

FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Relatório Mensal

Dezembro 2025

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

No ambiente internacional, dezembro foi marcado pela decisão do Federal Reserve de promover o terceiro corte consecutivo de 25 bps, levando os Fed Funds para patamar próximo às estimativas de taxa neutra, acompanhado por comunicação mais cautelosa e dependente da evolução dos dados. O FOMC sinalizou maior opcionalidade ao indicar apenas um corte adicional em 2026, revisando a projeção de crescimento para 2,3% (vs. 1,8% anteriormente), com taxa de desemprego projetada em 4,4% e inflação PCE e núcleo em 2,4% e 2,5%, respectivamente. Os dados do mercado de trabalho reforçaram o cenário de desaceleração, com criação líquida de 105 mil vagas em outubro e 64 mil em novembro, além da elevação da taxa de desemprego de 4,44% para 4,56%, apesar da resiliência do emprego privado. No cenário doméstico, o mês foi marcado por aumento da incerteza política, com impactos relevantes sobre os preços de ativos, refletidos na abertura da curva de juros e na depreciação do real. O Copom promoveu ajustes sutis, porém relevantes, em seu guidance, substituindo a avaliação de política monetária “suficiente” por “adequada” e reduzindo marginalmente o viés de alta, ampliando a percepção de flexibilidade para o início de um ciclo de cortes ao longo dos próximos meses. Os indicadores de atividade apresentaram sinais consistentes de perda de tração, com desempenho abaixo do esperado do PIB, desaceleração gradual do mercado de trabalho e transmissão contínua da política monetária restritiva para a economia real. No front inflacionário, a dinâmica segue heterogênea, com desaceleração mais acentuada em bens industriais e alimentos e maior resiliência dos preços de serviços. Em relação ao resultado operacional, o portfólio encerra o ano com desempenho superior ao observado no exercício anterior, evidenciando crescimento operacional real, acima da inflação do período. No que se refere às vendas do mês, as projeções indicam resultados acima dos registrados em 2024, com destaque para o Plaza Macaé, que apresenta crescimento estimado de +8,9% em relação a dezembro de 2024. A inadimplência segue em patamares controlados, com o Capim Dourado como principal destaque do período, registrando inadimplência de -7%, com impacto positivo no fluxo de caixa do empreendimento. Na frente comercial, a expectativa é de fechamento de 8 novos contratos, com o Ilha Plaza concentrando o maior volume previsto, totalizando 4 novas assinaturas. Por fim, destacam-se as tradicionais ações e decorações de Natal nos shoppings, que seguem como importantes vetores de atração de fluxo e engajamento do público.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 633,6 milhões

COTA MERCADO
R\$ 85,15 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 920,0 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 123,89 por cota

DIVIDEND YIELD
12,97% a.a.

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,92 por cota

COTISTAS
5.192

ADTV DIÁRIO
R\$ 3,42 milhão

IMÓVEIS | OCUPAÇÃO
7 | 92,6%

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 5.330,96 por m² (mercado)

VALOR DE VENDAS POR M²
R\$ 1.395,58

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³
1,0% a.a. sobre o valor de mercado

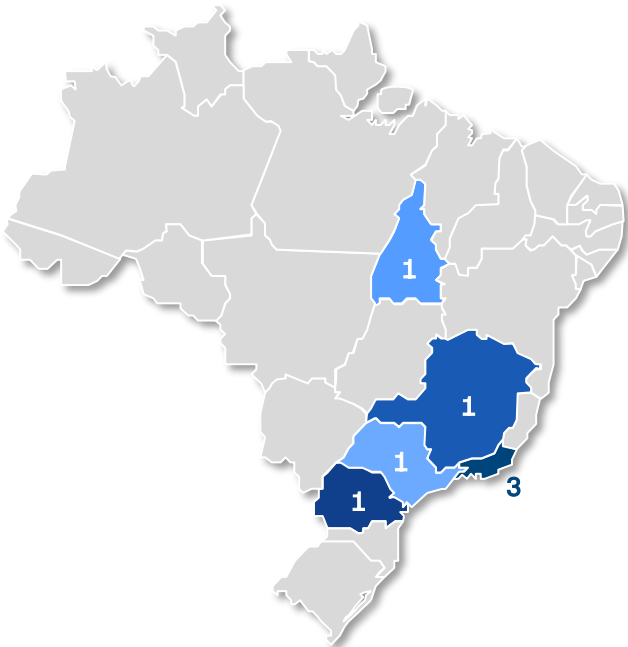
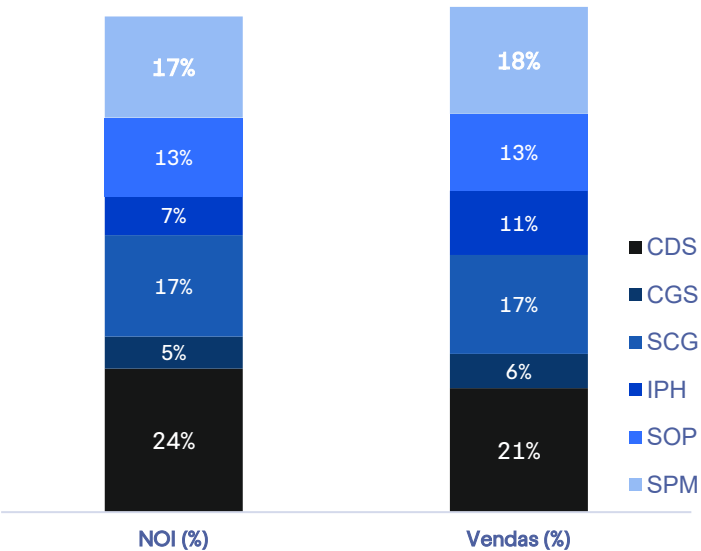
Notas: (1) Data-base: Agosto/25. (2) ADTV refere-se a Average Daily Traded Volume, Volume Médio de Negociações Diárias. (3) 1,00% a.a sobre o PL ou sobre o valor de mercado caso o Fundo integre o IFIX. Caso as cotas do Fundo venham a integrar índices de mercado, será utilizado o critério base de valor 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.

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	95.75%	49,337	1411.97	2,630	3,332	-3.73%	0.65%	3.25%
Casa & Gourmet	Rio de Janeiro, RJ	7,137	7,137	97.24%	13,626	1909.20	675	741	8.26%	-9.87%	4.54%
Contagem	Contagem, MG	34,942	29,701	90.82%	39,258	1073.36	1,814	2,362	3.87%	5.60%	-4.13%
Ilha Plaza	Rio de Janeiro, RJ	21,604	14,172	92.60%	36,023	2602.26	1,880	2,325	-2.48%	-0.44%	-3.46%
Londrina Norte	Londrina, PR	32,992	32,992	91.73%	25,630	776.85	807	900	0.58%	-0.99%	5.51%
Osasco	Osasco, SP	13,843	5,482	93.88%	30,569	1414.96	2,268	1,824	3.69%	2.33%	1.38%
Plaza Macaé	Macaé, RJ	22,694	14,751	98.61%	42,509	1873.14	1,856	2,352	6.26%	5.56%	8.03%
Portfólio Consolidado	-	169,787	118,865	93.38%	236,952	1395.58	11,930	13,836	1.32%	1.31%	1.80%

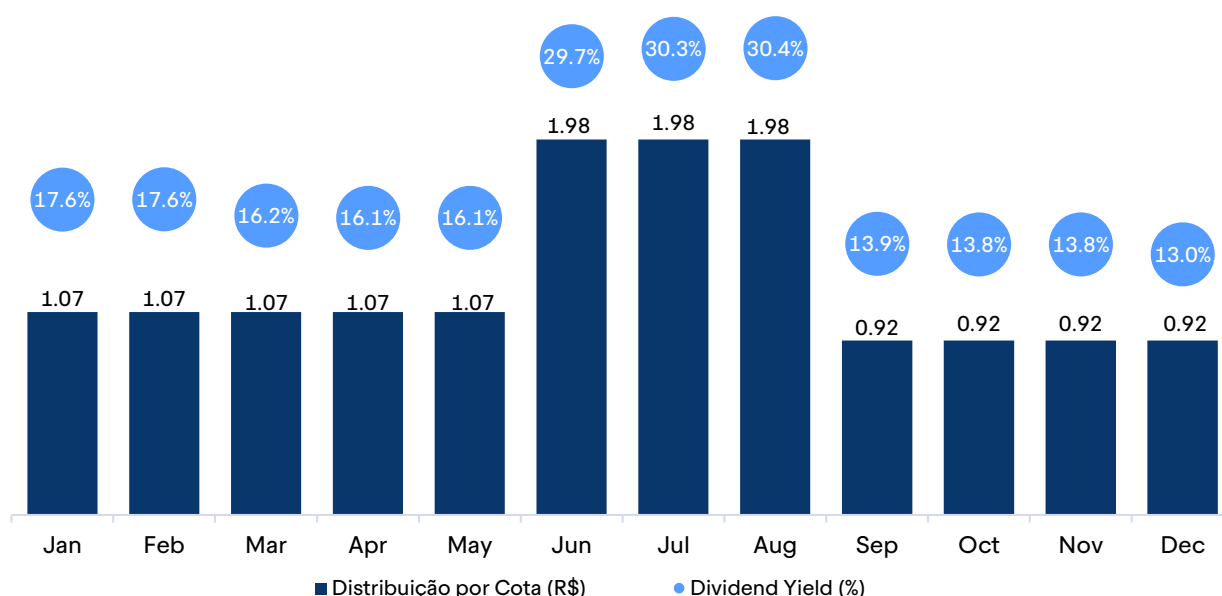
Composição NOI e Vendas

Distribuição Geográfica dos Ativos

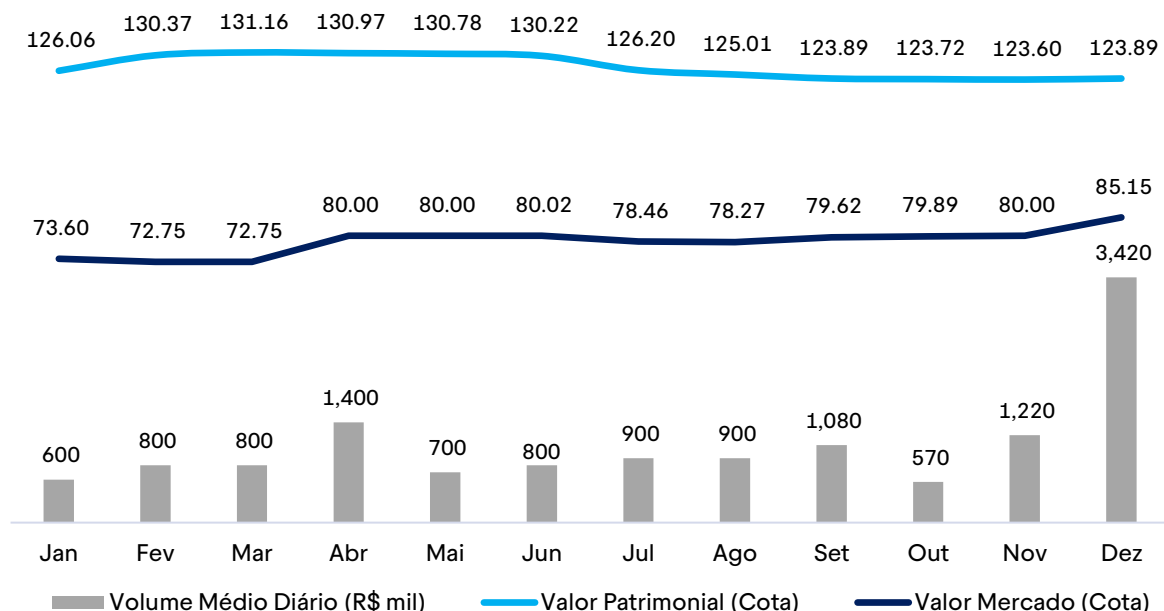


Distribuição de Dividendos

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 dezembro, o fundo distribuiu R\$ 0,92/cota, o equivalente a um dividend yield de 12,97% 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.



Mercado secundário

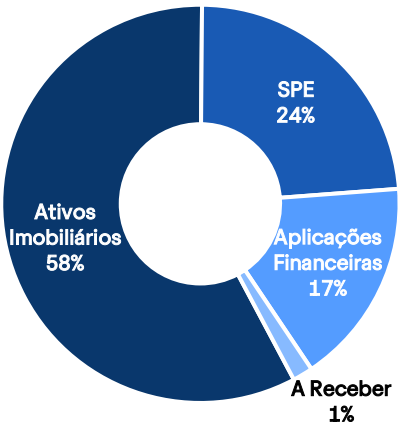


Carteira

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\$ 921,1 milhões, com a participação em imóveis e companhias fechadas totalizando R\$ 895,6 milhões, em linha ao mês anterior .

As aplicações financeiras, majoritariamente em fundos de renda fixa, somavam R\$ 184,3 milhões, valor inferior ao mês anterior dado principalmente o pagamento usual da amortização mensal programada da dívida.



Categoria	Valor (R\$ milhões)
Ativos Imobiliários	635,7
SPE	259,8
Aplicações Financeiras	184,3
Obrigações	-176,7
A pagar/a receber	18,0
Patrimônio Líquido	921,1

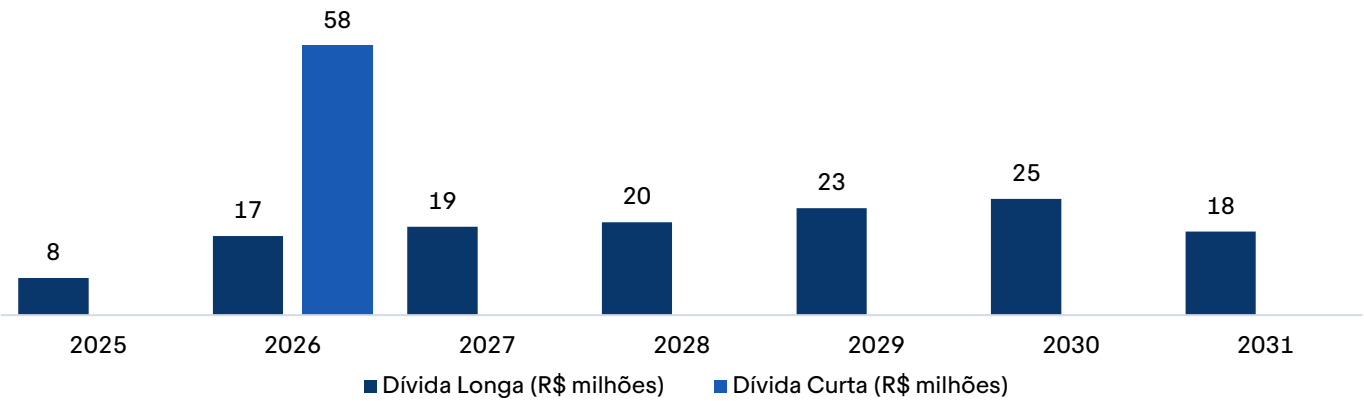
Demonstração do Resultado

	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	2025
Receitas	9.694.776	9.647.275	11.123.468	126.879.344
Receita Imobiliária	5.642.532	5.422.064	5.638.203	87.761.832
PDD - aluguéis	234.815	(287.224)	(175.704)	(9.403.405)
Receita Financeira	2.069.381	2.518.525	3.794.834	25.177.708
Receita de Dividendos	1.748.048	1.993.910	1.866.135	23.343.209
Despesas	(4.451.095)	(4.085.923)	(3.077.563)	(43.543.171)
Despesas Operacionais	(1.513.795)	(1.673.147)	(786.577)	(17.805.503)
Despesas Financeiras	(2.937.300)	(2.412.776)	(2.290.987)	(25.737.668)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	(12779.377)
Resultado Líquido	5.243.681	5.561.352	8.045.905	70.556.796
Ajuste Gerencial	(668.652)	(592.105)	(986.831)	19.122.673
Resultado Ajustado	4.575.029	4.969.247	7.059.074	89.679.469,16
Rendimento distribuído¹	0,92	0,92	0,92	10,87

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



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.

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.

