R\$]	29.847.460
Receita de Locação	[R\$]	1.578.487
NOI - competência	[R\$]	1.707.308
SSR	[%]	5,8%
SSS	[%]	4,7%
Inadimplência	[%]	12,3%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,5%
Vendas Totais	[R\$]	143.893.370
Receita de Locação	[R\$]	7.447.834
NOI - competência	[R\$]	6.651.095
SSR	[%]	-0,1%
SSS	[%]	-1,3%

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 positivo em aproximadamente R\$ 223,1 mil. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 359,6 mil, dado o usual ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Ainda neste mês, o Fundo foi impactado pela inadimplência de uma loja ancorã presente tanto no Ilha Plaza, quanto em Macaé. Mas tirando este efeito atípico de inadimplência, os ativos estão se comportando de forma favorável. Lembramos ainda que o fundo vem honrando com todas as obrigações de pagamento de juros das dívidas, curta e longa. Vale ressaltar também que expurgando os efeitos do Osasco, os Shoppings seguem apresentando um NOI Caixa YTD acima do orçamento.

DESEMPENHO	ago-23	set-23	out-23	2023
Receitas	7.167.766	7.756.412	7.229.428	74.736.373
Receita Imobiliária	7.113.219	6.698.253	6.906.185	71.807.618
PDD - aluguéis	(176.499)	604.060	(60.311)	(1.495.266)
Receita Financeira	75.506	109.690	105.804	889.177
Receita de Dividendos	155.540	344.410	277.750	3.534.844
Despesas	(8.076.922)	(7.630.487)	(7.006.294)	(75.442.187)
Despesas Operacionais	(2.073.726)	(2.301.752)	(2.084.411)	(20.894.968)
Despesas Financeira	(6.003.196)	(5.328.736)	(4.921.882)	(54.547.220)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	33.093.919
Resultado Líquido	(909.155)	125.925	223.135	32.388.105
Ajuste Gerencial	254.549	(1.090.023)	(359.641)	(17.087.000)
Retenção	-	-	-	(17.198.982)
Resultado Ajustado	(654.606)	(964.098)	(136.506)	(1.761.370,99)
Rendimento distribuído cota³	-	-	-	0,54

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

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:	96,5%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	115
Vagas:	580
Ocupação³:	97,8%

Shopping Osasco Plaza



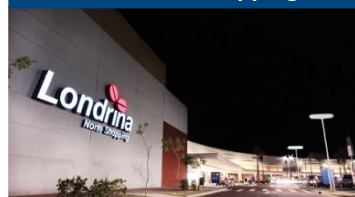
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	118
Vagas:	1.100
Ocupação³:	91,7%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	21
Vagas:	314
Ocupação³:	90,3%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	105
Vagas:	1.500
Ocupação³:	92,5%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	86
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,4%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	162
Vagas:	2.250
Ocupação³:	93,3%

⁴ Data base: Outubro/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>

Ol-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.