

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\$571.756.477,39

Valor Patrimonial/Cota

R\$132,81

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 IGPIM. A Taxa de Administração também é composta pelos serviços de custódia, gestão e escrituração, conforme regulamento.

Nota do Gestor

Em um mês transitório de medidas fiscais e legislativas brasileiras, o mercado voltou a sua atenção para o cenário externo. As declarações mais intensas do *Federal Reserve* apontam para uma redução antecipada dos estímulos econômicos, fortalecendo a expectativas da elevação de juros americanos em razão de um momento não tão transitório em relação a inflação. Estas medidas podem diminuir a atratividade de investidores externos, podendo levar a maiores pressões cambiais. Aqui no Brasil, o mês de novembro fechou na expectativa da aprovação da PEC dos precatórios pelo congresso, após a aprovação na CCJ. Lembramos ainda que em dezembro teremos a última reunião do Copom, que irá sinalizar a intensidade das intervenções no combate a inflação.

As incertezas quanto ao grau da política monetária que será adotada para controlar a inflação está deixando os consumidores um pouco mais tímidos em relação a sua perspectiva do consumo. Além disto, o encarecimento do crédito diminuiu a percepção de poder de compra do consumidor. Assim, a intenção de consumo das famílias, ICF, apresentou uma redução de 0,9% em relação do mês anterior. Na contramão, a percepção do mercado de trabalho segue avançado, tornando os funcionários mais seguros em relação ao seu emprego atual. Desta forma, quando analisamos a variação anual, o índice segue em tendência positiva, com crescimento de 5,1%, renovando o melhor nível desde março.

Em linha com o resultado da intenção de consumo das famílias, o ICVA também apresentou um leve recuo, após meio ano de recuperações. As vendas no varejo tiveram uma variação negativa de 0,8% no mês de outubro em relação ao mesmo período de 2020. No entanto, quando olhamos em termos nominais, houve um crescimento de 11,8%. Assim como no mês anterior, os efeitos do calendário acabaram prejudicando a base comparativa, dado que tivemos um domingo a mais, que é um dia de menor movimento no comércio. Embora a maior flexibilidade atingida com a expansão da vacinação venha contribuindo de forma positiva para a recuperação do setor, alguns segmentos apresentaram reduções mais significativas. Os setores que mais contribuíram para a desaceleração foram Bens Duráveis e Serviços, com destaque para os segmentos de Materiais de Construção e Bares e Restaurantes, respectivamente. Já os Bens Não Duráveis apresentaram aceleração no mês. Por regiões, Norte, Nordeste e Sul tiveram variações positivas, enquanto Centro Oeste e Sudeste seguraram o crescimento.

Em relação a nossa carteira, apesar da *Black Friday* morna comparada com 2019, novembro segue com aumento de performance do portfólio frente aos últimos NOIs apurados em 2021. O mês foi marcado pelas inaugurações de decoração de Natal em diversos shoppings, considerando início de ações promocionais com viés solidário no Londrina Norte, e também eventos com Shows em Contagem e Casa, por exemplo, que aumentam o fluxo e geram expectativas positivas nos lojistas para o mês de dezembro. Além do tema Natalino, os espaços abertos se mostram como grandes atrativos: Evento Comida Di Rua no terraço do Ilha Plaza atingindo recorde de público, e inauguração do Quintal do Plaza, em Macaé, que recebeu atrações infantis e mais de 350 pessoas nos dias 14 e 15 de novembro.

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\$310,0 mil. O valor de mercado encerrou em R\$78,97/cota, uma variação negativa de 3,9% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 3,6%.

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).

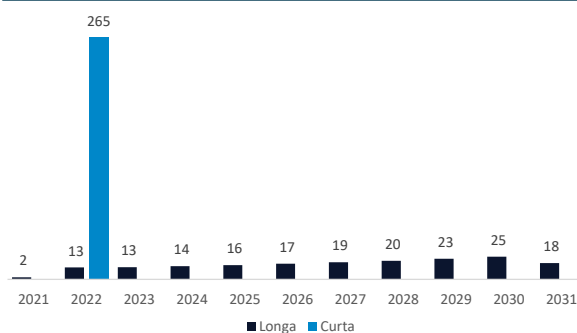
Em novembro o Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota, referente ao mês de setembro, dado a distribuição do Fundo seguir o regime (M-2). As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

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, bem como as principais características das obrigações estão retratados a seguir:

(em R\$ milhões)	Custo	Venc.
Obrigações por aquisições de imóveis		
Dívida Longa	CDI + 1,5% aa	Ago/2031
Dívida Curta	136,51% CDI	Jul/2022

Cronograma de amortização (R\$ milhões)



Importante destacar que o processo de elevação da taxa de juros reflete diretamente nas despesas de juros com obrigação por aquisição do imóvel. Ressaltamos que mesmo com o movimentos de alta de juros, é importante ter em mente que o Fundo apresenta uma taxa equivalente do período histórico de alavancagem ainda atrativa.

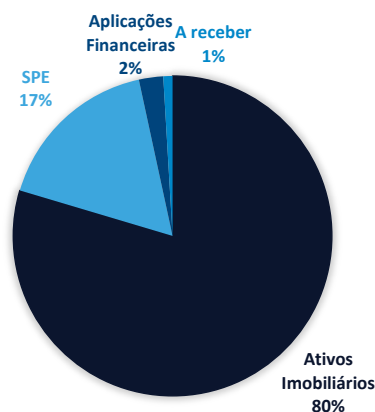
Carteira

Em novembro, 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 outubro era de R\$ 571,8 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 979,9 milhões, um pequeno aumento em relação ao mês anterior dado a alguns investimentos necessários realizados nos ativos. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizavam R\$ 25,0 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente pela amortização mensal do principal da dívida longa e pela distribuição de dividendos ocorrida no mês.

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

Ativos Imobiliários	807,3
SPE	172,6
Aplicações Financeiras	25,0
Obrigações	(437,2)
A pagar/a receber	4,1
Patrimônio Líquido	571,8

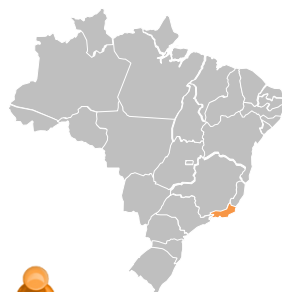


Desempenho Operacional²



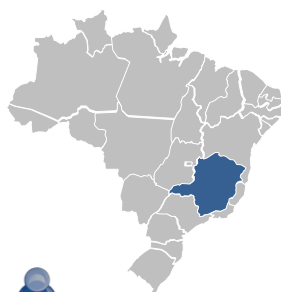
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,5%
Vendas Totais	[R\$]	33.712.415
Receita de Locação	[R\$]	1.699.388
NOI - competência	[R\$]	1.779.472
SSR	[%]	31,5%
SSS	[%]	17,9%
Inadimplência	[%]	5,7%



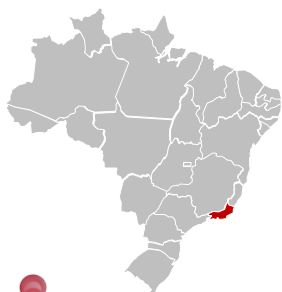
Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	98,6%
Vendas Totais	[R\$]	12.900.033
Receita de Locação	[R\$]	529.106
NOI - competência	[R\$]	381.248
SSR	[%]	26,8%
SSS	[%]	9,4%
Inadimplência	[%]	-6,2%



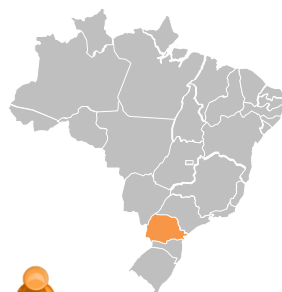
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	89,2%
Vendas Totais	[R\$]	26.423.107
Receita de Locação	[R\$]	1.744.586
NOI - competência	[R\$]	1.681.750
SSR	[%]	42,9%
SSS	[%]	10,8%
Inadimplência	[%]	7,4%



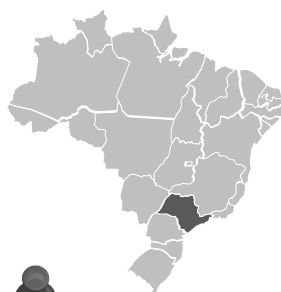
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,5%
Vendas Totais	[R\$]	25.070.849
Receita de Locação	[R\$]	2.113.140
NOI - competência	[R\$]	2.121.007
SSR	[%]	56,1%
SSS	[%]	8,0%
Inadimplência	[%]	16,0%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	93,5%
Vendas Totais	[R\$]	18.937.089
Receita de Locação	[R\$]	821.366
NOI - competência	[R\$]	477.780
SSR	[%]	55,1%
SSS	[%]	15,9%
Inadimplência	[%]	3,4%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,7%
Vendas Totais	[R\$]	21.947.052
Receita de Locação	[R\$]	2.176.902
NOI - competência	[R\$]	1.878.678
SSR	[%]	47,9%
SSS	[%]	15,9%
Inadimplência	[%]	3,3%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,5%
Vendas Totais	[R\$]	27.018.876
Receita de Locação	[R\$]	1.419.853
NOI - competência	[R\$]	1.391.196
SSR	[%]	37,9%
SSS	[%]	3,6%
Inadimplência	[%]	6,2%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,5%
Vendas Totais	[R\$]	130.708.957
Receita de Locação	[R\$]	7.703.935
NOI - competência	[R\$]	7.107.602
SSR	[%]	42,2%
SSS	[%]	12,0%

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

Em setembro os ativos seguiram a tendência de recuperação de vendas, apresentando resultados mais em linha com o orçamento projetado. As receitas de dividendos também acompanharam esta ascensão. Continuamos com o trabalho, que foi destaque de agosto, de recuperação da inadimplência, conseguindo converter bons resultados aos ativos. Além disso, seguimos focados nos custos operacionais dos empreendimentos, adotando estratégias importantes de contenção de gastos. Assim, o resultado líquido ficou positivo em R\$ 1,4 milhão. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 145 mil, dado principalmente o ajuste usual de descasamento da contabilização caixa e competência. Por fim, o resultado ajustado, ficou positivo em R\$ 1,2 milhão.

DESEMPENHO	jul-21	ago-21	set-21	2021
Receitas	6.988.417	4.626.427	6.038.268	35.371.488
Receita Imobiliária	6.590.446	6.425.238	5.905.020	44.535.898
PDD - aluguéis	(111.032)	(2.494.086)	(682.684)	(15.290.111)
Receita Financeira	33.851	101.335	103.205	597.010
Receita de Dividendos	475.152	593.940	712.728	5.528.692
Despesas	(3.576.555)	(4.668.818)	(4.683.305)	(36.147.790)
Despesas Operacionais	(1.438.791)	(2.253.717)	(2.050.652)	(20.834.352)
Despesas Financeira	(2.137.764)	(2.415.101)	(2.632.653)	(15.313.438)
Reserva	-	-	-	(172.403)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	(14.098.483)
Resultado Líquido	3.411.861	(42.391)	1.354.964	(15.047.188)
Ajuste Gerencial	(896.729)	1.307.561	(145.366)	23.312.753
Resultado Ajustado	2.515.132	1.265.170	1.209.598	8.265.564
Rendimento distribuído cota³	0,3800	0,3809	0,3800	1,95

É importante ressaltar que as distribuições 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:	135
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,5%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	114
Vagas:	580
Ocupação³:	95,5%

Shopping Osasco Plaza



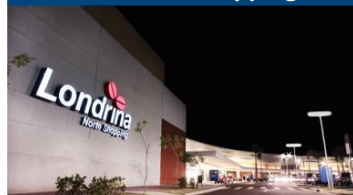
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	130
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,7%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	23
Vagas:	314
Ocupação³:	98,6%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	116
Vagas:	1.500
Ocupação³:	93,5%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	87
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,5%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	157
Vagas:	2.250
Ocupação³:	89,2%

⁴ Data base: Outubro/21.

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/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

Ol-RE-Shopping@btgpactual.com
ri.fundoslizados@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.

