

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\$536.943.743,35

Valor Patrimonial/Cota

R\$124,72

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

Após um longo processo de 12 altas consecutivas, que culminaram em um aumento acumulado de 11,75 pontos percentuais, o Copom encerrou na reunião em setembro o maior ciclo de elevação de juros dos últimos 23 anos. Diante de um cenário de dois meses sequenciais de desaceleração da inflação, a autoridade monetária decidiu manter a taxa Selic em 13,75%. De toda forma, o órgão seguirá vigilante com a estratégia de convergência da inflação para o redor da meta, principalmente para o ano de 2023 e em menor grau, para o ano seguinte. O mesmo enfatizou ainda que poderá rever a estratégia e retomar o processo de ajuste, caso a desinflação não caminhe conforme o esperado. De forma favorável o IPCA- 15 de setembro apresenta novamente uma deflação no mês, decorrente ainda da diminuição dos preços dos combustíveis.

Beneficiado por efeitos do calendário, com um domingo a menos, dia em que o comércio é menos aquecido, o Índice Cielo do Varejo Ampliado, apresentou um resultado positivo na comparação anual deflacionada. Nesta base, o varejo apresentou um crescimento de 2,8% no mês, que em termos nominais representam um avanço de 15,8%. Assim, pelo décimo mês seguido tivemos uma recuperação do nível de vendas. Já a segmentação do indicador conserva a mesma inclinação dos meses anteriores. Em relação aos macrossetores, Serviços e Bens Não Duráveis continuam a apresentar crescimento nas vendas em relação ao igual período de 2021. Os destaques ficam para os Postos de Gasolina e para o setor de Turismo e Transporte, respectivamente. Já o bloco de Bens Duráveis segue ainda pressionado pelo desempenho do segmento de Materiais de Construção. Por regiões, todas apresentaram crescimento em relação ao mesmo período de 2021, ficando a Norte com o melhor progresso.

Sobre a intenção de consumo das famílias, tivemos um impulso neste mês por uma melhora na percepção da renda atual. O início do processo deflacionário e os incentivos do governo, tais como o incremento do Auxílio Brasil, foram cruciais para o crescimento da intenção de Consumo das Famílias. Na passagem mensal, o ICF atingiu uma alta de 1,4%. Já no comparativo anual, o crescimento foi de 16,5%, mantendo assim o otimismo das famílias frente a disponibilidade de compras. Dos sete indicadores utilizados na pesquisa, todos apresentaram crescimento no mês, permanecendo novamente a Perspectiva Profissional e o Emprego Atual, acima do nível de satisfação. Seguindo o movimento iniciado no mês anterior, o avanço do mercado de trabalho resultou no melhor auferimento do nível de satisfação dos últimos dois anos.

Em relação a nossa carteira, setembro terá um resultado em linha com o orçamento. A inadimplência líquida permanece sendo um indicador favorável para boa performance do portfólio. Os eventos seguem de forma constante em nossos shoppings, além dos espaços de troca de figurinhas da copa, no Londrina ocorreu o Feirão Auto Show e a primeira edição da Escola de Influencers. No Casa & Gourmet tivemos evento de vinhos e espumantes com curadoria de uma sommelier influente. No Capim Dourado aconteceu o Fashion Trend, desfile com o tema Body Positive. No Terraço do Ilha Plaza ocorreu a 2ª edição da Feira Geek, com mais de 7 mil pessoas no fim de semana, além da roda de samba que acontecerá sempre às sextas, a partir do mês de setembro.

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\$ 1,2 milhão. O valor de mercado encerrou em R\$ 64,25/cota, uma variação positiva de 1,1% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 0,5%.

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).

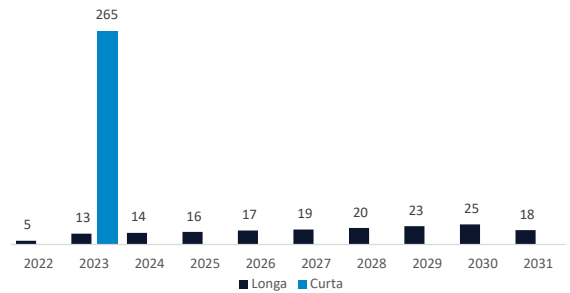
Em setembro, o Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota, referente ao mês de julho. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em agosto, 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. Em relação a dívida curta, seguimos com a carência do pagamento de juros até o mês de setembro, inclusive. 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%.

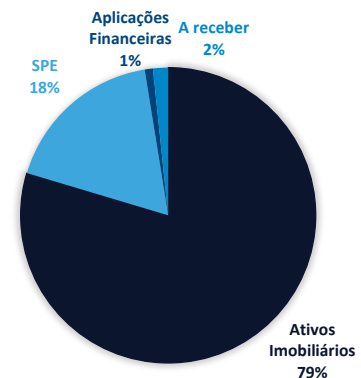
Carteira

Em agosto, 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 agosto era de R\$ 536,9 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 951,4 milhões em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 11,2 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado os custos recorrentes do Fundo.

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

Ativos Imobiliários	777,3
SPE	174,1
Aplicações Financeiras	11,2
Obrigações	(435,1)
A pagar/a receber	9,4
Patrimônio Líquido	536,9



Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,7%
Vendas Totais	[R\$]	36.811.077
Receita de Locação	[R\$]	1.847.912
NOI - competência	[R\$]	1.906.880
SSR	[%]	17,6%
SSS	[%]	15,7%
Inadimplência	[%]	-0,1%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	13.535.050
Receita de Locação	[R\$]	558.127
NOI - competência	[R\$]	329.899
SSR	[%]	16,5%
SSS	[%]	14,0%
Inadimplência	[%]	2,6%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	91,6%
Vendas Totais	[R\$]	25.953.183
Receita de Locação	[R\$]	1.697.771
NOI - competência	[R\$]	1.439.269
SSR	[%]	14,9%
SSS	[%]	14,2%
Inadimplência	[%]	-3,5%



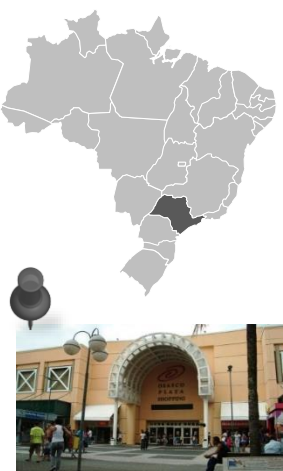
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	94,3%
Vendas Totais	[R\$]	26.609.349
Receita de Locação	[R\$]	1.755.033
NOI - competência	[R\$]	1.652.206
SSR	[%]	-14,1%
SSS	[%]	18,8%
Inadimplência	[%]	0,5%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,0%
Vendas Totais	[R\$]	16.973.123
Receita de Locação	[R\$]	806.396
NOI - competência	[R\$]	550.162
SSR	[%]	-18,7%
SSS	[%]	5,0%
Inadimplência	[%]	2,0%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,8%
Vendas Totais	[R\$]	24.711.366
Receita de Locação	[R\$]	2.283.638
NOI - competência	[R\$]	1.745.852
SSR	[%]	13,2%
SSS	[%]	22,3%
Inadimplência	[%]	-4,7%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	99,1%
Vendas Totais	[R\$]	24.993.756
Receita de Locação	[R\$]	1.483.983
NOI - competência	[R\$]	1.480.688
SSR	[%]	8,6%
SSS	[%]	2,4%
Inadimplência	[%]	0,2%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,7%
Vendas Totais	[R\$]	132.866.831
Receita de Locação	[R\$]	7.675.752
NOI - competência	[R\$]	6.747.971
SSR	[%]	5,0%
SSS	[%]	12,9%

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 agosto em aproximadamente R\$ 1,2 mil negativo. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 4,0 milhões, dado não só ao ajuste recorrente de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência, mas principalmente devido ao ajuste de caixa ocasionado pela carência da dívida curta. Em termos operacionais, os ativos performaram em torno de 30% acima do NOI projetado para o período, um resultado impulsionado pela forte recuperação da inadimplência no mês. Assim, em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês com R\$ 2,8 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	jun-22	jul-22	ago-22	2022
Receitas	6.754.930	7.454.717	6.865.757	58.946.509
Receita Imobiliária	6.765.853	7.182.652	6.709.292	56.541.719
PDD - aluguéis	(702.303)	(400.226)	(470.876)	(4.023.808)
Receita Financeira	97.439	78.351	112.592	1.003.946
Receita de Dividendos	593.940	593.940	514.748	5.424.652
Despesas	(7.933.510)	(7.907.704)	(8.065.399)	(57.621.892)
Despesas Operacionais	(2.227.669)	(2.090.094)	(2.025.315)	(16.590.046)
Despesas Financeira	(5.705.841)	(5.817.610)	(6.040.084)	(41.031.846)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	(32.872.807)	-	-	(32.872.807)
Resultado Líquido	(34.051.388)	(452.987)	(1.199.642)	(31.548.191)
Ajuste Gerencial	32.743.666	3.593.506	4.017.984	40.715.991
Resultado Ajustado³	(1.307.722)	3.140.519	2.818.342	9.167.800
Rendimento distribuído cota	0,15	-	-	1,76

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:	137
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,7%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	109
Vagas:	580
Ocupação³:	94,3%

Shopping Osasco Plaza



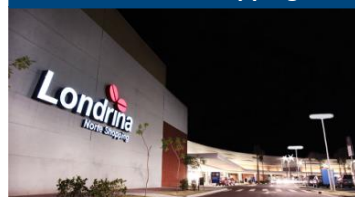
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	129
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,8%

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:	110
Vagas:	1.500
Ocupação³:	92,0%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	91
Vagas:	1.139
Ocupação³:	99,1%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	157
Vagas:	2.250
Ocupação³:	91,6%

⁴ Data base: Agosto/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.btgactual.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.

