

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\$593.924.891,79

Valor Patrimonial/Cota

R\$137,96

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.

Nota do Gestor

Após 6 anos, o Copom decidiu em sua última reunião aumentar a taxa Selic, em meio à um cenário de inflação acima da meta, puxada principalmente pelo preço dos alimentos e dos combustíveis, uma pressão que vem sendo defendida pelo BC com temporária, frente a expectativa de retomada da economia. Tal questão já era aguardada pelo mercado, mas surpresa veio na intensidade do ajuste, um aumento de 0,75 ponto. O movimento não deve coibir o consumo, mas sim atuar na frente cambial.

A Intenção de Consumo das Famílias (ICF) voltou a apresentar uma recuperação no mês, atingindo um nível de +0,6% acima do mês anterior. Em termos de variação anual, seguimos ainda uma tímida retomada, com um resultado 26,1% inferior ao mesmo período de 2020, que ainda não havia sido fortemente impactado pelo cenário pandêmico. Neste mês, os principais indicadores que ajudaram a fortalecer o resultado foram a renda e o emprego atual, o qual pela primeira vez no ano, a maior parcela se sentia segura sobre seu emprego. Além disso, embora o nível atual de consumo tenha sido um pouco mais contido no mês, a perspectiva futura de compras segue otimista, com o consumidor confiante na recuperação econômica ao longo do ano e por consequência no seu poder de compra.

O desempenho do varejo segue continuamente sendo desafiado no ano de 2021, dado a intensificação da segunda onda do Covid-19 que fez com que as autoridades competentes implementassem novamente medidas restritivas de circulação. Em fevereiro tivemos uma queda de 17,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. No entanto, se desconsiderarmos os efeitos de calendário que contribuiu positivamente em 2020 por ser um ano bissexto, a contração foi menos intensa, atingindo 13,5%. Com as medidas restritivas os setores de Turismo e Posto de Gasolinas foram bastante impactados no mês. Já o destaque positivo, assim como foi percebido na primeira onda, ficou com o segmento de Supermercado. Olhando para as regiões do Brasil, tivemos neste mês uma intensificação na região Sudeste, que apresentou uma maior retração frente a região Nordeste que vinha a alguns meses sendo a mais impactada.

Em relação a nossa carteira, na frente de operações, o mês de março foi marcado por novas restrições de funcionamento. Atualmente somente o Londrina Norte permanece aberto. Os ativos do Rio de Janeiro permanecerão fechados por decreto a princípio até o dia 04 de abril, Capim Dourado fica fechado até o dia 02 e Osasco e Contagem até o dia 11. Nossa equipe segue acompanhando os possíveis novos decretos em relação ao tema. Ainda em março tivemos a assinatura de 5 novos contratos, totalizando um incremento de 334,1 m² de ABL em nossa área locada. Os shoppings contemplados foram o Casa&Gourmet, Londrina Norte e Contagem. Recentemente tivemos a apuração da consulta formal para deliberação quanto à constituição de consórcio com a Estapar para exploração de estacionamento Ilha Plaza. Embora tenha sido aprovada pela totalidade dos votos recebidos, a matéria não atingiu o quórum qualificado mínimo necessário de 25%. Desta forma, o shopping seguirá as tratativas com o segundo colocado no processo competitivo.

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\$34,2 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$88,84/cota, uma variação negativa de 12,9% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa 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).

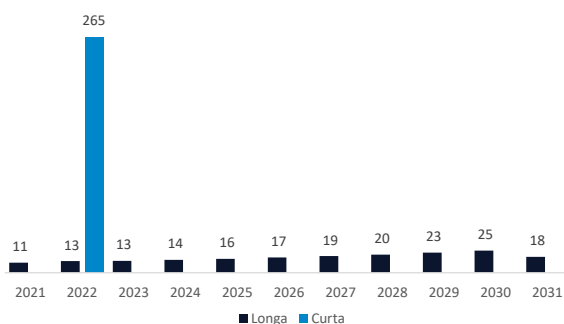
Conforme o Fato Relevante do dia 18 de março, dada a baixa previsibilidade dos impactos no resultado dos aditivos ocasionados pelas novas medidas de restrições aos Shoppings em todo Brasil, a Gestora optou por não distribuir o rendimento mensal aos cotistas no mês até que se tenha maior visibilidade quanto aos impactos no fluxo de caixa. As distribuições do Fundo seguirão 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)



Destacamos que as próximas parcelas serão impactadas pelo aumento da taxa de juros básica da economia ocorrida no mês de março. De toda forma, o Fundo ainda segue com uma taxa efetiva para pagamento das despesas com juros e atualização monetária decorrentes das obrigações por aquisição de imóveis atrativa.

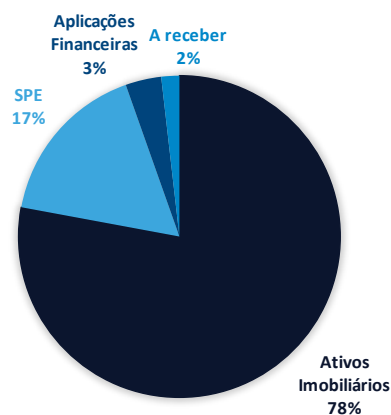
Carteira

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).

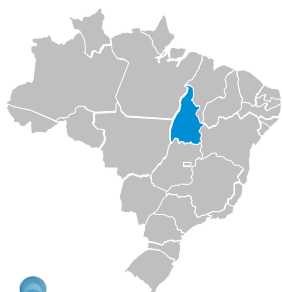
O patrimônio líquido ao final de fevereiro era de R\$ 593,9 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 1.001,7 milhões. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 36,8 milhões, inferior ao mês anterior, dado os custos do Fundo, principalmente dada 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	825,1
SPE	176,6
Aplicações Financeiras	36,8
Obrigações	(455,4)
A pagar/a receber	10,8
Patrimônio Líquido	593,9



Desempenho Operacional²



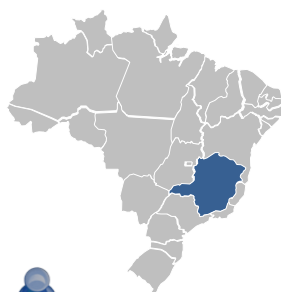
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	21.730.607
Receita de Locação	[R\$]	1.537.534
NOI - competência	[R\$]	1.422.222
SSR	[%]	0,6%
SSS	[%]	-9,2%
Inadimplência	[%]	15,2%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	9.504.782
Receita de Locação	[R\$]	538.799
NOI - competência	[R\$]	261.413
SSR	[%]	4,2%
SSS	[%]	-21,6%
Inadimplência	[%]	-0,7%



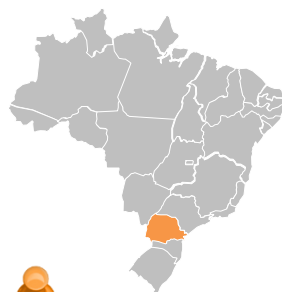
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,9%
Vendas Totais	[R\$]	20.373.108
Receita de Locação	[R\$]	1.583.213
NOI - competência	[R\$]	1.203.373
SSR	[%]	9,7%
SSS	[%]	-11,8%
Inadimplência	[%]	-0,1%



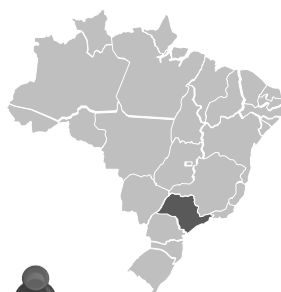
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	94,4%
Vendas Totais	[R\$]	18.283.706
Receita de Locação	[R\$]	1.835.043
NOI - competência	[R\$]	1.491.627
SSR	[%]	18,0%
SSS	[%]	-22,3%
Inadimplência	[%]	14,8%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,9%
Vendas Totais	[R\$]	12.437.648
Receita de Locação	[R\$]	826.794
NOI - competência	[R\$]	362.342
SSR	[%]	-14,6%
SSS	[%]	-26,3%
Inadimplência	[%]	6,1%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	98,0%
Vendas Totais	[R\$]	15.464.991
Receita de Locação	[R\$]	2.081.950
NOI - competência	[R\$]	1.599.910
SSR	[%]	4,3%
SSS	[%]	-21,3%
Inadimplência	[%]	12,3%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,5%
Vendas Totais	[R\$]	20.299.499
Receita de Locação	[R\$]	1.120.516
NOI - competência	[R\$]	1.016.226
SSR	[%]	2,9%
SSS	[%]	-8,5%
Inadimplência	[%]	6,5%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,4%
Vendas Totais	[R\$]	92.303.100
Receita de Locação	[R\$]	7.005.434
NOI - competência	[R\$]	5.341.462
SSR	[%]	4,5%
SSS	[%]	-15,7%

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\$ 3,5 milhões, mantendo o movimento de recuperação com o aumento das receitas de imobiliárias, dado a retomada do desempenho operacional dos ativos. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 0,8 milhão dado o ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Desta forma, o resultado ajustado do mês, passível de distribuição ficou positivo em R\$ 2,7 milhões.

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

DESEMPENHO	jan-21	fev-21	2021
Receitas	6.857.763	6.650.878	13.508.641
Receita Imobiliária	5.315.517	5.710.936	11.026.453
PDD - aluguéis	-	-	-
Receita Financeira	(26.846)	29.234	2.388
Receita de Dividendos	1.569.092	910.708	2.479.800
Despesas	(3.271.525)	(3.153.869)	(6.425.393)
Despesas Operacionais	(2.190.065)	(2.231.654)	(4.421.719)
Despesas Financeira	(1.081.460)	(922.215)	(2.003.675)
Reserva de Contingência	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-
Resultado Líquido	3.586.239	3.497.009	7.083.248
Ajuste Gerencial	1.014.177	(828.840)	185.336
Resultado Ajustado	4.600.415	2.668.169	7.268.584
Rendimento distribuído cota³	0,2000	0,6056	0,81

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:	136
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,9%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	113
Vagas:	580
Ocupação³:	94,4%

Shopping Osasco Plaza



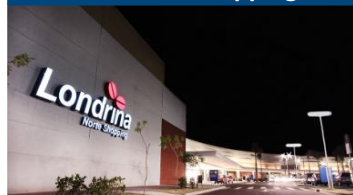
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	133
Vagas:	1.100
Ocupação³:	98,0%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	22
Vagas:	314
Ocupação³:	96,9%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	110
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,9%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	87
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,5%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	160
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,9%

⁴ Data base: Fevereiro/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.fundolistados@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.

