

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\$593.265.060,03

Valor Patrimonial/Cota

R\$137,81

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

No mês de abril tivemos de forma generalizada em todo Brasil o início das medidas de relaxamento das restrições de combate à Covid. A reabertura ainda que limitada do comércio, permitiu que o setor de Shopping Centers continuasse a recuperação iniciada no ano passado após períodos de maior distanciamento social. Felizmente os índices de internação em UTI, bem como o número de infecções, já mostram sinais de redução, o que corrobora para a transição para fases mais permissivas. O esforço do Governo e do Ministério da Saúde agora é para conseguir acelerar o processo de vacinação, gerando com isto, o aumento no nível de confiança do consumidor, acelerando a retomada da economia.

Com a vacinação ainda restrita ao grupo prioritário e com a as incertezas sobre a velocidade que o calendário de vacinação assumirá daqui em diante, a intenção de consumo das famílias voltou a apresentar uma retração. Em termos de variação mensal tivemos uma redução de 2,5%. Se olharmos a variação anual, o resultado vem em linha com fevereiro, com uma queda de 26,1%, puxado principalmente pela parcela da população mais carente. As maiores influências nas variações nos indicadores foram a redução do nível de consumo atual e a perspectiva de consumo dos próximos três meses. Estes fatores podem ser atribuídos a uma piora no ânimo de uma rápida recuperação econômica, dado o agravamento das medidas de circulação. De toda forma, o mercado demonstra sinais que as oscilações no ICF são marcadas por medidas de cautela e com indicações de melhora do cenário atual, a confiança deve retomar de forma mais acelerada.

As medidas anunciadas para conter a nova onda do Covid-19 restringiram grande parte do funcionamento do comércio brasileiro ao longo do mês março, impactando negativamente o índice do Varejo (ICVA). No mês houve uma queda de 10,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. Lembramos aqui, que a pandemia foi decretada em 11 de março do ano passado e que somente após esta data os governos começaram a adotar parâmetros mais rigorosos de isolamento social. A partir de então teremos uma visão comparativa mais igualitária sobre a retomada do varejo considerando a situação sanitária. Em março, o segmento que mais contribuiu para a desaceleração do índice foi o de Supermercados, os outros grandes blocos conseguiram contribuir de maneira consolidada positivamente, com destaque para Móveis e Lojas de Departamentos e o setor de Turismo e Transporte. Olhando para as regiões do Brasil, a Sudeste foi a que apresentou a maior sensibilidade às oscilações do mês. A região Norte, por sua vez, foi a primeira região a apresentar um crescimento no comparativo ano contra ano.

Em relação a nossa carteira, o mês de abril foi marcado pela a reabertura gradual dos shoppings. Hoje estamos com 100% de nossos ativos em operação, mas ainda com restrições sobre o horário de funcionamento. A boa notícia vem com a reabertura dos cinemas em Osasco e no Ilha Plaza, com o lançamento de grandes filmes, muitos destes indicados ao Oscar. Outro sinalizador positivo é a proximidade dos dias das mães, data comemorativa relevante para o setor, marcada pelo alto fluxo de pessoas e compras.

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\$1,8 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$94,38/cota, uma variação positiva de 7,5% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 0,5%.

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).

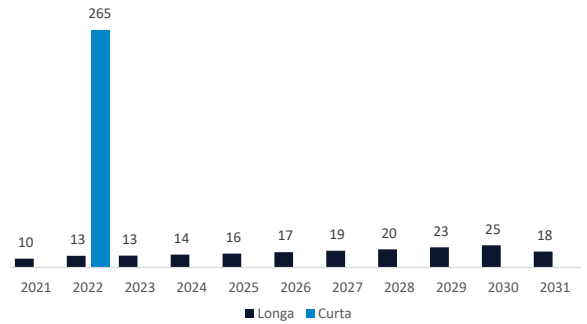
Mantendo a posição do Fato Relevante do dia 18 de março, dada a baixa previsibilidade dos impactos no resultado dos aditivos ocasionados pelas novas medidas de restrições aos Shoppings em todo Brasil, a Gestora optou por não distribuir o rendimento mensal aos cotistas no mês até que se tenha maior visibilidade quanto aos impactos no fluxo de caixa. As distribuições do Fundo seguirão de acordo com o Art 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em março, 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)



Conforme informamos no mês anterior, a parcela do mês de março já foi parcialmente impactada pelo aumento da taxa de juros básica da economia ocorrida no mês. De toda forma, o Fundo ainda segue com uma taxa efetiva para pagamento das despesas com juros e atualização monetária decorrentes das obrigações por aquisição de imóveis atrativa.

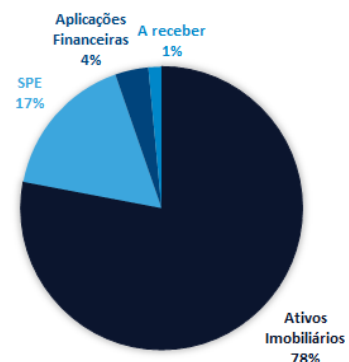
Carteira

Em março 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).

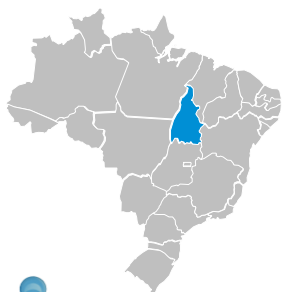
O patrimônio líquido ao final de março era de R\$ 593,3 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 1.001,9 milhões. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 40,4 superior ao mês anterior dado principalmente pela decisão da Gestora em seguir com a não distribuição do rendimento mensal aos cotistas no mês diante da imprevisibilidade dos impactos no resultado dos ativos ocasionados pelas novas medidas de restrições aos Shoppings em todo Brasil.

A composição do patrimônio líquido do Fundo e a sua carteira de ativos estão retratadas a seguir:

Ativos Imobiliários	825,2
SPE	176,7
Aplicações Financeiras	40,4
Obrigações	(454,3)
A pagar/a receber	5,3
Patrimônio Líquido	593,3



Desempenho Operacional²



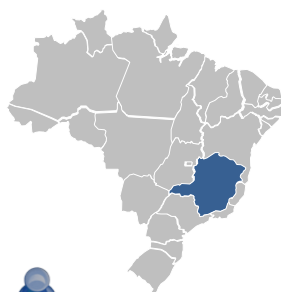
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	7.525.453
Receita de Locação	[R\$]	442.361
NOI - competência	[R\$]	1.606.724
SSR	[%]	-42,0%
SSS	[%]	-49,2%
Inadimplência	[%]	16,2%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	97,3%
Vendas Totais	[R\$]	8.193.749
Receita de Locação	[R\$]	433.037
NOI - competência	[R\$]	86.301
SSR	[%]	163,4%
SSS	[%]	13,2%
Inadimplência	[%]	3,1%



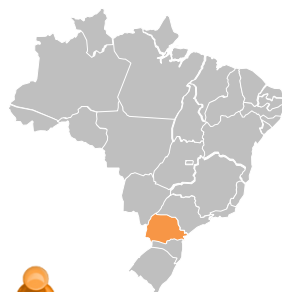
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,4%
Vendas Totais	[R\$]	8.998.364
Receita de Locação	[R\$]	632.677
NOI - competência	[R\$]	166.338
SSR	[%]	6,6%
SSS	[%]	-35,3%
Inadimplência	[%]	16,4%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	93,7%
Vendas Totais	[R\$]	16.078.401
Receita de Locação	[R\$]	1.300.832
NOI - competência	[R\$]	1.022.164
SSR	[%]	114,9%
SSS	[%]	27,8%
Inadimplência	[%]	24,7%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,8%
Vendas Totais	[R\$]	9.285.842
Receita de Locação	[R\$]	320.424
NOI - competência	[R\$]	(87.379)
SSR	[%]	-12,7%
SSS	[%]	-20,7%
Inadimplência	[%]	3,9%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	4.991.867
Receita de Locação	[R\$]	2.090.360
NOI - competência	[R\$]	1.645.391
SSR	[%]	74,5%
SSS	[%]	-55,7%
Inadimplência	[%]	13,8%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,2%
Vendas Totais	[R\$]	16.256.949
Receita de Locação	[R\$]	957.132
NOI - competência	[R\$]	810.753
SSR	[%]	61,9%
SSS	[%]	1,8%
Inadimplência	[%]	12,2%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,2%
Vendas Totais	[R\$]	55.744.882
Receita de Locação	[R\$]	4.036.862
NOI - competência	[R\$]	3.596.136
SSR	[%]	61,9%
SSS	[%]	-9,4%

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 em março foi impactado pela reincidência das medidas restritivas por conta do aumento de casos de coronavírus no país. Mesmo com todos os fechamentos sofridos pelo portfólio, o resultado ficou positivo em aproximadamente R\$ 330 mil. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial também positivo de R\$ 660 mil dado o ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Desta forma, o resultado ajustado do mês, passível de distribuição ficou positivo em R\$ 1,04 milhões.

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

DESEMPENHO	jan-21	fev-21	mar-21	2021
Receitas	6.857.763	6.650.878	3.746.256	17.254.897
Receita Imobiliária	5.315.517	5.710.936	2.808.547	13.835.000
PDD - aluguéis	-	-	-	-
Receita Financeira	(26.846)	29.234	66.597	68.985
Receita de Dividendos	1.569.092	910.708	871.112	3.350.912
Despesas	(3.271.525)	(3.153.869)	(3.365.952)	(9.791.345)
Despesas Operacionais	(2.190.065)	(2.231.654)	(2.124.069)	(6.545.788)
Despesas Financeira	(1.081.460)	(922.215)	(1.241.883)	(3.245.558)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	3.586.239	3.497.009	380.303	7.463.551
Ajuste Gerencial	1.014.177	(828.840)	659.832	845.168
Resultado Ajustado	4.600.415	2.668.169	1.040.135	8.308.719
Rendimento distribuído cota³	0,2000	0,6056	-	0,81

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
Ocupação⁴:	96,9%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	110
Vagas:	580
Ocupação⁴:	93,7%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	131
Vagas:	1.100
Ocupação⁴:	96,9%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	23
Vagas:	314
Ocupação⁴:	97,3%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	108
Vagas:	1.500
Ocupação⁴:	91,8%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	85
Vagas:	1.139
Ocupação⁴:	98,2%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	158
Vagas:	2.250
Ocupação⁴:	90,4%

⁴ Data base: Março/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.fundoslizados@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.

