

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\$435.098.471,97

Valor Patrimonial/Cota

R\$101,07

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

O mês de abril foi marcado pelo alastramento da transmissão comunitária do Covid-19 em todo país. Os casos de pessoas diagnosticadas ao longo deste mês aumentaram mais do que dez vezes, porém era um crescimento esperado, dado principalmente ao aumento de testagem da população. De toda forma, mesmo com a escalada dos casos, ainda não se sabe dizer se o país está na incidência de atingir o pico agora em maio. Acredita-se que como o Brasil apresenta dimensões continentais, este atingimento ocorrerá por regiões e que algumas delas já estejam bem perto do ápice.

A esfera política, por sua vez, os principais eventos ficaram a cargo das exonerações de alguns ministros e servidores. A saída do Ministro da Saúde expôs a assimetria de posição existente no Governo quanto as medidas que devem ser adotadas para o enfrentamento da crise. Alguns defendem um isolamento mais brando, que impacte menos a economia. No entanto, a maioria dos estados acabou adotando medidas mais rígidas de circulação, visando preservar os sistemas de saúde. Já com a saída do Ministro da Justiça, o país perdeu um nome reconhecido internacionalmente.

A esperança fica a cargo da equipe econômica, que vem sinalizando uma série de medidas para impedir que a retração econômica seja muito expressiva. Além disto, o Mercado já precifica um novo corte da Selic, sendo que a maioria das casas já aposta numa queda maior que a última praticada, de 0,5% para 0,75%. A redução vem com o intuito de incentivar a economia, uma vez que, barateia os créditos e incentiva a produção e o consumo, principalmente no cenário de baixa atividade econômica e de juros reais praticamente negativos que devemos vivenciar.

Neste mês seguimos com a análise do Índice do Varejo, para observar como cada segmento irá enfrentar a crise instaladas. Em abril, tivemos a divulgação do índice ICVA de março, que mostrou uma queda real de 11,7% do varejo brasileiro, comparando-se com o mesmo período do ano anterior. O resultado foi historicamente o mais negativo apurado pelo índice, que vem desde o início de 2014. O resultado foi impulsionado tanto pela baixa demanda, quanto pela restrição da oferta, dado que muitos lojistas tiveram que fechar temporariamente suas portas. Os setores de Turismo e Vestuário foram os mais impactados. Já o destaque ficou com Supermercados e Farmácias que conseguiram apresentar crescimento nas vendas.

Com relação a nossa carteira, ressaltamos que todos os nossos ativos permanecem fechados por decretos governamentais. A expectativa é que no mês de maio tenhamos a reabertura gradual, que deve começar pelo Sul, seguir para o Norte, até chegar no Sudeste, onde o Rio de Janeiro deverá ser o último a seguir com a abertura. Importante ressaltar também que nossa equipe apresentou um êxito considerável na frente de redução condominial, conseguindo atingir cerca de 50% de corte de custos, que neste momento é crucial para preservação de caixa de nossos lojistas, dando fôlego para manutenção de suas operações e adimplemento de suas obrigações.

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\$ 1,6 milhão. O valor de mercado encerrou em R\$ 98,00/cota, representando um aumento de 3,5% se comparado ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou um aumento de 4,4%.

Distribuição de Rendimentos

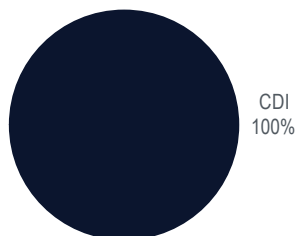
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em abril o Fundo distribuiu R\$ 0,28/cota, referente ao mês de fevereiro, dado a distribuição do Fundo seguir o regime (M-2). As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

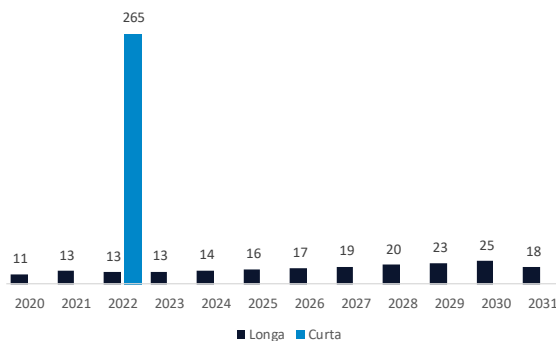
Obrigações

Em março, 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 em fevereiro ocorreu a queda do serviço da dívida curta, dado que tivemos o registro da alienação fiduciária do Londrina Norte. Este valor correspondeu a 20% da redução planejada após todas as regularizações. Importante lembrar que ainda temos o registro da alienação fiduciária do Capim Dourado, que se encontra nos seus tramites finais junto ao cartório, com prazo final previsto para o início de maio, e o registro da alienação fiduciária de ações e documentos competentes de Macaé.

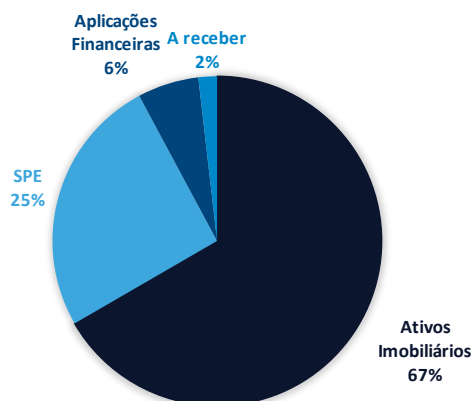
Carteira

Em março 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 março era de R\$ 435,1 milhões, sendo que a participação em imóveis somada com a participação em companhias fechadas totalizava R\$ 830,2 milhões. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 54,2 milhões, inferior ao mês anterior, dado principalmente pela pagamento das obrigações e rendimentos do Fundo. Outro fator que influenciou esta redução foi o acerto de contas com os antigos proprietários de receitas locatícias que o Fundo havia recebido mas que não eram de sua competência.

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

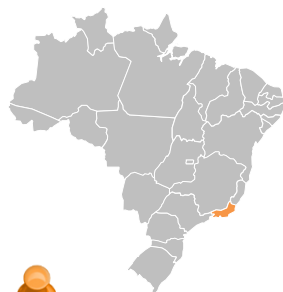
Ativos Imobiliários	600,4
SPE	229,8
Aplicações Financeiras	54,2
Obrigações	(457,9)
A pagar/a receber	8,6
Patrimônio Líquido	435,1





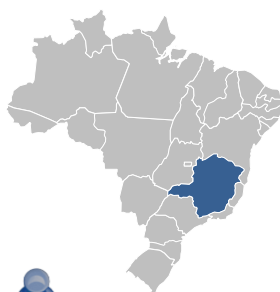
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,9%
Vendas Totais	[R\$]	15.134.070
Receita de Locação	[R\$]	632.479
NOI - competência	[R\$]	389.772
SSR	[%]	-48,7%
SSS	[%]	-42,2%
Inadimplência	[%]	25,1%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	95,8%
Vendas Totais	[R\$]	5.615.607
Receita de Locação	[R\$]	216.296
NOI - competência	[R\$]	(90.862)
SSR	[%]	-60,5%
SSS	[%]	-40,2%
Inadimplência	[%]	16,9%



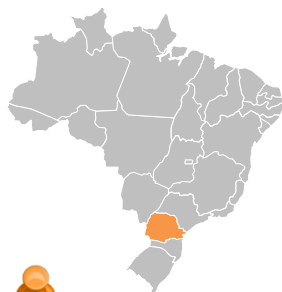
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,4%
Vendas Totais	[R\$]	12.774.727
Receita de Locação	[R\$]	662.496
NOI - competência	[R\$]	385.224
SSR	[%]	-48,7%
SSS	[%]	-38,9%
Inadimplência	[%]	17,1%



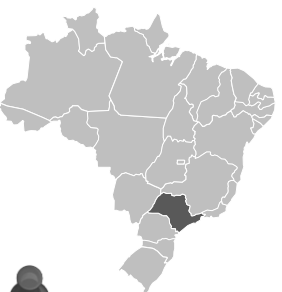
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,8%
Vendas Totais	[R\$]	12.754.981
Receita de Locação	[R\$]	724.245
NOI - competência	[R\$]	408.771
SSR	[%]	-56,3%
SSS	[%]	-49,6%
Inadimplência	[%]	27,8%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	94,8%
Vendas Totais	[R\$]	11.975.210
Receita de Locação	[R\$]	422.788
NOI - competência	[R\$]	69.827
SSR	[%]	-42,3%
SSS	[%]	-37,7%
Inadimplência	[%]	15,8%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	99,4%
Vendas Totais	[R\$]	10.942.441
Receita de Locação	[R\$]	2.031.755
NOI - competência	[R\$]	1.955.271
SSR	[%]	0,8%
SSS	[%]	-41,4%
Inadimplência	[%]	8,9%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	99,4%
Vendas Totais	[R\$]	15.764.362
Receita de Locação	[R\$]	650.274
NOI - competência	[R\$]	548.722
SSR	[%]	-41,9%
SSS	[%]	-28,7%
Inadimplência	[%]	8,2%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	95,9%
Vendas Totais	[R\$]	66.530.714
Receita de Locação	[R\$]	3.537.043
NOI - competência	[R\$]	2.095.287
SSR	[%]	-37,6%
SSS	[%]	-39,5%

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 março foi negativo em R\$ 459 mil. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 1,2 milhões dado principalmente pelo ajuste de inadimplência dado o descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, o resultado passível de distribuição ficou positivo em R\$ 736 mil.

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

DESEMPENHO	jan-20	fev-20	mar-20	2020
Receitas	7.483.931	6.033.443	3.348.483	16.865.858
Receita Imobiliária	6.182.831	5.400.044	2.387.569	13.970.444
Receita Financeira	232.008	158.413	208.590	599.012
Receita de Dividendos	1.069.092	474.985	752.324	2.296.401
Despesas	(4.672.102)	(3.988.224)	(3.807.985)	(12.468.311)
Despesas Operacionais	(1.927.114)	(1.942.732)	(1.919.476)	(5.789.323)
Despesas Financeira	(2.744.988)	(2.045.492)	(1.888.509)	(6.678.989)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
Resultado Líquido	2.811.829	2.045.219	(459.502)	4.397.546
Ajuste Gerencial	3.004.266	(209.460)	1.195.527	3.990.333
Resultado Ajustado	5.816.095	1.835.758	736.026	8.387.879
Rendimento distribuído³ cota	0,2187	0,5985	0,6000	1,42

³ Refere-se ao resultado pago dentro do mês de referência, correspondente a competência (M-2).

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	142
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,9%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	117
Vagas:	580
Ocupação³:	95,8%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	134
Vagas:	1.100
Ocupação³:	99,4%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	20
Vagas:	314
Ocupação³:	95,8%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	122
Vagas:	1.500
Ocupação³:	94,8%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	89
Vagas:	1.139
Ocupação³:	99,4%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	164
Vagas:	2.250
Ocupação³:	92,4%

⁴ Data base: Março/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.