

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\$593.096.051,61

Valor Patrimonial/Cota

R\$137,77

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

Frente a um noticiário alarmante de novas cepas, aumento de casos e de vítimas fatais da Covid-19, o Brasil conseguiu em fevereiro dar tração ao ritmo de vacinação no país, mesmo após os percalços iniciais. Atualmente cerca de 3% da população brasileira já recebeu a primeira dose da vacina, colocando o país em uma posição de destaque. Embora o número de vacinados ainda seja baixo, a esperança é que assim como ocorreu com outros países, a taxa de transmissão entre de forma consistente em declínio, permitindo o afrouxamento das medidas de restrição, possibilitando a recuperação do nível de emprego e da atividade econômica.

Após cinco meses em ascensão, a Intenção de Consumo das Famílias (ICF) apresentou o seu primeiro recuo, uma queda de 0,6% após o ajuste sazonal. A retração, no entanto, não foi ocasionada por uma perspectiva negativa de consumo, mas sim por uma percepção menos otimista do mercado de trabalho. Os consumidores continuam atentos ao cenário econômico, atuando com mais cautela em suas decisões de desembolso. De toda forma, não está sendo observado um cenário muito poupador, enquanto a renda do consumidor perpetuar ou mesmo os subsídios existirem, o mercado terá o poder de reação.

Os temores do agravamento da crise sanitária do Covid-19 voltaram a impactar o índice do Varejo (ICVA). Em janeiro houve uma queda de 12,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No entanto, se desconsiderarmos os efeitos de calendário, que contribuíram negativamente em 2021, a contração foi menos intensa, atingindo 10,3%. Entre os segmentos, o destaque positivo ficou para o setor de Turismo e Transporte, puxado principalmente pelas férias escolares. Já o destaque negativo ficou com os Bares e Restaurantes que tiveram que obedecer à medidas mais rígidas de atendimento ao público, seguindo horários mais restritivos. Olhando para as regiões do Brasil, a Nordeste foi a que apresentou a maior sensibilidade as oscilações do mês. A região Norte, por sua vez, se mostrou novamente a menos volátil.

Em relação a nossa carteira, tivemos em fevereiro a assinatura de 4 novos contratos, totalizando um incremento de 336,5 m² de ABL em nossa área locada. Os shoppings contemplados foram o Casa&Gourmet, Londrina Norte e Ilha Plaza, sendo que neste último o destaque para assinatura do contrato com o Outback, com previsão de inauguração em junho, reforçando de maneira significativa o mix do ativo. Na frente de operações, com exceção de Capim Dourado e Osasco que tiveram o funcionamento restringido para às 20:00h, até 08/03, e de Londrina que se encontra em *lockdown* até a mesma data, os demais permanecem funcionando nos seu horários habituais. Ainda neste mês tivemos o envio da consulta formal para deliberação quanto à constituição de consórcio com a Estapar para exploração de estacionamento Ilha Plaza, dado o resultado do processo competitivo que visou a melhora na eficiência das receitas oriunda da operação. As manifestações poderão ser enviadas até 26 de março.

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\$7,0 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$101,99/cota, uma variação positiva de 3,5% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 0,2%.

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).

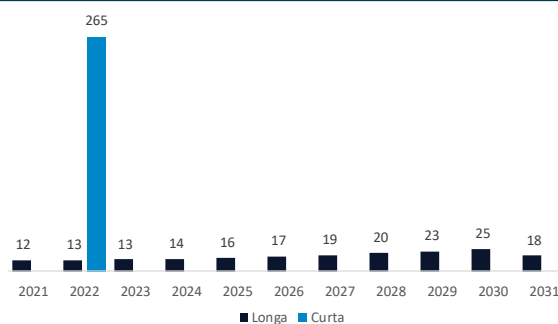
Em fevereiro o Fundo distribuiu R\$ 0,6056/cota, referente ao mês de dezembro, dado a distribuição do Fundo seguir o regime (M-2). Lembramos ainda que em janeiro realizamos uma antecipação parcial de distribuição de resultado de competência de dezembro equivalente a R\$ 0,20/cota. As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em janeiro, 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.

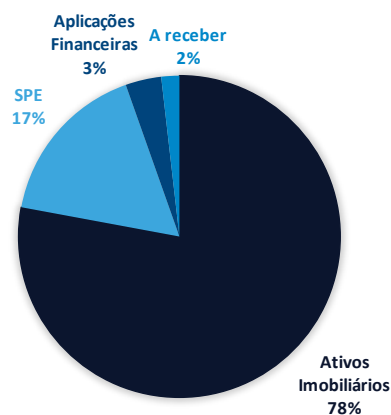
Carteira

Em janeiro 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 janeiro era de R\$ 593,1 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 1.001,5 milhões. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 38,1 milhões, inferior ao mês anterior, dado os custos do Fundo, principalmente dada a amortização mensal do principal da dívida longa.

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

Ativos Imobiliários	825,0
SPE	176,5
Aplicações Financeiras	38,1
Obrigações	(456,5)
A pagar/a receber	10,0
Patrimônio Líquido	593,1



Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,4%
Vendas Totais	[R\$]	25.611.498
Receita de Locação	[R\$]	1.330.227
NOI - competência	[R\$]	1.417.033
SSR	[%]	-8,6%
SSS	[%]	-7,6%
Inadimplência	[%]	-13,1%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	95,7%
Vendas Totais	[R\$]	9.325.824
Receita de Locação	[R\$]	469.683
NOI - competência	[R\$]	323.600
SSR	[%]	0,6%
SSS	[%]	-36,2%
Inadimplência	[%]	-4,1%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,9%
Vendas Totais	[R\$]	25.295.171
Receita de Locação	[R\$]	1.431.783
NOI - competência	[R\$]	1.079.571
SSR	[%]	-13,0%
SSS	[%]	-1,6%
Inadimplência	[%]	-18,0%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	93,7%
Vendas Totais	[R\$]	19.287.035
Receita de Locação	[R\$]	1.645.905
NOI - competência	[R\$]	1.397.283
SSR	[%]	-1,6%
SSS	[%]	-28,0%
Inadimplência	[%]	-25,4%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,3%
Vendas Totais	[R\$]	15.282.820
Receita de Locação	[R\$]	597.113
NOI - competência	[R\$]	177.472
SSR	[%]	-17,2%
SSS	[%]	-20,9%
Inadimplência	[%]	-18,1%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,4%
Vendas Totais	[R\$]	14.633.219
Receita de Locação	[R\$]	2.070.494
NOI - competência	[R\$]	1.594.971
SSR	[%]	0,9%
SSS	[%]	-33,2%
Inadimplência	[%]	29,5%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,8%
Vendas Totais	[R\$]	21.300.855
Receita de Locação	[R\$]	1.136.112
NOI - competência	[R\$]	1.041.330
SSR	[%]	-5,5%
SSS	[%]	-9,4%
Inadimplência	[%]	3,5%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,2%
Vendas Totais	[R\$]	104.013.642
Receita de Locação	[R\$]	6.252.140
NOI - competência	[R\$]	5.060.831
SSR	[%]	-6,8%
SSS	[%]	-15,0%

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 janeiro foi positivo em aproximadamente R\$ 3,6 milhões, um crescimento de 27,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, oriundo pelo aumento das receitas de dividendos, com a última distribuição de valores que se encontravam retidos (contabilmente). Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 1,0 milhão dado o ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Lembramos ainda que o resultado mensal de janeiro é impactado positivamente com a incidência caixa do 13º aluguel. Assim, o resultado ajustado de ficou positivo em R\$ 4,6 milhões.

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

DESEMPENHO	2020	jan-21
Receitas	45.702.898	6.857.763
Receita Imobiliária	42.820.536	5.315.517
PDD - aluguéis	(4.861.073)	-
Receita Financeira	1.063.029	(26.846)
Receita de Dividendos	6.680.405	1.569.092
Despesas	(37.347.259)	(3.271.525)
Despesas Operacionais	(18.490.418)	(2.190.065)
Despesas Financeira	(18.856.841)	(1.081.460)
Reserva de Contingência	-	-
Ajuste a Valor Justo	153.922.240	-
Resultado Líquido	162.277.878	3.586.239
Ajuste Gerencial	(155.021.423)	1.014.177
Resultado Ajustado	7.256.455	4.600.415
Rendimento distribuído cota	1,70	0,2000

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:	132
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,4%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	114
Vagas:	580
Ocupação³:	93,7%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	132
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,4%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	21
Vagas:	314
Ocupação³:	95,7%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	109
Vagas:	1.500
Ocupação³:	92,3%

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:	158
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,9%

⁴ Data base: Janeiro/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.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.