

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\$436.084.538,81

Valor Patrimonial/Cota

R\$101,29

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

Nesta última semana de fevereiro o Ministério da Saúde confirmou os primeiros casos de coronavírus no país. Com a patologia confirmada, o país passa para um status de contenção, fase em que o foco é impedir que a doença se espalhe e analisar como será o comportamento do vírus no clima tropical, no verão. Com 64 países atingidos, a expectativa é de que a OMS decrete em breve uma pandemia, embora a mesma esteja cautelosa. Deste modo, embora seja cedo para prever a extensão do impacto, as principais casas de *research* já começam a revisar as projeções de crescimento do PIB. Mesmo que o impacto no mercado interno não seja tão representativo, devemos sofrer com a queda das exportações, dado que a China, nosso principal parceiro vai crescer menos. Com esta conjuntura, não é inimaginável pensar em um novo corte de juros no médio prazo, o que de certa forma irá ajudar no crescimento.

Sobre o impacto da disseminação do vírus nos Fundos Imobiliário, com a queda de 1,5% do IFIX na abertura do Mercado após o carnaval, os gestores do mercado acreditam que deva ser apenas um alvoroço passageiro. Para grande maioria os fundamentos do setor seguem intactos, sem a necessidade de revisão de premissas.

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 desde abril de 2015, com um crescimento de 1,2% no mês e de 0,8% se comparado com o mesmo período de 2019. O resultado de perspectiva de consumo ficou acima dos 100 pontos, atingindo o nível de satisfação pela primeira vez desde março. Este resultado foi majorado pela satisfação do nível de intenção de compras das famílias com renda acima de 10 salários mínimos.

Ainda em fevereiro, tivemos a divulgação do índice ICVA de janeiro, que mostrou um crescimento real na casa dos 3,1% do varejo brasileiro, comparando-se com o mesmo período do ano anterior. O resultado foi positivamente impactado pelo efeito do calendário, com uma sexta feira a mais, dia forte para o comércio. O setor de destaque ficou para a área de alimentação, com Hipermercados e Supermercados. Já o segmento de vestuário foi que apresentou maior aceleração dentro do Bloco de bens duráveis e semiduráveis e serviços. No mês de março teremos o dia internacional da mulher, uma das datas sazonais que impactam positivamente o varejo, principalmente o segmento de floriculturas.

Na frente do nosso Fundo, o destaque este mês ficou para a queda de concessão de descontos, ao compararmos com mesmo período do ano anterior. Neste ótica, ganham destaque os Shoppings Capim Dourado e Ilha Plaza, que apresentam um percentual de menos de 0,5%. Em relação a ocupação, ganham destaque os novos contratos assinados no Osasco e no Capim Dourado, além da expansão da Renner no Plaza Macaé. Com isto, a ocupação segue acima dos 96,5% marcando assim o melhor resultado desde aquisição dos ativos e também em relação a 2019 todo.

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\$ 3,0 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 120,00/cota, representando uma rentabilidade de mais de 20% para o cotista em relação ao lançamento do Fundo e um aumento de 1,8% se comparado ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma queda de 3,7%.

Distribuição de Rendimentos

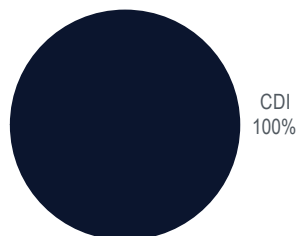
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em fevereiro o Fundo distribuiu R\$ 0,5985/cota, referente ao mês de dezembro, dado a distribuição do Fundo seguir o regime (M-2). As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

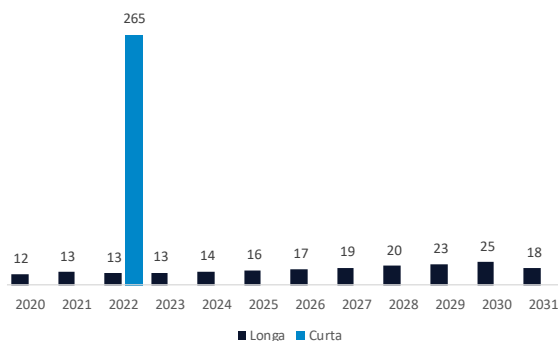
Obrigações

Em janeiro 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 neste mês ocorreu a queda do serviço da dívida curta, dado que tivemos o registro da alienação fiduciária do Londrina Norte. Este valor corresponde a 20% da redução planejada após todas as regularizações. Importante lembrar que ainda temos o registro da alienação fiduciária do Capim Dourado e o registro da alienação fiduciária de ações e documentos competentes de Macaé. Em ambos ainda estamos aguardando a reanálise dos títulos que foram apresentados ao cartório e assim que tivermos novidades, informaremos.

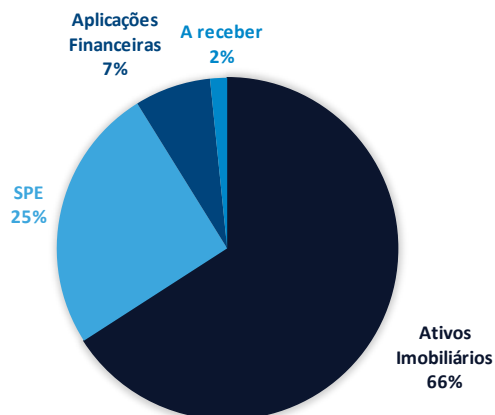
Carteira

Em janeiro 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 janeiro era de 436,1 milhões, sendo que a participação em imóveis somada com a participação em companhias fechadas totalizava R\$ 829,7 milhões. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 64,5 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:

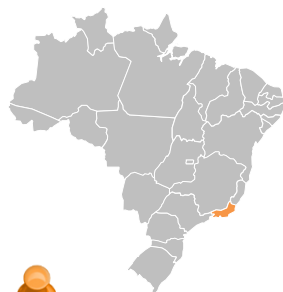
Ativos Imobiliários	599,9
SPE	229,8
Aplicações Financeiras	64,5
Obrigações	(460,8)
A pagar/a receber	2,7
Patrimônio Líquido	436,1





Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	98,0%
Vendas Totais	[R\$]	28.905.252
Receita de Locação	[R\$]	1.442.481
NOI - competência	[R\$]	1.544.909
SSR	[%]	10,4%
SSS	[%]	5,8%
Inadimplência	[%]	9,5%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	97,0%
Vendas Totais	[R\$]	10.606.861
Receita de Locação	[R\$]	434.653
NOI - competência	[R\$]	288.055
SSR	[%]	1,8%
SSS	[%]	11,3%
Inadimplência	[%]	7,4%



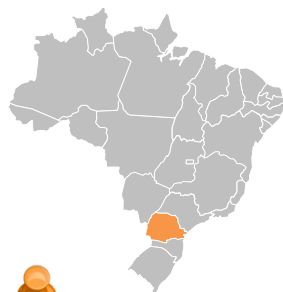
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	94,6%
Vendas Totais	[R\$]	27.205.805
Receita de Locação	[R\$]	1.633.255
NOI - competência	[R\$]	1.451.463
SSR	[%]	33,4%
SSS	[%]	5,8%
Inadimplência	[%]	7,8%



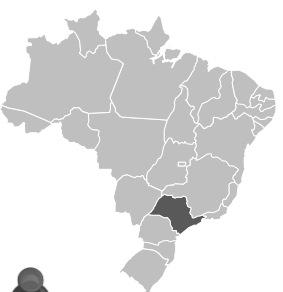
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,9%
Vendas Totais	[R\$]	27.153.819
Receita de Locação	[R\$]	1.683.582
NOI - competência	[R\$]	1.602.203
SSR	[%]	2,6%
SSS	[%]	-2,2%
Inadimplência	[%]	13,3%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	96,1%
Vendas Totais	[R\$]	27.153.819
Receita de Locação	[R\$]	832.888
NOI - competência	[R\$]	503.150
SSR	[%]	22,3%
SSS	[%]	-2,9%
Inadimplência	[%]	5,7%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	98,7%
Vendas Totais	[R\$]	21.753.506
Receita de Locação	[R\$]	2.119.472
NOI - competência	[R\$]	2.143.543
SSR	[%]	5,3%
SSS	[%]	3,6%
Inadimplência	[%]	11,7%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	24.091.080
Receita de Locação	[R\$]	1.240.936
NOI - competência	[R\$]	1.132.019
SSR	[%]	1,4%
SSS	[%]	6,7%
Inadimplência	[%]	7,8%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	96,5%
Vendas Totais	[R\$]	131.877.363
Receita de Locação	[R\$]	6.848.637
NOI - competência	[R\$]	6.205.558
SSR	[%]	13,0%
SSS	[%]	3,3%

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 janeiro foi positivo em R\$ 2,812 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 3,004 milhões dado principalmente pela reversão das inadimplências oriundas do regime caixa de contabilização do mês de dezembro. Lembramos que em dezembro, dado a sazonalidade do modelo de negócio, tivemos um aumento expressivo de vendas, que foram revertidas em caixa somente em janeiro. Assim, o resultado passível de distribuição ficou positivo em R\$ 5,816 milhões.

Importante ressaltar que o resultado de janeiro será distribuído de acordo com a regra de distribuição apresentada no regulamento do Fundo, conforme a legislação em vigor.

DESEMPENHO	2019	jan-20
Receitas	34.887.271	7.483.931
Receita Imobiliária	29.732.656	6.182.831
Receita Financeira	1.630.571	232.008
Receita de Dividendos	3.524.044	1.069.092
Despesas	(22.038.162)	(4.672.102)
Despesas Operacionais	(8.089.739)	(1.927.114)
Despesas Financeira	(13.948.423)	(2.744.988)
Reserva de Contingência	-	-
Resultado Líquido	12.849.109	2.811.829
Ajuste Gerencial	(9.331.276)	3.004.266
Resultado Ajustado	3.517.833	5.816.095
Rendimento distribuído cota	-	0,2187

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:	95,9%

Shopping Osasco Plaza



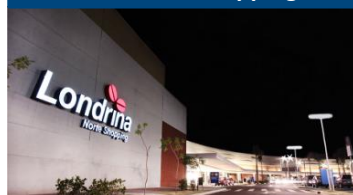
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	131
Vagas:	1.100
Ocupação³:	98,7%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	21
Vagas:	314
Ocupação³:	97,0%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	124
Vagas:	1.500
Ocupação³:	96,1%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	87
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,9%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	170
Vagas:	2.250
Ocupação³:	94,6%

³ Data base: Janeiro/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
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.