

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\$870.476.136,43

Valor Patrimonial/Cota

R\$116,97

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

Neste mês, o Copom, de maneira unanime, decidiu por encerrar o ciclo de redução da taxa de juros básica da economia, que trouxe a Selic de 13,75% para 10,50%, patamar atingido em maio. Em ata colegiado reforçou sua missão de atuação firme frente a convergência da inflação à meta, justificando sua postura baseado em um cenário externo ainda adverso e um ambiente doméstico marcado por um mercado de trabalho pujante.

O Índice Cielo do Varejo Ampliado, ICVA, ensaiou uma singela retomada no mês, apresentando um crescimento de 4,0% quando comparado ao mesmo período de 2023 em termos nominais, o que representa uma estabilidade quando desconsideramos o efeito da inflação. O efeito sazonal do Dia das Mães e as consequências exógenas do evento ocorrido no Sul impactaram de forma positiva no comércio. No primeiro caso, como de costume, o resultado foi avançado por Óticas e Joalherias. Já o segundo foi crucial para o aumento de produtos de primeira necessidade, além de ensinar uma melhora nas vendas do segmento de Moveis, Eletro e Departamento, dado a recomposição de bens perdidos na calamidade. Assim, em relação aos macrossetores, o destaque positivo, desta vez, ficou com o segmento de Bens Não Duráveis, que dentre os três analisados, apresentou crescimento, impulsionado pela alta de compras de produtos alimentícios. Já Serviços e Bens Duráveis, foram afetados pelas performances Turismo e Vestuário, respectivamente.

A Intenção de Consumo das Famílias, ICF seguiu apresentando crescimento tanto na variação mensal, quanto na variação anual. Na passagem entre meses o aumento foi de 0,5%, enquanto a variação ano contra ano, atingiu a marca de 5,1%. Novamente, todos os indicadores apresentaram crescimento ou se mantiveram estáveis, com destaque novamente para Nível de Consumo Atual e desta vez, Renda Atual, permitindo assim a manutenção do nível superior ao patamar de satisfação. Neste mês, embora a intenção ao consumo tenha sido crescente em todas as faixas familiares, nas famílias de menor renda, o crescimento foi ainda maior, impulsionado pela boa percepção da perspectiva profissional.

Em relação a nossa carteira, o mês de junho apresentou um Resultado Operacional mais desafiador, mas ainda em crescimento se comparado o mesmo período do ano anterior. No comercial, destaque para a assinatura de 9 novos contratos, como a Polícia Federal no Londrina Norte, que será o foco de emissão de passaporte na cidade, além de uma relevante operação de vestuário infantil do Capim Dourado. No mês, também foram inauguradas novas lojas no portfólio, como duas Pet Shops, sendo uma com mais de 150 m² no Londrina Norte e outra no Ilha Plaza e uma operação de praça de alimentação no Capim Dourado. Em relação às vendas totais, é projetado um crescimento em relação a 2023. Nos eventos, destaque para festa junina no Plaza Macaé, que atraiu mais de 12 mil veículos no dia, além das tradicionais promoções de Dia dos Namorados nos Shoppings. Já na frente de M&A, conforme Comunicado ao Mercado do dia 12 de junho, informamos que o documento vinculante assinado para aquisição de participação no Shopping Rio Sul, não está mais em vigor, dado o exercício do Direito de Preferência do outro proprietário do empreendimento. Ressaltamos que seguimos acompanhando de perto as próximas etapas deste processo e analisando as demais oportunidades de aquisições de empreendimentos que nos permitam estar cada vez mais bem posicionados, possuindo um pipeline interessante desejado.

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\$ 23,5 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 96,00/cota, uma variação negativa de 1,5% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 1,0%.

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 Junho, o Fundo distribuiu R\$ 1,07/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 13,4%. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

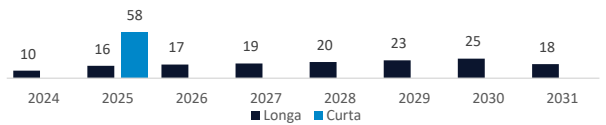
Obrigações

Em maio, 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, como adiantado no mês anterior, realizada a amortização de R\$ 80 milhões do Saldo Devedor da dívida curta. Além disto, foi assinado junto ao credor da dívida curta uma extensão de prazo por mais 12 meses, se encerrando agora em julho de 2025. Por fim, foi negociado a redução do spread da obrigação que passa de 2,95%, para 2,41% a.a.

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			267
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209 ²
Dívida Curta	CDI + 2,41% aa	Jul/2025	58



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

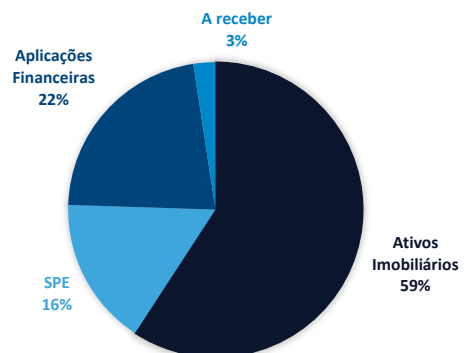
Carteira

Em maio 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 maio era de R\$ 870,5 milhões, basicamente em linha ao mês anterior. 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\$ 236,8 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado a amortização parcial de R\$ 80 milhões ocorrida no mês de maio.

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	236,8
Obrigações	(197,2)
A pagar/a receber	21,2
Patrimônio Líquido	870,5

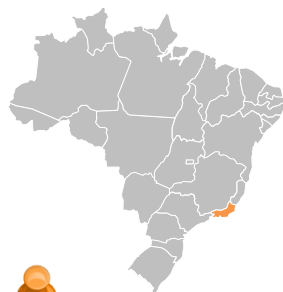


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	14.630
Ocupação	[%]	97,2%
Vendas Totais	[R\$]	43.525.220
Receita de Locação	[R\$]	2.305.590
NOI - competência	[R\$]	2.682.623
SSR	[%]	6,1%
SSS	[%]	8,7%
Inadimplência	[%]	-2,6%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	92,7%
Vendas Totais	[R\$]	12.530.351
Receita de Locação	[R\$]	531.924
NOI - competência	[R\$]	490.783
SSR	[%]	13,9%
SSS	[%]	3,8%
Inadimplência	[%]	0,0%



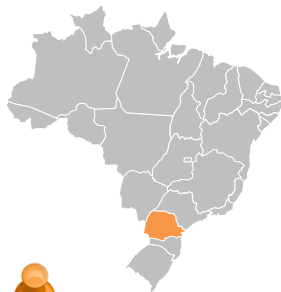
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	89,3%
Vendas Totais	[R\$]	30.318.046
Receita de Locação	[R\$]	1.678.408
NOI - competência	[R\$]	1.685.372
SSR	[%]	1,6%
SSS	[%]	4,9%
Inadimplência	[%]	4,2%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	98,6%
Vendas Totais	[R\$]	32.779.827
Receita de Locação	[R\$]	1.950.603
NOI - competência	[R\$]	2.335.992
SSR	[%]	-0,7%
SSS	[%]	5,2%
Inadimplência	[%]	5,5%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,7%
Vendas Totais	[R\$]	23.407.148
Receita de Locação	[R\$]	694.898
NOI - competência	[R\$]	520.139
SSR	[%]	1,4%
SSS	[%]	8,1%
Inadimplência	[%]	5,9%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	92,9%
Vendas Totais	[R\$]	23.576.037
Receita de Locação	[R\$]	2.080.165
NOI - competência	[R\$]	1.643.962
SSR	[%]	-5,0%
SSS	[%]	131,8%
Inadimplência	[%]	12,9%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,3%
Vendas Totais	[R\$]	31.342.404
Receita de Locação	[R\$]	1.675.122
NOI - competência	[R\$]	1.728.663
SSR	[%]	-2,1%
SSS	[%]	2,5%
Inadimplência	[%]	1,5%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	93,7%
Vendas Totais	[R\$]	130.330.166
Receita de Locação	[R\$]	6.767.876
NOI - competência	[R\$]	6.823.588
SSR	[%]	-1,5%
SSS	[%]	2,3%

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 maio positivo em aproximadamente R\$ 7,3 milhões. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 5,6 milhões dado o usual ajuste da contabilização. Importante ressaltar também que neste mês tivemos uma redução dos níveis de despesas Financeiras, dado a redução da alavancagem do portfólio, com o pagamento de R\$ 80 milhões da dívida curta ocorrida. Vale ressaltar também que no acumulado dos cinco primeiros meses os shoppings apresentam um NOI Caixa praticamente em linha com o orçado. Assim, em termo de resultado ajustado de distribuição fechamos o mês positivo em R\$ 12,9 milhões.

DESEMPENHO	mar-24	abr-24	mai-24	2024
Receitas	6.655.471	4.728.877	11.577.702	33.055.023
Receita Imobiliária	6.656.907	5.415.427	5.864.931	29.594.096
PDD - aluguéis	(471.302)	(1.243.773)	670.378	(3.736.998)
Receita Financeira	185.450	312.802	1.498.581	2.203.147
Receita de Dividendos	284.416	244.420	3.543.812	4.994.778
Despesas	(5.001.776)	(4.623.807)	(4.290.363)	(23.828.144)
Despesas Operacionais	(2.110.044)	(1.820.020)	(1.766.896)	(9.705.973)
Despesas Financeira	(2.891.732)	(2.803.787)	(2.523.466)	(14.122.172)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	1.653.695	105.069	7.287.339	9.226.879
Ajuste Gerencial	(435.532)	3.951.676	5.686.668	13.396.595
Resultado Ajustado	1.218.163	4.056.746	12.974.007	22.623.473,62
Rendimento distribuído cota⁴	1,02	1,02	1,00	4,82

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

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
Ocupação ⁵ :	97,2%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	117
Vagas:	580
Ocupação ⁵ :	98,6%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	121
Vagas:	1.100
Ocupação ⁵ :	92,9%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,0%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	20
Vagas:	314
Ocupação ⁵ :	92,7%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	101
Vagas:	1.500
Ocupação ⁵ :	92,7%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	92
Vagas:	1.139
Ocupação ⁵ :	97,3%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	146
Vagas:	2.250
Ocupação ⁵ :	89,3%

⁵ Data base: Maio/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>

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.