

FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Relatório Mensal

Maio 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

Em maio de 2026, o cenário macroeconômico brasileiro foi marcado por incertezas políticas e deterioração das perspectivas econômicas. No campo político, pesquisas eleitorais mostraram enfraquecimento de Flávio Bolsonaro e ampliação da vantagem de Lula. Na economia, o IPCA-15 veio pior do que o esperado, com pressões inflacionárias mais disseminadas, enquanto o Boletim Focus indicou aumento das expectativas de inflação para 2026 e anos seguintes. Ao mesmo tempo, os dados de atividade econômica apontaram reaceleração da economia, impulsionada pelo consumo. O Real se valorizou na primeira metade do mês, mas voltou a se depreciar para cerca de R\$ 5,00 por dólar. Diante desse cenário e da continuidade do conflito entre Irã e Israel, o governo anunciou medidas de estímulo, como subsídio temporário à gasolina, o programa Desenrola 2.0, novas linhas de crédito e isenção do imposto federal sobre pequenas importações.

O portfólio apresentou sinais positivos, com destaque para o desempenho de vendas, impulsionado pelo Dia das Mães, que registrou crescimento de 8,6% no período, além da performance dos cinemas, beneficiada por lançamentos relevantes que impactaram positivamente os resultados. A inadimplência segue controlada, mantendo níveis reduzidos na maior parte dos ativos, com exceção do Casa & Gourmet, que apresenta impacto pontual de uma âncora. Na frente comercial, há expectativa de assinatura de sete contratos, com destaque para o Shopping Contagem, que concentra a previsão de três novas operações. O fluxo de veículos mantém tendência de crescimento, especialmente no Plaza Macaé, com projeção de incremento de 12% no indicador. Adicionalmente, as iniciativas de eventos e ativações seguem contribuindo para o aumento do fluxo e do engajamento dos clientes, reforçando o posicionamento dos ativos. Como destaque, a ativação de Dia das Mães no Ilha Plaza, por meio do evento “Mães em Todas as Vibes”, realizado no terraço do shopping nos dias 25/04, 02 e 09/05/2026, reuniu 2.346 pessoas e registrou crescimento de 28% e 12% no fluxo de pessoas nas principais datas da ação. Além disso, o Plaza Macaé recebeu a ação “Ônibus Rosa – Prevenção e Saúde da Mulher”, realizada em parceria com a Secretaria Municipal de Saúde e a Prefeitura de Macaé, oferecendo gratuitamente atendimentos clínicos, exames preventivos, vacinação e encaminhamentos médicos, ampliando o acesso da comunidade e lojistas a serviços essenciais de saúde

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 655,4 milhões

COTA MERCADO
R\$ 88,00 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 922,6 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 123,97 por cota

DIVIDEND YIELD
12,55% a.a.

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,92 por cota

COTISTAS
6.242

ADTV²
R\$ 1,7 milhão

IMÓVEIS | OCUPAÇÃO
8 | 93,3 %

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 7.568 por m² (patrimonial)

VENDAS³
R\$ 1.259 por m²

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

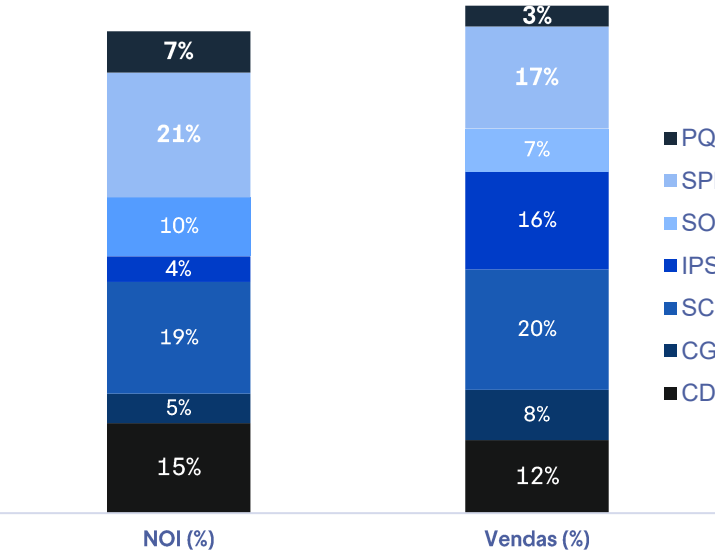


**BPML11 É DESTAQUE COMO O FII
COM MAIOR RETORNO NOS
ÚLTIMOS 12 MESES**

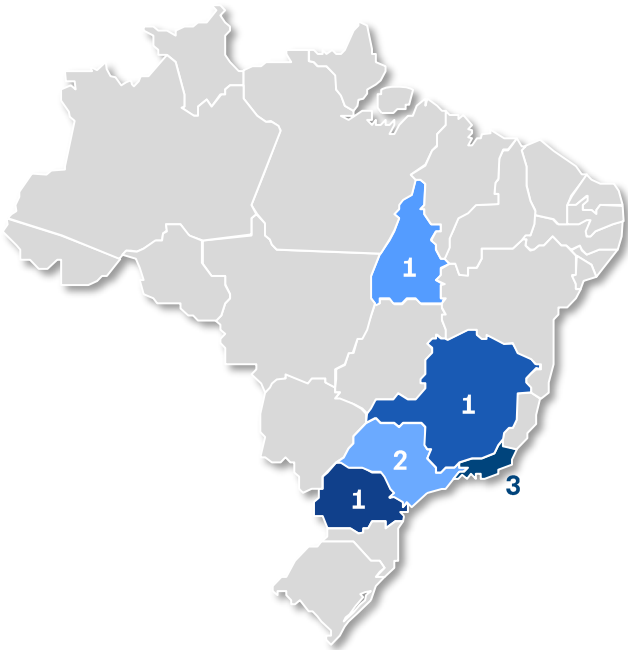
Ativos

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	96,4%	41.210	1.127	2.300	2.595	1,8%	-2,1%	-4,5%
Casa & Gourmet	Rio de Janeiro, RJ	7.137	7.137	97,2%	11.313	1.585	696	338	20,4%	-14,8%	44,0%
Contagem	Contagem, MG	34.942	29.701	88,0%	31.954	914	1.712	1.513	3,2%	-1,0%	2,7%
Ilha Plaza	Rio de Janeiro, RJ	21.604	14.172	95,5%	30.370	1.406	1.898	2.002	2,3%	-6,6%	2,3%
Londrina Norte	Londrina, PR	32.992	32.992	91,8%	22.077	669	711	297	5,5%	-5,5%	13,7%
Osasco	Osasco, SP	13.843	5.482	93,1%	24.340	1.758	2.070	1.712	3,3%	0,5%	3,3%
Plaza Macaé	Macaé, RJ	22.694	14.751	98,8%	35.377	1.559	1.761	2.213	2,4%	-0,4%	-3,6%
Parque Dom Pedro	Campinas, SP	126.263	3.359	97,8%	176.000	1.394	16.211	17.762	-	-	1,3%
Portfólio Consolidado	-	296.050	122.224	93,3%	372.640	1.259	27.359	28.432	3,8%	-3,4%	3,4%

Composição NOI e Vendas



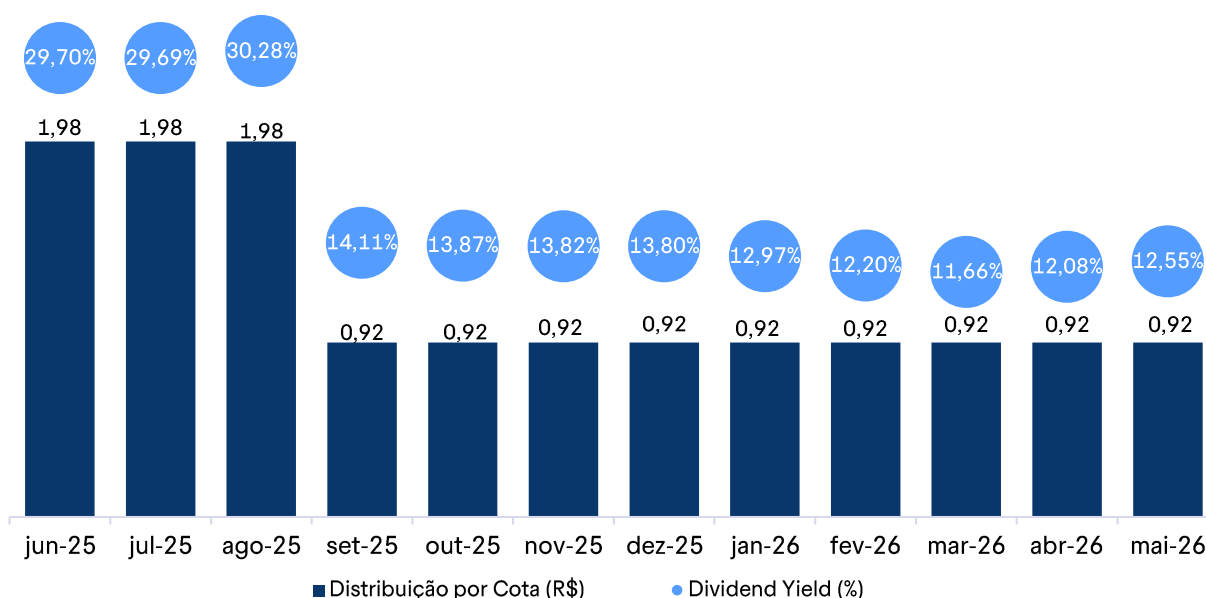
Distribuição Geográfica dos Ativos



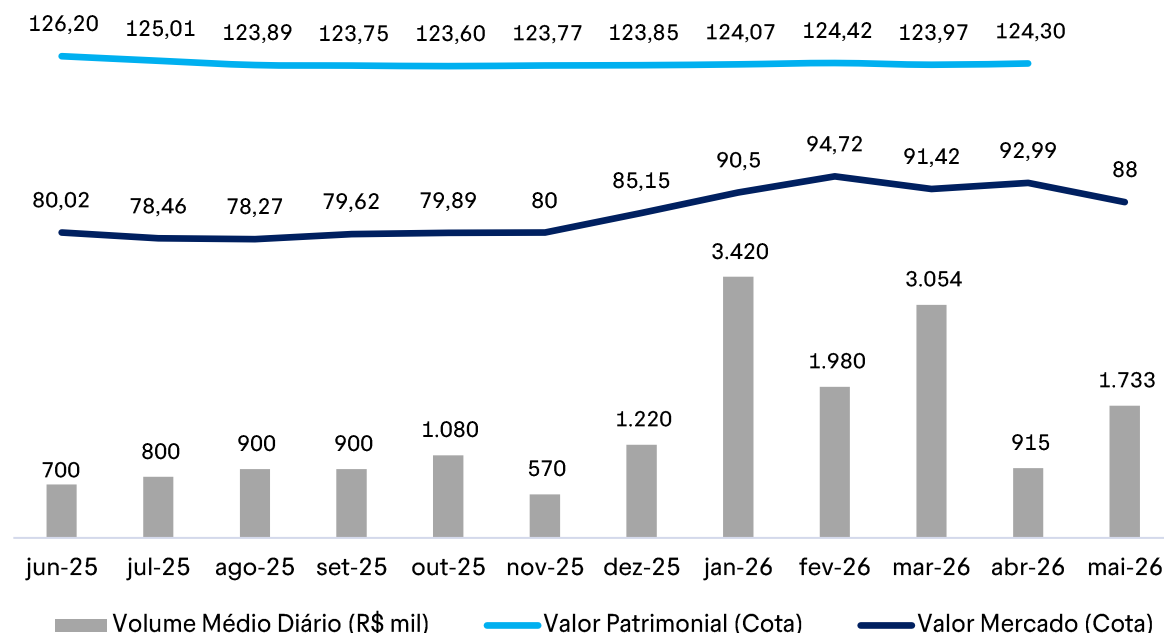
Notas: (5): Valores considerando a fração total dos ativos.

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 maio, o fundo distribuiu R\$ 0,92/cota, o equivalente a um dividend yield de 11,87% com base na cota de fechamento de maio 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

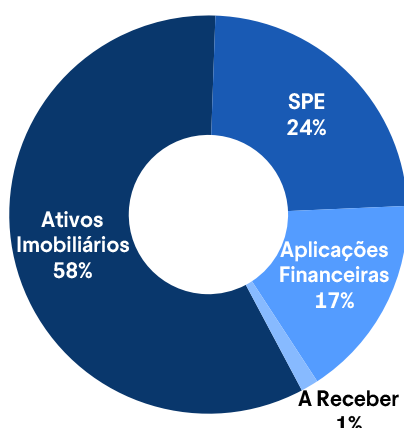


Carteira

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 abril era de R\$ 925,0 milhões, com a participação em imóveis e companhias fechadas totalizando R\$ 898,7 milhões, em linha ao mês anterior .

As aplicações financeiras, distribuída em fundos de renda fixa e imobiliário (PQDP), somavam R\$ 180,1 milhões, valor inferior ao mês anterior dado principalmente o pagamento usual da amortização mensal programada da dívida.



Categoria	Valor (R\$ milhões)
Ativos Imobiliários	638,8
SPE	259,8
Aplicações Financeiras	180,1
Obrigações	(170,2)
A pagar/a receber	16,5
Patrimônio Líquido	925,0

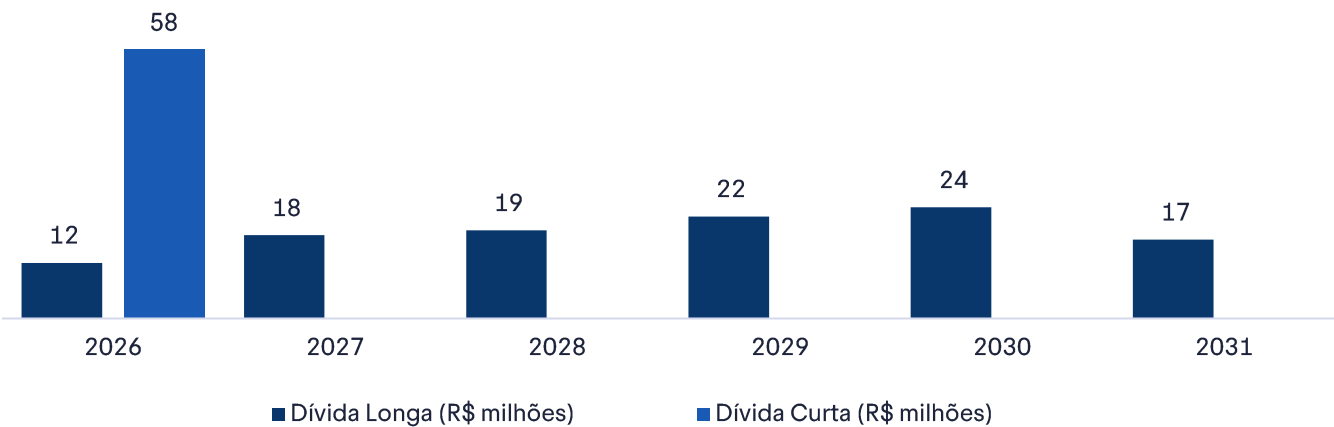
Demonstração do Resultado

	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	2026
Receitas	13.473.275	8.501.292	13.519.462	48.202.726
Receita Imobiliária	5.106.386	5.372.751	5.462.729	22.447.567
PDD - aluguéis	(205.799)	136.486	(275.990)	(798.875)
Receita Financeira	5.412.747	990.477	6.147.804	16.588.721
Receita de Dividendos	3.159.942	2.001.578	2.184.918	9.965.313
Despesas	(4.019.801)	(4.219.617)	(4.162.205)	(16.615.042)
Despesas Operacionais	(2.062.585)	(1.971.447)	(2.057.952)	(8.014.252)
Despesas Financeiras	(1.957.217)	(2.248.169)	(2.104.252)	(8.600.790)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	9.453.474	4.281.675	9.357.257	31.587.684
Ajuste Gerencial	(4.381.939)	863.715	(4.602.512)	(5.639.149)
Resultado Ajustado	5.071.535	5.145.390	4.754.745	25.948.535
Rendimento distribuído⁶	0,92	0,92	0,92	3,68

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	110
Dívida Curta	CDI + 2,05% a.a.	Jul/2026	58
Total			168



Eventos

Durante o mês de maio, os shoppings do portfólio seguiram promovendo iniciativas voltadas à experiência e ao engajamento dos clientes. No Capim Dourado Shopping, destaque para a central de trocas de figurinhas do álbum da Copa, que incentivou a interação entre o público e ampliou o fluxo de visitantes. Já no Ilha Plaza Shopping, as ações dedicadas ao Dia das Mães promoveram experiências especiais para os clientes, reforçando o posicionamento do ativo como um importante destino de convivência, lazer e compras.



Inaugurações

Durante o mês de maio, os shoppings do portfólio registraram inaugurações relevantes, reforçando a diversificação e atratividade do mix de lojas dos empreendimentos. No Shopping Contagem, destaque para a inauguração da Morana, ampliando as opções de acessórios e moda para os clientes. Já no Capim Dourado Shopping, a chegada da L'Essence contribuiu para o fortalecimento do segmento de perfumaria e bem-estar do ativo, sustentando o fluxo de visitantes e a experiência de consumo nos empreendimentos.



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.

