



FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Informativo Mensal – Dezembro 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

As vendas no Varejo em dezembro registraram alta de 3% em termos reais, descontada a inflação, comparado ao mesmo mês de 2020. Já em termos nominais, que refletem a receita observada pelo varejista, o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA) apresentou um avanço de 14,6%. Fatores de calendário influenciaram positivamente o desempenho, com destaque para a inclusão de uma sexta-feira adicional, dia de maior movimento, e a ausência de uma terça-feira, geralmente menos movimentada. Além disso, o mix de dias que antecedeu o Natal em 2021 incluiu um dia útil a mais em relação a 2020, impulsionando as vendas.

A Intenção de Consumo das Famílias (ICF) recuou 0,7% em dezembro, marcando o primeiro resultado negativo desde 2021, mas segue acima de 100 pontos, o maior nível desde março de 2015. Na comparação anual, o crescimento foi de 15,3%, indicando desaquecimento no consumo. O subindicador Renda Atual teve leve alta de 0,1%, impulsionado pelo 13º salário e contratações temporárias, embora com o menor avanço desde o ano passado. O mercado de trabalho mostrou desaceleração, com crescimento de 3,4% nos postos de trabalho em 12 meses até outubro, abaixo dos 5,8% do ano anterior.

O mês de dezembro de 2024 foi marcado pelas tradicionais inaugurações das decorações natalinas nos empreendimentos do portfólio. Para o Natal de 2025, destacam-se o Ilha Plaza, com a chegada do Papai Noel e a árvore iluminada no Terraço Ilha, e o Plaza Macaé, que neste ano apresentou uma decoração patrocinada por uma renomada marca de perfumaria do varejo.

Nos indicadores operacionais, o principal destaque foi o número de novas inaugurações, totalizando 12. Entre elas, o Capim se sobressaiu com a abertura de operações que qualificaram ainda mais o mix, incluindo uma relevante marca internacional de vestuário jeans. As vendas totais cresceram em relação ao ano anterior, consolidando a tendência positiva registrada ao longo de 2024 em todo o portfólio. Além disso, a inadimplência dos ativos permaneceu em níveis baixos, contribuindo para o desempenho positivo do resultado operacional.

A distribuição se mantém no mesmo patamar de R\$ 1,07 por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 16,8%.



Mailing



Site



Fale com o RI

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance



DATA DO PAGAMENTO

23/12/2024

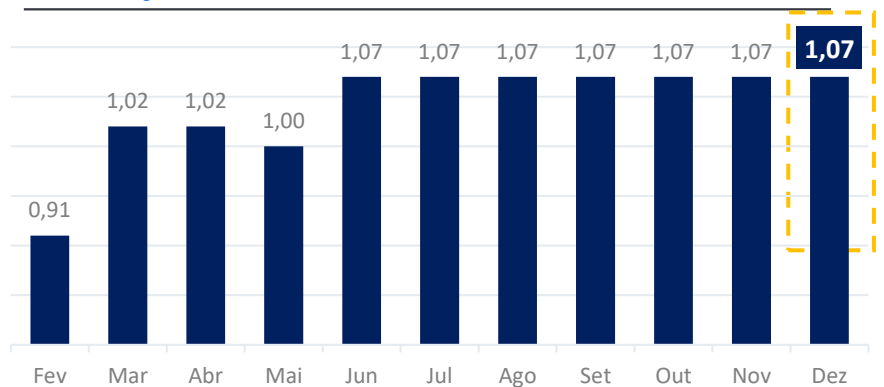
RENDIMENTO MENSAL²

1,07
R\$ / COTA

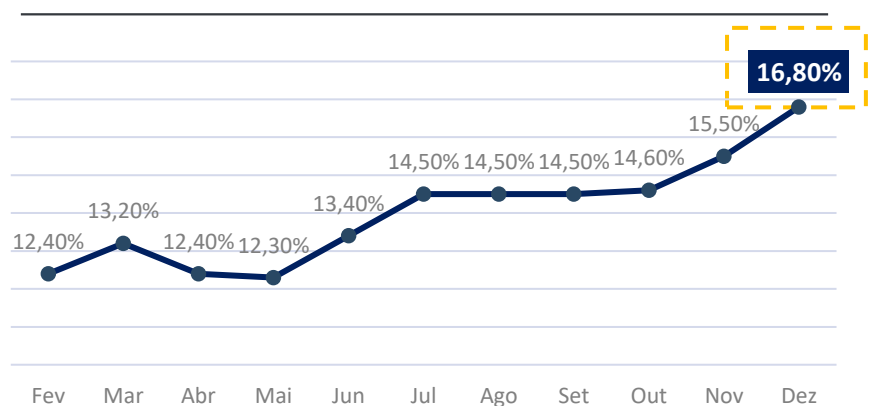
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

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 dezembro, o Fundo distribuiu R\$ 1,07/cota, o equivalente a um divend yield de 16,8%, com base na cota de fechamento de novembro de 2024.

Informamos que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

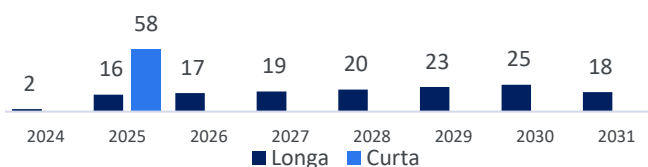
Obrigações

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, em linha com os relatórios anteriores:

Cronograma de amortização (R\$ milhões)

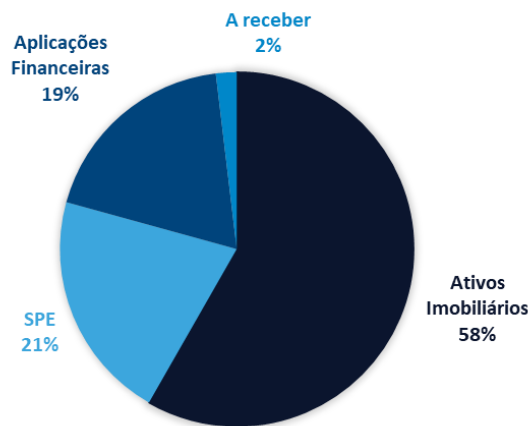
(em R\$ milhões)	Custo	Venc.	Principal
Obrigações por aquisições de imóveis			267
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209 ²
Dívida Curta	CDI + 2,41% aa	Jul/2025	58



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\$ 951,4 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 906,3 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\$ 215,3 milhões, inferior ao mês anterior devido a obrigações do fundo.

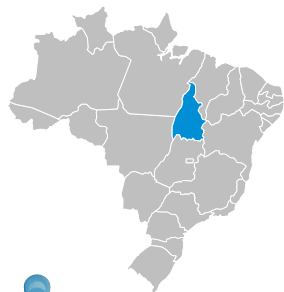


Ativos Imobiliários	666,2
SPE	240,1
Aplicações Financeiras	215,3
A receber	21,7
Ativo	1.143,3

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

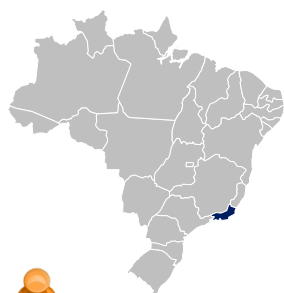
Desempenho Operacional²

Shopping Capim Dourado



ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	14.630
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	50.809.671
Receita de Locação	[R\$]	2.689.750
NOI - competência	[R\$]	3.206.499
SSR	[%]	22,1%
SSS	[%]	12,9%
Inadimplência	[%]	-1,1%

Shopping Casa & Gourmet



ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	15.069.526
Receita de Locação	[R\$]	619.079
NOI - competência	[R\$]	594.212
SSR	[%]	14,9%
SSS	[%]	11,9%
Inadimplência	[%]	4,2%

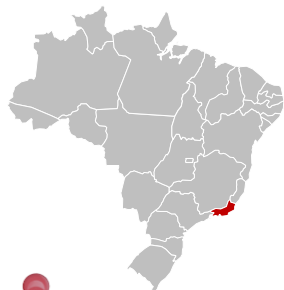
Shopping Contagem



ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,2%
Vendas Totais	[R\$]	36.153.833
Receita de Locação	[R\$]	1.726.660
NOI - competência	[R\$]	1.788.329
SSR	[%]	3,1%
SSS	[%]	6,6%
Inadimplência	[%]	0,7%

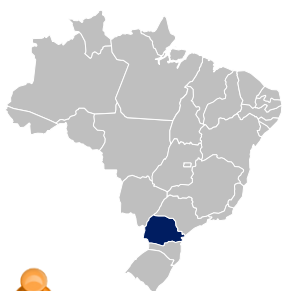
Desempenho Operacional²

Shopping Ilha Plaza



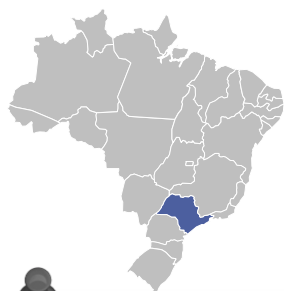
ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	35.644.106
Receita de Locação	[R\$]	2.113.502
NOI - competência	[R\$]	2.520.975
SSR	[%]	21,0%
SSS	[%]	-0,1%
Inadimplência	[%]	6,4%

Shopping Londrina Norte



ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,3%
Vendas Totais	[R\$]	25.961.836
Receita de Locação	[R\$]	762.157
NOI - competência	[R\$]	408.087
SSR	[%]	-6,6%
SSS	[%]	12,0%
Inadimplência	[%]	0,6%

Shopping Osasco



ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	92,0%
Vendas Totais	[R\$]	27.298.432
Receita de Locação	[R\$]	2.180.095
NOI - competência	[R\$]	1.888.438
SSR	[%]	11,6%
SSS	[%]	16,7%
Inadimplência	[%]	3,6%

Desempenho Operacional²

Shopping Plaza Macaé



ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,3%
Vendas Totais	[R\$]	34.839.450
Receita de Locação	[R\$]	1.704.309
NOI - competência	[R\$]	1.612.381
SSR	[%]	-6,5%
SSS	[%]	6,5%
Inadimplência	[%]	1,4%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	148.924.344
Receita de Locação	[R\$]	7.282.372
NOI - competência	[R\$]	7.254.606
SSR	[%]	8,0%
SSS	[%]	8,3%

Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo fechou o mês de novembro positivo em aproximadamente R\$ 4,4 milhões. Vale ressaltar que os shoppings seguem trabalhando ativamente na recuperação de créditos inadimplentes, visível no ajuste gerencial no mês de novembro. Em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês positivo em R\$ 8,5 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	2019	2020	ago-24	set-24	out-24	nov-24	2024
Receitas	34.887.271	45.702.898	10.127.419	8.453.198	7.814.961	8.511.033	92.144.082
Receita Imobiliária	29.732.656	42.820.536	6.011.624	5.473.160	5.468.725	6.399.262	65.060.762
PDD - aluguéis	-	(4.861.073)	(888.064)	8.275	(524.116)	(294.256)	(5.247.627)
Receita Financeira	1.630.571	1.063.029	1.158.635	1.153.602	1.404.670	689.484	10.534.853
Receita de Dividendos	3.524.044	6.680.405	3.845.224	1.818.160	1.465.682	1.716.544	21.796.094
Despesas	(22.038.162)	(37.347.259)	(4.131.374)	(3.768.335)	(3.797.448)	(4.066.616)	(47.285.919)
Despesas Operacionais	(8.089.739)	(18.490.418)	(2.126.073)	(1.886.372)	(1.743.812)	(2.187.783)	(21.475.809)
Despesas Financeira	(13.948.423)	(18.856.841)	(2.005.301)	(1.881.962)	(2.053.636)	(1.878.833)	(25.810.110)
Ajuste a Valor Justo	-	153.922.240	-	-	-	-	95.459.193
Resultado Líquido	12.849.109	162.277.878	5.996.045	4.684.863	4.017.513	4.444.417	140.317.355
Ajuste Gerencial	(9.331.276)	(155.021.423)	1.174.417	(93.238)	3.829.298	492.109	(67.432.520)
Resultado Ajustado	3.517.833	7.256.455	7.170.462	4.591.625	7.846.810	4.936.526	72.884.835,12
Rendimento distribuído cota⁴	-	1,70	1,07	1,07	1,07	1,07	11,24

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



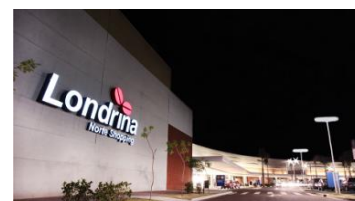
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	117
Vagas:	1.100
Ocupação³:	90,9%

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.

