



FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Informativo Mensal – Fevereiro 2025

Administrador e Escriturador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor:

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

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

Após dois meses de crescimento, a Intenção de Consumo das Famílias recuou 0,2% na passagem mensal, resultado que ajudou a contribuir com a queda do resultado anual. O índice atingiu 104,5 pontos, ainda acima do nível de satisfação. No mês, o resultado foi ancorado pelo baixo desempenho da Renda Atual, Perspectiva de Consumo e Momento para Duráveis, que por sua vez são impactados pelo cenário macroeconômico de alta de juros. Já o Emprego Atual mostrou recuperação, alinhado com o movimento visto também na Perspectiva Profissional, que marcou a maior alta do mês.

Já o ICVA registrou queda real de 0,3% nas vendas do varejo, apesar do aumento nominal de 5,5%. O macrossetor de Bens não Duráveis teve alta de 1,1%, enquanto os segmentos de Serviços e Bens Duráveis e Semiduráveis apresentaram quedas de 2,1% e 2,4%, respectivamente. O desempenho foi impactado pela inflação e pelo cenário econômico, com setores como Drogarias & Farmácias, e Turismo & Transporte ajudando a mitigar a retração. Já segmentos como Alimentação - Bares e Restaurantes, Cosméticos & Higiene Pessoal, e Óticas & Joalherias apresentaram variações negativas.

O resultado operacional dos Shoppings, em fevereiro de 2025, registrou crescimento em relação ao projetado para o mês. Como destaques do NOI, é possível citar os Shoppings Londrina Norte e Casa & Gourmet. A inadimplência dos ativos permanece em patamares reduzidos, como a do Capim Dourado, com previsão de fechamento em -2%, impactando positivamente no resultado operacional. As vendas totais também são destaques, com crescimentos acima de 10% no portfólio na comparação com o mesmo mês do ano anterior. No Ilha Plaza, destaque para previsão de crescimento de vendas de mesma lojas (SSS) em 8%. Nos eventos, destaque para ativações de Carnaval nos Shoppings, como no Terraço Ilha do Ilha Plaza e o tradicional baile de carnaval infantil do Plaza Macaé.

A distribuição se manteve no mesmo patamar de R\$ 1,07 por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 17,6%.



Mailing



Site



Fale com o RI

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance

Valor de Mercado¹
(R\$ bilhão)
0,54

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)
72,75

Valor Patrimonial²
(R\$ bilhões)
0,970

Valor Patrimonial²
(R\$ / cota)
130,37

Cotistas
5.368

Imóveis
7

Ocupação
93,4%

ADTV¹
(R\$ milhão / dia)
0,8

DATA DO PAGAMENTO

24/02/2025

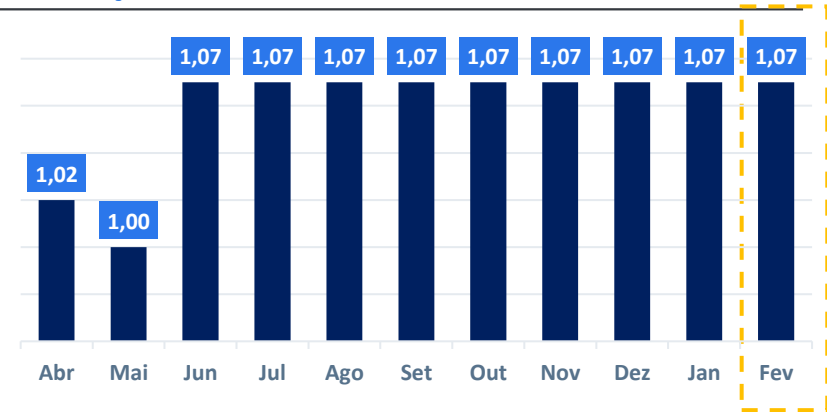
RENDIMENTO MENSAL²

1,07
R\$ / COTA

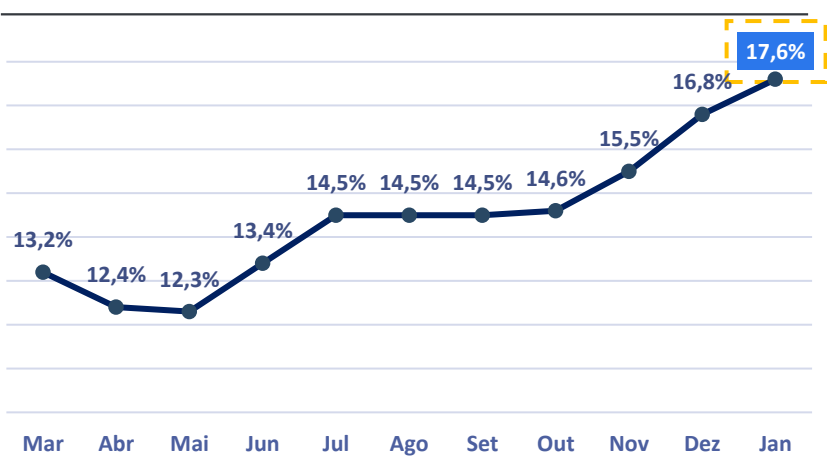
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

17,6%
(12M A.A)

Distribuição de Dividendos



Dividend Yield Anualizado



Notas: Data base: (1) fevereiro de 2025 - ADTV refere-se a Average Daily Traded Volume, Volume Médio de Negociações Diárias, (2) Rendimento pago no mês de referência do relatório

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 fevereiro, o Fundo distribuiu R\$ 1,07/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 17,6%, com base na cota de fechamento de fevereiro de 2025.

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

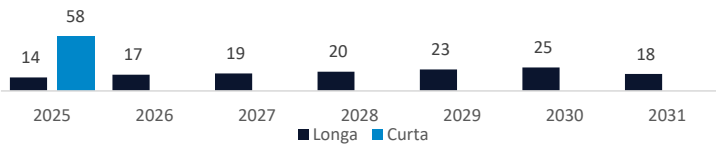
Obrigações

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 de 2024, foi realizada a amortização de R\$ 80 milhões do Saldo Devedor. Além disto, previamente 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, em linha com os relatórios anteriores:

Cronograma de amortização (R\$ milhões)

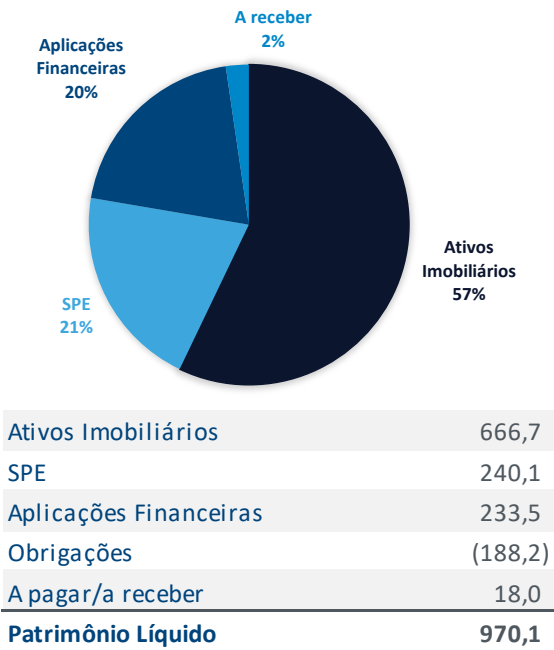
(em R\$ milhões)	Custo	Venc.	Principal
Obrigações por aquisições de imóveis			267
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209 ²
Dívida Curta	CDI + 2,41% aa	Jul/2025	58



Carteira

Não 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).

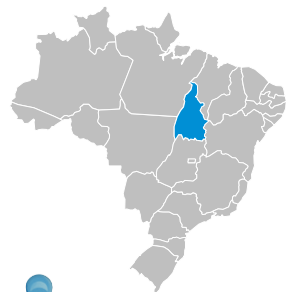
O patrimônio líquido ao final de janeiro era de R\$ 970,1 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 906,8 milhões, superior ao mês anterior, dado aos investimentos realizados nos ativos. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 233,5 milhões, superior ao mês anterior devido ao recebimento do earn-out do Capim Dourado.



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

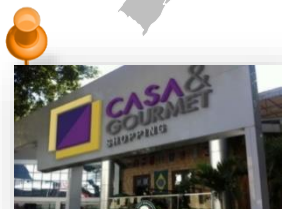
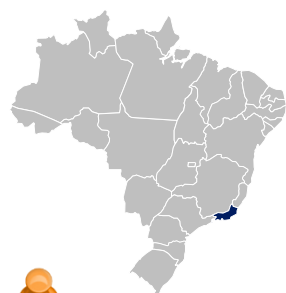
Desempenho Operacional³

Shopping Capim Dourado



ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	14.630
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	44.187.638
Receita de Locação	[R\$]	2.495.598
NOI - competência	[R\$]	2.903.949
SSR	[%]	11,6%
SSS	[%]	8,2%
Inadimplência	[%]	1,1%

Shopping Casa & Gourmet



ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	14.610.006
Receita de Locação	[R\$]	665.447
NOI - competência	[R\$]	654.445
SSR	[%]	6,8%
SSS	[%]	15,4%
Inadimplência	[%]	7,5%

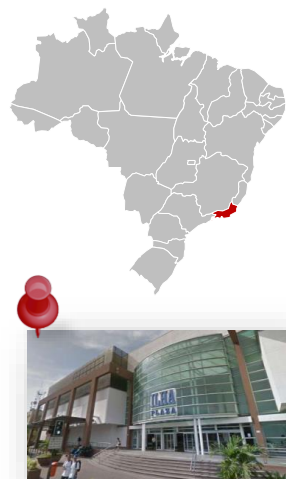
Shopping Contagem



ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,7%
Vendas Totais	[R\$]	31.710.591
Receita de Locação	[R\$]	1.776.185
NOI - competência	[R\$]	1.772.608
SSR	[%]	3,9%
SSS	[%]	1,6%
Inadimplência	[%]	5,4%

Desempenho Operacional³

Shopping Ilha Plaza



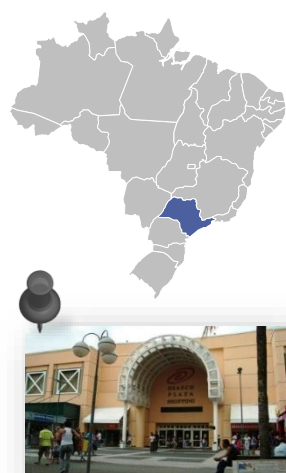
ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	97,0%
Vendas Totais	[R\$]	27.624.667
Receita de Locação	[R\$]	1.826.224
NOI - competência	[R\$]	1.865.232
SSR	[%]	-7,3%
SSS	[%]	6,1%
Inadimplência	[%]	7,7%

Shopping Londrina Norte



ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,3%
Vendas Totais	[R\$]	21.139.877
Receita de Locação	[R\$]	702.265
NOI - competência	[R\$]	505.716
SSR	[%]	-6,0%
SSS	[%]	5,0%
Inadimplência	[%]	25,4%

Shopping Osasco



ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	91,3%
Vendas Totais	[R\$]	21.765.965
Receita de Locação	[R\$]	2.179.281
NOI - competência	[R\$]	1.976.776
SSR	[%]	1,5%
SSS	[%]	10,0%
Inadimplência	[%]	11,7%

Desempenho Operacional³

Shopping Plaza Macaé



ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	29.121.948
Receita de Locação	[R\$]	1.640.828
NOI - competência	[R\$]	1.739.046
SSR	[%]	6,6%
SSS	[%]	-5,1%
Inadimplência	[%]	3,3%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	126.049.311
Receita de Locação	[R\$]	7.003.245
NOI - competência	[R\$]	6.965.234
SSR	[%]	1,7%
SSS	[%]	3,9%

Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo fechou o mês de janeiro positivo em aproximadamente R\$ 32,0 milhões. Vale ressaltar que no mês foi contabilizado o recebimento do earn-out do Capim Dourado, contribuindo para o incremento do valor referente a Receita Imobiliária. Em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês positivo em R\$ 33,9 milhões, resultado não só trabalho mencionado acima, mas também da boa performance dos ativos, que superaram o orçamento projetado para o mês. Importante ressaltar ainda, que as distribuições se darão de acordo com a regra apresentada no regulamento do Fundo, conforme a legislação em vigor.

DESEMPENHO	out-24	nov-24	dez-24	jan-25
Receitas	7.814.961	8.511.033	11.888.937	35.856.988
Receita Imobiliária	5.468.725	6.399.262	9.840.337	31.201.995
PDD - alugueis	(524.116)	(294.256)	(815.575)	717.193
Receita Financeira	1.404.670	689.484	1.208.000	1.493.792
Receita de Dividendos	1.465.682	1.716.544	1.656.176	2.444.008
Despesas	(3.797.448)	(4.066.616)	(3.499.682)	(3.868.083)
Despesas Operacionais	(1.743.812)	(2.187.783)	(1.596.779)	(1.689.625)
Despesas Financeira	(2.053.636)	(1.878.833)	(1.902.903)	(2.178.458)
Ajuste a Valor Justo	-	-	8.980.263	-
Resultado Líquido	4.017.513	4.444.417	17.369.519	31.988.905
Ajuste Gerencial	3.829.298	492.109	(2.366.243)	1.965.488
Resultado Ajustado	7.846.810	4.936.526	15.003.275	33.954.393
Rendimento distribuído cota ⁴	1,07	1,07	1,07	1,07

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. 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:	150
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,8%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	113
Vagas:	580
Ocupação³:	97,0%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	119
Vagas:	1.100
Ocupação³:	91,3%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,0%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	21
Vagas:	314
Ocupação³:	96,9%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	101
Vagas:	1.500
Ocupação³:	92,3%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	95
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,8%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	150
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,7%

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.

