



FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Informativo Mensal – Setembro 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 ambiente macroeconômico segue desafiador, marcado por incertezas globais, mas no Brasil o mercado de trabalho aquecido e o desemprego em mínimas históricas têm sustentado o consumo, favorecendo diretamente o desempenho dos shoppings. A inflação segue em trajetória de queda, ainda que acima da meta, enquanto a política monetária permanece em campo contracionista.

Nesse cenário, o consumo resiliente e o bom nível de emprego continuam impulsionando vendas e tráfego nos empreendimentos, reforçando a resiliência do setor. Mantemos disciplina e gestão ativa para capturar oportunidades que combinem solidez operacional e geração de valor sustentável aos cotistas.

O portfólio segue com crescimento acima da inflação em relação ao ano anterior e também acima do orçado. A baixa inadimplência permanece como um dos principais destaques positivos, com três empreendimentos registrando percentual negativo, além da boa capacidade de recuperação de débitos, o que contribui para a melhora do NOI.

Nas vendas, a expectativa é superar o desempenho do último ano, com destaque para o Ilha Plaza, que registra crescimento de 7% no SSS. No fluxo de veículos, o Plaza Macaé tem se sobressaído após a inauguração de um restaurante que já alcança vendas mensais de R\$ 1,6 milhão.

No comercial, a projeção para outubro é a assinatura de cinco novos contratos, enquanto nas inaugurações o Ilha Plaza reforçou seu mix com uma nova operação de alimentação e outra no segmento de calçados. Entre os eventos, destacam-se as comemorações de 13 anos do Casa & Gourmet e a exposição “Mundo Jurássico” no Ilha Plaza, que vem atraindo fortemente o público infantil.



Mailing



Site



Fale com o RI

Principais Indicadores

Rendimentos e Performance

Valor de Mercado
(R\$ milhão)
590

Valor de Mercado
(R\$ / cota)
79,62

Valor Patrimonial²
(R\$ milhão)
920

Valor Patrimonial²
(R\$ / cota)
123,89

Cotistas
5.931

Imóveis
7

Ocupação
92,6%

ADTV¹
(R\$ milhão / dia)
1,08

DATA DO PAGAMENTO

25/09/2025

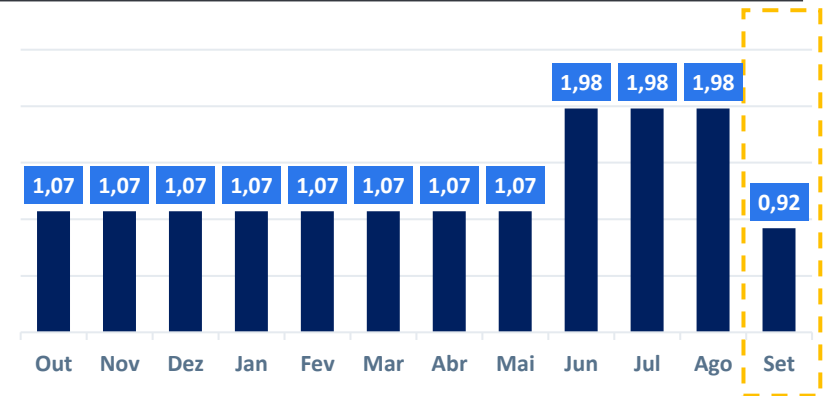
RENDIMENTO MENSAL²

0,92
R\$ / COTA

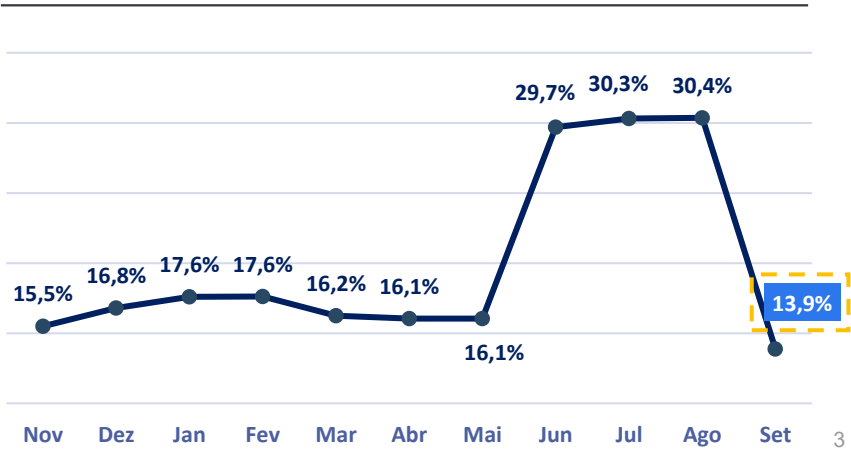
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

13,87%
(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) Agosto/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 setembro, o fundo distribuiu R\$ 0,92/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 13,87% com base na cota de fechamento de setembro de 2025.

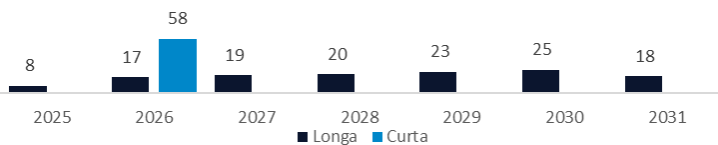
Informamos que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

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.

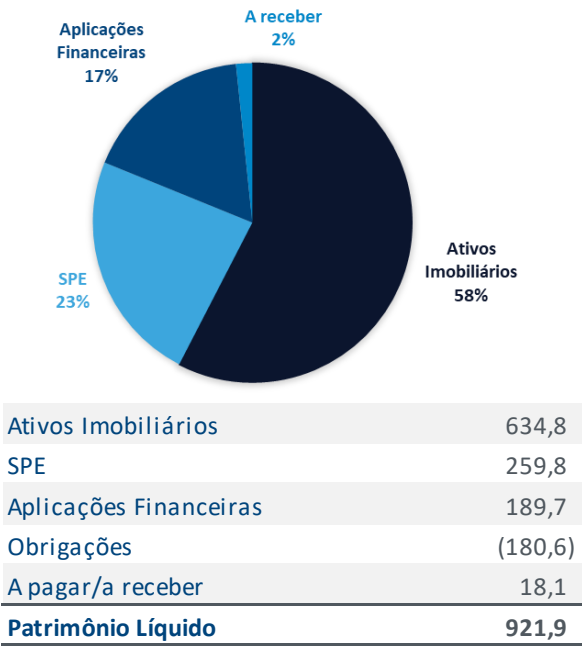
Cronograma de amortização (R\$ milhões)

(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

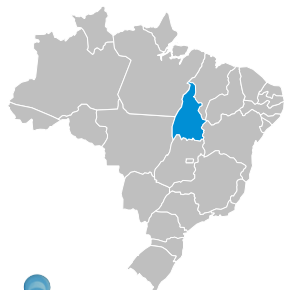
Não houve alteração na composição do portfólio de Shoppings do Fundo, que permanece com 7 ativos, sendo 3 alocados em sociedade de propósito específico (SPE).O patrimônio líquido ao final de julho era de R\$ 921,9 milhões, com a participação em imóveis e companhias fechadas totalizando R\$ 894,6 milhões, em linha ao mês anterior . As aplicações financeiras, majoritariamente em fundos de renda fixa, somavam R\$ 189,7 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

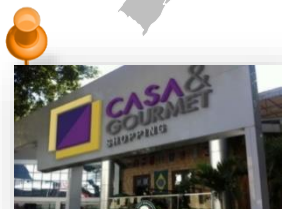
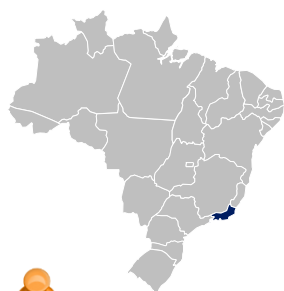
Desempenho Operacional³

Shopping Capim Dourado



ABL Total	[m ²]	36,575
ABL Própria	[m ²]	14,630
Ocupação	[%]	95,4%
Vendas Totais	[R\$]	45,923,714
Receita de Locação	[R\$]	2,392,837
NOI - competência	[R\$]	2,690,134
SSR	[%]	0,0%
SSS	[%]	1,5%
Inadimplência	[%]	0,2%

Shopping Casa & Gourmet



ABL Total	[m ²]	7,137
ABL Própria	[m ²]	7,137
Ocupação	[%]	97,2%
Vendas Totais	[R\$]	13,002,610
Receita de Locação	[R\$]	585,004
NOI - competência	[R\$]	563,988
SSR	[%]	6,2%
SSS	[%]	-5,9%
Inadimplência	[%]	-7,3%

Shopping Contagem



ABL Total	[m ²]	34,942
ABL Própria	[m ²]	29,701
Ocupação	[%]	90,2%
Vendas Totais	[R\$]	32,842,052
Receita de Locação	[R\$]	1,712,443
NOI - competência	[R\$]	1,722,837
SSR	[%]	-18,2%
SSS	[%]	-1,3%
Inadimplência	[%]	-3,5%

Desempenho Operacional³

Shopping Ilha Plaza



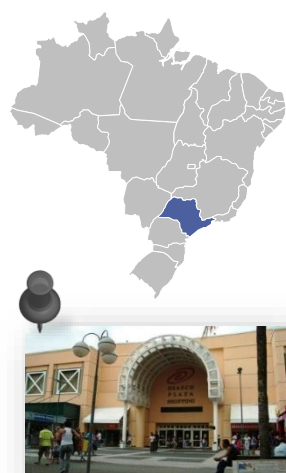
ABL Total	[m ²]	21,604
ABL Própria	[m ²]	14,172
Ocupação	[%]	92,9%
Vendas Totais	[R\$]	30,071,201
Receita de Locação	[R\$]	1,722,458
NOI - competência	[R\$]	2,211,843
SSR	[%]	-6,1%
SSS	[%]	5,6%
Inadimplência	[%]	7,5%

Shopping Londrina Norte



ABL Total	[m ²]	32,992
ABL Própria	[m ²]	32,992
Ocupação	[%]	91,1%
Vendas Totais	[R\$]	21,694,081
Receita de Locação	[R\$]	694,634
NOI - competência	[R\$]	390,788
SSR	[%]	7,2%
SSS	[%]	-0,3%
Inadimplência	[%]	1,5%

Shopping Osasco



ABL Total	[m ²]	13,843
ABL Própria	[m ²]	5,482
Ocupação	[%]	91,9%
Vendas Totais	[R\$]	24,946,696
Receita de Locação	[R\$]	2,114,993
NOI - competência	[R\$]	1,699,878
SSR	[%]	-0,3%
SSS	[%]	6,2%
Inadimplência	[%]	4,2%

Desempenho Operacional³

Shopping Plaza Macaé



ABL Total	[m ²]	22,694
ABL Própria	[m ²]	14,751
Ocupação	[%]	98,8%
Vendas Totais	[R\$]	32,988,648
Receita de Locação	[R\$]	1,644,096
NOI - competência	[R\$]	1,960,234
SSR	[%]	6,2%
SSS	[%]	3,2%
Inadimplência	[%]	-0,1%

Portfólio



ABL Total	[m ²]	169,787
ABL Própria	[m ²]	118,865
Ocupação	[%]	92,6%
Vendas Totais	[R\$]	132,030,143
Receita de Locação	[R\$]	6,728,482
NOI - competência	[R\$]	6,893,514
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	jun-25	jul-25	ago-25	2025
Receitas	1,722,967	10,172,905	10,484,422	96,413,824
Receita Imobiliária	5,650,094	5,886,042	5,971,210	71,059,033
PDD - aluguéis	(9,430,513)	752,920	200,098	(9,175,292)
Receita Financeira	2,034,529	1,735,895	2,087,287	16,794,967
Receita de Dividendos	3,468,856	1,798,048	2,225,828	17,735,116
Despesas	(4,111,939)	(4,324,797)	(4,276,680)	(31,928,590)
Despesas Operacionais	(1,868,111)	(1,851,211)	(1,791,150)	(13,831,985)
Despesas Financeira	(2,243,829)	(2,473,586)	(2,485,530)	(18,096,604)
Ajuste a Valor Justo	(12,779,377)	-	-	(12,779,377)
Resultado Líquido	(15,168,349)	5,848,108	6,207,743	51,705,858
Ajuste Gerencial	21,736,268	(20,180)	(738,473)	21,370,261
Resultado Ajustado	6,567,918	5,827,928	5,469,270	73,076,118,95
Rendimento distribuído cota ⁴	0,92	0,92	0,92	8,11

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:	149
Vagas:	1.139
Ocupação³:	95,4%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	110
Vagas:	580
Ocupação³:	92,9%

Shopping Osasco Plaza



Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	116
Vagas:	1.100
Ocupação³:	91,9%

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:	95
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:	98,8%

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, 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.

