

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\$571.062.941,36

Valor Patrimonial/Cota

R\$132,65

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

Neste mês tivemos duas sinalizações bastante positivas para a nossa indústria. Na frente econômica, após a surpresa com tentativa inicial do Governo de tributação sobre os Fundos de Investimento Imobiliário para pessoas físicas no final de junho, o texto da proposta sofreu algumas alterações. O relator do projeto decidiu manter em seu parecer as regras atuais sobre o produto, sustentando a isenção de imposto sobre rendimentos para pessoas físicas. A expectativa do Congresso é que o texto parcial deva ser aprovado até o final de agosto. Já na frente da Saúde, o país atingiu a marca de 100 milhões de pessoas vacinadas, com ao menos a primeira dose. A taxa de transmissão segue caindo, sinalizando que estamos no caminho certo para controlar a pandemia e retomar as atividades econômicas.

O Indicador de Consumo das Famílias, ICF, apresentou pelo segundo mês consecutivo um crescimento mensal, superando inclusive o patamar de julho de 2020. Desta vez a variação mensal positiva em 2,0%. O avanço da vacinação da população adulta, somado a prorrogação do auxílio emergencial até outubro, contribuíram no otimismo das famílias, que agora se sentem mais seguras em relação ao consumo. Assim como no mês anterior, todos os indicadores apresentaram melhora, sendo que a perspectiva de consumo foi a que maior contribuiu para o resultado do mês, impulsionada por uma maior confiança no mercado de trabalho. A expectativa agora é que o ânimo apresentado nos últimos meses, se prolongue por longo prazo com a contenção da pandemia e a retomada da economia.

Em mais um mês de recuperação, o índice do Varejo (ICVA) mostrou um crescimento das vendas de 9,5% em relação ao mesmo período de 2020. Lembrando que diferentemente do que ocorreu em maio, a base comparativa de junho/20 era menos restritiva em relação ao funcionamento do comércio, com muitos varejistas podendo retomar as atividades. Olhando por setores, todos apresentaram algum tipo de retração no mês, sendo que na parte de serviços os mais afetados foram os Bares e Restaurantes. Mesmo assim, os resultados no mês seguem uma tendência de recuperação, com os níveis de venda bem próximos ao que foi 2019. Por regiões, Nordeste e Sudeste apresentaram em junho o maior crescimento comparativo, já com duas casas decimais de alta.

Em relação a nossa carteira, continuamos sentindo um avanço importante no fluxo de pessoas e nas vendas. Desta forma, iniciamos o processo de retomada de ações de marketing, com foco principal em eventos de férias e feiras gastronômicas, seguindo todos os protocolos sanitários recomendados. Como resultado, tivemos um fluxo 20% vs 2019 no Casa&Gourmet e o segundo melhor fluxo de pessoas/dia no Ilha Plaza. Na frente de comercialização temos mais de vinte contratos em negociação, sendo dez deles em fase avançada. Ainda no mês, como destaque positivo foi a abertura do Capim Dourado aos domingos.

Neste mês tivemos também a conclusão da reavaliação anual do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta os relatórios financeiros do mês de junho, gerou um ajuste a valor justo negativo nos nossos ativos de R\$ 14,1 milhões. Com isso, o patrimônio líquido passou para R\$ 571,1 milhões ou R\$132,6/cota.

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\$3,4 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$86,80/cota, uma variação positiva de 0,2% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 2,5%.

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).

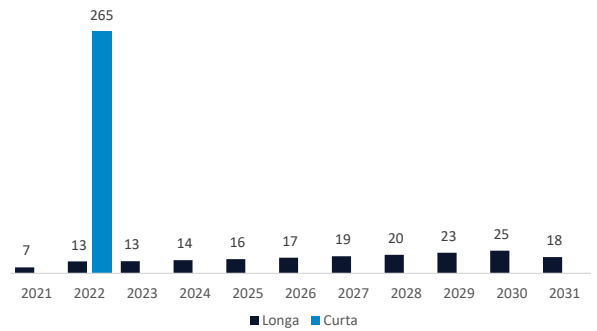
Em julho o Fundo voltou a realizar as distribuições mensais de rendimento, tendo distribuído no mês R\$ 0,38/cota. Uma vez que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), a distribuição de agosto será a última referente ao 1S21. Lembramos que as distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 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:

(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 junho foi impactada pelos aumentos da taxa de juros básica da economia. O último aumento da Selic, definido na reunião de junho, impactou parcialmente a parcela do mês. Ressaltamos ainda que mesmo com estes movimentos de alta de juros, o Fundo segue com uma atrativa taxa efetiva sobre o pagamento das despesas com juros e atualização monetária decorrentes das obrigações por aquisição de imóveis.

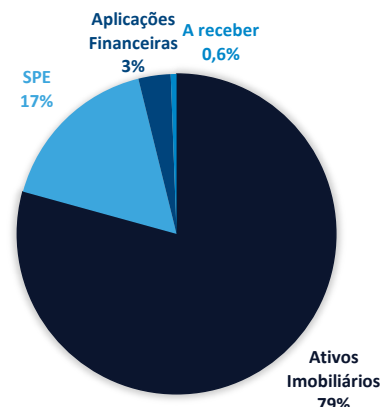
Carteira

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).

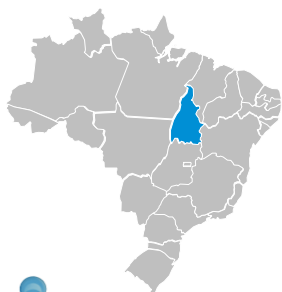
O patrimônio líquido ao final de maio era de R\$ 571,1 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 978,8 milhões, uma redução em relação ao mês anterior devido à remarcação dos ativos a valor justo de mercado, de acordo com os laudos de avaliação elaborados por entidades terceiras independentes. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 33,3 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	806,9
SPE	171,9
Aplicações Financeiras	33,3
Obrigações	(441,2)
A pagar/a receber	0,2
Patrimônio Líquido	571,1



Desempenho Operacional¹²



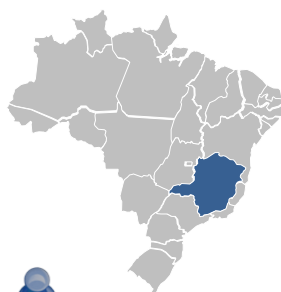
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,7%
Vendas Totais	[R\$]	27.609.829
Receita de Locação	[R\$]	1.337.600
NOI - competência	[R\$]	179.157
SSR	[%]	138,8%
SSS	[%]	126,9%
Inadimplência	[%]	7,8%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	98,2%
Vendas Totais	[R\$]	10.235.812
Receita de Locação	[R\$]	483.062
NOI - competência	[R\$]	222.026
SSR	[%]	62,3%
SSS	[%]	114,2%
Inadimplência	[%]	0,2%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	89,8%
Vendas Totais	[R\$]	23.105.336
Receita de Locação	[R\$]	1.452.342
NOI - competência	[R\$]	737.693
SSR	[%]	3140,1%
SSS	[%]	552,8%
Inadimplência	[%]	22,2%



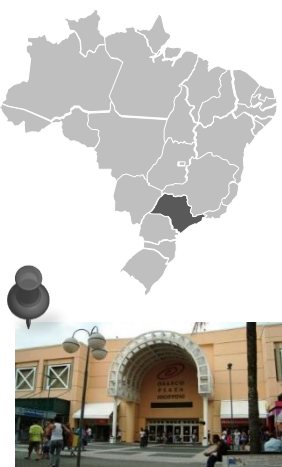
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	94,7%
Vendas Totais	[R\$]	22.407.581
Receita de Locação	[R\$]	1.803.246
NOI - competência	[R\$]	363.011
SSR	[%]	193,2%
SSS	[%]	114,0%
Inadimplência	[%]	20,7%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,3%
Vendas Totais	[R\$]	13.969.168
Receita de Locação	[R\$]	551.424
NOI - competência	[R\$]	(92.240)
SSR	[%]	86,4%
SSS	[%]	32,7%
Inadimplência	[%]	-0,5%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	95,8%
Vendas Totais	[R\$]	18.815.167
Receita de Locação	[R\$]	2.191.746
NOI - competência	[R\$]	1.679.079
SSR	[%]	199,5%
SSS	[%]	198,2%
Inadimplência	[%]	13,4%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,7%
Vendas Totais	[R\$]	24.593.972
Receita de Locação	[R\$]	1.315.871
NOI - competência	[R\$]	1.310.742
SSR	[%]	728,5%
SSS	[%]	54,4%
Inadimplência	[%]	-3,5%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,1%
Vendas Totais	[R\$]	109.590.607
Receita de Locação	[R\$]	6.512.753
NOI - competência	[R\$]	2.691.016
SSR	[%]	221,4%
SSS	[%]	106,6%

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, as receitas de locação e de dividendos seguem uma tendência consistente de recuperação. Neste mês, excepcionalmente, tivemos dois eventos que impactaram o resultado. O primeiro, que não impacta o resultado passível de distribuição, foi a marcação a laudo dos ativos, conforme explicação prévia. O segundo, foi a realização de um aporte condominial extraordinário (único) nos Shoppings, para fazer frente as inadimplências de 2020, que não foram aportadas anteriormente. Com isto, o resultado líquido ficou negativo em R\$ 15,7 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 13,5 milhões, dado principalmente a marcação do laudo, mas também a PDD e o ajuste usual de descasamento da contabilização caixa e competência. Por fim, o resultado ajustado, ficou negativo em R\$ 2,1 milhões.

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).

Informativo Mensal Julho 2021

DESEMPENHO	abr-21	mai-21	jun-21	2021
Receitas	(6.340.147)	1.922.465	4.881.161	17.718.376
Receita Imobiliária	2.462.037	4.230.021	5.088.137	25.615.194
PDD - aluguéis	(8.851.562)	(2.453.943)	(696.804)	(12.002.309)
Receita Financeira	49.379	146.387	93.869	358.619
Receita de Dividendos	-	-	395.960	3.746.872
Despesas	(3.274.057)	(3.710.077)	(6.443.633)	(23.219.112)
Despesas Operacionais	(1.902.969)	(2.053.194)	(4.589.241)	(15.091.193)
Despesas Financeira	(1.371.087)	(1.656.882)	(1.854.392)	(8.127.919)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	(14.098.483)	(14.098.483)
Resultado Líquido	(9.614.203)	(1.787.612)	(15.660.955)	(19.599.219)
Ajuste Gerencial	8.141.293	536.475	13.524.351	23.047.287
Resultado Ajustado	(1.472.910)	(1.251.137)	(2.136.604)	3.448.068
Rendimento distribuído³ cota	-	-	-	0,81

Anexo – Empreendimentos Imobiliários

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	137
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,7%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65.6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	111
Vagas:	580
Ocupação³:	94,7%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	127
Vagas:	1.100
Ocupação³:	95,8%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100.00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	23
Vagas:	314
Ocupação³:	98,2%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	109
Vagas:	1.500
Ocupação³:	92,3%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	83
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,7%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	156
Vagas:	2.250
Ocupação³:	89,8%

⁴ Data base: Junho/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.

