

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\$543.939.111,73

Valor Patrimonial/Cota

R\$126,35

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

Em julho o IPCA-15, prévia oficial da inflação, surpreendeu o mercado atingindo 0,13% ao mês ante a uma mediana de projeção dos analistas de 0,16%. A deflação foi impulsionada pela limitação das alíquotas do ICMS de bens classificados como essenciais. Assim, houve uma redução de quase 5,0% do preço dos combustíveis e uma retração da tarifa de energia elétrica de mais de 4,5%. A expectativa agora é que este movimento perpetue, permitindo a superação dos dígitos alcançada em setembro de 2021, para patamares mais inferiores a 8% no final do ano.

O Índice Cielo do Varejo Ampliado, ICVA, apresentou neste mês o oitavo crescimento consecutivo, evidenciando uma retomada consistente do setor. Em termos reais o resultado do índice ficou 5,9% acima do mês período do ano anterior, já considerando os efeitos inflacionários, o aumento foi de 22,8%, sendo que no mês os impactos devido a ajustes de calendário foram pouco significativos. Como nos últimos doze meses o impacto inflacionário já atinge os dois dígitos, quando olhamos de forma deflacionada as vendas ainda não atingiram os mesmos patamares de 2019, mas seguem caminhando de forma positiva nesta direção. Olhando por macrosetores somente Bens Duráveis e Semiduráveis registraram uma retração, mercados principalmente pelo segmento de Materiais de Construção. Já os blocos de Serviços e Bens Não duráveis foram impulsionados pelos setores de Transporte e Postos de Combustíveis respectivamente. Por regiões, todas apresentaram crescimento com relação ao mesmo período de 2020. A maior alta ficou com a Norte, apresentando um crescimento de 11,8%. Já a Sudeste ficou com o crescimento menos expressivo, na casa dos 4,0%.

Ainda neste mês, tivemos a publicação da pesquisa de Intenção de Consumo das Famílias do mês de junho. Nela é possível perceber que o tom de otimismo prevalece, mesmo com inflação e juros pressionando o bolso do consumidor. O indicador apresentou um crescimento de 2,9% na passagem mensal e de 18,8% no comparativo anual, marcando pela sexta vez consecutiva uma evolução positiva. Todos os itens da cesta apresentam crescimento, ficando a cargo da percepção sobre o mercado de trabalho o destaque e a avaliação sobre o Emprego Atual acima do nível de satisfação. Também ficou em destaque a melhora da percepção de consumo das famílias com menor renda, dado as medidas de auxílio do governo.

Nossa a carteira segue com resultado acima do orçado. A inadimplência líquida é destaque no mês, mantendo o indicador em patamar baixo. Além de diversas inaugurações de lojas, resultado do grande volume de contratos assinados nos últimos meses, julho segue com um número expressivo de contratos em negociação. Os eventos tiveram como tema as férias escolares e feiras como liquidação (Casa&Gourmet) e adoção de pets (Capim Dourado), em destaque podemos citar o Contagem que teve uma parceria com o show da Elba Ramalho na cidade. Já na ponta financeira, buscando uma maior estabilidade neste momento adverso, renegociamos com o credor da dívida curta uma carência de três meses do pagamento de juros.

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\$ 3,5 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 63,98/cota, uma variação positiva de 2,0% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 0,7%.

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).

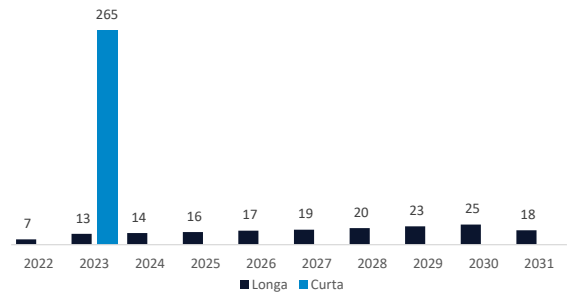
Em julho, dado o resultado negativo do Fundo referente ao mês de maio, o mesmo não seguiu com a distribuição mensal de dividendos. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em junho, 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:

Cronograma de amortização (R\$ milhões)

(em R\$ milhões)	Custo	Venc.
Obrigações por aquisições de imóveis		
Dívida Longa	CDI + 1,5% aa	Ago/2031
Dívida Curta	136,51% CDI	Jul/2023



Lembramos ainda que a partir de agosto o custo relativo a dívida curta será alterado para CDI + 2,95%.

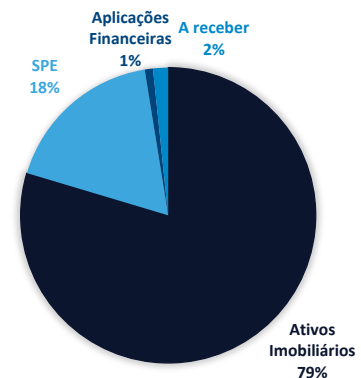
Carteira

Em junho, 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 junho era de R\$ 543,9 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 951,4 milhões, uma redução em relação ao mês anterior devido à remarcação dos ativos a valor justo de mercado, de acordo com os laudos de avaliação elaborados por entidades terceiras independentes. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 8,8 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado 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	777,3
SPE	174,1
Aplicações Financeiras	8,8
Obrigações	(429,1)
A pagar/a receber	12,8
Patrimônio Líquido	543,9



Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,5%
Vendas Totais	[R\$]	36.310.265
Receita de Locação	[R\$]	1.791.715
NOI - competência	[R\$]	1.614.176
SSR	[%]	37,1%
SSS	[%]	27,7%
Inadimplência	[%]	7,1%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	92,4%
Vendas Totais	[R\$]	12.926.291
Receita de Locação	[R\$]	551.835
NOI - competência	[R\$]	421.026
SSR	[%]	12,2%
SSS	[%]	14,4%
Inadimplência	[%]	3,4%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,2%
Vendas Totais	[R\$]	25.383.328
Receita de Locação	[R\$]	1.837.686
NOI - competência	[R\$]	1.517.072
SSR	[%]	22,3%
SSS	[%]	7,9%
Inadimplência	[%]	8,4%



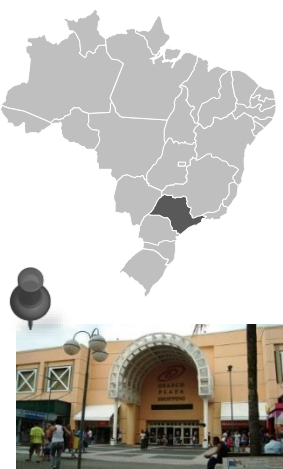
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,2%
Vendas Totais	[R\$]	27.936.611
Receita de Locação	[R\$]	2.065.089
NOI - competência	[R\$]	1.971.822
SSR	[%]	18,9%
SSS	[%]	19,4%
Inadimplência	[%]	6,8%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,6%
Vendas Totais	[R\$]	16.900.256
Receita de Locação	[R\$]	713.253
NOI - competência	[R\$]	430.019
SSR	[%]	23,3%
SSS	[%]	16,6%
Inadimplência	[%]	0,9%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	98,6%
Vendas Totais	[R\$]	24.208.614
Receita de Locação	[R\$]	2.354.748
NOI - competência	[R\$]	2.034.884
SSR	[%]	12,2%
SSS	[%]	29,2%
Inadimplência	[%]	9,2%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,4%
Vendas Totais	[R\$]	27.802.815
Receita de Locação	[R\$]	1.515.030
NOI - competência	[R\$]	1.272.683
SSR	[%]	11,3%
SSS	[%]	10,4%
Inadimplência	[%]	2,2%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,7%
Vendas Totais	[R\$]	133.697.498
Receita de Locação	[R\$]	7.890.783
NOI - competência	[R\$]	6.681.305
SSR	[%]	21,3%
SSS	[%]	18,0%

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

Seguindo nossas expectativas, os resultados dos ativos mantiveram por mais uma mês a tendência consistente de superação do NOI orçado. Neste mês, excepcionalmente, tivemos a remarcação a laudo dos ativos do Fundo, o que levou a um resultado contábil bem negativo. O custo da dívida do Fundo também segue pressionado dado o movimento de aumento da taxa de juros básica da economia. Assim como nos outros meses, sobre o resultado líquido, fizemos o ajuste gerencial de forma restringir o Resultado Ajustado ao impacto caixa mensal. Assim, em termos de Resultado Ajustado de distribuição fechamos o mês negativo em R\$ 1,3 milhão.

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

DESEMPENHO	abr-22	mai-22	jun-22	2022
Receitas	7.495.291	7.299.069	6.754.930	44.626.035
Receita Imobiliária	7.323.934	7.417.781	6.765.853	42.649.775
PDD - aluguéis	(623.646)	(851.559)	(702.303)	(3.152.705)
Receita Financeira	121.871	138.907	97.439	813.002
Receita de Dividendos	673.132	593.940	593.940	4.315.964
Despesas	(6.979.771)	(7.531.470)	(7.933.510)	(41.648.790)
Despesas Operacionais	(2.148.185)	(2.221.037)	(2.227.669)	(12.474.637)
Despesas Financeira	(4.831.586)	(5.310.432)	(5.705.841)	(29.174.153)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	(32.872.807)	(32.872.807)
Resultado Líquido	515.520	(232.401)	(34.051.388)	(29.895.562)
Ajuste Gerencial	(595.034)	45.190	32.743.666	33.104.501
Resultado Ajustado	(79.514)	(187.211)	(1.307.722)	3.208.939
Rendimento distribuído cota³	0,30	0,20	0,15	1,76

³ 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:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	138
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,5%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	112
Vagas:	580
Ocupação³:	95,2%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	130
Vagas:	1.100
Ocupação³:	98,6%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	22
Vagas:	314
Ocupação³:	92,4%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	114
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,6%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	89
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,4%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	161
Vagas:	2.250
Ocupação³:	92,2%

⁴ Data base: Junho/22.

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.btgactual.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.

