

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\$570.021.556,31

Valor Patrimonial/Cota

R\$132,41

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

Pela primeira vez após três anos, o Comitê de Política Monetária do Banco Central seguiu com uma redução da taxa básica de juros da economia para 13,25%. Embora a decisão de dar início ao ciclo de reduções fosse aguardada pelo mercado, a magnitude do corte de 0,50 ponto percentual e a sinalização desta tendência nas próximas reuniões, surpreendeu parte do mercado que se encontrava mais conservadora. A expectativa agora é que a desaceleração siga dentro do patamar indicado, mesmo com a alta do IPCA-15, influenciada pela elevação da energia elétrica residencial.

Em julho, o Índice Cielo do Varejo Ampliado – ICVA, manteve a tendência positiva na base nominal, apresentando um crescimento de 1,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, o que representa em termos deflacionados uma redução de 0,7%. Neste mês, os efeitos de calendário impactaram negativamente o resultado, uma vez que apresentou uma sexta feira a menos, dia de movimento mais intenso de vendas e uma segunda feira a mais, dia mais fraco para o comércio. Além disso, fatores externos atípicos, como o evento climático ocorrido na região Sul, atrapalharam o desempenho do mês. Já o comportamento dos macrossetores manteve a tendência dos últimos três meses, com Serviços e Bens Duráveis apresentando retrações novamente pelo desempenho de Bar e Restaurante e pela performance em queda do setor de Materiais de Construção, respectivamente. Assim como no mês anterior, o desempenho positivo de Bens Não Duráveis, seguiu a retração dos demais na base nominal, mas desta vez ajudado também pela performance positiva de Supermercados e Hipermercados e não só pelos Postos de Combustíveis.

Pela primeira vez em oito anos, a Intenção de Consumo das Famílias, ICF, atingiu o nível base de satisfação, alcançando a zona otimista que não era vista de 2015. Na passagem mensal, o índice apresentou um crescimento de 1,4% e de 23,1% na variação anual. Desta vez, o principal promotor do cenário foi o momento para duráveis e o acesso ao crédito. Mesmo com uma taxa de inadimplência ainda considerada alta, foi a primeira vez no ano que a Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidos apresentou um resultado positivo, que era esperado após o programa de renegociação de dívidas ocorrido nos últimos meses, ajudando a melhorar a percepção do consumidor sobre os crediários. Quanto aos subitens do indicador, continuamos com quatro acima do nível base de satisfação, embora todos sigam apresentando crescimento na variação anual.

Em relação a nossa carteira, estima-se que o resultado se manterá acima do orçado na visão acumulada. Os indicadores de inadimplência continuam apresentando resultados favoráveis, assim como os de vendas totais, que estão acima do previsto para o mês, tendo o Londrina Norte como destaque, devido o forte resultado de uma nova operação do Shopping. Em relação aos eventos, destaca-se um evento de Dia dos Pais no Ilha Plaza, que ofertou descontos em lojas parceiras do Shopping para alavancagem de vendas e um evento voltado para o mundo Geek no Plaza Macaé, resultando em um aumento de 20% no fluxo de estacionamento na comparação do mesmo dia do ano anterior. Destaque também para duas assinaturas de marcas qualificadas no Plaza Macaé e no Capim Dourado, nos segmentos de cafeteria e vestuário. Por fim, importante destacar que no dia 31 de agosto o fundo assinou uma carta de intenções para venda de 60% de sua participação no Shopping Capim Dourado, pelo montante de R\$ 181,3 mi, valor este, superior a marcação de valor justo no Patrimônio Líquido do Fundo. Os desdobramentos da operação, serão prontamente comunicados ao 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\$ 2,6 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 68,00/cota, uma variação positiva de 6,2% 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 agosto, seguindo a autorização obtida em Carta Consulta aos cotistas, não houve antecipação mensal de distribuição de rendimentos referente ao mês junho. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

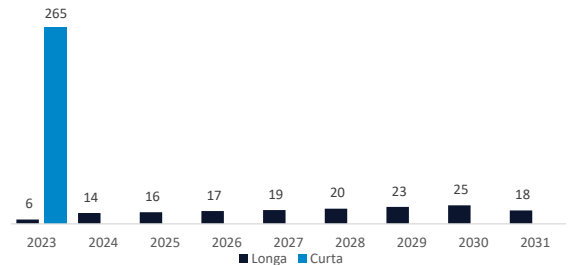
Obrigações

Em julho, 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 retorno do pagamento mensal dos juros, 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%.

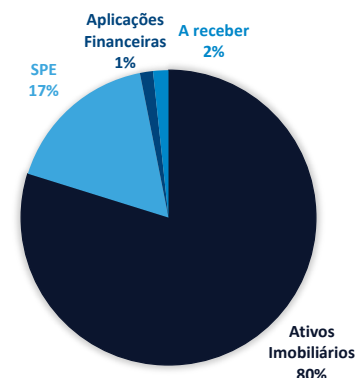
Carteira

Em julho 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 julho era de R\$ 570,0 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 985,3 milhões, em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 13,2 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente ao pagamento das obrigações com amortização do Fundo.

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

Ativos Imobiliários	811,7
SPE	173,6
Aplicações Financeiras	13,2
Obrigações	(441,8)
A pagar/a receber	13,4
Patrimônio Líquido	570,0



Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	43.539.054
Receita de Locação	[R\$]	2.110.931
NOI - competência	[R\$]	2.352.599
SSR	[%]	9,0%
SSS	[%]	6,8%
Inadimplência	[%]	-6,8%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	14.387.576
Receita de Locação	[R\$]	513.528
NOI - competência	[R\$]	409.716
SSR	[%]	-7,8%
SSS	[%]	0,3%
Inadimplência	[%]	-1,7%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,8%
Vendas Totais	[R\$]	29.797.130
Receita de Locação	[R\$]	1.863.862
NOI - competência	[R\$]	1.720.112
SSR	[%]	-6,8%
SSS	[%]	8,4%
Inadimplência	[%]	-3,8%



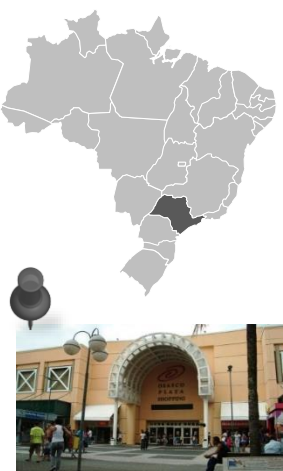
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	97,6%
Vendas Totais	[R\$]	29.827.079
Receita de Locação	[R\$]	2.060.320
NOI - competência	[R\$]	2.127.504
SSR	[%]	18,2%
SSS	[%]	6,1%
Inadimplência	[%]	3,9%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,3%
Vendas Totais	[R\$]	24.569.600
Receita de Locação	[R\$]	773.049
NOI - competência	[R\$]	509.650
SSR	[%]	9,7%
SSS	[%]	11,3%
Inadimplência	[%]	-5,5%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	91,4%
Vendas Totais	[R\$]	18.132.310
Receita de Locação	[R\$]	1.899.630
NOI - competência	[R\$]	1.362.847
SSR	[%]	-11,9%
SSS	[%]	-12,6%
Inadimplência	[%]	37,6%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,5%
Vendas Totais	[R\$]	31.746.977
Receita de Locação	[R\$]	1.663.233
NOI - competência	[R\$]	1.869.667
SSR	[%]	10,3%
SSS	[%]	9,7%
Inadimplência	[%]	-1,1%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,5%
Vendas Totais	[R\$]	155.206.284
Receita de Locação	[R\$]	8.166.716
NOI - competência	[R\$]	7.884.674
SSR	[%]	3,5%
SSS	[%]	5,9%

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 julho negativo em aproximadamente R\$ 9,5 mil. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 133,1 mil dado o usual ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Lembrando que neste mês não tivemos mais a incidência da carência de juros da dívida curta. Vale ressaltar ainda, que mesmo com os impactos no dividendo do Osasco, no período os shoppings apresentam um NOI Caixa 3,6% acima do orçado. Assim, em termo de resultado ajustado de distribuição fechamos o mês negativo em R\$ 142,7 mil.

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	mai-23	jun-23	jul-23	2023
Receitas	7.123.937	7.126.846	7.474.209	52.582.766
Receita Imobiliária	7.014.827	7.257.195	7.603.127	51.089.962
PDD - aluguéis	(103.186)	(264.820)	(317.683)	(1.862.517)
Receita Financeira	145.635	112.251	130.993	598.177
Receita de Dividendos	66.660	22.220	57.772	2.757.144
Despesas	(7.954.322)	(7.815.446)	(7.483.750)	(52.728.485)
Despesas Operacionais	(2.131.315)	(2.220.387)	(1.849.836)	(14.435.079)
Despesas Financeira	(5.823.007)	(5.595.060)	(5.633.913)	(38.293.406)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	33.093.919	-	33.093.919
Resultado Líquido	(830.385)	32.405.319	(9.541)	32.948.201
Ajuste Gerencial	3.819.999	(29.298.991)	(133.126)	(15.891.885)
Retenção	-	(17.198.982)	-	(17.198.982)
Resultado Ajustado	2.989.614	(14.092.653)	(142.666)	-
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:	139
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,9%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	112
Vagas:	580
Ocupação³:	97,6%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	116
Vagas:	1.100
Ocupação³:	91,4%

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:	91,3%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	87
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,5%

Shopping Contagem



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

⁴ Data base: Julho/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.

