

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\$582.514.502,82

Valor Patrimonial/Cota

R\$135,31

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

O mês de julho foi marcado pelos primeiros sinais de uma retomada da agenda de reformas estruturais para o crescimento econômico de médio e longo prazo brasileiro, representado pela apresentação do projeto de Lei 3887/20 da reforma tributária, que trata da contribuição sobre bens e serviços. Além disso, o governo executivo tem ampliado medidas para incentivo da retomada econômica. Tais movimentos já refletiram no desempenho do mercado de valores mobiliários.

Em julho seguimos analisando a Pesquisa de Intenção de Consumo das Famílias, o (ICF), para termos um bom indicador de como poderá se comportar o consumo, sob a ótica dos consumidores. No mês, embora sigamos em queda da intenção de consumo das famílias, a redução foi menos acentuada que nos três períodos anteriores. O índice apresentou uma retração de 26,4% em relação ao mesmo período do ano passado, influenciado principalmente de perspectiva profissional desfavorável. Assim, o índice segue abaixo do nível de satisfação dos 100 pontos.

Com a retomada parcial das atividades do comércio, o Índice do Varejo (ICVA) referente a junho, apresentou pelo segundo mês consecutivo uma recuperação das vendas. De toda forma, como esperado, o resultado permaneceu negativo se comparado com o mesmo período do ano anterior, apresentando uma retração de 24,1% nas vendas. No mês, o destaque positivo ficou para a recuperação das vendas em bares e restaurantes, além do próprio setor de turismo. Já o segmento de supermercados apresentou ligeira desaceleração, mas ainda assim continua com as vendas acima dos patamares históricos. Se olharmos o impacto por regiões, perceberemos a melhora dos índices da região Norte, que no início foi uma das mais afetadas.

Com relação a nossa carteira, permanecemos ao longo do mês com cinco shoppings abertos. Os Shoppings de Contagem e Capim Dourado, seguem aguardando a liberação dos órgãos competentes para o funcionamento, ainda sem uma perspectiva oficial. Se tratando de termos operacionais, os ativos seguem operando com um desconto significativo dos seus custos condominiais e, no Fundo de propagando e promoção, permanecendo próximos de 50% do custo usual. Olhando para os indicadores de performance, temos um fluxo de veículos de 57% do habitual, o que refletiu em 75% das vendas habituais, considerando as lojas em operação.

Neste mês tivemos também a conclusão da reavaliação anual do portfólio de imóveis do Fundo. O resultado desta avaliação, que impacta os relatórios financeiros do mês de junho, gerou um aumento no valor dos ativos de R\$ 153,9 milhões. Com isso, o patrimônio líquido atingiu R\$ 582,5 milhões ou R\$135,3/cota.

Em agosto, a administradora e gestora do Fundo comunicaram a redução voluntária da taxa de administração em 30%, conforme Fato Relevante de 03 de agosto de 2020. A redução voluntária de sua remuneração no atual momento está em conformidade com os interesses dos cotistas, uma vez que irá minimizar os impactos sofridos por estes.

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\$ 235 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 92,00/cota, representando uma variação negativa de 3,0% se comparado ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 2,6%.

Distribuição de Rendimentos

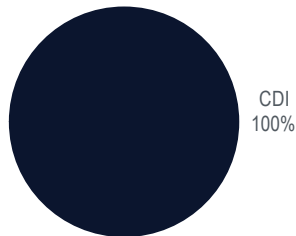
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

No mês de julho, em decorrência dos impactos sofridos pela crise pandêmica, não tivemos a antecipação mensal dos rendimentos do semestre.

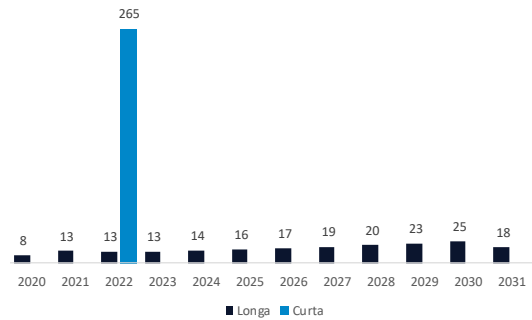
Obrigações

Em junho, 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)



Ressaltamos que o impacto do *step down* realizado no custo da dívida curta, somado com o atual patamar da taxa de juros resultou em um menor pagamento das despesas com juros e atualização monetária decorrentes das obrigações por aquisição de imóveis.

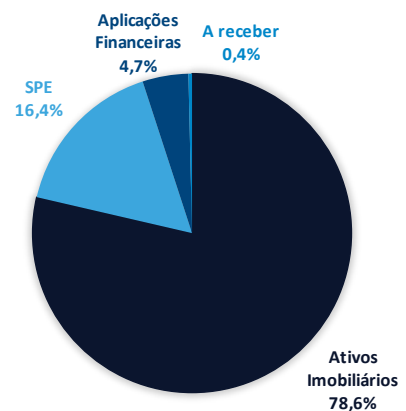
Carteira

Em junho 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 junho era de R\$ 582,5 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 996,4 milhões, consideravelmente maior que o mês anterior devido à remarcação dos ativos a valor justo de mercado, de acordo com os laudos de avaliação elaborados por entidades terceiras independentes. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 48,8 milhões, inferior ao mês anterior, dado os custos recorrentes do Fundo.

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

Ativos Imobiliários	824,7
SPE	171,7
Aplicações Financeiras	48,8
Obrigações	(463,9)
A pagar/a receber	1,3
Patrimônio Líquido	582,5

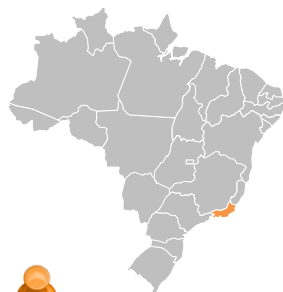


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,8%
Vendas Totais	[R\$]	11.307.933
Receita de Locação	[R\$]	625.294
NOI - competência	[R\$]	614.243
SSR	[%]	-54,1%
SSS	[%]	-56,8%
Inadimplência	[%]	4,1%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	94,9%
Vendas Totais	[R\$]	4.504.666
Receita de Locação	[R\$]	289.242
NOI - competência	[R\$]	106.135
SSR	[%]	-34,3%
SSS	[%]	-65,3%
Inadimplência	[%]	12,5%



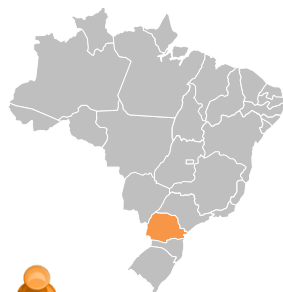
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	91,4%
Vendas Totais	[R\$]	1.369.046
Receita de Locação	[R\$]	67.791
NOI - competência	[R\$]	(100.556)
SSR	[%]	-83,0%
SSS	[%]	-85,0%
Inadimplência	[%]	29,8%



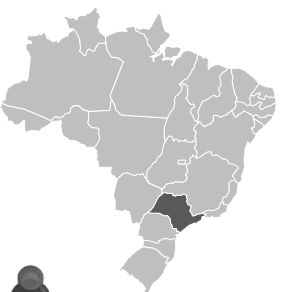
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,1%
Vendas Totais	[R\$]	10.188.809
Receita de Locação	[R\$]	640.387
NOI - competência	[R\$]	558.757
SSR	[%]	-59,9%
SSS	[%]	-60,9%
Inadimplência	[%]	18,2%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,0%
Vendas Totais	[R\$]	9.955.873
Receita de Locação	[R\$]	274.871
NOI - competência	[R\$]	68.930
SSR	[%]	-49,5%
SSS	[%]	-38,8%
Inadimplência	[%]	2,6%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,9%
Vendas Totais	[R\$]	5.694.076
Receita de Locação	[R\$]	879.348
NOI - competência	[R\$]	717.012
SSR	[%]	-62,7%
SSS	[%]	-72,3%
Inadimplência	[%]	-31,9%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,4%
Vendas Totais	[R\$]	8.873.189
Receita de Locação	[R\$]	139.479
NOI - competência	[R\$]	6.902
SSR	[%]	-83,7%
SSS	[%]	-37,7%
Inadimplência	[%]	-33,4%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,5%
Vendas Totais	[R\$]	41.638.447
Receita de Locação	[R\$]	2.106.006
NOI - competência	[R\$]	1.358.803
SSR	[%]	-55,4%
SSS	[%]	-53,1%

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

As receitas imobiliárias do mês de junho cresceram 148% se comparado com o mês anterior. No entanto, o resultado líquido do Fundo no mês ainda segue sendo impactado pela redução de funcionamento dos Shoppings. Neste mês tivemos a remarcação dos ativos a valor de mercado, o que gerou um resultado líquido ficou positivo em R\$ 148,4 milhões. Sobre este valor teve-se que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 150,7 milhões, com objetivo de adequar os eventos que impactaram o caixa. Assim, o resultado ajustado ficou negativo em R\$ 2,3 milhões.

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

DESEMPENHO	abr-20	mai-20	jun-20	2020
Receitas	841.782	997.648	(2.631.704)	16.073.584
Receita Imobiliária	734.175	867.366	2.151.051	17.723.037
PDD - aluguéis	-	-	(4.861.073)	(4.861.073)
Receita Financeira	107.608	130.282	78.318	915.219
Receita de Dividendos	-	-	-	2.296.401
Despesas	(3.715.601)	(3.742.527)	(2.855.217)	(22.781.656)
Despesas Operacionais	(1.798.040)	(1.655.193)	(1.467.865)	(10.710.421)
Despesas Financeira	(1.917.560)	(2.087.335)	(1.387.352)	(12.071.235)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	153.922.240	153.922.240
Resultado Líquido	(2.873.818)	(2.744.879)	148.435.319	147.214.168
Ajuste Gerencial	505.034	(245.716)	(150.755.455)	(146.505.804)
Resultado Ajustado	(2.368.784)	(2.990.595)	(2.320.137)	708.364
Rendimento distribuído cota	0,2800	-	-	1,70

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:	141
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,8%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	114
Vagas:	580
Ocupação³:	95,1%

Shopping Osasco Plaza



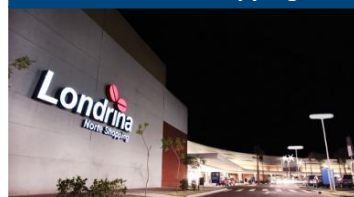
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	132
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,9%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	19
Vagas:	314
Ocupação³:	94,9%

Shopping Londrina Norte



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

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:	158
Vagas:	2.250
Ocupação³:	91,4%

⁴ Data base: Junho/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-fundomobiliario@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.



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária