

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\$ 961.122.014,82

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 129,15

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 outubro, a atividade econômica seguiu aquecida, com expectativa de crescimento de 3,1% para o PIB e taxa de desemprego abaixo de 7%, o menor nível desde 2014. Entretanto, o cenário interno foi marcado por volatilidade dos ativos, devido à alta incerteza fiscal que pressiona as contas públicas, com despesas obrigatórias crescendo 7,1% em termos reais no ano. O dólar chegou a R\$ 5,76, refletindo a pressão no câmbio, e as projeções de inflação e taxa Selic foram ajustadas, com estimativa de 4,0% para a inflação de 2025 e Selic terminal de 11,25%. A curva de juros para 2030 sugere uma taxa de 12,90%, e o IFIX caiu 3,0%, o que cria oportunidades para aquisições de longo prazo com ativos a preços descontados.

O Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA) registrou uma queda de 3,3% no faturamento do varejo em comparação ao mesmo mês de 2023, ajustada pela inflação, marcando o sétimo mês consecutivo sem crescimento no setor. Em termos nominais, as vendas subiram 1,1%, refletindo a receita observada, mas todos os macrosetores tiveram desempenho negativo: Bens Duráveis e Semiduráveis caíram 4,5%, com destaque para Vestuário & Artigos Esportivos; Serviços recuaram 3,6%, impactados por Estética & Cabeleireiros; e Bens Não Duráveis diminuíram 2,9%, principalmente em Postos de Combustíveis. Segundo Carlos Alves, VP de Tecnologia e Negócios da Cielo, o desempenho foi prejudicado pelo calendário: setembro teve um domingo a mais, dia fraco para o comércio, enquanto em 2023 houve um sábado adicional, favorecendo o consumo.

Em outubro, a Intenção de Consumo das Famílias (ICF) caiu 0,6%, marcando o quarto mês seguido de retração, refletindo maior cautela dos consumidores. Embora o indicador ainda esteja no nível de satisfação, ele atinge o menor patamar desde março. Todos os componentes caíram, exceto Perspectiva Profissional, que se manteve estável, mas com saldo mais baixo desde junho de 2023. A Renda Atual cresceu 3,7% na base anual, destacando-se positivamente. A Perspectiva de Consumo recuou 4,2%, pressionada pela alta da Selic, que encarece o crédito e desestimula o consumo. Incertezas sobre o Arcabouço Fiscal também elevam o clima de apreensão, limitando o potencial de consumo e tornando o consumidor mais seletivo.

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\$ 18,0 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 82,89/cota, uma variação negativa de 3,62%.

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 outubro, o Fundo distribuiu R\$ 1,07/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 14,6%. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

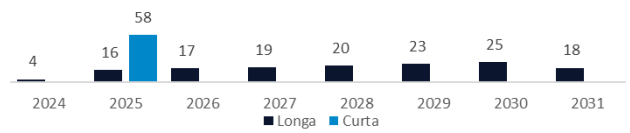
Obrigações

Em setembro, 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

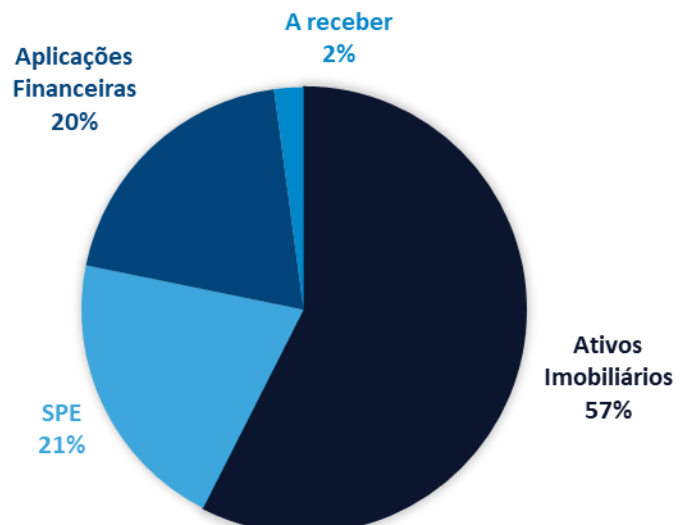
Carteira

Em setembro 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 setembro era de R\$ 958,6 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 905,5 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\$ 227,7 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	665,4
SPE	240,1
Aplicações Financeiras	227,7
Obrigações	(192,5)
A pagar/a receber	17,9
Patrimônio Líquido	958,6

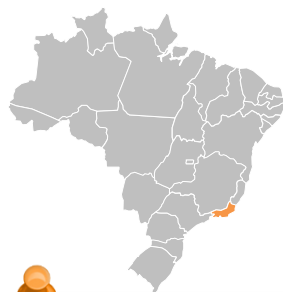


Desempenho Operacional²



Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	14.630
Ocupação	[%]	96,3%
Vendas Totais	[R\$]	37.776.184
Receita de Locação	[R\$]	2.041.939
NOI - competência	[R\$]	2.291.518
SSR	[%]	4,2%
SSS	[%]	2,2%
Inadimplência	[%]	-0,1%



Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	12.833.731
Receita de Locação	[R\$]	520.031
NOI - competência	[R\$]	356.167
SSR	[%]	11,2%
SSS	[%]	16,1%
Inadimplência	[%]	0,5%



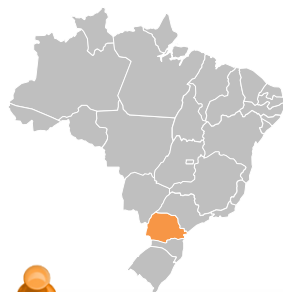
Shopping Contagem

ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	88,9%
Vendas Totais	[R\$]	27.029.237
Receita de Locação	[R\$]	1.525.040
NOI - competência	[R\$]	1.347.324
SSR	[%]	-8,8%
SSS	[%]	-0,7%
Inadimplência	[%]	-5,2%



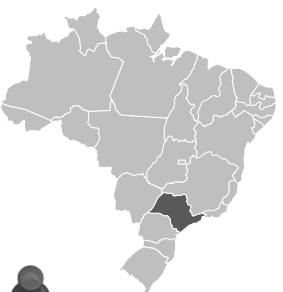
Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	97,1%
Vendas Totais	[R\$]	26.933.100
Receita de Locação	[R\$]	1.859.577
NOI - competência	[R\$]	2.053.444
SSR	[%]	2,4%
SSS	[%]	-1,6%
Inadimplência	[%]	10,0%



Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,9%
Vendas Totais	[R\$]	22.149.122
Receita de Locação	[R\$]	676.652
NOI - competência	[R\$]	366.761
SSR	[%]	6,0%
SSS	[%]	3,8%
Inadimplência	[%]	9,3%



Shopping Osasco

ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	91,5%
Vendas Totais	[R\$]	20.476.201
Receita de Locação	[R\$]	2.083.860
NOI - competência	[R\$]	1.911.462
SSR	[%]	13,7%
SSS	[%]	7,5%
Inadimplência	[%]	0,1%



Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	92,3%
Vendas Totais	[R\$]	28.133.044
Receita de Locação	[R\$]	1.503.322
NOI - competência	[R\$]	1.525.499
SSR	[%]	2,9%
SSS	[%]	8,6%
Inadimplência	[%]	0,5%

Portfólio

ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	92,7%
Vendas Totais	[R\$]	117.131.346
Receita de Locação	[R\$]	6.331.992
NOI - competência	[R\$]	5.880.333
SSR	[%]	2,4%
SSS	[%]	3,9%

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 setembro positivo em aproximadamente R\$ 4,6 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\$ 4,5 milhões.

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

DESEMPENHO	jul-24	ago-24	set-24	2024
Receitas	13.338.732	10.127.419	8.453.198	75.818.087
Receita Imobiliária	6.195.182	6.011.624	5.473.160	53.192.776
PDD - aluguéis	715.506	(888.064)	8.275	(4.429.255)
Receita Financeira	2.055.746	1.158.635	1.153.602	8.440.699
Receita de Dividendos	4.372.298	3.845.224	1.818.160	18.613.868
Despesas	(3.956.409)	(4.131.374)	(3.768.335)	(39.421.854)
Despesas Operacionais	(1.934.701)	(2.126.073)	(1.886.372)	(17.544.214)
Despesas Financeira	(2.021.708)	(2.005.301)	(1.881.962)	(21.877.640)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	95.459.193
Resultado Líquido	9.382.323	5.996.045	4.684.863	131.855.426
Ajuste Gerencial	(1.116.051)	1.174.417	(93.238)	(71.753.927)
Resultado Ajustado	8.266.272	7.170.462	4.591.625	60.101.498,98
Rendimento distribuído cota ⁴	1,07	1,07	1,07	9,10

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



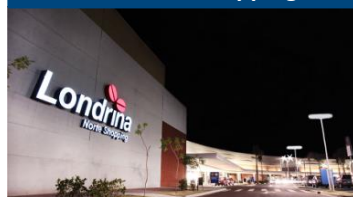
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	117
Vagas:	1.100
Ocupação⁵:	90,9%

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: Setembro/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, 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.