

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\$594.110.228,16

Valor Patrimonial/Cota

R\$138,00

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. (Até dezembro/20 a taxa será de 0,70% a.a. em caráter de desconto)

Nota do Gestor

O ano de 2021 demandará todos os esforços dos poderes Executivo e Legislativo para colocar o país em ritmo de crescimento. Em janeiro, os olhos se voltaram para as disputas do Congresso, com atenção especial para a eleição da Câmara dos Deputados. No entanto, independentemente do candidato a ser escolhido, o mercado acredita que uma agenda mínima que preserve as pautas econômicas estaria contemplada. O foco agora precisa ser necessariamente na compra, distribuição e cronograma oficial de vacinação, pilar primordial para a recuperação do nível de emprego e da atividade econômica. Ainda precisam estar em pauta as medidas de cunho fiscal e gasto social, além da reforma tributária muito esperada.

Em relação a Intenção de Consumo das Famílias, (ICF), continuamos em discreta ascensão, marcando o quinto mês de recuperação. Ainda assim, entre anos sofremos uma retração de 24,2%, requerendo sinais mais concretos de recuperação econômica para retomada de níveis mais satisfatórios. No entanto, a esperança da vacinação, com um consequente alento na pandemia já mostra sinais positivos na perspectiva profissional de curto prazo e na de consumo, que no mês atingiram os melhores índices desde maio de 2020.

Neste mês tivemos a fotografia final do impacto da pandemia frente ao varejo no ano de 2020. No mês de dezembro, o índice do Varejo (ICVA), foi novamente afetado pelo temor de uma segunda onda de Covid-19, apresentando assim uma retração de 9,8% em relação ao mesmo período de 2019. Olhando para os blocos, tanto Serviços, quanto Bens Duráveis, sofreram desaceleração, sendo que neste último o setor de vestuário foi o mais afetado. O destaque positivo ficou nos setores de Hipermercados e Postos de Gasolina, impulsionado principalmente no deslocamento de pessoas com as festividades. Ao olharmos por regiões, embora todas tenham sido impactadas, a Norte ficou bem próxima ao ponto de curvatura, sendo que a principal redução ficou na região Sudeste. Em termos consolidados, o ano apresentou uma retração de 13,9% nas vendas do varejo.

Sobre a nossa carteira, o mês de janeiro foi marcado pela alteração dos horários de funcionamento de alguns de nossos ativos, sendo que todos eles permanecem abertos. O Plaza Macaé voltou ao seu horário habitual em dias de semana e aos sábados, funcionando por 12 horas, já aos domingos o shopping funciona por 6 horas. A restrição está em Osasco, que fica impossibilitado de funcionar nos horários que o estado adere a fase vermelha, isto é após as 20h de dia de semana e aos finais de semana. Na frente de comercialização tivemos a assinatura de um novo contrato no Shopping Capim Dourado, adicionando 91,5m² a nossa ocupação. Ainda neste mês tivemos término do prazo de respostas da consulta formal para deliberação quanto às contas e demonstrações contábeis do Fundo, do exercício social findo em 30 de junho de 2020. A apuração está sendo realizada e o resultado será publicado até 04 de fevereiro.

Em relação ao comportamento da cota no mercado secundário da B3, informamos que o Fundo apresentou negociações em 100% dos pregões no mês, transacionando cerca de R\$4,9 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$98,50/cota, uma variação negativa de 0,3% em relação mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 0,3%.

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).

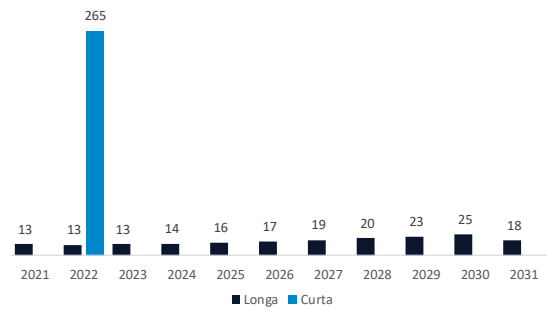
No mês de janeiro, em decorrência dos impactos sofridos pela crise pandêmica, o Fundo não apresentou resultado acumulado para a antecipação mensal de rendimento. No entanto, conforme informado no Fato Relevante de 15 de janeiro, o Fundo realizou uma antecipação parcial de distribuição de resultado de competência de dezembro equivalente a R\$ 0,20/cota.

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)



Destacamos que com a taxa de juros básica da economia no seu menor patamar histórico e após implementação do *step down* no custo da dívida curta, o Fundo apresenta hoje a sua menor taxa efetiva para pagamento das despesas com juros e atualização monetária decorrentes das obrigações por aquisição de imóveis.

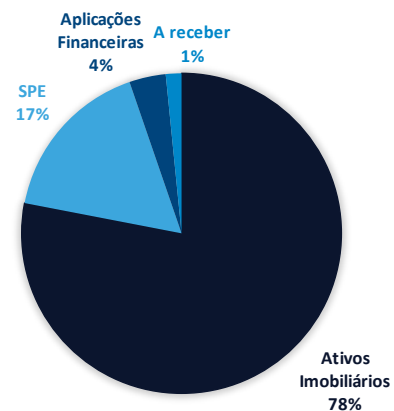
Carteira

Em dezembro não houve 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).

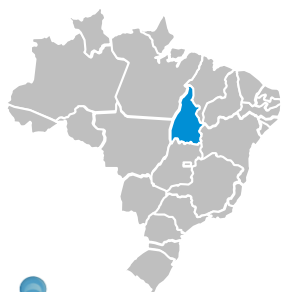
O patrimônio líquido ao final de dezembro era de R\$ 594,1 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 1.001,4 milhões. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 39,0 milhões, praticamente em linha com mês anterior.

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

Ativos Imobiliários	824,9
SPE	176,5
Aplicações Financeiras	39,0
Obrigações	(457,7)
A pagar/a receber	11,4
Patrimônio Líquido	594,1

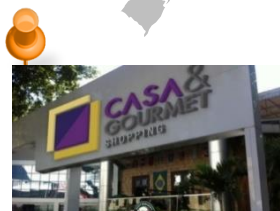


Desempenho Operacional²



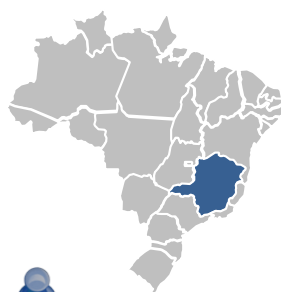
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,2%
Vendas Totais	[R\$]	44.914.684
Receita de Locação	[R\$]	2.264.858
NOI - competência	[R\$]	2.519.165
SSR	[%]	-11,9%
SSS	[%]	8,6%
Inadimplência	[%]	-1,9%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	95,7%
Vendas Totais	[R\$]	10.106.655
Receita de Locação	[R\$]	494.490
NOI - competência	[R\$]	62.652
SSR	[%]	-20,1%
SSS	[%]	-34,9%
Inadimplência	[%]	-5,0%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,3%
Vendas Totais	[R\$]	40.004.910
Receita de Locação	[R\$]	2.373.209
NOI - competência	[R\$]	2.422.975
SSR	[%]	7,7%
SSS	[%]	-14,6%
Inadimplência	[%]	24,5%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,8%
Vendas Totais	[R\$]	40.135.108
Receita de Locação	[R\$]	2.798.085
NOI - competência	[R\$]	2.912.184
SSR	[%]	-15,5%
SSS	[%]	-23,1%
Inadimplência	[%]	16,1%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,3%
Vendas Totais	[R\$]	23.360.751
Receita de Locação	[R\$]	939.961
NOI - competência	[R\$]	640.401
SSR	[%]	-6,2%
SSS	[%]	-17,6%
Inadimplência	[%]	1,6%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,4%
Vendas Totais	[R\$]	32.643.816
Receita de Locação	[R\$]	2.769.949
NOI - competência	[R\$]	2.682.416
SSR	[%]	-53,2%
SSS	[%]	-23,8%
Inadimplência	[%]	7,7%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,8%
Vendas Totais	[R\$]	36.237.817
Receita de Locação	[R\$]	1.701.099
NOI - competência	[R\$]	1.709.090
SSR	[%]	-6,9%
SSS	[%]	-9,2%
Inadimplência	[%]	-4,7%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,3%
Vendas Totais	[R\$]	175.196.426
Receita de Locação	[R\$]	9.754.695
NOI - competência	[R\$]	9.365.285
SSR	[%]	-12,5%
SSS	[%]	-11,5%

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\$ 8,9 milhões, crescimento de 174% em relação ao mês anterior, oriundo primordialmente do crescimento sazonal da base de aluguel (13º aluguel) e do crescimento das receitas de dividendos, com a distribuição de valores que estavam retidos (contabilmente). Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 3,0 milhões dado o ajuste de inadimplência devido o descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, o resultado ajustado de ficou positivo em R\$ 5,8 milhões.

DESEMPENHO	out-20	nov-20	dez-20	2020
Receitas	4.015.094	5.455.869	11.410.836	45.702.898
Receita Imobiliária	3.823.193	5.070.602	7.710.990	42.820.536
PDD - aluguéis	-	-	-	(4.861.073)
Receita Financeira	(25.877)	48.701	68.166	1.063.029
Receita de Dividendos	217.778	336.566	3.631.680	6.680.405
Despesas	(2.497.932)	(2.202.806)	(2.471.625)	(37.347.259)
Despesas Operacionais	(1.409.771)	(1.169.247)	(1.365.102)	(18.490.418)
Despesas Financeira	(1.088.161)	(1.033.559)	(1.106.523)	(18.856.841)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo				153.922.240
Resultado Líquido	1.517.162	3.253.062	8.939.211	162.277.878
Ajuste Gerencial	(1.027.595)	(1.475.651)	(2.968.334)	(155.021.423)
Resultado Ajustado	489.567	1.777.411	5.970.878	7.256.455
Rendimento distribuído cota				1,70

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:	133
Vagas:	1.139
Ocupação⁴:	96,2%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	115
Vagas:	580
Ocupação⁴:	95,8%

Shopping Osasco Plaza



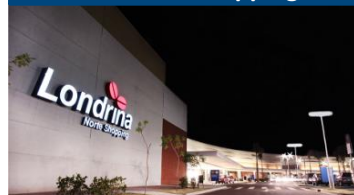
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	132
Vagas:	1.100
Ocupação⁴:	97,4%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	21
Vagas:	314
Ocupação⁴:	95,7%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	110
Vagas:	1.500
Ocupação⁴:	92,3%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	88
Vagas:	1.139
Ocupação⁴:	98,8%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	158
Vagas:	2.250
Ocupação⁴:	90,3%

⁴ Data base: Dezembro/20.

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.