

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

2

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

118.865 m²

Patrimônio Líquido

R\$ 964.470.624,95

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 129,60

Quantidade de Cotas

7.441.745

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

Em setembro, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu, de maneira unânime, proceder com um aumento na taxa Selic, elevando-a para 10,75% ao ano. Essa decisão reflete uma postura mais dura em relação à condução da política monetária, em consonância com as projeções do mercado. O aumento da taxa de juros foi motivado por uma série de fatores internos que se mostraram significativos: o crescimento econômico observado no primeiro semestre do ano, que superou as expectativas inicialmente estabelecidas, a incerteza em relação ao cumprimento das regras fiscais e a elevação das expectativas de inflação para os próximos anos. Durante o mesmo mês, as taxas dos títulos públicos apresentaram um aumento considerável. A NTN-B com vencimento em 2029, por exemplo, passou a ser negociada a uma taxa de IPCA + 6,75% ao ano. Este ajuste nas taxas contribuiu para um cenário de maior volatilidade nos ativos de renda variável, resultando em uma queda aproximada de 2,5% no Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) durante o período.

No mês o faturamento do Varejo apresentou alta de 4,7% em termos nominais, de acordo com o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), refletindo o crescimento das receitas observadas pelos varejistas. Apesar da leve queda de 0,2% em termos reais, o desempenho foi positivamente influenciado pelas comemorações do Dia dos Pais, que impulsionaram setores como Varejo Alimentício Especializado e Móveis, Eletro e Depto. O macrossetor de Bens Não Duráveis cresceu 1,0%, impulsionado por Supermercados e Hipermercados, que se beneficiaram da deflação pelo segundo mês consecutivo. Esse movimento ajudou a compensar o recuo nos setores de Serviços (-3,5%) e Bens Duráveis e Semiduráveis (-0,5%).

A Intenção de Consumo das Famílias (ICF) recuou -0,3% em setembro, descontados os efeitos sazonais. A redução da intenção também pode ser observada na análise anual, com taxas desacelerando desde maio. Apesar de ainda ter apresentado crescimento (+0,5%), foi a menor taxa desde junho de 2021. Mesmo com os recuos, o indicador alcançou 103,1 pontos, acima do nível de satisfação e o maior patamar desde março deste ano, quando alcançou 104,1 pontos.

Em setembro, o destaque para a carteira do fundo BPML11, foi o crescimento nas vendas em comparação ao mesmo período do ano anterior, impulsionado por uma projeção positiva de +7% no *Same Store Sales* (SSS) no Capim Dourado. No âmbito comercial, em setembro foram assinados oito novos contratos, com destaque para um restaurante de grande relevância para o mix do Plaza Macaé, além de uma importante operação de moda no Capim Dourado, que contribuiu para a qualificação do mix do empreendimento. As inaugurações também foram positivas durante o mês, com destaque para o Ilha Plaza, que adicionou três novas operações ao seu mix. A inadimplência líquida permanece estável, abaixo do previsto, favorecendo os resultados operacionais do portfólio como um todo.

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\$ 71,0 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 88,10/cota, uma variação positiva de 0,23% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 2,58%.

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 agosto, o Fundo distribuiu R\$ 1,07/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 14,5%. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

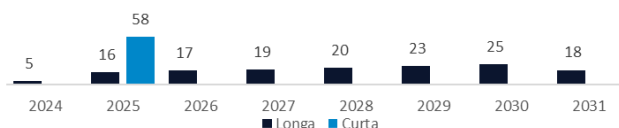
Obrigações

Em agosto, 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. Em relação a dívida curta, como reportado em maio, realizada a amortização de R\$ 80 milhões do Saldo Devedor da dívida curta. Além disto, foi assinado junto ao credor da dívida curta uma extensão de prazo por mais 12 meses, se encerrando agora em julho de 2025. Por fim, foi negociado a redução do spread da obrigação, passando de 2,95%, para 2,41% a.a.

O cronograma de amortização do principal das dívidas, bem como as principais características das obrigações estão retratados a seguir:

Cronograma de amortização (R\$ milhões)

| (em R\$ milhões) | Custo | Venc. | Principal |
|---|----------------|----------|------------------|
| Obrigações por aquisições de imóveis | | | 267 |
| Dívida Longa | CDI + 1,50% aa | Ago/2031 | 209 ² |
| Dívida Curta | CDI + 2,41% aa | Jul/2025 | 58 |



² Considera o valor de principal original da obrigação, sendo que o saldo devedor remanescente está demonstrado no cronograma de amortização

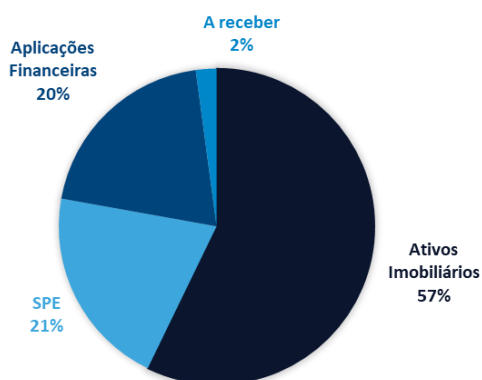
Carteira

Em agosto 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 agosto era de R\$ 964,4 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 905,3 milhões, superior ao mês anterior, dado aos investimentos realizados nos ativos. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 233,3 milhões, inferior ao mês anterior devido aos gastos do Fundo.

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

| | |
|---------------------------|--------------|
| Ativos Imobiliários | 665,2 |
| SPE | 240,1 |
| Aplicações Financeiras | 233,3 |
| Obrigações | (193,9) |
| A pagar/a receber | 19,8 |
| Patrimônio Líquido | 964,6 |

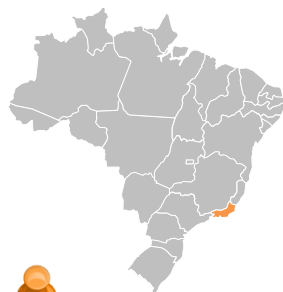


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 36.575 |
| ABL Própria | [m ²] | 14.630 |
| Ocupação | [%] | 96,3% |
| Vendas Totais | [R\$] | 45.480.190 |
| Receita de Locação | [R\$] | 2.309.998 |
| NOI - competência | [R\$] | 2.829.922 |
| SSR | [%] | 14,2% |
| SSS | [%] | 14,7% |
| Inadimplência | [%] | -0,8% |



Shopping Casa & Gourmet

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 7.137 |
| ABL Própria | [m ²] | 7.137 |
| Ocupação | [%] | 96,9% |
| Vendas Totais | [R\$] | 13.705.647 |
| Receita de Locação | [R\$] | 524.419 |
| NOI - competência | [R\$] | 361.134 |
| SSR | [%] | 10,4% |
| SSS | [%] | 33,5% |
| Inadimplência | [%] | -2,5% |



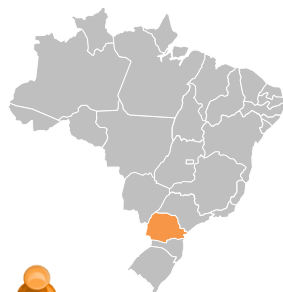
Shopping Contagem

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 34.942 |
| ABL Própria | [m ²] | 29.701 |
| Ocupação | [%] | 88,8% |
| Vendas Totais | [R\$] | 30.480.979 |
| Receita de Locação | [R\$] | 1.921.154 |
| NOI - competência | [R\$] | 1.817.885 |
| SSR | [%] | 16,4% |
| SSS | [%] | 12,3% |
| Inadimplência | [%] | 0,3% |



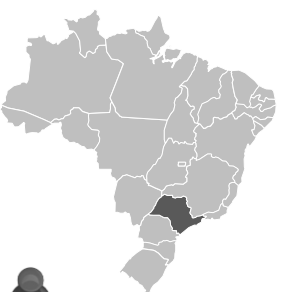
Shopping Ilha Plaza

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 21.604 |
| ABL Própria | [m ²] | 14.172 |
| Ocupação | [%] | 97,3% |
| Vendas Totais | [R\$] | 29.447.960 |
| Receita de Locação | [R\$] | 1.855.415 |
| NOI - competência | [R\$] | 2.088.536 |
| SSR | [%] | -1,5% |
| SSS | [%] | 1,2% |
| Inadimplência | [%] | 10,6% |



Shopping Londrina Norte

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 32.992 |
| ABL Própria | [m ²] | 32.992 |
| Ocupação | [%] | 92,2% |
| Vendas Totais | [R\$] | 22.032.060 |
| Receita de Locação | [R\$] | 671.271 |
| NOI - competência | [R\$] | 363.954 |
| SSR | [%] | 2,9% |
| SSS | [%] | 10,7% |
| Inadimplência | [%] | 1,0% |



Shopping Osasco

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 13.843 |
| ABL Própria | [m ²] | 5.482 |
| Ocupação | [%] | 91,8% |
| Vendas Totais | [R\$] | 22.800.072 |
| Receita de Locação | [R\$] | 2.129.963 |
| NOI - competência | [R\$] | 1.856.937 |
| SSR | [%] | 12,5% |
| SSS | [%] | 17,9% |
| Inadimplência | [%] | 10,9% |



Shopping Plaza Macaé

| | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total | [m ²] | 22.694 |
| ABL Própria | [m ²] | 14.751 |
| Ocupação | [%] | 91,2% |
| Vendas Totais | [R\$] | 29.999.638 |
| Receita de Locação | [R\$] | 1.512.079 |
| NOI - competência | [R\$] | 1.377.282 |
| SSR | [%] | 2,5% |
| SSS | [%] | 13,0% |
| Inadimplência | [%] | 1,6% |

Portfólio



| | | |
|--------------------|-------------------|-------------|
| ABL Total | [m ²] | 169.787 |
| ABL Própria | [m ²] | 118.865 |
| Ocupação | [%] | 92,6% |
| Vendas Totais | [R\$] | 127.685.071 |
| Receita de Locação | [R\$] | 6.796.139 |
| NOI - competência | [R\$] | 6.402.920 |
| SSR | [%] | 8,9% |
| SSS | [%] | 12,7% |

³ 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 agosto positivo em aproximadamente R\$ 6,1 milhões.

Vale ressaltar que os shoppings seguem trabalhando ativamente na recuperação de créditos inadimplentes. Em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês positivo em R\$ 7,3 milhões.

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

| DESEMPENHO | jun-24 | jul-24 | ago-24 | 2024 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Receitas | 10.843.716 | 13.338.732 | 10.127.419 | 67.364.890 |
| Receita Imobiliária | 5.918.714 | 6.195.182 | 6.011.624 | 47.719.615 |
| PDD - alugueis | (527.974) | 715.506 | (888.064) | (4.437.530) |
| Receita Financeira | 1.869.568 | 2.055.746 | 1.158.635 | 7.287.096 |
| Receita de Dividendos | 3.583.408 | 4.372.298 | 3.845.224 | 16.795.708 |
| Despesas | (3.737.592) | (3.956.409) | (3.971.362) | (35.493.508) |
| Despesas Operacionais | (1.891.095) | (1.934.701) | (1.966.061) | (15.497.830) |
| Despesas Financeira | (1.846.498) | (2.021.708) | (2.005.301) | (19.995.678) |
| Ajuste a Valor Justo | 95.459.193 | - | - | 95.459.193 |
| Resultado Líquido | 102.565.316 | 9.382.323 | 6.156.057 | 127.330.575 |
| Ajuste Gerencial | (85.115.650) | (1.116.051) | 1.174.417 | (71.660.689) |
| Resultado Ajustado | 17.449.666 | 8.266.272 | 7.330.474 | 55.669.885,88 |
| Rendimento distribuído cota ⁴ | 1,07 | 1,07 | 1,07 | 8,03 |

⁴ 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: | 40,0% |
| ABL (m²): | 14.630 |
| Lojas Locadas: | 145 |
| Vagas: | 1.139 |
| Ocupação⁵: | 96,2% |

Shopping Ilha Plaza



| | |
|------------------------------|--------------------|
| Localização: | Rio de Janeiro, RJ |
| Participação: | 65,6% |
| ABL (m²): | 14.172 |
| Lojas Locadas: | 105 |
| Vagas: | 580 |
| Ocupação⁵: | 96,8% |

Shopping Osasco Plaza



| | |
|------------------------------|------------|
| Localização: | Osasco, SP |
| Participação: | 39,6% |
| ABL (m²): | 5.482 |
| Lojas Locadas: | 117 |
| Vagas: | 1.100 |
| Ocupação⁵: | 90,9% |

Shopping Casa & Gourmet



| | |
|------------------------------|--------------------|
| Localização: | Rio de Janeiro, RJ |
| Participação: | 100,0% |
| ABL (m²): | 7.137 |
| Lojas Locadas: | 23 |
| Vagas: | 314 |
| Ocupação⁵: | 97,8% |

Shopping Londrina Norte



| | |
|------------------------------|--------------|
| Localização: | Londrina, PR |
| Participação: | 100,0% |
| ABL (m²): | 32.992 |
| Lojas Locadas: | 102 |
| Vagas: | 1.500 |
| Ocupação⁵: | 92,3% |

Shopping Plaza Macaé



| | |
|------------------------------|-----------|
| Localização: | Macaé, RJ |
| Participação: | 65,0% |
| ABL (m²): | 14.751 |
| Lojas Locadas: | 90 |
| Vagas: | 1.139 |
| Ocupação⁵: | 90,9% |

Shopping Contagem



| | |
|------------------------------|--------------|
| Localização: | Contagem, MG |
| Participação: | 85,0% |
| ABL (m²): | 29.701 |
| Lojas Locadas: | 141 |
| Vagas: | 2.250 |
| Ocupação⁵: | 86,5% |

⁵ Data base: Agosto/24.

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.fundolistados@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.