

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\$585.123.766,98

Valor Patrimonial/Cota

R\$135,91

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

Em linha com a expectativa da reunião do Copom de março, no qual o colegiado deixou em aberto a possibilidade de um novo aumento da taxa de juros básica da economia na mesma magnitude do então realizado, tivemos em maio a elevação em 0,75 ponto, atingindo o patamar de 3,5% a.a. Assim como da primeira vez, novos aumentos não foram descartados. De toda forma, o nível adotado ainda permanece bem abaixo do degrau de juros neutros da economia, que é de 6,0% a.a., segundo o último Relatório de Inflação do BC, se mantendo assim como uma medida de estímulo econômico. Ainda em ata, o Copom afirma que alguns indicadores recentes mostram uma evolução maior do que esperada da atividade econômica e que o cenário de incerteza sobre o ritmo de crescimento da economia deve aos pontos clarear. A responsabilidade agora recai sobre o Congresso que precisa conduzir de forma eficaz as reformas estruturais, visando a aceleração da recuperação da economia.

A intenção de consumo das famílias retraiu pelo segundo mês consecutivo, mas de forma mais branda que no mês anterior. A principal preocupação das famílias é em relação a sua renda atual, o que gerou uma maior cautela sobre a sua perspectiva de consumo. Em termos de variação mensal tivemos uma redução de 1,6%. Se olharmos a variação anual, houve retração de 17,3%. No entanto, o resultado consolidado se mantém acima dos meses de julho e agosto de 2020, que marcaram o pico da primeira onda no país. As séries históricas deste mês demonstram que o pessimismo ocasionado pela segunda onda está perdendo força, de toda forma existe ainda uma preocupação das famílias em relação ao impacto sobre o mercado de trabalho que medidas de restrição que vem sendo adotada com maior frequência possam causar.

A boa notícia vem com a recuperação do varejo na comparação anual. Em abril, o índice do Varejo (ICVA) mostrou um crescimento das vendas de 18,8% em relação ao mesmo período de 2020, sendo beneficiadas ainda por uma questão de calendário, com uma sexta-feira a mais, que é um forte dia para o comércio. De toda forma, a expansão ainda não leva o patamar das vendas para aqueles prévios a pandemia, mas já demonstra um movimento de arrefecimento da crise ocasionada pelo isolamento social. Todos os macrossetores apresentaram um crescimento no mês, com destaque para o segmento de Turismo, Transporte e Vestuário. Olhando para as regiões do Brasil e em linha com a tendência dos meses anteriores, a maior aceleração ficou com a região Norte, já a Sudeste segue na lanterna, com um crescimento de 16,3%.

Em relação a nossa carteira, tivemos em maio 100% de nossos ativos em operação, mas ainda com restrições sobre o horário de funcionamento, sendo a mais restritiva no Capim Dourado, que não possui permissão para o funcionamento aos finais de semana. Do lado operacional, a boa notícia é a inauguração da loja da Renner no Shopping Plaza Macaé, que vem com um apelo bastante relevante de público. Em relação aos processos de comercialização tivemos aproximadamente 260m² de ABL acrescida em nossa ABL locada, com 5 novos contratos de locação nos Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Casa&Gourmet.

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\$1,2 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$91,50/cota, uma variação negativa de 3,1% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 1,6%.

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).

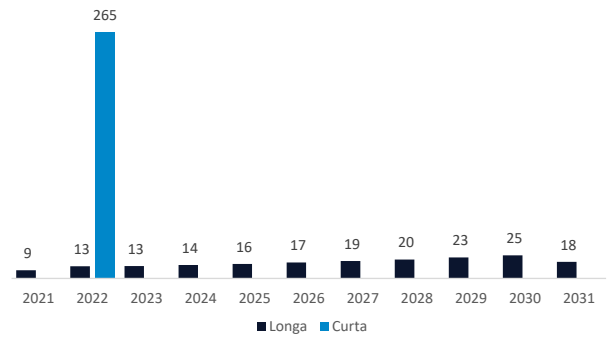
Mantendo a posição do Fato Relevante do dia 18 de março, dada a baixa previsibilidade dos impactos no resultado dos aditivos ocasionados pelas medidas de restrições aos Shoppings em todo Brasil, a Gestora segue sem distribuir o rendimento mensal aos cotistas no mês até que se tenha maior visibilidade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

Obrigações

Em abril, 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 abril foi impactada pelo primeiro aumento da taxa de juros básica da economia ocorrida no mês de março. O aumento na última reunião, ocorrida no dia 05 de maio, será sentido a partir da próxima parcela. No entanto, mesmo com estes movimentos de alta de juros, o Fundo ainda segue com uma atrativa taxa efetiva sobre o pagamento das despesas com juros e atualização monetária decorrentes das obrigações por aquisição de imóveis.

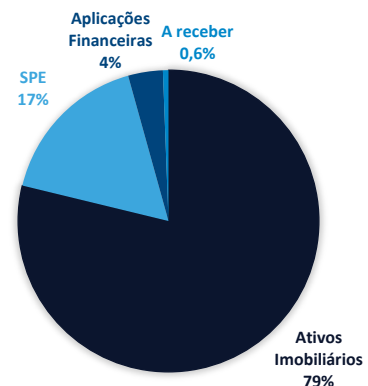
Carteira

Em abril 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 abril era de R\$ 585,1 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 1.002,2 milhões. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 39,1 inferior ao mês anterior, dado os custos do Fundo, principalmente dada amortização mensal do principal da dívida longa. Vale ressaltar ainda que neste mês, visando uma maior transparência, passamos a realizar mensalmente a contabilização de PDD que anteriormente eram realizadas de forma anual.

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

Ativos Imobiliários	825,2
SPE	177,0
Aplicações Financeiras	39,1
Obrigações	(453,2)
A pagar/a receber	(2,9)
Patrimônio Líquido	585,1

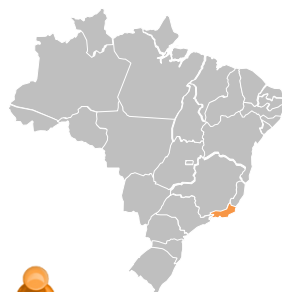


Desempenho Operacional²



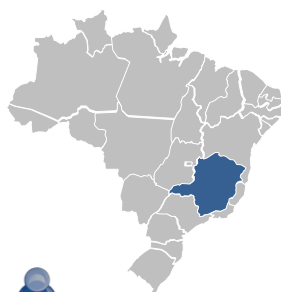
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	13.306.159
Receita de Locação	[R\$]	570.876
NOI - competência	[R\$]	1.525.805
SSR	[%]	1495,4%
SSS	[%]	112,4%
Inadimplência	[%]	18,7%



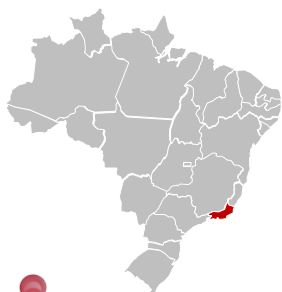
Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,5%
Vendas Totais	[R\$]	7.860.980
Receita de Locação	[R\$]	460.200
NOI - competência	[R\$]	195.849
SSR	[%]	2232,2%
SSS	[%]	206,1%
Inadimplência	[%]	0,9%



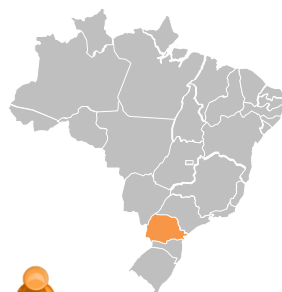
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,2%
Vendas Totais	[R\$]	8.918.564
Receita de Locação	[R\$]	517.972
NOI - competência	[R\$]	22.924
SSR	[%]	723,8%
SSS	[%]	112,8%
Inadimplência	[%]	17,1%



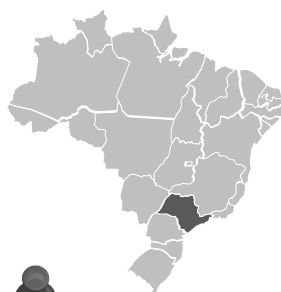
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	93,3%
Vendas Totais	[R\$]	13.849.589
Receita de Locação	[R\$]	1.174.316
NOI - competência	[R\$]	855.666
SSR	[%]	2799,0%
SSS	[%]	374,1%
Inadimplência	[%]	34,3%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,0%
Vendas Totais	[R\$]	12.379.656
Receita de Locação	[R\$]	368.656
NOI - competência	[R\$]	11.671
SSR	[%]	427,9%
SSS	[%]	31,6%
Inadimplência	[%]	-8,6%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	95,8%
Vendas Totais	[R\$]	7.716.597
Receita de Locação	[R\$]	2.059.404
NOI - competência	[R\$]	1.132.888
SSR	[%]	12807,9%
SSS	[%]	12,5%
Inadimplência	[%]	62,4%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,9%
Vendas Totais	[R\$]	13.806.558
Receita de Locação	[R\$]	780.791
NOI - competência	[R\$]	633.640
SSR	[%]	479,2%
SSS	[%]	16,8%
Inadimplência	[%]	21,0%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,0%
Vendas Totais	[R\$]	62.242.939
Receita de Locação	[R\$]	3.933.398
NOI - competência	[R\$]	3.174.617
SSR	[%]	1268,1%
SSS	[%]	72,3%

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

Como antecipamos na seção anterior, em abril passamos a realizar mensalmente a contabilização de PDD, desta forma o resultado líquido do Fundo foi impactado negativamente pelo acumulado dos valores em aberto. Lembramos ainda que contabilmente precisamos seguir a regra do arrasto. Neste mês a receita do fundo continuou impactada pelos fechamentos dos ativos ocorridas em março/abril. O resultado líquido ficou negativo em R\$ 9,6 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 8,1 milhões, dado que a marcação de PDD não afeta o resultado Caixa do Fundo, além do ajuste usual ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Por fim, o resultado ajustado, passível de distribuição ficou negativo em R\$ 1,5 milhões.

DESEMPENHO	fev-21	mar-21	abr-21	2021
Receitas	6.650.878	3.746.256	(6.340.147)	10.914.750
Receita Imobiliária	5.710.936	2.808.547	2.462.037	16.297.036
PDD - aluguéis	-	-	(8.851.562)	(8.851.562)
Receita Financeira	29.234	66.597	49.379	118.364
Receita de Dividendos	910.708	871.112	-	3.350.912
Despesas	(3.153.869)	(3.365.952)	(3.274.057)	(13.065.402)
Despesas Operacionais	(2.231.654)	(2.124.069)	(1.902.969)	(8.448.757)
Despesas Financeira	(922.215)	(1.241.883)	(1.371.087)	(4.616.645)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	3.497.009	380.303	(9.614.203)	(2.150.652)
Ajuste Gerencial	(828.840)	659.832	8.141.293	8.986.461
Resultado Ajustado	2.668.169	1.040.135	(1.472.910)	6.835.809
Rendimento distribuído³ cota	0,6056	-	-	0,81

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
Ocupação⁴:	96,9%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	109
Vagas:	580
Ocupação⁴:	93,3%

Shopping Osasco Plaza



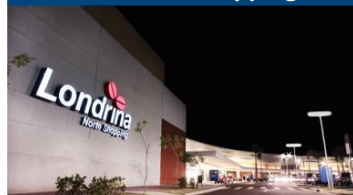
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	127
Vagas:	1.100
Ocupação⁴:	95,8%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	22
Vagas:	314
Ocupação⁴:	96,5%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	109
Vagas:	1.500
Ocupação⁴:	92,0%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	84
Vagas:	1.139
Ocupação⁴:	97,9%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	154
Vagas:	2.250
Ocupação⁴:	90,2%

⁴ Data base: Abril/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.

