

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\$533.350.517,67

Valor Patrimonial/Cota

R\$123,89

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

O mês de dezembro foi marcado pelas medidas de transferência do governo, tais como a aprovação da PEC da Transição e pelas alterações ministeriais, com as consequentes indicações dos novos ministros. Sobre a PEC da Transição, medida defendida pelo governo eleito como sendo crucial para a manutenção do patamar do Bolsa Família (Auxílio Brasil) e para o aumento real do salário mínimo, a principal alteração do texto aprovado, se deu pela redução da validade do aumento temporário de gastos, de dois anos para um ano. Embora a emenda siga bastante criticada pela oposição, como um forte risco no campo fiscal, a desidratação aliviou um pouco o mercado, ajustando o descolamento que havia ocorrido na curva de juros futuro.

O Índice Cielo do Varejo Ampliado foi beneficiado por efeitos do calendário, com uma segunda feira a menos e pelo prolongamento por conta do feriado. Além destes efeitos, a realização da Copa do Mundo acabou também impulsionando alguns segmentos, com amplo destaque para Bares e Restaurantes. Desta forma, o varejo atingiu o 13º mês sequencial de saldo positivo, alcançando um crescimento de 10,3% no mês na comparação anual, o que representa em termos deflacionados um crescimento de 1,1%. Em relação aos macrossetores, assim como no mês anterior, Serviços e Bens Não Duráveis seguem a tendência de alta nas vendas, em relação ao igual período de 2021. As principais variações ficaram com os setores de Turismo e Transporte e Postos de Gasolina, respectivamente. Já Bens Duráveis foi desacelerado pelo segmento de Vestuário. Por regiões, o melhor desempenho fica com a região Sul, sendo que pela primeira vez após meses, a região Sudeste apresentou uma leve contração de 0,1%.

Embora as apurações dos números consolidados das vendas de Natal ainda estejam terminando, a Confederação Nacional de Comércio estima que haverá um crescimento real, o primeiro após a instauração da pandemia. Com um montante aproximado de R\$ 65,0 bilhões de vendas, o aumento no faturamento alcançaria a marca de 1,2% na base deflacionada. O principal destaque em termos de volume deverá manter o padrão da histórico, ficando com o segmento de supermercados, sendo este seguido pelo ramo de vestuário e calçados, movimentado juntos cerca de 72,5%. Já por regiões, embora São Paulo ainda concentre a maior projeção de venda, os maiores avanços devem ficar no Distrito Federal e no Rio Grande do Sul.

Nossa carteira em dezembro foi um mês de resultados consistentes, assim finalizamos o ano de 2022 superando o previsto em orçamento em mais de vinte pontos percentuais. As vendas de Natal se mostraram otimistas em relação a 2019 e a inadimplência líquida continua em destaque como indicador positivo do ano. Tivemos um volume expressivo de inaugurações de lojas, além das tradicionais ações de natal, marcadas com as chegadas dos papais noéis. No Contagem, a central de natal foi um sucesso, uma prestação de serviço gratuita com sugestões de presentes, embrulhos e guarda volumes. No Casa & Gourmet tivemos a inauguração do restaurante de um chef renomado, especializado em cortes suínos, que complementou o polo de gastronomia do empreendimento.

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\$ 697 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 63,11/cota, uma variação negativa de 5,5% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação em linha ao mês anterior.

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).

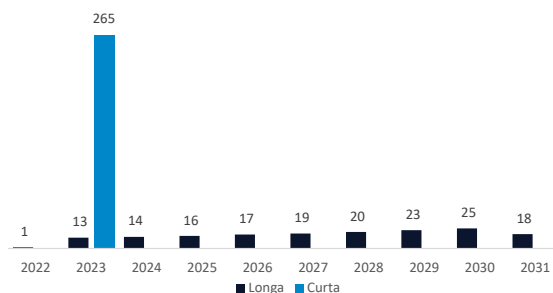
Em dezembro, o Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota, referente ao mês de outubro. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em novembro, 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.
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%.

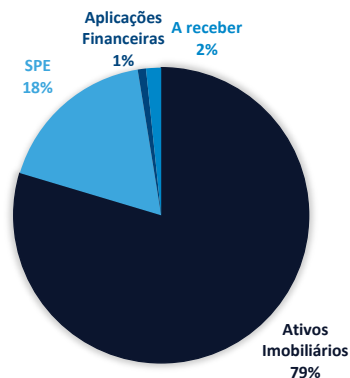
Carteira

Em 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 novembro era de R\$ 533,4 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 951,5 milhões, em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 8,7 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente ao pagamento das obrigações com amortização do Fundo e também pelo pagamento da antecipação mensal da distribuição de rendimentos do semestre.

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

Ativos Imobiliários	777,4
SPE	174,1
Aplicações Financeiras	8,7
Obrigações	(435,3)
A pagar/a receber	8,5
Patrimônio Líquido	533,4

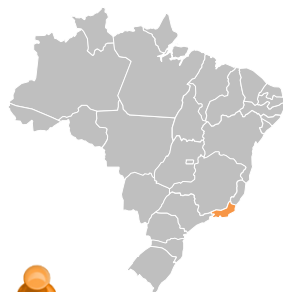


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	98,3%
Vendas Totais	[R\$]	42.759.046
Receita de Locação	[R\$]	2.053.209
NOI - competência	[R\$]	2.062.581
SSR	[%]	12,7%
SSS	[%]	13,0%
Inadimplência	[%]	0,9%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	13.911.870
Receita de Locação	[R\$]	642.859
NOI - competência	[R\$]	424.593
SSR	[%]	0,3%
SSS	[%]	-1,7%
Inadimplência	[%]	-0,7%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,5%
Vendas Totais	[R\$]	30.800.109
Receita de Locação	[R\$]	1.815.777
NOI - competência	[R\$]	1.604.348
SSR	[%]	8,3%
SSS	[%]	7,6%
Inadimplência	[%]	-4,1%



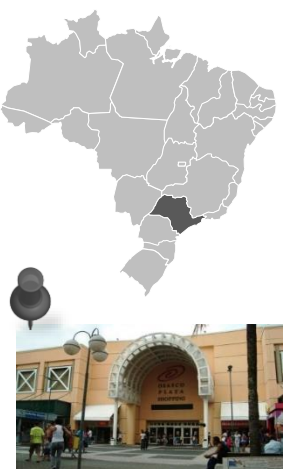
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	96,5%
Vendas Totais	[R\$]	28.994.331
Receita de Locação	[R\$]	2.065.426
NOI - competência	[R\$]	2.068.157
SSR	[%]	14,5%
SSS	[%]	1,7%
Inadimplência	[%]	6,5%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,6%
Vendas Totais	[R\$]	18.322.141
Receita de Locação	[R\$]	731.403
NOI - competência	[R\$]	536.688
SSR	[%]	-8,7%
SSS	[%]	-4,4%
Inadimplência	[%]	10,8%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,4%
Vendas Totais	[R\$]	26.193.482
Receita de Locação	[R\$]	2.515.659
NOI - competência	[R\$]	1.899.328
SSR	[%]	9,9%
SSS	[%]	5,7%
Inadimplência	[%]	-7,3%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,4%
Vendas Totais	[R\$]	28.076.527
Receita de Locação	[R\$]	1.746.968
NOI - competência	[R\$]	1.800.386
SSR	[%]	15,4%
SSS	[%]	8,6%
Inadimplência	[%]	4,7%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	95,2%
Vendas Totais	[R\$]	148.815.792
Receita de Locação	[R\$]	8.457.531
NOI - competência	[R\$]	7.666.655
SSR	[%]	9,0%
SSS	[%]	5,6%

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 do Fundo fechou o mês de novembro em aproximadamente R\$ 721 mil. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 1,2 milhão, dado o ajuste recorrente de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Lembramos que em outubro houve o retorno dos pagamentos de juros referente a dívida curta. Em termos operacionais, os ativos seguem performando dois dígitos acima do NOI projetado para o período. Assim, em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês negativo em R\$ 486 mil.

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

DESEMPENHO	set-22	out-22	nov-22	2022
Receitas	7.319.991	6.727.844	7.069.061	80.063.405
Receita Imobiliária	6.738.625	7.427.503	7.149.718	77.857.565
PDD - aluguéis	(46.849)	(1.335.546)	(687.807)	(6.094.010)
Receita Financeira	113.467	121.139	92.402	1.330.953
Receita de Dividendos	514.748	514.748	514.748	6.968.896
Despesas	(8.057.770)	(7.660.362)	(6.347.819)	(79.687.844)
Despesas Operacionais	(1.940.819)	(2.064.199)	(2.134.381)	(22.729.446)
Despesas Financeira	(6.116.951)	(5.596.163)	(4.213.438)	(56.958.398)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	(32.872.807)
Resultado Líquido	(737.779)	(932.518)	721.242	(32.497.246)
Ajuste Gerencial	4.129.490	671.004	(1.207.268)	44.309.217
Resultado Ajustado	3.391.711	(261.515)	(486.026)	11.811.971
Rendimento distribuído cota³	0,30	0,30	0,30	2,66

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:	98,3%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	115
Vagas:	580
Ocupação³:	96,5%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	129
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,4%

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:	112
Vagas:	1.500
Ocupação³:	92,6%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	91
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,4%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	156
Vagas:	2.250
Ocupação³:	92,5%

⁴ Data base: Novembro/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.

