



FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Informativo Mensal – Agosto 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

O IPCA-15 de agosto registrou deflação de -0,14%, refletindo a desaceleração nos preços de alimentos, energia elétrica e combustíveis. Esse alívio na inflação favoreceu o consumo, especialmente durante o período do Dia dos Pais, quando o varejo nacional apresentou crescimento de 5,9% nas vendas em relação a 2024, com destaque para o e-commerce (+8,9%) e setores como joalherias, vestuário e supermercados.

A Intenção de Consumo das Famílias (ICF) manteve-se acima do nível de otimismo, alcançando 102,9 pontos. Apesar de leve oscilação mensal (-0,3%), o indicador mostra resiliência, com avanços na perspectiva profissional (+3,1% em 12 meses) e no acesso ao crédito (+1,4%). Famílias de menor renda e o público feminino mostraram maior confiança no consumo futuro, indicando recuperação gradual, com consumidores mais seletivos, mas ainda ativos.

Esse ambiente, de inflação mais controlada e confiança em recuperação, reforça uma perspectiva positiva para o varejo, especialmente em datas comemorativas.

No portfólio do fundo, o NOI segue acima das previsões e com crescimento real frente ao ano anterior. A inadimplência segue em níveis baixos, com destaque para os shoppings Londrina Norte e Contagem, que registraram percentuais negativos — ou seja, recuperaram mais do que faturaram no mês. As vendas foram impulsionadas pelas comemorações do Dia dos Pais, com destaque para o Shopping Contagem, que cresceu 13% na comparação anual.

Foram celebradas sete novas locações, três delas no Ilha Plaza Shopping. O Capim Dourado recebeu a inauguração de um novo mercado, ampliando o mix. No campo dos eventos, além das ações sazonais, destaca-se o tradicional Festival de Vinhos no Terraço Ilha, que reuniu cerca de 3 mil pessoas em um único fim de semana.

Por fim, o fundo encerrou o ciclo de distribuição extraordinária de R\$ 1,06 por cota e manteve, em agosto, a distribuição ordinária em R\$ 0,92 por cota



Mailing



Site



Fale com o RI

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance

Valor de Mercado¹
(R\$ bilhão)
0,58

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)
78,27

Valor Patrimonial²
(R\$ bilhões)
0,93

Valor Patrimonial²
(R\$ / cota)
125,01

Cotistas
6.014

Imóveis
7

Ocupação
92,6%

ADTV¹
(R\$ milhão / dia)
0,9

DATA DO PAGAMENTO

25/08/2025

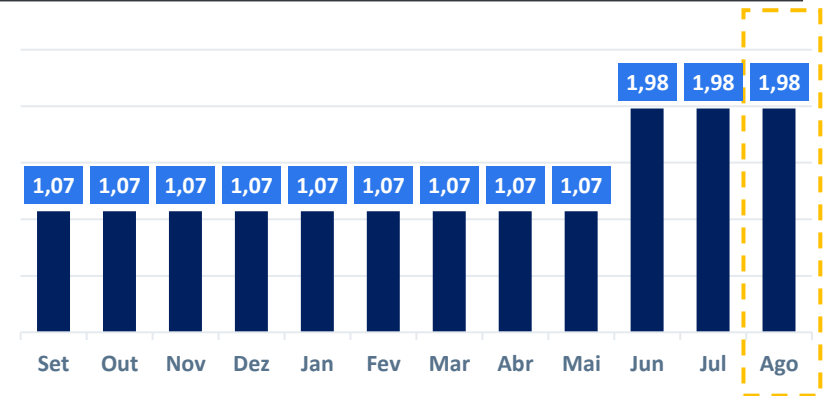
RENDIMENTO MENSAL²

0,92 + “1,06”
R\$ / COTA

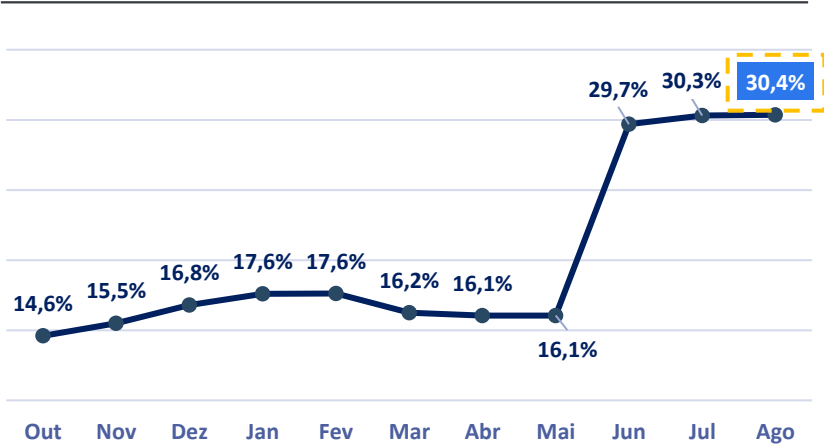
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

30,36%
(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 agosto, o fundo realizou duas distribuições: R\$ 0,92/cota (ordinária) e R\$ 1,06/cota (extraordinária), totalizando um *dividend yield* de 30,36% com base na cota de fechamento de agosto de 2025.

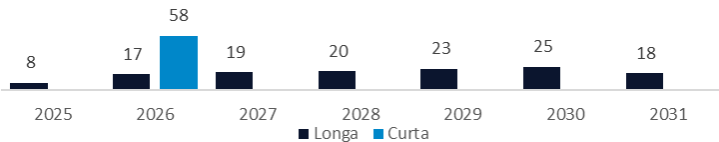
Informamos que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

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.

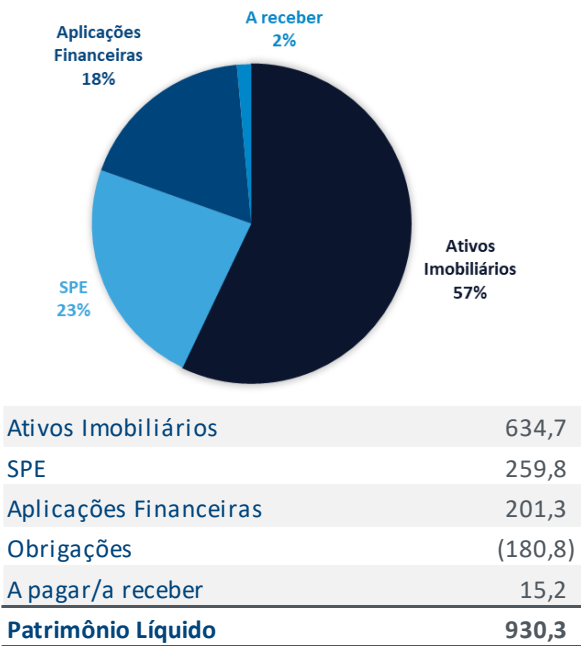
Cronograma de amortização (R\$ milhões)

(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

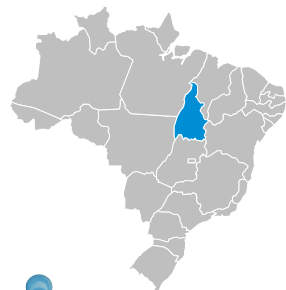
Não houve alteração na composição do portfólio de Shoppings do Fundo, que permanece com 7 ativos, sendo 3 alocados em sociedade de propósito específico (SPE). O patrimônio líquido ao final de julho era de R\$ 930,3 milhões, com a participação em imóveis e companhias fechadas totalizando R\$ 894,5 milhões, em linha ao mês anterior. As aplicações financeiras, majoritariamente em fundos de renda fixa, somavam R\$ 201,3 milhões, valor inferior ao mês anterior dado principalmente o pagamento usual da amortização mensal programada da dívida.



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

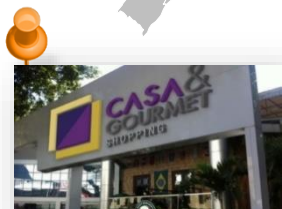
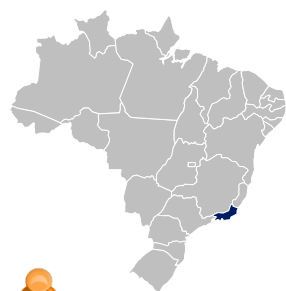
Desempenho Operacional³

Shopping Capim Dourado



ABL Total	[m ²]	36,575
ABL Própria	[m ²]	14,630
Ocupação	[%]	95,3%
Vendas Totais	[R\$]	48,250,413
Receita de Locação	[R\$]	2,675,183
NOI - competência	[R\$]	3,150,450
SSR	[%]	5,0%
SSS	[%]	1,3%
Inadimplência	[%]	-2,3%

Shopping Casa & Gourmet



ABL Total	[m ²]	7,137
ABL Própria	[m ²]	7,137
Ocupação	[%]	97,8%
Vendas Totais	[R\$]	12,852,956
Receita de Locação	[R\$]	627,109
NOI - competência	[R\$]	919,050
SSR	[%]	4,1%
SSS	[%]	-3,6%
Inadimplência	[%]	1,8%

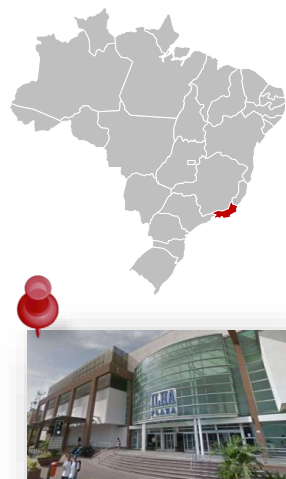
Shopping Contagem



ABL Total	[m ²]	34,942
ABL Própria	[m ²]	29,701
Ocupação	[%]	90,2%
Vendas Totais	[R\$]	31,990,754
Receita de Locação	[R\$]	1,686,525
NOI - competência	[R\$]	1,789,753
SSR	[%]	-11,3%
SSS	[%]	-6,4%
Inadimplência	[%]	-6,2%

Desempenho Operacional³

Shopping Ilha Plaza



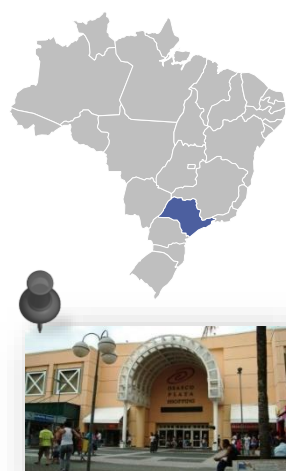
ABL Total	[m ²]	21,604
ABL Própria	[m ²]	14,172
Ocupação	[%]	91,4%
Vendas Totais	[R\$]	29,364,409
Receita de Locação	[R\$]	1,750,399
NOI - competência	[R\$]	1,857,351
SSR	[%]	-3,6%
SSS	[%]	7,6%
Inadimplência	[%]	-1,3%

Shopping Londrina Norte



ABL Total	[m ²]	32,992
ABL Própria	[m ²]	32,992
Ocupação	[%]	90,9%
Vendas Totais	[R\$]	22,179,361
Receita de Locação	[R\$]	696,957
NOI - competência	[R\$]	325,977
SSR	[%]	5,6%
SSS	[%]	-3,3%
Inadimplência	[%]	-1,8%

Shopping Osasco



ABL Total	[m ²]	13,843
ABL Própria	[m ²]	5,482
Ocupação	[%]	92,1%
Vendas Totais	[R\$]	24,478,367
Receita de Locação	[R\$]	2,061,571
NOI - competência	[R\$]	1,679,622
SSR	[%]	1,9%
SSS	[%]	3,8%
Inadimplência	[%]	5,8%

Desempenho Operacional³

Shopping Plaza Macaé



ABL Total	[m ²]	22,694
ABL Própria	[m ²]	14,751
Ocupação	[%]	97,4%
Vendas Totais	[R\$]	33,600,364
Receita de Locação	[R\$]	1,689,312
NOI - competência	[R\$]	1,952,056
SSR	[%]	4,5%
SSS	[%]	3,4%
Inadimplência	[%]	2,9%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169,787
ABL Própria	[m ²]	118,865
Ocupação	[%]	92,2%
Vendas Totais	[R\$]	132,321,345
Receita de Locação	[R\$]	6,890,383
NOI - competência	[R\$]	7,178,886
SSR	[%]	-1,1%
SSS	[%]	0,6%

Desempenho Financeiro

O resultado líquido de junho do Fundo fechou positivo em aproximadamente R\$ 5,85 milhões. No acumulado, os shoppings apresentaram um NOI próximo ao orçado. Consideramos um ajuste gerencial negativo de R\$ 20 mil, decorrente de efeito meramente contábil oriundo da marcação de PDD no mês. Lembramos que tal reconhecimento não traz nenhum impacto no resultado distribuível do mês, uma vez que a inadimplência já é contabilizada mensalmente para fins de resultado ajustado. Com isso, o resultado ajustado para distribuição em julho foi positivo em R\$ 5,8 milhões. As distribuições seguirão conforme as regras do regulamento do Fundo e a legislação vigente.

DESEMPENHO	mai-25	jun-25	jul-25	2025
Receitas	7,882,703	1,722,967	10,172,905	85,929,402
Receita Imobiliária	5,954,448	5,650,094	5,886,042	65,087,824
PDD - aluguéis	(1,745,822)	(9,430,513)	752,920	(9,375,390)
Receita Financeira	2,338,148	2,034,529	1,735,895	14,707,681
Receita de Dividendos	1,335,930	3,468,856	1,798,048	15,509,288
Despesas	(4,052,427)	(4,111,939)	(4,324,797)	(27,651,910)
Despesas Operacionais	(1,705,781)	(1,868,111)	(1,851,211)	(12,040,835)
Despesas Financeira	(2,346,646)	(2,243,829)	(2,473,586)	(15,611,075)
Ajuste a Valor Justo	-	(12,779,377)	-	(12,779,377)
Resultado Líquido	3,830,276	(15,168,349)	5,848,108	45,498,115
Ajuste Gerencial	891,378	21,736,268	(20,180)	22,108,734
Resultado Ajustado	4,721,654	6,567,918	5,827,928	67,606,848,87
Rendimento distribuído cota ⁴	1,07	0,92	0,92	7,19

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:	95,3%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	112
Vagas:	580
Ocupação³:	91,4%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	116
Vagas:	1.100
Ocupação³:	92,1%

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:	97
Vagas:	1.500
Ocupação³:	90,9%

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.

