

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

118.865 m²

Patrimônio Líquido

R\$573.424.253,74

Valor Patrimonial/Cota

R\$133,20

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

No mês de abril, o cenário macroeconômico esteve bastante em pauta dado a algumas alterações, tanto no cenário interno, com a mudança da meta de superavit primário, quanto com o cenário externo, dado as incertezas fiscais na flexibilização monetária pelo Federal Reserve. Desta forma, a expectativa do mercado, segundo o relatório Focus, fechou o mês com um incremento de 0,5 pontos percentuais, atingindo a métrica de 9,5%. Já olhando a prévia oficial da inflação, o IPCA-15, tivemos um aumento de 0,21%, impulsionado novamente pelo segmento de alimentação e bebidas, mas abaixo das expectativas do mercado que aguardavam uma alta de 0,29%.

Novamente, o Índice Cielo do Varejo Ampliado, ICVA, apresentou um movimento de oscilação. Assim, no mês, o índice apresentou uma alta de 2,8% em termos nominais, quando comparado ao mesmo período de 2023, representando assim uma retração de 1,1% ao olharmos o parâmetro de forma deflacionada. Efeitos do calendário afetaram o resultado, uma vez que o calendário contou com dois dias úteis a menos que o ano anterior. Em relação aos macrossetores, o destaque positivo ficou mais uma vez com Bens Não Duráveis, que alavancou a base, impulsionado pelo desempenho de Varejo Alimentício dado o feriado da Páscoa, em que supermercados e casas especializadas em chocolate tiveram um bom desempenho. Já os segmentos de Serviços e Bens Duráveis, mesmo impulsionados por Turismo & Transporte e Móveis & Eletro, respectivamente, não conseguiram apresentar um crescimento na variação, dado provavelmente a maior sensibilidade frente a elevação da inflação mensal, tendo assim uma queda nas vendas de serviços automotivos e de materiais para construção, respectivamente.

Já após quatro quedas consecutivas, a Intenção de Consumo das Famílias, ICF, marca a sua recuperação, com um crescimento de 0,4% na variação mensal, já na passagem anual o crescimento foi de 6,1%. Diferentemente de março, em abril todos os indicadores, com exceção de Momento para duráveis, apresentaram variações positivas, com destaque para o Nível de Consumo Atual, sua Perspectiva e o Acesso ao Crédito. Desta forma, seguimos mantendo níveis superiores ao patamar de satisfação. Neste mês, percepção de melhora da disponibilidade de crédito, atrelada a menores taxas de juros, foram primordiais na retomada do otimismo do consumidor.

Em relação a nossa carteira, estimamos que o desempenho do mês supere o orçado. A inadimplência líquida terá papel relevante no resultado dos Shoppings, como Ilha Plaza, Capim Dourado e Casa & Gourmet, todos contando com boas recuperações de débitos passados. No que diz respeito às vendas totais, é destaque o crescimento previsto no Londrina Norte (+7%) e no Casa & Gourmet (+4%), ambos em comparação com o ano anterior. Para abril, estão programadas oito inaugurações, das quais três no Capim Dourado e três no Ilha Plaza, que conta com a abertura de uma loja âncora importante, dedicada a artigos para o lar, com mais de 1.300 m² de ABL. Ainda em termos de atualizações comerciais, prevê-se a assinatura de seis novos contratos de locação, sendo três deles no Ilha Plaza. Quanto aos eventos, são destaques os eventos musicais nas praças de alimentação do Londrina Norte e Plaza Macaé, além do festival do café no Terraço Ilha. Já em relação a Oferta da Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do Fundo, ressaltamos que no dia 25 de abril foi encerrado o período de Subscrição, sendo que a Oferta foi liquidada no dia 30/04. Ao todo foram distribuídas 3.136.666 cotas, representando um montante total de R\$ 313,7 milhões.

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\$ 5,5 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 100,00/cota, uma variação positiva de 5,2% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 0,8%.

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 Abril, o Fundo distribuiu R\$ 1,02/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 12,4%. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

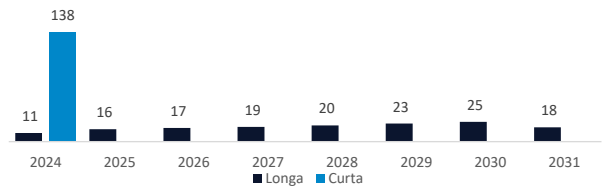
Obrigações

Em março, 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:

Cronograma de amortização (R\$ milhões)

(em R\$ milhões)	Custo	Venc.	Principal
Obrigações por aquisições de imóveis			347
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209 ²
Dívida Curta	CDI + 2,95% aa	Jul/2024	138



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

² Considera o valor de principal original da obrigação, sendo que o saldo devedor remanescente está demonstrado no cronograma de amortização

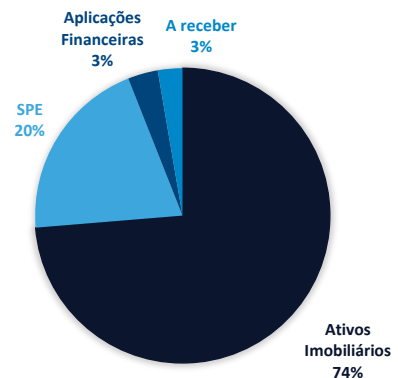
Carteira

Em março 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 fevereiro era de R\$ 573,4 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 809,7 milhões, valor em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 25,3 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente ao pagamento das obrigações com amortização do Fundo e a distribuição de rendimentos realizada.

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

Ativos Imobiliários	634,8
SPE	174,9
Aplicações Financeiras	25,3
Obrigações	(279,4)
A pagar/a receber	17,9
Patrimônio Líquido	573,4

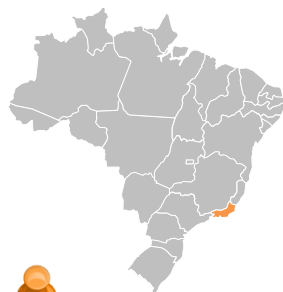


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	14.630
Ocupação	[%]	97,6%
Vendas Totais	[R\$]	42.881.545
Receita de Locação	[R\$]	1.967.008
NOI - competência	[R\$]	2.210.473
SSR	[%]	11,2%
SSS	[%]	9,4%
Inadimplência	[%]	-5,8%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	13.980.351
Receita de Locação	[R\$]	509.131
NOI - competência	[R\$]	456.675
SSR	[%]	7,7%
SSS	[%]	6,2%
Inadimplência	[%]	0,6%



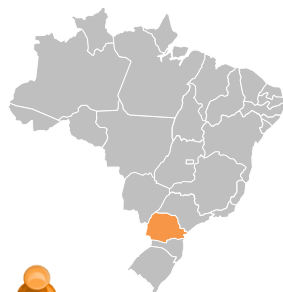
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,0%
Vendas Totais	[R\$]	30.256.315
Receita de Locação	[R\$]	2.127.973
NOI - competência	[R\$]	2.062.073
SSR	[%]	31,0%
SSS	[%]	17,7%
Inadimplência	[%]	7,2%



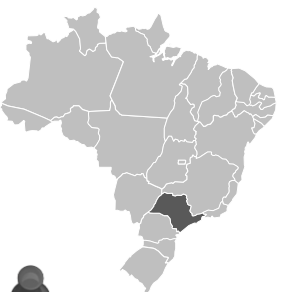
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	97,9%
Vendas Totais	[R\$]	30.688.968
Receita de Locação	[R\$]	1.839.796
NOI - competência	[R\$]	1.785.559
SSR	[%]	5,3%
SSS	[%]	19,9%
Inadimplência	[%]	3,7%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	93,1%
Vendas Totais	[R\$]	22.442.352
Receita de Locação	[R\$]	697.412
NOI - competência	[R\$]	303.898
SSR	[%]	-3,9%
SSS	[%]	16,4%
Inadimplência	[%]	2,3%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	92,4%
Vendas Totais	[R\$]	21.086.289
Receita de Locação	[R\$]	2.025.843
NOI - competência	[R\$]	1.406.363
SSR	[%]	-4,1%
SSS	[%]	262,3%
Inadimplência	[%]	14,2%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,2%
Vendas Totais	[R\$]	34.812.710
Receita de Locação	[R\$]	1.814.518
NOI - competência	[R\$]	1.933.947
SSR	[%]	17,0%
SSS	[%]	31,4%
Inadimplência	[%]	0,1%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	94,1%
Vendas Totais	[R\$]	144.983.309
Receita de Locação	[R\$]	7.659.483
NOI - competência	[R\$]	7.134.396
SSR	[%]	11,6%
SSS	[%]	19,8%

³ 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 março positivo em aproximadamente R\$ 1,7 milhão. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 0,4 milhão 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 no acumulado do trimestre os shoppings apresentam um NOI Caixa dentro da expectativa de orçamento, mesmo com o inadimplemento de uma loja ancora relevante no Ilha e em Macaé. Assim, em termo de resultado ajustado de distribuição fechamos o mês positivo em R\$ 1,2 milhões.

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

DESEMPENHO	jan-24	fev-24	mar-24	2024
Receitas	3.217.853	6.875.121	6.655.471	16.748.444
Receita Imobiliária	6.151.642	5.505.188	6.656.907	18.313.737
PDD - aluguéis	(3.277.431)	585.130	(471.302)	(3.163.603)
Receita Financeira	10.341	195.973	185.450	391.764
Receita de Dividendos	333.300	588.830	284.416	1.206.546
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-
Despesas	(5.068.461)	(4.843.738)	(5.001.776)	(14.913.974)
Despesas Operacionais	(1.959.756)	(2.049.256)	(2.110.044)	(6.119.056)
Despesas Financeira	(3.108.705)	(2.794.482)	(2.891.732)	(8.794.918)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	(1.850.608)	2.031.383	1.653.695	1.834.470
Ajuste Gerencial	5.256.789	(1.063.006)	(435.532)	3.758.251
Retenção ¹	-	-	-	-
Resultado Ajustado	3.406.180	968.377	1.218.163	5.592.720,89
Rendimento distribuído cota⁴	0,87	0,91	1,02	2,80

⁴ 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:	40,0%
ABL (m²):	14.630
Lojas Locadas:	148
Vagas:	1.139
Ocupação⁵:	97,6%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	114
Vagas:	580
Ocupação⁵:	97,9%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	120
Vagas:	1.100
Ocupação⁵:	92,4%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,0%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	22
Vagas:	314
Ocupação⁵:	96,9%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	104
Vagas:	1.500
Ocupação⁵:	93,1%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	91
Vagas:	1.139
Ocupação⁵:	97,2%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	149
Vagas:	2.250
Ocupação⁵:	90,0%

⁵ Data base: Março/24.

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.