

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\$576.793.099,42

Valor Patrimonial/Cota

R\$133,98

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

Conforme aguardado pelo mercado, o Comitê de Política Monetária elevou novamente, no início do mês, a taxa de juros básica da economia em 1,5 ponto percentual. O órgão declarou que enquanto a inflação estiver se mostrando persistente e disseminada entre vários componentes, o aperto monetário deverá continuar com ajustes adicionais, em ritmo menor. Esta sinalização fez com que o mercado ajustasse a projeção em mais 0,5 ponto percentual para o fim de 2022, atingindo um patamar de 12,25%a.a. Já a prévia da inflação, IPCA-15, se mostrou resistente no mês de fevereiro, alcançando uma alta de 0,99%, um nível superior ao que era aguardado pelo mercado. A maior variação veio do grupo da Educação, embora oito dos nove grupos de produtos e serviços pesquisados, apresentaram variações positivas na passagem mensal.

A Intenção de Consumo das Famílias, o ICF, apresentou um ótimo avanço neste mês. O indicador atingiu o maior patamar desde meados de 2020, auge da primeira onda de COVID19 no país. A percepção mais positiva sobre a renda atual, impulsionando o nível de consumo, foi decisiva para o aumento de 0,4% em relação ao mês anterior e de 4,6% na comparação anual. No mês, com exceção do momento para bens duráveis, que pela sexta vez consecutiva é avaliado pela ampla maioria dos consumidores como um mau momento para aquisição, todos os índices apresentaram resultado crescente. Também de forma positiva, o acesso ao crédito apresentou um resultado favorável, após quatro meses de contração. Isto indica que apenas do encarecimento do crédito, com o aumento das taxa de juros básica da economia, ele continua sendo uma opção viável para as famílias.

O movimento de altas nas vendas segue de forma consistente neste início de 2022. Em janeiro, o Índice Cielo do Varejo ampliado - ICVA cresceu 2,5% se comparado com o mesmo mês do ano anterior. Em termos nominais, a alta chegou a registrar os dois dígitos, atingindo um crescimento de 14,4%, dado principalmente a pressão inflacionária puxada pelo preço dos combustíveis e energia elétrica. A expectativa é que com o arrefecimento das restrições, que permite retorno gradual a normalidade, o comércio se mantenha como uma das atividades favorecidas, com alguns especialistas apostando ainda em demandas reprimidas. Quando olhamos o crescimento de receita por macrossetores, o segmento de destaque ficou com Bens Não Duráveis, projetado pelas Farmácias e Drogarias. Já os demais segmentos de Bens Duráveis e Serviços foram desacelerados pelos setores de Móveis e Turismo, respectivamente. Por regiões, o retrato segue igual, com a Norte apresentando a variação mais acentuada, enquanto o Sudeste apresentou o crescimento mais tímido.

Em relação a nossa carteira, o mês de fevereiro manteve as expectativas positivas em relação ao resultado do portfólio, que deve seguir com performance acima do orçamento para o mês. Os eventos de marketing continuaram focados em ações de liquidação e programação para as férias escolares, mas vale destacar ainda campanhas de vacinação, não apenas com a continuidade no Ilha Plaza, mas também pontualmente em Contagem, inclusive com a vacinação infantil. Outros destaques foram a Arena Beach Tennis no Capim Dourado e o evento Ilha Sunset, no terraço do Ilha Plaza, espaço que irá retornar com a programação contínua de aulas coletivas e música aos finais de semana.

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\$1,6 milhão. O valor de mercado encerrou em R\$63,90/cota, uma variação negativa de 8,0% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 1,3%.

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).

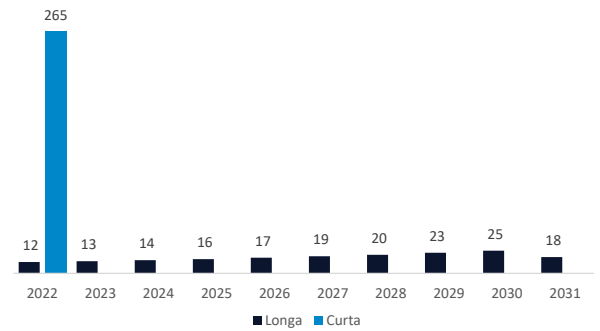
Em fevereiro o Fundo distribuiu R\$ 0,4044/cota, referente ao mês de dezembro, dado a distribuição do Fundo seguir o regime (M-2). As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

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)



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

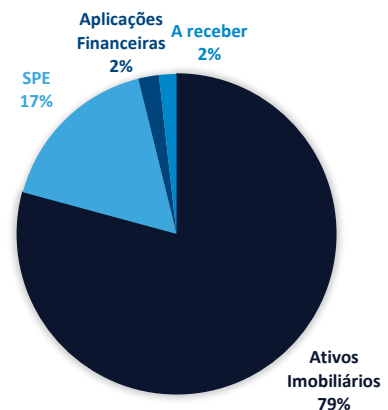
Carteira

Em janeiro, 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 janeiro era de R\$ 576,8 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 980,4 milhões, em linha em relação ao mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizavam R\$ 20,4 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	172,7
Aplicações Financeiras	20,4
Obrigações	(434,2)
A pagar/a receber	10,2
Patrimônio Líquido	576,8



Desempenho Operacional¹²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,7%
Vendas Totais	[R\$]	29.915.760
Receita de Locação	[R\$]	1.987.497
NOI - competência	[R\$]	1.875.714
SSR	[%]	21,8%
SSS	[%]	8,0%
Inadimplência	[%]	11,7%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	11.532.928
Receita de Locação	[R\$]	532.396
NOI - competência	[R\$]	210.190
SSR	[%]	10,4%
SSS	[%]	24,1%
Inadimplência	[%]	11,6%



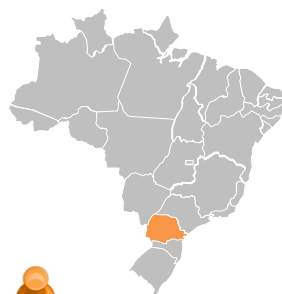
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	89,4%
Vendas Totais	[R\$]	23.646.535
Receita de Locação	[R\$]	2.093.341
NOI - competência	[R\$]	1.817.896
SSR	[%]	51,9%
SSS	[%]	-8,4%
Inadimplência	[%]	10,8%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	94,3%
Vendas Totais	[R\$]	22.480.756
Receita de Locação	[R\$]	1.994.938
NOI - competência	[R\$]	1.906.556
SSR	[%]	25,8%
SSS	[%]	12,5%
Inadimplência	[%]	15,4%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,3%
Vendas Totais	[R\$]	15.777.495
Receita de Locação	[R\$]	1.249.228
NOI - competência	[R\$]	1.078.444
SSR	[%]	39,5%
SSS	[%]	4,9%
Inadimplência	[%]	13,0%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	96,6%
Vendas Totais	[R\$]	18.729.645
Receita de Locação	[R\$]	2.315.709
NOI - competência	[R\$]	1.645.093
SSR	[%]	14,0%
SSS	[%]	29,7%
Inadimplência	[%]	10,5%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,8%
Vendas Totais	[R\$]	23.353.039
Receita de Locação	[R\$]	1.492.276
NOI - competência	[R\$]	1.428.647
SSR	[%]	14,3%
SSS	[%]	-1,6%
Inadimplência	[%]	10,2%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,2%
Vendas Totais	[R\$]	114.669.529
Receita de Locação	[R\$]	8.744.141
NOI - competência	[R\$]	7.540.338
SSR	[%]	27,1%
SSS	[%]	6,1%

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\$ 3,1 milhões, oriundo de um crescimento das linhas de receita de 36,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, dado ao progresso das recuperações dos ativos. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 866,6 mil 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\$ 3,9 milhões.

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

DESEMPENHO	2019	2020	2021	jan-22
Receitas	34.887.271	45.702.898	62.153.731	9.328.781
Receita Imobiliária	29.732.656	42.820.536	68.689.104	8.248.193
PDD - aluguéis	-	(4.861.073)	(15.443.094)	(122.202)
Receita Financeira	1.630.571	1.063.029	963.674	133.698
Receita de Dividendos	3.524.044	6.680.405	7.944.048	1.069.092
Despesas	(22.038.162)	(37.347.259)	(51.629.716)	(6.271.445)
Despesas Operacionais	(8.089.739)	(18.490.418)	(26.067.712)	(2.044.000)
Despesas Financeira	(13.948.423)	(18.856.841)	(25.562.005)	(4.227.445)
Reserva	-	-	(172.403)	-
Ajuste a Valor Justo	-	153.922.240	(14.098.483)	-
Resultado Líquido	12.849.109	162.277.878	(3.746.872)	3.057.336
Ajuste Gerencial	(9.331.276)	(155.021.423)	16.622.897	866.635
Resultado Ajustado	3.517.833	7.256.455	12.876.025	3.923.971
Rendimento distribuído cota³	-	1,70	2,93	0,35

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:	142
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,7%

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:	96,6%

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:	111
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:	154
Vagas:	2.250
Ocupação³:	89,4%

⁴ Data base: Janeiro/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.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.

