

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\$570.031.097,18

Valor Patrimonial/Cota

R\$132,40

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

Neste mês na ótima macroeconômica, tivemos o registro da menor taxa de desemprego para o trimestre dos últimos 9 anos. O trimestre fechou em 8,0%, uma redução de 0,8% em relação aos primeiros 3 meses do ano. A boa notícia vem na visão que este dado reflete a melhor utilização do capital humano que estava disponível e não o aumento da renda do trabalhador, não influenciando assim de forma direta a inflação, o que poderia trazer desdobramentos para o movimento de queda de juros aguardado pelo mercado.

Em junho, o Índice Cielo do Varejo Ampliado – ICVA, voltou a apresentar um resultado positivo, apresentando um crescimento na base nominal de 1,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, o que representa em termos deflacionados um aumento de 0,3%. Neste mês, os efeitos de calendário impactaram positivamente o resultado, uma vez que apresentou uma quarta-feira a menos, dia fraco para o comércio e na contramão, uma sexta-feira a mais, dia de movimento mais intenso de vendas. Já o comportamento dos macrossetores manteve a tendência dos últimos dois meses, com Serviços e Bens Duráveis apresentando retrações, desta vez impactados, respectivamente, pelo desempenho de Bar e Restaurante e novamente pela performance em queda dos setores de Vestuários e Materiais de Construção. No entanto, o desempenho positivo de Bens Não Duráveis, impulsionado pelo preço dos combustíveis e pelo bom desempenho dos Supermercados, seguiu a retração dos demais. Por regiões, em termos deflacionados, somente a Nordeste apresentou crescimento.

A inclinação da curva da Intenção de Consumo das Famílias, ICF, continua positiva, com um avanço no índice de 2,8% na passagem mensal e de 23,0% no reflexo anual, mantendo o ritmo de crescimento acelerado desde o mês de abril. Novamente o principal promotor do cenário otimista foi a perspectiva profissional, com o consumidor enxergando um horizonte mais estável e benéfico das suas condições de emprego, intensificando a sua propulsão ao consumo. Desta forma, completamos um trimestre com todos os subíndices apresentando crescimento, com destaque para a recuperação de Momento para Duráveis, que apresentou o maior crescimento entre os sete parâmetros analisados. Nos próximos meses devemos ver ainda uma possível melhora dos indicadores, devido a uma possível redução da inadimplência das famílias de menor renda, dado o programa do Governo Federal de renegociação de dívidas.

Em relação a nossa carteira, mantivemos indicadores de inadimplência líquida em baixa, enquanto tanto as vendas totais quanto o fluxo de veículos superaram as projeções. Esses resultados foram impulsionados, em grande parte, pelo sucesso de bilheteria dos filmes em cartaz nos cinemas, que atraíram um público considerável, gerando um impacto positivo nas vendas. Outro fator relevante foi a realização de duas inaugurações de destaque em nosso portfólio. Uma âncora de móveis no Shopping Contagem e uma loja de artigos diversos com grande apelo comercial, localizada no Ilha Plaza. Além dessas novidades, também concretizamos a assinatura de um contrato no Capim Dourado, trazendo uma megaloja de vestuário. Já financeiramente, tivemos novidades em nossa dívida curta, que estão abordadas na seção de Obrigações, deste relatório.

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\$ 1,8 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 64,04/cota, uma variação positiva de 4,1% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX também apresentou uma variação positiva de 1,3%.

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 julho, dado o último evento ocorrido no portfólio e seguindo a autorização obtida em Carta Consulta aos cotistas, não houve antecipação mensal de distribuição de rendimentos referente ao mês maio. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

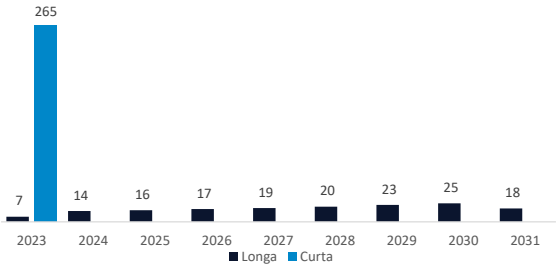
Obrigações

Em junho, 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, tivemos o prolongamento do vencimento por um prazo de 12 meses, passando de julho/23, para julho/24. Além disto, neste segundo semestre teremos o retorno do pagamento mensal dos juros da mesma, que se encontravam em carência desde março.

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.	Principal
Obrigações por aquisições de imóveis			474
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209
Dívida Curta	CDI + 2,95% aa	Jul/2024	265



Lembramos ainda que desde de agosto/22 o custo relativo a dívida curta foi alterado de 136,51% do CDI para CDI + 2,95%.

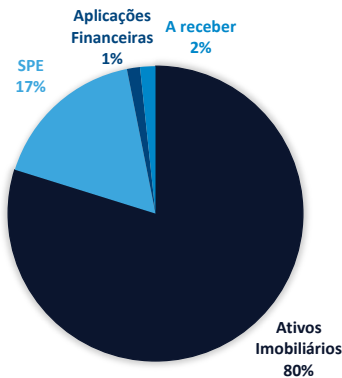
Carteira

Em junho não houve 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 junho era de R\$ 570,0 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 985,3 milhões, superior ao mês anterior devido à remarcação dos ativos a valor justo de mercado, de acordo com os laudos de avaliação elaborados por entidades terceiras independentes. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 14,6 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	811,6
SPE	173,6
Aplicações Financeiras	14,6
Obrigações	(442,9)
A pagar/a receber	13,1
Patrimônio Líquido	570,0

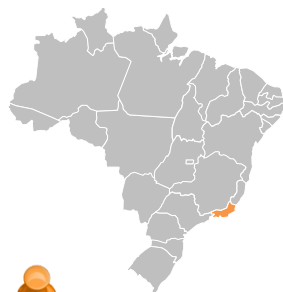


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	41.259.181
Receita de Locação	[R\$]	2.020.881
NOI - competência	[R\$]	1.973.937
SSR	[%]	9,6%
SSS	[%]	8,3%
Inadimplência	[%]	-3,6%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	12.605.470
Receita de Locação	[R\$]	503.353
NOI - competência	[R\$]	365.405
SSR	[%]	-7,7%
SSS	[%]	-3,2%
Inadimplência	[%]	6,6%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,8%
Vendas Totais	[R\$]	28.264.983
Receita de Locação	[R\$]	1.630.173
NOI - competência	[R\$]	1.435.938
SSR	[%]	-0,1%
SSS	[%]	10,0%
Inadimplência	[%]	-5,7%



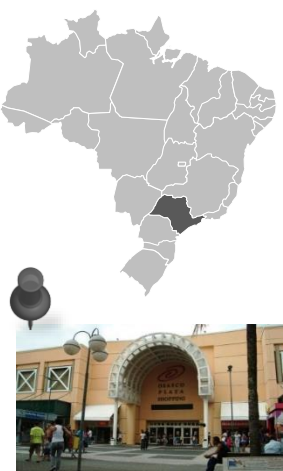
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	97,9%
Vendas Totais	[R\$]	28.444.852
Receita de Locação	[R\$]	2.344.054
NOI - competência	[R\$]	2.324.113
SSR	[%]	15,8%
SSS	[%]	-0,5%
Inadimplência	[%]	2,4%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,7%
Vendas Totais	[R\$]	19.508.327
Receita de Locação	[R\$]	668.323
NOI - competência	[R\$]	232.221
SSR	[%]	3,6%
SSS	[%]	8,0%
Inadimplência	[%]	-3,8%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	92,4%
Vendas Totais	[R\$]	16.646.976
Receita de Locação	[R\$]	2.011.534
NOI - competência	[R\$]	1.047.431
SSR	[%]	-0,2%
SSS	[%]	-25,3%
Inadimplência	[%]	49,6%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	99,0%
Vendas Totais	[R\$]	29.567.040
Receita de Locação	[R\$]	1.590.707
NOI - competência	[R\$]	1.655.719
SSR	[%]	4,9%
SSS	[%]	3,0%
Inadimplência	[%]	-1,6%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,8%
Vendas Totais	[R\$]	141.868.814
Receita de Locação	[R\$]	7.946.430
NOI - competência	[R\$]	6.807.729
SSR	[%]	5,5%
SSS	[%]	3,1%

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 junho positivo em aproximadamente R\$ 32,4 milhões, influenciado pela remarcação anual dos ativos a valor de mercado, o que gerou um ajuste a valor justo positivo de R\$ 33,1 milhões. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 29,3 milhões dado o efeito não caixa da remarcação, além do usual ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Ademais, foi considerada a retenção do resultado semestral, no valor de R\$ 17,2 milhões, conforme deliberação favorável da Carta Consulta. Logo, em termos de resultado ajustado de distribuição fechamos o mês negativos em R\$ 14,1 milhões.

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

DESEMPENHO	abr-23	mai-23	jun-23	2023
Receitas	6.527.645	7.123.937	7.126.846	45.108.558
Receita Imobiliária	6.745.529	7.014.827	7.257.195	43.486.835
PDD - aluguéis	(281.006)	(103.186)	(264.820)	(1.544.834)
Receita Financeira	63.122	145.635	112.251	467.184
Receita de Dividendos	-	66.660	22.220	2.699.372
Despesas	(6.935.670)	(7.954.322)	(7.815.446)	(45.244.735)
Despesas Operacionais	(2.023.534)	(2.131.315)	(2.220.387)	(12.585.242)
Despesas Financeira	(4.912.136)	(5.823.007)	(5.595.060)	(32.659.493)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	33.093.919	33.093.919
Resultado Líquido	(408.025)	(830.385)	32.405.319	32.957.741
Ajuste Gerencial	2.702.651	3.819.999	(29.298.991)	(15.758.760)
Retenção	-	-	(17.198.982)	(17.198.982)
Resultado Ajustado	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:	143
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,8%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65.6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	114
Vagas:	580
Ocupação³:	97,9%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	121
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:	102
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,7%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	88
Vagas:	1.139
Ocupação³:	99,0%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	157
Vagas:	2.250
Ocupação³:	92,8%

⁴ Data base: Junho/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.



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária