

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\$577.344.089,09

Valor Patrimonial/Cota

R\$134,11

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

Como esperado pelo mercado, o Copom elevou novamente a taxa de juros básica da economia, que alcançou o patamar de 12,75%. Em seu comunicado foi destacado não só um cenário interno inflacionário persistente, mas também um ambiente externo ainda desafiador, com riscos de oferta dado não só algumas medidas restritivas da China, mas também o impacto do conflito entre Rússia e Ucrânia, com possíveis sanções. Mas diferentemente do que era aguardado pelos especialistas, o comitê indicou como provável um ajuste de menor magnitude na próxima reunião. No entanto, o IPCA-15 de maio, embora tenha desacelerado em relação ao mês anterior, ainda segue pressionando bem os preços, tendo surpreendido de forma negativa as expectativas do mercado.

Com o terceiro mês consecutivo de otimismo em relação ao mercado de trabalho, as famílias melhoraram sua percepção de consumo. A Intenção de Consumo das Famílias foi novamente impulsionada pela relação com o Emprego Atual, que segue avançando acima da linha de satisfação. Já a perspectiva profissional apresentou a maior variação mensal do índice, se aproximando do nível desejado. No mais, todos os demais indicadores apresentaram variação positiva no mês, fazendo com o que o ICF apresentasse um crescimento de 4,4%. O índice desta vez também foi favorecido principalmente pela percepção das famílias com renda de até 10 salários-mínimos de que a inflação deve ser controlada nos próximos meses, diminuindo o impacto da alta de preços no orçamento familiar. Além disto, embora o acesso ao crédito tenha se tornado mais caro, as famílias seguem a dispostas a recorrer a este recurso para manter seu padrão de consumo.

O Índice Cielo do Varejo Ampliado apresentou no mês um crescimento expressivo de 20,5% se comparado ao mesmo período do ano passado. Este resultado é em grande parte explicado pela base comparativa de 2021 estar impactada com os fechamentos ocorridos naquele ano. Além disto, efeitos de calendário como a Páscoa e a antecipação do feriado de Tiradentes contribuíram positivamente para um maior fluxo de vendas. Ao somar ainda o aumento generalizado de preços da economia, tivemos o ICVA Nominal com o melhor resultado dos últimos 12 meses. Olhando por setores, somente Bens Não duráveis que apresentou uma desaceleração, puxada pelo desempenho do segmento de Vestuários. Já o setor de Serviços continua impulsionando a retomada, com destaque para Turismo e Transporte. Por regiões a maior alta ficou com a Sudeste, apresentando um crescimento de 24,1%. Já a Centro-Oeste ficou com o crescimento menos expressivo, na casa dos 12,7%.

Em relação a nossa carteira, maio será um mês de bons resultados para o portfólio, com previsão de NOI superior ao orçado e inadimplência líquida bastante otimista, com destaque para o shopping Plaza Macaé, que irá receber recuperação de um lojista relevante. O mês das mães, segunda data mais importante do varejo, foi positivo e isso se reflete no fluxo dos eventos, engajamento dos clientes nas ações promocionais e consequentemente, vendas nos empreendimentos. Na parte comercial, estamos com 27 negociações comerciais em andamento, além de 5 lojas inauguradas e contratos assinados. Além disto, neste mês tivemos o lançamento de nosso site, as informações sobre o Fundo e o cadastro de mailing estão direcionadas em nossa página: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BPML11>

Sobre o comportamento da cota no mercado secundário da B3, informamos que o Fundo apresentou negociações em 100% dos pregões no mês, transacionando cerca de R\$ 895 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 67,03/cota, uma variação negativa de 8,7% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 0,3%.

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).

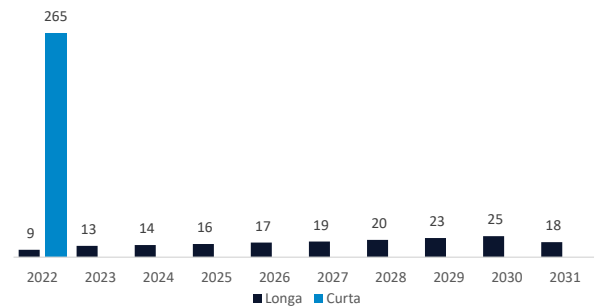
Em maio o Fundo distribuiu R\$ 0,20/cota, referente ao mês de março. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Em abril, seguimos normalmente com o cronograma de amortização da dívida longa do Fundo, sendo importante ressaltar que os valores referente as amortizações não transitam no resultado do Fundo. O cronograma de amortização, bem como as principais características das obrigações estão retratados a seguir:

(em R\$ milhões)	Custo	Venc.
Obrigações por aquisições de imóveis		
Dívida Longa	CDI + 1,5% aa	Ago/2031
Dívida Curta	136,51% CDI	Jul/2022

Cronograma de amortização (R\$ milhões)



Importante destacar que o processo de elevação da taxa de juros reflete diretamente nas despesas de juros com obrigação por aquisição do imóvel.

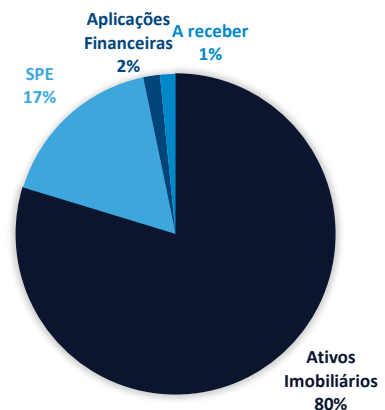
Carteira

Em abril, não tivemos 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).

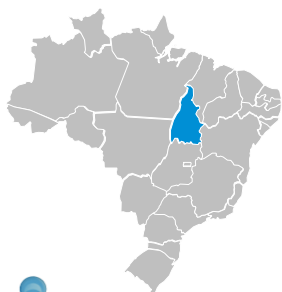
O patrimônio líquido ao final de abril era de R\$ 577,3 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 980,9 milhões, ligeiramente superior ao mês anterior dado alguns investimento realizados nos ativos. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizavam R\$ 17,1 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente pela amortização mensal do principal da dívida longa e pela distribuição de dividendos ocorrida no mês.

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

Ativos Imobiliários	808,0
SPE	172,9
Aplicações Financeiras	17,1
Obrigações	(431,0)
A pagar/a receber	10,2
Patrimônio Líquido	577,3



Desempenho Operacional¹²



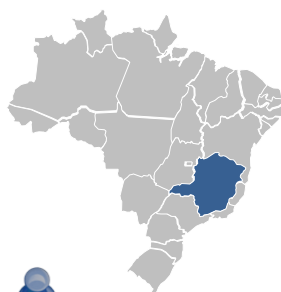
Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	36.575
Ocupação	[%]	97,0%
Vendas Totais	[R\$]	34.456.987
Receita de Locação	[R\$]	1.708.659
NOI - competência	[R\$]	1.716.000
SSR	[%]	169,4%
SSS	[%]	143,9%
Inadimplência	[%]	10,7%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	12.992.485
Receita de Locação	[R\$]	555.291
NOI - competência	[R\$]	296.237
SSR	[%]	-16,2%
SSS	[%]	55,7%
Inadimplência	[%]	2,0%



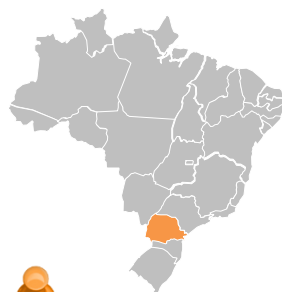
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	89,7%
Vendas Totais	[R\$]	25.830.129
Receita de Locação	[R\$]	1.667.789
NOI - competência	[R\$]	1.522.083
SSR	[%]	273,2%
SSS	[%]	174,8%
Inadimplência	[%]	-1,1%



Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	93,8%
Vendas Totais	[R\$]	27.483.677
Receita de Locação	[R\$]	1.905.317
NOI - competência	[R\$]	1.762.514
SSR	[%]	76,4%
SSS	[%]	88,9%
Inadimplência	[%]	3,7%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,7%
Vendas Totais	[R\$]	17.965.086
Receita de Locação	[R\$]	789.977
NOI - competência	[R\$]	454.156
SSR	[%]	74,8%
SSS	[%]	41,5%
Inadimplência	[%]	14,2%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	97,3%
Vendas Totais	[R\$]	23.581.631
Receita de Locação	[R\$]	2.292.322
NOI - competência	[R\$]	1.885.572
SSR	[%]	11,8%
SSS	[%]	198,1%
Inadimplência	[%]	2,7%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,7%
Vendas Totais	[R\$]	28.145.742
Receita de Locação	[R\$]	1.524.894
NOI - competência	[R\$]	1.507.277
SSR	[%]	75,5%
SSS	[%]	76,9%
Inadimplência	[%]	6,7%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	140.810
Ocupação	[%]	93,9%
Vendas Totais	[R\$]	133.032.517
Receita de Locação	[R\$]	7.620.376
NOI - competência	[R\$]	6.642.789
SSR	[%]	82,2%
SSS	[%]	101,2%

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 fechou o mês de abril em aproximadamente R\$ 515 mil. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 595 mil dado o ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Por mais um mês mantivemos os resultados operacionais dos ativos bem positivos, mantendo-se a média acumulada do NOI Caixa acima de 20% ao orçado. Em termo de resultado ajustado de distribuição fechamos o mês negativo em R\$ 79 mil, impactado pela elevação do custo de dívida do Fundo.

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

DESEMPENHO	fev-22	mar-22	abr-22	2022
Receitas	6.406.366	7.341.599	7.495.291	30.572.037
Receita Imobiliária	6.177.972	6.716.042	7.323.934	28.466.141
PDD - aluguéis	(626.179)	(226.817)	(623.646)	(1.598.844)
Receita Financeira	141.845	179.242	121.871	576.656
Receita de Dividendos	712.728	673.132	673.132	3.128.084
Despesas	(6.138.920)	(6.793.674)	(6.979.771)	(26.183.810)
Despesas Operacionais	(1.835.671)	(1.998.075)	(2.148.185)	(8.025.931)
Despesas Financeira	(4.303.249)	(4.795.599)	(4.831.586)	(18.157.879)
Reserva	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	267.446	547.925	515.520	4.388.227
Ajuste Gerencial	458.031	(413.986)	(595.034)	315.645
Resultado Ajustado	725.477	133.939	(79.514)	4.703.872
Rendimento distribuído cota³	0,40	0,35	0,30	1,41

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

Anexo – Empreendimentos Imobiliários

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	137
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,0%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65.6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	111
Vagas:	580
Ocupação³:	93,8%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	129
Vagas:	1.100
Ocupação³:	97,3%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100.00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	23
Vagas:	314
Ocupação³:	93,4%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	111
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,7%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	89
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,7%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	156
Vagas:	2.250
Ocupação³:	89,7%

⁴ Data base: Abril/22.

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/asset-management/administracao-fiduciaria>

Ol-RE-Shopping@btgpactual.com
ri.fundoslizados@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, 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.

