

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\$576.749.054,70

Valor Patrimonial/Cota

R\$133,97

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 IBGE divulgou na última semana a prévia oficial da inflação, o IPCA 15, que ficou em 1,73% em abril, representando um aumento de 0,78 ponto percentual acima do mês anterior. Embora considerado uma aceleração expressiva, a variação mensal ficou um pouco abaixo da expectativa dos analistas de mercado. O principal responsável pela elevação de preços foi o grupo de transportes, com destaque para a gasolina. Além disso, o encarecimento dos alimentos também pesou no bolso do consumidor. Vale ressaltar ainda que os efeitos da redução da bandeira da energia elétrica ainda não estão totalmente capturados neste índice, mas devem começar a ficar mais evidentes, no indicador fechado do mês. A atenção agora se volta para a próxima reunião Copom, na dúvida se haverá sinalização de extensão do ciclo de aperto monetário.

Seguindo o retrato que começou a ser desenhado no mês anterior, a Intenção de Consumo das Famílias, ICF, segue altamente induzida pela melhora no mercado de trabalho, mantendo-se o Emprego Atual em patamares acima do nível de satisfação e o indicador de Perspectiva Profissional apresentando a maior variação na passagem mensal. Em relação ao mês anterior, o ICF registrou a quarta variação positiva, atingindo um crescimento de 2,7%, alavancando ainda mais a intensidade de retomada do consumo. Observa-se assim que as famílias seguem otimistas uma vez que sua percepção de renda é positiva. No entanto, as mesmas, seguem atentas aos cenários macroeconômico e político, que podem afetar seu poder de compra no longo prazo, dado o ambiente inflacionário e as consequentes medidas monetárias utilizadas pelo Governo para contenção da alta generalizada de preços.

Assim como ocorreu em alguns meses de 2021, a base comparativa do Índice Cielo do Varejo Ampliado deste mês foi influenciada pelos fechamentos ocorridos ao fim do primeiro trimestre do ano passado. Desta forma, o ICVA apresentou um crescimento expressivo de 18,0% se comparado com o mesmo mês do ano anterior. Em contrapartida, efeitos do calendário, como o Carnaval, foram fatores redutores de vendas. No entanto, mesmo com tais fatores, é importante perceber que continuamos em uma curva ascendente de recuperação, que se aproxima cada vez mais do quadro deflacionado de 2019, momento pré pandemia. Olhando o desempenho por setores, o único que não apresentou crescimento de vendas foi o de Bens Não Duráveis, com destaque de desaceleração para o segmento de Farmácias. Já no bloco positivo, Vestuário e Turismo colaboraram para as acelerações. Por regiões, dado a base comparativa afetada, o realce ficou com a região Sul, com uma alta próxima a 25%.

Em relação a nossa carteira, a expectativa para o mês de abril é de manutenção da performance do portfólio acima do orçado. Seguimos como destaque na comercialização, com mais de 25 negociações em andamento, além de inaugurações e assinatura de 6 contratos relevantes, incluindo a Renner como âncora no Londrina Norte. Os shoppings tiveram como temática comum as ações de páscoa e o início da campanha de dia das mães. Como destaque dos eventos, o Ilha Plaza comemorou os 30 anos de empreendimento junto de seus cliente e lojistas, através de diversas iniciativas durante o mês.

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\$ 783 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 73,40/cota, uma variação positiva de 11,2% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 1,2%.

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).

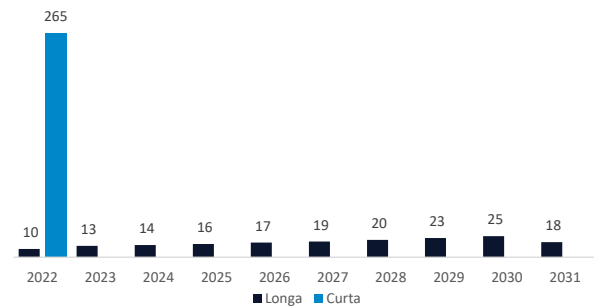
Em abril o Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota, referente ao mês de fevereiro. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

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)



Importante destacar que o processo de elevação da taxa de juros reflete diretamente nas despesas de juros com obrigação por aquisição do imóvel.

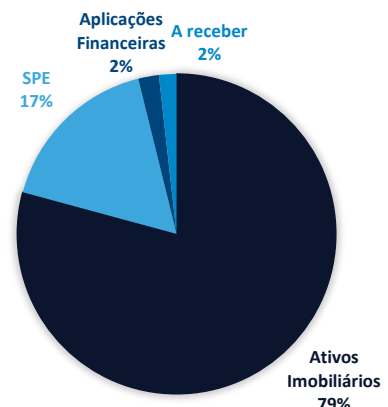
Carteira

Em 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\$ 576,7 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 980,5 milhões, em linha em relação ao mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizavam R\$ 19,2 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	172,8
Aplicações Financeiras	19,2
Obrigações	(432,2)
A pagar/a receber	9,2
Patrimônio Líquido	576,7



Desempenho Operacional¹²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,4%
Vendas Totais	[R\$]	32.664.088
Receita de Locação	[R\$]	1.673.542
NOI - competência	[R\$]	1.684.657
SSR	[%]	390,8%
SSS	[%]	315,0%
Inadimplência	[%]	7,5%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	12.196.283
Receita de Locação	[R\$]	543.492
NOI - competência	[R\$]	333.708
SSR	[%]	18,4%
SSS	[%]	37,9%
Inadimplência	[%]	1,3%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,1%
Vendas Totais	[R\$]	24.386.885
Receita de Locação	[R\$]	1.769.896
NOI - competência	[R\$]	1.559.771
SSR	[%]	200,8%
SSS	[%]	166,4%
Inadimplência	[%]	7,3%



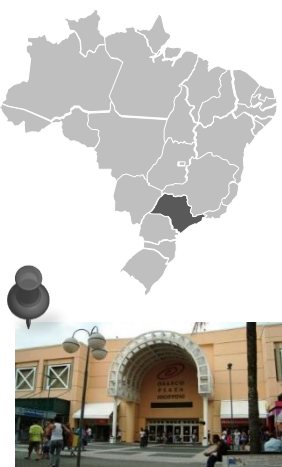
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	93,8%
Vendas Totais	[R\$]	24.785.295
Receita de Locação	[R\$]	1.847.199
NOI - competência	[R\$]	2.107.347
SSR	[%]	70,3%
SSS	[%]	51,6%
Inadimplência	[%]	4,2%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,5%
Vendas Totais	[R\$]	16.012.316
Receita de Locação	[R\$]	746.123
NOI - competência	[R\$]	413.752
SSR	[%]	112,6%
SSS	[%]	68,0%
Inadimplência	[%]	-0,9%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,3%
Vendas Totais	[R\$]	20.385.134
Receita de Locação	[R\$]	2.568.935
NOI - competência	[R\$]	1.815.622
SSR	[%]	23,4%
SSS	[%]	293,5%
Inadimplência	[%]	9,2%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,8%
Vendas Totais	[R\$]	24.185.472
Receita de Locação	[R\$]	1.487.405
NOI - competência	[R\$]	1.379.605
SSR	[%]	43,7%
SSS	[%]	29,6%
Inadimplência	[%]	6,0%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,1%
Vendas Totais	[R\$]	121.653.762
Receita de Locação	[R\$]	7.663.442
NOI - competência	[R\$]	6.756.071
SSR	[%]	103,4%
SSS	[%]	109,2%

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 fechou o mês de março em aproximadamente R\$ 548 mil. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 413 mil dado o ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Novamente tivemos resultados operacionais e financeiros dos ativos bem positivos, acumulando no trimestre um NOI caixa 20% superior ao orçado. Em termo de resultado ajustado de distribuição fechamos o mês em R\$ 134 mil, impactado pela elevação do custo de dívida do Fundo.

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	mar-22	2022
Receitas	9.328.781	6.406.366	7.341.599	23.076.746
Receita Imobiliária	8.248.193	6.177.972	6.716.042	21.142.207
PDD - aluguéis	(122.202)	(626.179)	(226.817)	(975.198)
Receita Financeira	133.698	141.845	179.242	454.785
Receita de Dividendos	1.069.092	712.728	673.132	2.454.952
Despesas	(6.271.445)	(6.138.920)	(6.793.674)	(19.204.039)
Despesas Operacionais	(2.044.000)	(1.835.671)	(1.998.075)	(5.877.746)
Despesas Financeira	(4.227.445)	(4.303.249)	(4.795.599)	(13.326.293)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	3.057.336	267.446	547.925	3.872.707
Ajuste Gerencial	866.635	458.031	(413.986)	910.680
Resultado Ajustado	3.923.971	725.477	133.939	4.783.386
Rendimento distribuído cota³	0,35	0,40	0,35	1,11

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:	140
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,4%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65.6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	111
Vagas:	580
Ocupação³:	93,8%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	129
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,3%

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:	91,5%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	88
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,8%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	157
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,1%

⁴ Data base: Março/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.fundოსlistados@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.

