

FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Relatório Mensal

Janeiro 2026

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.

Comentário do Gestor

O início de 2025 apresentou um ambiente mais favorável para economias emergentes, impulsionado pela valorização das commodities, condições financeiras globais mais flexíveis e um dólar mais fraco, o que beneficiou os ativos brasileiros e o real. No cenário doméstico, após a volatilidade observada no fim de 2024, houve recuperação parcial dos ativos em janeiro, acompanhada por uma sinalização relevante do COPOM quanto à possibilidade de início do ciclo de cortes de juros já nas próximas reuniões. A atividade econômica segue resiliente, embora com sinais graduais de desaceleração, com mercado de trabalho ainda robusto e inflação subjacente em processo de acomodação, apesar da persistência de pressões em serviços.

No varejo, os dados do ICVA mostram que 2025 foi marcado por crescimento nominal, mas retração real, refletindo um consumo mais cauteloso ao longo do ano. O desempenho foi impactado principalmente pela inflação do primeiro semestre, ainda que o segundo semestre tenha apresentado alguma melhora. Nesse contexto, o e-commerce manteve desempenho superior ao varejo físico, enquanto segmentos mais discricionários apresentaram maior volatilidade, reforçando a importância de gestão ativa de mix e foco em resiliência operacional.

Em contraste com esse ambiente macro mais desafiador, o ano de 2026 inicia-se de forma bastante positiva para o fundo, com desempenho operacional do portfólio acima das projeções orçamentárias. Destacam-se os shoppings Londrina Norte e Ilha Plaza, que apresentaram crescimento relevante frente ao orçamento, além da manutenção da inadimplência em níveis historicamente baixos ao longo do semestre, com o Capim Dourado registrando percentual próximo de 0%. Vale ressaltar que a inadimplência observada no Casa & Gourmet em dezembro, que atingiu de forma atípica cerca de 12% em relação à média do semestre, foi quase integralmente recuperada já no início do ano, refletindo a efetividade das ações de cobrança e a normalização dos recebimentos. Na frente comercial, a expectativa é de assinatura de cinco novos contratos, incluindo uma operação relevante de joalheria no Plaza Macaé, fortalecendo o mix dos empreendimentos. Adicionalmente, as iniciativas de eventos e ativações seguem contribuindo positivamente para o aumento de fluxo e engajamento, reforçando o posicionamento dos ativos como polos de conveniência, convivência e lazer

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 673,5 milhões

COTA MERCADO
R\$ 90,50 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 921,7 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 123,85 por cota

DIVIDEND YIELD
12,20% a.a.

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,92 por cota

COTISTAS
5.326

ADTV²
R\$ 1,98 milhão

IMÓVEIS | OCUPAÇÃO
7 | 93,3%

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 7.754 por m² (patrimonial)

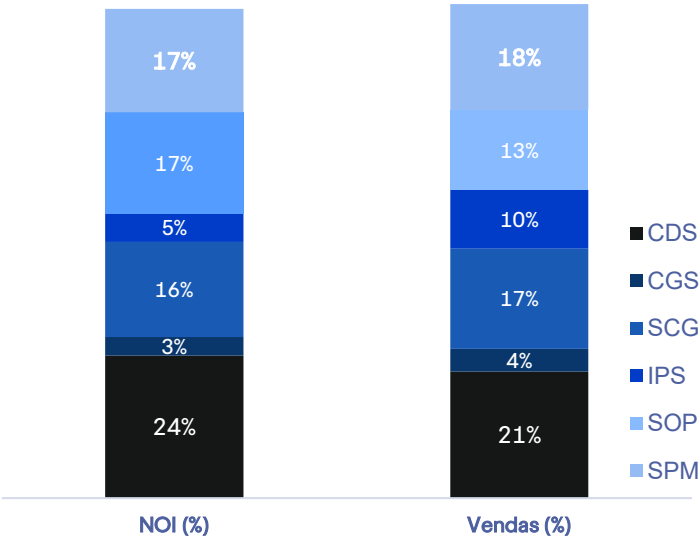
VENDAS³
R\$ 1.822 por m²

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO⁴
1,0% a.a. sobre o valor de mercado

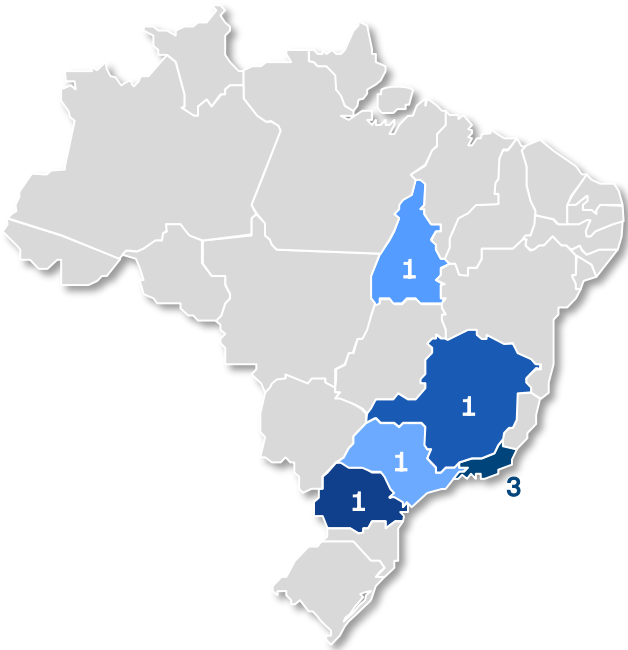
Ativos

Ativo	Localização	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)	Vendas Totais (R\$ mil)	Vendas por m² (R\$)	Receita de Locação (R\$ mil)	NOI (R\$ mil)	SSR (%)	SSS(%)	Inadimplência (%)
Capim Dourado	Palmas, TO	36.575	14.630	95,6%	71.413	1.952,5	4.175	5.089	-0,9%	1,8%	-2,7%
Casa & Gourmet	Rio de Janeiro, RJ	7.137	7.137	97,2%	12.756	1.787,2	753	665	0,5%	-19,4%	12,0%
Contagem	Contagem, MG	34.942	29.701	90,9%	56.478	1.616,3	2.901	3.395	1,8%	2,8%	-0,2%
Ilha Plaza	Rio de Janeiro, RJ	21.604	14.172	92,9%	57.446	2.659,0	3.384	3.803	-13,4%	-0,9%	-1,5%
Londrina Norte	Londrina, PR	32.992	32.992	91,4%	33.185	1.005,8	1.214	1.005	-14,0%	-3,6%	-2,3%
Osasco	Osasco, SP	13.843	5.482	93,4%	45.003	3.201,6	4.136	3.626	1,3%	-0,1%	3,6%
Plaza Macaé	Macaé, RJ	22.694	14.751	98,4%	59.709	2.631,1	3.015	3.688	7,8%	2,0%	2,6%
Portfólio Consolidado	-	169.787	118.865	93,3%	335.990	1.821,9	19.577	21.271	-2,3%	-0,4%	0,7%

Composição NOI e Vendas

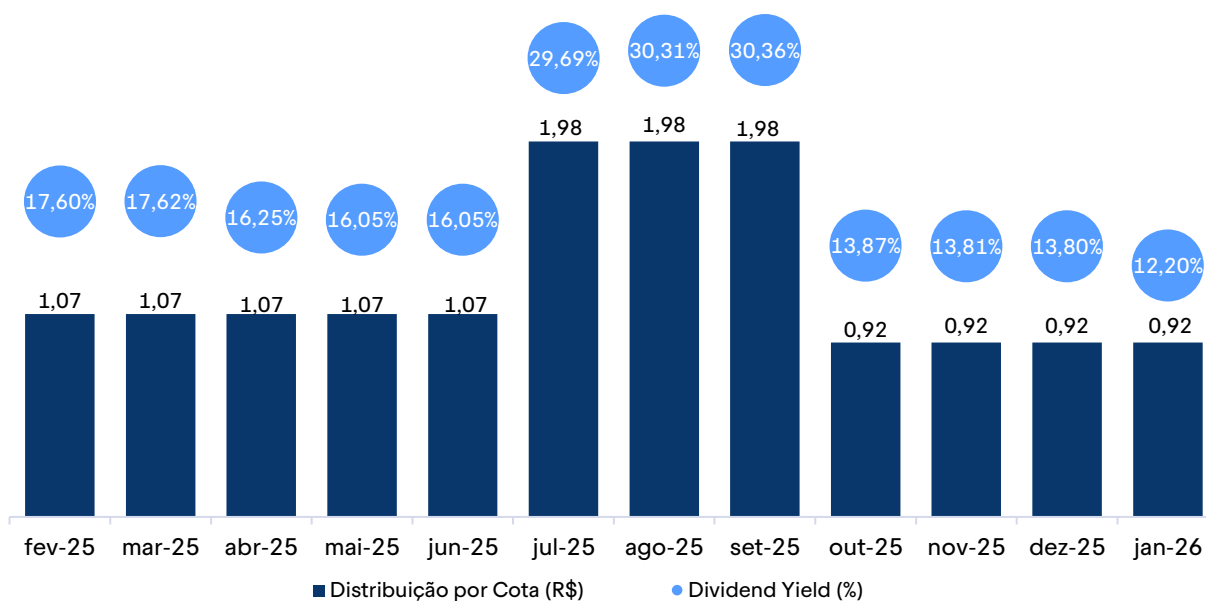


Distribuição Geográfica dos Ativos

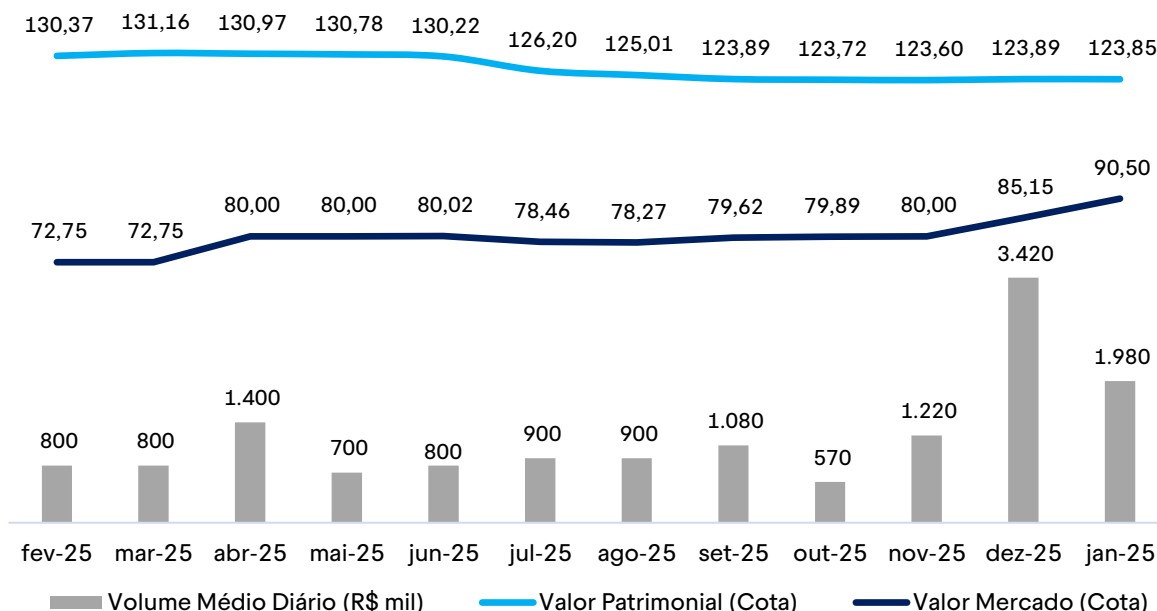


Distribuição de Dividendos

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 janeiro, o fundo distribuiu R\$ 0,92/cota, o equivalente a um dividend yield de 12,20% com base na cota de fechamento de janeiro de 2025. Informamos que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.



Mercado secundário

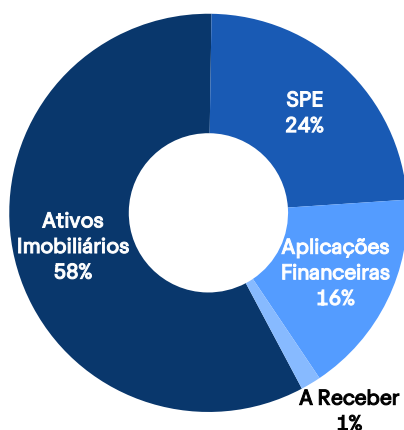


Carteira

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 novembro era de R\$ 921,7 milhões, com a participação em imóveis e companhias fechadas totalizando R\$ 896,1 milhões, em linha ao mês anterior .

As aplicações financeiras, majoritariamente em fundos de renda fixa, somavam R\$ 182,4 milhões, valor inferior ao mês anterior dado principalmente o pagamento usual da amortização mensal programada da dívida.



Categoria	Valor (R\$ milhões)
Ativos Imobiliários	636,3
SPE	259,8
Aplicações Financeiras	182,4
Obrigações	(174,4)
A pagar/a receber	17,5
Patrimônio Líquido	921,7

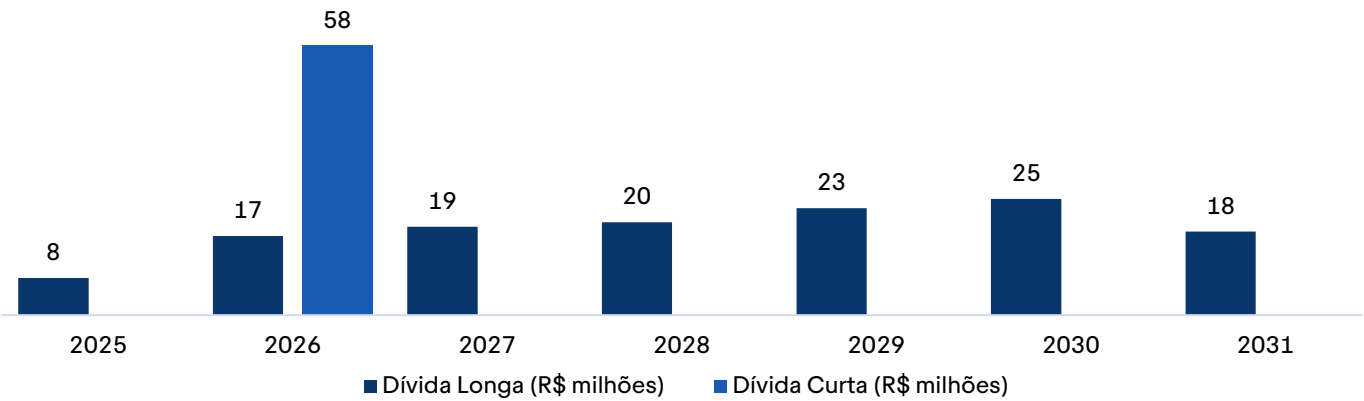
Demonstração do Resultado

	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	2025
Receitas	9.647.275	11.123.468	11.052.843	137.932.187
Receita Imobiliária	5.422.064	5.638.203	9.138.713	96.900.545
PDD - aluguéis	(287.224)	(175.704)	160.181	(9.243.225)
Receita Financeira	2.650.725	3.953.474	502.790	26.235.739
Receita de Dividendos	1.993.910	1.866.135	1.449.460	24.792.669
Despesas	(4.085.923)	(3.077.563)	(3.811.587)	(47.354.758)
Despesas Operacionais	(1.673.147)	(786.577)	(1.576.112)	(19.381.615)
Despesas Financeiras	(2.412.776)	(2.290.987)	(2.235.475)	(27.973.142)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	(12.779.377)
Resultado Líquido	5.693.553	8.204.545	7.439.557	78.551.594
Ajuste Gerencial	(592.105)	(986.831)	(2.893.259)	16.229.414
Resultado Ajustado	5.101.448	7.217.714	4.546.298	94.781.008
Rendimento distribuído⁵	0,92	0,92	0,92	11,79

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.

OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS	CUSTO	VENCIMENTO	PRINCIPAL (R\$ MILHÕES)
Dívida Longa	CDI + 1,50% a.a.	Ago/2031	209
Dívida Curta	CDI + 2,05% a.a.	Jul/2026	58
Total			267



Eventos

Durante o mês de janeiro, período marcado pelas férias escolares, os shoppings do portfólio promoveram uma programação especial voltada ao público infantil e às famílias. Ao longo do mês, foram realizados diversos eventos temáticos, oficinas recreativas e atrações interativas, criando ambientes lúdicos e de entretenimento que contribuíram para uma experiência diferenciada aos visitantes.



Inaugurações

No período, os ativos do portfólio registraram movimentações no mix de lojas, com inaugurações e reinaugurações que reforçam a atratividade dos empreendimentos. Destaca-se a inauguração do BH Escape no Shopping Contagem, além da abertura dos quiosques Amávia e Vegas no Ilha Plaza Shopping. Adicionalmente, o Capim Dourado Shopping contou com as reinaugurações das operações Machine Games e Mahogany, contribuindo para a renovação e qualificação contínua do mix comercial dos shoppings.



Parque Dom Pedro

Neste mês, realizamos uma alocação estratégica de caixa, concluímos a transação que resultou na aquisição indireta de participação no Shopping Parque Dom Pedro, um dos principais polos comerciais de sua região, por meio do Fundo de Investimento Imobiliário Parque Dom Pedro Shopping Center (PQDP11). A operação realizada pelo FII Parque Dom Pedro envolveu a execução do direito de preferência, desta forma desembolsou um montante de R\$ 332,9 milhões, correspondente a 13,71% do ativo, com cap rate estimado de 8,80%, considerando as projeções operacionais para 2026. O pagamento foi estruturado de forma parcelada, com 10% do valor quitado à vista e o saldo remanescente em seis parcelas mensais corrigidas pelo IPCA.

Para viabilizar a aquisição, o PQDP11 realizou emissão descontada em relação ao seu valor patrimonial de R\$3.316, ao preço de R\$ 2.237 por cota, o que representou um desconto de 32,55%. Nesse contexto, o BPML adquiriu 26.906 cotas no âmbito da emissão, ao preço de R\$ 2.237 por cota, totalizando um investimento de R\$ 60.188.722,00, em condições consideradas atrativas. A operação ampliou a exposição do Fundo ao segmento de shopping centers por meio de uma estrutura indireta, com disciplina na alocação de capital e foco na geração de valor aos cotistas.

A precificação da transação ocorreu abaixo da marcação de valor justo do ativo registrada no patrimônio do Fundo vendedor, conforme laudo de avaliação vigente à época, reforçando o caráter oportunístico da operação. O Shopping Parque Dom Pedro apresenta elevada relevância regional, histórico de crescimento de resultados acima da inflação e potencial adicional de incremento de performance nos próximos períodos, sustentado pela qualidade do ativo, fortalecimento do mix de lojas e dinâmica favorável de demanda. Informações adicionais sobre o ativo e a estruturação da transação encontram-se detalhadas no Anexo 1 deste relatório.



Portfólio Galeria



Administrador do Shopping: Empresa responsável pela gestão estratégica e operacional do empreendimento. Atua na administração dos contratos de locação, manutenção das áreas comuns, segurança, marketing, relacionamento com lojistas e maximização da performance comercial e financeira do ativo.

Mercado Secundário: Ambiente de negociação de ativos já emitidos, como cotas de fundos imobiliários. No contexto de shoppings, refere-se à compra e venda de participações em empreendimentos por investidores, sem envolvimento direto do emissor original.

ABL (Área Bruta Locável): Área total disponível para locação no shopping, incluindo lojas, quiosques e espaços comerciais. É um indicador fundamental para dimensionar o porte e o potencial de geração de receita do empreendimento.

NOI (Net Operating Income): Resultado operacional líquido do shopping, obtido pela receita bruta de locação menos as despesas operacionais (excluindo depreciações, amortizações e despesas financeiras). É um dos principais indicadores de eficiência e rentabilidade do ativo.

SSS (Same Store Sales): Métrica que avalia a variação das vendas nas mesmas lojas em períodos comparáveis. Exclui o impacto de novas lojas ou expansões, permitindo medir o crescimento orgânico e a atratividade do shopping.

Inadimplência: Refere-se ao percentual de receitas de locação não recebidas dentro do prazo contratual. É um indicador de risco e eficiência na gestão de recebíveis, podendo impactar diretamente o fluxo de caixa do empreendimento.

Vacância: Representa a proporção da ABL que está desocupada ou sem contrato de locação vigente. Pode ser expressa em termos físicos (m²) ou financeiros (potencial de receita não realizada). É um indicador relevante para avaliar a atratividade comercial e a eficiência da ocupação do shopping.

Informações do Ativo

Visão Imobiliária

Parque Dom Pedro Shopping

Campinas- SP



Visão Geral

- ✓ Inaugurado em 2002, o Shopping Parque Dom Pedro é um dos maiores shoppings da América Latina
- ✓ O shopping é operado e controlado pela Allos
- ✓ 475 lojas totais, sendo 28 lojas âncora
- ✓ ABL total de 126 mil m²
- ✓ Operação de estacionamento com +8 mil vagas

Destaques



Ocupação +98%



Vendas: R\$ 1.432/ m²



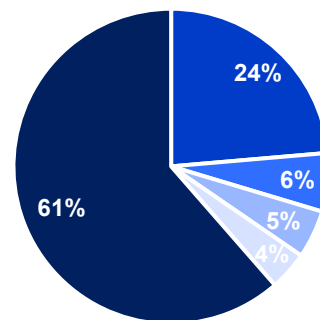
NOI mensal¹: R\$ 172/ m²



NOI Últimos 12M¹:
R\$248 milhões

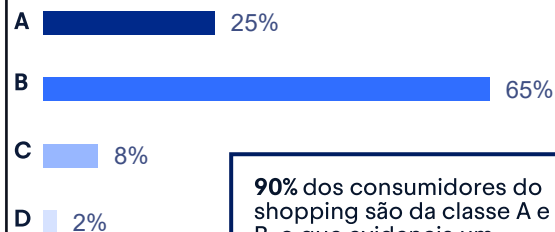
Operacionais

Perfil de Ocupação (ABL)



- Vestuário
- Serviços
- Cosméticos
- Joalherias
- Outros

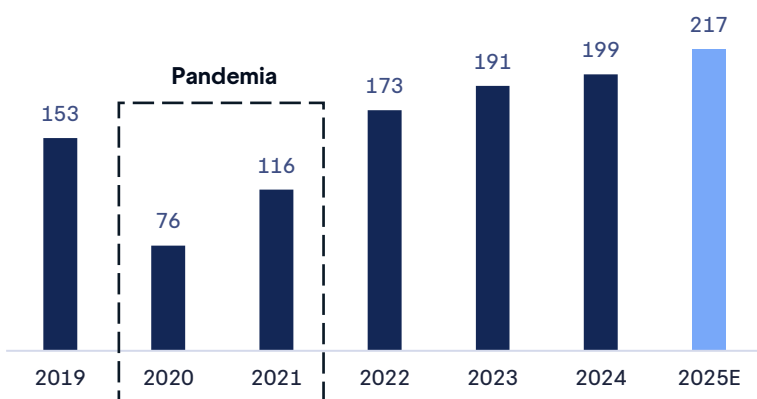
Perfil do Consumidor



90% dos consumidores do shopping são da classe A e B, o que evidencia um público com maior poder aquisitivo e perfil de consumo mais qualificado

Financeiro

NOI



O NOI de 2025 teve um upside de 7,1%, em relação ao último ano, demonstrado potencial de ganho real nos próximos anos. Além disso o shopping demonstrou um patamar de NOI maior que o pré-pandemia, principalmente pelas expansões realizadas nos últimos anos

Investimento

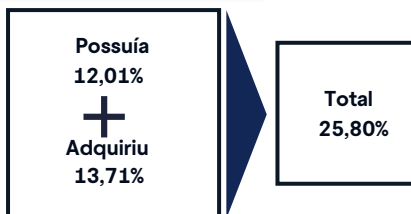
Alocação de Caixa Oportunística

1 Transação



- Em dezembro foi anunciada a venda de participação do ativo, por um dos sócios.
- Houve o exercício do direito de preferência por parte do PQDP
- O FII PQDP adquiriu uma participação adicional de 13,71% no ativo, totalizando 25,80%

Participação PQDP



2 Principais Fatores do Investimento



Ativo resiliente, com forte presença regional, contando com um mix de locatários composto por grandes marcas nacionais e internacionais

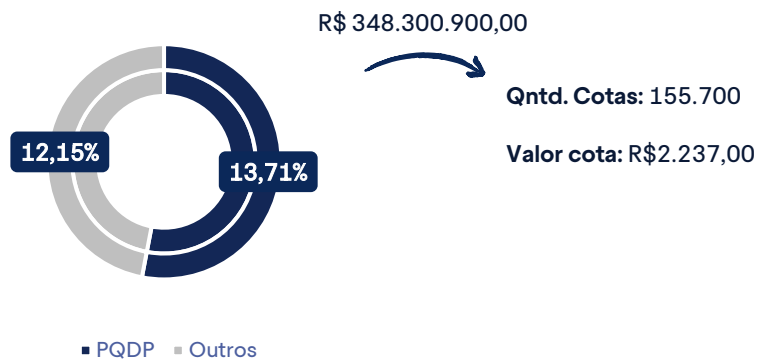


O ativo foi adquirido a valor inferior ao apurado no laudo de avaliação, enquanto a emissão de cotas do PQDP ocorreu com desconto em relação ao valor patrimonial



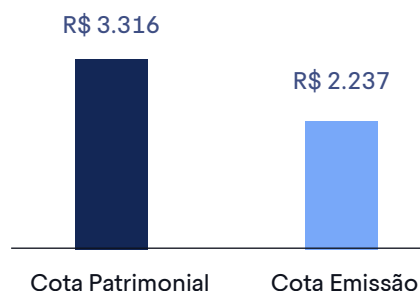
Entrada em ativo com estrutura societária composta por um pool de investidores institucionais de grande porte

3 6º Emissão de Cotas



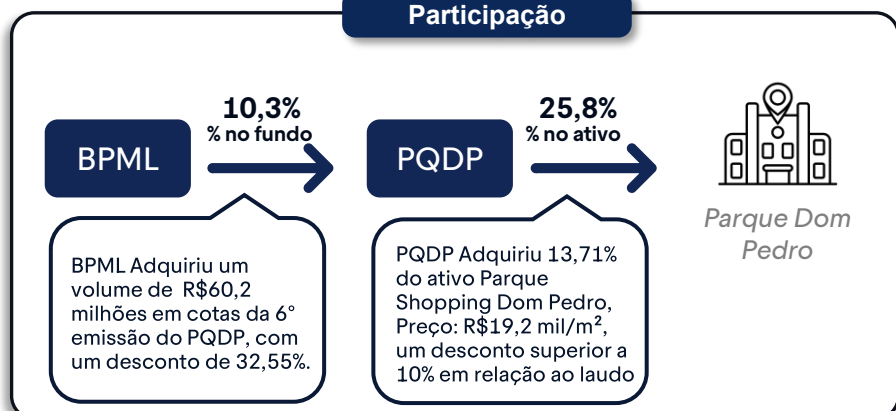
4

Desconto de 32,55%



BTG Pactual Shoppings

Participação



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.

