

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\$573.237.489,83

Valor Patrimonial/Cota

R\$133,15

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

Aproveitando a passagem do ano, importante olharmos uma retrospectiva dos principais acontecimentos e indicadores de 2021. Se por lado, o mercado estava corretamente otimista ao final de 2020, com a chegada da vacinação e consequente arrefecimento da pandemia, ele não conseguiu prever, na época, os impactos inflacionários causados ao redor do mundo, não só pelas políticas monetárias adotadas, no resgate econômico, mas também pela redução de oferta de produtos, dado as medidas de distanciamento impostas. No Brasil, visando controlar um aumento de preço de duas casas decimais, impulsionado principalmente pela alta dos combustíveis, energia elétrica e botijão de gás, somada a desvalorização cambial, o Banco Central elevou a taxa de juros básica para 9,25% a.a., o maior patamar dos últimos quatro anos. Na última reunião ocorrida em dezembro, a autoridade chegou a sinalizar ao mercado que deve manter o ciclo de aperto monetário para o início do próximo ano, seguindo com uma elevação da mesma magnitude. Importante olhar agora para a extensão do encarecimento no crédito no PIB do país, pois tende a inibir a capacidade de crescimento da economia. De toda forma, que com um cenário cauteloso, o ano começa mais otimista com a economia de serviços, mostrando uma importante reação dado a flexibilização da circulação de pessoas.

Seguindo nossa análise dos principais índices da indústria, temos boas notícias. Recuperando do pequeno e breve recuo do mês anterior, as vendas no mês de novembro voltaram a apresentar um crescimento real positivo em relação ao mesmo período do ano anterior. Desta vez, o crescimento atingido do ICVA, descontando a inflação, foi de 2,1% e de 14,5% em termos nominais. Em um período de recuperação, os lojistas buscaram impulsionar as vendas da Black Friday, antecipando os descontos. Também neste ano, diferentemente do que foi 2019, o último dia útil do mês, dada usual de pagamentos de salários, caiu após a sexta de Black Friday, contribuindo para um dia mais morno. No entanto, dada a antecipação e prorrogação do período de descontos, foi percebido um aumento das vendas diluídas ao longo do mês e não focada apenas no último final de semana. Positivamente, todos os setores contribuíram para o resultado. Como destaque de bens não duráveis tivemos um crescimento de Cosméticos, já nos bens duráveis o realce ficou com óticas e joalherias. Por fim, em serviços, tivemos uma boa aceleração da área de Turismo. Por regiões, Norte e Sul tiveram variações mais positivas, enquanto Centro Oeste apresentou o crescimento mais tímido.

Em relação a nossa carteira, após uma Black Friday de vendas espaçadas durante todo o mês de novembro, o fluxo de veículos em dezembro superou o mês anterior e as vendas de Natal se mostram mais otimistas, atingindo um patamar mais próximo ao de 2019. De forma geral, o portfólio segue com NOI acima do previsto em orçamento para o mês de dezembro. Além das decorações e campanhas natalinas, especialmente com eventos voltados para o público infantil (presentes em todos os empreendimentos), houveram alguns destaques, como o Ilha Plaza com a campanha de vacinação contra covid19 e influenza, e o Capim Dourado, que manteve todas as praças de eventos ocupadas. O retorno da cobrança de estacionamento em Londrina também é um ponto de destaque para o portfólio em dezembro, e seu reflexo sobre o fluxo e impacto sobre a melhora de receita do empreendimento poderá ser melhor analisado durante os próximos meses.

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\$1,38 milhão. O valor de mercado encerrou em R\$74,07/cota, uma variação negativa de 5,8% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 8,8%.

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).

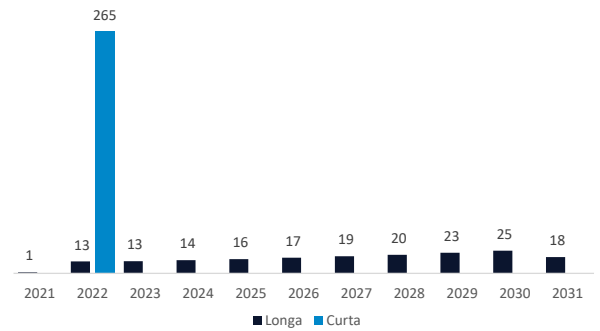
Em dezembro o Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota, referente ao mês de outubro, dado a distribuição do Fundo seguir o regime (M-2). As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em novembro, 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)



Importante destacar que o processo de elevação da taxa de juros reflete diretamente nas despesas de juros com obrigação por aquisição do imóvel. Ressaltamos que mesmo com o movimentos de alta de juros, é importante ter em mente que o Fundo apresenta uma taxa equivalente do período histórico de alavancagem ainda atrativa.

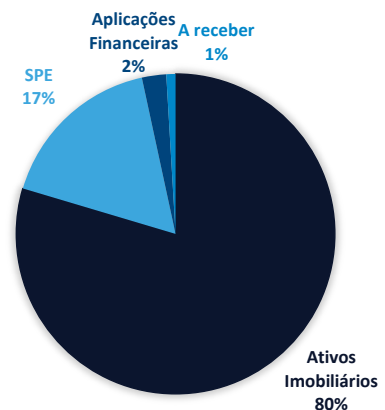
Carteira

Em dezembro, 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).

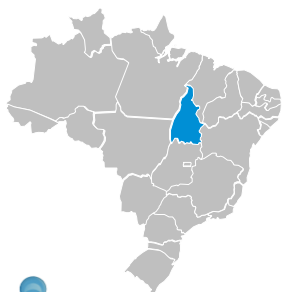
O patrimônio líquido ao final de novembro era de R\$ 573,2 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 980,0 milhões, um pequeno aumento em relação ao mês anterior dado a alguns investimentos necessários realizados nos ativos. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizavam R\$ 22,6 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente pela amortização mensal do principal da dívida longa e pela distribuição de dividendos ocorrida no mês.

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

Ativos Imobiliários	807,4
SPE	172,6
Aplicações Financeiras	22,6
Obrigações	(436,1)
A pagar/a receber	6,7
Patrimônio Líquido	573,2



Desempenho Operacional¹²



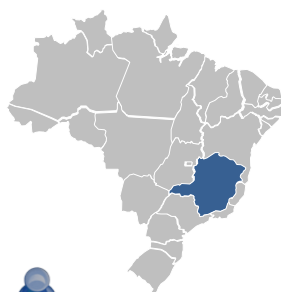
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,6%
Vendas Totais	[R\$]	36.678.826
Receita de Locação	[R\$]	1.834.358
NOI - competência	[R\$]	1.978.869
SSR	[%]	8,6%
SSS	[%]	8,3%
Inadimplência	[%]	8,8%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	92,2%
Vendas Totais	[R\$]	12.518.425
Receita de Locação	[R\$]	626.734
NOI - competência	[R\$]	455.768
SSR	[%]	20,1%
SSS	[%]	12,8%
Inadimplência	[%]	7,8%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	89,3%
Vendas Totais	[R\$]	29.288.811
Receita de Locação	[R\$]	1.691.659
NOI - competência	[R\$]	1.794.872
SSR	[%]	14,1%
SSS	[%]	4,9%
Inadimplência	[%]	7,5%



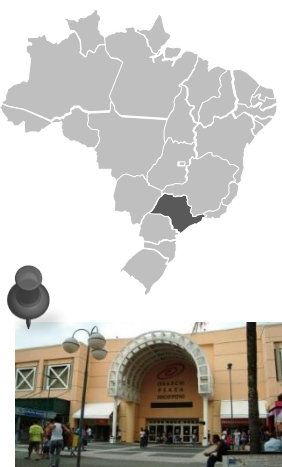
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	94,6%
Vendas Totais	[R\$]	28.266.583
Receita de Locação	[R\$]	1.953.131
NOI - competência	[R\$]	1.965.576
SSR	[%]	22,9%
SSS	[%]	7,4%
Inadimplência	[%]	22,1%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	93,2%
Vendas Totais	[R\$]	19.294.208
Receita de Locação	[R\$]	871.738
NOI - competência	[R\$]	980.049
SSR	[%]	36,3%
SSS	[%]	6,1%
Inadimplência	[%]	4,2%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,7%
Vendas Totais	[R\$]	23.774.745
Receita de Locação	[R\$]	2.341.497
NOI - competência	[R\$]	2.160.169
SSR	[%]	41,4%
SSS	[%]	12,5%
Inadimplência	[%]	-1,5%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,5%
Vendas Totais	[R\$]	27.807.003
Receita de Locação	[R\$]	1.512.019
NOI - competência	[R\$]	1.899.257
SSR	[%]	25,6%
SSS	[%]	0,5%
Inadimplência	[%]	14,0%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,3%
Vendas Totais	[R\$]	139.419.177
Receita de Locação	[R\$]	7.962.039
NOI - competência	[R\$]	8.319.690
SSR	[%]	20,7%
SSS	[%]	6,9%

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 novembro seguimos com os ativos apresentando boas recuperações de vendas e por consequência, atingindo as expectativas orçamentárias de receita de locação. A receita com dividendos também segue esta tendência. Ainda importante comentar, que estamos conseguindo negociar com êxito muitos alugueis em aberto do período pandêmico. Assim, o resultado líquido ficou positivo em R\$ 3,0 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 1,5 milhão, dado principalmente o ajuste usual de descasamento da contabilização caixa e competência. Por fim, o resultado ajustado, ficou positivo em R\$ 1,5 milhão.

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

DESEMPENHO	set-21	out-21	nov-21	2021
Receitas	6.038.268	6.374.932	7.894.623	49.641.043
Receita Imobiliária	5.905.020	6.336.915	6.637.639	57.510.452
PDD - alugueis	(682.684)	(865.160)	308.899	(15.846.372)
Receita Financeira	103.205	111.258	116.568	824.836
Receita de Dividendos	712.728	791.920	831.516	7.152.128
Despesas	(4.683.305)	(4.682.702)	(4.929.700)	(45.760.192)
Despesas Operacionais	(2.050.652)	(1.815.832)	(1.705.071)	(24.355.256)
Despesas Financeira	(2.632.653)	(2.866.870)	(3.224.629)	(21.404.936)
Reserva	-	-	-	(172.403)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	(14.098.483)
Resultado Líquido	1.354.964	1.692.230	2.964.923	(10.390.035)
Ajuste Gerencial	(145.366)	(786.599)	(1.481.012)	21.045.142
Resultado Ajustado	1.209.598	905.632	1.483.910	10.655.107
Rendimento distribuído cota³	0,3800	0,3800	0,3000	2,63

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:	141
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,6%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65.6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	113
Vagas:	580
Ocupação³:	94,6%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	130
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,7%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100.00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	23
Vagas:	314
Ocupação³:	92,2%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	116
Vagas:	1.500
Ocupação³:	93,2%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	88
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,5%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	159
Vagas:	2.250
Ocupação³:	89,3%

⁴ Data base: Novembro/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.

