

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\$585.385.940,35

Valor Patrimonial/Cota

R\$135,98

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 novembro, os noticiários se voltaram para a corrida eleitoral. Na questão externa, tivemos a apuração do voto popular indicando a vitória do democrata Joe Biden. Mas somente no próximo dia 14, ele será de fato eleito pelo colégio eleitoral e nas semanas seguintes reconhecido pelo Congresso como novo presidente. Na questão interna, tivemos os dois turnos das eleições municipais. Passado este período de incerteza, temos um maior otimismo no mercado, refletindo em um aumento do fluxo de entrada do capital estrangeiro, fazendo com que a bolsa retomasse o movimento de ascensão. Os olhos se voltam agora para a recuperação econômica e para as medidas de controle à questão fiscal brasileira. Para isto, o ministério da economia vem focando nas reformas como a da PEC, a tributária e a agenda de privatizações. A ideia agora é seguir com a retomada sustentável baseada em investimentos na produção, aumentando a capacidade produtiva, permitindo o crescimento do PIB.

Este mês, a análise da Intenção de Consumo das Famílias, (ICF), apresentou pelo terceiro mês consecutivo uma recuperação. A tendência mais positiva da economia, somada com a continuidade do auxílio emergencial, ainda que em menor escala, permitiram um maior ânimo e segurança dos consumidores, fazendo com que o índice tivesse uma variação positiva de 0,8% em relação ao mês anterior. A boa notícia veio com os primeiros sinais de retomada do nível da Renda Atual após sete quedas sequenciais. A percepção incentivou as famílias a ficarem mais confiantes em relação ao seu poder de compra futuro.

Em relação ao varejo, ainda estamos em movimento de ascensão, embora a curva de recuperação tenha se mostrado um pouco mais branda do que nos meses anteriores. Em relação ao mesmo período no ano anterior o índice do Varejo (ICVA) apresentou uma retração de 7,7%, marcando um semestre sequencial de retomada do setor. O principal destaque fica para o setor de alimentação, mas na frente de Bares e Restaurantes, que foi um dos mais afetados com as restrições de funcionamento do auge da pandemia. Ainda sobre o setor alimentício, tivemos uma contenção do crescimento do segmento de supermercados. Olhando para os grandes blocos, a maior recuperação ficou com o setor de Bens duráveis e Semiduráveis, na parte de vestuário. Se olharmos o impacto por regiões, o retrato permanece inalterado, com a região Norte próxima da curva de inflexão, já estando positiva em termos nominais e a região Sudeste, seguida pela Nordeste como as mais impactadas.

Sobre a nossa carteira, o mês de novembro foi marcado pela ampliação dos horários de funcionamento de nossos ativos, sendo que boa parte de nossa carteira já segue operando dentro de seu horário habitual. Na parte de prospecção, tivemos 10 novos contratos de lojas satélites assinados nos Shoppings Capim Dourado, Londrina Norte e Plaza Macaé. Ao todo, foram cerca de 325 m² de ABL locada em nosso portfólio. Os destaques são para a Chilli Beans no Capim Dourado e para a Spicy no Plaza Macaé.

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\$2,9 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$99,99/cota, praticamente em linha com o mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 1,5%.

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).

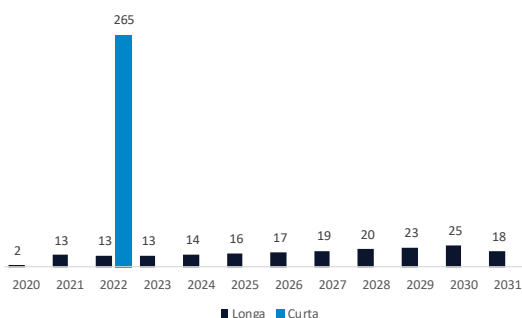
No mês de novembro, em decorrência dos impactos sofridos pela crise pandêmica, o Fundo não apresentou resultado acumulado para a antecipação mensal de rendimento.

Obrigações

Em outubro, 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.

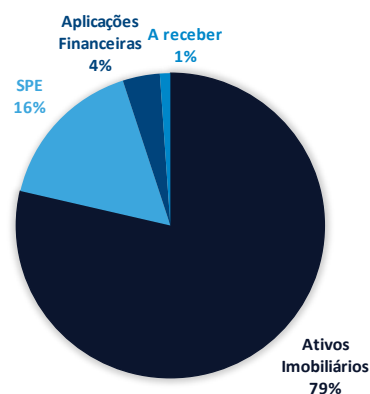
Carteira

Em outubro 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 outubro era de R\$ 585,4 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\$ 38,7 milhões, inferior ao mês anterior, dado os custos 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	38,7
Obrigações	(459,9)
A pagar/a receber	10,2
Patrimônio Líquido	585,4



Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,1%
Vendas Totais	[R\$]	26.141.869
Receita de Locação	[R\$]	1.167.644
NOI - competência	[R\$]	813.262
SSR	[%]	-3,1%
SSS	[%]	-0,2%
Inadimplência	[%]	10,8%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	94,9%
Vendas Totais	[R\$]	11.873.013
Receita de Locação	[R\$]	390.839
NOI - competência	[R\$]	259.806
SSR	[%]	-18,5%
SSS	[%]	-2,5%
Inadimplência	[%]	-0,6%



Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,8%
Vendas Totais	[R\$]	23.031.844
Receita de Locação	[R\$]	1.096.044
NOI - competência	[R\$]	255.156
SSR	[%]	-3,0%
SSS	[%]	-8,9%
Inadimplência	[%]	20,4%



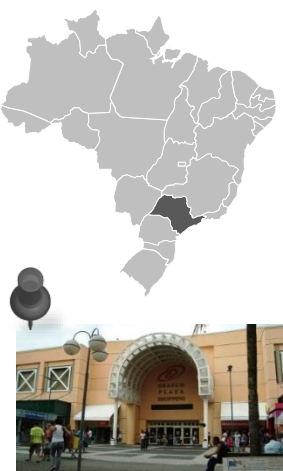
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	93,7%
Vendas Totais	[R\$]	21.828.927
Receita de Locação	[R\$]	1.316.203
NOI - competência	[R\$]	854.397
SSR	[%]	5,2%
SSS	[%]	-19,9%
Inadimplência	[%]	3,1%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,8%
Vendas Totais	[R\$]	15.275.290
Receita de Locação	[R\$]	433.442
NOI - competência	[R\$]	(569.076)
SSR	[%]	-23,8%
SSS	[%]	-17,7%
Inadimplência	[%]	15,6%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,8%
Vendas Totais	[R\$]	18.974.938
Receita de Locação	[R\$]	1.531.443
NOI - competência	[R\$]	1.723.873
SSR	[%]	-20,8%
SSS	[%]	-18,0%
Inadimplência	[%]	13,2%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,6%
Vendas Totais	[R\$]	23.407.887
Receita de Locação	[R\$]	906.614
NOI - competência	[R\$]	931.641
SSR	[%]	-1,0%
SSS	[%]	2,7%
Inadimplência	[%]	-3,9%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	94,0%
Vendas Totais	[R\$]	109.916.217
Receita de Locação	[R\$]	4.982.741
NOI - competência	[R\$]	2.569.580
SSR	[%]	-6,5%
SSS	[%]	-7,8%

² Os resultados operacionais dos Shoppins 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 outubro foi novamente positivo e 64% mais expressivo que do mês anterior, atingindo aproximadamente R\$ 1,5 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 1,0 milhão dado principalmente pelo ajuste de inadimplência devido o descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, o resultado ajustado de ficou positivo em R\$ 489 mil. Lembramos que o Fundo ainda possui um prejuízo acumulado de períodos anteriores, desta forma o resultado mensal ainda não é passível de distribuição.

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

DESEMPENHO	ago-20	set-20	out-20	2020
Receitas	2.896.759	3.157.919	4.015.094	28.836.193
Receita Imobiliária	2.842.995	3.024.037	3.823.193	30.038.944
PDD - aluguéis	-	-	-	(4.861.073)
Receita Financeira	53.764	(64.098)	(25.877)	946.163
Receita de Dividendos	-	197.980	217.778	2.712.159
Despesas	(2.423.906)	(2.235.353)	(2.497.932)	(32.672.828)
Despesas Operacionais	(1.275.243)	(1.121.652)	(1.409.771)	(15.956.069)
Despesas Financeira	(1.148.663)	(1.113.701)	(1.088.161)	(16.716.759)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	153.922.240
Resultado Líquido	472.853	922.566	1.517.162	150.085.605
Ajuste Gerencial	(1.160.527)	(434.378)	(1.027.595)	(150.577.438)
Resultado Ajustado	(687.674)	488.188	489.567	(491.833)
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:	131
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,1%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	112
Vagas:	580
Ocupação³:	93,7%

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:	20
Vagas:	314
Ocupação³:	94,9%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	111
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,8%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	88
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,6%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	158
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,8%

⁴ Data base: Outubro/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, 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.

