

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\$570.824.513,01

Valor Patrimonial/Cota

R\$132,59

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

Seguindo a expectativa do mercado o Copom renovou na última reunião a elevação em 100 pontos-base a taxa de juros básica da economia, atingindo o patamar de 6,25%. A tendência é que o movimento continue na próxima reunião. Já, os dados do IBC-Br, impulsionado pelo varejo e pelo setor terciário surpreenderam positivamente o mercado, mostrando um progresso na recuperação. Outro ponto no radar do mercado é a crise de solvência da Evergrande, a segunda maior incorporadora chinesa. A situação da empresa reverberou nos mercados internacionais, uma vez que qualquer alteração de demanda do gigante asiático, pode vir a influenciar as demais economias, principalmente as que possuem maior peso no setor de commodities. O mercado segue atento ao desfecho deste caso, mas já ficou mais claro que o eventual default em parte da dívida pode não ter as dimensões da crise do subprime de 2008.

Com o quarto mês consecutivo de melhora, a intenção de consumo das famílias, ICF, continuou sua trajetória de retomada, impulsionada principalmente pela perspectiva de consumo que atingiu o melhor nível desde maio de 2020. O índice apresentou uma variação mensal positiva de 1,9% e uma variação anual de 7,2%. Outro fator bastante positivo analisado no mês, foi a segurança em relação do emprego atual, na qual a maior parte dos entrevistados se sentia tão segura com seu emprego quanto no ano passado. Este cenário é corroborado pelo crescimento da vacinação no país, que cria uma expectativa de ambiente econômico mais promissor nos próximos meses. Mas é importante ressaltar também, que o quadro inflacionário leva a uma evolução um pouco mais tímida da curva de recuperação, pois encarece o acesso ao crédito e consequentemente ao consumo de bens duráveis.

Ao analisar o índice do Varejo (ICVA), percebemos que o mercado ainda tem espaço para continuar o movimento de retomada que vem apresentando nos últimos meses. O indicador apresentou um crescimento de 1,9% em relação ao mesmo período de 2020, sendo prejudicado por efeitos do calendário, com um sábado a menos, dia forte para o comércio, na base comparativa. Em termos reais, o resultado ainda está cerca de 13,5% abaixo de 2019, mas dada a alta ampliada dos preços, em termos nominais, já apresenta um crescimento de 1,4% do patamar pré pandemia. Ao analisar por setores, o destaque positivo fica com o segmento de Bens Não Duráveis, impulsionados pelos Supermercados. O segmento de serviços por sua vez apresentou uma desaceleração, com a queda do setor de Turismo e Transportes. Por regiões, vale destacar que todas apresentaram um crescimento em relação ao ano anterior.

Em relação a nossa carteira, no mês de setembro mantivemos a tendência de recuperação dos empreendimentos pós período de restrições. Como destaque, temos as flexibilizações na ocupação dos restaurantes no Rio de Janeiro, que favoreceram especialmente a performance do Casa & Gourmet, cujo patamar de vendas se mantém acima do observado em 2019, impulsionando nosso retorno. No Plaza Macaé, por sua vez, tivemos uma adaptação do público ao "passaporte da vacina", de toda forma isto não impossibilitou o aquecimento das negociações comerciais, uma tendência de todo o portfólio, que vem mensalmente aumentando seus níveis de ocupação. Em setembro, assinamos 7 novos contratos, tendo um ganho de mais de 1.200m² de ABL.

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\$816,9 mil. O valor de mercado encerrou em R\$83,38/cota, uma variação negativa de 3,6% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 1,2%.

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).

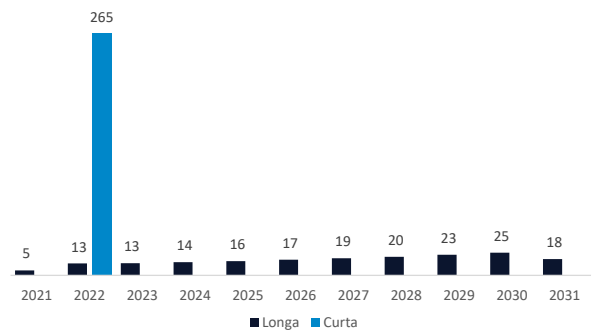
Em setembro o Fundo distribuiu R\$ 0,38/cota, referente ao mês de julho, dado a distribuição do Fundo seguir o regime (M-2). As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em agosto, 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 agosto foi impactada pelo penúltimo aumento da taxa de juros básica da economia. Ressaltamos que mesmo com estes movimentos de alta de juros, é importante ter em mente que o Fundo apresenta uma taxa equivalente do período bastante atrativa.

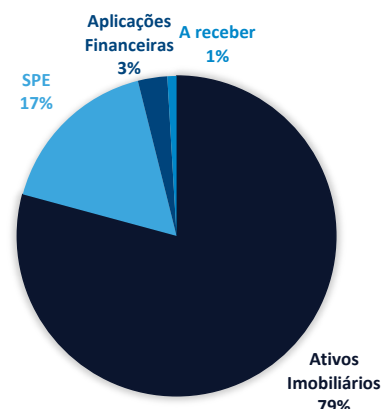
Carteira

Em setembro, 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).

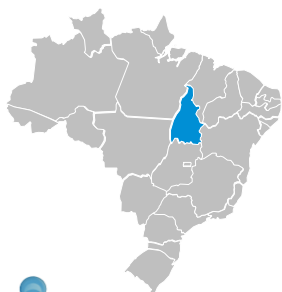
O patrimônio líquido ao final de agosto era de R\$ 570,8 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 979,6 milhões, um pequeno aumento em relação ao mês anterior dado a alguns investimentos realizados nos ativos. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizavam R\$ 27,3 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente o pagamentos de dividendos do primeiro semestre 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	807,2
SPE	172,4
Aplicações Financeiras	27,3
Obrigações	(439,3)
A pagar/a receber	3,2
Patrimônio Líquido	570,8



Desempenho Operacional¹²



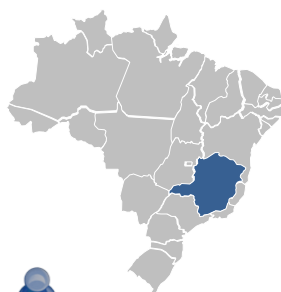
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,5%
Vendas Totais	[R\$]	31.349.628
Receita de Locação	[R\$]	1.842.619
NOI - competência	[R\$]	1.853.541
SSR	[%]	67,6%
SSS	[%]	47,1%
Inadimplência	[%]	-0,2%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	98,2%
Vendas Totais	[R\$]	10.649.612
Receita de Locação	[R\$]	485.249
NOI - competência	[R\$]	318.626
SSR	[%]	25,5%
SSS	[%]	-1,1%
Inadimplência	[%]	7,5%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,0%
Vendas Totais	[R\$]	22.961.139
Receita de Locação	[R\$]	1.541.302
NOI - competência	[R\$]	1.226.056
SSR	[%]	113,3%
SSS	[%]	55,9%
Inadimplência	[%]	5,3%



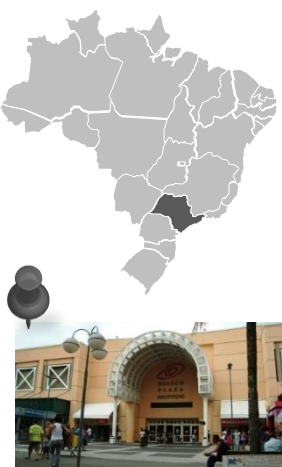
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,5%
Vendas Totais	[R\$]	21.950.498
Receita de Locação	[R\$]	2.143.652
NOI - competência	[R\$]	1.857.559
SSR	[%]	108,2%
SSS	[%]	0,6%
Inadimplência	[%]	9,9%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,3%
Vendas Totais	[R\$]	16.467.909
Receita de Locação	[R\$]	828.537
NOI - competência	[R\$]	443.166
SSR	[%]	72,5%
SSS	[%]	30,7%
Inadimplência	[%]	-6,3%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,3%
Vendas Totais	[R\$]	19.654.473
Receita de Locação	[R\$]	2.051.130
NOI - competência	[R\$]	1.555.376
SSR	[%]	111,9%
SSS	[%]	12,4%
Inadimplência	[%]	-0,9%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,7%
Vendas Totais	[R\$]	23.997.588
Receita de Locação	[R\$]	1.346.908
NOI - competência	[R\$]	1.312.828
SSR	[%]	99,9%
SSS	[%]	32,7%
Inadimplência	[%]	-0,2%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,3%
Vendas Totais	[R\$]	115.765.247
Receita de Locação	[R\$]	7.560.485
NOI - competência	[R\$]	6.345.306
SSR	[%]	87,1%
SSS	[%]	27,7%

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 o movimento de retomada dos ativos, as receitas de locação e de dividendos seguem a tendência de recuperação. Pelo segundo mês consecutivo, avançamos bastante na frente de cobrança à lojistas inadimplentes, retomando parte das receitas de aluguel que se encontravam em aberto. Na linha de despesas, voltamos ao patamar usual de custos dos empreendimentos. Além disso, tivemos uma marcação de PDD influenciada pelo efeito arrasto dos contratos de confissão de dívida. Assim, o resultado líquido ficou negativo em R\$ 42 mil. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 1,3 milhão, dado principalmente a PDD e o ajuste usual de descasamento da contabilização caixa e competência. Por fim, o resultado ajustado, ficou positivo em R\$ 1,3 milhões.

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).

DESEMPENHO	jun-21	jul-21	ago-21	2021
Receitas	4.881.161	6.988.417	4.626.427	29.333.219
Receita Imobiliária	5.088.137	6.590.446	6.425.238	38.630.878
PDD - aluguéis	(696.804)	(111.032)	(2.494.086)	(14.607.427)
Receita Financeira	93.869	33.851	101.335	493.805
Receita de Dividendos	395.960	475.152	593.940	4.815.964
Despesas	(6.443.633)	(3.576.555)	(4.668.818)	(31.464.485)
Despesas Operacionais	(4.589.241)	(1.438.791)	(2.253.717)	(18.783.701)
Despesas Financeira	(1.854.392)	(2.137.764)	(2.415.101)	(12.680.784)
Reserva	(172.403)	-	-	(172.403)
Ajuste a Valor Justo	(14.098.483)	-	-	(14.098.483)
Resultado Líquido	(15.833.358)	3.411.861	(42.391)	(16.402.152)
Ajuste Gerencial	13.524.351	(896.729)	1.307.561	23.458.119
Resultado Ajustado	(2.309.007)	2.515.132	1.265.170	7.055.966
Rendimento distribuído cota³	-	0,3800	0,3809	1,57

Anexo – Empreendimentos Imobiliários

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	136
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,5%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	114
Vagas:	580
Ocupação³:	95,5%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	131
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,3%

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:	114
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:	158
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,0%

⁴ Data base: Agosto/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.

