



FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Informativo Mensal – Março 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 em linha com o mês anterior, recuando em 1,0% na passagem mensal, uma queda pelo segundo mês consecutivo, contribuindo com a retração do resultado anual. Mesmo assim, o índice segue acima do nível de satisfação, atingindo 102,7 pontos. No mês, o resultado foi ancorado novamente pelo baixo desempenho da Renda Atual, Perspectiva de Consumo e Momento para Duráveis, ainda pressionados pelo cenário macroeconômico de alta de juros. Já a Perspectiva Profissional foi o único indicador a apresentar crescimento, marcando a sexta alta consecutiva.

O Índice Cielo do Varejo Ampliado, ICVA, considerando a incidência da inflação o período, apresentou crescimento no mês de fevereiro de 5,1%. Já, se considerarmos a base deflacionada, o resultado teria uma ligeira queda de 0,4%. Efeitos do calendário prejudicaram a base, uma vez tivemos um dia a menos no mês, em comparação com 2024 que foi bissexto. Em relação aos macrossetores, o destaque positivo ficou com Bens Duráveis e Serviços, impulsionado pelo desempenho do segmento de Vestuário e Turismo, respectivamente. Já os segmentos de Serviços e Bens Não Duráveis, apresentou queda, ancorado pela baixa performance de Livrarias e Supermercados.

Com o resultado operacional dos shoppings em março, finalizamos o primeiro trimestre de basicamente em linha com o orçamento para o período, superando de maneira real o desempenho do ano anterior. Olhando os dados de performance merece destaque o crescimento das vendas totais dos empreendimentos, que seguem em alta em comparação com o ano passado. O Capim Dourado se destaca com um crescimento superior a 10% nas vendas totais. Lembrando que este indicador é sempre um bom termômetro para conseguirmos medir o comportamento futuro da receita auferida. No que se refere à inadimplência, o portfólio mantém o indicador controlado, permanecendo em patamares reduzidos. Já entre as inaugurações do mês, destaque para o Capim Dourado pela abertura de um importante centro educacional de nível superior, que complementa a oferta de serviços do empreendimento. Sobre eventos, o destaque vai para as ativações relacionadas ao Carnaval.

A distribuição se manteve no mesmo patamar de R\$ 1,07 por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 16,2%.



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)
0,98

Valor Patrimonial²
(R\$ / cota)
131,16

Cotistas
5.368

Imóveis
7

Ocupação
93,3%

ADTV¹
(R\$ milhão / dia)
0,8

DATA DO PAGAMENTO

25/03/2025

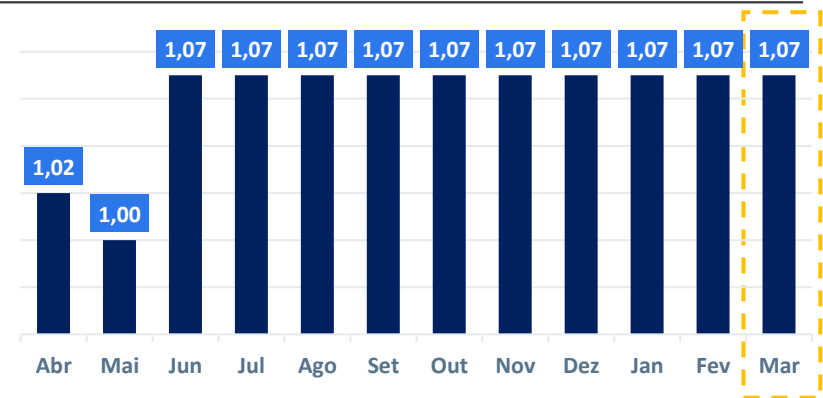
RENDIMENTO MENSAL²

1,07
R\$ / COTA

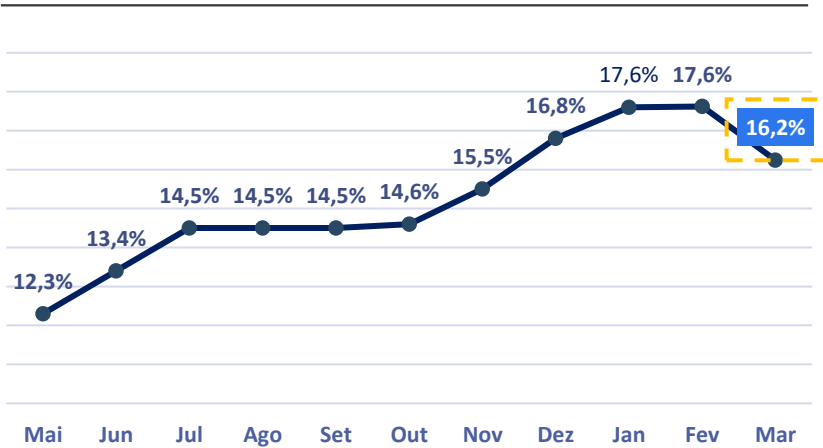
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

16,2%
(12M A.A)

Distribuição de Dividendos



Dividend Yield Anualizado



Notas: Data base: (1) março 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 março, o Fundo distribuiu R\$ 1,07/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 16,2%, com base na cota de fechamento de março de 2025.

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

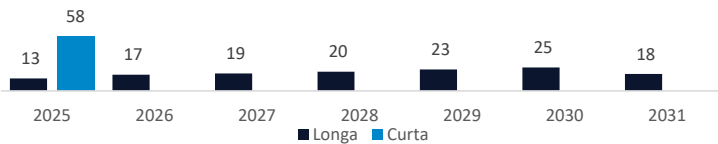
Obrigações

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)

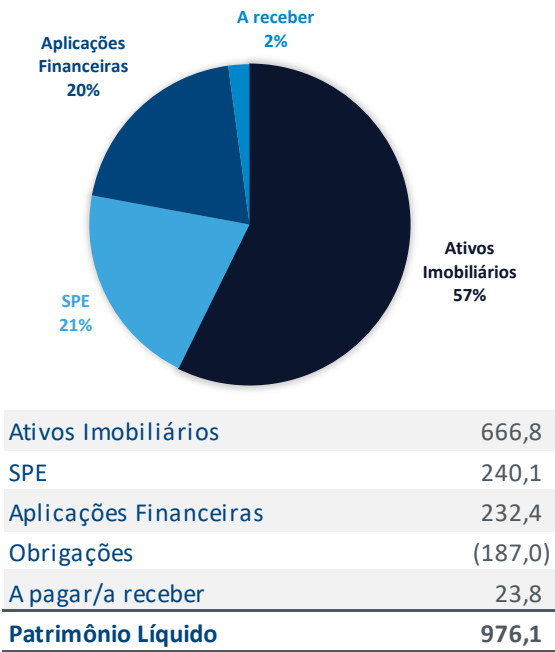
(em R\$ milhões)	Custo	Venc.	Principal
Obrigações por aquisições de imóveis			267
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209 ²
Dívida Curta	CDI + 2,41% aa	Jul/2025	58



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).

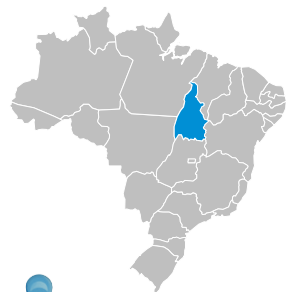
O patrimônio líquido ao final de março era de R\$ 976,1 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 906,9 milhões, ligeiramente superior ao mês anterior, dado aos investimentos realizados nos ativos. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 232,4 milhões, inferior ao mês anterior dado o pagamento usual da amortização mensal programada da dívida curta.



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

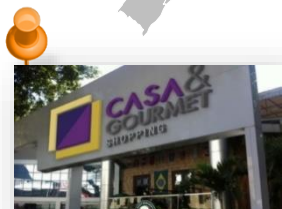
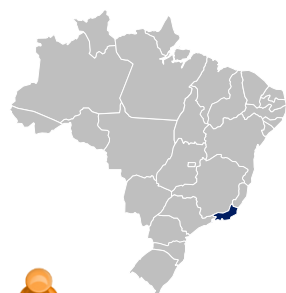
Desempenho Operacional³

Shopping Capim Dourado



ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	14.630
Ocupação	[%]	96,7%
Vendas Totais	[R\$]	36.397.897
Receita de Locação	[R\$]	2.189.144
NOI - competência	[R\$]	2.461.098
SSR	[%]	6,6%
SSS	[%]	5,7%
Inadimplência	[%]	-0,9%

Shopping Casa & Gourmet



ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	12.142.468
Receita de Locação	[R\$]	601.742
NOI - competência	[R\$]	429.382
SSR	[%]	12,1%
SSS	[%]	2,9%
Inadimplência	[%]	6,3%

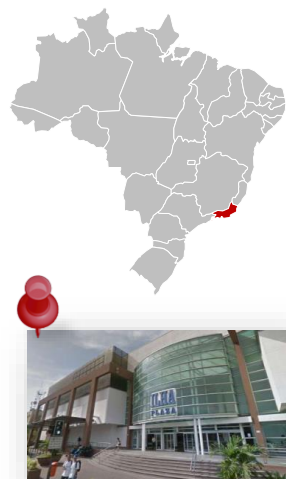
Shopping Contagem



ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,3%
Vendas Totais	[R\$]	27.219.248
Receita de Locação	[R\$]	1.580.560
NOI - competência	[R\$]	1.509.980
SSR	[%]	-8,4%
SSS	[%]	5,3%
Inadimplência	[%]	1,2%

Desempenho Operacional³

Shopping Ilha Plaza



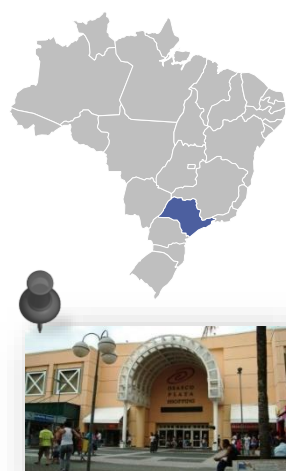
ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	95,5%
Vendas Totais	[R\$]	27.036.301
Receita de Locação	[R\$]	1.688.258
NOI - competência	[R\$]	1.846.832
SSR	[%]	-9,7%
SSS	[%]	10,1%
Inadimplência	[%]	8,6%

Shopping Londrina Norte



ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,7%
Vendas Totais	[R\$]	18.175.310
Receita de Locação	[R\$]	681.505
NOI - competência	[R\$]	488.226
SSR	[%]	-8,7%
SSS	[%]	-1,7%
Inadimplência	[%]	-13,3%

Shopping Osasco



ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	91,5%
Vendas Totais	[R\$]	19.444.099
Receita de Locação	[R\$]	2.103.766
NOI - competência	[R\$]	1.968.415
SSR	[%]	2,3%
SSS	[%]	8,1%
Inadimplência	[%]	8,4%

Desempenho Operacional³

Shopping Plaza Macaé



ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	96,7%
Vendas Totais	[R\$]	26.305.242
Receita de Locação	[R\$]	1.507.701
NOI - competência	[R\$]	1.590.081
SSR	[%]	2,6%
SSS	[%]	-0,4%
Inadimplência	[%]	-0,9%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	93,3%
Vendas Totais	[R\$]	110.547.381
Receita de Locação	[R\$]	6.422.974
NOI - competência	[R\$]	6.210.098
SSR	[%]	-2,2%
SSS	[%]	3,8%

Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo fechou o mês de fevereiro positivo em aproximadamente R\$ 5,8 milhões. Vale ressaltar que no acumulado dos dois primeiros meses do ano os Shoppings apresentaram um NOI 3,4% acima do orçado. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 0,4 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\$ 6,3 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	2025
Receitas	35.856.988	9.566.205	45.423.193
Receita Imobiliária	31.201.995	5.288.933	36.490.928
PDD - aluguéis	717.193	(124.170)	593.023
Receita Financeira	1.493.792	1.579.066	3.072.858
Receita de Dividendos	2.444.008	2.822.376	5.266.384
Despesas	(3.868.083)	(3.701.220)	(7.569.304)
Despesas Operacionais	(1.689.625)	(1.562.669)	(3.252.294)
Despesas Financeira	(2.178.458)	(2.138.551)	(4.317.009)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-
Resultado Líquido	31.988.905	5.864.985	37.853.890
Ajuste Gerencial	1.965.488	457.912	2.423.401
Resultado Ajustado	33.954.393	6.322.897	40.277.290,33
Rendimento distribuído cota ⁴	1,07	1,07	2,14

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:	149
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,7%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	112
Vagas:	580
Ocupação³:	95,5%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	117
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:	101
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,7%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	94
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,7%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	146
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,3%

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.

