

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

2

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\$870.630.542,01

Valor Patrimonial/Cota

R\$116,99

Quantidade de Cotas

7.441.745

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

Em ata do Copom publicada em Maio, o colegiado justificou os motivos que levaram a divergência dos membros da diretoria sobre a manutenção do ritmo de corte de juros e a aplicação, assim, de uma queda menor que as anteriores, de 0,25 ponto percentual, levando o patamar para 10,50%. Foram debatidos ao longo dos dois dias de reunião a mudança na orientação de corte ocorrida da última reunião, dado o aumento das incertezas internas e externas. Além disto, o comitê segue firme em seu compromisso de manter a inflação dentro da meta.

O Índice Cielo do Varejo Ampliado, ICVA, manteve a tendência iniciada no mês anterior. Assim, no mês, o índice apresentou uma alta de 0,7% em termos nominais, quando comparado ao mesmo período de 2023, representando, portanto, uma retratação de 1,8% ao olharmos o parâmetro de forma deflacionada. Questões de calendário impactaram de forma significativa alguns segmentos que apresentaram redução das vendas neste ano, muito por conta da antecipação da Páscoa para fim do mês de março. Desta forma, os segmentos de supermercado perderam tração por conta da ausência da contribuição feriado no mês, somada ainda ao impacto da inflação setor no segmento alimentício, que subiu 0,70% no mês, contribuindo também de forma negativa. Em relação aos macrossetores, o destaque positivo, desta vez, ficou com o segmento de Serviços, que dentre os três analisados, apresentou crescimento, impulsionado pelo setor de Turismo e Transporte. Já Bens Não Duráveis e Bens Duráveis, foram afetados pelas performances do varejo alimentício e vestuários, respectivamente.

A Intenção de Consumo das Famílias, ICF também manteve a tendência do mês anterior, ampliando ainda mais o crescimento, atingindo assim a marca de 1,3% de alta na variação mensal, correspondendo a um crescimento de 6,4% nos últimos 12 meses. Desta vez, todos os indicadores apresentaram crescimento, com destaque novamente para Acesso ao Crédito e Nível de Consumo Atual. Desta forma, seguimos mantendo níveis superiores ao patamar de satisfação. Neste mês, percepção de melhora das taxas de juros para pessoas físicas, principalmente para as famílias de renda mais baixa, foi primordial para impulsionar o otimismo do consumidor.

Em relação a nossa carteira, o destaque em maio ficou com a boa recuperação de inadimplência, principalmente no Contagem e Plaza Macaé. As vendas totais também devem ser positivas, com alguns Shoppings projetando crescimento acima de 7%, na comparação com ano-1. No que diz respeito às inaugurações no portfólio, destaca-se uma nova operação de fast-food que complementa o mix da Praça de Alimentação do Capim Dourado, além de um Pet Shop no Ilha Plaza. Quanto aos eventos, o foco dos empreendimentos foi o Dia das Mães. O Ilha Plaza utilizou o Terraço Ilha para promover ações com música ao vivo e opções gastronômicas, enquanto o Plaza Macaé realizou uma campanha "compre e ganhe" com brindes para as mães. Já na frente financeira tivemos dois movimentos importantes, o primeiro deles foi a redução da alavancagem do portfólio, em um montante total de R\$ 80 milhões, relacionado a dívida curta, que teve ainda seu prazo estendido por mais 12 meses e sua taxa associada reduzida de CDI+2,95% para CDI+2,41%. O Segundo deles, foi a fungibilidade da Oferta ocorrida no início do mês, com a consequente contratação de um formador de mercado visando fomentar a liquidez das cotas do Fundo. Já no ótica de M&A, tivemos um anúncio da assinatura de um documento para aquisição de um stake minoritário do Shopping Rio Sul – RJ, em que destinaremos boa parte dos recursos remanescentes da Oferta, pós a redução de alavancagem ocorrida.

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\$ 19,6 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 97,50/cota, uma variação negativa de 3,3% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX 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 Maio, o Fundo distribuiu R\$ 1,00/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 12,3%. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

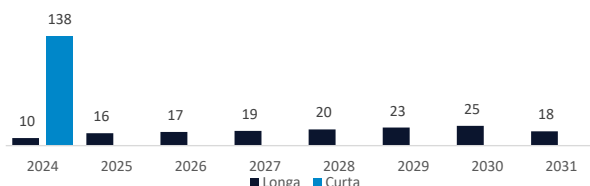
Obrigações

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.

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



Destacamos ainda que em maio, foi realizada a amortização de R\$ 80 milhões do Saldo Devedor da dívida Curta, a ser refletida nos gráficos acima no próximo informativo. Além disso, foi assinado junto ao credor da dívida curta uma extensão de prazo por mais 12 meses, se encerrando agora em julho de 2025. Além disso, foi negociado a redução do spread da obrigação que passa de 2,95%, para 2,41% a.a.

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

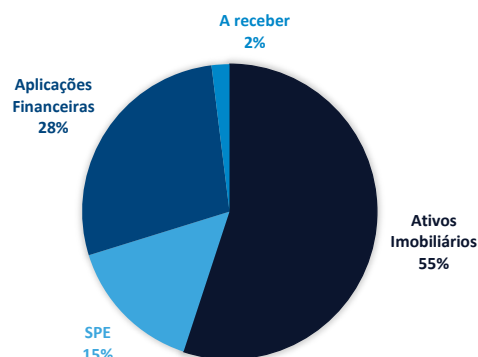
Carteira

Em abril 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 abril era de R\$ 870,6 milhões, superior ao mês anterior dado o encerramento da Oferta da Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do Fundo. 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\$ 320,9 milhões, valor superior ao mês anterior, dado a Liquidação da oferta ocorrida no último dia de abril.

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	320,9
Obrigações	(278,1)
A pagar/a receber	18,2
Patrimônio Líquido	870,6

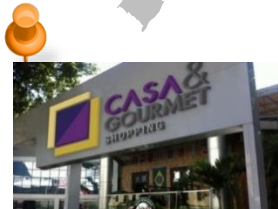
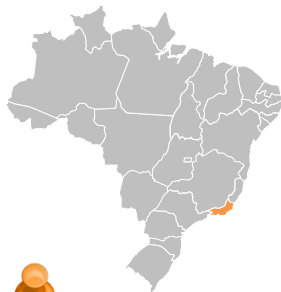


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	14.630
Ocupação	[%]	97,4%
Vendas Totais	[R\$]	35.723.007
Receita de Locação	[R\$]	1.973.856
NOI - competência	[R\$]	2.245.072
SSR	[%]	3,6%
SSS	[%]	-1,1%
Inadimplência	[%]	-5,0%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	11.716.524
Receita de Locação	[R\$]	513.356
NOI - competência	[R\$]	431.707
SSR	[%]	7,7%
SSS	[%]	-10,9%
Inadimplência	[%]	0,7%



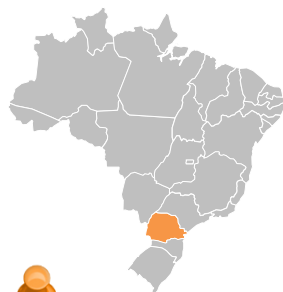
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	89,7%
Vendas Totais	[R\$]	25.639.395
Receita de Locação	[R\$]	1.698.157
NOI - competência	[R\$]	1.646.857
SSR	[%]	2,2%
SSS	[%]	-4,7%
Inadimplência	[%]	8,6%



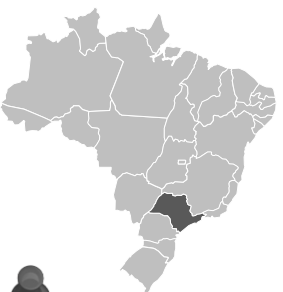
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	98,2%
Vendas Totais	[R\$]	25.226.060
Receita de Locação	[R\$]	1.657.040
NOI - competência	[R\$]	1.705.698
SSR	[%]	-8,9%
SSS	[%]	-6,3%
Inadiplência	[%]	-1,5%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	93,1%
Vendas Totais	[R\$]	19.670.255
Receita de Locação	[R\$]	661.875
NOI - competência	[R\$]	297.131
SSR	[%]	-1,5%
SSS	[%]	-10,2%
Inadiplência	[%]	-7,4%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	92,9%
Vendas Totais	[R\$]	20.071.956
Receita de Locação	[R\$]	2.067.916
NOI - competência	[R\$]	1.848.467
SSR	[%]	-3,9%
SSS	[%]	0,0%
Inadiplência	[%]	1,5%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,3%
Vendas Totais	[R\$]	27.382.509
Receita de Locação	[R\$]	1.532.002
NOI - competência	[R\$]	1.478.875
SSR	[%]	-3,9%
SSS	[%]	-8,0%
Inadimplência	[%]	12,7%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	94,1%
Vendas Totais	[R\$]	109.764.888
Receita de Locação	[R\$]	6.309.921
NOI - competência	[R\$]	5.838.894
SSR	[%]	-1,5%
SSS	[%]	-6,7%

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 abril positivo em aproximadamente R\$ 105 mil. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 3,9 milhões dado o usual ajuste da contabilização caixa. Importante ressaltar também que a partir do mês de maio teremos uma redução dos níveis de despesas Financeiras, dado a redução da alavancagem do portfólio, com o pagamento de R\$ 80 milhões da dívida curta. Vale ressaltar também que no acumulado dos quatro primeiros meses os shoppings apresentam um NOI Caixa superior ao orçamento. Assim, em termo de resultado ajustado de distribuição fechamos o mês positivo em R\$ 4,1 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-24	mar-24	abr-24	2024
Receitas	6.875.121	6.655.471	4.728.877	21.477.321
Receita Imobiliária	5.505.188	6.656.907	5.415.427	23.729.164
PDD - aluguéis	585.130	(471.302)	(1.243.773)	(4.407.375)
Receita Financeira	195.973	185.450	312.802	704.566
Receita de Dividendos	588.830	284.416	244.420	1.450.966
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-
Despesas	(4.843.738)	(5.001.776)	(4.623.807)	(19.537.782)
Despesas Operacionais	(2.049.256)	(2.110.044)	(1.820.020)	(7.939.076)
Despesas Financeira	(2.794.482)	(2.891.732)	(2.803.787)	(11.598.705)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	2.031.383	1.653.695	105.069	1.939.539
Ajuste Gerencial	(1.063.006)	(435.532)	3.951.676	7.709.927
Resultado Ajustado	968.377	1.218.163	4.056.746	9.649.466,50
Rendimento distribuído cota⁴	0,91	1,02	1,02	3,82

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:	147
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,4%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	114
Vagas:	580
Ocupação³:	98,2%

Shopping Osasco Plaza



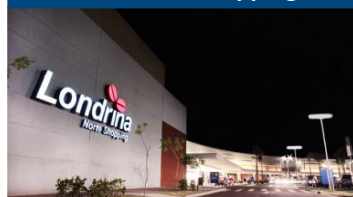
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	121
Vagas:	1.100
Ocupação³:	92,9%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,0%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	22
Vagas:	314
Ocupação³:	96,9%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	104
Vagas:	1.500
Ocupação³:	93,1%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	92
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,3%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	147
Vagas:	2.250
Ocupação³:	89,7%

³ Data base: Abril/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.