



FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Informativo Mensal – Julho 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 leitura do Índice de Confiança do Consumidor (ICF), divulgado pela Confederação Nacional do Comércio (CNC), reforça nossa visão construtiva para o segundo semestre. O índice subiu para 103,2 pontos em julho, com melhora em todos os componentes e destaque para perspectiva profissional e acesso ao crédito. A retomada do otimismo entre famílias de menor renda e o público feminino reforça o potencial de consumo. Apesar dos juros ainda elevados, a confiança avança com estabilidade no emprego e melhores condições de crédito. A expectativa de início do ciclo de corte da Selic ao final do ano tende a impulsionar o consumo, especialmente em bens duráveis.

O varejo segue resiliente. O faturamento nominal cresceu 2,8% em junho, com alta nas vendas presenciais e no e-commerce. O consumo continua ativo, focado em itens essenciais. A queda da inflação tende a aliviar o orçamento das famílias e apoiar a demanda no curto prazo.

O portfólio encerrou o mês com resultado operacional acima do orçamento e superior ao registrado no mesmo período do ano anterior. Um dos destaques foi a expressiva recuperação de débitos junto a lojistas, com impacto positivo no NOI e na redução da inadimplência, com destaque para Capim Dourado e Plaza Macaé. No comercial, a perspectiva é positiva, com expectativa de assinatura de sete novos contratos, incluindo duas operações no Ilha Plaza e duas no Londrina Norte. As vendas totais seguem em crescimento, com avanço consistente em todos os ativos na comparação anual. Entre as inaugurações, o destaque foi o Plaza Macaé, com a chegada de um restaurante relevante, ampliando o mix gastronômico e reforçando a atratividade do shopping. Nos eventos, os ativos promoveram festas juninas e programações infantis, aproveitando o período de férias escolares para manter o fluxo qualificado e o engajamento do público.

Em julho, seguimos com a distribuição extraordinária de R\$ 1,06 por cota, conforme comunicado no mês anterior, com a segunda parcela paga no dia 24. Além disso, mantivemos a distribuição regular de R\$ 0,92 por cota referente ao resultado do mês.



Mailing



Site



Fale com o RI

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance



DATA DO PAGAMENTO

25/07/2025

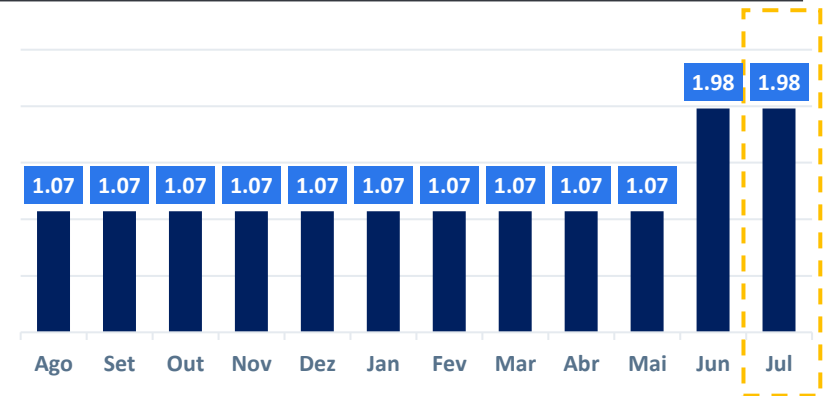
RENDIMENTO MENSAL²

0,92 + “1,06”
R\$ / COTA

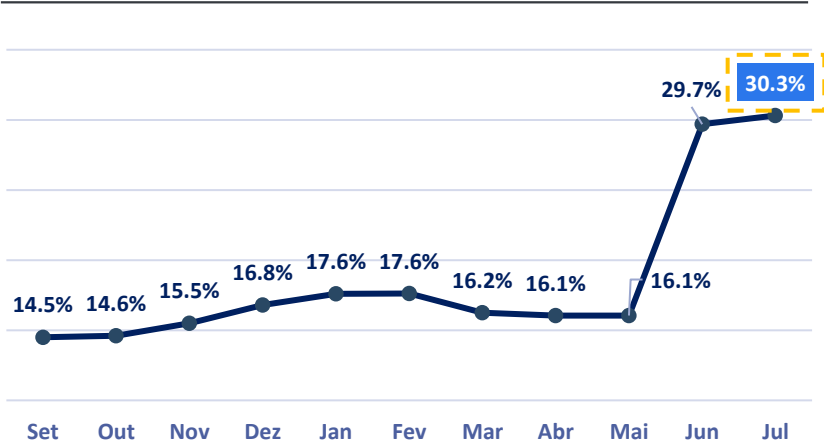
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

30,28%
(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, considerando ordinário de R\$ 0,92/cota + R\$ 1,06/cota pagos de forma extraordinária, em decorrência do recebimento do earn-out referente a venda do Capim Dourado em 2023.

Principais Indicadores

Distribuição de Dividendos

Conforme o Regulamento do Fundo, as distribuições seguem o mínimo legal de 95% dos lucros apurados pelo regime de caixa no semestre, segundo a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em julho, o fundo realizou duas distribuições: R\$ 0,92/cota (ordinária) e R\$ 1,06/cota (extraordinária), totalizando um *dividend yield* de 30,28% com base na cota de fechamento de julho de 2025.

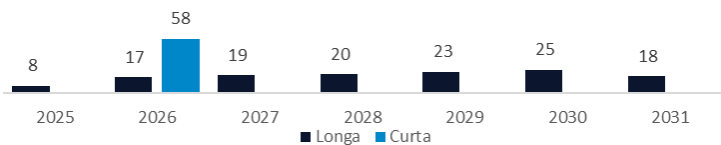
Informamos que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

Obrigações

Seguimos normalmente com o cronograma de amortização da dívida longa do Fundo, ressaltando que os valores das amortizações não impactam o resultado do Fundo. Recentemente, foi concluída nova renegociação da dívida de curto prazo, prorrogando seu vencimento por mais 12 meses, agora com prazo final em julho de 2026. Além disso, o spread da obrigação foi reduzido de 2,41% para 2,05% a.a. Relembrando, conforme reportado em maio de 2024, já havia sido amortizado R\$ 80 milhões do saldo devedor dessa dívida, com extensão de prazo inicial para julho de 2025. O cronograma de amortização do principal das dívidas, assim como suas principais características, estão detalhados a seguir, em linha com os relatórios anteriores.

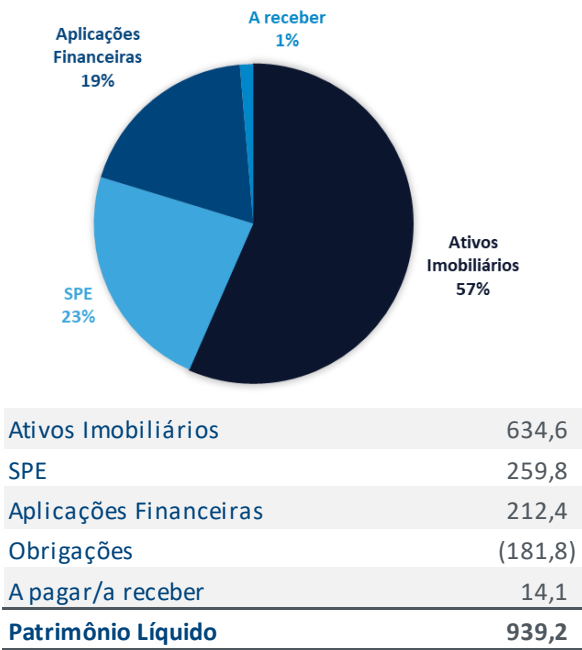
Cronograma de amortização (R\$ milhões)

(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 + 2,05% aa	Jul/2026	58



Carteira

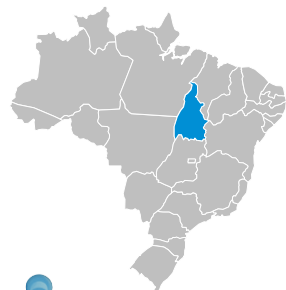
Não houve alteração na composição do portfólio de Shoppings do Fundo, que permanece com 7 ativos, sendo 3 alocados em sociedade de propósito específico (SPE). O patrimônio líquido ao final de maio era de R\$ 939,2 milhões, com a participação em imóveis e companhias fechadas totalizando R\$ 894,4 milhões, valor inferior ao mês anterior devido à remarcação dos ativos a valor justo de mercado, de acordo com os laudos de avaliação elaborados por entidades terceiras independentes. As aplicações financeiras, majoritariamente em fundos de renda fixa, somavam R\$ 212,4 milhões, valor inferior ao mês anterior principalmente pelo pagamento 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

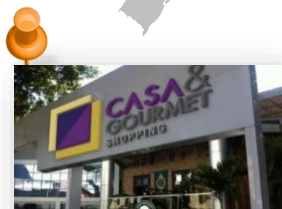
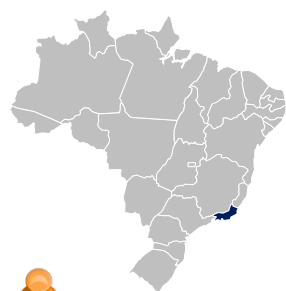
Desempenho Operacional³

Shopping Capim Dourado



ABL Total	[m ²]	36,575
ABL Própria	[m ²]	14,630
Ocupação	[%]	96,3%
Vendas Totais	[R\$]	44,413,141
Receita de Locação	[R\$]	2,289,049
NOI - competência	[R\$]	2,628,653
SSR	[%]	12,6%
SSS	[%]	8,0%
Inadimplência	[%]	-3,1%

Shopping Casa & Gourmet



ABL Total	[m ²]	7,137
ABL Própria	[m ²]	7,137
Ocupação	[%]	96,0%
Vendas Totais	[R\$]	12,455,468
Receita de Locação	[R\$]	513,843
NOI - competência	[R\$]	311,541
SSR	[%]	11,3%
SSS	[%]	5,2%
Inadimplência	[%]	-0,9%

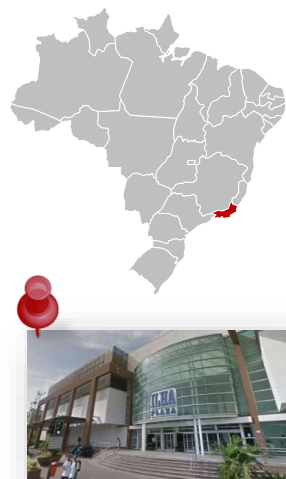
Shopping Contagem



ABL Total	[m ²]	34,942
ABL Própria	[m ²]	29,701
Ocupação	[%]	89,6%
Vendas Totais	[R\$]	32,164,244
Receita de Locação	[R\$]	1,736,209
NOI - competência	[R\$]	1,803,379
SSR	[%]	5,9%
SSS	[%]	15,2%
Inadimplência	[%]	3,7%

Desempenho Operacional³

Shopping Ilha Plaza



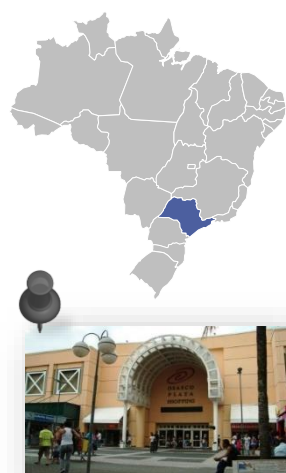
ABL Total	[m ²]	21,604
ABL Própria	[m ²]	14,172
Ocupação	[%]	98,6%
Vendas Totais	[R\$]	30,894,055
Receita de Locação	[R\$]	2,141,428
NOI - competência	[R\$]	2,323,754
SSR	[%]	0,6%
SSS	[%]	5,6%
Inadimplência	[%]	4,0%

Shopping Londrina Norte



ABL Total	[m ²]	32,992
ABL Própria	[m ²]	32,992
Ocupação	[%]	91,9%
Vendas Totais	[R\$]	22,614,994
Receita de Locação	[R\$]	746,495
NOI - competência	[R\$]	554,828
SSR	[%]	0,5%
SSS	[%]	19,4%
Inadimplência	[%]	7,7%

Shopping Osasco



ABL Total	[m ²]	13,843
ABL Própria	[m ²]	5,482
Ocupação	[%]	91,9%
Vendas Totais	[R\$]	24,274,551
Receita de Locação	[R\$]	2,097,800
NOI - competência	[R\$]	1,818,594
SSR	[%]	2,2%
SSS	[%]	33,6%
Inadimplência	[%]	7,6%

Desempenho Operacional³

Shopping Plaza Macaé



ABL Total	[m ²]	22,694
ABL Própria	[m ²]	14,751
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	31,622,515
Receita de Locação	[R\$]	1,650,543
NOI - competência	[R\$]	1,719,122
SSR	[%]	6,4%
SSS	[%]	7,4%
Inadimplência	[%]	2,3%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169,787
ABL Própria	[m ²]	118,865
Ocupação	[%]	93,5%
Vendas Totais	[R\$]	130,609,182
Receita de Locação	[R\$]	6,960,094
NOI - competência	[R\$]	6,812,678
SSR	[%]	5,1%
SSS	[%]	12,1%

Desempenho Financeiro

O resultado líquido de junho do Fundo fechou negativo em aproximadamente R\$ 15,2 milhões, influenciado pela remarcação anual dos ativos a valor de mercado, o que gerou um ajuste a valor justo negativo de R\$ 12,8 milhões. No acumulado dos primeiros seis meses do ano, os shoppings apresentaram um NOI próximo ao orçado. Consideramos um ajuste gerencial positivo de R\$ 21,7 milhões, decorrente principalmente de efeitos contábeis, como a marcação a laudo dos ativos e oriundo do ajuste da marcação de PDD, sem efeito caixa e que não reflete em si um aumento de inadimplência. Com isso, o resultado ajustado para distribuição em junho foi positivo em R\$ 6,6 milhões. As distribuições seguirão conforme as regras do regulamento do Fundo e a legislação vigente.

DESEMPENHO	abr-25	mai-25	jun-25	2025
Receitas	10.398.743	7.882.703	1.722.967	75.756.497
Receita Imobiliária	5.771.117	5.954.448	5.650.094	59.201.782
PDD - aluguéis	380.188	(1.745.822)	(9.430.513)	(10.128.311)
Receita Financeira	3.123.499	2.338.148	2.034.529	12.971.786
Receita de Dividendos	1.123.940	1.335.930	3.468.856	13.711.240
Despesas	(3.851.564)	(4.052.427)	(4.111.939)	(23.327.113)
Despesas Operacionais	(1.646.217)	(1.705.781)	(1.868.111)	(10.189.623)
Despesas Financeira	(2.205.347)	(2.346.646)	(2.243.829)	(13.137.489)
Ajuste a Valor Justo	-	-	(12.779.377)	(12.779.377)
Resultado Líquido	6.547.179	3.830.276	(15.168.349)	39.650.007
Ajuste Gerencial	(1.827.110)	891.378	21.736.268	22.128.913
Resultado Ajustado	4.720.070	4.721.654	6.567.918	61.778.920,38
Rendimento distribuído cota ⁴	1,07	1,07	0,92	6,27

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:	96,0%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	110
Vagas:	580
Ocupação³:	91,1%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	114
Vagas:	1.100
Ocupação³:	90,7%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,0%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	22
Vagas:	314
Ocupação³:	97,8%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	96
Vagas:	1.500
Ocupação³:	91,1%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	93
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,4%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	144
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,2%

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, consequentemente, 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.

