



FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Informativo Mensal – Abril 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

A Intenção de Consumo das Famílias apresentou um resultado novamente impactado pelo cenário macroeconômico de alta inflacionária, recuando assim em 0,4% na passagem mensal, marcando a terceira queda consecutiva, contribuindo com a retração do resultado anual. De toda forma, o índice segue acima do nível de satisfação, atingindo 101,6 pontos. No mês, o resultado foi ancorado novamente pelo baixo desempenho da Renda Atual e Perspectiva de Consumo. Os demais indicadores, bem como Momento para Duráveis ficaram positivos, mesmo com a pressão de preços e juros sob empréstimos pressionando os orçamentos, que ainda seguem em níveis comportados de adimplência.

O Índice Cielo do Varejo Ampliado, ICVA, considerando a incidência da inflação o período, apresentou crescimento no mês de março de 2,4%. Já, se considerarmos a base deflacionada, o resultado teria uma retração de 4,0%. Efeitos do calendário prejudicaram a base, com o Carnaval caindo dentro do mês e a Páscoa ficando apenas para abril. Em relação aos macrossetores, todos apresentaram quedas, sendo Bens não Duráveis o mais impactado, dado a performance de chocolaterias e bombonieres, com a postergação da data comemorativa. Já Serviços e Bens Duráveis foram impactados pelo desempenho de Cabelereiros e Joalherias, respectivamente.

Em relação a nossa carteira, o portfólio apresentou resultado em linha com as projeções para o mês. O mês de abril deve se destacar nas vendas, com previsão de crescimento impulsionado pela Páscoa, uma data estratégica para o varejo, que diferentemente de 2024, não caiu em março. A expectativa é de um aumento superior a 15% nas vendas totais em comparação com o mesmo período do ano anterior, principalmente impulsionada por este efeito de calendário. Já na frente comercial, estão previstas a assinatura de sete novos contratos no portfólio, além da inauguração de duas novas lojas no Shopping Contagem ao longo do mês. Por fim, na área de eventos, todos os empreendimentos promoveram ações temáticas de Páscoa, com destaque para o Plaza Macaé, que realizou um cortejo especial com personagens temáticos percorrendo os corredores do shopping.

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



Mailing



Site



Fale com o RI

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance

Valor de Mercado¹
(R\$ bilhão)
0,60

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)
80,00

Valor Patrimonial²
(R\$ bilhões)
0,97

Valor Patrimonial²
(R\$ / cota)
130,97

Cotistas
5.520

Imóveis
7

Ocupação
93,5%

ADTV¹
(R\$ milhão / dia)
1,4

DATA DO PAGAMENTO

25/04/2025

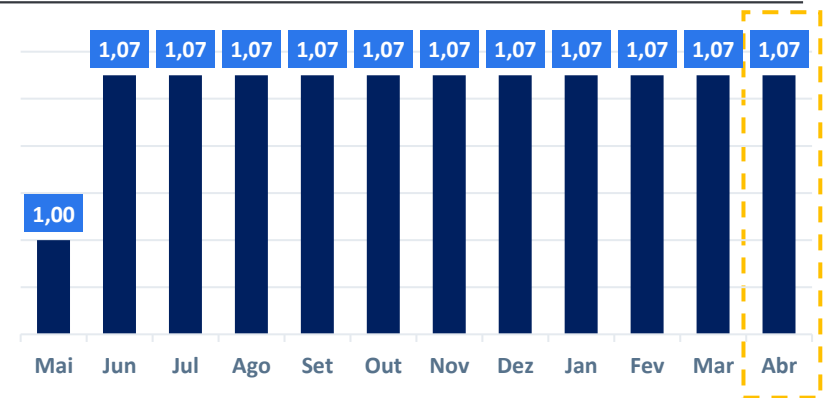
RENDIMENTO MENSAL²

1,07
R\$ / COTA

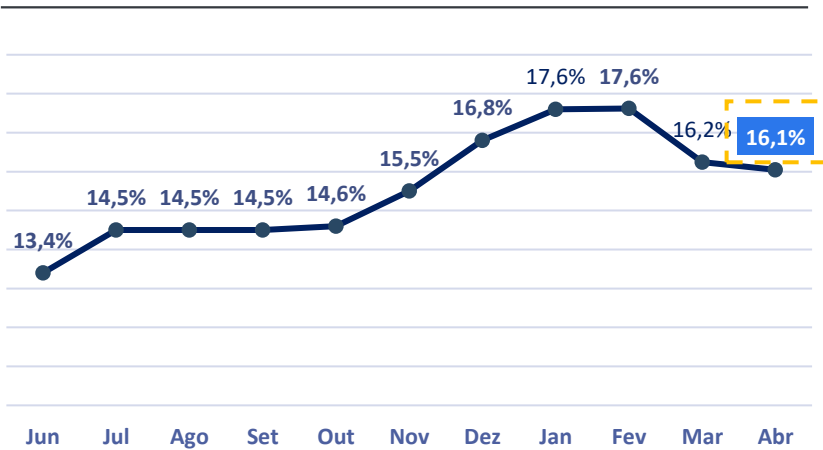
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

16,1%
(12M A.A)

Distribuição de Dividendos



Dividend Yield Anualizado



Notas: Data base: (1) abril 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 abril, o Fundo distribuiu R\$ 1,07/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 16,1%, com base na cota de fechamento de abril de 2025.

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

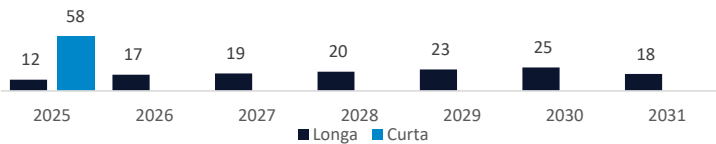
Obrigações

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)

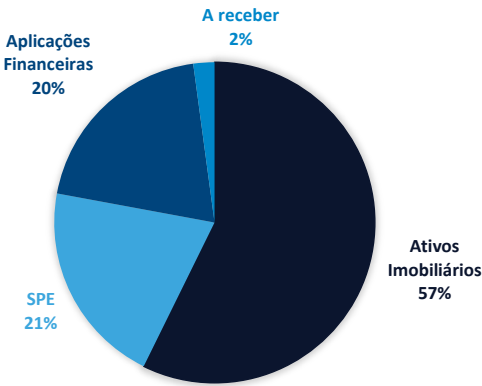
(em R\$ milhões)	Custo	Venc.	Principal
Obrigações por aquisições de imóveis			267
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209 ²
Dívida Curta	CDI + 2,41% aa	Jul/2025	58



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 março era de R\$ 974,6 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 906,9 milhões, em linha ao mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 230,0 milhões, inferior ao mês anterior dado o pagamento usual da amortização mensal programada da dívida curta.



Ativos Imobiliários	666,9
SPE	240,1
Aplicações Financeiras	230,0
Obrigações	(185,6)
A pagar/a receber	23,3
Patrimônio Líquido	974,6

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

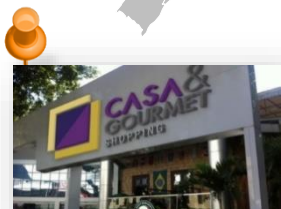
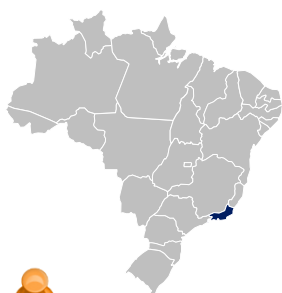
Desempenho Operacional³

Shopping Capim Dourado



ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	14.630
Ocupação	[%]	96,7%
Vendas Totais	[R\$]	41.305.954
Receita de Locação	[R\$]	2.290.187
NOI - competência	[R\$]	2.538.474
SSR	[%]	4,1%
SSS	[%]	1,8%
Inadimplência	[%]	-1,7%

Shopping Casa & Gourmet



ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	13.149.250
Receita de Locação	[R\$]	604.900
NOI - competência	[R\$]	486.147
SSR	[%]	9,1%
SSS	[%]	-0,3%
Inadimplência	[%]	9,3%

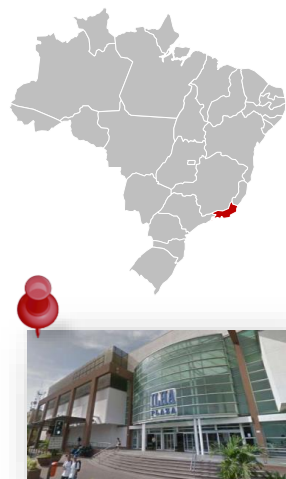
Shopping Contagem



ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,0%
Vendas Totais	[R\$]	28.198.605
Receita de Locação	[R\$]	1.597.420
NOI - competência	[R\$]	1.579.507
SSR	[%]	-24,4%
SSS	[%]	-5,8%
Inadimplência	[%]	-6,5%

Desempenho Operacional³

Shopping Ilha Plaza



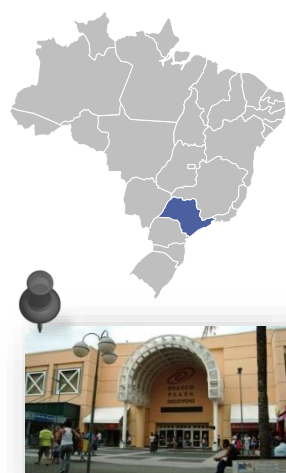
ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,7%
Vendas Totais	[R\$]	27.332.736
Receita de Locação	[R\$]	1.661.854
NOI - competência	[R\$]	1.740.626
SSR	[%]	-12,3%
SSS	[%]	-12,8%
Inadimplência	[%]	4,1%

Shopping Londrina Norte



ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,4%
Vendas Totais	[R\$]	21.121.167
Receita de Locação	[R\$]	767.620
NOI - competência	[R\$]	408.708
SSR	[%]	6,3%
SSS	[%]	-5,9%
Inadimplência	[%]	12,2%

Shopping Osasco



ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	91,5%
Vendas Totais	[R\$]	21.776.181
Receita de Locação	[R\$]	2.114.234
NOI - competência	[R\$]	1.653.458
SSR	[%]	6,2%
SSS	[%]	2,2%
Inadimplência	[%]	19,8%

Desempenho Operacional³

Shopping Plaza Macaé



ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,7%
Vendas Totais	[R\$]	29.639.601
Receita de Locação	[R\$]	1.590.060
NOI - competência	[R\$]	1.884.866
SSR	[%]	-11,6%
SSS	[%]	-14,2%
Inadimplência	[%]	-2,6%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	93,5%
Vendas Totais	[R\$]	120.580.997
Receita de Locação	[R\$]	6.607.354
NOI - competência	[R\$]	6.274.609
SSR	[%]	-7,9%
SSS	[%]	-6,5%

Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo fechou março positivo em aproximadamente R\$ 6,6 milhões. No acumulado do primeiro trimestre os Shoppings apresentaram um NOI basicamente em linha ao orçado, com resultado um pouco impactado pela performance de março, dado principalmente o feriado do Carnaval. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 1,1 milhão dado o usual ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês positivo em R\$ 5,5 milhões. Importante ressaltar ainda, que as distribuições se darão de acordo com a regra apresentada no regulamento do Fundo, conforme a legislação em vigor.

DESEMPENHO	jan-25	fev-25	mar-25	2025
Receitas	35.856.988	9.566.205	10.328.890	55.752.083
Receita Imobiliária	31.201.995	5.288.933	5.335.194	41.826.122
PDD - aluguéis	717.193	(124.170)	74.814	667.837
Receita Financeira	1.493.792	1.579.066	2.402.752	5.475.610
Receita de Dividendos	2.444.008	2.822.376	2.516.130	7.782.514
Despesas	(3.868.083)	(3.701.220)	(3.741.879)	(11.311.182)
Despesas Operacionais	(1.689.625)	(1.562.669)	(1.717.221)	(4.969.515)
Despesas Financeira	(2.178.458)	(2.138.551)	(2.024.658)	(6.341.667)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	31.988.905	5.864.985	6.587.011	44.440.901
Ajuste Gerencial	1.965.488	457.912	(1.095.023)	1.328.377
Resultado Ajustado	33.954.393	6.322.897	5.491.988	45.769.278,19
Rendimento distribuído cota ⁴	1,07	1,07	1,07	3,21

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:	148
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,7%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	113
Vagas:	580
Ocupação³:	95,7%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	116
Vagas:	1.100
Ocupação³:	91,5%

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:	98
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,4%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	96
Vagas:	1.139
Ocupação³:	98,7%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	144
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,0%

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.

