

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\$ 958.442.742,01

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 128,79

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 agosto de 2024, a política monetária e fiscal estiveram no centro das atenções no cenário econômico brasileiro. A inflação de julho registrou alta de 0,38%, elevando a taxa anual para o teto da meta de 4,5%, enquanto se espera uma desaceleração em agosto. No âmbito fiscal, o Senado Federal aprovou uma proposta de renegociação das dívidas dos Estados, que favorece os governos estaduais com grandes subsídios, mas impõe um ônus ao Governo Federal. A falta de contrapartidas efetivas sugere que essa renegociação pode necessitar de revisão no futuro. Apesar dos desafios fiscais, a atividade econômica superou as expectativas no segundo trimestre, impulsionada pela recuperação pós-tragédia no Rio Grande do Sul, com o PIB revisado para um crescimento de 2,3%. A indústria de transformação cresceu 4,5%, enquanto o varejo restrito caiu 1,5% e o ampliado subiu 0,4%. A confiança empresarial subiu em julho, mas há sinais de incerteza para agosto.

O Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA) registrou alta nominal de 2,8% em julho, em comparação ao mesmo período de 2023, mas, ao considerar a inflação, houve uma retração de 1,3%. O resultado foi influenciado positivamente por efeitos de calendário, com uma terça-feira e uma quarta-feira adicionais em 2024. Entretanto, o desempenho não foi suficiente para compensar as quedas observadas em todos os macrossetores. Bens Não Duráveis recuou (-1,8%), puxado por Livrarias e Papelarias; Serviços caiu (-0,9%), influenciado por Estética e Cabeleireiros; e Vestuário e Artigos Esportivos lideraram a queda em Bens Duráveis e Semiduráveis (-0,8%). As quedas em Bares e Restaurantes e Supermercados e Hipermercados contribuíram significativamente para a retração no varejo, um padrão que também foi observado em abril e junho deste ano.

A Intenção de Consumo das Famílias (ICF) recuou -0,1% em agosto, marcando o segundo mês consecutivo de queda, com a taxa anual desacelerando desde maio. O índice atingiu 102,2 pontos, ainda acima do nível de satisfação. O emprego atual mostrou recuperação (+0,4%), mas a perspectiva profissional continuou em queda (-0,2%), refletindo cautela dos consumidores. O Acesso ao Crédito (+0,6%) melhorou, influenciado por uma leve redução na inadimplência, mas o Consumo Atual e a Perspectiva de Consumo recuaram devido à cautela em relação ao futuro.

Em agosto, nossa carteira registrou nove inaugurações, com destaque para quatro novas operações no Capim Dourado. Entre elas, destacam-se uma importante loja de cosméticos e perfumaria no Londrina Norte e uma relevante operação de moda infantil no Capim Dourado. A inadimplência líquida dos shoppings permanece em níveis baixos, o que tem impactado positivamente as receitas operacionais dos empreendimentos. As vendas totais continuam a apresentar crescimento em relação ao ano anterior, refletindo uma tendência consistente ao longo de 2024. Entre os contratos assinados, o Capim Dourado foi destaque, com dois novos contratos firmados no mês. Em relação aos eventos, todos os empreendimentos realizaram ações de marketing recorrentes, com foco principal no Dia dos Pais, incluindo campanhas de "Compre e Ganhe" em alguns shoppings. Além disso, tivemos o Festival do Café, no Contagem.

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\$ 23,1 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 88,78/cota, uma variação negativa de 7,7% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 0,9%.

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 Julho, o Fundo distribuiu R\$ 1,07/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 14,5%. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

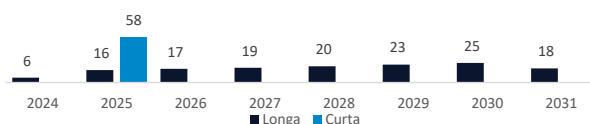
Obrigações

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, como reportado em maio, realizada a amortização de R\$ 80 milhões do Saldo Devedor da dívida curta. 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. Por fim, foi negociado a redução do spread da obrigação, passando 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

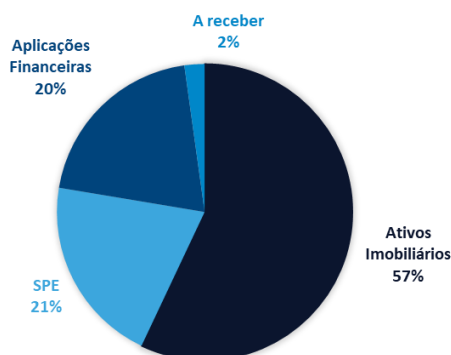
Carteira

Em 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\$ 958,4 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 905,1 milhões, em linha ao mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 235,2 milhões, em linha ao mês anterior.

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

| | |
|---------------------------|--------------|
| Ativos Imobiliários | 665,1 |
| SPE | 240,1 |
| Aplicações Financeiras | 235,2 |
| Obrigações | (194,9) |
| A pagar/a receber | 13,0 |
| Patrimônio Líquido | 958,4 |



Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 36.575 |
| ABL Própria | [m ²] | 14.630 |
| Ocupação | [%] | 96,2% |
| Vendas Totais | [R\$] | 48.504.789 |
| Receita de Locação | [R\$] | 2.431.413 |
| NOI - competência | [R\$] | 2.883.859 |
| SSR | [%] | 14,0% |
| SSS | [%] | 10,7% |
| Inadimplência | [%] | -1,7% |



Shopping Casa & Gourmet

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 7.137 |
| ABL Própria | [m ²] | 7.137 |
| Ocupação | [%] | 97,8% |
| Vendas Totais | [R\$] | 13.401.116 |
| Receita de Locação | [R\$] | 548.521 |
| NOI - competência | [R\$] | 418.994 |
| SSR | [%] | 13,4% |
| SSS | [%] | 0,3% |
| Inadimplência | [%] | -0,2% |



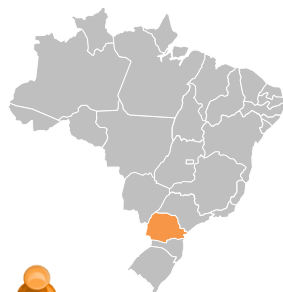
Shopping Contagem

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 34.942 |
| ABL Própria | [m ²] | 29.701 |
| Ocupação | [%] | 86,5% |
| Vendas Totais | [R\$] | 32.043.489 |
| Receita de Locação | [R\$] | 1.807.935 |
| NOI - competência | [R\$] | 1.893.183 |
| SSR | [%] | 3,8% |
| SSS | [%] | 7,9% |
| Inadimplência | [%] | -4,0% |



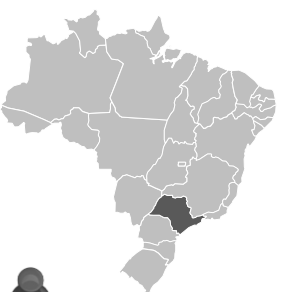
Shopping Ilha Plaza

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 21.604 |
| ABL Própria | [m ²] | 14.172 |
| Ocupação | [%] | 96,8% |
| Vendas Totais | [R\$] | 28.702.285 |
| Receita de Locação | [R\$] | 1.866.595 |
| NOI - competência | [R\$] | 2.070.724 |
| SSR | [%] | -5,7% |
| SSS | [%] | -5,9% |
| Inadimplência | [%] | 3,4% |



Shopping Londrina Norte

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 32.992 |
| ABL Própria | [m ²] | 32.992 |
| Ocupação | [%] | 92,3% |
| Vendas Totais | [R\$] | 23.225.173 |
| Receita de Locação | [R\$] | 708.980 |
| NOI - competência | [R\$] | 495.359 |
| SSR | [%] | -8,5% |
| SSS | [%] | -5,7% |
| Inadimplência | [%] | -2,8% |



Shopping Osasco

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 13.843 |
| ABL Própria | [m ²] | 5.482 |
| Ocupação | [%] | 90,9% |
| Vendas Totais | [R\$] | 23.215.049 |
| Receita de Locação | [R\$] | 2.116.838 |
| NOI - competência | [R\$] | 1.770.603 |
| SSR | [%] | 8,8% |
| SSS | [%] | 17,7% |
| Inadimplência | [%] | 4,9% |



Shopping Plaza Macaé

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 22.694 |
| ABL Própria | [m ²] | 14.751 |
| Ocupação | [%] | 90,9% |
| Vendas Totais | [R\$] | 31.239.808 |
| Receita de Locação | [R\$] | 1.537.858 |
| NOI - competência | [R\$] | 1.574.460 |
| SSR | [%] | -3,4% |
| SSS | [%] | -0,5% |
| Inadimplência | [%] | 1,5% |

Portfólio



| | | |
|--------------------|-------------------|-------------|
| ABL Total | [m ²] | 169.787 |
| ABL Própria | [m ²] | 118.865 |
| Ocupação | [%] | 92,0% |
| Vendas Totais | [R\$] | 131.592.905 |
| Receita de Locação | [R\$] | 6.829.173 |
| NOI - competência | [R\$] | 6.760.055 |
| SSR | [%] | 3,7% |
| SSS | [%] | 3,6% |

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 julho positivo em aproximadamente R\$ 9,3 milhões. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 1,1 milhão dado o efeito usual do ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Vale ressaltar que os shoppings seguem trabalhando ativamente na recuperação de créditos inadimplentes. Em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês positivo em R\$ 8,3 milhões.

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

| DESEMPENHO | mai-24 | jun-24 | jul-24 | 2024 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Receitas | 11.577.702 | 10.843.716 | 13.338.732 | 57.237.470 |
| Receita Imobiliária | 5.864.931 | 5.918.714 | 6.195.182 | 41.707.991 |
| PDD - aluguéis | 670.378 | (527.974) | 715.506 | (3.549.466) |
| Receita Financeira | 1.498.581 | 1.869.568 | 2.055.746 | 6.128.461 |
| Receita de Dividendos | 3.543.812 | 3.583.408 | 4.372.298 | 12.950.484 |
| Despesas | (4.290.363) | (3.737.592) | (3.956.409) | (31.522.145) |
| Despesas Operacionais | (1.766.896) | (1.891.095) | (1.934.701) | (13.531.768) |
| Despesas Financeira | (2.523.466) | (1.846.498) | (2.021.708) | (17.990.377) |
| Ajuste a Valor Justo | - | 95.459.193 | - | 95.459.193 |
| Resultado Líquido | 7.287.339 | 102.565.316 | 9.382.323 | 121.174.518 |
| Ajuste Gerencial | 5.686.668 | (85.115.650) | (1.116.051) | (72.835.106) |
| Resultado Ajustado | 12.974.007 | 17.449.666 | 8.266.272 | 48.339.411,56 |
| Rendimento distribuído cota⁴ | 1,00 | 1,07 | 1,07 | 6,96 |

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: | 145 |
| Vagas: | 1.139 |
| Ocupação⁵: | 96,2% |

Shopping Ilha Plaza



| | |
|------------------------------|--------------------|
| Localização: | Rio de Janeiro, RJ |
| Participação: | 65,6% |
| ABL (m²): | 14.172 |
| Lojas Locadas: | 105 |
| Vagas: | 580 |
| Ocupação⁵: | 96,8% |

Shopping Osasco Plaza



| | |
|------------------------------|------------|
| Localização: | Osasco, SP |
| Participação: | 39,6% |
| ABL (m²): | 5.482 |
| Lojas Locadas: | 117 |
| Vagas: | 1.100 |
| Ocupação⁵: | 90,9% |

Shopping Casa & Gourmet



| | |
|------------------------------|--------------------|
| Localização: | Rio de Janeiro, RJ |
| Participação: | 100,0% |
| ABL (m²): | 7.137 |
| Lojas Locadas: | 23 |
| Vagas: | 314 |
| Ocupação⁵: | 97,8% |

Shopping Londrina Norte



| | |
|------------------------------|--------------|
| Localização: | Londrina, PR |
| Participação: | 100,0% |
| ABL (m²): | 32.992 |
| Lojas Locadas: | 102 |
| Vagas: | 1.500 |
| Ocupação⁵: | 92,3% |

Shopping Plaza Macaé



| | |
|------------------------------|-----------|
| Localização: | Macaé, RJ |
| Participação: | 65,0% |
| ABL (m²): | 14.751 |
| Lojas Locadas: | 90 |
| Vagas: | 1.139 |
| Ocupação⁵: | 90,9% |

Shopping Contagem



| | |
|------------------------------|--------------|
| Localização: | Contagem, MG |
| Participação: | 85,0% |
| ABL (m²): | 29.701 |
| Lojas Locadas: | 141 |
| Vagas: | 2.250 |
| Ocupação⁵: | 86,5% |

⁵ Data base: Julho/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.