

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\$432.941.473,84

Valor Patrimonial/Cota

R\$100,57

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

Em outubro, o Copom realizou sua penúltima reunião do ano, reduzindo novamente a taxa básica de juros em 0,5%. Assim, a Selic segue batendo sua mínima histórica, chegando em 5,0% a.a., ainda com perspectiva de novo corte até o final do ano. Tal corte deve ajudar na recuperação da atividade econômica, ao diminuir o custo de crédito e incentivar o consumo.

Seguindo a expectativa do mercado, o Senado aprovou neste mês o texto base da reforma da previdência, que era a prioridade da agenda econômica do Governo. A medida deverá gerar uma economia de R\$ 800 bilhões no primeiro decênio. A reforma, embora tenha sido primordial para o início do novo ciclo econômico brasileiro, marcado por juros baixos, ainda não é suficiente para garantir a entrada de investimentos estrangeiros no país. Isto só deve acontecer após a retomada do crescimento do país. Para isto, o Governo está trabalhando num pacote de medidas que visam frear o crescimento dos gastos públicos. A proposta principal destas medidas será a PEC emergencial, que terá a finalidade de cortar gastos obrigatórios e abrir espaço para investimentos.

Ainda neste mês tivemos a alteração do calendário de saques do FGTS. A mudança deverá dar um impulso adicional à atividade econômica em 2019. A retirada de recursos pelos trabalhadores, somado a liberação do PIS/Pasep apresenta um potencial de crescimento de 0,35 ponto percentual no PIB. Esta concentração do calendário ainda em 2019 deve ajudar a incentivar o consumo neste fim de ano, principalmente no período natalino.

O último domingo do mês foi marcado pela vitória do candidato peronista para a presidência da Argentina. Muitos especialistas preveem impactos importantes deste resultado para o Brasil. O país é nosso terceiro parceiro comercial, sendo que qualquer rumo esquerdista pode afetar ainda mais as exportações, que já recuaram em quase 40% neste ano.

Ainda em outubro, tivemos a divulgação do índice ICVA de setembro, que mostrou um crescimento real de 3,6% do varejo brasileiro. O resultado foi positivamente impactado pela criação da primeira Semana do Brasil, que foi uma iniciativa do Governo Federal para promover descontos em lojas físicas e virtuais. Comparando-se tal crescimento com o mês anterior, todos os setores apresentaram crescimento, com destaque para o setor de turismo e transporte. Já em novembro, teremos a Black Friday, principal data do varejo para as vendas de eletroeletrônicos. Este ano há uma expectativa de crescimento de 4% nas vendas.

Olhando especificamente para o nosso Fundo, outubro marcou a fim do processo de transição do operador dos Shoppings para a equipe da Soul Malls. A entrada deles já marca um crescimento importante na comercialização de novas lojas, com destaque para 7 novas locações no portfólio.

Distribuição de Rendimentos

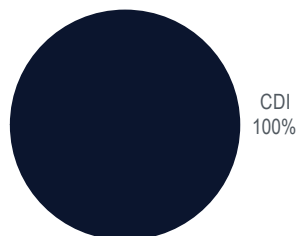
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em outubro o Fundo não realizou nenhuma distribuição de rendimentos, dado a distribuição do mês se referir a competência de agosto (M-2), mês que apresentou um prejuízo contábil, influenciado o descasamento entre a competência e o caixa das receitas oriundas dos Shoppings. A próxima distribuição, continuará respeitando o Art. 17, § 1º do Regulamento.

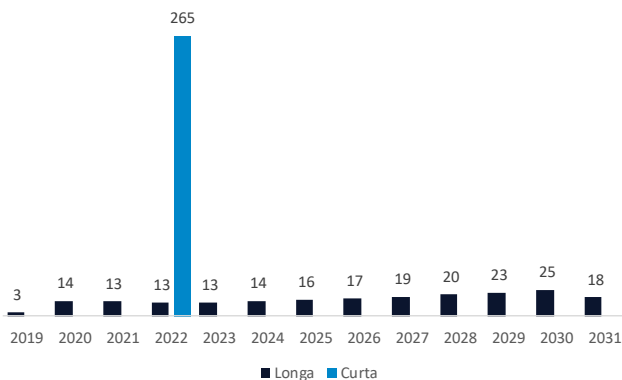
Obrigações

No mês de setembro tivemos a primeira amortização do fluxo da dívida longa. Este pagamento no entanto representa um % muito baixo do principal, não impactando visivelmente o gráfico de cronograma de amortização.

Índice de Reajuste



Cronograma de amortização (R\$ milhões)



Lembramos ainda que 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. No momento estamos cumprindo as exigências do cartório.

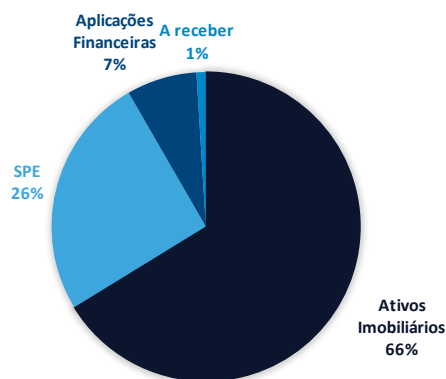
Carteira

Em setembro 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 setembro era de 432,9 milhões, sendo que a participação em imóveis somada com a participação em companhias fechadas totalizava R\$ 828,3 milhões. As aplicações financeiras atualmente se encontram em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 66,5 milhões. Sendo consideravelmente menor que o mês anterior dado a saída de recursos para o pagamento dos Shoppings em agosto.

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

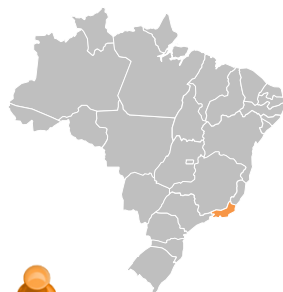
Ativos Imobiliários	598,6
SPE	229,7
Aplicações Financeiras	66,5
Obrigações	(455,2)
A pagar/a receber	(6,7)
Patrimônio Líquido	432,9





Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	96,6%
Vendas Totais	[R\$]	25.528.928
Receita de Locação	[R\$]	1.254.125
NOI - competência	[R\$]	1.304.363
SSR	[%]	8,7%
SSS	[%]	1,5%
Inadimplência	[%]	9,8%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	95,2%
Vendas Totais	[R\$]	10.307.210
Receita de Locação	[R\$]	458.067
NOI - competência	[R\$]	270.045
SSR	[%]	11,7%
SSS	[%]	3,5%
Inadimplência	[%]	-0,9%



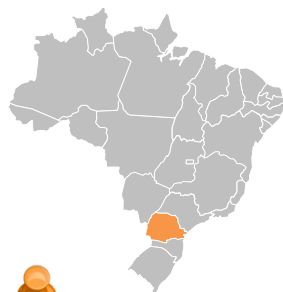
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	94,6%
Vendas Totais	[R\$]	23.997.744
Receita de Locação	[R\$]	1.252.019
NOI - competência	[R\$]	2.150.980
SSR	[%]	5,8%
SSS	[%]	-2,1%
Inadimplência	[%]	5,4%



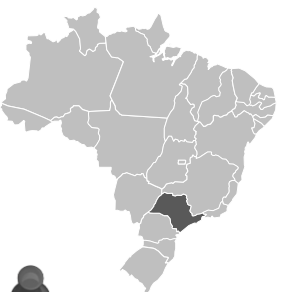
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,2%
Vendas Totais	[R\$]	25.861.893
Receita de Locação	[R\$]	1.513.930
NOI - competência	[R\$]	1.531.293
SSR	[%]	6,3%
SSS	[%]	2,9%
Inadimplência	[%]	12,5%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	94,2%
Vendas Totais	[R\$]	19.180.585
Receita de Locação	[R\$]	762.023
NOI - competência	[R\$]	383.568
SSR	[%]	12,3%
SSS	[%]	0,1%
Inadimplência	[%]	-0,5%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	98,4%
Vendas Totais	[R\$]	21.762.261
Receita de Locação	[R\$]	1.858.616
NOI - competência	[R\$]	1.927.917
SSR	[%]	6,2%
SSS	[%]	1,8%
Inadimplência	[%]	4,5%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,0%
Vendas Totais	[R\$]	21.471.516
Receita de Locação	[R\$]	1.121.356
NOI - competência	[R\$]	1.062.986
SSR	[%]	6,1%
SSS	[%]	0,2%
Inadimplência	[%]	2,4%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	95,5%
Vendas Totais	[R\$]	148.110.138
Receita de Locação	[R\$]	8.220.135
NOI - competência	[R\$]	8.631.151
SSR	[%]	7,4%
SSS	[%]	1,0%

² Os resultados operacionais dos Shoppings consideram a totalidade dos ativos. Lembramos ainda que Casa&Gourmet, Osasco e Plaza Macaé estão dentro de SPEs.

Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo em setembro foi positivo em R\$ 1,393 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo em R\$ 1.124 mil dado principalmente pelo accrual dos juros do CRI e pelas inadimplências. Assim, o resultado passível de distribuição ficou positivo em R\$ 269 mil.

Em outubro teremos que compensar o prejuízo contábil acumulado de R\$ 1.194 mil, o que influenciará negativamente o resultado a distribuir. Por outro lado, temos a reconhecer alguns resultados represados no mês de setembro de receita de estacionamento e de uma sociedade de propósito específico, impactando positivamente na distribuição.

	jul-19	ago-19	set-19
Receitas	294.732	6.089.610	5.437.023
Receita Imobiliária		4.864.870	4.426.108
Receita Financeira	294.732	512.012	298.186
Receita de Dividendos		712.728	712.728
Despesas	(84.006)	(4.765.271)	(4.044.330)
Despesas Operacionais	(84.006)	(1.773.069)	(1.086.722)
Despesas Financeira		(2.992.202)	(2.957.608)
Reserva de Contingência	-	-	-
Resultado Líquido	210.726	1.324.338	1.392.693
Ajuste Gerencial	14.583	(3.012.617)	(1.124.066)
Resultado Ajustado	225.310	(1.688.278)	268.627

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	138
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,6%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65.6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	116
Vagas:	580
Ocupação³:	95,2%

Shopping Osasco Plaza



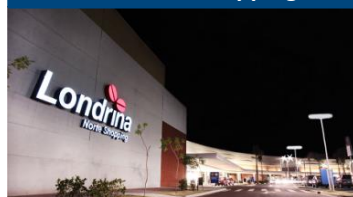
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	130
Vagas:	1.100
Ocupação³:	98,4%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100.00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	21
Vagas:	314
Ocupação³:	95,2%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	117
Vagas:	1.500
Ocupação³:	94,2%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	88
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,0%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	166
Vagas:	2.250
Ocupação³:	94,6%

³ Data base: Setembro/19.

Dados financeiros e operacionais: 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.