

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\$523.533.124,60

Valor Patrimonial/Cota

R\$121,61

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 mais uma reunião do Comitê de Política Monetária, o colegiado decidiu pela sétima vez consecutiva manter o patamar de juros em 13,75%, o que já era aguardado pelo mercado. Embora o comunicado ainda tenha saído com um tom firme, focado principalmente na ancoragem das expectativas de inflação de maior prazo, os analistas ainda enxergam espaço para um início de movimento de queda de juros em um futuro próximo, mesmo sem a sinalização oficial do BC para isto.

Em maio, o Índice Cielo do Varejo Ampliado – ICVA, seguiu a desaceleração iniciada no mês anterior. Em termos deflacionado o índice apresentou uma retração de 2,9% se comparado ao mesmo período do ano anterior, já se levamos em conta a incidência da inflação do período, o varejo reduziu 0,3%. Neste mês, os efeitos de calendário não impactaram o resultado, no entanto, maio de 2022 apresentou algumas particularidades sazonais, que ajudaram a impactar o comparativo anual. Já o comportamento dos macrossetores manteve a mesma tendência do mês anterior, com Serviços e Bens Duráveis apresentando retração, sendo que no primeiro caso o impacto foi oriundo principalmente do desempenho de Turismo e Transporte. Já no caso de Serviços, o resultado ficou negativo por conta de Vestuários e Materiais de Construção. Por regiões, todas apresentaram redução de vendas em termos deflacionados, sendo que a Sudeste foi a mais impactada. Já em termos nominais, a única a apresentar crescimento de vendas foi a região Sul.

De toda forma, a Intenção de Consumo das Famílias, ICF, segue apresentando um cenário otimista, com o consumidor animado frente ao mercado de trabalho e as perspectivas profissionais, aumentando assim sua disposição ao consumo. Mantendo a trajetória ascendente, o índice avançou 2,6% na passagem mensal, já a variação anual ficou em 21,3%. Assim como nos últimos dois meses, todos os subítemos voltaram a registrar crescimento, com destaque para Momento para Duráveis e Perspectiva Profissional. Quanto aos subítemos do indicador, continuamos com quatro acima do nível base de satisfação, refletindo a melhora na intenção do consumo. Mesmo assim, importante ressaltar que este impulso ainda é freado pelo atual nível de juros, que diminui a disponibilidade de crédito, afetando a capacidade de compras do consumidor.

Em relação a nossa carteira, o indicador de vendas totais mostra uma perspectiva otimista e a inadimplência líquida continua apresentando resultados favoráveis. Destaque para sete inaugurações em nosso portfólio, sendo uma âncora relevante no Capim Dourado. Além dos eventos recorrentes e sazonais, como a comemoração ao dia dos namorados e a festa junina, tivemos alguns destaques notáveis em junho, como o Festival de Gigantes em Londrina, o Rally no Jalapão, no Capim Dourado e o Arraiá Raiz, do Ilha. Além disto, tivemos também o resultado da Consulta Formal aos cotistas que deliberou por 99,5% dos votos válidos, aprovar a não distribuição de no mínimo 95% dos resultados auferidos no primeiro semestre de 2023, os quais serão retidos para utilização em possíveis reinvestimentos em ativos alvo do Fundo, como, por exemplo, o Shopping Osasco Plaza, bem como para manutenção de liquidez do Fundo, conforme o caso.

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\$ 994 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 61,54/cota, uma variação positiva de 6,5% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX também apresentou uma variação positiva de 4,7%.

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).

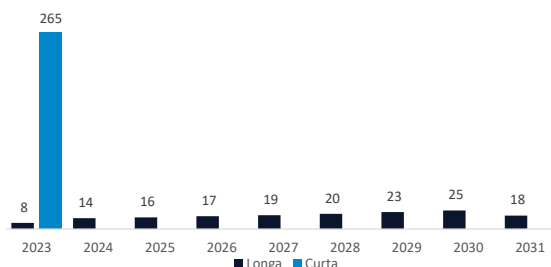
Em junho, em virtude do fechamento temporário ocorrido no Osasco Plaza, não houve antecipação mensal de distribuição de rendimentos referente ao mês abril. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em maio, 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/23 tivemos 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%.

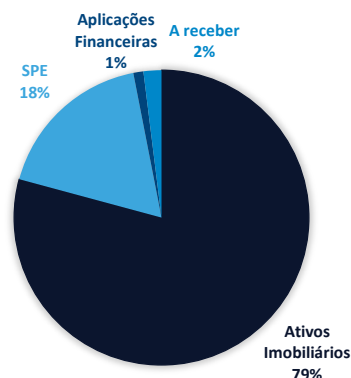
Carteira

Em maio, 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 maio era de R\$ 523,5 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 951,6 milhões, em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizaram R\$ 10,8 milhões, valor superior ao mês anterior, dado a não antecipação mensal de distribuição do resultado auferido no 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	10,8
Obrigações	(440,2)
A pagar/a receber	1,3
Patrimônio Líquido	523,5

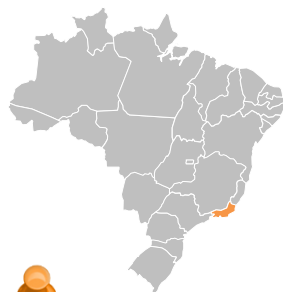


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,0%
Vendas Totais	[R\$]	39.880.606
Receita de Locação	[R\$]	2.054.910
NOI - competência	[R\$]	2.099.179
SSR	[%]	6,1%
SSS	[%]	2,3%
Inadimplência	[%]	-5,4%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	12.826.390
Receita de Locação	[R\$]	506.548
NOI - competência	[R\$]	303.858
SSR	[%]	-6,3%
SSS	[%]	-0,8%
Inadimplência	[%]	10,5%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,5%
Vendas Totais	[R\$]	28.720.824
Receita de Locação	[R\$]	1.653.543
NOI - competência	[R\$]	1.520.994
SSR	[%]	4,1%
SSS	[%]	-7,7%
Inadimplência	[%]	-13,2%



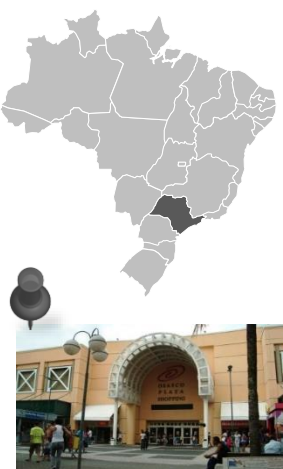
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	97,2%
Vendas Totais	[R\$]	29.397.279
Receita de Locação	[R\$]	2.172.945
NOI - competência	[R\$]	2.229.219
SSR	[%]	9,1%
SSS	[%]	-2,8%
Inadimplência	[%]	0,7%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	90,6%
Vendas Totais	[R\$]	17.762.795
Receita de Locação	[R\$]	682.203
NOI - competência	[R\$]	272.154
SSR	[%]	-14,8%
SSS	[%]	-11,8%
Inadimplência	[%]	4,1%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	92,4%
Vendas Totais	[R\$]	8.969.870
Receita de Locação	[R\$]	2.230.456
NOI - competência	[R\$]	1.836.838
SSR	[%]	9,8%
SSS	[%]	-61,6%
Inadimplência	[%]	94,0%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,7%
Vendas Totais	[R\$]	30.291.411
Receita de Locação	[R\$]	1.709.827
NOI - competência	[R\$]	1.742.638
SSR	[%]	5,3%
SSS	[%]	-3,4%
Inadimplência	[%]	-2,0%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,4%
Vendas Totais	[R\$]	137.408.592
Receita de Locação	[R\$]	8.069.272
NOI - competência	[R\$]	7.290.506
SSR	[%]	3,7%
SSS	[%]	-7,4%

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 maio negativo em aproximadamente R\$ 830 mil. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 3,8 milhões dado o usual ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência, que neste mês teve a contribuição bem significativa da carência de juros da dívida curta. Assim, em termos de resultado ajustado de distribuição fechamos o mês positivo em R\$ 3,0 milhões. O resultado foi superior ao mês anterior dado a melhora de performance de todos os ativos, com destaque para o Capim Dourado, que apresentou um resultado caixa R\$ 200 mil maior que o de abril.

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

DESEMPENHO	mar-23	abr-23	mai-23	2023
Receitas	7.194.289	6.527.645	7.123.937	37.981.711
Receita Imobiliária	6.661.246	6.745.529	7.014.827	36.229.640
PDD - aluguéis	(315.308)	(281.006)	(103.186)	(1.280.014)
Receita Financeira	59.275	63.122	145.635	354.933
Receita de Dividendos	789.076	-	66.660	2.677.152
Despesas	(7.944.955)	(6.935.670)	(7.954.322)	(37.429.289)
Despesas Operacionais	(2.108.031)	(2.023.534)	(2.131.315)	(10.364.856)
Despesas Financeira	(5.836.924)	(4.912.136)	(5.823.007)	(27.064.433)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	(750.666)	(408.025)	(830.385)	552.422
Ajuste Gerencial	4.213.533	2.702.651	3.819.999	13.540.231
Retenção	-	-	-	-
Resultado Ajustado	3.462.867	2.294.626	2.989.614	14.092.653
Rendimento distribuído cota³	-	-	-	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:	141
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,0%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	114
Vagas:	580
Ocupação³:	97,2%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	132
Vagas:	1.100
Ocupação³:	92,4%

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:	104
Vagas:	1.500
Ocupação³:	90,6%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	88
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,7%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	157
Vagas:	2.250
Ocupação³:	92,5%

⁴ Data base: Maio/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.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.

