

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\$588.639.002,50

Valor Patrimonial/Cota

R\$136,73

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

Assim como 1968 ficou conhecido pela obra do jornalista Zuenir Ventura como o ano que não terminou, 2020 ficará marcado para sempre na história da humanidade. A pandemia nos apresentou uma nova realidade, impondo uma série de restrições, mas também muitos ensinamentos. No cenário interno seguimos o movimento de retomada econômica global, apresentando sinais mais otimistas da atividade industrial e do mercado de trabalho. O PIB deste ano veio sendo recorrentemente revisado, refletindo a melhora da atividade econômica, para 2021 já é possível prever, ainda que com incerteza, um cenário de crescimento na casa dos 3,8%. A grande melhora da confiança virá com as vacinas e um calendário oficial a ser adotado, que atualmente está entre o final de janeiro e o início de fevereiro.

Pelo quarto mês consecutivo tivemos uma recuperação da Intenção de Consumo das Famílias, (ICF). Com a proximidade de um cronograma de vacinação oficial no país, a retomada da confiança da recuperação econômica ganhou um novo ânimo fazendo com que o índice apresentasse uma variação positiva de 1,2% em relação ao mês anterior. A expectativa é que este movimento siga gradualmente. Neste mês os principais indicadores, como Renda, Condições de Consumo (acesso ao crédito), Emprego Atual e Perspectivas Profissionais foram positivos, sendo que este último apresentou o maior aumento, na casa dos 3,0%, indicando uma sensação de segurança em relação ao futuro.

O mês de novembro pôs fim ao movimento de retomada do varejo iniciado há sete meses. Em relação ao mesmo período no ano anterior, o índice do Varejo (ICVA) apresentou uma retração de 11,0%, marcado pela queda em todos os macrossetores. O principal responsável pela desaceleração foi o setor Alimentício, que vinha apresentando de maneira mais recorrente um crescimento expressivo, por vezes maior que no ano anterior. Ainda em novembro, a Black Friday, data especial do segmento, apresentou um desempenho 8,4% inferior a 2019, mesmo considerando o forte resultado das vendas on-line. Ao olharmos o impacto por regiões, o retrato ainda segue inalterado, com a região Norte apresentando o melhor desempenho e a região Sudeste, seguida pela Nordeste como as mais impactadas.

Sobre a nossa carteira, percebemos um movimento importante de recuperação do faturamento e da adimplência contratual. Alguns acordos importantes com lojistas foram firmados de forma a recuperar os valores que se encontravam em aberto, este resultado já será perceptível no mês de dezembro. Na frente de prospecção, tivemos 6 novos contratos de lojas assinados nos Shoppings Contagem, Ilha Plaza e Londrina Norte. Ao todo, foram cerca de 523 m² de ABL locada em nosso portfólio. Ainda neste mês tivemos o envio da consulta formal para deliberação quanto às contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2020. As manifestações poderão ser enviadas até 28 de janeiro.

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\$104 mil. O valor de mercado encerrou em R\$98,99/cota, uma variação negativa de 0,5% em relação mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 2,2%.

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).

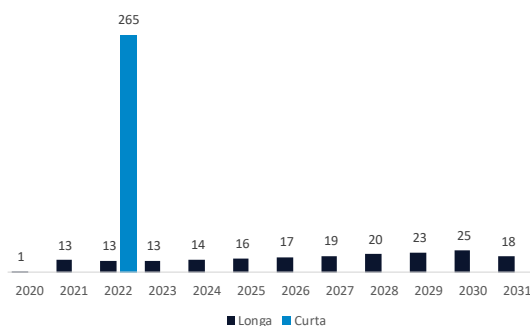
No mês de dezembro, em decorrência dos impactos sofridos pela crise pandêmica, o Fundo não apresentou resultado acumulado para a antecipação mensal de rendimento.

Obrigações

Em novembro, 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.

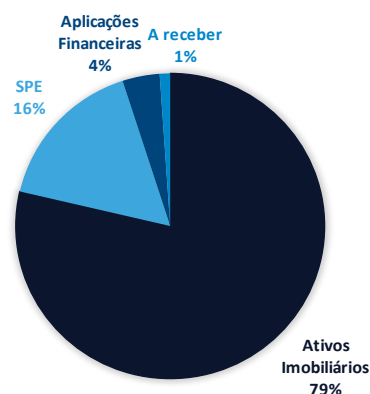
Carteira

Em novembro 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 novembro era de R\$ 588,6 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 996,7 milhões, praticamente em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 39,2 milhões, superior ao mês anterior, dado a recuperação do resultado líquido mensal do Fundo.

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

Ativos Imobiliários	824,8
SPE	171,9
Aplicações Financeiras	39,2
Obrigações	(458,8)
A pagar/a receber	11,5
Patrimônio Líquido	588,6



Desempenho Operacional¹²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,2%
Vendas Totais	[R\$]	30.630.441
Receita de Locação	[R\$]	1.437.623
NOI - competência	[R\$]	1.652.923
SSR	[%]	7,8%
SSS	[%]	0,4%
Inadimplência	[%]	5,3%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	95,7%
Vendas Totais	[R\$]	11.210.667
Receita de Locação	[R\$]	477.864
NOI - competência	[R\$]	175.381
SSR	[%]	-5,5%
SSS	[%]	-18,8%
Inadimplência	[%]	-3,3%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,3%
Vendas Totais	[R\$]	27.814.257
Receita de Locação	[R\$]	1.493.451
NOI - competência	[R\$]	1.462.415
SSR	[%]	5,0%
SSS	[%]	-12,3%
Inadimplência	[%]	7,4%



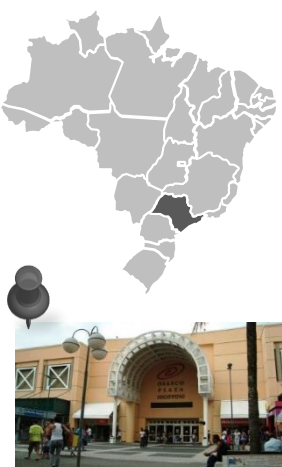
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	94,3%
Vendas Totais	[R\$]	24.754.587
Receita de Locação	[R\$]	1.567.085
NOI - competência	[R\$]	1.640.778
SSR	[%]	-24,9%
SSS	[%]	-22,2%
Inadimplência	[%]	18,8%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,1%
Vendas Totais	[R\$]	17.451.673
Receita de Locação	[R\$]	699.778
NOI - competência	[R\$]	526.909
SSR	[%]	-12,5%
SSS	[%]	-18,1%
Inadimplência	[%]	4,3%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,8%
Vendas Totais	[R\$]	21.535.005
Receita de Locação	[R\$]	1.677.263
NOI - competência	[R\$]	1.574.741
SSR	[%]	-21,0%
SSS	[%]	-22,4%
Inadimplência	[%]	18,7%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,5%
Vendas Totais	[R\$]	24.908.729
Receita de Locação	[R\$]	1.049.249
NOI - competência	[R\$]	989.192
SSR	[%]	-18,2%
SSS	[%]	-11,4%
Inadimplência	[%]	4,2%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	93,9%
Vendas Totais	[R\$]	123.892.443
Receita de Locação	[R\$]	6.258.913
NOI - competência	[R\$]	5.941.188
SSR	[%]	-7,3%
SSS	[%]	-12,4%

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 novembro foi positivo em aproximadamente R\$ 3,3 milhões, crescimento de 114% em relação ao mês anterior, oriundo primordialmente da recuperação da receita das lojas. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 1,5 milhão dado principalmente pelo ajuste de inadimplência devido o descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, o resultado ajustado de ficou positivo em R\$ 1,8 milhão. Lembramos que em decorrência do prejuízo acumulado de meses anteriores, o resultado mensal ainda não é passível de distribuição.

DESEMPENHO	set-20	out-20	nov-20	2020
Receitas	3.157.919	4.015.094	5.455.869	34.292.062
Receita Imobiliária	3.024.037	3.823.193	5.070.602	35.109.546
PDD - aluguéis	-	-	-	(4.861.073)
Receita Financeira	(64.098)	(25.877)	48.701	994.864
Receita de Dividendos	197.980	217.778	336.566	3.048.725
Despesas	(2.235.353)	(2.497.932)	(2.202.806)	(34.875.635)
Despesas Operacionais	(1.121.652)	(1.409.771)	(1.169.247)	(17.125.316)
Despesas Financeira	(1.113.701)	(1.088.161)	(1.033.559)	(17.750.318)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	153.922.240
Resultado Líquido	922.566	1.517.162	3.253.062	153.338.667
Ajuste Gerencial	(434.378)	(1.027.595)	(1.475.651)	(152.053.090)
Resultado Ajustado	488.188	489.567	1.777.411	1.285.577
Rendimento distribuído cota³	-	-	-	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
Ocupação³:	96,2%

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



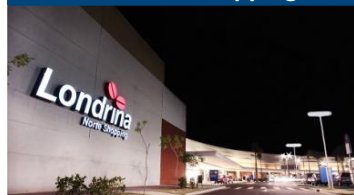
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	133
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,8%

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:	108
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,1%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	88
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,5%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	156
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,3%

⁴ Data base: Novembro/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.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.

