

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\$582.946.212,18

Valor Patrimonial/Cota

R\$135,41

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

A reunião do Comitê de Política Monetária ocorrida neste mês decidiu interromper o ciclo de corte de juros iniciado há mais de um ano. A sequência de redução foi quebrada após os primeiros indícios do aumento da inflação, marcado principalmente pela elevação do preço dos alimentos, no qual alguns itens básicos como o arroz já apresentam valorização de mais de 19%. A agenda econômica agora segue focada em colocar de pé um novo plano assistencial, o chamado Renda Cidadã. No entanto, a fonte de financiamento a ser adotada vem repercutindo mal perante os investidores, fazendo com que o mercado de ações sofra importantes perdas. Em paralelo, as discussões sobre a criação de um novo imposto, nos moldes da antiga CPMF, ocasionaram o adiamento da entrega da proposta da segunda fase da Reforma Tributária.

Em setembro a análise da pesquisa de Intenção de Consumo das Famílias, o (ICF) mostrou a estabilização das retrações do consumo, conforme vínhamos prevendo. Após cinco quedas consecutivas, o índice apresentou uma variação positiva de 1,3% em relação ao mês anterior, indicando que embora cauteloso, o mercado vem se adaptando ao novo normal. Em relação ao comparativo com o mesmo período do ano anterior, o recuo foi de 26,9%. Em relação aos indicadores, tivemos uma melhora da percepção em relação ao mercado de trabalho, em que mais pessoas se sentem seguras diante de seu emprego atual. Em decorrência deste fato, a perspectiva profissional também cresceu de forma intensa. Toda esta conjuntura mostra um momento atual ainda exigindo prudência em relação aos gastos. De toda forma, já é perceptível uma retomada do consumo.

Em termos do comportamento do varejo, o mês de agosto impulsionou a retomada das vendas, que já vinham se recuperando de forma discreta. O Índice do Varejo (ICVA) do mês mostra uma retração de 15,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, frente a um recuo de 19,9% em julho. O destaque positivo em termos de aceleração ficou para o bloco de Bens Duráveis e Semiduráveis, principalmente impactado pelo segmento de móveis, materiais de construção e eletrodomésticos. Já o bloco de Serviços que havia sido destaque no mês anterior, ainda segue um movimento de retomada, incentivado primordialmente pelo setor de bares e restaurantes, que cada vez atraem mais o público. Se olharmos o impacto por regiões, a região Norte é a que mais se aproxima de inflexão da curva e a região Sudeste a que ainda se encontra mais impactada.

Com relação a nossa carteira, permanecemos o mês com 100% dos ativos em operação, ainda que seguindo horários alternativos. Vale destacar o aquecimento do processo comercial de prospecção de novos lojistas. No mês, tivemos 3 novos contratos assinados, adicionando 130 m² de ABL locada em nosso portfólio. Estes novos contratos foram firmados nos Shoppings Ilha Plaza, Contagem e Londrina. Importante ressaltar que ainda temos um número importante de novos contratos em minuta avançada, pendente ainda de assinatura entre as partes. Em termos de performance, temos um fluxo de veículos de 65% do habitual, o que refletiu em 85% das vendas habituais, considerando as lojas em operação.

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\$ 2,58 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 100,00/cota, representando uma variação positiva de 5,3% se comparado ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 0,5%.

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).

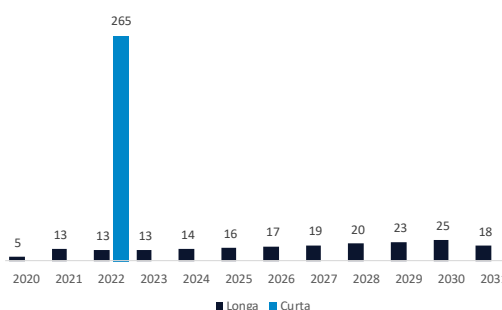
No mês de setembro, em decorrência dos impactos sofridos pela crise pandêmica, o Fundo não apresentou resultado para a antecipação mensal de rendimento.

Obrigações

Em agosto, 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 cronograma de amortização está retratado 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.

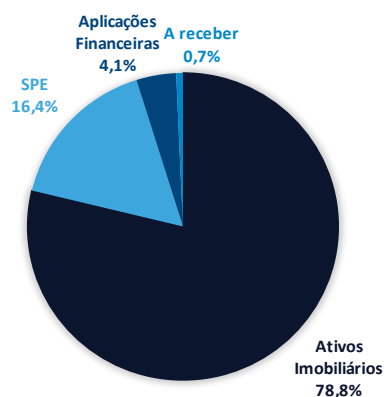
Carteira

Em agosto 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 agosto era de R\$ 582,9 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 996,5 milhões, em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 43,4 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 | 824,8 |
| SPE | 171,7 |
| Aplicações Financeiras | 43,4 |
| Obrigações | (462,2) |
| A pagar/a receber | 5,4 |
| Patrimônio Líquido | 582,9 |

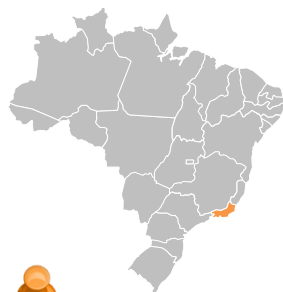


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 36.575 |
| ABL Própria | [m ²] | 36.575 |
| Ocupação | [%] | 96,5% |
| Vendas Totais | [R\$] | 19.355.759 |
| Receita de Locação | [R\$] | 876.236 |
| NOI - competência | [R\$] | 938.171 |
| SSR | [%] | -28,0% |
| SSS | [%] | -20,7% |
| Inadimplência | [%] | 19,8% |



Shopping Casa & Gourmet

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 7.137 |
| ABL Própria | [m ²] | 7.137 |
| Ocupação | [%] | 94,9% |
| Vendas Totais | [R\$] | 10.615.739 |
| Receita de Locação | [R\$] | 362.858 |
| NOI - competência | [R\$] | 332.595 |
| SSR | [%] | -14,9% |
| SSS | [%] | -17,0% |
| Inadimplência | [%] | -0,5% |



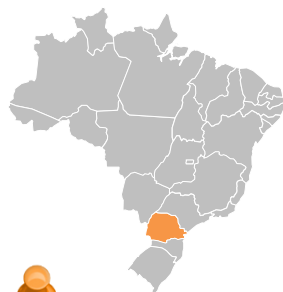
Shopping Contagem

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 34.942 |
| ABL Própria | [m ²] | 29.701 |
| Ocupação | [%] | 90,0% |
| Vendas Totais | [R\$] | 13.297.454 |
| Receita de Locação | [R\$] | 660.674 |
| NOI - competência | [R\$] | 594.552 |
| SSR | [%] | -41,6% |
| SSS | [%] | -41,0% |
| Inadimplência | [%] | 12,9% |



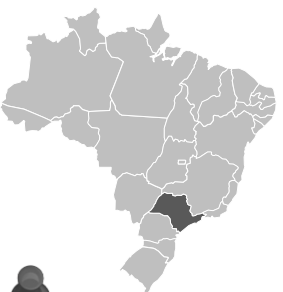
Shopping Ilha Plaza

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 21.604 |
| ABL Própria | [m ²] | 14.172 |
| Ocupação | [%] | 94,1% |
| Vendas Totais | [R\$] | 20.993.711 |
| Receita de Locação | [R\$] | 1.053.970 |
| NOI - competência | [R\$] | 1.079.128 |
| SSR | [%] | -13,0% |
| SSS | [%] | -23,4% |
| Inadimplência | [%] | 11,2% |



Shopping Londrina Norte

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 32.992 |
| ABL Própria | [m ²] | 32.992 |
| Ocupação | [%] | 90,4% |
| Vendas Totais | [R\$] | 11.890.716 |
| Receita de Locação | [R\$] | 334.429 |
| NOI - competência | [R\$] | 29.274 |
| SSR | [%] | -37,1% |
| SSS | [%] | -29,3% |
| Inadimplência | [%] | 1,2% |



Shopping Osasco

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 13.843 |
| ABL Própria | [m ²] | 5.482 |
| Ocupação | [%] | 97,7% |
| Vendas Totais | [R\$] | 17.368.248 |
| Receita de Locação | [R\$] | 1.061.253 |
| NOI - competência | [R\$] | 1.004.403 |
| SSR | [%] | -51,8% |
| SSS | [%] | -24,7% |
| Inadimplência | [%] | 17,5% |



Shopping Plaza Macaé

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 22.694 |
| ABL Própria | [m ²] | 14.751 |
| Ocupação | [%] | 97,9% |
| Vendas Totais | [R\$] | 15.916.637 |
| Receita de Locação | [R\$] | 584.512 |
| NOI - competência | [R\$] | 593.298 |
| SSR | [%] | -30,1% |
| SSS | [%] | -24,7% |
| Inadimplência | [%] | -8,8% |

Portfólio



| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 169.787 |
| ABL Própria | [m ²] | 140.810 |
| Ocupação | [%] | 93,6% |
| Vendas Totais | [R\$] | 84.160.564 |
| Receita de Locação | [R\$] | 3.626.689 |
| NOI - competência | [R\$] | 3.296.705 |
| SSR | [%] | -29,8% |
| SSS | [%] | -25,5% |

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

As receitas imobiliárias do mês de agosto seguem em ascensão. Lembrando que 2 de nossos ativos reabriram em agosto, sendo que o aluguel devido se dará em setembro. Assim, o resultado líquido do Fundo no mês ainda segue impactado pela crise, fechando o mês em R\$ 472,8 mil. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 1,2 milhões, ocasionado principalmente pelo ajuste de inadimplência dado o descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, o resultado ajustado ficou negativo em R\$ 687,6 mil.

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

| DESEMPENHO | jun-20 | jul-20 | ago-20 | 2020 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Receitas | (2.631.704) | 2.692.838 | 2.896.759 | 21.663.180 |
| Receita Imobiliária | 2.151.051 | 2.625.682 | 2.842.995 | 23.191.714 |
| PDD - aluguéis | (4.861.073) | - | - | (4.861.073) |
| Receita Financeira | 78.318 | 67.155 | 53.764 | 1.036.138 |
| Receita de Dividendos | - | - | - | 2.296.401 |
| Despesas | (2.855.217) | (2.733.981) | (2.423.906) | (27.939.543) |
| Despesas Operacionais | (1.467.865) | (1.438.982) | (1.275.243) | (13.424.646) |
| Despesas Financeira | (1.387.352) | (1.294.999) | (1.148.663) | (14.514.897) |
| Reserva de Contingência | - | - | - | - |
| Ajuste a Valor Justo | 153.922.240 | - | - | 153.922.240 |
| Resultado Líquido | 148.435.319 | (41.144) | 472.853 | 147.645.877 |
| Ajuste Gerencial | (150.755.455) | (1.449.134) | (1.160.527) | (149.115.465) |
| Resultado Ajustado | (2.320.137) | (1.490.278) | (687.674) | (1.469.588) |
| Rendimento distribuído cota³ | - | - | - | 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: | 133 |
| Vagas: | 1.139 |
| Ocupação³: | 96,5% |

Shopping Ilha Plaza



| | |
|------------------------------|--------------------|
| Localização: | Rio de Janeiro, RJ |
| Participação: | 65,6% |
| ABL (m²): | 14.172 |
| Lojas Locadas: | 109 |
| Vagas: | 580 |
| Ocupação³: | 94,1% |

Shopping Osasco Plaza



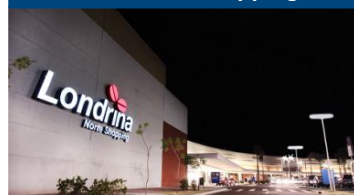
| | |
|------------------------------|------------|
| Localização: | Osasco, SP |
| Participação: | 39,6% |
| ABL (m²): | 5.482 |
| Lojas Locadas: | 131 |
| Vagas: | 1.100 |
| Ocupação³: | 97,7% |

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: | 106 |
| Vagas: | 1.500 |
| Ocupação³: | 90,4% |

Shopping Plaza Macaé



| | |
|------------------------------|-----------|
| Localização: | Macaé, RJ |
| Participação: | 65,0% |
| ABL (m²): | 14.751 |
| Lojas Locadas: | 85 |
| Vagas: | 1.139 |
| Ocupação³: | 97,9% |

Shopping Contagem



| | |
|------------------------------|--------------|
| Localização: | Contagem, MG |
| Participação: | 85,0% |
| ABL (m²): | 29.701 |
| Lojas Locadas: | 155 |
| Vagas: | 2.250 |
| Ocupação³: | 90,0% |

⁴ Data base: Agosto/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
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, 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.

