

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\$569.112.237,85

Valor Patrimonial/Cota

R\$132,19

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

Honrando a sinalização realizada na reunião de agosto, o Comitê de Política Monetária do Banco Central manteve a magnitude do corte de 0,50 ponto percentual da taxa básica de juros da economia, que agora alcançou o patamar de 12,75%. Em ata, o colegiado reconhece que a economia segue uma tendência deflacionária, mas segue vigilante na ancoragem de longo prazo. Novamente houve uma sinalização de manutenção do ritmo de corte para os próximos encontros, já a extensão do ciclo de cortes irá se basear não só no processo deflacionário, com a convergência da inflação para meta, mas também na ancoragem das expectativas em torno de sua metas.

Em agosto, o Índice Cielo do Varejo Ampliado – ICVA, exibiu um comportamento muito similar ao mês anterior, tendo apresentado a tendência positiva na base nominal, com um crescimento de 0,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, mas que representou em termos deflacionados uma redução de 1,9%. Neste mês, os efeitos de calendário se mantiveram neutros em relação ao resultado, uma vez que agosto não possui nenhum feriado atrelado e a base de dias se manteve em linha no comparativo de movimentação de público. Já o comportamento dos macrossetores, embora todos tenham apresentado retração em relação a vendas, os setores de Serviços e Bens Duráveis ancoraram a queda. No primeiro caso, o aumento de preços de alimentos e bebidas influenciou negativamente o desempenho de Bares e Restaurantes. Já no segundo, a influência veio na redução de vendas de Materiais de Construção. Para bens não duráveis, desta vez tivemos a melhora da performance de Supermercados e Hipermercados, mas o segmento de Livrarias performou em queda. Por regiões, em termos deflacionados, todas se mantiveram abaixo da linha comparativa.

Pela segunda vez acima do nível de satisfação das famílias, a Intenção de Consumo das Famílias, ICF, se manteve estável em setembro. Se na passagem mensal o índice se esteve em linha, na variação anual ele apresentou um crescimento de 21,5%. Desta vez, enquanto a perspectiva profissional e o nível de consumo atual frearam o crescimento, momento para bens de duráveis e perspectiva de consumo ajudaram a melhoraram a performance, equilibrando assim os impactos negativos dos dois primeiros itens. Se tratando de projeção, o cenário entra em uma esfera positiva, não só pelo fato de o último trimestre do ano ser marcado por uma série de datas comemorativas importantes para o varejo, tais como Black Friday e o Natal, mas também pelo cenário macroeconômico com a redução dos juros, que melhora o acesso ao crédito, além dos próprios programas de incentivo de renegociação de dívidas.

Em relação a nossa carteira, prevemos que os resultados continuarão a superar as metas orçamentárias no acumulado do ano. Um dos destaques até aqui, os indicadores de inadimplência apresentaram alta pontual no mês, dado o atraso de pagamento de aluguel de um lojista âncora no Ilha Plaza e Plaza Macaé. No que diz respeito aos eventos, merece destaque a celebração do 15º aniversário do Plaza Macaé, que incluiu brindes aos clientes e o sorteio de cozinhas planejadas para dois sortudos ganhadores. Além disso, no Ilha Plaza, inauguramos uma nova loja de vestuário feminino com 115m², que era uma das escolhas comerciais mais aguardadas pelo público. Nos contratos assinados, destaque para o Plaza Macaé, que assinou com uma marca de calçados, fortalecendo o mix do segmento do empreendimento.

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\$ 9,3 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 83,00/cota, uma variação positiva de 22,1% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX também apresentou uma variação positiva de 0,2%.

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 setembro, o Fundo não auferiu resultado passível de 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.

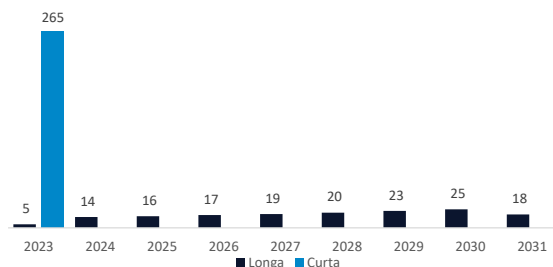
Obrigações

Em agosto, 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.

O cronograma de amortização do principal das dívidas, bem como as principais características das obrigações estão retratados a seguir:

(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

Cronograma de amortização (R\$ milhões)



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

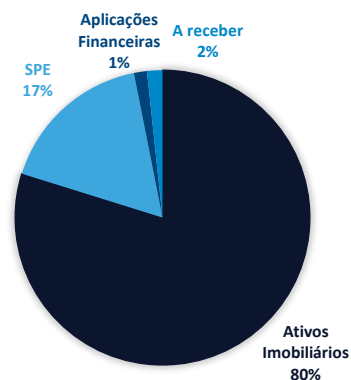
Carteira

Em agosto 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 agosto era de R\$ 569,1 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 985,8 milhões, valor superior ao mês anterior dado o aporte necessário na SPE de Osasco, para adiantamento das obras de reconstrução da área afetada pelo sinistro. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 11,4 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	174,1
Aplicações Financeiras	11,4
Obrigações	(441,0)
A pagar/a receber	13,0
Patrimônio Líquido	569,1

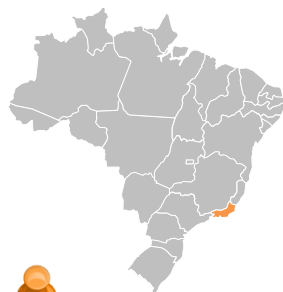


Desempenho Operacional²



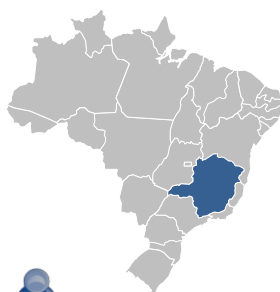
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,1%
Vendas Totais	[R\$]	39.194.752
Receita de Locação	[R\$]	1.979.378
NOI - competência	[R\$]	2.083.719
SSR	[%]	6,9%
SSS	[%]	2,2%
Inadimplência	[%]	-2,4%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	11.756.937
Receita de Locação	[R\$]	519.913
NOI - competência	[R\$]	374.581
SSR	[%]	-6,8%
SSS	[%]	-14,3%
Inadimplência	[%]	2,3%



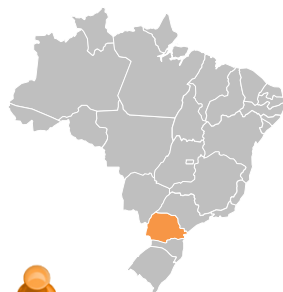
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,9%
Vendas Totais	[R\$]	27.247.370
Receita de Locação	[R\$]	1.726.079
NOI - competência	[R\$]	1.505.054
SSR	[%]	6,9%
SSS	[%]	3,1%
Inadimplência	[%]	2,3%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	97,8%
Vendas Totais	[R\$]	28.015.763
Receita de Locação	[R\$]	1.985.730
NOI - competência	[R\$]	1.992.053
SSR	[%]	16,3%
SSS	[%]	2,1%
Inadimplência	[%]	-3,6%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	90,8%
Vendas Totais	[R\$]	20.105.299
Receita de Locação	[R\$]	676.629
NOI - competência	[R\$]	240.772
SSR	[%]	1,2%
SSS	[%]	-4,8%
Inadimplência	[%]	1,2%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	91,5%
Vendas Totais	[R\$]	18.345.437
Receita de Locação	[R\$]	1.859.917
NOI - competência	[R\$]	1.203.927
SSR	[%]	-8,5%
SSS	[%]	-19,9%
Inadimplência	[%]	23,3%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,6%
Vendas Totais	[R\$]	26.460.205
Receita de Locação	[R\$]	1.575.228
NOI - competência	[R\$]	1.697.140
SSR	[%]	7,4%
SSS	[%]	1,2%
Inadimplência	[%]	-0,2%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,0%
Vendas Totais	[R\$]	137.059.519
Receita de Locação	[R\$]	7.706.152
NOI - competência	[R\$]	6.865.050
SSR	[%]	5,2%
SSS	[%]	-1,9%

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 agosto negativo em aproximadamente R\$ 909,2 mil. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 254,5 mil dado o usual ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Lembrando que desde junho não temos mais a incidência da carência de juros da dívida curta. Vale ressaltar que expurgando os efeitos do Osasco, os Shoppings apresentaram no acumulado até agosto um NOI Caixa 25,4% acima.

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	jun-23	jul-23	ago-23	2023
Receitas	7.126.846	7.474.209	7.167.766	59.750.532
Receita Imobiliária	7.257.195	7.603.127	7.113.219	58.203.181
PDD - aluguéis	(264.820)	(317.683)	(176.499)	(2.039.016)
Receita Financeira	112.251	130.993	75.506	673.683
Receita de Dividendos	22.220	57.772	155.540	2.912.684
Despesas	(7.815.446)	(7.483.750)	(8.076.922)	(60.805.406)
Despesas Operacionais	(2.220.387)	(1.849.836)	(2.073.726)	(16.508.805)
Despesas Financeira	(5.595.060)	(5.633.913)	(6.003.196)	(44.296.602)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	33.093.919			33.093.919
Resultado Líquido	32.405.319	(9.541)	(909.155)	32.039.045
Ajuste Gerencial	(29.298.991)	(133.126)	254.549	(15.637.336)
Retenção	(17.198.982)	-	-	(17.198.982)
Resultado Ajustado	(14.092.653)	(142.666)	(654.606)	-
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:	97,1%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	114
Vagas:	580
Ocupação³:	97,8%

Shopping Osasco Plaza



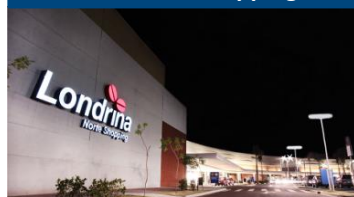
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	117
Vagas:	1.100
Ocupação³:	91,5%

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:	101
Vagas:	1.500
Ocupação³:	90,8%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	88
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,6%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	158
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,9%

⁴ Data base: Agosto/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>

Ol-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.