

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\$434.593.437,62

Valor Patrimonial/Cota

R\$100,95

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 IGPIM. A Taxa de Administração também é composta pelos serviços de custódia, gestão e escrituração, conforme regulamento.

Nota do Gestor

No mês de maio a América Latina se tornou o novo epicentro da pandemia de Covid-19, sendo que o Brasil, por apresentar dimensões continentais, é o território mais afetado da região. Atualmente somos o segundo país em número de registro de infectados, atrás apenas dos Estados Unidos, onde a testagem ocorre em larga escala. Esta conjuntura concentrou esforços nunca vistos antes na biomedicina para o desenvolvimento de uma vacina. A OMS registrou 118 fórmulas sendo testadas, sendo que 3 delas possuem chances de serem finalizadas e terem êxito ainda este ano, o que seria um grande alento para toda sociedade.

Em termos econômicos, os primeiros indicadores trazendo os resultados impactados pela pandemia estão vindo em linha com as expectativas do mercado. O PIB apresentou uma queda de 1,5% no primeiro trimestre se comparado ao quarto trimestre de 2019. A retração foi puxada pelo setores da Indústria e de Serviços. Já a taxa de desemprego subiu para 12,6% em abril, sendo que o consenso do mercado era uma aceleração até 13,3%, mas de toda forma o nível de ocupação continua sendo o menor da série histórica.

Neste mês, conforme esperado, o Índice do Varejo (ICVA) renovou o resultado histórico mais negativo observado desde a sua criação em 2014. O resultado mostrou uma queda real de 36,5% do varejo brasileiro, comparando-se com o mesmo período do ano anterior. Neste mês, com as restrições de funcionamento para os serviços considerados não essenciais, somente os segmentos de Supermercados, Veterinários e Petshops, não apresentaram queda nas vendas. Os setores de Turismo e Vestuário seguem sendo os mais impactados, dentro de seus respectivos grupos (serviços e bens duráveis). Se olharmos os impactos por região, a maior queda fica com a região sudeste e a menor com a região norte.

Com relação a nossa carteira, tivemos no dia 08 de maio a primeira abertura de um de nossos ativos, o Londrina Norte, mas ainda com alguns limitantes. O shopping vem funcionando em horário reduzido e com restrição de acesso a praça de alimentação, que permanece fechada para o consumo local. Ressaltamos que o shopping vêm seguindo todos protocolos de reabertura, tendo instalado a aferição de temperatura do público na entrada, determinado o uso obrigatório de máscaras de proteção, medidas de distanciamento com sinalizadores no piso, instalação de dispensers de álcool em gel, além da intensificação da limpeza das áreas comuns. Em termos operacionais, tivemos uma queda de 50% no fluxo de veículos nos primeiros dias após a reabertura, o que refletiu em uma redução de 43% dos termos de venda. Em relação a nossos outros ativos, todos permaneceram o mês de maio fechados. Em Palmas e em Contagem, temos a expectativa de reabertura ainda na segunda semana de junho, nos demais permanecemos aguardando o posicionamento dos órgãos competentes.

Em relação ao comportamento da cota no mercado secundário da B3, informamos que o Fundo apresentou negociações em 90% dos pregões no mês, transacionando cerca de R\$ 103 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 93,45/cota, representando um queda de 4,6% se comparado ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 2,1%.

Distribuição de Rendimentos

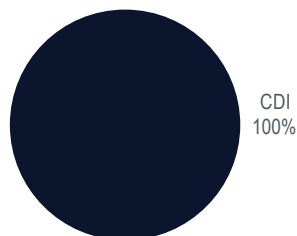
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em maio, conforme o Fato Relevante divulgado, em decorrência dos impactos sofridos pelas medidas de isolamento social, não tivemos a antecipação mensal dos rendimentos do semestre. Reforçamos que, caso tal situação permaneça, o Fundo poderá, quando da apuração do resultado semestral, fazer uma única distribuição dos rendimentos relativos ao restante do semestre, conforme a legislação e regulamentação aplicáveis.

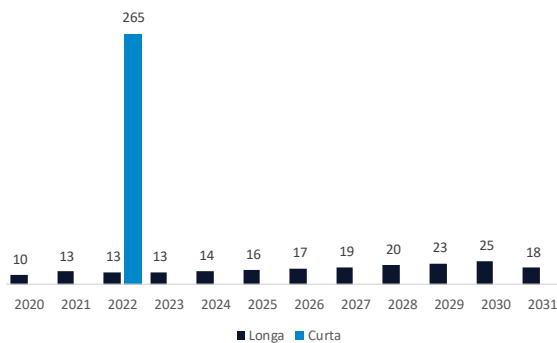
Obrigações

Em abril, 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)



Em maio tivemos o registro da alienação fiduciária do Capim Dourado. Com este registro, o serviço da dívida curta irá ter uma redução de 5,7% em relação ao custo atual. Se considerarmos ainda a redução obtida em fevereiro com o registro da alienação fiduciária do Londrina Norte temos uma redução acumulada de 7,8% dos custos da dívida.

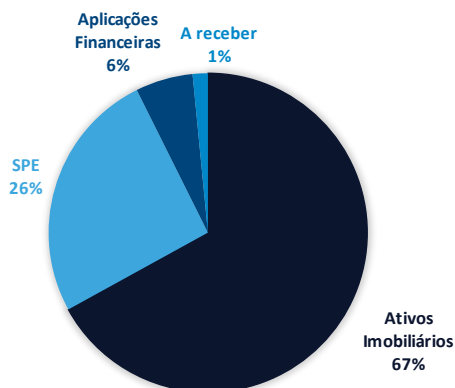
Carteira

Em abril 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 abril era de R\$ 434,6 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\$ 52,2 milhões, inferior ao mês anterior, dado o resultado líquido negativo do Fundo no mês, ocasionado pela diminuição das receitas frente a crise pandêmica, que culminou com o fechamento temporário dos Shoppings.

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

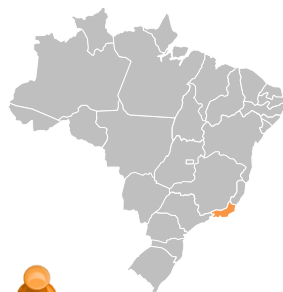
Ativos Imobiliários	600,4
SPE	229,8
Aplicações Financeiras	52,2
Obrigações	(456,7)
A pagar/a receber	8,9
Patrimônio Líquido	434,6





Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,9%
Vendas Totais	[R\$]	2.041.243
Receita de Locação	[R\$]	52.918
NOI - competência	[R\$]	(13.157)
SSR	[%]	-96,8%
SSS	[%]	-67,3%
Inadimplência	[%]	54,5%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	95,8%
Vendas Totais	[R\$]	1.466.905
Receita de Locação	[R\$]	61.711
NOI - competência	[R\$]	(205.384)
SSR	[%]	-95,6%
SSS	[%]	-61,3%
Inadimplência	[%]	31,9%



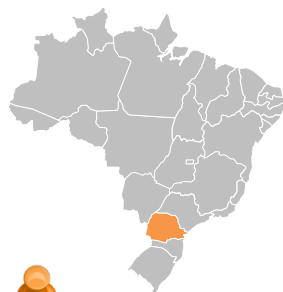
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	92,1%
Vendas Totais	[R\$]	978.561
Receita de Locação	[R\$]	74.898
NOI - competência	[R\$]	(170.948)
SSR	[%]	-97,4%
SSS	[%]	-85,5%
Inadimplência	[%]	50,8%



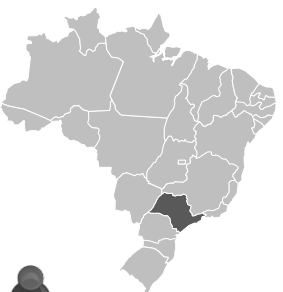
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,5%
Vendas Totais	[R\$]	665.878
Receita de Locação	[R\$]	93.558
NOI - competência	[R\$]	(67.425)
SSR	[%]	-97,1%
SSS	[%]	-88,7%
Inadimplência	[%]	57,2%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	93,6%
Vendas Totais	[R\$]	4.825.886
Receita de Locação	[R\$]	67.666
NOI - competência	[R\$]	(131.379)
SSR	[%]	-96,0%
SSS	[%]	-39,7%
Inadimplência	[%]	48,4%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	98,4%
Vendas Totais	[R\$]	246.733
Receita de Locação	[R\$]	399.482
NOI - competência	[R\$]	(133.586)
SSR	[%]	-99,2%
SSS	[%]	-74,3%
Inadimplência	[%]	62,5%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,4%
Vendas Totais	[R\$]	6.505.471
Receita de Locação	[R\$]	114.409
NOI - competência	[R\$]	(84.013)
SSR	[%]	-87,2%
SSS	[%]	-23,1%
Inadimplência	[%]	25,7%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	95,4%
Vendas Totais	[R\$]	13.928.889
Receita de Locação	[R\$]	539.895
NOI - competência	[R\$]	(646.965)
SSR	[%]	-96,0%
SSS	[%]	-45,5%

² Os resultados operacionais dos Shoppings 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 abril foi bastante impactado pela redução das receitas imobiliárias e de dividendos, devido o fechamento dos Shoppings com a crise pandêmica. O resultado líquido ficou negativo em R\$ 2,87 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 500 mil ocasionado principalmente pelo ajuste de inadimplência dado o descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, o resultado ajustado ficou negativo em R\$ 2,37 milhões.

Importante ressaltar que as distribuições se darão de acordo com a regra apresentada no regulamento do Fundo, conforme a legislação em vigor.

DESEMPENHO	fev-20	mar-20	abr-20	2020
Receitas	6.033.443	3.348.483	841.782	17.707.640
Receita Imobiliária	5.400.044	2.387.569	734.175	14.704.619
Receita Financeira	158.413	208.590	107.608	706.619
Receita de Dividendos	474.985	752.324	-	2.296.401
Despesas	(3.988.224)	(3.807.985)	(3.715.601)	(16.183.912)
Despesas Operacionais	(1.942.732)	(1.919.476)	(1.798.040)	(7.587.363)
Despesas Financeira	(2.045.492)	(1.888.509)	(1.917.560)	(8.596.549)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
Resultado Líquido	2.045.219	(459.502)	(2.873.818)	1.523.728
Ajuste Gerencial	(209.460)	1.195.527	505.034	4.495.367
Resultado Ajustado	1.835.758	736.026	(2.368.784)	6.019.095
Rendimento distribuído cota³	0,5985	0,6000	0,2800	1,70

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:	116
Vagas:	580
Ocupação³:	95,5%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	133
Vagas:	1.100
Ocupação³:	98,4%

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:	117
Vagas:	1.500
Ocupação³:	93,6%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	87
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,4%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	163
Vagas:	2.250
Ocupação³:	92,1%

⁴ Data base: Abril/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.

