



FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Informativo Mensal – Novembro 2024

Administrador e Escriturador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor:

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.



Comentário do Gestor

Visão Geral

Objetivo:

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.

CNPJ:

33.046.142/0001-49

IPO do Fundo:

26/07/2019

Número de Emissões:

2

Taxa de Administração¹:

1,00% ao ano sobre o valor de mercado

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores Qualificado

Quantidade de Cotas:

7.441.745

Quantidade de Empreendimentos:

7

Área Total dos Empreendimentos

118.865 m²

¹1,00% a.a sobre o PL ou sobre o valor de mercado caso o Fundo integre o IFIX. 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.

Comentário do Gestor

Em novembro, o Copom elevou a Selic para 11,25% a.a., com expectativa de chegar a 11,75% até o fim do ano, devido ao crescimento do PIB (+3,2%) e a queda do desemprego para 6,5%. Esses fatores levaram a uma revisão para cima das previsões de inflação, impactando negativamente o IFIX e o Ibovespa, com queda de 1% no mês. No cenário internacional, a vitória de Donald Trump trouxe incertezas sobre a política econômica dos EUA, o que pode influenciar o ciclo de juros do FED e valorizar o dólar. Apesar disso, o cenário apresenta oportunidades para ativos descontados com bom potencial de retorno no longo prazo.

O ICVA registrou alta de 1,2% em outubro, a primeira em sete meses, com destaque para Serviços (+4,7%), impulsionados por Turismo & Transporte, e para Bens Não Duráveis (+0,4%) e Duráveis (+0,1%). Fatores como a redução nos preços de passagens aéreas, a estabilidade dos combustíveis e o impacto do Dia das Crianças sustentaram o resultado.

Já a Intenção de Consumo das Famílias (ICF) recuou 0,3% em novembro, marcando o quinto mês consecutivo de retração, embora em ritmo menor que em outubro (-0,6%). O segmento de bens duráveis foi o mais impactado, enquanto o acesso ao crédito permaneceu estável. Apesar da queda, o indicador segue em nível satisfatório, apoiado pelo otimismo sazonal, mesmo diante de juros elevados e crédito seletivo.

Em novembro, a inadimplência líquida foi impulsionada por recuperações de débitos nos shoppings Capim Dourado, Contagem e Ilha Plaza. A Black Friday alavancou vendas, com expectativa de alta anual, destacando-se o Capim Dourado. No comercial, o Contagem firmou quatro novos contratos e o Ilha Plaza prevê três novas operações. Quanto às inaugurações, o mix de calçados foi reforçado com aberturas no Capim Dourado e no Contagem. As tradicionais decorações natalinas e a chegada do Papai Noel atraíram um grande fluxo de clientes, consolidando o engajamento sazonal dos empreendimentos.



Mailing



Site



Fale com o RI

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance

Valor de Mercado¹
(R\$ bilhão)
0,61

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)
82,89

Valor Patrimonial²
(R\$ bilhões)
0,957

Valor Patrimonial²
(R\$ / cota)
128,62

Cotistas
5.967

Imóveis
7

Ocupação
93,4%

ADTV¹
(R\$ milhão / dia)
0,75

DATA DO PAGAMENTO

25/11/2024

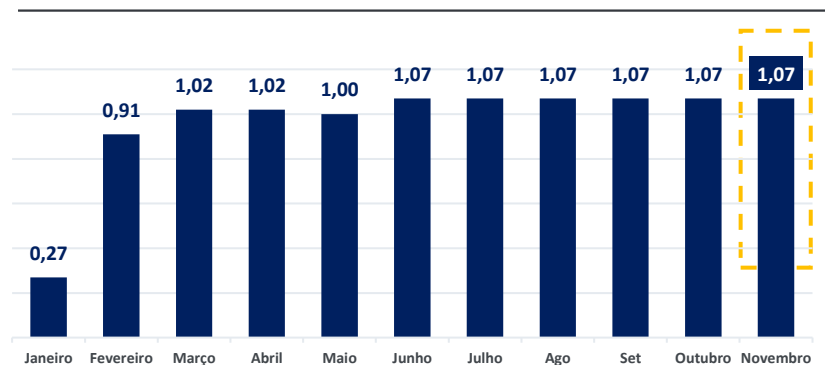
RENDIMENTO MENSAL²

1,07
R\$ / COTA

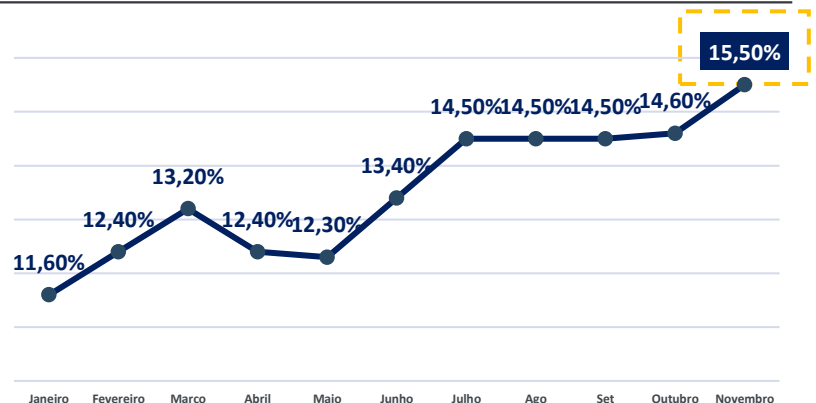
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

15,5%
(12M A.A)

Distribuição de Dividendos



Dividend Yield Anualizado



Principais Indicadores

Distribuição de Dividendos

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 novembro, o Fundo distribuiu R\$ 1,07/cota, o equivalente a um dividend yield de 15,5%. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

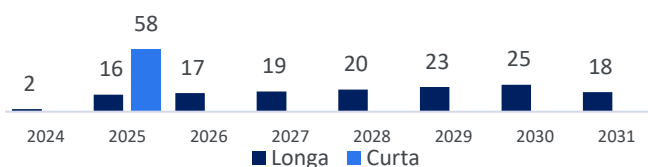
Obrigações

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 anteriormente 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)

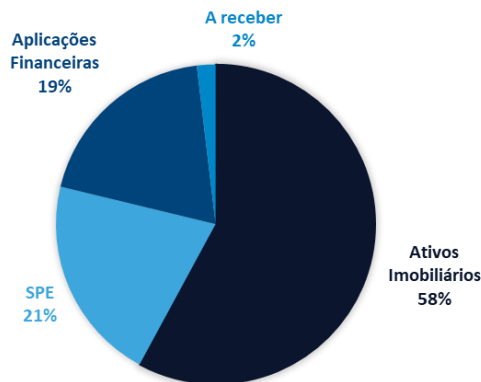
(em R\$ milhões)	Custo	Venc.	Principal
Obrigações por aquisições de imóveis			267
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209 ²
Dívida Curta	CDI + 2,41% aa	Jul/2025	58



Carteira

Não tivemos 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 outubro era de R\$ 957,2 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 905,9 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\$ 227,4 milhões, inferior ao mês anterior devido a obrigações do fundo.

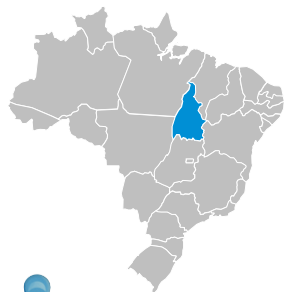


Ativos Imobiliários	665,8
SPE	240,1
Aplicações Financeiras	222,4
Obrigações	(191,4)
A pagar/a receber	20,3
Patrimônio Líquido	957,2

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

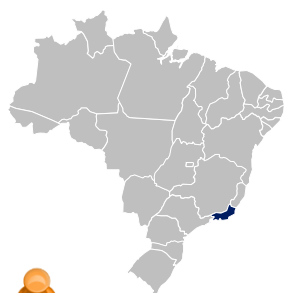
Desempenho Operacional²

Shopping Capim Dourado



ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	14.630
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	42.310.233
Receita de Locação	[R\$]	2.200.475
NOI - competência	[R\$]	2.565.475
SSR	[%]	7,8%
SSS	[%]	5,2%
Inadimplência	[%]	-2,2%

Shopping Casa & Gourmet



ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	13.409.854
Receita de Locação	[R\$]	542.730
NOI - competência	[R\$]	526.942
SSR	[%]	12,6%
SSS	[%]	10,7%
Inadimplência	[%]	-19,9%

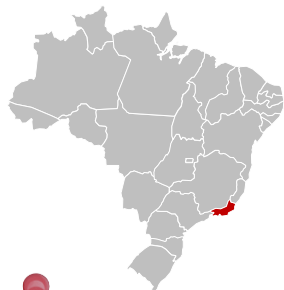
Shopping Contagem



ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	89,5%
Vendas Totais	[R\$]	30.351.813
Receita de Locação	[R\$]	1.578.127
NOI - competência	[R\$]	1.462.163
SSR	[%]	1,2%
SSS	[%]	4,0%
Inadimplência	[%]	-1,3%

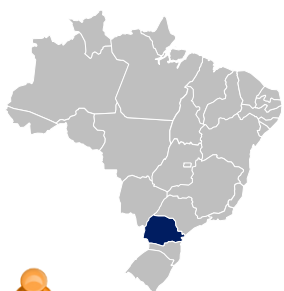
Desempenho Operacional²

Shopping Ilha Plaza



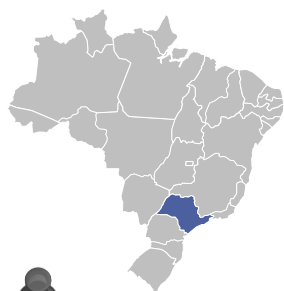
ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	96,5%
Vendas Totais	[R\$]	29.862.571
Receita de Locação	[R\$]	1.916.630
NOI - competência	[R\$]	2.194.240
SSR	[%]	9,3%
SSS	[%]	2,8%
Inadimplência	[%]	0,4%

Shopping Londrina Norte



ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,2%
Vendas Totais	[R\$]	23.154.331
Receita de Locação	[R\$]	727.692
NOI - competência	[R\$]	453.015
SSR	[%]	-1,1%
SSS	[%]	6,7%
Inadimplência	[%]	1,3%

Shopping Osasco



ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	92,1%
Vendas Totais	[R\$]	22.589.484
Receita de Locação	[R\$]	2.114.866
NOI - competência	[R\$]	1.534.995
SSR	[%]	12,1%
SSS	[%]	14,4%
Inadimplência	[%]	1,5%

Desempenho Operacional²

Shopping Plaza Macaé



ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,3%
Vendas Totais	[R\$]	30.849.578
Receita de Locação	[R\$]	1.545.546
NOI - competência	[R\$]	1.511.435
SSR	[%]	1,9%
SSS	[%]	3,5%
Inadimplência	[%]	-0,8%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	127.874.828
Receita de Locação	[R\$]	6.591.421
NOI - competência	[R\$]	6.278.697
SSR	[%]	5,7%
SSS	[%]	5,6%

Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo fechou o mês de outubro positivo em aproximadamente R\$ 4,0 milhões. Vale ressaltar que os shoppings seguem trabalhando ativamente na recuperação de créditos inadimplentes, visível no ajuste gerencial no mês de outubro. Em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês positivo em R\$ 7,8 milhões, resultado do trabalho mencionado anteriormente. 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	out-24	2024
Receitas	13.338.732	10.127.419	8.453.198	7.814.961	83.633.048
Receita Imobiliária	6.195.182	6.011.624	5.473.160	5.468.725	58.661.500
PDD - alugueis	715.506	(888.064)	8.275	(524.116)	(4.953.371)
Receita Financeira	2.055.746	1.158.635	1.153.602	1.404.670	9.845.369
Receita de Dividendos	4.372.298	3.845.224	1.818.160	1.465.682	20.079.550
Despesas	(3.956.409)	(4.131.374)	(3.768.335)	(3.797.448)	(43.219.303)
Despesas Operacionais	(1.934.701)	(2.126.073)	(1.886.372)	(1.743.812)	(19.288.026)
Despesas Financeira	(2.021.708)	(2.005.301)	(1.881.962)	(2.053.636)	(23.931.277)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-	95.459.193
Resultado Líquido	9.382.323	5.996.045	4.684.863	4.017.513	135.872.938
Ajuste Gerencial	(1.116.051)	1.174.417	(93.238)	3.829.298	(67.924.629)
Resultado Ajustado	8.266.272	7.170.462	4.591.625	7.846.810	67.948.309,36
Rendimento distribuído cota⁴	1,07	1,07	1,07	1,07	10,17

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.

Anexo

Empreendimentos Imobiliários

Shopping Capim Dourado



Localização:	Palmas, TO
Participação:	40,0%
ABL (m²):	14.630
Lojas Locadas:	145
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,2%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	105
Vagas:	580
Ocupação³:	96,8%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	117
Vagas:	1.100
Ocupação³:	90,9%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,0%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	23
Vagas:	314
Ocupação³:	97,8%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	102
Vagas:	1.500
Ocupação³:	92,3%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	90
Vagas:	1.139
Ocupação³:	90,9%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	141
Vagas:	2.250
Ocupação³:	86,5%

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários 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.

