

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\$577.659.734,25

Valor Patrimonial/Cota

R\$134,18

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

O início do ano, sempre traz um fôlego maior frente as possíveis adversidades a serem enfrentadas no decorrer dos meses. Do ponto de vista econômico, a meta segue em relação ao controle inflacionário e as medidas que terão que ser tomadas frente a tal caminho. A prévia da inflação, o IPCA-15, já apresentou uma certa desaceleração, porém ainda tímida ante a pressão de dois dígitos que vivemos. Tal índice vem reforçando a visão do mercado de que o aperto monetário, do início de fevereiro, deve vir em linha com as expectativas da última reunião do Banco Central, que chegou a prever a possibilidade de um novo aumento na mesma magnitude. Embora ainda não seja um consenso no mercado algumas casas já preveem que após o atingimento da maturidade de alta em maio, os cortes possam se iniciar já no final do primeiro semestre.

Analisando o ICF de 2021 percebemos que o ano foi marcado pelos impactos das medidas adotadas visando a retomada da economia frente aos efeitos da pandemia. As incertezas e a política monetária que o governo vem fazendo mão para ajustar a economia, ainda resultaram em um recuo do índice no ano, embora mais suave e controlado do que foi o ano de 2020. O Emprego Atual e a Perspectiva Profissional apresentaram os valores mais altos e próximos ao nível de satisfação. Embora o momento ainda seja de cautela para os consumidores, estes permanecem vislumbrando uma recuperação paulatina.

Influenciado por efeitos positivos de calendário, o Índice Cielo do Varejo ampliado - ICVA, do mês de dezembro continuou seguindo a tendência de recuperação do mês anterior, após uma breve ruptura em outubro. No mês, descontando a inflação, tivemos um crescimento de 3,0%, que representa em termos nominais um aumento de 14,6%. Desta forma, o panorama do ano de 2021 demonstra uma retomada consistente a partir de abril, mês subsequente a segunda e última reabertura dos empreendimentos devido pandemia. Assim, o resultado do ano foi positivo em 0,8% em relação a 2020, mas ainda inferior em termos reais a 2019 dado não só aos impactos diretos das medidas de distanciamento, mas também as pressões inflacionárias, que diminuem o poder de compra dos consumidores. Quando olhamos o crescimento de receita por macrossetores, o segmento de serviços foi o que apresentou o melhor desempenho no ano, mas lembrando que no consolidado da pandemia, ele foi o mais afetado. Bens duráveis e semiduráveis, também apresentou um resultado deflacionado positivo. Por regiões, Norte apresentou a variação mais acentuada, enquanto o Sudeste apresentou o crescimento mais tímido.

Em relação a nossa carteira, o mês de janeiro trouxe expectativas positivas em relação ao resultado do portfólio, com previsão de performance acima do orçamento, ainda que o volume de vendas e fluxo de veículos esteja inferior ao patamar observado em novembro e dezembro, algo esperado dentro da sazonalidade. Em relação às ações de marketing, os shoppings seguem voltados para programação infantil e ações de liquidação. Além disso, vale destacar a campanha de vacinação contra COVID19 e influenza no Ilha Plaza, que em janeiro já contemplou a vacinação infantil. Outro ponto de interesse diz respeito ao Londrina Norte, onde o retorno da cobrança de estacionamento não parece ter afetado o fluxo de veículos neste primeiro momento.

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\$782 mil. O valor de mercado encerrou em R\$69,24/cota, uma variação negativa de 6,1% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 1,0%.

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).

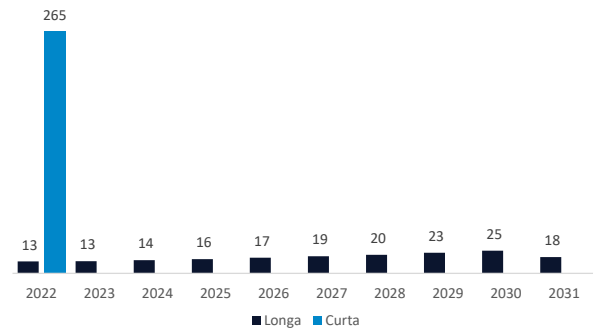
Em janeiro o Fundo distribuiu R\$ 0,3541/cota, referente ao mês de novembro, dado a distribuição do Fundo seguir o regime (M-2). As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em dezembro, 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.

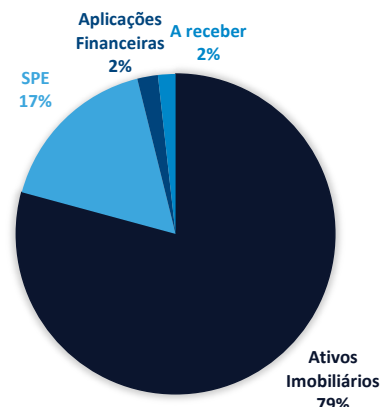
Carteira

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 dezembro era de R\$ 577,7 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 980,4 milhões, um pequeno aumento em relação ao mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizavam R\$ 21,4 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	807,7
SPE	172,7
Aplicações Financeiras	21,4
Obrigações	(435,3)
A pagar/a receber	11,2
Patrimônio Líquido	577,7



Desempenho Operacional¹²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,7%
Vendas Totais	[R\$]	53.887.081
Receita de Locação	[R\$]	3.230.864
NOI - competência	[R\$]	3.713.992
SSR	[%]	34,4%
SSS	[%]	12,2%
Inadimplência	[%]	1,4%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	92,2%
Vendas Totais	[R\$]	13.160.212
Receita de Locação	[R\$]	709.373
NOI - competência	[R\$]	605.143
SSR	[%]	35,7%
SSS	[%]	32,0%
Inadimplência	[%]	1,9%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	89,4%
Vendas Totais	[R\$]	44.238.466
Receita de Locação	[R\$]	2.883.428
NOI - competência	[R\$]	3.062.318
SSR	[%]	19,9%
SSS	[%]	10,9%
Inadimplência	[%]	8,9%



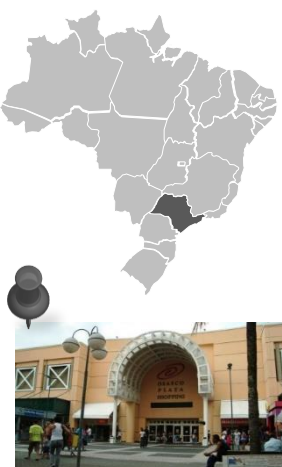
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	94,6%
Vendas Totais	[R\$]	48.326.884
Receita de Locação	[R\$]	4.019.974
NOI - competência	[R\$]	4.153.923
SSR	[%]	51,7%
SSS	[%]	17,2%
Inadimplência	[%]	-31,4%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,5%
Vendas Totais	[R\$]	26.682.491
Receita de Locação	[R\$]	1.284.295
NOI - competência	[R\$]	1.130.708
SSR	[%]	25,5%
SSS	[%]	10,3%
Inadimplência	[%]	7,5%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	41.650.147
Receita de Locação	[R\$]	4.346.521
NOI - competência	[R\$]	4.128.455
SSR	[%]	36,8%
SSS	[%]	21,6%
Inadimplência	[%]	-4,9%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,5%
Vendas Totais	[R\$]	42.518.866
Receita de Locação	[R\$]	2.488.349
NOI - competência	[R\$]	2.723.247
SSR	[%]	38,5%
SSS	[%]	4,5%
Inadimplência	[%]	-6,6%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,2%
Vendas Totais	[R\$]	207.165.637
Receita de Locação	[R\$]	13.651.198
NOI - competência	[R\$]	14.182.766
SSR	[%]	33,6%
SSS	[%]	13,3%

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

O resultado líquido do Fundo em dezembro foi positivo em aproximadamente R\$ 6,6 milhões, crescimento de 124% em relação ao mês anterior, oriundo primordialmente do crescimento sazonal da base de aluguel (13º aluguel). Importante ressaltar também que o mês foi marcado por recuperações importantes de inadimplência, principalmente no Ilha Plaza. Sobre resultado líquido mensal tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 4,4 milhões dado o ajuste de inadimplência devido o descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, o resultado ajustado ficou positivo em R\$ 2,2 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	out-21	nov-21	dez-21	2021
Receitas	6.374.932	7.894.623	12.512.688	62.153.731
Receita Imobiliária	6.336.915	6.637.639	11.178.652	68.689.104
PDD - aluguéis	(865.160)	308.899	403.278	(15.443.094)
Receita Financeira	111.258	116.568	138.838	963.674
Receita de Dividendos	791.920	831.516	791.920	7.944.048
Despesas	(4.682.702)	(4.929.700)	(5.869.524)	(51.629.716)
Despesas Operacionais	(1.815.832)	(1.705.071)	(1.712.456)	(26.067.712)
Despesas Financeira	(2.866.870)	(3.224.629)	(4.157.068)	(25.562.005)
Reserva	-	-	-	(172.403)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	(14.098.483)
Resultado Líquido	1.692.230	2.964.923	6.643.163	(3.746.872)
Ajuste Gerencial	(786.599)	(1.481.012)	(4.422.244)	16.622.897
Resultado Ajustado	905.632	1.483.910	2.220.919	12.876.025
Rendimento distribuído cota³	0,3800	0,3000	0,3000	2,93

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:	142
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,7%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65.6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	112
Vagas:	580
Ocupação³:	94,6%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	128
Vagas:	1.100
Ocupação³:	96,8%

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:	111
Vagas:	1.500
Ocupação³:	92,5%

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:	156
Vagas:	2.250
Ocupação³:	89,4%

⁴ Data base: Dezembro/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/asset-management/administracao-fiduciaria>

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.

