

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\$574.379.517,14

Valor Patrimonial/Cota

R\$133,42

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 justificou a manutenção do ritmo de corte em 0,5 pontos percentuais, que levou o patamar de juros para 11,25% a.a, baseado na evolução da trajetória deflacionária, convergindo no horizonte relevante, a inflação para o redor da meta. De toda forma, o colegiado não deixou alertar sobre a influência de fatores externos, como tensões geopolíticas e questões climáticas. Já o IPCA-15, prévia oficial da inflação, acelerou abaixo das expectativas no mês, atingindo um crescimento de 0,78%, frente a mediana de mercado que era de 0,82% muito impulsionada pelas potenciais pressões da sazonalidade do período de volta as aulas e dos efeitos da festa de Carnaval.

O Índice Cielo do Varejo Ampliado, ICVA, iniciou o ano de 2024 mantendo a tendência de oscilação de crescimento apresentada em meados do ano anterior. Em janeiro, foi observada uma postergação de consumo sazonal, adiando o comércio usual de volta as aulas e segurando principalmente o crescimento de Livrarias e Papelarias. Desta forma, o índice apresenta uma retração de 0,5% na base deflacionada, o que ainda representa um resultado positivo e crescente de 3,3% na base nominal em comparação com o mesmo período do ano anterior. Em relação aos macrossetores, mesmo Livrarias e Papelarias apresentando um resultado atípico para o mês em questão, o segmento de Bens não Duráveis conseguiu atingir uma performance positiva, crescendo 0,9% em termos reais. Já os segmentos de Serviços e Bens Duráveis, mesmo impulsionados por Serviços Automotivos e Móveis, Eletro e Departamento, com a elevação das vendas de ares condicionados, respectivamente, não conseguiram apresentar um crescimento na variação. Já por regiões, em termos nominais todas mantiveram o nível positivo, com os maiores crescimentos concentrados nas regiões Sudeste e Norte.

Já a Intenção de Consumo das Famílias, ICF, se manteve acima dos patamares de satisfação, com o melhor nível para o mês de fevereiro desde 2015. Mesmo assim, o resultado seguiu pressionado principalmente pelas famílias de menor renda, que sentem um peso maior em seu orçamento do encarecimento do acesso ao crédito, preferindo usar recursos que poderiam ser destinados ao consumo, para fazer frente a obrigações de curto prazo. Assim em fevereiro, o índice apresentou uma retração de 0,5% na passagem mensal, porém na variação anual a alta persistiu, atingindo um crescimento foi de 10,4%. Assim como no mês anterior, olhando para os subíndices do indicador, todos os índices obtiveram um crescimento nos últimos 12 meses, porém desta vez, na variação mensal, somente renda teve um desempenho positivo, impulsionados pela desaceleração da inflação e por uma maior massa de pessoas empregadas, ajudando a incrementar a renda real das famílias.

Em relação a nossa carteira, quanto ao desempenho operacional, a expectativa é que o NOIYTD permaneça em linha com as projeções orçamentárias. No mês de fevereiro, projetamos bons indicadores de inadimplência líquida, sendo destaques o Capim Dourado e o Contagem, com relevantes volumes de recuperações de dívidas. Nos contratos, foram assinados 5 (cinco) lojas satélites nos Shoppings, resultando em +280m² de ABL contratada. Sobre os eventos, tivemos como programação destaque os tradicionais Bailinhos de Carnaval nos Shoppings, com destaque para Ilha Plaza, que nos dias do evento registrou crescimento no fluxo de veículos (vs. ano anterior) e o Plaza Macaé, que focou no público infantil para os dias de carnaval, também registrando crescimento de público nos dias de evento.

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\$ 8,0 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 93,00/cota, uma variação negativa de 2,1% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 0,8%.

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\$ 0,91/cota, o equivalente a um dividend yield de 12,4%. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

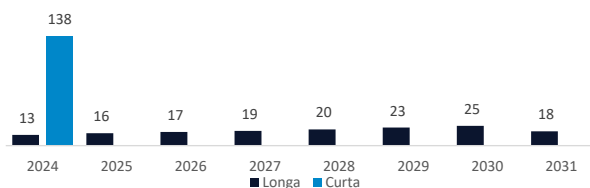
Obrigações

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.	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%.

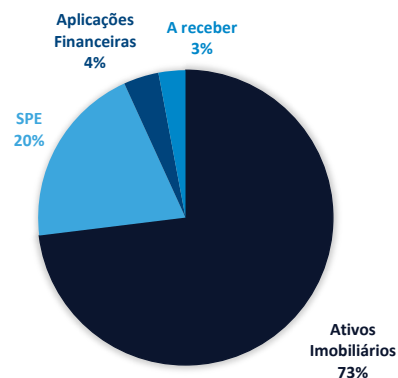
Carteira

Em janeiro 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\$ 574,4 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 809,6 milhões, valor em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 31,2 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	634,7
SPE	174,9
Aplicações Financeiras	31,2
Obrigações	(282,0)
A pagar/a receber	15,6
Patrimônio Líquido	574,4

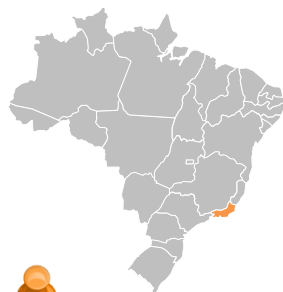


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	14.630
Ocupação	[%]	97,9%
Vendas Totais	[R\$]	41.893.289
Receita de Locação	[R\$]	2.052.512
NOI - competência	[R\$]	2.286.081
SSR	[%]	2,6%
SSS	[%]	4,0%
Inadimplência	[%]	6,2%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	13.110.239
Receita de Locação	[R\$]	595.704
NOI - competência	[R\$]	533.145
SSR	[%]	13,0%
SSS	[%]	-18,1%
Inadimplência	[%]	5,3%



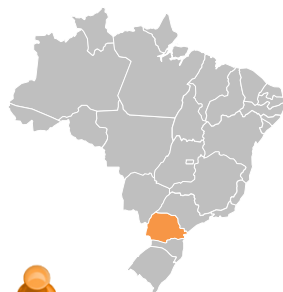
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,7%
Vendas Totais	[R\$]	31.075.922
Receita de Locação	[R\$]	1.773.442
NOI - competência	[R\$]	1.795.400
SSR	[%]	-21,9%
SSS	[%]	4,0%
Inadimplência	[%]	3,7%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	91,9%
Vendas Totais	[R\$]	25.495.411
Receita de Locação	[R\$]	1.855.413
NOI - competência	[R\$]	2.116.756
SSR	[%]	8,3%
SSS	[%]	0,4%
Inadimplência	[%]	12,0%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	93,7%
Vendas Totais	[R\$]	20.187.034
Receita de Locação	[R\$]	798.007
NOI - competência	[R\$]	508.505
SSR	[%]	9,1%
SSS	[%]	-4,4%
Inadimplência	[%]	8,8%



Shopping Osasco

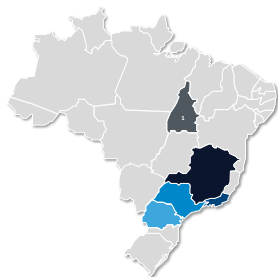
ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	93,8%
Vendas Totais	[R\$]	19.378.000
Receita de Locação	[R\$]	2.165.252
NOI - competência	[R\$]	1.674.233
SSR	[%]	-0,8%
SSS	[%]	-13,9%
Inadimplência	[%]	14,5%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	31.526.094
Receita de Locação	[R\$]	1.682.600
NOI - competência	[R\$]	1.807.784
SSR	[%]	1,6%
SSS	[%]	10,0%
Inadimplência	[%]	3,4%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	94,3%
Vendas Totais	[R\$]	135.603.479
Receita de Locação	[R\$]	7.588.277
NOI - competência	[R\$]	7.486.087
SSR	[%]	-2,4%
SSS	[%]	-0,6%

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 ajustado do Fundo em janeiro foi positivo em aproximadamente R\$ 3,4 milhões. Importante ressaltar também que neste mês tivemos a redução da despesa financeira, dado a redução do saldo devedor devido os pagamentos parciais da dívida curta ocorridos no fim de novembro e dezembro. Vale destacar também que neste mês tivemos o efeito caixa do crescimento sazonal da base de aluguel (13° aluguel). Por fim, realçamos ainda, que em relação ao orçamento do NOI Caixa esperado para o período, tivemos um crescimento de 4,5%, demonstrando a resiliência da melhora de performance dos ativos.

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

DESEMPENHO	jan-24
Receitas	3.217.853
Receita Imobiliária	6.151.642
PDD - aluguéis	(3.277.431)
Receita Financeira	10.341
Receita de Dividendos	333.300
Receita de Venda de Imóveis	-
Despesas	(5.068.461)
Despesas Operacionais	(1.959.756)
Despesas Financeira	(3.108.705)
Reserva	-
Ajuste a Valor Justo	-
Resultado Líquido	(1.850.608)
Ajuste Gerencial	5.256.789
Retenção ¹	-
Resultado Ajustado	3.406.180
Rendimento distribuído cota³	0,87

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:	144
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,9%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	115
Vagas:	580
Ocupação³:	91,9%

Shopping Osasco Plaza



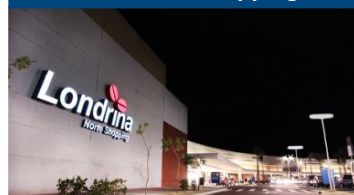
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	121
Vagas:	1.100
Ocupação³:	93,8%

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:	109
Vagas:	1.500
Ocupação³:	93,7%

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:	158
Vagas:	2.250
Ocupação³:	92,7%

⁴ Data base: Janeiro/24.

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.