

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\$571.132.074,06

Valor Patrimonial/Cota

R\$132,89

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 IGPIM. A Taxa de Administração também é composta pelos serviços de custódia, gestão e escrituração, conforme regulamento.

Nota do Gestor

Após o aumento contínuo dos preços dos combustíveis e da energia elétrica, pressionarem uma alta generalizada de preços, ou seja, o crescimento da inflação, o Copom decidiu seguir com a quarta elevação da taxa de juros básica da economia. Desta vez o reajuste veio em maior magnitude, 1,0 ponto, atingindo o patamar de 5,25% a.a., com sinalizações de renovação de alta para a próxima reunião do colegiado, prevista para o final de setembro. Recentemente os principais indicadores econômicos de atividade, como o de produção e consumo, apresentaram dados condizentes com uma melhora macro, desta forma, o Ipea manteve a projeção de expansão do PIB para 2021. A atenção agora se volta para um obstáculo exógeno, a crise hídrica, que ameaça diminuir o ritmo da atividade econômica, dado o risco de apagão.

O Indicador de Consumo das Famílias, ICF, apresentou o melhor mês desde abril, marcando o terceiro mês consecutivo de crescimento, com uma variação mensal positiva de 2,1% e uma variação anual de 6,1%. A boa notícia fica com a perspectiva de consumo das famílias, que atingiu o maior nível desde maio de 2020, resultado de uma percepção melhor de renda familiar, oriunda não só pela melhora do mercado de trabalho, mas também pela manutenção do auxílio emergencial. Assim como nos meses anteriores, todos os indicadores apresentaram um forte crescimento, indicando um otimismo das famílias que deve se prolongar ao longo do ano, dado a expectativa de recuperação econômica.

O índice do Varejo (ICVA) destacou novamente a recuperação do setor, apresentando um crescimento das vendas de 7,5% em relação ao mesmo período de 2020. Assim como ocorreu no mês passado, a base comparativa de 2020 era menos restritiva do que nos meses que marcaram o início da pandemia, por isto o crescimento não é tão expressivo como o visto entre abril e maio. A expectativa é que a retomada continue durante os próximos meses, levando o nível de vendas a patamares reais de 2019, sendo que hoje já é cerca de 86% do comparativo. Vale destacar ainda que com a alta inflacionária, as vendas no setor em termos nominais já estão no mesmo estágio pré-pandemia. Ao olhar por setores, a aceleração fica com o segmento de serviços, puxado por Bares e Restaurantes e Turismo, dado o mês de férias escolares. Por regiões, todas apresentaram crescimento, sendo a Nordeste o maior.

Em relação a nossa carteira, refletindo a data comemorativa do dia dos pais e a manutenção da retomada pós período de restrições, a performance do mês de agosto segue com o patamar de vendas e fluxo com o comportamento similar ao do último mês, demonstrando consistência na melhora dos indicadores em relação a comparação com 2019. Também com uma indicação positiva sobre esta retomada, as negociações comerciais seguem com volume relevante, sendo mais de 20 potenciais lojistas e 6 contratos assinados no mês. Mesmo com a capacidade reduzida, comemoramos a abertura do cinema em Londrina e, com isso, o restabelecimento da operação de todos os empreendimentos sem restrições de horários.

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\$229,9 mil. O valor de mercado encerrou em R\$86,46/cota, uma variação positiva de 0,1% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 2,6%.

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).

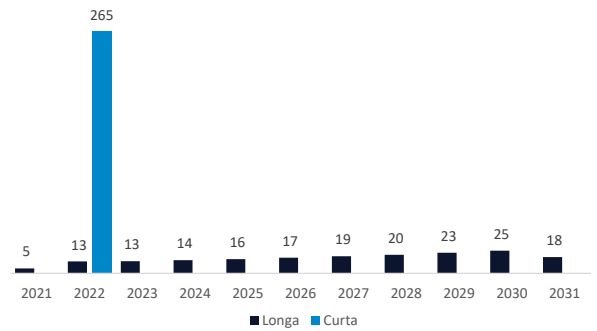
Em agosto o Fundo distribuiu R\$ 0,3809/cota, encerrando assim as distribuições oriundas do primeiro semestre, dado a distribuição do Fundo seguir o regime (M-2). As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

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

(em R\$ milhões)	Custo	Venc.
Obrigações por aquisições de imóveis		
Dívida Longa	CDI + 1,5% aa	Ago/2031
Dívida Curta	136,51% CDI	Jul/2022

Cronograma de amortização (R\$ milhões)



A parcela do mês de julho foi impactada pelo penúltimo aumento da taxa de juros básica da economia. Ressaltamos que mesmo com estes movimentos de alta de juros, o Fundo ainda apresenta uma atrativa taxa efetiva sobre o pagamento das despesas com juros e atualização monetária decorrentes das obrigações por aquisição de imóveis.

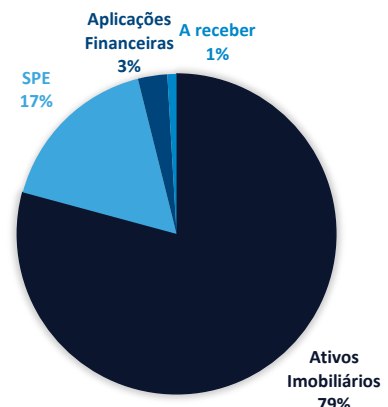
Carteira

Em agosto, não tivemos 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).

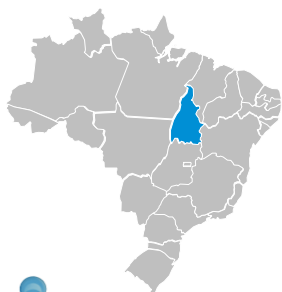
O patrimônio líquido ao final de julho era de R\$ 572,1 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 979,3 milhões, um pequeno aumento em relação ao mês anterior dado a alguns investimentos realizados nos ativos. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizavam R\$ 30,3 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente o retorno dos pagamentos de dividendos e os custos do Fundo, lembrando que mensalmente temos a amortização do principal da dívida longa.

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

Ativos Imobiliários	807,0
SPE	172,3
Aplicações Financeiras	30,4
Obrigações	(440,2)
A pagar/a receber	2,6
Patrimônio Líquido	572,1



Desempenho Operacional¹²



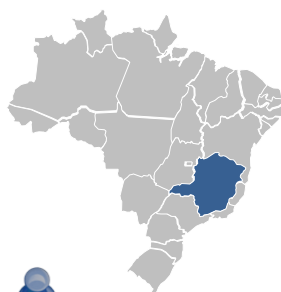
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	32.934.658
Receita de Locação	[R\$]	1.561.472
NOI - competência	[R\$]	2.058.918
SSR	[%]	84,1%
SSS	[%]	58,9%
Inadimplência	[%]	10,7%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	97,3%
Vendas Totais	[R\$]	11.319.042
Receita de Locação	[R\$]	482.407
NOI - competência	[R\$]	396.800
SSR	[%]	168,6%
SSS	[%]	31,8%
Inadimplência	[%]	-2,1%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,0%
Vendas Totais	[R\$]	24.241.160
Receita de Locação	[R\$]	1.738.775
NOI - competência	[R\$]	2.130.966
SSR	[%]	3890,0%
SSS	[%]	711,5%
Inadimplência	[%]	0,7%



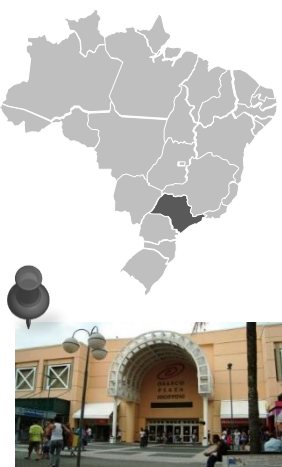
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,2%
Vendas Totais	[R\$]	24.195.462
Receita de Locação	[R\$]	2.103.875
NOI - competência	[R\$]	2.261.018
SSR	[%]	162,5%
SSS	[%]	35,9%
Inadimplência	[%]	-10,9%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,3%
Vendas Totais	[R\$]	15.392.583
Receita de Locação	[R\$]	570.605
NOI - competência	[R\$]	569.379
SSR	[%]	164,4%
SSS	[%]	75,2%
Inadimplência	[%]	-4,2%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	96,1%
Vendas Totais	[R\$]	20.781.883
Receita de Locação	[R\$]	2.131.003
NOI - competência	[R\$]	1.678.365
SSR	[%]	83,2%
SSS	[%]	38,5%
Inadimplência	[%]	1,8%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,6%
Vendas Totais	[R\$]	26.962.332
Receita de Locação	[R\$]	1.289.787
NOI - competência	[R\$]	1.370.986
SSR	[%]	753,3%
SSS	[%]	60,1%
Inadimplência	[%]	13,2%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,2%
Vendas Totais	[R\$]	121.878.633
Receita de Locação	[R\$]	7.154.822
NOI - competência	[R\$]	7.875.419
SSR	[%]	190,3%
SSS	[%]	62,3%

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 do mês foi fortemente impactado por uma importante recuperação de inadimplência, principalmente da condominial. Além disto, os shoppings mantiveram a tendência de retomada das vendas, já notada no meses anteriores, apresentando assim um bom crescimento da receita provisionada no mês. Somado a isto, dado a boa saúde financeira dos caixas dos condomínios dos ativos, tivemos uma expressiva redução de custos dos empreendimentos, devido um menor aporte por inadimplência condominial. Desta forma, o resultado líquido ficou em R\$ 3,4 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 897 mil, dado principalmente a PDD e o ajuste usual de descasamento da contabilização caixa e competência. Por fim, o resultado ajustado, ficou positivo em R\$ 2,5 milhões.

DESEMPENHO	mai-21	jun-21	jul-21	2021
Receitas	1.922.465	4.881.161	6.988.417	24.706.793
Receita Imobiliária	4.230.021	5.088.137	6.590.446	32.205.640
PDD - aluguéis	(2.453.943)	(696.804)	(111.032)	(12.113.341)
Receita Financeira	146.387	93.869	33.851	392.470
Receita de Dividendos	-	395.960	475.152	4.222.024
Despesas	(3.710.077)	(6.443.633)	(3.576.555)	(26.795.667)
Despesas Operacionais	(2.053.194)	(4.589.241)	(1.438.791)	(16.529.984)
Despesas Financeira	(1.656.882)	(1.854.392)	(2.137.764)	(10.265.684)
Reserva ⁴	-	(172.403)	-	(172.403)
Ajuste a Valor Justo	-	(14.098.483)	-	(14.098.483)
Resultado Líquido	(1.787.612)	(15.833.358)	3.411.861	(16.359.761)
Ajuste Gerencial	536.475	13.524.351	(896.729)	22.150.558
Resultado Ajustado	(1.251.137)	(2.309.007)	2.515.132	5.790.797
Rendimento distribuído cota³	-	-	0,3800	1,19

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

³ Refere-se ao resultado pago dentro do mês de referência, correspondente a competência (M-2).

⁴ Em agosto foi realizado um ajuste retroativo ao mês de junho.

Anexo – Empreendimentos Imobiliários

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	137
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,8%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	113
Vagas:	580
Ocupação³:	95,2%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	128
Vagas:	1.100
Ocupação³:	96,1%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	22
Vagas:	314
Ocupação³:	97,3%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	114
Vagas:	1.500
Ocupação³:	92,3%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	82
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:	90,0%

⁴ Data base: Julho/21.

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/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

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.

