

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\$534.269.306,84

Valor Patrimonial/Cota

R\$124,10

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

A reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central do mês de março manteve a taxa básica de juros da economia em 13,75%. Embora a decisão já fosse aguardada pelo mercado, a mesma foi alvo de críticas pelo atual governo, principalmente após o comunicado em tom mais firme, ratificando a posição em manter o patamar enquanto as incertezas inflacionárias para o horizonte significativo continuarem em risco. Ainda no contexto macroeconômico, foi apresentada a proposta do novo arcabouço fiscal, que virá a substituir o teto de gastos. O projeto, que em certa forma vincula o crescimento de gastos a geração de receitas, deve ainda ser encaminhado ao Congresso Nacional.

Em fevereiro, o Índice Cielo do Varejo Ampliado - ICVA cresceu na base nominal 6,7% se comparado com o mesmo mês do ano anterior. Já quando olhamos a base deflacionada, a variação decresceu 0,7%, quebrando a sequência de mais de doze meses de ganho real. O resultado mensal foi negativamente impactado por ajustes do calendário, com as festas prolongadas do carnaval, que ocasionaram o fechamento de muitas lojas no período. Em relação aos macrossetores, os efeitos da festividade também ficam bastante evidente, com o segmento de Turismo e Transporte impulsionando o setor de Serviços, ao mesmo tempo que contribui para a retração dos Bens Duráveis e Semiduráveis, dado os fechamentos comentados, principalmente de lojas de Materiais de Construção e Móveis e Decoração. Já os Bens não Duráveis, por sua vez, apresentou um resultado positivo, seguindo a tendência do mês anterior, com destaque novamente para Postos de Gasolina. Por regiões, o melhor desempenho ficou com a região Sul e o maior impacto na região Sudeste.

A Intenção de Consumo das Famílias, o ICF, manteve a tendência de alta em março, levando o indicador ao maior nível dos últimos três anos. A perspectiva de consumo segue impulsionando a variação mensal, embora as condições atuais de consumo não reflitam ainda o otimismo tão aguardado para as condições de compra. Desta forma, a variação mensal atingiu um crescimento de 0,8%, sendo que na passagem anual, o crescimento ficou em 23,7%. Assim como no mês anterior, o único indicador do índice a apresentar retração foi o Acesso ao Crédito, com cada vez mais famílias sentindo maior dificuldade em obter uma oferta de crédito, devidos ao crescimento do nível de inadimplência do mercado. Esta redução da oferta acaba impactando diretamente a performance dos Bens Duráveis, que ficam mais restritos a consumidores com maior poder aquisitivo.

Em relação a nossa carteira, conforme fato relevante divulgado ao mercado, tivemos um incidente sem feridos no Osasco Plaza, que resultou no fechamento temporário do empreendimento. Ressaltamos que a administração do shopping tem trabalhado incansavelmente para restabelecer o funcionamento do empreendimento de forma segura o quanto antes. Os maiores desdobramentos sobre o assunto serão prontamente informados ao mercado. Ainda sobre nossa carteira, na ponta financeira, buscando uma maior estabilidade neste momento adverso, renegociamos com o credor da dívida curta uma carência de quatro meses do pagamento de juros, isto é, até o mês de junho.

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\$ 975 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 56,00/cota, uma variação negativa de 7,0% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX também apresentou uma variação negativa de 1,7%.

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).

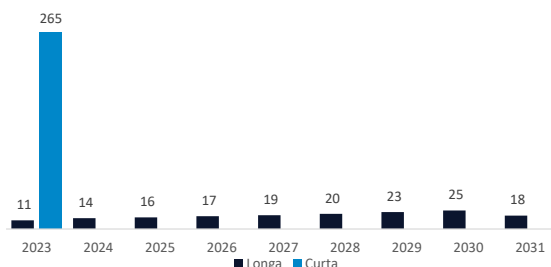
Em março, em virtude da existente análise dos potenciais impactos financeiros do evento ocorrido no Osasco Plaza no dia 08/03, não houve antecipação mensal de distribuição de rendimentos. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em fevereiro, 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, a partir do mês de março teremos a incidência da carência de pagamento de juros, que deve se prolongar até o mês de junho, 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/22 o custo relativo a dívida curta foi alterado de 136,51% do CDI para CDI + 2,95%.

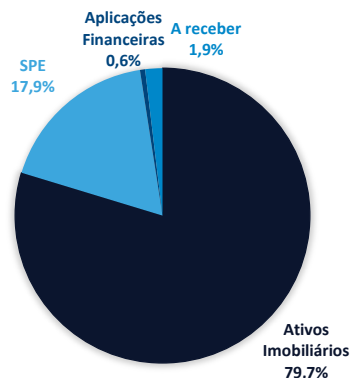
Carteira

Em fevereiro, 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 fevereiro era de R\$ 534,3 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 totalizaram R\$ 5,5 milhões, valor superior ao mês anterior, dado principalmente ao recebimento do excedente dos 13º aluguéis que estavam represados na conta da Securitizadora para o pagamento da PMT mensal.

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	5,5
Obrigações	(432,1)
A pagar/a receber	9,4
Patrimônio Líquido	534,3



Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	98,1%
Vendas Totais	[R\$]	30.420.284
Receita de Locação	[R\$]	1.695.740
NOI - competência	[R\$]	1.700.626
SSR	[%]	10,0%
SSS	[%]	5,4%
Inadimplência	[%]	1,0%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	11.383.010
Receita de Locação	[R\$]	509.007
NOI - competência	[R\$]	363.857
SSR	[%]	-8,5%
SSS	[%]	1,0%
Inadimplência	[%]	2,5%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	89,2%
Vendas Totais	[R\$]	23.197.345
Receita de Locação	[R\$]	1.637.310
NOI - competência	[R\$]	1.403.037
SSR	[%]	5,9%
SSS	[%]	6,4%
Inadimplência	[%]	19,6%



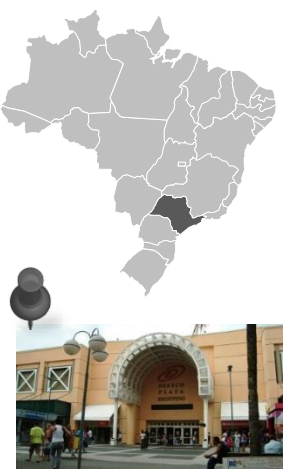
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	96,5%
Vendas Totais	[R\$]	23.306.372
Receita de Locação	[R\$]	1.987.135
NOI - competência	[R\$]	1.860.506
SSR	[%]	1,4%
SSS	[%]	2,4%
Inadimplência	[%]	0,5%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,8%
Vendas Totais	[R\$]	16.362.555
Receita de Locação	[R\$]	676.295
NOI - competência	[R\$]	351.083
SSR	[%]	-11,4%
SSS	[%]	9,3%
Inadimplência	[%]	-15,9%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,2%
Vendas Totais	[R\$]	19.546.482
Receita de Locação	[R\$]	2.324.784
NOI - competência	[R\$]	2.415.910
SSR	[%]	8,3%
SSS	[%]	-1,9%
Inadimplência	[%]	3,6%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	23.876.267
Receita de Locação	[R\$]	1.544.974
NOI - competência	[R\$]	1.612.220
SSR	[%]	6,9%
SSS	[%]	4,8%
Inadimplência	[%]	-0,6%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,2%
Vendas Totais	[R\$]	116.432.553
Receita de Locação	[R\$]	7.501.163
NOI - competência	[R\$]	6.833.282
SSR	[%]	3,4%
SSS	[%]	4,6%

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

Com um NOI do portfólio em 15,2% acima do orçado, fevereiro manteve a curva positiva quanto ao desempenho operacional do portfólio. Assim, o resultado líquido do Fundo em fevereiro foi positivo em aproximadamente R\$ 148 mil. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 86 mil dado principalmente o impacto não caixa da constituição de PDD contábil, uma vez que o resultado passível de distribuição mensal já faz os ajustes de inadimplência de rendas. Assim, o resultado ajustado de ficou positivo em R\$ 234 mil.

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

DESEMPENHO	jan-23	fev-23	2023
Receitas	9.965.698	7.170.143	17.135.841
Receita Imobiliária	8.883.432	6.924.606	15.808.038
PDD - aluguéis	(156.846)	(423.669)	(580.514)
Receita Financeira	51.232	35.670	86.901
Receita de Dividendos	1.187.880	633.536	1.821.416
Despesas	(7.572.142)	(7.022.200)	(14.594.342)
Despesas Operacionais	(1.969.307)	(2.132.668)	(4.101.976)
Despesas Financeira	(5.602.835)	(4.889.531)	(10.492.366)
Reserva	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-
Resultado Líquido	2.393.555	147.943	2.541.499
Ajuste Gerencial	2.717.954	86.095	2.804.049
Retenção	-	-	-
Resultado Ajustado	5.111.510	234.038	5.345.547
Rendimento distribuído cota³	0,27	0,27	0,54

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:	98,1%

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:	128
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,2%

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:	111
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,8%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	86
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,9%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	152
Vagas:	2.250
Ocupação³:	89,2%

⁴ Data base: Fevereiro/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.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.



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária