

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\$570.969.878,72

Valor Patrimonial/Cota

R\$132,63

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

A agenda do Ministério da Economia mexeu bastante com o mercado nas últimas semanas. A PEC dos Precatórios apresentada e aprovada em Comissão Especial da Câmara abre um espaço fiscal para o furo no teto de gasto, permitindo que o Governo siga com o lançamento do programa que irá substituir o Bolsa Família, o Auxílio Brasil. Esta desestabilidade das contas públicas pressiona ainda mais a alta inflacionária, justamente em um momento que o país atingiu uma inflação de dois dígitos. Neste cenário de flexibilidade de gastos por parte do Governo, o Copom decidiu elevar em uma maior intensidade a taxa de juros básica da economia, atingindo assim o patamar de 7,25% a.a. e com um ajuste na mesma magnitude já aguardado para a reunião de dezembro. A ata oficial ainda não foi disponibilizada, mas em comunicado o colegiado pautou sua decisão nos movimentos persistentes de inflação, liderado por componentes mais voláteis. Já a boa notícia do mês veio por conta da taxa de desemprego, que atingiu um nível um pouco mais baixo do que era aguardado pelo mercado, mas impulsionada ainda pelo mercado informal.

A intenção de consumo das famílias, ICF, se manteve estável no último mês, após apresentar quatro meses de ascensão. A estabilidade se deu em um cenário de maior incerteza econômica e política, no qual as famílias ficaram mais cautelosas com a perspectiva de consumo, mesmo enxergando um cenário mais seguro em relação aos seus empregos atuais. Além disso, tanto a elevação dos juros, que dificulta o acesso ao crédito, quanto a inflação, reduzem o poder de compra das famílias. Mesmo assim, a perspectiva de consumo para os próximos meses ainda é favorável e quando olhamos o comparativo anual do índice, vemos uma variação positiva de 6,6%, o maior nível desde março.

Pelo sexto mês seguido, o varejo apresentou alta nas vendas. O crescimento real do índice ICVA deste mês em relação ao mesmo período de 2020 foi de 0,6%, enquanto a comparação em termos nominais ficou positiva em 13,8%. Os efeitos do calendário, com um feriado prolongado ao longo do mês, acabaram prejudicando a base comparativa, que ponderada por este ajuste apresentaria um resultado cerca de 40 bps acima. Vale lembrar ainda que a base comparativa de 2020 também possuía efeitos das medidas menos restritivas de isolamento social, época em que o país demonstrava uma curva descendente de novos casos e mortes pela covid19. Quando olhamos por setores, o destaque positivo ficou com os bens não duráveis, no qual o segmento de Supermercados impulsionou a aceleração. Já nos demais setores tivemos uma desaceleração, principalmente na frente de Turismo e Transporte. Por regiões, todas apresentaram um crescimento em relação ao ano anterior, com destaque para a região Norte com alta de 3,0%.

Em relação a nossa carteira, outubro manteve a tendência de recuperação observada nos últimos meses, seguindo o orçamento. O mês do dia das crianças foi marcado pelos eventos voltados para a família em todos os shoppings do portfólio, que organizaram atividades com personagens infantis e oficinas para crianças. Estas ações foram essenciais para aumento de fluxo e vendas nos ativos, que viram até o dia 12/10, seu fluxo crescer 27% vs. 2020 e as vendas parciais apresentarem aumento em relação ao cenário pré pandemia. Ainda em destaque, Capim Dourado irá iniciar uma campanha de vacinação contra covid-19 e gripe, enquanto o Macaé organizou o evento de chegada do Papai Noel à cidade, com presença de trio elétrico e carreata.

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\$187,6 mil. O valor de mercado encerrou em R\$82,51/cota, uma variação negativa de 0,6% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 1,5%.

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).

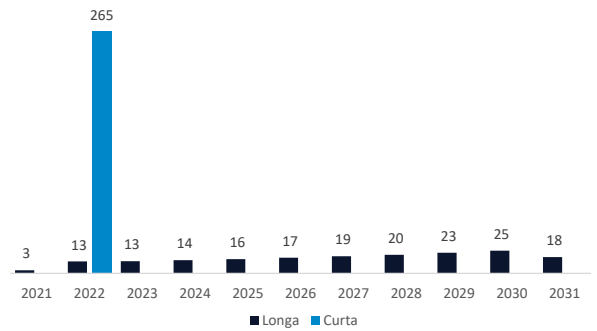
Em outubro o Fundo distribuiu R\$ 0,38/cota, referente ao mês de agosto, dado a distribuição do Fundo seguir o regime (M-2). As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

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

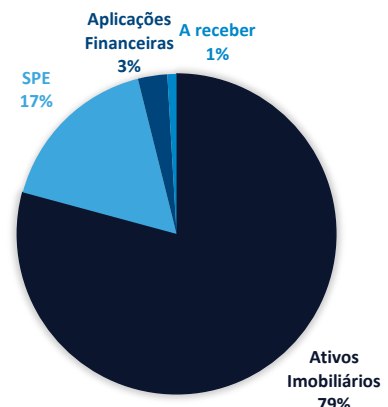
Carteira

Em outubro, 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 setembro era de R\$ 571,0 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 979,8 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\$ 26,7 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	807,3
SPE	172,5
Aplicações Financeiras	26,7
Obrigações	(438,3)
A pagar/a receber	2,8
Patrimônio Líquido	571,0



Desempenho Operacional¹²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,6%
Vendas Totais	[R\$]	29.604.769
Receita de Locação	[R\$]	1.549.635
NOI - competência	[R\$]	1.664.081
SSR	[%]	49,0%
SSS	[%]	31,2%
Inadimplência	[%]	11,7%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	98,6%
Vendas Totais	[R\$]	10.600.556
Receita de Locação	[R\$]	480.784
NOI - competência	[R\$]	288.547
SSR	[%]	25,8%
SSS	[%]	-2,4%
Inadimplência	[%]	-1,8%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,1%
Vendas Totais	[R\$]	22.641.619
Receita de Locação	[R\$]	1.597.168
NOI - competência	[R\$]	1.351.997
SSR	[%]	65,5%
SSS	[%]	22,0%
Inadimplência	[%]	5,9%



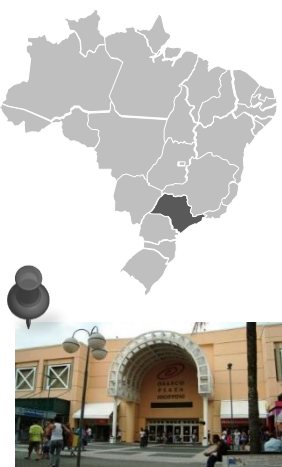
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,2%
Vendas Totais	[R\$]	21.037.745
Receita de Locação	[R\$]	1.960.953
NOI - competência	[R\$]	1.842.017
SSR	[%]	86,5%
SSS	[%]	4,2%
Inadimplência	[%]	20,4%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,6%
Vendas Totais	[R\$]	15.937.751
Receita de Locação	[R\$]	679.745
NOI - competência	[R\$]	291.844
SSR	[%]	63,5%
SSS	[%]	35,1%
Inadimplência	[%]	2,8%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,4%
Vendas Totais	[R\$]	18.422.990
Receita de Locação	[R\$]	2.216.919
NOI - competência	[R\$]	1.905.538
SSR	[%]	26,1%
SSS	[%]	14,9%
Inadimplência	[%]	-1,1%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,1%
Vendas Totais	[R\$]	22.183.995
Receita de Locação	[R\$]	1.311.499
NOI - competência	[R\$]	1.256.228
SSR	[%]	59,7%
SSS	[%]	-1,5%
Inadimplência	[%]	6,3%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,4%
Vendas Totais	[R\$]	110.904.314
Receita de Locação	[R\$]	7.084.516
NOI - competência	[R\$]	6.173.174
SSR	[%]	55,0%
SSS	[%]	14,7%

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

Em setembro os ativos seguiram a tendência de recuperação de vendas, apresentando resultados mais em linha com o orçamento projetado. As receitas de dividendos também acompanharam esta ascensão. Continuamos com o trabalho, que foi destaque de agosto, de recuperação da inadimplência, conseguindo converter bons resultados aos ativos. Além disso, seguimos focados nos custos operacionais dos empreendimentos, adotando estratégias importantes de contenção de gastos. Assim, o resultado líquido ficou positivo em R\$ 1,4 milhão. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 145 mil, dado principalmente o ajuste usual de descasamento da contabilização caixa e competência. Por fim, o resultado ajustado, ficou positivo em R\$ 1,2 milhão.

DESEMPENHO	jul-21	ago-21	set-21	2021
Receitas	6.988.417	4.626.427	6.038.268	35.371.488
Receita Imobiliária	6.590.446	6.425.238	5.905.020	44.535.898
PDD - aluguéis	(111.032)	(2.494.086)	(682.684)	(15.290.111)
Receita Financeira	33.851	101.335	103.205	597.010
Receita de Dividendos	475.152	593.940	712.728	5.528.692
Despesas	(3.576.555)	(4.668.818)	(4.683.305)	(36.147.790)
Despesas Operacionais	(1.438.791)	(2.253.717)	(2.050.652)	(20.834.352)
Despesas Financeira	(2.137.764)	(2.415.101)	(2.632.653)	(15.313.438)
Reserva	-	-	-	(172.403)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	(14.098.483)
Resultado Líquido	3.411.861	(42.391)	1.354.964	(15.047.188)
Ajuste Gerencial	(896.729)	1.307.561	(145.366)	23.312.753
Resultado Ajustado	2.515.132	1.265.170	1.209.598	8.265.564
Rendimento distribuído cota³	0,3800	0,3809	0,3800	1,95

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).

Anexo – Empreendimentos Imobiliários

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	136
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,6%

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:	132
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,4%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	23
Vagas:	314
Ocupação³:	98,6%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	110
Vagas:	1.500
Ocupação³:	92,6%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	85
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,1%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	154
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,1%

⁴ Data base: Setembro/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.

