

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\$434.079.184,23

Valor Patrimonial/Cota

R\$100,83

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

A renovação da mínima histórica da taxa de juros, que alcançou o patamar de 2,25% não pegou o mercado de surpresa. Este foi o oitavo corte seguido e vêm com a sinalização de que se não houver melhora do cenário oriundo da crise pandêmica, novas reduções podem ocorrer, embora no atual patamar um novo estímulo seria apenas residual. A queda expressiva da atividade econômica, refletiu também no preço dos produtos, sendo que em maio o IPCA apresentou uma forte deflação (-0,38%), marcando o menor nível dos últimos 22 anos. Para junho, a prévia do IPCA já apresenta um discreto aumento, segurado principalmente pelo setor de alimentos. Em termos do PIB, o Governo estimou em maio uma queda de 4,7%, mas o boletim Focus da última semana já prevê um recuo de 6,54%.

Em junho voltamos a analisar a Pesquisa de Intenção de Consumo das Famílias, o (ICF), que é um termômetro sobre o comportamento do comércio. Com as famílias mais cautelosas a cerca de sua renda e em relação a perspectiva profissional, o índice apresentou uma queda de 24,1% em relação ao mesmo período do ano passado, permanecendo abaixo do nível de satisfação dos 100 pontos.

Neste mês, conforme esperado, o Índice do Varejo (ICVA) permaneceu com o resultado negativo se comparado com o mesmo período do ano anterior, tendo apresentado uma retração de 30,5% nas vendas. De toda forma, já é possível notar uma leve recuperação do setor quando comparado ao mês de abril. O destaque positivo fica com a região Sul, que foi a primeira a iniciar as medidas de relaxamento das restrições impostas pela pandemia. Em relação ao segmentos, o setor de Supermercados segue sendo o menos impactado. Já os setores de Vestuário e de Móveis, bastantes afetados nos últimos meses, apresentaram as maiores recuperações.

Com relação a nossa carteira, tivemos ao longo deste mês a reabertura de mais quatro ativos, totalizando cinco shoppings abertos ao final de junho. No dia 11 de junho, reabrimos o Ilha Plaza e o Casa & Gourmet, após a liberação da Prefeitura na noite do dia anterior. No dia 15 de junho, tivemos a liberação do Capim Dourado e de Osasco. Lembramos que todos os shopping estão funcionando em horário reduzido e com restrição de acesso a praça de alimentação, que permanece fechada para o consumo local. Mantemos ainda um rigoroso protocolo de operação, seguindo todas as recomendações e diretrizes impostas pelos órgãos competentes. Em termos operacionais, os ativos apresentaram um fluxo de veículos de 51% do habitual, o que refletiu em 49% do orçado em vendas, com destaque positivo para o Casa & Gourmet que segue com um ótimo desempenho no delivery, principalmente após a inauguração do Coco Bambu, que segue como um case de sucesso de vendas. Em relação a Contagem e Plaza Macaé, a expectativa de reabertura é a partir da segunda quinzena de julho.

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\$ 1,3 milhão. O valor de mercado encerrou em R\$ 94,88/cota, representando uma variação positiva de 1,5% se comparado ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 5,6%.

Distribuição de Rendimentos

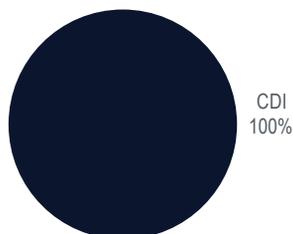
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em junho, conforme o Fato Relevante divulgado, em decorrência dos impactos sofridos pelas medidas de isolamento social, não tivemos a antecipação mensal dos rendimentos do semestre. Reforçamos que, caso tal situação permaneça, o Fundo poderá, quando da apuração do resultado semestral, fazer uma única distribuição dos rendimentos relativos ao restante do semestre, conforme a legislação e regulamentação aplicáveis.

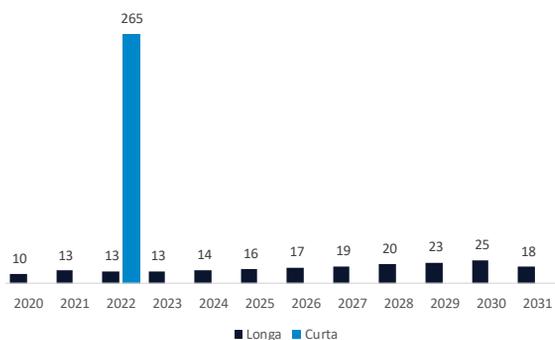
Obrigações

Em maio, seguimos normalmente com o cronograma de pagamento de amortização da dívida longa do Fundo, sendo importante ressaltar que os valores referente as amortizações não transitam no resultado do Fundo. O gráfico do cronograma de amortização está retratado a seguir:

Índice de Reajuste



Cronograma de amortização (R\$ milhões)



Neste mês tivemos o *step down* do custo da dívida curta que havíamos projetado para o curto prazo. A dívida agora se encontra no seu menor custo histórico.

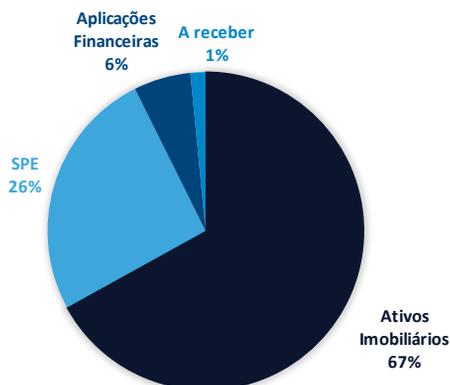
Carteira

Em maio 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 maio era de R\$ 434,1 milhões, sendo que a participação em imóveis somada com a participação em companhias fechadas totalizava R\$ 833,3 milhões, maior que o mês anterior devido a quitação do ITBI do Capim Dourado. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 51,7 milhões, inferior ao mês anterior, dado a incidência de valores não recorrentes no Fundo.

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

Ativos Imobiliários	603,5
SPE	229,8
Aplicações Financeiras	51,7
Obrigações	(455,9)
A pagar/a receber	5,0
Patrimônio Líquido	434,1





Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,9%
Vendas Totais	[R\$]	2.136.611
Receita de Locação	[R\$]	102.171
NOI - competência	[R\$]	26.094
SSR	[%]	-94,6%
SSS	[%]	-82,0%
Inadimplência	[%]	31,7%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	95,8%
Vendas Totais	[R\$]	3.101.854
Receita de Locação	[R\$]	101.035
NOI - competência	[R\$]	(132.801)
SSR	[%]	-86,0%
SSS	[%]	-54,8%
Inadimplência	[%]	4,6%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	91,8%
Vendas Totais	[R\$]	1.106.873
Receita de Locação	[R\$]	66.811
NOI - competência	[R\$]	(130.261)
SSR	[%]	-97,0%
SSS	[%]	-67,0%
Inadimplência	[%]	-48,4%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,4%
Vendas Totais	[R\$]	1.229.087
Receita de Locação	[R\$]	107.942
NOI - competência	[R\$]	(23.446)
SSR	[%]	-96,5%
SSS	[%]	-91,5%
Inadimplência	[%]	29,1%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	93,6%
Vendas Totais	[R\$]	6.889.593
Receita de Locação	[R\$]	290.868
NOI - competência	[R\$]	(26.556)
SSR	[%]	-58,9%
SSS	[%]	-53,6%
Inadimplência	[%]	23,8%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	98,5%
Vendas Totais	[R\$]	1.068.290
Receita de Locação	[R\$]	147.392
NOI - competência	[R\$]	(141.827)
SSR	[%]	-97,1%
SSS	[%]	-70,0%
Inadimplência	[%]	-59,7%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,4%
Vendas Totais	[R\$]	8.250.186
Receita de Locação	[R\$]	132.421
NOI - competência	[R\$]	21.523
SSR	[%]	-88,4%
SSS	[%]	-35,7%
Inadimplência	[%]	-67,4%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	95,3%
Vendas Totais	[R\$]	19.660.845
Receita de Locação	[R\$]	766.114
NOI - competência	[R\$]	(301.539)
SSR	[%]	-79,8%
SSS	[%]	-54,5%

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 maio foi bastante impactado pela redução das receitas imobiliárias e de dividendos, efeito da redução de funcionamento dos Shoppings com a crise pandêmica. O resultado líquido ficou negativo em R\$ 2,74 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 246 mil ocasionado principalmente pelo ajuste de inadimplência dado o descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, o resultado ajustado ficou negativo em R\$ 2,99 milhões.

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

DESEMPENHO	mar-20	abr-20	mai-20	2020
Receitas	3.348.483	841.782	997.648	18.705.288
Receita Imobiliária	2.387.569	734.175	867.366	15.571.985
Receita Financeira	208.590	107.608	130.282	836.901
Receita de Dividendos	752.324	-	-	2.296.401
Despesas	(3.807.985)	(3.715.601)	(3.742.527)	(19.926.439)
Despesas Operacionais	(1.919.476)	(1.798.040)	(1.655.193)	(9.242.556)
Despesas Financeira	(1.888.509)	(1.917.560)	(2.087.335)	(10.683.883)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
Resultado Líquido	(459.502)	(2.873.818)	(2.744.879)	(1.221.151)
Ajuste Gerencial	1.195.527	505.034	(245.716)	4.249.652
Resultado Ajustado	736.026	(2.368.784)	(2.990.595)	3.028.500
Rendimento distribuído cota	0,6000	0,2800	-	1,70

³ Refere-se ao resultado pago dentro do mês de referência, correspondente a competência (M-2).

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	142
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,9%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	115
Vagas:	580
Ocupação³:	95,4%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	133
Vagas:	1.100
Ocupação³:	98,5%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	20
Vagas:	314
Ocupação³:	95,8%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	117
Vagas:	1.500
Ocupação³:	93,6%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	87
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,4%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	161
Vagas:	2.250
Ocupação³:	91,8%

⁴ Data base: Maio/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>

OI-RE-Shopping@btgpactual.com
sh-contato-fundoimobiliario@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, conseqüentemente, 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.

