

FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Relatório Mensal

Março 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

No cenário doméstico, o mês foi marcado pelo início do ciclo de cortes da Selic, com redução de 25 bps, para 14,75% a.a. O Copom indicou um processo de flexibilização ainda em curso, mas com elevada incerteza quanto à sua magnitude e duração, dependente do cenário externo e das condições financeiras. Na frente fiscal, o conflito no Irã trouxe novas pressões, especialmente via petróleo, levando o governo a adotar medidas para conter a alta dos combustíveis, incluindo desoneração do diesel e criação de subsídios.

Em relação à inflação, o IPCA-15 de março apresentou aceleração dos núcleos e pressão em alimentos e bens industriais, com consequentes revisões nas projeções do Focus. No cenário externo, o conflito no Oriente Médio aumentou os riscos inflacionários, reduzindo o espaço para cortes adicionais de juros. Nos EUA, o Fed manteve a taxa entre 3,50% e 3,75% a.a., com atividade ainda sólida e inflação acima da meta, reforçando uma postura cautelosa.

Em março, o portfólio segue apresentando bom desempenho operacional, com manutenção da inadimplência em níveis reduzidos, contribuindo para a consistência dos resultados. O Plaza Macaé continua em trajetória positiva de crescimento no fluxo de veículos desde o segundo semestre de 2025, refletindo a evolução gradual do ativo.

As vendas também seguem em expansão na comparação anual, com destaque para os shoppings Contagem, Ilha Plaza e Macaé, reforçando a retomada consistente do consumo nos empreendimentos.

Na frente comercial, a expectativa é de um mês bastante positivo, com a reinauguração de uma âncora de esportes no Ilha Plaza e a assinatura de um novo restaurante no Capim Dourado, fortalecendo o posicionamento e a qualificação do mix, especialmente na frente gastronômica.

Por fim, o calendário de eventos segue contribuindo para o aumento de fluxo, com destaque para o “BBQ – Brasa e Beer”, no Plaza Macaé, e a “Chegada do Senhor Coelho”, no Capim Dourado, que registraram boa adesão do público e reforçam o engajamento nos ativos.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 680,9 milhões

COTA MERCADO
R\$ 91,42 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 925,9 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 124,42 por cota

DIVIDEND YIELD
12,08% a.a.

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,92 por cota

COTISTAS
5.626

ADTV²
R\$ 6,28 milhões

IMÓVEIS | OCUPAÇÃO
8 | 93,4 %

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 7.575 por m² (patrimonial)

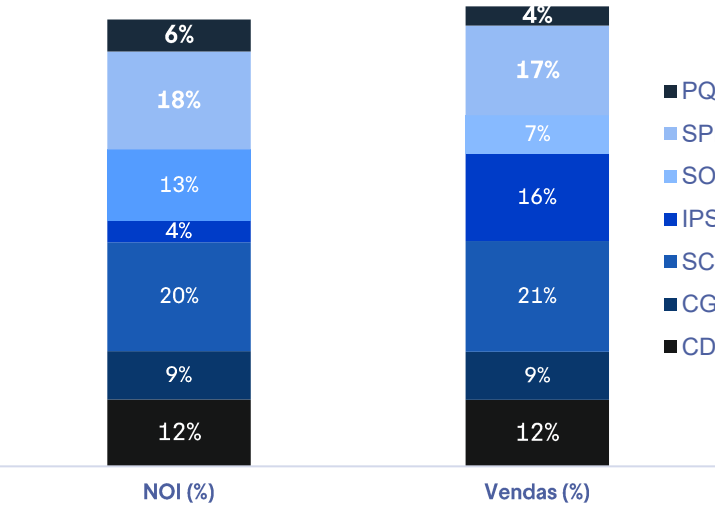
VENDAS³
R\$ 1.096 por m²

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

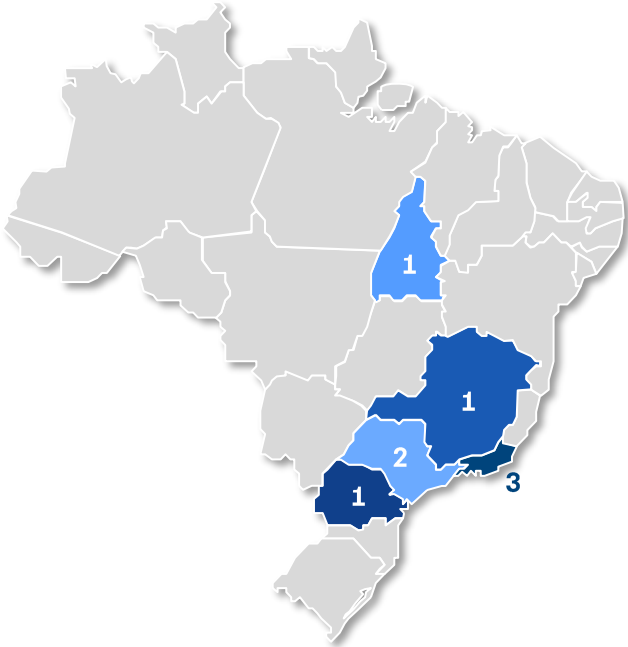
Ativos

Ativo	Localização	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)	Vendas Totais (R\$ milhares)	Vendas por m² (R\$)	Receita de Locação (R\$ milhares)	NOI (R\$ milhares)	SSR (%)	SSS(%)	Inadimplência (%)
Capim Dourado	Palmas, TO	36.575	14.630	95,7%	35.734	977,02	2.189	2.446	5,3%	-1,2%	3,0%
Casa & Gourmet	Rio de Janeiro, RJ	7.137	7.137	97,2%	10.357	1451,11	688	706	16,3%	-16,5%	18,2%
Contagem	Contagem, MG	34.942	29.701	88,9%	28.048	802,70	1.633	1.874	4,4%	0,2%	-0,6%
Ilha Plaza	Rio de Janeiro, RJ	21.604	14.172	96,5%	25.005	1157,46	1.846	1.987	15,9%	-5,4%	1,8%
Londrina Norte	Londrina, PR	32.992	32.992	91,5%	18.729	567,67	678	316	4,2%	1,3%	10,7%
Osasco	Osasco, SP	13.843	5.482	91,7%	20.967	1514,59	2.197	2.622	3,2%	1,7%	2,0%
Plaza Macaé	Macaé, RJ	22.694	14.751	98,9%	29.639	1306,03	1.647	2.206	8,7%	-1,7%	-4,3%
Parque Dom Pedro	Campinas, SP	126.263	3.359	98,9%	156.000	1235,52	14.571	17.600	-	-	4,4%
Portfólio Consolidado	-	296.050	122.224	93,4%	324.479	1096,03	25.450	29.757	7,5%	-2,3%	2,3%

Composição NOI e Vendas



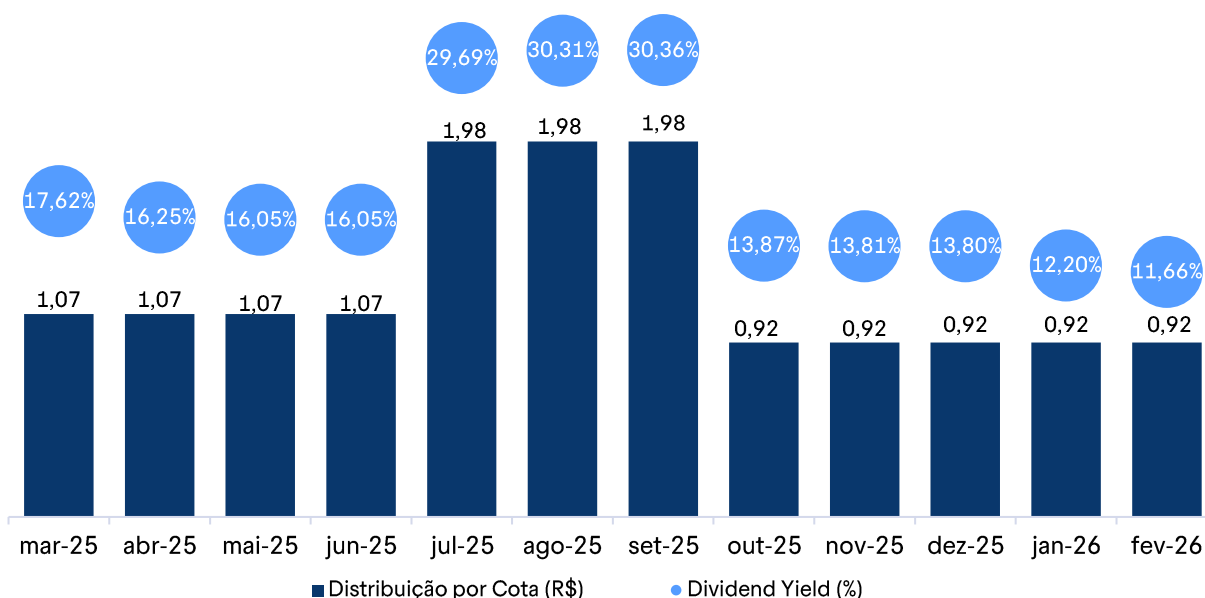
Distribuição Geográfica dos Ativos



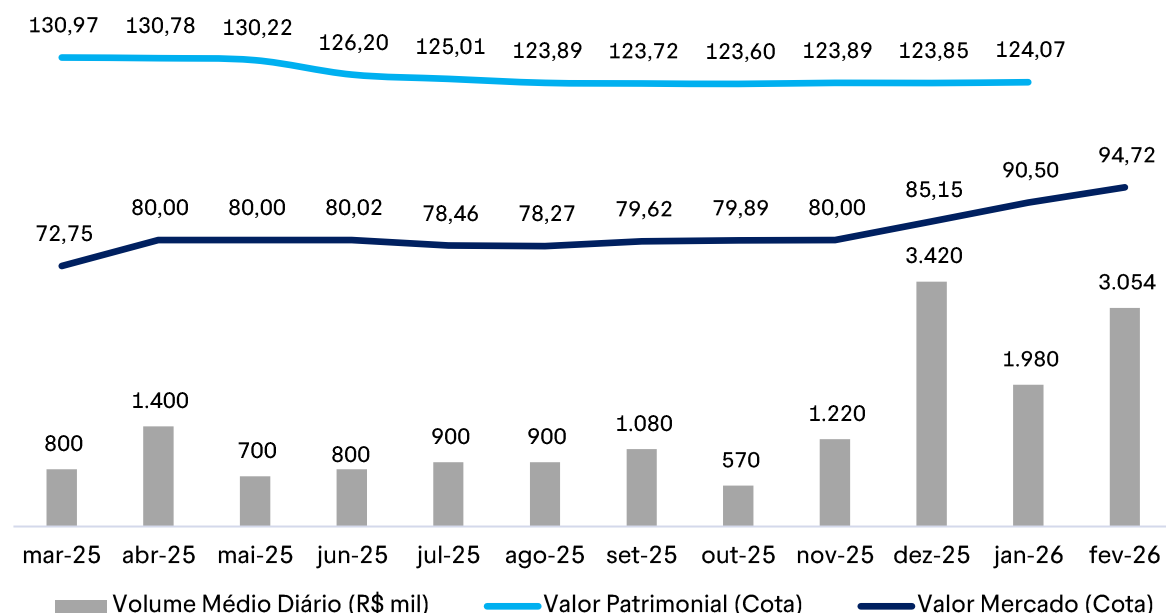
Notas: (5): Valores considerando a fração total dos ativos.

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 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

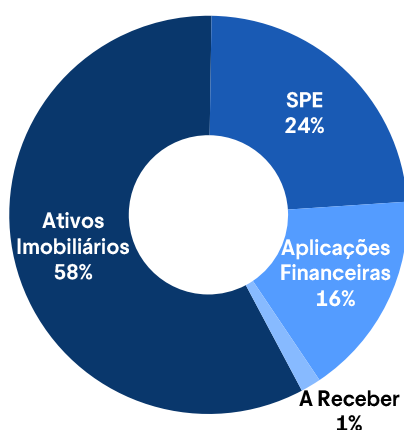


Carteira

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 fevereiro era de R\$ 925,9 milhões, com a participação em imóveis e companhias fechadas totalizando R\$ 897,8 milhões, em linha ao mês anterior .

As aplicações financeiras, distribuída em fundos de renda fixa e imobiliário (PQDP), somavam R\$ 181,7 milhões, valor inferior ao mês anterior dado principalmente o pagamento usual da amortização mensal programada da dívida.



Categoria	Valor (R\$ milhões)
Ativos Imobiliários	638,0
SPE	259,8
Aplicações Financeiras	181,7
Obrigações	(172,9)
A pagar/a receber	19,3
Patrimônio Líquido	925,9

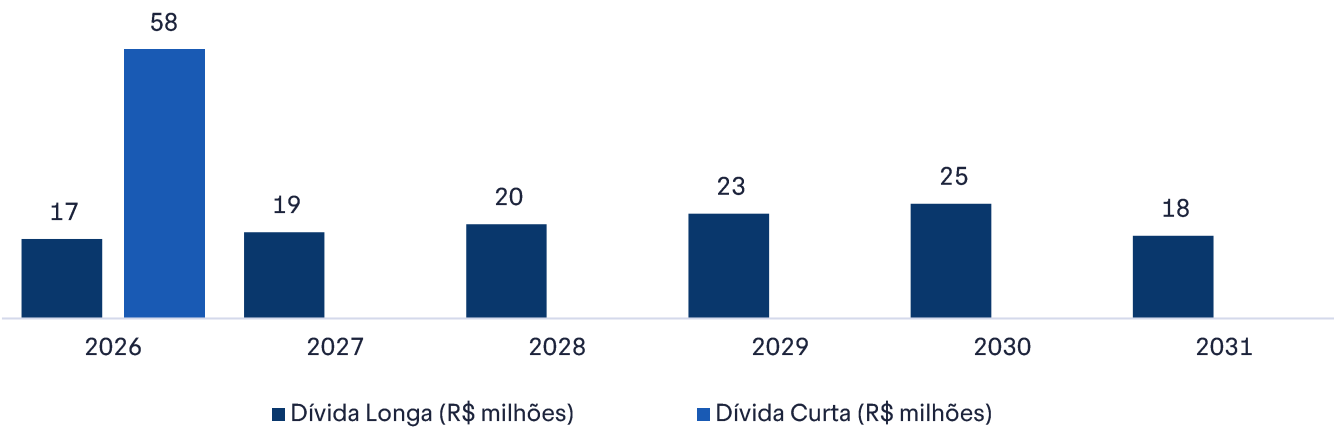
Demonstração do Resultado

	DEZEMBRO	JANEIRO	FEVEREIRO	2026
Receitas	11.052.843	12.708.697	13.473.275	26.181.972
Receita Imobiliária	9.138.713	6.505.702	5.106.386	11.612.087
PDD - aluguéis	160.181	(453.573)	(205.799)	(659.372)
Receita Financeira	502.790	4.037.693	5.412.747	9.450.440
Receita de Dividendos	1.449.460	2.618.875	3.159.942	5.778.817
Despesas	(3.811.587)	(4.213.420)	(4.019.801)	(8.233.221)
Despesas Operacionais	(1.576.112)	(1.922.268)	(2.062.585)	(3.984.853)
Despesas Financeiras	(2.235.475)	(2.291.152)	(1.957.217)	(4.248.368)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	7.439.557	8.495.277	9.453.474	17.948.752
Ajuste Gerencial	(2.893.259)	2.481.587	(4.381.939)	(1.900.351)
Resultado Ajustado	4.546.298	10.976.865	5.071.535	16.048.400
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. No meio de 2025, 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 março, marcado pelas celebrações de Páscoa, os shoppings do portfólio promoveram uma programação especial voltada ao público familiar. Ao longo do período, foram realizados diversos eventos temáticos, com destaque para as ativações de Páscoa que contaram com a chegada do coelhinho, proporcionando momentos de entretenimento e interação para famílias e crianças.



Inaugurações

Durante o mês de março, os shoppings do portfólio registraram inaugurações e reinaugurações relevantes, com destaque para a chegada da Luz da Lua no Shopping Capim Dourado e a reinauguração da Centauro no Ilha Plaza, fortalecendo o mix de lojas e a atratividade dos ativos. Esse movimento ocorre em um momento estratégico, na véspera de um período marcado pela Copa do Mundo, o que tende a impulsionar as vendas e contribuir positivamente para o desempenho operacional do empreendimento.



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.

