

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\$540.961.727,13

Valor Patrimonial/Cota

R\$125,65

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

Seguindo o direcionamento dado no comunicado de agosto, o Comitê de Política Monetária, elevou a taxa de juros em 0,5 ponto percentual, atingindo assim o patamar de 13,75% ao ano. Na ata da reunião deste mês, o Copom sinalizou que deverá manter um cenário contracionista até que se perceba um movimento deflacionário mais sólido, em que se note a conversão das expectativas em torno da meta para o ano de 2023 e em menor grau, para o ano seguinte. Também em ata, indicou que irá avaliar a necessidade de um aumento de menor magnitude no próximo encontro. No entanto, as projeções de mercado do Boletim Focus, subsequentes a ata do Copom, não assimilaram este novo ajuste. Na ponta inflacionária, o IPCA-15 de agosto já sinaliza uma deflação no mês, decorrente principalmente da diminuição do preço dos combustíveis.

Pelo terceiro trimestre seguido, o Índice Cielo do Varejo Ampliado, apresentou um resultado positivo na comparação anual deflacionada. Descontada a inflação, o varejo cresceu 0,7% no mês. Já se considerarmos os impactos de aumento dos preços, o crescimento ficou em 15,3%. Ainda neste mês, os efeitos de calendário foram prejudiciais na base comparativa, pois a mesma apresentou um domingo a mais em relação a 2021, data menos aquecida para o comércio. Importante lembrar ainda que a visão ano contra ano começa a refletir um cenário comparativo mais similar de funcionamento do comércio, meses em que restrições por conta da pandemia, sofreram um arrefecimento. Olhando por macrosetores tivemos um retrato semelhante ao mês anterior, em que somente Bens Duráveis e Semiduráveis registrou uma retração, marcado novamente pelo segmento de Materiais de Construção. Já os blocos de Serviços e Bens Não duráveis foram impulsionados pelos setores de Turismo e Transporte e Postos de Combustíveis respectivamente. Por regiões, todas apresentaram crescimento com relação ao mesmo período de 2021.

Neste mês a Intenção de Consumo das Famílias, ICF, apresentou o maior nível desde o início da pandemia. O resultado foi impulsionado pela disposição do consumo das famílias de maior renda, no entanto, todos os grupos salariais apresentaram apetite positivo. O indicador apresentou um crescimento de 1,1% na passagem mensal e de 17,0% no comparativo anual, mantendo a tendência de alta iniciada neste ano. Dos sete indicadores do índice, dois deles já apresentam um resultado acima do nível de satisfação, marcados por uma percepção melhor do mercado de trabalho. O avanço na população ocupada do país reflete diretamente na intenção de consumo, assim o Nível de Consumo atual foi o maior auferido nos últimos seis meses.

Em relação a nossa carteira, agosto será um mês com expectativa de performance do portfólio acima do orçamento, sendo destaque a boa recuperação de inadimplência. Tivemos ainda inaugurações relevantes no Capim Dourado, com contratos assinados com marcas de renome, reforçando ainda mais nosso mix. Tivemos também, eventos relevantes nos ativos, como a Churrascada Massa no Londrina e o Arena Mr. Bull no Capim, maior festival de carne da região. No Ilha Plaza, o terraço continua sendo um sucesso, o evento Ilha Sunset, vem atraindo a circulação de mais de 5 mil pessoas pelo Shopping.

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\$ 1,1 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 63,85/cota, uma variação negativa de -0,2% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 5,8%.

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).

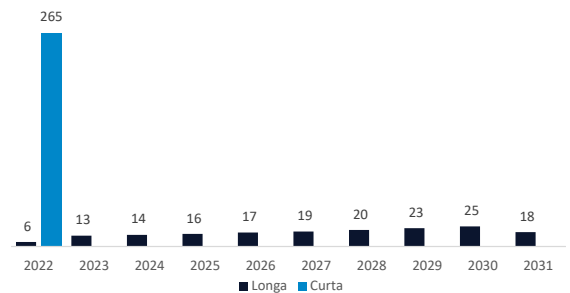
Em agosto, dado o resultado negativo do Fundo referente ao fechamento do primeiro semestre, não houve a distribuição mensal de dividendos. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em 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. Em relação a dívida curta, seguimos com a carência do pagamento de juros até o mês de setembro, inclusive. O cronograma de amortização do principal das dívidas, 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%.

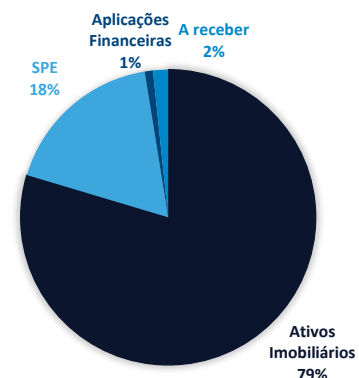
Carteira

Em julho, 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\$ 541,0 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 951,4 milhões em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 11,6 milhões, valor superior ao mês anterior, dado o resultado líquido ajustado do Fundo com a carência da dívida curta em vigor.

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	11,6
Obrigações	(432,0)
A pagar/a receber	10,0
Patrimônio Líquido	541,0

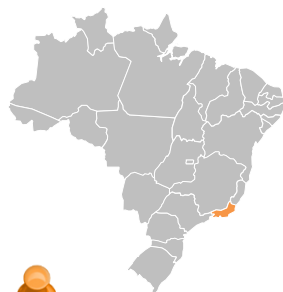


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,6%
Vendas Totais	[R\$]	38.785.064
Receita de Locação	[R\$]	1.912.875
NOI - competência	[R\$]	1.805.745
SSR	[%]	21,3%
SSS	[%]	15,6%
Inadimplência	[%]	2,1%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	14.249.832
Receita de Locação	[R\$]	561.656
NOI - competência	[R\$]	414.622
SSR	[%]	11,9%
SSS	[%]	16,0%
Inadimplência	[%]	1,1%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,4%
Vendas Totais	[R\$]	26.789.302
Receita de Locação	[R\$]	2.030.636
NOI - competência	[R\$]	1.888.256
SSR	[%]	25,9%
SSS	[%]	10,7%
Inadimplência	[%]	3,3%



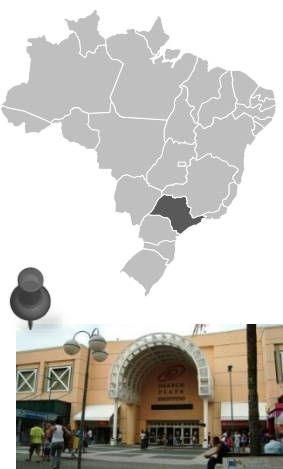
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	94,9%
Vendas Totais	[R\$]	27.415.403
Receita de Locação	[R\$]	1.792.159
NOI - competência	[R\$]	1.754.826
SSR	[%]	-10,8%
SSS	[%]	9,5%
Inadimplência	[%]	2,4%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,5%
Vendas Totais	[R\$]	18.000.747
Receita de Locação	[R\$]	814.852
NOI - competência	[R\$]	527.664
SSR	[%]	14,2%
SSS	[%]	12,3%
Inadimplência	[%]	3,2%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	98,3%
Vendas Totais	[R\$]	22.606.200
Receita de Locação	[R\$]	2.492.428
NOI - competência	[R\$]	1.663.965
SSR	[%]	20,6%
SSS	[%]	5,7%
Inadimplência	[%]	-0,2%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	99,1%
Vendas Totais	[R\$]	27.827.543
Receita de Locação	[R\$]	1.561.889
NOI - competência	[R\$]	1.485.387
SSR	[%]	13,5%
SSS	[%]	0,9%
Inadimplência	[%]	1,1%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,8%
Vendas Totais	[R\$]	138.831.012
Receita de Locação	[R\$]	8.193.308
NOI - competência	[R\$]	7.128.645
SSR	[%]	13,6%
SSS	[%]	10,7%

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

O resultado líquido do Fundo fechou o mês de julho em aproximadamente R\$ 452 mil negativo. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 3,6 milhões, dado não só ao ajuste recorrente de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência, mas principalmente devido ao ajuste de caixa ocasionado pela carência da dívida curta. Em termos operacionais, os ativos performaram em torno de 20% acima do NOI projetado para o período, tendência positiva que deve se manter no mês de agosto. Assim, em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês com R\$ 3,1 milhões.

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

DESEMPENHO	mai-22	jun-22	jul-22	2022
Receitas	7.299.069	6.754.930	7.454.717	52.080.752
Receita Imobiliária	7.417.781	6.765.853	7.182.652	49.832.427
PDD - aluguéis	(851.559)	(702.303)	(400.226)	(3.552.932)
Receita Financeira	138.907	97.439	78.351	891.353
Receita de Dividendos	593.940	593.940	593.940	4.909.904
Despesas	(7.531.470)	(7.933.510)	(7.907.704)	(49.556.494)
Despesas Operacionais	(2.221.037)	(2.227.669)	(2.090.094)	(14.564.731)
Despesas Financeira	(5.310.432)	(5.705.841)	(5.817.610)	(34.991.762)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	(32.872.807)		(32.872.807)
Resultado Líquido	(232.401)	(34.051.388)	(452.987)	(30.348.549)
Ajuste Gerencial	45.190	32.743.666	3.593.506	36.698.007
Resultado Ajustado³	(187.211)	(1.307.722)	3.140.519	6.349.459
Rendimento distribuído cota	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:	136
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,6%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	110
Vagas:	580
Ocupação³:	94,9%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	135
Vagas:	1.100
Ocupação³:	98,3%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	23
Vagas:	314
Ocupação³:	93,4%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	109
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,5%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	95
Vagas:	1.139
Ocupação³:	99,1%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	159
Vagas:	2.250
Ocupação³:	92,4%

⁴ Data base: Julho/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.btgpactual.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.

