

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\$577.965.617,51

Valor Patrimonial/Cota

R\$135,25

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

Nos últimos dias de janeiro, o Comitê de Política Monetária (Copom) realizou a sua primeira reunião do ano, com dois novos integrantes indicados pelo presidente da república, que agora conta com quatro das nove cadeiras, indicadas pelo governo atual. Ainda assim, a reunião seguiu sem surpresas e em linha com a expectativa de mercado, mantendo a magnitude do corte de 0,50 ponto percentual da taxa básica de juros da economia, que agora alcançou o patamar de 11,25%. Novamente houve uma sinalização de manutenção do ritmo de corte para os próximos encontros. O mercado aguarda agora a divulgação da ata, para ter uma noção mais clara sobre o patamar dos juros básicos no fim do ano, que ainda é divergente entre especialistas.

O mês de dezembro recuperou a tendência de alta do ICVA - Índice Cielo do Varejo Ampliado, iniciado em novembro e rompendo a queda dos meses anteriores, principalmente em outubro, apresentando um aumento de 4,3% na comparação nominal, o que representa um crescimento de 1,1% em termos deflacionados. Importante destacar também que o impulsionador que varejo foi o comércio físico, que cresceu 0,4 pontos percentuais a mais que o e-commerce. Os efeitos do calendário contribuíram de forma negativa para a performance mensal, uma vez que houve uma quinta feira a menos no mês e a véspera de Natal caiu em um domingo, dia em que muitas lojas de rua não abrem. Em relação aos macrossetores, somente o segmento de Serviços não seguiu a performance desejada, sendo negativamente impactado pelo segmento de Bares e Restaurantes. Já Bens Duráveis e Bens Não Dúrameis foram positivamente impactados pela deflação de preços, fazendo com que os segmentos de Óticas e Joalherias, e Supermercados se destacassem em suas classes, respectivamente. Já por regiões, tanto em termos nominais quanto em termos deflacionados, todas mantiveram o nível positivo, com os maiores crescimentos concentrados nas regiões Nordeste e Sudeste.

Já a Intenção de Consumo das Famílias, ICF, manteve a cautela apresentada no mês anterior, refletindo uma menor intenção de consumo, mas ainda se mantendo acima dos patamares de satisfação, com o melhor nível desde março de 2015. Em janeiro, o resultado negativo foi impactado pela apreensão entre o volume de despesas específicos do início do ano, como alguns tributos mais sazonais. Na passagem mensal o índice teve uma retração de 0,5%, já na variação anual a alta foi de 12,8%. Olhando para os subíndices do indicador, embora todos os índices tenham apresentado um crescimento nos últimos 12 meses, na variação mensal, somente renda atual e momento para duráveis tiveram um desempenho positivo, impulsionados pela desaceleração da inflação e pela redução da taxa de juros, respectivamente.

Em relação a nossa carteira, quanto ao desempenho operacional, a expectativa é que os resultados de janeiro superem as projeções para o período no portfólio. O primeiro mês do ano se mostrou positivo em relação ao fluxo de veículos, com destaque para o Plaza Macaé, que tem projeção de crescimento de 10% em relação ao mesmo mês do ano anterior. A inadimplência líquida ainda se mantém em patamares mais elevados, em função do não pagamento de uma importante loja âncora do Ilha Plaza e no Plaza Macaé. Em relação aos novas locações, a expectativa é de assinatura de 4 (quatro) contratos no mês, com destaque para uma loja de 498 m² no Londrina Norte. As ações de Marketing foram voltadas para as tradicionais liquidações de janeiro e no Capim Dourado, além disso, tivemos a Exposição Internacional de Dragões, voltada 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\$ 5,5 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 94,97/cota, uma variação negativa de 1,1% 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 janeiro, o Fundo distribuiu R\$ 0,87/cota, o equivalente a um dividend yield de 11,6%. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

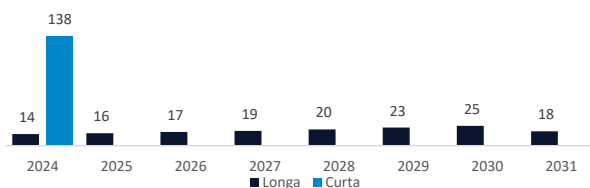
Obrigações

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. Já em relação a dívida curta, ainda com a entrada de recursos oriundos da alienação de 60% do Capim Dourado e com a aprovação em AGE sobre a retenção de resultados do semestre em valor superior a 5% do resultado auferido, realizamos uma nova amortização de R\$ 30,0 milhões do saldo do principal da dívida curta 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.	Principal
Obrigações por aquisições de imóveis			347
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209
Dívida Curta	CDI + 2,95% aa	Jul/2024	138



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

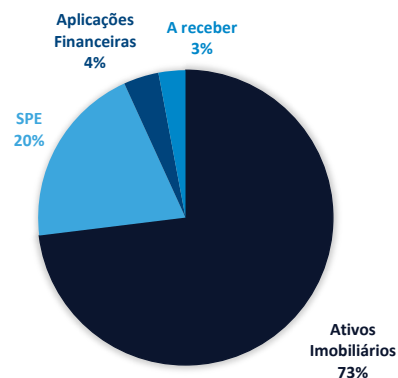
Carteira

Em dezembro 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 dezembro era de R\$ 578,0 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 809,6 milhões, valor praticamente em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 33,6 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente a amortização parcial da dívida curta.

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

Ativos Imobiliários	634,7
SPE	174,9
Aplicações Financeiras	33,6
Obrigações	(282,8)
A pagar/a receber	17,6
Patrimônio Líquido	578,0

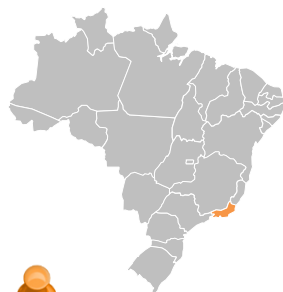


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	14.630
Ocupação	[%]	97,0%
Vendas Totais	[R\$]	68.124.123
Receita de Locação	[R\$]	3.769.399
NOI - competência	[R\$]	4.112.903
SSR	[%]	11,6%
SSS	[%]	10,0%
Inadimplência	[%]	0,3%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	14.621.826
Receita de Locação	[R\$]	606.013
NOI - competência	[R\$]	520.517
SSR	[%]	-18,7%
SSS	[%]	-20,8%
Inadimplência	[%]	3,6%



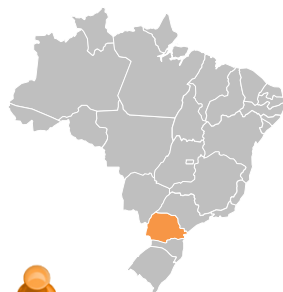
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,8%
Vendas Totais	[R\$]	51.570.212
Receita de Locação	[R\$]	2.759.592
NOI - competência	[R\$]	2.864.870
SSR	[%]	1,8%
SSS	[%]	4,5%
Inadimplência	[%]	-5,1%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	97,8%
Vendas Totais	[R\$]	53.685.100
Receita de Locação	[R\$]	3.925.106
NOI - competência	[R\$]	4.259.591
SSR	[%]	-6,6%
SSS	[%]	4,0%
Inadimplência	[%]	-11,5%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	93,0%
Vendas Totais	[R\$]	32.963.773
Receita de Locação	[R\$]	1.200.814
NOI - competência	[R\$]	928.572
SSR	[%]	11,5%
SSS	[%]	2,5%
Inadimplência	[%]	-1,8%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	92,7%
Vendas Totais	[R\$]	39.551.170
Receita de Locação	[R\$]	3.968.813
NOI - competência	[R\$]	3.200.307
SSR	[%]	-3,0%
SSS	[%]	-7,5%
Inadimplência	[%]	8,4%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	52.690.572
Receita de Locação	[R\$]	2.876.462
NOI - competência	[R\$]	3.279.704
SSR	[%]	7,3%
SSS	[%]	17,3%
Inadimplência	[%]	5,0%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	94,7%
Vendas Totais	[R\$]	226.960.691
Receita de Locação	[R\$]	12.958.056
NOI - competência	[R\$]	13.121.198
SSR	[%]	0,5%
SSS	[%]	3,1%

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\$ 7,3 milhões, representando um forte crescimento em relação ao mês anterior, oriundo primordialmente do crescimento sazonal da base de aluguel (13º aluguel). Importante ressaltar também que neste mês tivemos a redução da despesa financeira, dado a redução do saldo devedor com o pagamento parcial da dívida curta ocorrido no fim de novembro. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 3,9 milhões, dado o ajuste recorrente de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês positivo em 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	out-23	nov-23	dez-23	2023
Receitas	7.229.428	91.556.543	12.681.262	178.974.178
Receita Imobiliária	6.906.185	7.190.542	11.855.559	90.853.719
PDD - aluguéis	(60.311)	(302.828)	(3.795)	(1.801.889)
Receita Financeira	105.804	358.864	518.418	1.766.459
Receita de Dividendos	277.750	266.640	311.080	4.112.564
Receita de Venda de Imóveis	-	84.043.325	-	-
Despesas	(7.006.294)	(6.462.992)	(5.347.590)	(87.252.769)
Despesas Operacionais	(2.084.411)	(1.997.895)	(1.917.365)	(24.810.228)
Despesas Financeira	(4.921.882)	(4.465.097)	(3.430.224)	(62.442.541)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	(80.177.484)	-	(47.083.565)
Resultado Líquido	223.135	4.916.067	7.333.672	44.637.844
Ajuste Gerencial	(359.641)	53.771.447	(3.993.341)	32.691.106
Retenção ¹	-	-	-	(17.198.982)
Resultado Ajustado	(136.506)	58.687.514	3.340.331	(1.761.370,99)
Rendimento distribuído cota³	-	-	-	0,54

¹ Após a distribuição da competência de fevereiro, referente ao término do semestre, será realizado o ajuste da retenção

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:	40,0%
ABL (m²):	14.630
Lojas Locadas:	142
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,0%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	113
Vagas:	580
Ocupação³:	97,8%

Shopping Osasco Plaza



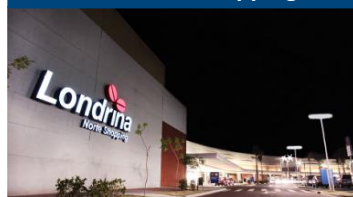
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	121
Vagas:	1.100
Ocupação³:	92,7%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,0%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	22
Vagas:	314
Ocupação³:	96,9%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	106
Vagas:	1.500
Ocupação³:	93,0%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	89
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,8%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	159
Vagas:	2.250
Ocupação³:	92,8%

⁴ Data base: Dezembro/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, conseqüentemente, 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.