

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\$582.473.359,21

Valor Patrimonial/Cota

R\$135,30

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

Em agosto o Copom decidiu novamente reduzir a taxa Selic, que agora se encontra em 2% a.a. A medida é uma ferramenta da política fiscal expansionista que visa estimular o consumo e o nível de atividade, além de aproximar a inflação da meta. O mercado também revisou o impacto no PIB brasileiro, prevendo então uma contração de 5,28% ao final de 2020, um pouco mais otimista do que a última projeção.

Em agosto seguimos analisando a Pesquisa de Intenção de Consumo das Famílias, o (ICF), de forma a compreender como se dará a evolução da atual incerteza de mercado frente ao consumo das famílias. Como esperado, seguimos mais um mês em queda, no entanto com recuo mais ameno, sugerindo uma possível estabilização das retrações. Embora o índice tenha apresentado uma variação negativa de 27,6% em relação ao mesmo período do ano passado, as perspectivas de longo prazo se mostraram pela primeira vez, desde o início da crise, mais otimistas. Mesmo com a renda ainda afetada pelo impactos oriundos da pandemia, a perspectiva profissional para os próximos seis meses refletiu positivamente, com uma percepção do mercado de trabalho menos negativa. De toda forma, o índice segue abaixo do nível de satisfação dos 100 pontos.

O mês de julho foi marcado novamente pela retomada das atividades do comércio, sendo o terceiro mês subsequente de recuperação das vendas. O Índice do Varejo (ICVA) referente a julho, mostra uma retração de 19,9% se comparado com o mesmo período do ano anterior, frente a uma variação negativa de 24,1% em junho e a uma variação negativa de 36,5% em abril, que marcou o pior mês do ano. O destaque positivo em termos de crescimento ficou para o bloco de Serviços, que novamente foi avalancado pelo setor de Turismo e Transporte. Ainda como destaque, temos a aceleração de vendas no setor de Vestuário. Já o segmento de supermercado que havia apresentado uma ligeira desaceleração no mês passado voltou a crescer. Se olharmos o impacto por regiões, perceberemos a estagnação dos índices de melhora na região Sul e Centro Oeste, reflexo do aumento de casos registrados, que ocasionou uma restrição frente as medidas de relaxamento que vinham sendo adotadas.

Com relação a nossa carteira, tivemos em agosto a reabertura dos dois últimos Shoppings que ainda permaneciam fechados. No dia 07 de agosto, tivemos a liberação para o funcionamento do Contagem e no dia 15 do Capim Dourado. Desta forma, o Fundo opera com 100% do seu portfólio aberto, no entanto, ainda obedecendo as restrições de horário de funcionamento. Em termos de performance, temos um fluxo de veículos de 53,3% do habitual, o que refletiu em 78,3% das vendas habituais, considerando as lojas em operação. Vale ressaltar que a Abrasce estima que as vendas acumuladas em Shoppings Centers no Brasil tiveram uma queda de 60,1% no período compreendido de 02/03 a 23/08.

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\$ 1,14 milhão. O valor de mercado encerrou em R\$ 95,01/cota, representando uma variação positiva de 3,3% se comparado ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 1,8%.

Distribuição de Rendimentos

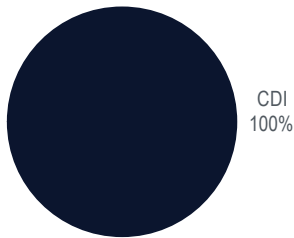
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

No mês de agosto, tivemos o encerramento da distribuição do primeiro semestre de 2020. Em decorrência dos impactos sofridos pela crise pandêmica, não tivemos sobra de resultado acumulado a ser distribuído no mês, sendo que todo resultado acumulado apurado no semestre já havia sido antecipado aos cotistas.

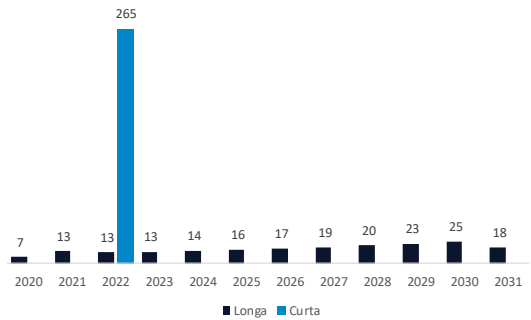
Obrigações

Em julho, 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)



No início de agosto, tivemos novamente um corte na taxa de juros básica da economia. Este ponto, somado com o impacto do *step down* realizado no custo da dívida curta, deverá resultar em uma renovação do menor pagamento das despesas com juros e atualização monetária decorrentes das obrigações por aquisição de imóveis.

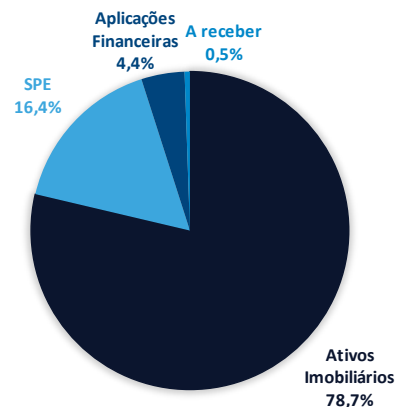
Carteira

Em julho 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 julho era de R\$ 582,5 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 996,4 milhões, em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 46,1 milhões, inferior ao mês anterior, dado os custos recorrentes do Fundo, principalmente dada a 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	824,7
SPE	171,7
Aplicações Financeiras	46,1
Obrigações	(462,8)
A pagar/a receber	2,8
Patrimônio Líquido	582,5

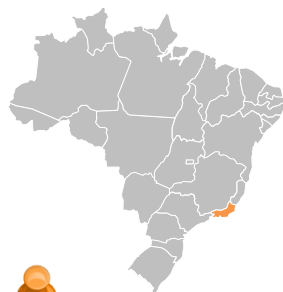


Desempenho Operacional²



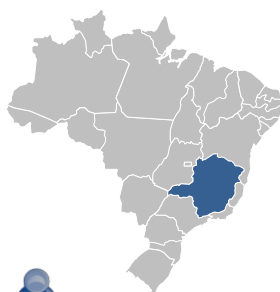
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,7%
Vendas Totais	[R\$]	18.976.010
Receita de Locação	[R\$]	851.362
NOI - competência	[R\$]	965.566
SSR	[%]	-33,5%
SSS	[%]	-28,9%
Inadimplência	[%]	39,7%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	94,9%
Vendas Totais	[R\$]	8.420.169
Receita de Locação	[R\$]	198.550
NOI - competência	[R\$]	69.325
SSR	[%]	-53,7%
SSS	[%]	-35,2%
Inadimplência	[%]	1,6%



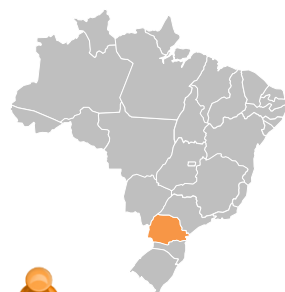
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	91,3%
Vendas Totais	[R\$]	1.203.195
Receita de Locação	[R\$]	60.659
NOI - competência	[R\$]	(162.412)
SSR	[%]	-97,2%
SSS	[%]	-87,5%
Inadimplência	[%]	12,0%



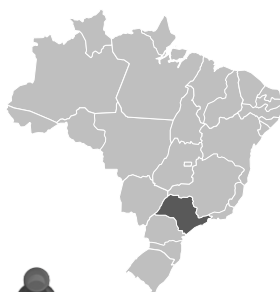
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	94,8%
Vendas Totais	[R\$]	17.352.436
Receita de Locação	[R\$]	847.041
NOI - competência	[R\$]	894.640
SSR	[%]	-17,3%
SSS	[%]	-36,1%
Inadimplência	[%]	33,9%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,0%
Vendas Totais	[R\$]	8.392.030
Receita de Locação	[R\$]	229.859
NOI - competência	[R\$]	9.349
SSR	[%]	-61,8%
SSS	[%]	-51,0%
Inadimplência	[%]	24,0%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,9%
Vendas Totais	[R\$]	14.418.630
Receita de Locação	[R\$]	1.187.118
NOI - competência	[R\$]	659.366
SSR	[%]	-38,9%
SSS	[%]	-33,9%
Inadimplência	[%]	36,5%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,4%
Vendas Totais	[R\$]	9.438.025
Receita de Locação	[R\$]	138.006
NOI - competência	[R\$]	60.907
SSR	[%]	-84,3%
SSS	[%]	-34,4%
Inadimplência	[%]	-5,5%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,4%
Vendas Totais	[R\$]	60.038.617
Receita de Locação	[R\$]	2.446.792
NOI - competência	[R\$]	1.793.773
SSR	[%]	-38,4%
SSS	[%]	-36,3%

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 julho seguem crescendo com a retomada do comércio. Comparando com o mês anterior o crescimento foi de 22,1%. No entanto, o resultado líquido do Fundo no mês ainda segue sendo impactado pela crise, fechando o mês negativo em R\$ 41,1 mil. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 1,4 milhões, ocasionado principalmente pelo ajuste de inadimplência dado o descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, o resultado ajustado ficou negativo em R\$ 1,5 milhões.

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

DESEMPENHO	mai-20	jun-20	jul-20	2020
Receitas	997.648	(2.631.704)	2.692.838	18.766.421
Receita Imobiliária	867.366	2.151.051	2.625.682	20.348.719
PDD - aluguéis	-	(4.861.073)	-	(4.861.073)
Receita Financeira	130.282	78.318	67.155	982.374
Receita de Dividendos	-	-	-	2.296.401
Despesas	(3.742.527)	(2.855.217)	(2.733.981)	(25.515.637)
Despesas Operacionais	(1.655.193)	(1.467.865)	(1.438.982)	(12.149.403)
Despesas Financeira	(2.087.335)	(1.387.352)	(1.294.999)	(13.366.234)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	153.922.240	-	153.922.240
Resultado Líquido	(2.744.879)	148.435.319	(41.144)	147.173.024
Ajuste Gerencial	(245.716)	(150.755.455)	(1.449.134)	(147.954.938)
Resultado Ajustado	(2.990.595)	(2.320.137)	(1.490.278)	(781.914)
Rendimento distribuído cota	-	-	-	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:	97,7%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	113
Vagas:	580
Ocupação³:	94,8%

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:	157
Vagas:	2.250
Ocupação³:	91,3%

⁴ Data base: Julho/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
sh-contato-fundomobiliario@btgpactual.com
Contato: +55 11 3383-2000/ +55 21 3262-9600



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária

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.