



FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Informativo Mensal – Novembro 2025

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 inflação no Brasil voltou a surpreender positivamente, com recuo em alimentos e bens industrializados e desaceleração gradual nos serviços, em um ambiente favorecido pela valorização do real e por um mercado de trabalho resiliente. O Banco Central ajustou sua comunicação e passou a indicar que a taxa atual pode ser suficiente para garantir a convergência da inflação, reforçando a expectativa de início do ciclo de cortes já no primeiro trimestre de 2025, dependendo da atividade, dos preços e da evolução das expectativas.

No cenário internacional, os EUA enfrentaram limitações na divulgação de dados por conta do bloqueio temporário do governo, o que aumentou a relevância da comunicação do FED. Os indicadores publicados posteriormente mostraram um mercado de trabalho com sinais mistos, mas suficiente para apoiar uma postura ligeiramente mais favorável a novos cortes de juros.

Do lado da demanda doméstica, a Intenção de Consumo das Famílias voltou a avançar após três meses de queda, impulsionada pelo maior otimismo das faixas de menor renda. A leitura segue compatível com o período de fim de ano, com melhora em componentes como Acesso ao Crédito e Momento para Compra de Duráveis, ainda que a perspectiva profissional permaneça mais cautelosa. No varejo, o ambiente segue desafiador, com retração real de 1,1 por cento em outubro diante da inflação, do endividamento elevado e da inadimplência crescente. Serviços e Bens Duráveis concentraram as quedas, enquanto Bens Não Duráveis e o E-commerce, com expansão de 6,8 por cento, seguem dando suporte ao setor às vésperas da Black Friday.

O portfólio segue apresentando desempenho operacional consistente e acima do registrado no ano passado, com destaque para a melhora da inadimplência líquida, especialmente no Contagem (9,9 por cento) e no Capim Dourado (0,36 por cento). O Plaza Macaé mantém tendência positiva, com previsão de crescimento de 5 por cento no fluxo de veículos e avanço de 20 por cento nas vendas totais em comparação com novembro de 2024, impulsionado pelas novas operações de gastronomia com serviço e pelas lojas de artigos para o lar. No comercial, há expectativa de assinatura de seis novos contratos, enquanto o Capim Dourado se destaca com a inauguração de uma megastore de relevante marca de vestuário. As ativações de Natal e a chegada do Papai Noel também contribuíram para elevar o fluxo e o desempenho de vendas nos empreendimentos.



Mailing



Site



Fale com o RI

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance

Valor de Mercado
(R\$ milhão)
595

Valor de Mercado
(R\$ / cota)
80,00

Valor Patrimonial²
(R\$ milhão)
920

Valor Patrimonial²
(R\$ / cota)
123,60

Cotistas
6.015

Imóveis
7

Ocupação
93,4%

ADTV¹
(R\$ milhão / dia)
1,22

DATA DO PAGAMENTO

25/11/2025

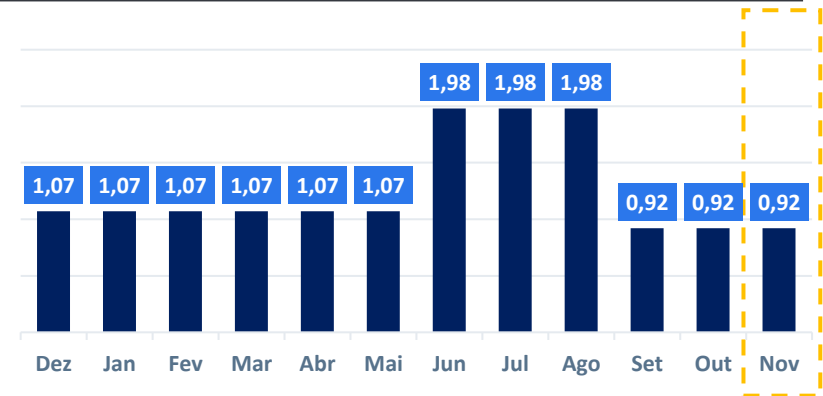
RENDIMENTO MENSAL²

0,92
R\$ / COTA

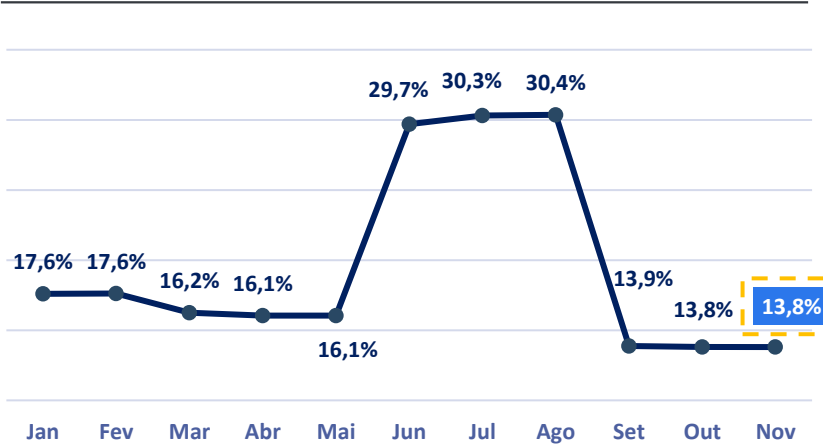
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

13,80%
(12M A.A)

Distribuição de Dividendos



Dividend Yield Anualizado



Notas: Data base: (1) ADTV refere-se a Average Daily Traded Volume, Volume Médio de Negociações Diárias, (2) Setembro/2025

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 outubro, o fundo distribuiu R\$ 0,92/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 13,80% com base na cota de fechamento de novembro de 2025.

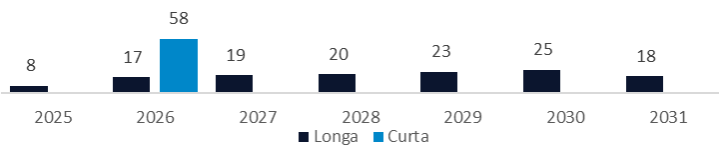
Informamos que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

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.

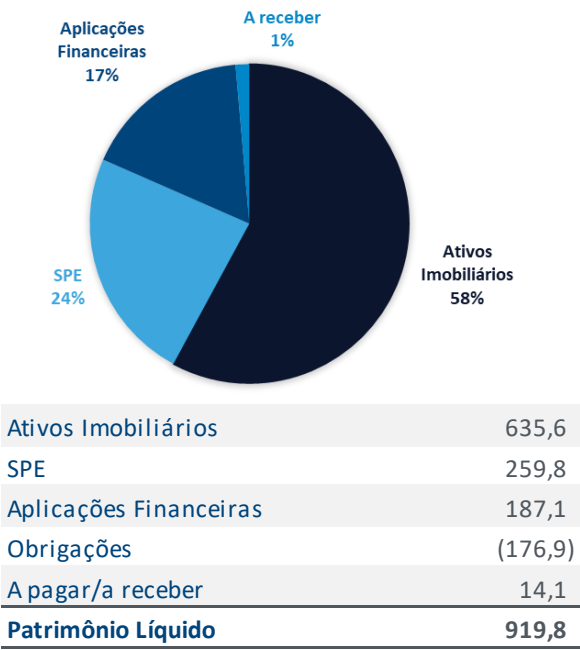
Cronograma de amortização (R\$ milhões)

(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

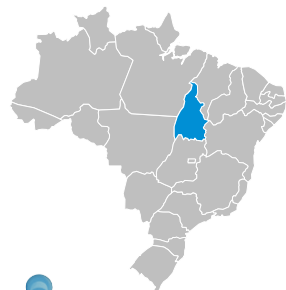
Não houve alteração na composição do portfólio de Shoppings do Fundo, que permanece com 7 ativos, sendo 3 alocados em sociedade de propósito específico (SPE). O patrimônio líquido ao final de outubro era de R\$ 919,8 milhões, com a participação em imóveis e companhias fechadas totalizando R\$ 895,4 milhões, em linha ao mês anterior. As aplicações financeiras, majoritariamente em fundos de renda fixa, somavam R\$ 187,1 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

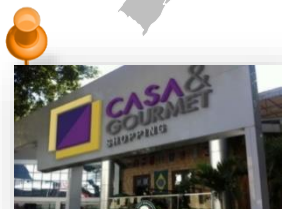
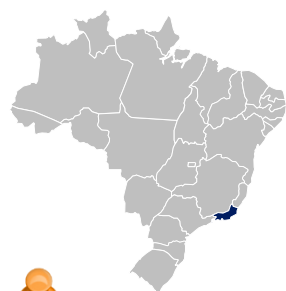
Desempenho Operacional³

Shopping Capim Dourado



ABL Total	[m ²]	36,575
ABL Própria	[m ²]	14,630
Ocupação	[%]	96,2%
Vendas Totais	[R\$]	44,035,582
Receita de Locação	[R\$]	2,269,701
NOI - competência	[R\$]	2,673,846
SSR	[%]	2,5%
SSS	[%]	4,6%
Inadimplência	[%]	1,3%

Shopping Casa & Gourmet



ABL Total	[m ²]	7,137
ABL Própria	[m ²]	7,137
Ocupação	[%]	97,2%
Vendas Totais	[R\$]	12,339,041
Receita de Locação	[R\$]	583,829
NOI - competência	[R\$]	480,030
SSR	[%]	6,7%
SSS	[%]	-8,1%
Inadimplência	[%]	2,7%

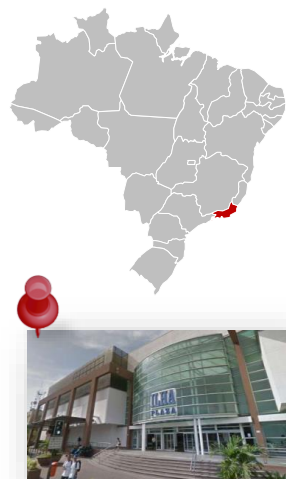
Shopping Contagem



ABL Total	[m ²]	34,942
ABL Própria	[m ²]	29,701
Ocupação	[%]	90,7%
Vendas Totais	[R\$]	32,972,903
Receita de Locação	[R\$]	1,764,239
NOI - competência	[R\$]	1,869,897
SSR	[%]	10,4%
SSS	[%]	2,2%
Inadimplência	[%]	6,6%

Desempenho Operacional³

Shopping Ilha Plaza



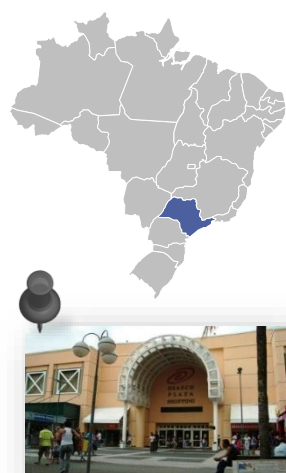
ABL Total	[m ²]	21,604
ABL Própria	[m ²]	14,172
Ocupação	[%]	92,6%
Vendas Totais	[R\$]	29,103,161
Receita de Locação	[R\$]	1,670,944
NOI - competência	[R\$]	1,858,472
SSR	[%]	-7,2%
SSS	[%]	0,3%
Inadimplência	[%]	12,2%

Shopping Londrina Norte



ABL Total	[m ²]	32,992
ABL Própria	[m ²]	32,992
Ocupação	[%]	91,7%
Vendas Totais	[R\$]	22,323,366
Receita de Locação	[R\$]	714,187
NOI - competência	[R\$]	403,597
SSR	[%]	1,8%
SSS	[%]	-3,7%
Inadimplência	[%]	1,3%

Shopping Osasco



ABL Total	[m ²]	13,843
ABL Própria	[m ²]	5,482
Ocupação	[%]	93,9%
Vendas Totais	[R\$]	24,825,385
Receita de Locação	[R\$]	2,109,849
NOI - competência	[R\$]	1,757,316
SSR	[%]	2,1%
SSS	[%]	3,4%
Inadimplência	[%]	5,8%

Desempenho Operacional³

Shopping Plaza Macaé



ABL Total	[m ²]	22,694
ABL Própria	[m ²]	14,751
Ocupação	[%]	98,6%
Vendas Totais	[R\$]	36,539,432
Receita de Locação	[R\$]	1,702,961
NOI - competência	[R\$]	2,090,546
SSR	[%]	4,9%
SSS	[%]	0,5%
Inadimplência	[%]	1,8%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169,787
ABL Própria	[m ²]	118,865
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	132,976,763
Receita de Locação	[R\$]	6,744,065
NOI - competência	[R\$]	6,816,487
SSR	[%]	-1,1%
SSS	[%]	0,6%

Desempenho Financeiro

O resultado líquido de outubro do Fundo fechou positivo em aproximadamente R\$ 5,56 milhões. No acumulado, os shoppings apresentaram um NOI próximo ao orçado. Consideramos um ajuste gerencial negativo de R\$ 592 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 outubro foi positivo em R\$ 5,0 milhões. As distribuições seguirão conforme as regras do regulamento do Fundo e a legislação vigente.

DESEMPENHO	ago-25	set-25	out-25	2025
Receitas	10,484,422	9,694,776	9,647,275	115,755,876
Receita Imobiliária	5,971,210	5,642,532	5,422,064	82,123,630
PDD - aluguéis	200,098	234,815	(287,224)	(9,227,702)
Receita Financeira	2,087,287	2,069,381	2,518,525	21,382,874
Receita de Dividendos	2,225,828	1,748,048	1,993,910	21,477,074
Despesas	(4,276,680)	(4,451,095)	(4,085,923)	(40,465,607)
Despesas Operacionais	(1,791,150)	(1,513,795)	(1,673,147)	(17,018,926)
Despesas Financeira	(2,485,530)	(2,937,300)	(2,412,776)	(23,446,681)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	(12,779,377)
Resultado Líquido	6,207,743	5,243,681	5,561,352	62,510,891
Ajuste Gerencial	(738,473)	(668,652)	(592,105)	20,109,504
Resultado Ajustado	5,469,270	4,575,029	4,969,247	82,620,395,47
Rendimento distribuído cota ⁴	0,92	0,92	0,92	9,95

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:	151
Vagas:	1.139
Ocupação³:	96,2%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	108
Vagas:	580
Ocupação³:	92,6%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	119
Vagas:	1.100
Ocupação³:	93,9%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,0%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	22
Vagas:	314
Ocupação³:	97,2%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	98
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:	98,6%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	142
Vagas:	2.250
Ocupação³:	90,7%

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.

