

FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Relatório Mensal

Fevereiro 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 ambiente internacional seguiu marcado por atividade resiliente nos Estados Unidos, com sinais de estabilização no mercado de trabalho e criação de 172 mil vagas em janeiro, enquanto a taxa de desemprego recuou para 4,28%. O consumo permanece como principal vetor de crescimento, apesar da desaceleração do PIB no 4T25 para 1,4%. O ambiente internacional permanece caracterizado por atividade resiliente nos Estados Unidos, com estabilização do mercado de trabalho, criação de 172 mil vagas em janeiro e taxa de desemprego em 4,28%. Apesar da desaceleração do PIB no 4T25 para 1,4% anualizado, o consumo segue como principal motor da economia. A inflação, por sua vez, perdeu ritmo de desinflação, com o Core PCE encerrando 2025 em 3,0% a/a e maior evidência de repasse tarifário, reforçando a postura cautelosa do Federal Reserve e a perspectiva de cortes de juros apenas no segundo semestre. Para emergentes, o pano de fundo segue relativamente construtivo, sustentado por dólar mais fraco e commodities firmes, ainda que com maior volatilidade geopolítica. No Brasil, os ativos domésticos apresentaram desempenho positivo, refletindo ambiente político mais claro e a consolidação da expectativa de início do ciclo de afrouxamento monetário, com o mercado precificando corte de 50 bps na próxima reunião do Copom. A atividade segue resiliente, embora em desaceleração gradual, com crescimento modesto estimado para o trimestre. As leituras recentes de inflação vieram mais benignas na margem, com destaque para alimentos e bens industriais, enquanto serviços permanecem pressionados. No varejo, o ICVA indicou resiliência no Carnaval de 2026, com destaque para Turismo & Transporte e bom desempenho em capitais turísticas, reforçando a importância do calendário sazonal para a dinâmica do setor. Em fevereiro, o portfólio deve permanecer em linha com as projeções orçamentárias e apresentar desempenho superior ao registrado no mesmo período do ano anterior. A inadimplência segue em níveis reduzidos, contribuindo para a consistência do resultado operacional. No fluxo de veículos, o Plaza Macaé mantém trajetória de crescimento iniciada no segundo semestre de 2025, evidenciando a evolução do desempenho do ativo. Na frente comercial, a expectativa é de um mês bastante positivo, com a assinatura de 14 novos contratos. Destacam-se a entrada de uma âncora de moda no Ilha Plaza e inauguração da nova praça de alimentação, reforçando o posicionamento do mix, e a inauguração de um restaurante com serviço no Capim Dourado, movimento relevante para a qualificação da oferta gastronômica do empreendimento. No calendário promocional, as ações de Carnaval, como o “Clubinho Folia” no Plaza Macaé e o “Bailinho do Capim” no Capim Dourado, registraram boa adesão do público e contribuíram para o incremento do fluxo nos ativos.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 704,9 milhões

COTA MERCADO
R\$ 94,72 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 923,3 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 124,07 por cota

DIVIDEND YIELD
11,66% a.a.

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,92 por cota

COTISTAS
5.378

ADTV²
R\$ 3,05 milhão

IMÓVEIS | OCUPAÇÃO
8 | 93,7%

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 7.554 por m² (patrimonial)

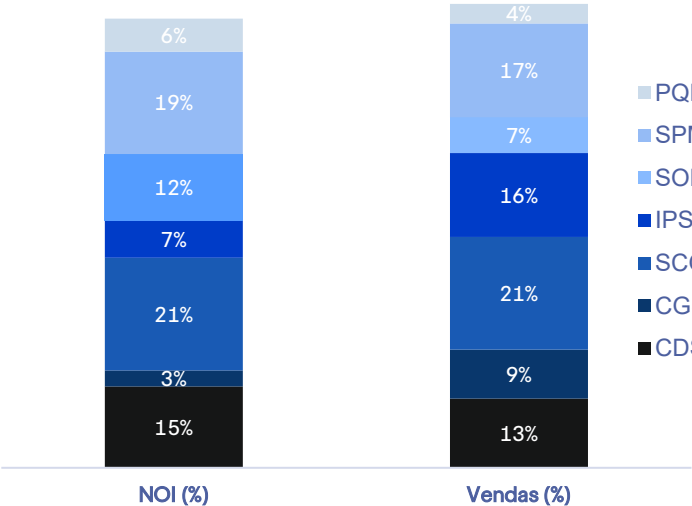
VENDAS³
R\$ 1.329 por m²

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

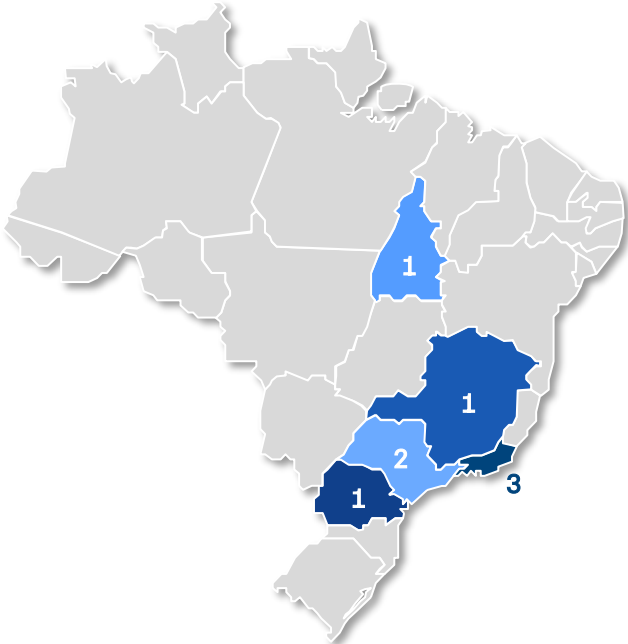
Ativos

Ativo	Localização	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)	Vendas Totais (R\$ mil) ⁵	Vendas por m² (R\$) ⁵	Receita de Locação (R\$ mil) ⁵	NOI (R\$ mil) ⁵	SSR (%)	SSS(%)	Inadimplência (%)
Capim Dourado	Palmas, TO	36.575	14.630	95,5%	44.731	1223,00	2.358	4.345	-2,6%	2,7%	2,2%
Casa & Gourmet	Rio de Janeiro, RJ	7.137	7.137	97,2%	12.606	1766,28	699	341	5,8%	-15,1%	37,0%
Contagem	Contagem, MG	34.942	29.701	89,3%	34.210	979,04	1.945	2.826	17,3%	5,4%	8,5%
Ilha Plaza	Rio de Janeiro, RJ	21.604	14.172	92,2%	28.423	1315,66	1.932	2.826	12,4%	5,6%	18,0%
Londrina Norte	Londrina, PR	32.992	32.992	91,5%	21.650	656,21	780	788	11,1%	1,8%	11,9%
Osasco	Osasco, SP	13.843	5.482	93,4%	23.447	1693,72	2.307	3.606	2,8%	1,3%	15,1%
Plaza Macaé	Macaé, RJ	22.694	14.751	98,5%	37.199	1639,18	1.802	3.357	0,1%	11,5%	7,1%
Parque Dom Pedro	Campinas, SP	126.263	3.359	97,1%	191.332	1515,35	20.653	26.519	8,1%	10,8%	2,5%
Portfólio Consolidado	-	296.050	122.224	93,7%	393.598	1329,50	32.476	44.609	5,7% ⁵	3,2% ⁵	11,3% ⁵

Composição NOI e Vendas



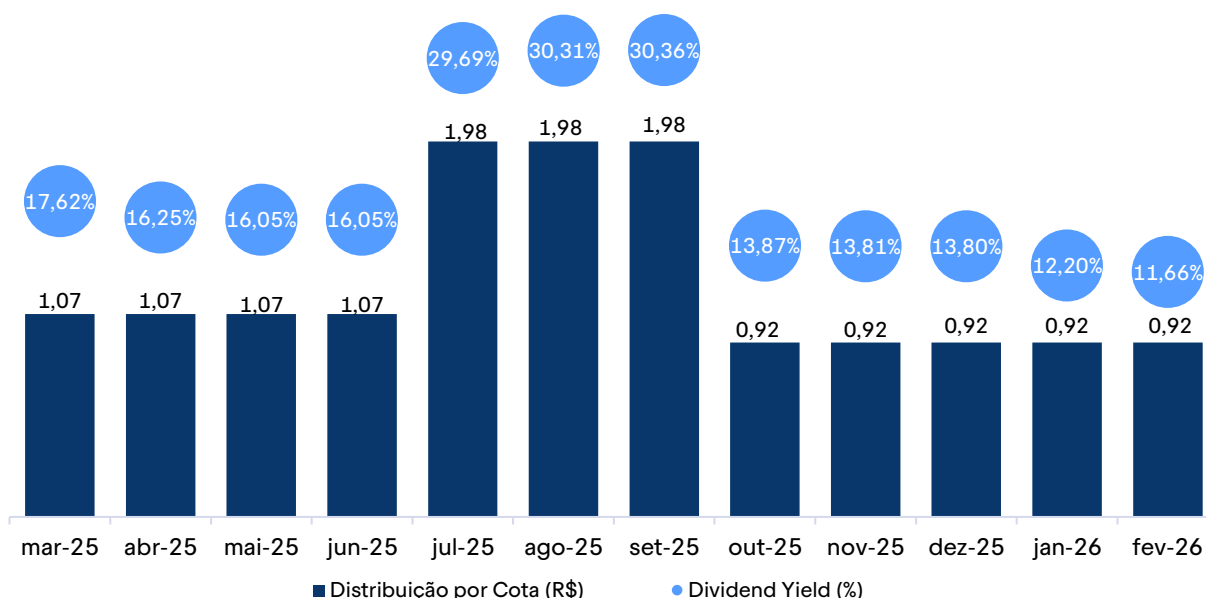
Distribuição Geográfica dos Ativos



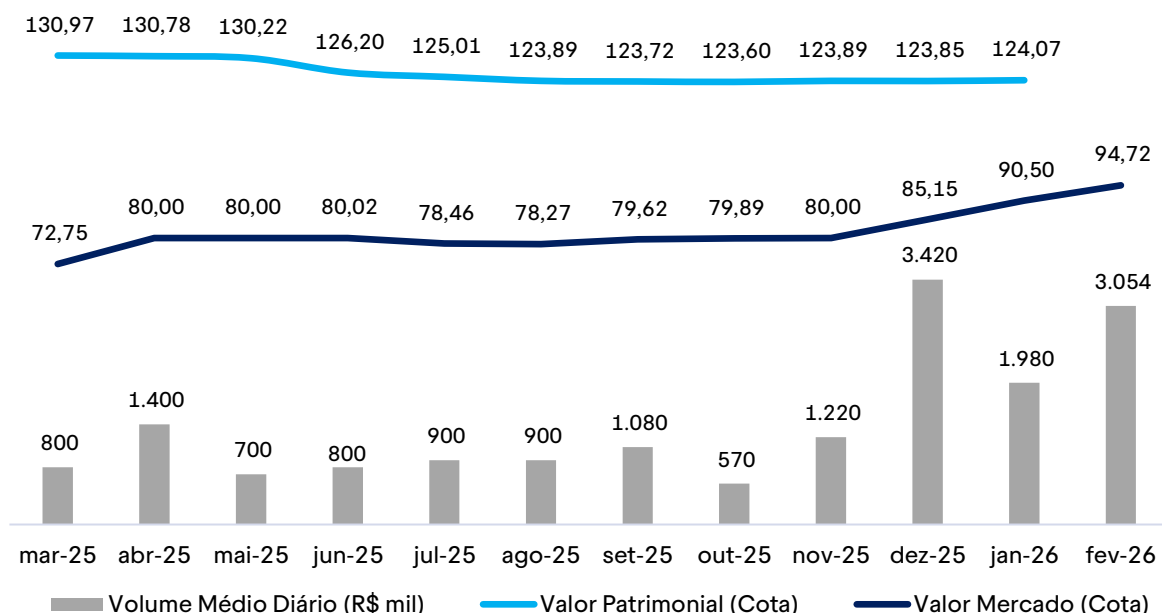
Notas: (5): Valores considerando a fração total dos ativos. (6): Os dados contemplam o portfólio consolidado de todos ativos da carteira, com exceção do Parque Dom Pedro

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 fevereiro, o fundo distribuiu R\$ 0,92/cota, o equivalente a um dividend yield de 11,66% com base na cota de fechamento de fevereiro de 2026. Informamos que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.



Mercado secundário

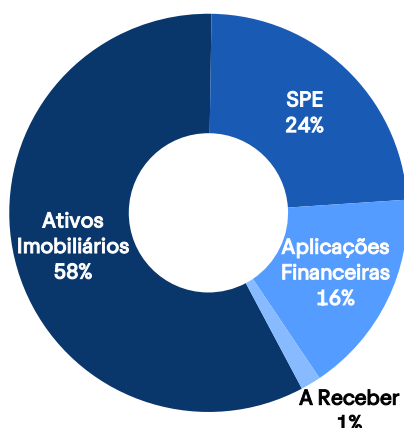


Carteira

A composição do portfólio de Shoppings do Fundo, passou a deter 8 ativos, sendo 3 alocados em sociedade de propósito específico (SPE), e 1 com participação indireta via investimento em FII.

O patrimônio líquido ao final de janeiro era de R\$ 923,3 milhões, com a participação em imóveis e companhias fechadas totalizando R\$ 896,6 milhões, em linha ao mês anterior .

As aplicações financeiras, majoritariamente em fundos de renda fixa, somavam R\$ 182,2 milhões, valor inferior ao mês anterior dado principalmente o pagamento usual da amortização mensal programada da dívida.



Categoria	Valor (R\$ milhões)
Ativos Imobiliários	636,7
SPE	259,8
Aplicações Financeiras	182,2
Obrigações	(173,2)
A pagar/a receber	17,8
Patrimônio Líquido	923,3

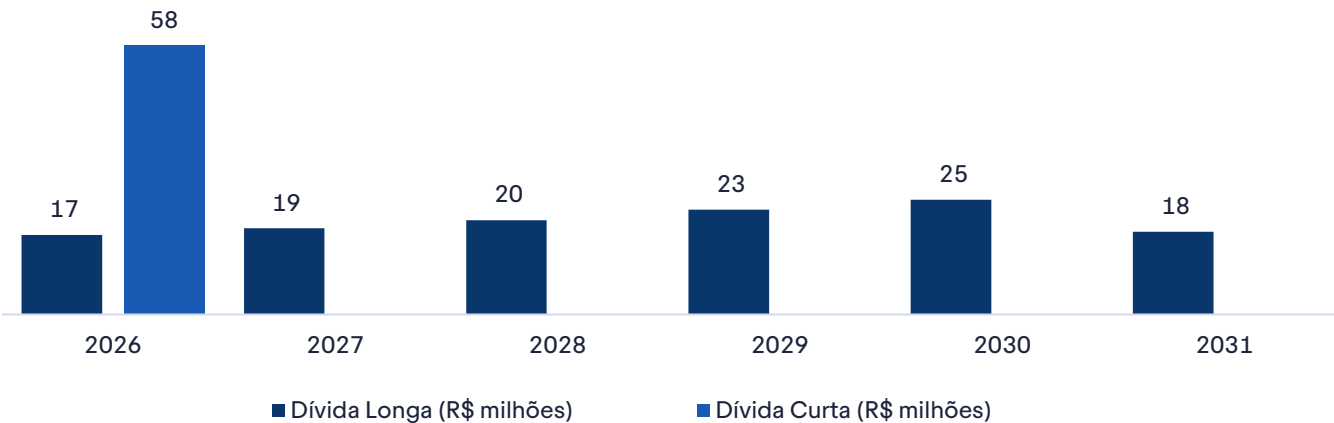
Demonstração do Resultado

	NOVEMBRO	DEZEMBRO	JANEIRO	2026
Receitas	11.123.468	11.052.843	12.708.697	12.708.697
Receita Imobiliária	5.638.203	9.138.713	6.505.702	6.505.702
PDD - aluguéis	(175.704)	160.181	(453.573)	(453.573)
Receita Financeira	3.953.474	502.790	4.037.693	4.037.693
Receita de Dividendos	1.866.135	1.449.460	2.618.875	2.618.875
Despesas	(3.077.563)	(3.811.587)	(4.213.420)	(4.213.420)
Despesas Operacionais	(786.577)	(1.576.112)	(1.922.268)	(1.922.268)
Despesas Financeiras	(2.290.987)	(2.235.475)	(2.291.152)	(2.291.152)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	8.204.545	7.439.557	8.495.277	8.495.277
Ajuste Gerencial	(986.831)	(2.893.259)	2.481.587	2.481.587
Resultado Ajustado	7.217.714	4.546.298	10.976.865	10.976.865
Rendimento distribuído⁶	0,92	0,92	0,92	0,92

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\$ 80,0 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	121
Dívida Curta	CDI + 2,05% a.a.	Jul/2026	58
Total			179



Eventos

Durante o mês de fevereiro, período marcado pelas comemorações de Carnaval, os shoppings promoveram uma programação especial voltada à celebração da folia. Ao longo do mês, foram realizados diversos eventos com música, dança e atividades recreativas, com destaque para o Bailinho de Carnaval nos shoppings Capim Dourado e Casa & Gourmet, além do Clubinho da Folia no Plaza Macaé.



Inaugurações

No que se refere às inaugurações do mês, o principal destaque foi a nova praça de alimentação do Ilha Plaza, que passou por um processo completo de retrofit. O espaço foi totalmente modernizado, incorporando um visual mais contemporâneo e funcional, contribuindo para maior conveniência, conforto e opções de lazer aos visitantes. A iniciativa reforça o cuidado com a experiência do consumidor, ao mesmo tempo em que eleva a qualidade do ativo e fortalece sua atratividade no médio e longo prazo.



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.

