



FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Informativo Mensal – Junho 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 (ICF) subiu 0,5% em junho, alcançando 102,4 pontos, o maior patamar desde maio de 2024. O índice permanece acima da linha de satisfação, indicando um cenário mais favorável ao consumo. O destaque foi o aumento no acesso ao crédito, com alta de 2,5% no mês, especialmente entre famílias de até 10 salários mínimos e o público feminino. Também houve avanços na percepção de renda e na confiança profissional. Apesar dos juros ainda elevados, o consumo atrelado à renda corrente segue em recuperação, favorecendo setores como moda, alimentação e serviços.

No varejo, as vendas cresceram 1,0% em maio frente ao mesmo mês de 2024, já descontada a inflação. O comércio físico e digital se beneficiaram de fatores como a ausência do feriado de Corpus Christi e o reajuste de medicamentos. Entre os macrossetores, destaque para Serviços, com alta de 2,8%. As vendas no canal físico subiram 8,0%, enquanto o e-commerce avançou 4,0%, reforçando o bom momento para os shopping centers.

O desempenho da nossa carteira em junho reafirma a consistência operacional do portfólio. O NOI superou as metas do mês e os números de junho de 2024. Nas vendas totais, destacam-se o Capim Dourado Shopping, com crescimento de 10,4%, e o Shopping Contagem, com alta de 7,8%. O SSS também apresentou variação positiva mensal, refletindo o dinamismo do varejo nos ativos. No comercial, assinamos seis novos contratos entre os shoppings Contagem, Ilha Plaza e Londrina Norte, com três inaugurações no Contagem ao longo do mês. As ações promocionais de Dia dos Namorados impulsionaram o fluxo de visitantes e contribuíram para o bom desempenho das vendas.

A distribuição extraordinária de R\$ 1,06 por cota do BPML11 será realizada em três parcelas, com pagamentos previstos para os dias 24 de junho, 24 de julho e 22 de agosto de 2025. Terão direito ao recebimento os investidores que possuírem cotas ao final dos pregões dos dias 16 de junho, 17 de julho e 15 de agosto, respectivamente.



Mailing



Site



Fale com o RI

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance



DATA DO PAGAMENTO

24/06/2025

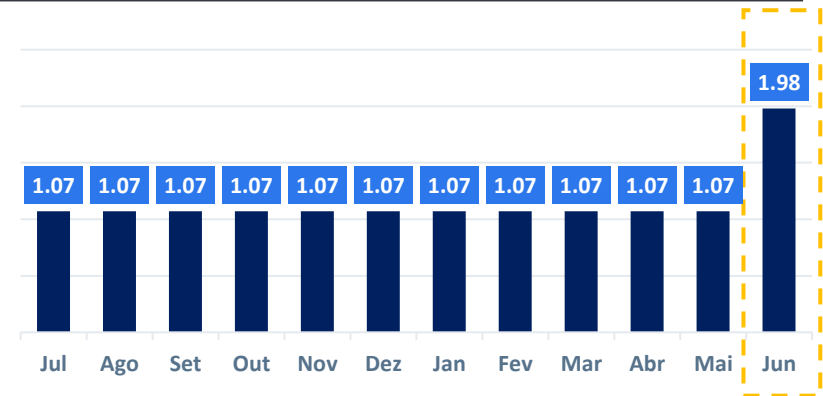
RENDIMENTO MENSAL²

0,92 + “1,06”
R\$ / COTA

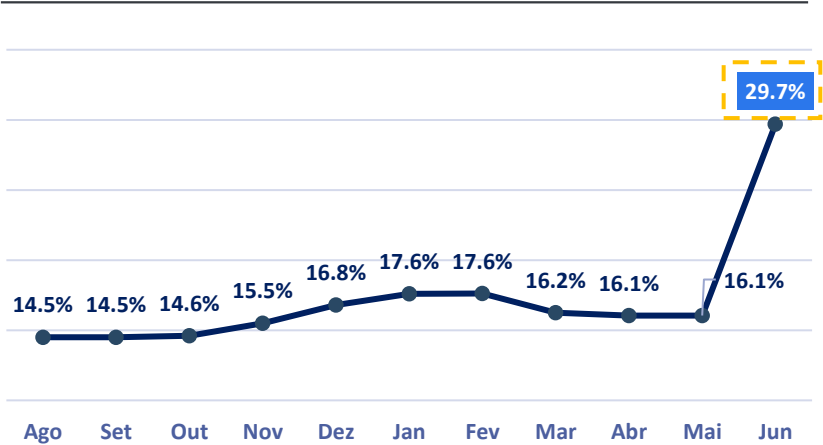
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

29,69%
(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 junho, o fundo realizou duas distribuições: R\$ 0,92/cota (ordinária) e R\$ 1,06/cota (extraordinária), totalizando um *dividend yield* de 29,69% com base na cota de fechamento de junho de 2025.

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

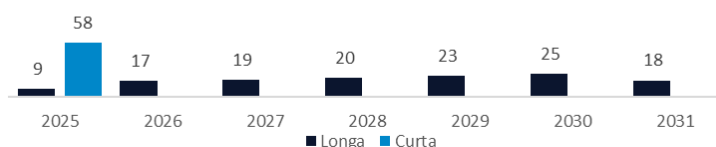
Obrigações

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. Lembramos ainda que em 2024 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 ainda nesta negociação houve 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)

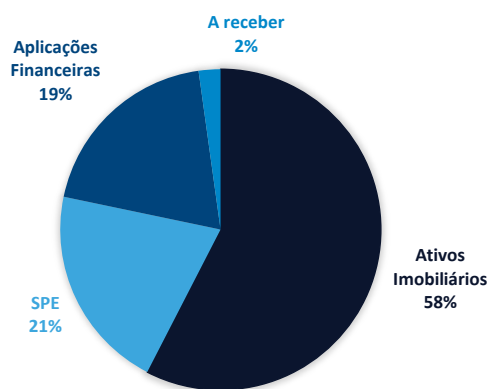
(em R\$ milhões)	Custo	Venc.	Principal
Obrigações por aquisições de imóveis			267
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209 ²
Dívida Curta	CDI + 2,41% aa	Jul/2025	58



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 maio era de R\$ 969,1 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 907,2 milhões, em linha ao mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 221,7 milhões, inferior ao mês anterior dado principalmente o pagamento usual da amortização mensal programada da dívida curta.

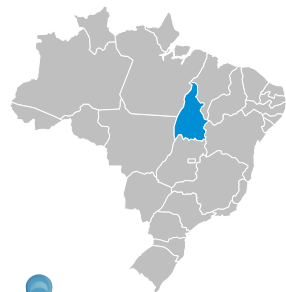


Ativos Imobiliários	667,1
SPE	240,1
Aplicações Financeiras	221,7
Obrigações	(183,2)
A pagar/a receber	23,4
Patrimônio Líquido	969,1

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

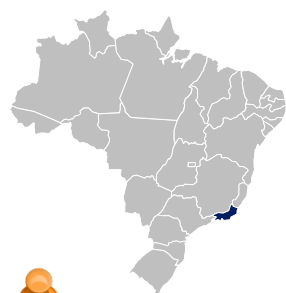
Desempenho Operacional³

Shopping Capim Dourado



ABL Total	[m ²]	36.575
ABL Própria	[m ²]	14.630
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	47.662.453
Receita de Locação	[R\$]	2.638.898
NOI - competência	[R\$]	3.010.513
SSR	[%]	11,1%
SSS	[%]	5,4%
Inadimplência	[%]	1,6%

Shopping Casa & Gourmet



ABL Total	[m ²]	7.137
ABL Própria	[m ²]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	12.755.099
Receita de Locação	[R\$]	616.644
NOI - competência	[R\$]	468.629
SSR	[%]	4,8%
SSS	[%]	3,9%
Inadimplência	[%]	10,7%

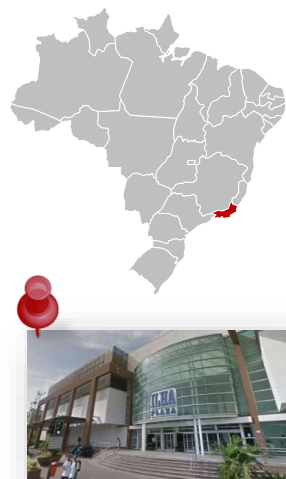
Shopping Contagem



ABL Total	[m ²]	34.942
ABL Própria	[m ²]	29.701
Ocupação	[%]	90,4%
Vendas Totais	[R\$]	33.007.099
Receita de Locação	[R\$]	1.791.502
NOI - competência	[R\$]	1.875.091
SSR	[%]	7,7%
SSS	[%]	6,0%
Inadimplência	[%]	2,3%

Desempenho Operacional³

Shopping Ilha Plaza



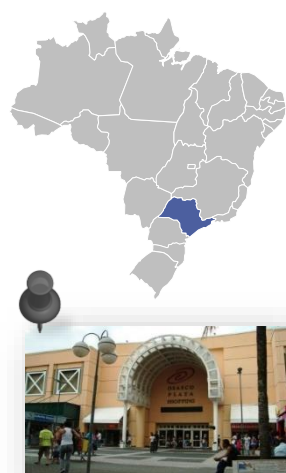
ABL Total	[m ²]	21.604
ABL Própria	[m ²]	14.172
Ocupação	[%]	91,0%
Vendas Totais	[R\$]	32.318.595
Receita de Locação	[R\$]	1.872.497
NOI - competência	[R\$]	2.067.182
SSR	[%]	-7,8%
SSS	[%]	3,4%
Inadimplência	[%]	10,2%

Shopping Londrina Norte



ABL Total	[m ²]	32.992
ABL Própria	[m ²]	32.992
Ocupação	[%]	91,0%
Vendas Totais	[R\$]	24.018.094
Receita de Locação	[R\$]	775.407
NOI - competência	[R\$]	439.156
SSR	[%]	10,1%
SSS	[%]	2,7%
Inadimplência	[%]	15,2%

Shopping Osasco



ABL Total	[m ²]	13.843
ABL Própria	[m ²]	5.482
Ocupação	[%]	90,7%
Vendas Totais	[R\$]	26.843.348
Receita de Locação	[R\$]	2.100.896
NOI - competência	[R\$]	1.405.068
SSR	[%]	1,8%
SSS	[%]	12,9%
Inadimplência	[%]	4,4%

Desempenho Operacional³

Shopping Plaza Macaé



ABL Total	[m ²]	22.694
ABL Própria	[m ²]	14.751
Ocupação	[%]	97,7%
Vendas Totais	[R\$]	34.415.594
Receita de Locação	[R\$]	1.760.117
NOI - competência	[R\$]	1.928.532
SSR	[%]	12,8%
SSS	[%]	10,4%
Inadimplência	[%]	3,4%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169.787
ABL Própria	[m ²]	118.865
Ocupação	[%]	92,8%
Vendas Totais	[R\$]	138.095.309
Receita de Locação	[R\$]	7.174.775
NOI - competência	[R\$]	6.871.841
SSR	[%]	5,2%
SSS	[%]	5,9%

Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo fechou maio positivo em aproximadamente R\$ 3,8 milhões. No acumulado dos primeiros cinco meses do ano, os shoppings apresentaram um NOI próximo ao orçado, com o resultado ainda levemente impactado pela performance de março. Lembramos que esse impacto está ligado principalmente ao feriado de Carnaval. Consideramos um ajuste gerencial positivo de R\$ 0,9 milhão, 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 maio foi positivo em R\$ 4,7 milhões. As distribuições seguirão conforme as regras do regulamento do Fundo e a legislação vigente.

DESEMPENHO	mar-25	abr-25	mai-25	2025
Receitas	10.328.890	10.398.743	7.882.703	74.033.530
Receita Imobiliária	5.335.194	5.771.117	5.954.448	53.551.687
PDD - aluguéis	74.814	380.188	(1.745.822)	(697.798)
Receita Financeira	2.402.752	3.123.499	2.338.148	10.937.257
Receita de Dividendos	2.516.130	1.123.940	1.335.930	10.242.384
Despesas	(3.741.879)	(3.851.564)	(4.052.427)	(19.215.174)
Despesas Operacionais	(1.717.221)	(1.646.217)	(1.705.781)	(8.321.513)
Despesas Financeira	(2.024.658)	(2.205.347)	(2.346.646)	(10.893.661)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	6.587.011	6.547.179	3.830.276	54.818.356
Ajuste Gerencial	(1.095.023)	(1.827.110)	891.378	392.646
Resultado Ajustado	5.491.988	4.720.070	4.721.654	55.211.002,10
Rendimento distribuído cota ⁴	1,07	1,07	1,07	5,35

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:	96,8%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	109
Vagas:	580
Ocupação³:	91,0%

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:	21
Vagas:	314
Ocupação³:	96,9%

Shopping Londrina Norte



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

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	91
Vagas:	1.139
Ocupação³:	97,7%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	145
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,4%

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.

