

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\$430.039.765,98

Valor Patrimonial/Cota

R\$99,89

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.

Nota do Gestor

É com prazer que divulgamos hoje o primeiro relatório mensal de acompanhamento do Fundo – FII BTG Shoppings.

Conforme cronograma esperado da operação, o Fundo realizou em 26/07/2019 a sua primeira integralização de cotas, no valor total de R\$ 430.419.019,58. Na sequência, em 02/08/2019, o Fundo concretizou a operação com a BR Malls para a aquisição de 7 shoppings Center, sendo, Shopping Ilha Plaza, Casa&Gourmet e Plaza Macaé, localizados no Rio de Janeiro; Shopping Contagem, localizado em Minas Gerais; Shopping Londrina Norte, localizado no Paraná; Shopping Osasco Plaza, localizado em São Paulo e Shopping Capim Dourado, localizado em Tocantins. Os mesmos serão a frente melhor detalhados. Ressaltamos ainda que as devidas liquidações financeiras referentes as aquisições dos ativos ocorreram na própria data de posse.

A operação totalizou R\$ 680 milhões, sendo que deste montante 39% foi realizado via capital financeiro do Fundo e o restante financiado por meio de instrumentos financeiros adquiridos. Tais obrigações estão subdivididas em duas modalidades, sendo a primeira uma dívida mais curta, instrumentalizada por meio de uma LCI e uma dívida longa, via CRI.

Ainda em agosto o Fundo firmou com alguns demais proprietários dos Shopping Ilha Plaza, Contagem e Plaza Macaé a aquisição de participação adicional nos ativos, resultando em um financeiro da aquisição de R\$ 130 milhões, sendo deste montante a maior parcela foi paga via capital financeiro do Fundo.

Importante esclarecer ainda que o preço de aquisição dos Shoppings possui uma parcela adicional (“*earnout*”) atrelada ao atingimento de certas metas de receita operacional líquida dos Shopping, ano exercício social de 2019, a ser paga no segundo semestre de 2020.

Informamos ainda, que com exceção do Shopping de Osasco, que possui uma administração independente, os serviços de administração dos shoppings, anteriormente prestados pela BR Malls estão sendo substituídos para um novo operador. Tal substituição possui um prazo de transição pré determinado de 60 dias prorrogáveis, de modo que as operações dos ativos não sejam prejudicadas.

Distribuição de Rendimentos

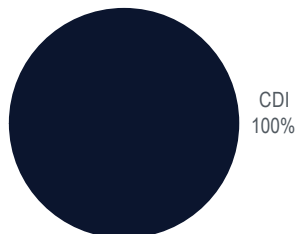
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em agosto o Fundo não realizou nenhuma distribuição de rendimentos dado o não recebimento de recursos relativos aos imóveis adquiridos, uma vez que a receita dos ativos será somente recebida a partir no mês de setembro, considerando a defasagem entre competência e caixa. A próxima distribuição, continuará respeitando o Art. 17, § 1º do Regulamento.

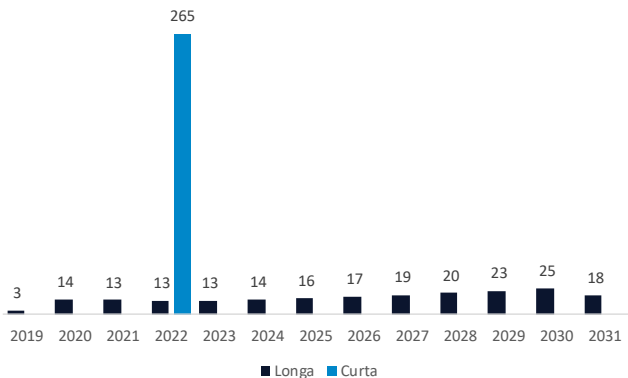
Obrigações

Foram adquiridas duas obrigações devido as aquisições dos imóveis.

Índice de Reajuste

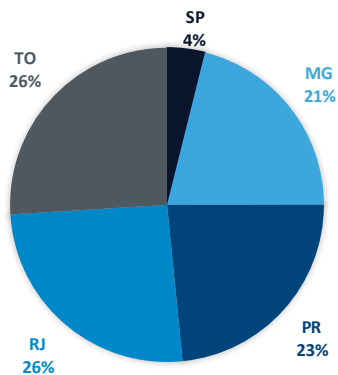


Cronograma de amortização (R\$ milhões)



A ocorrência de alguns eventos irá reduzir a remuneração da dívida curta. São eles, registro da alienação fiduciária do Capim Dourado, registro da alienação fiduciária do Londrina Norte e registro da alienação fiduciária de ações e documentos competentes de Macaé.

Carteira



ABL % por Região

A composição do Fundo em julho de 2019 era exclusiva de cotas de fundos de renda fixa, não havendo ainda nenhuma alocação em classes distintas.

Com as aquisições ocorridas no início do mês de agosto, tivemos uma alteração considerável deste cenário, que será apresentada no próximo mês, com o fechamento do balanço de agosto.

A composição da carteira do Fundo em termos de ABL por região é retratada no gráfico ao lado, sendo nossa maior exposição no Shopping Capim Dourado, que acaba sendo o ativo com maior receita líquida operacional esperada para o ano de 2019.



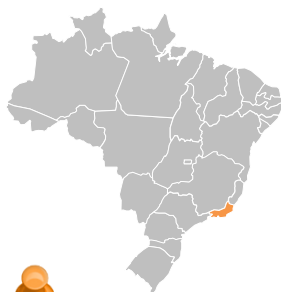
Shopping Capim Dourado

O Shopping Capim Dourado foi inaugurado em 2010, na cidade de Palmas, capital do estado do Tocantins. Trata-se de um shopping regional, dominante na cidade onde a concorrência ainda é concentrada no comércio de rua e no Palmas Shopping, uma galeria posicionada no centro da cidade.

Palmas é uma cidade com poucos problemas de deslocamento e trânsito, favorecendo o acesso ao Capim Dourado.

Atualmente, o shopping cumpre o papel de principal empreendimento para compras, serviços e lazer da cidade e tem crescido junto com o desenvolvimento da região, já que o Tocantins é o estado mais novo do Brasil e Palmas a capital com a maior taxa de crescimento populacional dentre todas as outras.

O Shopping possui um perfil de público das classes A/B.



Shopping Casa & Gourmet

O Shopping Casa e Gourmet foi inaugurado em 1994 como parte da sede do Clube Botafogo restaurada naquele mesmo ano. Trata-se de uma concessão privada com o Clube Botafogo com término previsto em 2043.

É um shopping pequeno, localizado em um tradicional bairro da Zona Sul carioca, de elevada densidade demográfica e com sedes de diversas grandes empresas.

Em 2009 o shopping assumiu sua vocação atual e um novo posicionamento, com mix voltados para os segmentos de decoração, design e restaurantes.

Atualmente o shopping está mais consolidado como polo gastronômico, sendo a opção de almoço e happy hour para diversas empresas sediadas não apenas em Botafogo mas também no centro do Rio de Janeiro.

O Shopping possui um perfil de público das classes A/B.



Shopping Contagem

O Shopping Contagem foi Inaugurado em novembro de 2013, sendo o maior e mais novo centro de compras de Contagem, cidade com um importante polo industrial e que fica a cerca de 15 minutos da capital, integrado a região metropolitana de Belo Horizonte.

O empreendimento é novo e cumpre atualmente o papel de principal opção de lazer famílias da zona de influência primária assim como de alimentação para o público de empregados das empresas da região.

Dado sua inauguração relativamente recente, o shopping ainda está em processo de amadurecimento e consolidação, apresentando um potencial crescimento dos patamares de vendas e com a consolidação das lojas em operação, podendo se tornar dominante na região.

O Shopping possui um perfil de público das classes A/B.



Shopping Ilha Plaza

O Shopping Ilha Plaza foi inaugurado em 1992, na cidade do Rio de Janeiro.

Trata-se de um shopping médio, localizado na Ilha do Governador, um bairro da zona norte carioca, com perfil de renda acima da média da região, próximo ao aeroporto Internacional do Galeão e da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

O shopping é o único do bairro e por isso exerce um papel dominante na Ilha do Governador. Possui um mix de boa qualidade com taxa de ocupação elevada e estabilizada. Sua infraestrutura é mais antiga e por isso há maior necessidade de investimentos em revitalização.

É um empreendimento amadurecido com indicadores de vendas, aluguel e tráfego saudáveis.

O Shopping possui um perfil de público das classes B/C.



Shopping Londrina Norte

O Shopping Londrina Norte foi inaugurado em 2012, localizado na zona norte de Londrina.

Trata-se de um shopping regional em uma região estratégica na zona norte de Londrina, com cerca de 160 mil habitantes, em frente ao terminal rodoviário e próximo aos acessos de outras importantes cidades vizinhas.

É um equipamento novo, com arquitetura moderna de layout simples e boa iluminação natural. Tem uma forte ancoragem, possui uma alameda de serviços bem completa além de uma praça de alimentação ampla e agradável.

É um empreendimento em amadurecimento com potencial crescimento dos patamares de vendas, aluguel e tráfego, especialmente durante a semana.

O Shopping possui um perfil de público das classes B/C.



Shopping Osasco

O Shopping Osasco Plaza foi inaugurado em 1995, localizado na cidade de Osasco, região oeste da grande São Paulo.

Trata-se de um shopping pequeno, na zona central da cidade, próximo à principal rua de comércio (calçadão de Osasco) e à estação de trem da cidade.

Osasco é a terceira maior cidade do estado de São Paulo e a décima cidade do país, possui o 10º PIB do país e abriga a sede de diversas grandes empresas, como a matriz do Banco Bradesco, o SBT, o parque gráfico do Diário de São Paulo e o Submarino (comércio eletrônico).

É um empreendimento maduro com indicadores de vendas, aluguel e tráfego saudáveis.

O Shopping possui um perfil de público das classes B/C.



Shopping Plaza Macaé

O Shopping Plaza Macaé foi inaugurado em 2008, localizado na cidade de Macaé, no litoral norte fluminense.

Trata-se de um shopping médio, referência no varejo não só da cidade, mas também dos municípios vizinhos, com mix de lojas forte e diversificado.

A cidade de Macaé e os municípios vizinhos que abrangem a área de influência compreendem uma população urbana total de 230 mil habitantes e 80 mil domicílios. O padrão de renda nas zonas próximas ao shopping é acima da média. Este fato é impulsionado pela força econômica da cidade, muito influenciada pelo mercado de petróleo.

É um empreendimento maduro, único na cidade e com indicadores de vendas, aluguel e tráfego saudáveis.

O Shopping possui um perfil de público das classes A/B.

Desempenho Operacional

Devido a incorporação dos empreendimentos ter ocorrido somente no mês de agosto, este relatório não inclui as informações operacionais do mês imediatamente anterior (julho/2019). Os desempenhos operacionais dos shoppings serão divulgados no relatório de setembro a ser divulgado em outubro.

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas:	152
Vagas:	1.139
Ocupação²:	98,9%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65.6%
ABL (m²):	14.172
Lojas:	133
Vagas:	580
Ocupação²:	97,0%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas:	132
Vagas:	1.100
Ocupação²:	98,3%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100.00%
ABL (m²):	7.137
Lojas:	31
Vagas:	314
Ocupação²:	92,1%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas:	146
Vagas:	1.500
Ocupação²:	94,3%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas:	97
Vagas:	1.139
Ocupação²:	96,9%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas:	206
Vagas:	2.250
Ocupação²:	95,9%

² Dados relativos ao momento da aquisição.

Dados financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

OI-RE-Shopping@btgpactual.com
sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

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.