

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\$439.088.804,80

Valor Patrimonial/Cota

R\$101,99

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

Fazendo uma retrospectiva do ano de 2019 percebemos grandes avanços e recordes no setor econômico. Tivemos a aprovação da reforma da previdência, a mínima histórica da Selic, a máxima desvalorização cambial e os inéditos 117 mil pontos do Ibovespa, patamar já superado momentaneamente neste mês. Se olharmos especificamente para os fundos imobiliários vemos uma valorização de quase 36% do Ifix. Dado a conjuntura destes fatores o ano começou com estimativas mais otimistas, destacando o aumento da projeção do PIB para 2,5% ao fim de 2020 e na expectativa da queda do desemprego.

Em janeiro, o que vêm ganhando destaque no noticiário é a possibilidade uma possível pandemia causada pelo Coronavírus. No Brasil, embora já tenham casos suspeitos, não há ainda nenhum confirmado. Além disso, virologistas defendem que este vírus é tipicamente de clima frio, o que pode dificultar a sua transmissão no Brasil, país de clima tropical. Desta forma, diferente do que já vem acontecendo nos países asiáticos, ainda não enxergamos nenhum movimento da população buscando evitar ambientes públicos e conglomerados, como os shoppings centers.

Neste mês seguimos analisando a Pesquisa de Intenção de Consumo das Famílias, o (ICF), que é um bom parâmetro sobre o comportamento do comércio. O indicador apresentou o melhor resultado para janeiro desde o ano de 2015, com um crescimento de 1,2% em relação a 2019. Este resultado marca o melhor patamar do índice desde março de 2019, alcançando 97,1 pontos, resultado majorado pela satisfação do nível de intenção de compras das famílias com renda acima de 10 salários mínimos.

Ainda em janeiro, tivemos a divulgação do índice ICVA de dezembro, que mostrou um crescimento real na casa dos 2,6% do varejo brasileiro, comparando-se com o mesmo período do ano anterior. O setor de destaque ficou para a área de turismo e transporte. Já se olharmos para as vendas no consolidado de 2019, perceberemos um crescimento real de 2,9%, que representa um recorde desde 2014. O resultado do segundo semestre foi decisivo para tal aceleração, sendo impactado principalmente pela Semana do Brasil, em setembro, e pela *Black Friday*, em novembro. Comparando-se tal crescimento com o ano anterior os setores de Bens não Duráveis foi o que registrou a maior aceleração, no patamar de 3,9%.

Na frente do nosso Fundo, informamos que em dezembro tivemos um resultado surpreendente nas vendas das lojas satélites, crescendo 4,5%. Somado este fato ao resultado positivo de 4,1% do SSR, temos a ratificação da manutenção de lojas saudáveis. Importante ressaltar que continuamos com uma estratégia eficiente do mix de lojas, com destaque para o novo contrato com a Renner 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\$ 23,5 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 118,50/cota, representando uma rentabilidade de mais de 18% para o cotista em relação ao IPO.

Distribuição de Rendimentos

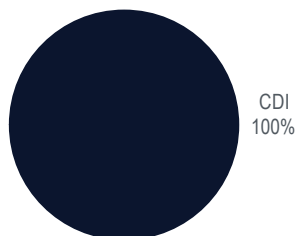
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em janeiro o Fundo distribuiu R\$ 0,2187/cota, referente ao mês de novembro, dado a distribuição do Fundo seguir o regime (M-2). Lembramos ainda que em novembro o resultado consolidado havia sido afetado pela compensação do prejuízo contábil acumulado, originado pelo descasamento entre a competência e o caixa das receitas oriundas dos Shoppings no mês de agosto, com a entrada dos ativos no portfólio. As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

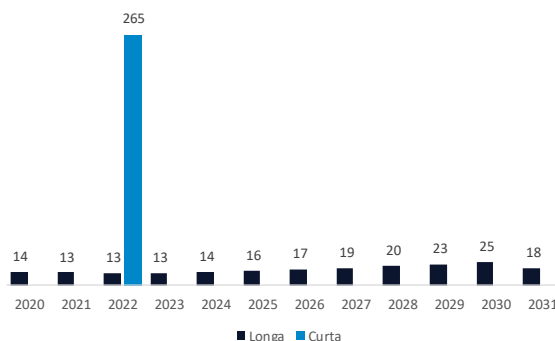
Obrigações

Em dezembro 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)



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 mês de janeiro, tivemos o registro do Londrina Norte, para os demais ainda estamos aguardando a reanálise dos títulos que foram apresentados ao cartório.

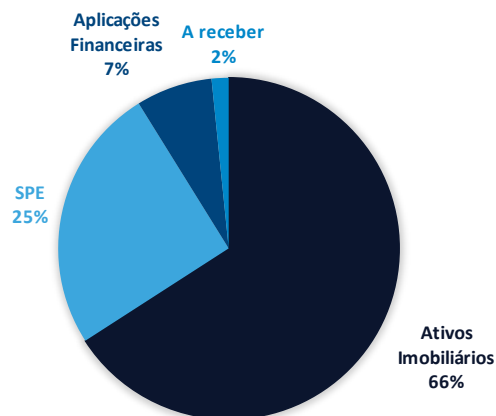
Carteira

Em dezembro 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 dezembro era de 439,1 milhões, sendo que a participação em imóveis somada com a participação em companhias fechadas totalizava R\$ 829,5 milhões. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 65,9 milhões, pouco inferior que o mês anterior dado principalmente pelo pagamento das despesas operacionais do Fundo.

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

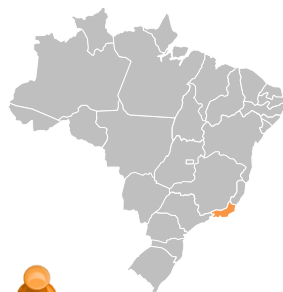
Ativos Imobiliários	599,7
SPE	229,8
Aplicações Financeiras	65,9
Obrigações	(461,9)
A pagar/a receber	5,6
Patrimônio Líquido	439,1





Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	98,0%
Vendas Totais	[R\$]	43.675.765
Receita de Locação	[R\$]	2.560.365
NOI - competência	[R\$]	2.772.670
SSR	[%]	5,6%
SSS	[%]	0,8%
Inadimplência	[%]	23,4%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,6%
Vendas Totais	[R\$]	11.224.446
Receita de Locação	[R\$]	546.601
NOI - competência	[R\$]	388.377
SSR	[%]	-2,7%
SSS	[%]	0,4%
Inadimplência	[%]	5,8%



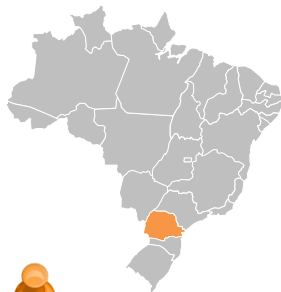
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	94,3%
Vendas Totais	[R\$]	47.106.164
Receita de Locação	[R\$]	2.230.226
NOI - competência	[R\$]	2.148.842
SSR	[%]	-3,5%
SSS	[%]	2,7%
Inadimplência	[%]	-1,7%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,6%
Vendas Totais	[R\$]	53.428.890
Receita de Locação	[R\$]	3.236.846
NOI - competência	[R\$]	3.286.741
SSR	[%]	3,3%
SSS	[%]	-3,2%
Inadimplência	[%]	7,8%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	95,9%
Vendas Totais	[R\$]	31.464.173
Receita de Locação	[R\$]	1.672.354
NOI - competência	[R\$]	1.362.495
SSR	[%]	6,7%
SSS	[%]	-5,4%
Inadimplência	[%]	1,1%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	98,4%
Vendas Totais	[R\$]	42.144.586
Receita de Locação	[R\$]	3.778.525
NOI - competência	[R\$]	4.068.628
SSR	[%]	4,7%
SSS	[%]	1,5%
Inadimplência	[%]	0,7%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	40.076.110
Receita de Locação	[R\$]	1.924.281
NOI - competência	[R\$]	1.845.919
SSR	[%]	12,9%
SSS	[%]	-0,2%
Inadimplência	[%]	-0,4%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	96,3%
Vendas Totais	[R\$]	204.192.703
Receita de Locação	[R\$]	11.545.462
NOI - competência	[R\$]	11.317.184
SSR	[%]	4,1%
SSS	[%]	-0,5%

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 dezembro foi positivo em R\$ 6,081 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo em R\$ 3,504 milhões dado principalmente pelas inadimplências oriundas do regime caixa de contabilização, que serão revertidas no próximo mês. Assim, o resultado passível de distribuição ficou positivo em R\$ 2,576 milhões.

Importante ressaltar que o resultado de dezembro, equivalente a R\$ 0,5985/cota será distribuído no mês de fevereiro, de acordo com a regra de distribuição do Fundo de M-2.

DESEMPENHO	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19
Receitas	294.732	6.089.610	5.437.023	6.110.584	6.697.797	10.257.525
Receita Imobiliária		4.864.870	4.426.108	5.209.339	5.836.769	9.395.569
Receita Financeira	294.732	512.012	298.186	148.921	187.896	188.824
Receita de Dividendos		712.728	712.728	752.324	673.132	673.132
Despesas	(84.006)	(4.765.271)	(4.044.330)	(4.876.188)	(4.091.428)	(4.176.939)
Despesas Operacionais	(84.006)	(1.773.069)	(1.086.722)	(1.844.188)	(1.453.223)	(1.848.531)
Despesas Financeira		(2.992.202)	(2.957.608)	(3.032.000)	(2.638.205)	(2.328.408)
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	210.726	1.324.338	1.392.693	1.234.396	2.606.370	6.080.586
Ajuste Gerencial	14.583	(3.012.617)	(1.124.066)	(297.239)	(1.407.789)	(3.504.149)
Resultado Ajustado	225.310	(1.688.278)	268.627	937.157	1.198.581	2.576.437
Rendimento distribuído/cota	-	-	-	-	-	-

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	143
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,0%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	117
Vagas:	580
Ocupação³:	95,6%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	131
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:	96,6%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	123
Vagas:	1.500
Ocupação³:	95,9%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	88
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,8%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	168
Vagas:	2.250
Ocupação³:	94,3%

³ Data base: Dezembro/19.

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
sh-contato-fundoimobiliario@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.