

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\$576.335.068,26

Valor Patrimonial/Cota

R\$133,87

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

Em meio a um cenário externo mais desafiador, o Comitê de Política Monetária, manteve o direcionamento da reunião de fevereiro e seguiu com o processo de elevação da taxa básica de juros em nível inferior, repassando um aumento, desta vez, de 1,0 ponto percentual. Assim a taxa alcançou o nível de 11,75% a.a. Já para a próxima reunião, o colegiado antevê um aumento da mesma magnitude, o que fez com que o boletim Focus indica-se um elevação da Selic para 13% a.a no final de 2022. A boa notícia este mês ficou com os indicadores do mercado de trabalho, que apresentaram um folego maior do que o esperado pelos especialistas. A taxa de desemprego encerrou o mês de fevereiro em 11,2%, o melhor resultado para o mês desde 2016.

Altamente influenciada pela retomada do Emprego Atual, primeiro item a voltar ao nível de satisfação do consumidor, a Intenção de Consumo das Famílias, ICF, apresentou novamente um crescimento mensal importante. Em relação ao mês anterior, o índice registrou uma variação positiva de 1,8%, mantendo a tendência dos meses anteriores, mas com uma maior intensidade de retomada. A melhora do mercado de trabalho, levou os consumidores a terem uma percepção mais otimista em relação a renda atual, que por consequência melhorou a confiança de acesso ao crédito, desencadeando um ambiente favorável para o investimento em bens duráveis. Mesmo neste cenário mais animador, o consumidor ainda é cauteloso quanto a sua visão de longo prazo, uma vez que os impactos da guerra no exterior e da política monetária, com o avanço da inflação, ainda não são totalmente claros.

Beneficiado por efeitos de calendário, uma vez que o Carnaval foi celebrado no mês de março, o Índice Cielo do Varejo ampliado - ICVA cresceu 6,7% se comparado com o mesmo mês do ano anterior. Esta foi a quarta alta sequencial e a décima de um período de 12 meses, interrompida por uma breve retração em outubro, após rumores de uma mutação no exterior da variante delta. Continuamos otimistas com a retomada do setor, dado a intensificação da retirada das medidas de restrições e o caminho para a volta da normalidade. Olhando o desempenho por setores, todos os macrossetores apresentaram aceleração na passagem mensal. O bloco de serviços, impulsionado pelo segmento de Turismo e Transporte, foi o destaque na aceleração mensal. Já Óticas e Joalheiras e Postos de Combustíveis colaboraram na performance dos blocos de Bens Duráveis e Não Duráveis, respectivamente. Por regiões, continuamos com a forte retomada da região Norte, mas neste mês, a região Sudeste acelerou bastante, ficando com a região Nordeste o posto de crescimento mais tímido.

Em relação a nossa carteira, o mês de março teve novamente uma expectativa de performance do portfólio acima do orçado. Em relação a inadimplência líquida, tivemos reflexo de boas recuperações em função da maior estabilização das vendas. Foi um mês de destaque na comercialização, com a assinatura de 10 novos contratos, contribuindo para a melhora na taxa de ocupação nos próximos meses. Os eventos no terraço do Ilha Plaza retornaram com sucesso e no Plaza Macaé, os eventos de música ao vivo na praça de alimentação e Happy Hour no Quintal apresentaram uma excelente aceitação dos clientes, se tornando uma programação recorrente no calendário do 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\$342 mil. O valor de mercado encerrou em R\$66,00/cota, uma variação positiva de 3,3% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 1,4%.

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).

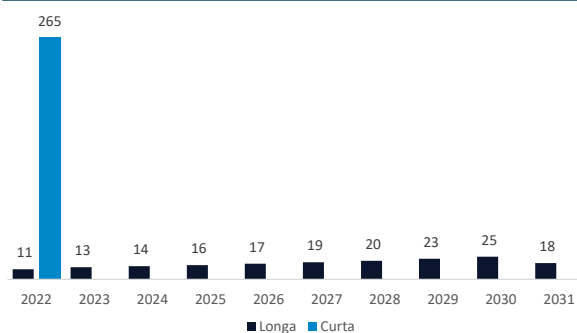
Em março o Fundo distribuiu R\$ 0,35/cota, referente ao mês de janeiro, primeira distribuição competente ao ano de 2022, uma vez que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em fevereiro, 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.

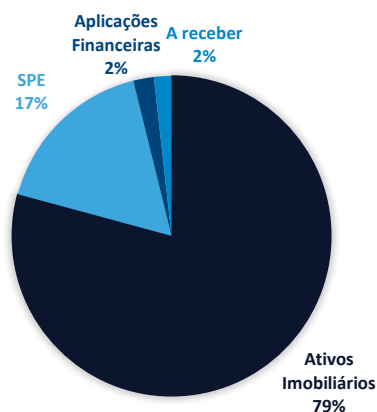
Carteira

Em fevereiro, 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).

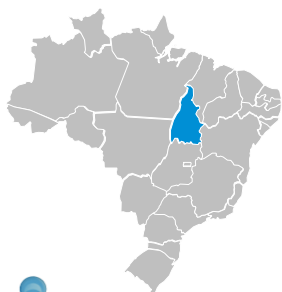
O patrimônio líquido ao final de fevereiro era de R\$ 576,3 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 980,5 milhões, praticamente em linha em relação ao mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizavam R\$ 20,3 milhões, também muito próxima ao valor do mês anterior, dado principalmente um resultado caixa dos ativos mais fortes, influenciados pela sazonalidade do início do ano.

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

Ativos Imobiliários	807,7
SPE	172,8
Aplicações Financeiras	20,3
Obrigações	(433,1)
A pagar/a receber	8,6
Patrimônio Líquido	576,3



Desempenho Operacional¹²



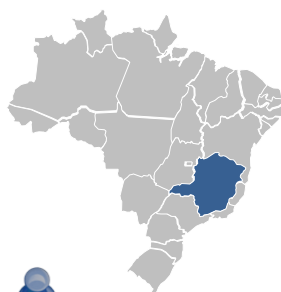
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,3%
Vendas Totais	[R\$]	28.662.096
Receita de Locação	[R\$]	1.577.156
NOI - competência	[R\$]	1.468.792
SSR	[%]	21,3%
SSS	[%]	28,4%
Inadimplência	[%]	9,2%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	10.339.869
Receita de Locação	[R\$]	541.730
NOI - competência	[R\$]	327.628
SSR	[%]	9,7%
SSS	[%]	8,7%
Inadimplência	[%]	-5,4%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,0%
Vendas Totais	[R\$]	22.112.238
Receita de Locação	[R\$]	1.624.125
NOI - competência	[R\$]	1.398.324
SSR	[%]	5,2%
SSS	[%]	7,3%
Inadimplência	[%]	2,9%



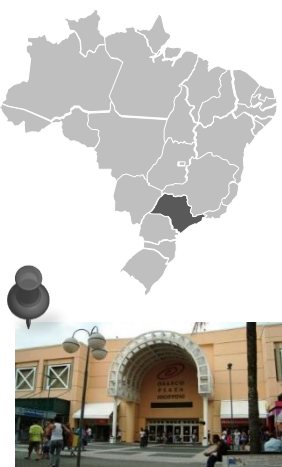
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	94,3%
Vendas Totais	[R\$]	22.680.121
Receita de Locação	[R\$]	1.986.103
NOI - competência	[R\$]	1.556.258
SSR	[%]	10,1%
SSS	[%]	19,2%
Inadimplência	[%]	11,1%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,8%
Vendas Totais	[R\$]	14.471.587
Receita de Locação	[R\$]	805.203
NOI - competência	[R\$]	524.050
SSR	[%]	32,1%
SSS	[%]	12,1%
Inadimplência	[%]	3,5%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	19.004.142
Receita de Locação	[R\$]	2.287.263
NOI - competência	[R\$]	1.813.527
SSR	[%]	10,7%
SSS	[%]	25,0%
Inadimplência	[%]	3,9%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,8%
Vendas Totais	[R\$]	22.637.932
Receita de Locação	[R\$]	1.496.630
NOI - competência	[R\$]	1.349.957
SSR	[%]	16,2%
SSS	[%]	0,7%
Inadimplência	[%]	11,5%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,1%
Vendas Totais	[R\$]	109.387.409
Receita de Locação	[R\$]	7.486.044
NOI - competência	[R\$]	6.125.580
SSR	[%]	14,2%
SSS	[%]	14,9%

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

O resultado líquido do Fundo em fevereiro foi positivo em aproximadamente R\$ 267 mil. Os resultados operacionais e financeiros dos ativos se encontram dois dígitos acima do planejamento orçamentário, evidenciando uma retomada do setor. Sobre o resultado líquido tivemos ainda que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 458 mil dado o ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, o resultado ajustado de ficou positivo em R\$ 735 milhões. Lembramos ainda que no comparativo mensal, o resultado mensal de janeiro é impactado positivamente com a incidência caixa do 13º aluguel.

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

DESEMPENHO	jan-22	fev-22	2022
Receitas	9.328.781	6.406.366	15.735.147
Receita Imobiliária	8.248.193	6.177.972	14.426.165
PDD - aluguéis	(122.202)	(626.179)	(748.381)
Receita Financeira	133.698	141.845	275.543
Receita de Dividendos	1.069.092	712.728	1.781.820
Despesas	(6.271.445)	(6.138.920)	(12.410.366)
Despesas Operacionais	(2.044.000)	(1.835.671)	(3.879.671)
Despesas Financeira	(4.227.445)	(4.303.249)	(8.530.694)
Reserva	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-
Resultado Líquido	3.057.336	267.446	3.324.781
Ajuste Gerencial	866.635	458.031	1.324.666
Resultado Ajustado	3.923.971	725.477	4.649.447
Rendimento distribuído cota³	0,35	0,40	0,76

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:	141
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,3%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65.6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	112
Vagas:	580
Ocupação³:	94,3%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	127
Vagas:	1.100
Ocupação³:	96,8%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100.00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	24
Vagas:	314
Ocupação³:	93,4%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	110
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,8%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	89
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,8%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	159
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,0%

⁴ Data base: Fevereiro/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>

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.