

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\$527.353.123,30

Valor Patrimonial/Cota

R\$122,50

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 Comitê de Política Monetária decidiu um maio pela manutenção do patamar de juros em 13,75%. Embora bastante pressionado pelo atual governo, o órgão se manteve taxativo na independência de relação mecânica da inflação frente medidas adotadas pelo Ministério da Economia, como o novo arcabouço fiscal, justificando sua decisão dado a permanência de um cenário de inflação no horizonte significativo, ainda desancorado das metas. Além disto, ele chama atenção para a inflação acumulada a partir do segundo semestre, quando efeitos tributários de 2022 deixaram ser contabilizados.

No mês de abril, o Índice Cielo do Varejo Ampliado – ICVA sofreu um leve revés e apresentou uma retração de sua tendência de crescimento observada nos últimos 12 meses. No entanto, quando levada em conta a incidência da inflação do período, o varejo ainda apresentou um crescimento. No primeiro caso, a redução ficou em 2,8% se comparada ao mesmo período do ano anterior, já desconsiderando os efeitos da inflação, o varejo cresceu 1,7% para o mesmo período. O resultado mensal foi negativamente impactado por efeitos de calendário, com uma sexta feira a menos e um domingo, dia mais fraco do comércio a mais. Em relação aos macrossetores, o aumento generalizado dos preços nos últimos meses influenciou negativamente o setor de Serviços, com alguns preços acumulando alta próxima a 50%. Assim, no mês, tanto o setor de Serviços, quanto o de Bens Duráveis apresentaram retração. Já o setor de Bens Não Duráveis puxou a média para cima, com destaque para o desempenho dos Posto de Combustíveis. Por regiões, a única a apresentar crescimento de vendas em termos deflacionados foi a região Norte.

A Intenção de Consumo das Famílias, o ICF, manteve o otimismo apresentado no mês anterior e seguiu avançando com a boa percepção do nível de consumo, frente a uma melhora de renda oriunda do alívio dos últimos meses na pressão inflacionária e da retomada do mercado de trabalho. Desta forma, a variação mensal atingiu um crescimento de 2,4%, sendo que na passagem anual, o crescimento ficou em 21,7%. Novamente, todos os sete subítemos do índice apresentaram variação positiva nas passagens mensal e anual. Já em níveis de satisfação, continuamos com quatro deles (emprego atual, renda atual, perspectiva profissional e perspectiva de consumo) acima dos 100 pontos, que marca o nível base. Sendo que os maiores avanços do mês ficaram com Momento para Duráveis e Nível de consumo Atual, que ainda seguem abaixo do nível de satisfação desejado.

Em relação a nossa carteira, os resultados indicam que no mês de maio teremos uma performance em linha com o orçado. O indicador de inadimplência líquida continua apresentando resultados favoráveis. Além disso, destacamos que o mês foi marcado por várias inaugurações em nossos shoppings, com destaque para duas aberturas significativas no segmento de alimentação no Londrina Norte, contribuindo para o mix de opções na praça de alimentação. Já no Ilha Plaza, assinamos um contrato com uma marca desejada de vestuário feminino. Também em maio tivemos a reabertura parcial do Shopping Osasco Plaza. Ressaltamos que a pequena área do sinistro permanece em obras e assim que tivermos uma projeção de reinauguração, avisaremos o mercado.

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\$ 1,9 milhão. O valor de mercado encerrou em R\$ 57,79/cota, uma variação positiva de 0,3% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX também apresentou uma variação positiva de 5,4%.

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).

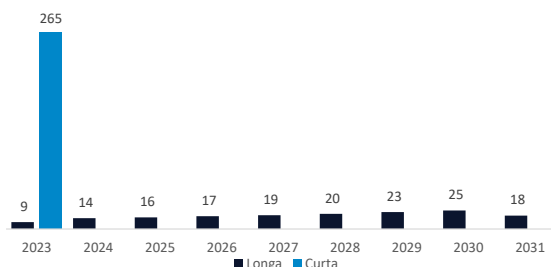
Em maio, em virtude do fechamento temporário ocorrido no Osasco Plaza, não houve antecipação mensal de distribuição de rendimentos referente ao mês março. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em abril, 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%.

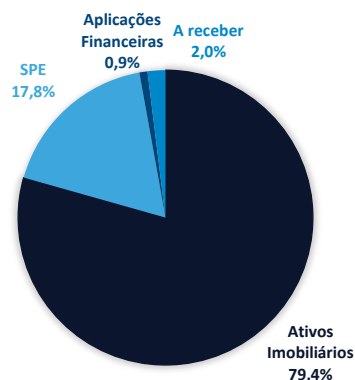
Carteira

Em abril, 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 abril era de R\$ 527,4 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\$ 8,7 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente os custos recorrentes do Fundo.

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

Ativos Imobiliários	777,4
SPE	174,1
Aplicações Financeiras	8,7
Obrigações	(437,2)
A pagar/a receber	4,2
Patrimônio Líquido	527,4

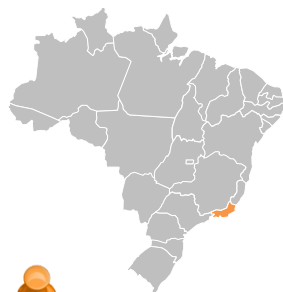


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,7%
Vendas Totais	[R\$]	35.656.782
Receita de Locação	[R\$]	1.840.190
NOI - competência	[R\$]	1.887.810
SSR	[%]	6,6%
SSS	[%]	1,4%
Inadimplência	[%]	-1,6%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	13.313.384
Receita de Locação	[R\$]	514.345
NOI - competência	[R\$]	273.029
SSR	[%]	-6,4%
SSS	[%]	1,8%
Inadimplência	[%]	5,8%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,4%
Vendas Totais	[R\$]	26.070.336
Receita de Locação	[R\$]	1.557.706
NOI - competência	[R\$]	1.405.036
SSR	[%]	4,1%
SSS	[%]	2,9%
Inadimplência	[%]	0,3%



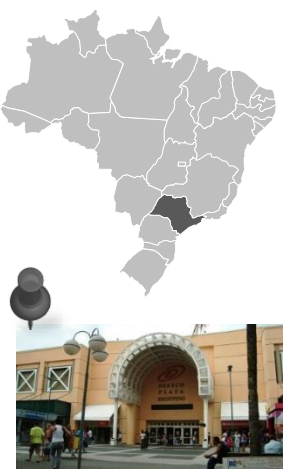
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	96,5%
Vendas Totais	[R\$]	27.369.396
Receita de Locação	[R\$]	2.140.363
NOI - competência	[R\$]	2.281.601
SSR	[%]	10,8%
SSS	[%]	-3,3%
Inadimplência	[%]	1,8%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,1%
Vendas Totais	[R\$]	17.826.121
Receita de Locação	[R\$]	645.219
NOI - competência	[R\$]	247.349
SSR	[%]	-7,8%
SSS	[%]	-5,2%
Inadimplência	[%]	3,8%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,9%
Vendas Totais	[R\$]	-
Receita de Locação	[R\$]	2.209.057
NOI - competência	[R\$]	1.778.026
SSR	[%]	3,2%
SSS	[%]	0,0%
Inadimplência	[%]	95,3%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,7%
Vendas Totais	[R\$]	29.166.025
Receita de Locação	[R\$]	1.625.574
NOI - competência	[R\$]	1.698.203
SSR	[%]	10,7%
SSS	[%]	-0,4%
Inadimplência	[%]	-2,9%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,5%
Vendas Totais	[R\$]	125.868.312
Receita de Locação	[R\$]	7.659.292
NOI - competência	[R\$]	6.907.129
SSR	[%]	4,6%
SSS	[%]	-0,2%

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 abril negativo em aproximadamente R\$ 408 mil. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 2,7 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. Vale ressaltar que mesmo com a ausência de dividendo do Osasco, no acumulado do período os shoppings ainda apresentam um NOI Caixa 2,4% acima do orçado. Assim, em termo de resultado ajustado de distribuição fechamos o mês positivo em R\$ 2,3 milhões.

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

DESEMPENHO	fev-23	mar-23	abr-23	2023
Receitas	7.170.143	7.194.289	6.527.645	30.857.774
Receita Imobiliária	6.924.606	6.661.246	6.745.529	29.214.813
PDD - aluguéis	(423.669)	(315.308)	(281.006)	(1.176.828)
Receita Financeira	35.670	59.275	63.122	209.298
Receita de Dividendos	633.536	789.076	-	2.610.492
Despesas	(7.022.200)	(7.944.955)	(6.935.670)	(29.474.967)
Despesas Operacionais	(2.132.668)	(2.108.031)	(2.023.534)	(8.233.541)
Despesas Financeira	(4.889.531)	(5.836.924)	(4.912.136)	(21.241.426)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	147.943	(750.666)	(408.025)	1.382.807
Ajuste Gerencial	86.095	4.213.533	2.702.651	9.720.232
Retenção	-	-	-	-
Resultado Ajustado	234.038	3.462.867	2.294.626	11.103.040
Rendimento distribuído cota³	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:	141
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,7%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	114
Vagas:	580
Ocupação³:	96,5%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	132
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,9%

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:	91,1%

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:	92,4%

⁴ Data base: Abril/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.

