



FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Informativo Mensal – Janeiro 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

Em janeiro, a Intenção de Consumo das Famílias cresceu 0,2% no mês. O consumo de bens duráveis avançou 1,0%, enquanto o Acesso ao Crédito recuou (-0,8%) devido aos juros altos. O Emprego Atual seguiu como o indicador mais bem avaliado, e a Perspectiva Profissional subiu pelo quarto mês (+0,3%). O Consumo Atual cresceu 1,1%, atingindo o maior nível desde 2015.

Já o ICVA registrou queda real de 2,3% nas vendas do varejo, apesar do aumento nominal de 2,8%. Todos os macrossetores recuaram, com destaque para Livrarias & Papelarias, Materiais de Construção e Estética & Cabeleireiros. O desempenho foi impactado pelo calendário, com o Natal em uma quarta-feira, e pela inflação, enquanto setores como Turismo & Transportes ajudaram a conter a retração.

Neste mês o grande destaque ficou com o recebimento dos R\$ 25 milhões referentes ao earn-out da venda do Shopping Capim Dourado ocorrida em 2023. O montante, que será distribuído conforme regulamentação equivale a R\$ 3,35/cota. Destacamos que por meio de uma gestão eficiente dos ativos, conseguimos gerar a destrava do ganho de capital do ativo a um valor 200% superior ao custo de aquisição e com TIR equivalente a 29%. Reforçamos a assertividade da precificação, e o potencial de replicação da estratégia em outros ativos do portfólio, com o objetivo de continuar destravando valor para os cotistas.

Ainda neste início de ano, o desempenho operacional dos shoppings superou as projeções para o período, refletindo a resiliência do portfólio e a execução eficaz das estratégias comerciais. Dentre os destaques do NOI, ressaltamos os shoppings Capim Dourado, Casa & Gourmet, Ilha Plaza e Contagem, todos apresentando crescimento superior a 10% em relação ao orçamento. No âmbito comercial, o Plaza Macaé se destacou com a assinatura de três novos contratos, incluindo duas megalojas no segmento de parques e games, ampliando o mix de entretenimento do shopping.

A inadimplência líquida segue em patamares reduzidos, com destaque para o Capim Dourado, que registrou -0,6%.

A distribuição se mantém 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



DATA DO PAGAMENTO

24/01/2025

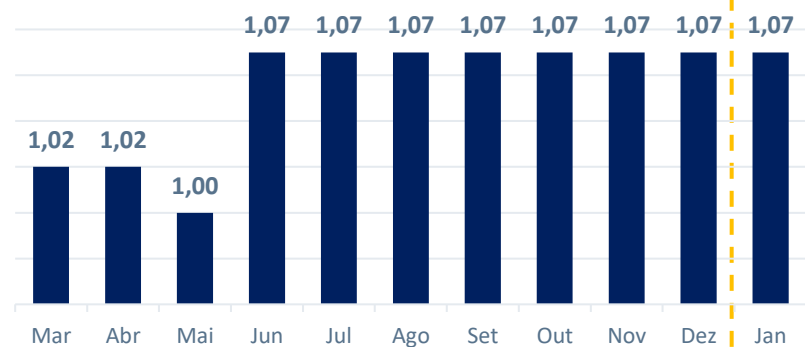
RENDIMENTO MENSAL²

1,07
R\$ / COTA

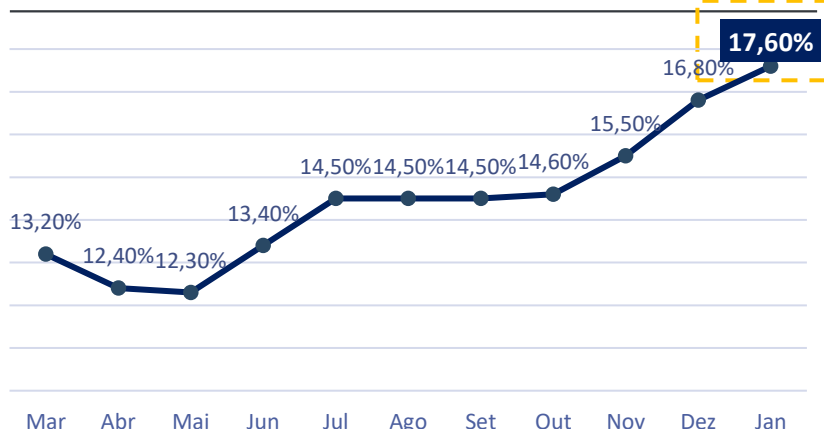
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

17,6%
(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 janeiro, o Fundo distribuiu R\$ 1,07/cota, o equivalente a um divend yield de 17,6%, com base na cota de fechamento de Dezembro de 2024.

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

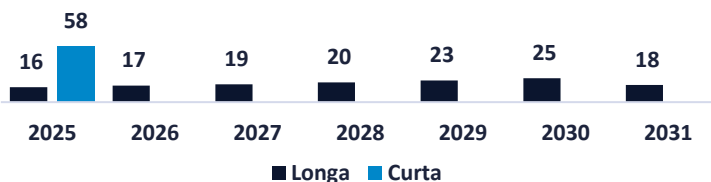
Obrigações

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)

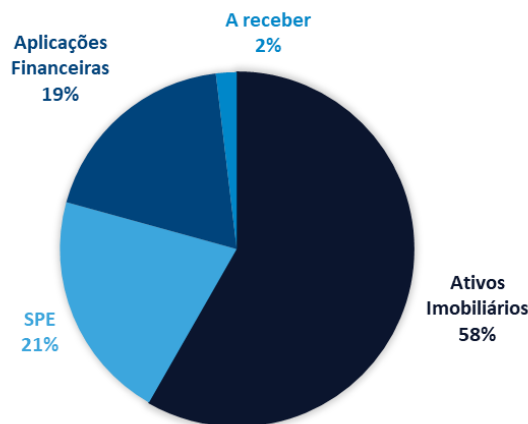
(em R\$ milhões)	Custo	Venc.	Principal
Obrigações por aquisições de imóveis			267
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209 ²
Dívida Curta	CDI + 2,41% aa	Jul/2025	58



Carteira

Não 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 dezembro era de R\$ 1.144,3 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 906,7 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\$ 211,3 milhões, inferior ao mês anterior devido a obrigações do fundo.

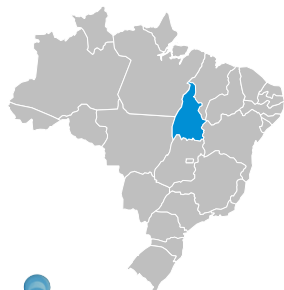


Ativos Imobiliários	666,7
SPE	240,1
Aplicações Financeiras	211,3
A receber	26,2
Ativo	1.144,3

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	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	70.524.477
Receita de Locação	[R\$]	4.104.351
NOI - competência	[R\$]	4.877.477
SSR	[%]	2,3%
SSS	[%]	1,3%
Inadimplência	[%]	1,4%

Shopping Casa & Gourmet



ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	15.811.031
Receita de Locação	[R\$]	740.299
NOI - competência	[R\$]	866.370
SSR	[%]	16,7%
SSS	[%]	11,6%
Inadimplência	[%]	2,8%

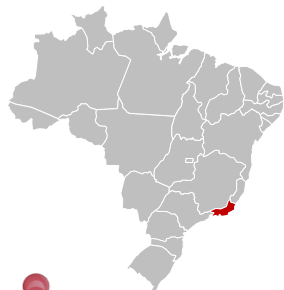
Shopping Contagem



ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,0%
Vendas Totais	[R\$]	53.490.569
Receita de Locação	[R\$]	2.821.891
NOI - competência	[R\$]	3.054.990
SSR	[%]	1,0%
SSS	[%]	4,3%
Inadimplência	[%]	-2,4%

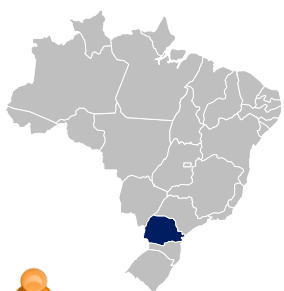
Desempenho Operacional²

Shopping Ilha Plaza



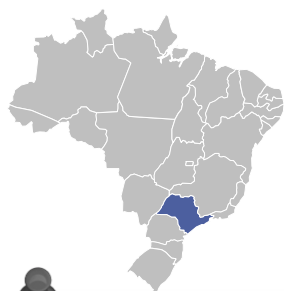
ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	98,6%
Vendas Totais	[R\$]	57.173.712
Receita de Locação	[R\$]	3.918.702
NOI - competência	[R\$]	4.428.099
SSR	[%]	4,2%
SSS	[%]	3,9%
Inadimplência	[%]	-10,2%

Shopping Londrina Norte



ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	92,9%
Vendas Totais	[R\$]	34.400.149
Receita de Locação	[R\$]	1.431.077
NOI - competência	[R\$]	1.256.336
SSR	[%]	-8,3%
SSS	[%]	6,3%
Inadimplência	[%]	1,8%

Shopping Osasco



ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	92,0%
Vendas Totais	[R\$]	42.683.091
Receita de Locação	[R\$]	4.003.600
NOI - competência	[R\$]	3.665.080
SSR	[%]	2,4%
SSS	[%]	4,0%
Inadimplência	[%]	-3,8%

Desempenho Operacional²

Shopping Plaza Macaé



ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	98,3%
Vendas Totais	[R\$]	52.962.005
Receita de Locação	[R\$]	2.746.766
NOI - competência	[R\$]	3.076.700
SSR	[%]	-0,4%
SSS	[%]	0,6%
Inadimplência	[%]	0,0%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	212.721.717
Receita de Locação	[R\$]	12.153.216
NOI - competência	[R\$]	13.026.497
SSR	[%]	1,7%
SSS	[%]	3,9%

Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo fechou o mês de dezembro positivo em aproximadamente R\$ 17,3 milhões. Vale ressaltar o ajuste a valor justo do fundo, que totalizou R\$ 8,9 milhões, resultado da valorização dos ativos do fundo, que ocorre semestralmente. Em termos de resultado ajustado de distribuição, fechamos o mês positivo em R\$ 11,8 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	nov-24	dez-24	2024
Receitas	13.338.732	10.127.419	8.453.198	7.814.961	8.511.033	11.888.937	104.033.019
Receita Imobiliária	6.195.182	6.011.624	5.473.160	5.468.725	6.399.262	9.840.337	74.901.099
PDD - aluguéis	715.506	(888.064)	8.275	(524.116)	(294.256)	(815.575)	(6.063.203)
Receita Financeira	2.055.746	1.158.635	1.153.602	1.404.670	689.484	1.208.000	11.742.852
Receita de Dividendos	4.372.298	3.845.224	1.818.160	1.465.682	1.716.544	1.656.176	23.452.270
Despesas	(3.956.409)	(4.131.374)	(3.768.335)	(3.797.448)	(4.066.616)	(3.499.682)	(50.785.601)
Despesas Operacionais	(1.934.701)	(2.126.073)	(1.886.372)	(1.743.812)	(2.187.783)	(1.596.779)	(23.072.588)
Despesas Financeira	(2.021.708)	(2.005.301)	(1.881.962)	(2.053.636)	(1.878.833)	(1.902.903)	(27.713.013)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-	-	8.980.263	104.439.456
Resultado Líquido	9.382.323	5.996.045	4.684.863	4.017.513	4.444.417	17.369.519	157.686.874
Ajuste Gerencial	(1.116.051)	1.174.417	(93.238)	3.829.298	492.109	(2.366.243)	(69.798.764)
Resultado Ajustado	8.266.272	7.170.462	4.591.625	7.846.810	4.936.526	15.003.275	87.888.110,51
Rendimento distribuído cota⁴	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	12,31

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.

