FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Relatório Mensal

Outubro 2026



btg pactual asset management

Informações Gerais

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

BPML: O BPML conta com 8 imóveis, totalizando 122,2 mil de m² de ABL. O portfólio conta com ativos em 5 estados diferentes, demonstrando um bom nível de diversificação regional.

RESULTADO: Em outubro de 2026, o Fundo distribuiu R$ 0,92 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 13,23% com base no preço de fechamento de outubro.

No resultado do mês, as linhas de receitas e despesas vieram em linha com a média dos últimos meses.

GESTÃO: O portfólio apresentou desempenho positivo, com crescimento das vendas na maioria dos ativos e inadimplência líquida em níveis controlados. O fluxo de veículos também evoluiu na maior parte dos empreendimentos, com destaque para o crescimento de 6% no Capim Dourado. No Plaza Macaé, destacam-se a inauguração de uma importante marca de moda e a reinauguração de uma relevante operação do segmento esportivo, após a realização de um retrofit, contribuindo para a modernização e a qualificação do empreendimento. Os eventos realizados ao longo do mês contribuíram para estimular a circulação de clientes, com destaque para as iniciativas em comemoração ao Dia das Crianças. No Capim Dourado, a programação ocorreu entre os dias 9 e 12 de outubro, com atividades de lazer e interação voltadas a toda a família. No Contagem, o Contagem Kids Fest, realizado no dia 11/10, promoveu um baile infantil com músicas, brincadeiras e personagens. Já no Plaza Macaé, no dia 17/10, foi realizada a ação Sábado da Saúde, em parceria com a Secretaria Municipal de Saúde, a Vigilância Sanitária e o Programa de Prevenção de ISTs do município. A iniciativa promoveu ações de prevenção e cuidado com a saúde, incluindo vacinação para crianças e adultos e testes rápidos para prevenção e diagnóstico.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R$ 620,8 milhões

COTA MERCADO
R$ 83,42 por cota

VALOR PATRIMONIAL[1]
R$ 888,3 milhões

COTA PATRIMONIAL[1]
R$ 119,35 por cota

DIVIDEND YIELD
13,23% a.a.

RENDIMENTO MENSAL
R$ 0,92 por cota

COTISTAS
6.840

ADTV[2]
R$ 0,7 milhão

ABL | OCUPAÇÃO
122.224 m² | 94 %

CAP RATE [3]
Mercado 13,5% x Patrimônio 10,1%

VENDAS[4]
R$ 1.221 por m²

RETORNO BPML VS IFIX (12 meses)
14,8 % VS 2,0 %

LTV | LTV LÍQUIDO
18,0% | 0,0%

Notas: (1) Data-base: Setembro/26. (2) ADTV refere-se a Average Daily Traded Volume, Volume Médio de Negociações Diárias. (3) Considera o NOI dos ativos, livre de custos de fundo e alavancagem. (4) O valor refere-se exclusivamente a participação do fundo nos ativos.

Comentário Macro

No cenário internacional, a atividade segue resiliente e a inflação persistente, agora com condições financeiras mais apertadas. O petróleo acima de US$ 100 por barril e a perspectiva de juros altos por mais tempo têm pressionado as taxas longas, em um ambiente de fortes investimentos em inteligência artificial e de preocupação com o endividamento público. Nos Estados Unidos, o PIB do 3T26 cresceu 3,4% em termos anualizados, acima do esperado (3,2%), puxado pelo consumo (3,8%) e pela demanda privada doméstica, que acelerou para 5%, o maior ritmo desde 2021. A revisão positiva da renda e da poupança reforça a continuidade da expansão, e a expectativa é de alguma moderação no quarto trimestre, para cerca de 2,5%. O mercado de trabalho segue próximo do pleno emprego, com o setor privado criando cerca de 50 mil vagas por mês, com melhora na indústria e na construção, e desemprego perto de 4,1%, sem sinais de aumento relevante das demissões.

A inflação continua como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE subiu 0,32% em setembro, após 0,26% em agosto, mantendo a alta em 12 meses em 3,1%. A pressão segue concentrada em serviços, com o supercore avançando 0,37% no mês, e o risco de repasse dos custos de energia e transporte indica que a volta à meta de 2% ainda exige juros mais altos. Em outubro, o Fed manteve a taxa entre 3,75% e 4,00%, com dois membros votando por nova alta. O Comitê reconheceu a atividade mais forte, sinalizando preferência por um ajuste gradual. O cenário-base segue contemplando altas de 0,25% em dezembro e em março de 2027, levando a taxa para o intervalo entre 4,25% e 4,50%.

No cenário doméstico, a desaceleração da atividade se intensificou, mas a piora da inflação e o aumento do prêmio de risco reduziram o espaço para cortes de juros. Diante de resultados fracos na indústria, no comércio e nos serviços, a projeção para o PIB do terceiro trimestre passou de alta de 0,2% para contração de 0,1%, e o crescimento esperado foi revisado de 1,8% para 1,7% em 2026 e de 1,1% para 0,6% em 2027. O crédito segue como principal preocupação, com famílias endividadas, renda comprometida e inadimplência em máximas históricas, o que tende a limitar o consumo. Ao mesmo tempo, a inflação subjacente voltou a piorar: a média dos núcleos acelerou de 4,2% para 4,6% e os serviços subjacentes, de 5,2% para 6,4%, refletindo um mercado de trabalho ainda apertado. A projeção do IPCA foi revisada de 5,3% para 5,4% em 2026 e de 4,8% para 5,9% em 2027, incorporando a reoneração da gasolina, novos reajustes dos combustíveis, o fim da escala 6x1 e a piora do câmbio. A desaceleração da demanda deve ajudar, mas não será suficiente para compensar as pressões de custos.

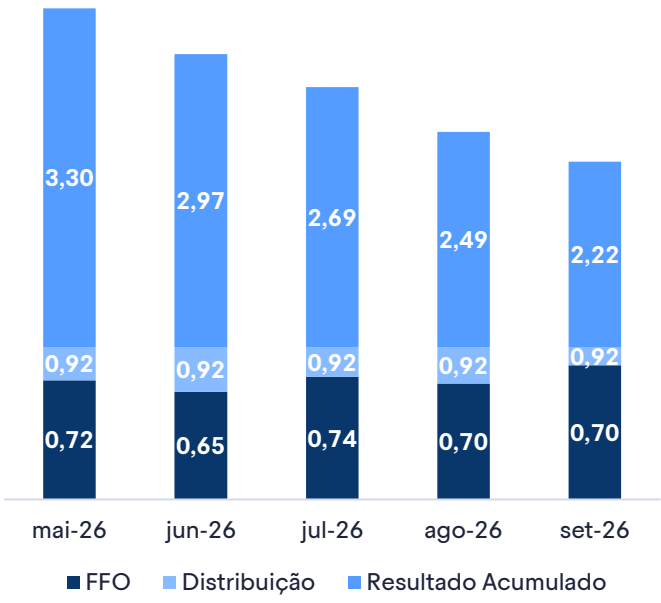
No campo fiscal, as medidas do período eleitoral aumentaram a rigidez do orçamento e reduziram a margem para absorver novos choques. O cumprimento das regras fiscais em 2027 ainda é esperado, apoiado pela realocação de despesas e pelas receitas da reforma tributária, mas depende da arrecadação e é vulnerável a uma desaceleração mais forte. As projeções de déficit primário seguem em 0,6% do PIB em 2026 e 0,2% em 2027, mas juros mais altos e crescimento menor elevaram a projeção da dívida bruta para 88,0% do PIB em 2027, após 83,3% neste ano. Uma reação fiscal à desaceleração que amplie as dúvidas sobre a dívida pode elevar o prêmio de risco, depreciar o câmbio e pressionar as expectativas de inflação, o que torna centrais os primeiros sinais da nova equipe econômica. Nesse contexto, a expectativa é de manutenção da Selic em 13,75% até o fim de 2027, ante a projeção anterior de corte para 12,50% no próximo ano, já que a piora da inflação exige juros restritivos por mais tempo e a incerteza sobre a política econômica recomenda cautela.

Resultado

Demonstração do Resultado

	Julho		Agosto		Setembro		2026	
		R$/cota		R$/cota		R$/cota		R$/cota
Receita	**8.408.306**	**1,13**	**8.378.966**	**1,13**	**13.349.780**	**1,79**	**72.685.504**	**9,77**
Imóveis	5.787.543	0,78	6.204.642	0,83	6.788.198	0,91	48.524.744	6,52
FIIs Patrimoniais	607.823	0,08	421.524	0,06	349.982	0,05	4.342.049	0,58
SPEs[2]	2.012.940	0,27	1.752.800	0,24	6.211.600	0,83	19.818.711	2,66
Outras Receitas	**1.121.931**	**0,15**	**819.270**	**0,11**	**811.566**	**0,11**	**9.113.996**	**1,22**
FIIs Líquidos	145.420	0,02	145.420	0,02	145.420	0,02	1.163.361	0,16
Renda Fixa	976.511	0,13	673.489	0,09	666.146	0,09	7.950.635	1,07
Despesas	**-3.408.761**	**-0,46**	**-3.374.020**	**-0,45**	**-3.300.652**	**-0,44**	**-27.572.907**	**-3,71**
Despesa Financeira	-2.037.122	-0,27	-2.190.628	-0,29	-1.997.761	-0,27	-16.796.301	-2,26
Despesa Operacional	-1.371.639	-0,18	-1.183.392	-0,16	-1.302.891	-0,18	-10.776.606	-1,45
Resultado Operacional	**6.121.476**	**0,82**	**5.824.215**	**0,78**	**10.860.695**	**1,46**	**54.226.593**	**7,29**
Despesa FII	**-591.426**	**-0,08**	**-638.075**	**-0,08**	**-608.339**	**-0,08**	**-5.136.156**	**-0,69**
Resultado Fundo	**5.530.229**	**0,74**	**5.186.140**	**0,70**	**10.252.356**	**1,38**	**49.090.437**	**6,60**
Distribuição de dividendos BPML11	**6.846.405**	**0,92**	**6.846.405**	**0,92**	**6.846.405**	**0,92**	**47.924.835**	**6,44**
Resultado acumulado[1]	**16.484.235**	**2,22**	**15.168.057**	**2,04**	**14.822.048**	**1,99**		

Composição do Resultado por Cota[4]



Balanço Patrimonial

Setembro.2026	(R$´000)
Patrimônio Líquido	**888.218**
Imóveis	606.541
Caixa	75.544
FIIs	79.964
SPEs[2]	271.930
Outros[4]	-21.264
A receber	38.678
Outras obrigações	-1.084
Alavancagem (CRIs)	-162.089
Quantidade de cotas	7.441.745
Cota Patrimonial	**119,35**

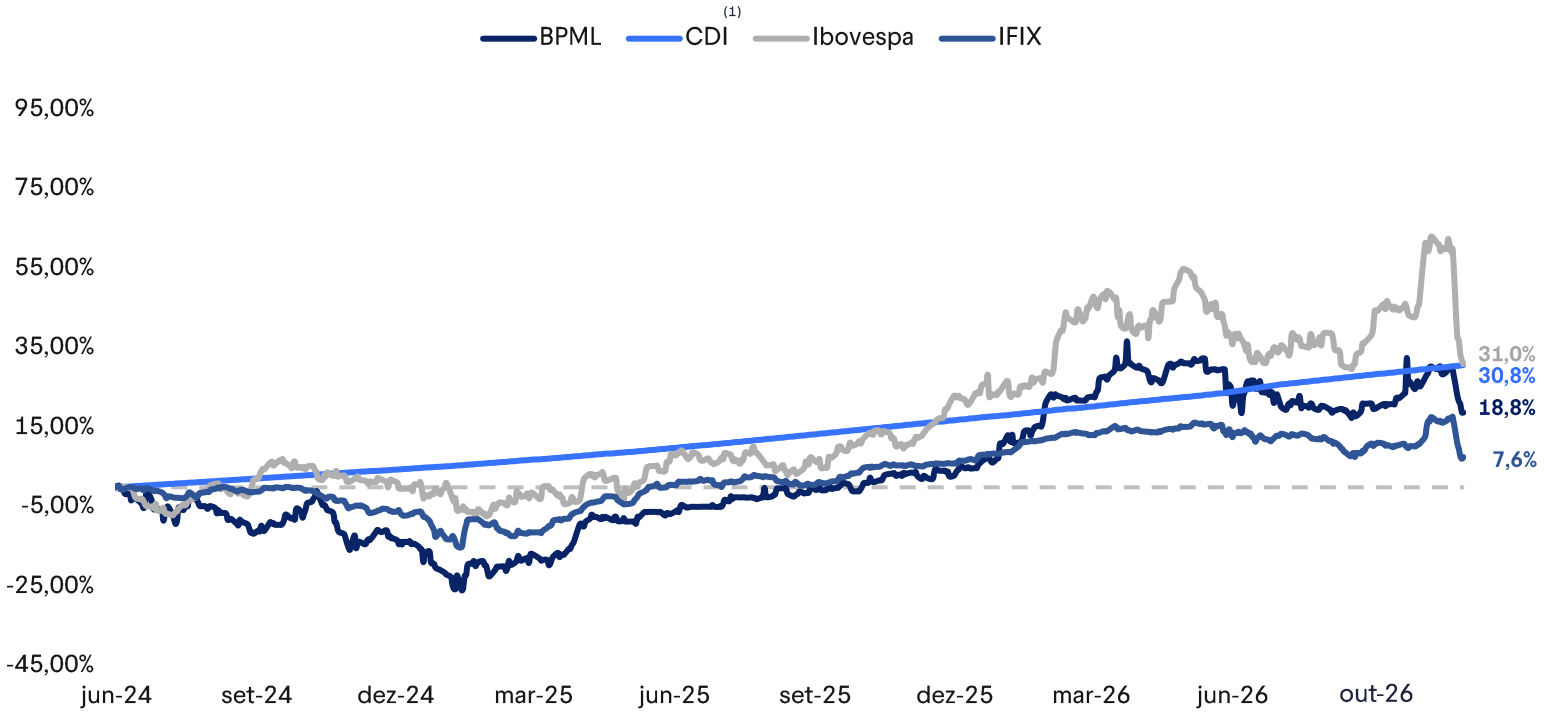
Notas: (1) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo, os dados refletem a reserva de m-1. (2) Os imóveis Osasco Plaza, Casa & Gourmet e Plaza Macaé se encontram dentro de SPEs. (3) Considera PDD, despesas antecipadas e devedores diversos; (4) Montante referente a reserva pós distribuição

Rentabilidade

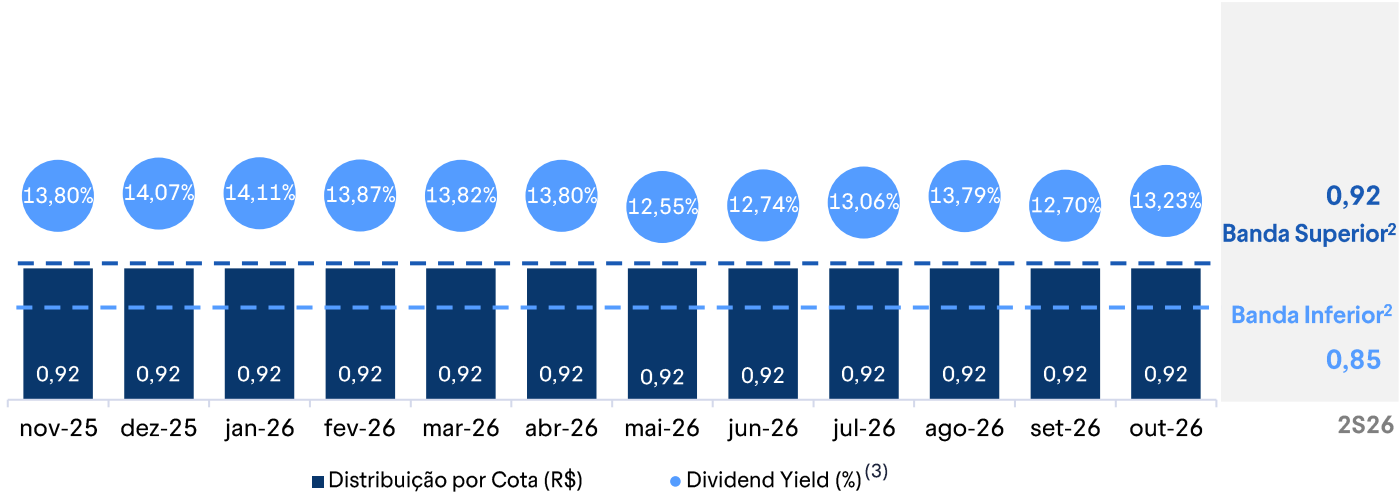
Rentabilidade Mercado Secundário

	Outubro	2026	3 meses	6 meses	1 ano	Jun/24
BPML11	(6,3)%	7,0%	(1,3%)	(9,5%)	14,8%	18,8%
IFIX	(2,9%)	(0,9%)	(4,2%)	(6,6%)	2,0%	7,6%
CDI Líquido[1]	0,9%	10,5%	2,8%	6,4%	12,7%	30,8%
IBOV	(9,9)%	5,5%	(5,2)%	(15,5%)	18,5%	31,0%

Rentabilidade Desde a Última Oferta



Histórico de Dividendos



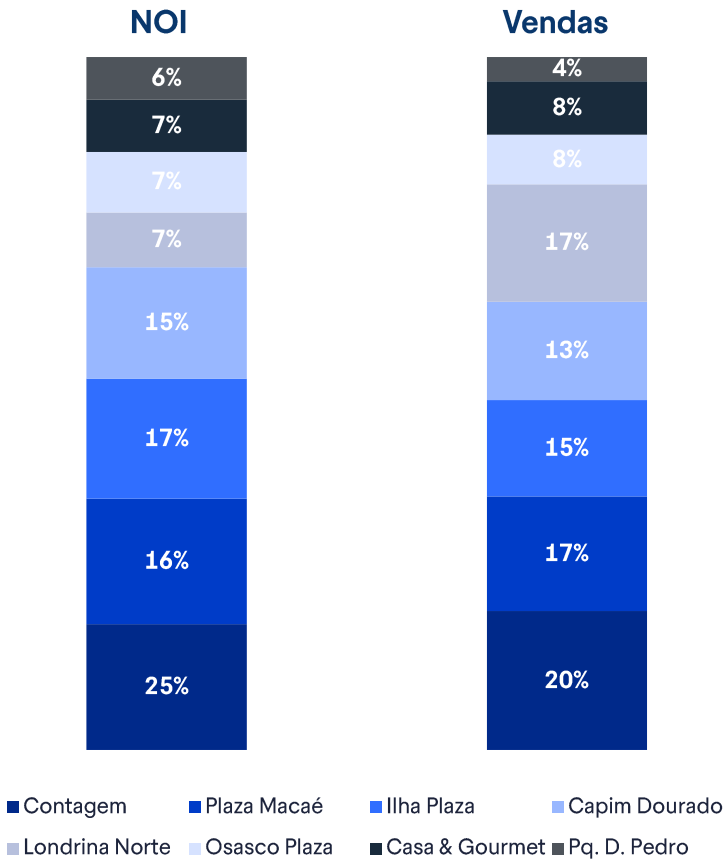
Notas: (1) Considera tributação de 15%. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. (3) Cálculo considera cota de fechamento à mercado dos respectivos meses. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Portfólio

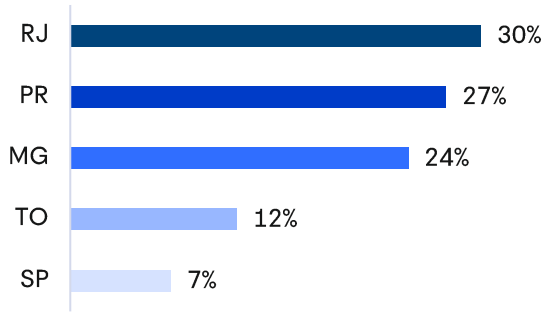
Ativos

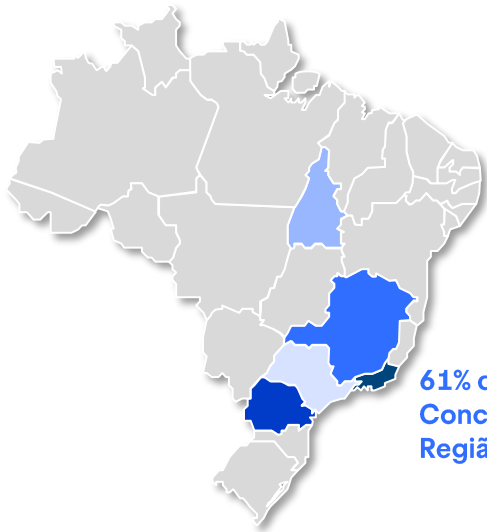
Setembro – 2026						Vendas (100%)			NOI (Share BPML)		
Ativo	Localização	ABL Total	ABL Própria	Ocupação	Inadimplência	Total (R$mil)	R$/m²	ΔL12m x L24m	Total (R$mil)	Total 12M (R$mil)	ΔL12m x L24m
Capim Dourado	Palmas -TO	36.575	14.630	98,0%	4,1%	42.892	1.173	8,4%	3.126	36.160	-0,8%
Casa & Gourmet	Rio de Janeiro - RJ	7.137	7.137	97,2%	3,5%	10.461	1.466	-5,4%	594	5.756	-26,3%
Contagem	Contagem - MG	34.942	29.701	90,1%	-0,3%	30.795	881	13,2%	2.510	22.958	5,7%
Ilha Plaza	Rio de Janeiro - RJ	21.604	14.172	96,6%	-0,1%	29.038	1.344	7,7%	2.232	25.095	0,3%
Londrina Norte	Londrina -PR	32.992	32.992	92,7%	1,3%	21.468	651	7,4%	637	5.713	14,8%
Osasco Plaza	Osasco - SP	13.843	5.482	93,8%	8,2%	22.981	1.660	13,1%	1.584	24.484	12,6%
Plaza Macaé	Macaé - RJ	22.694	14.751	96,1%	2,4%	32.845	1.447	23,5%	2.037	27.160	15,2%
Pq. D. Pedro	Campinas -SP	126.263	3.359	97,7%	0,1%	171.000	1.354	-	475	3.518	-
Portfólio	-	296.050	122.224	93,9%	-0,8%	361.480	1.221	54,0%	13.195	150.844	44,4%

Composição por Ativo



Diversificação Regional (ABL)

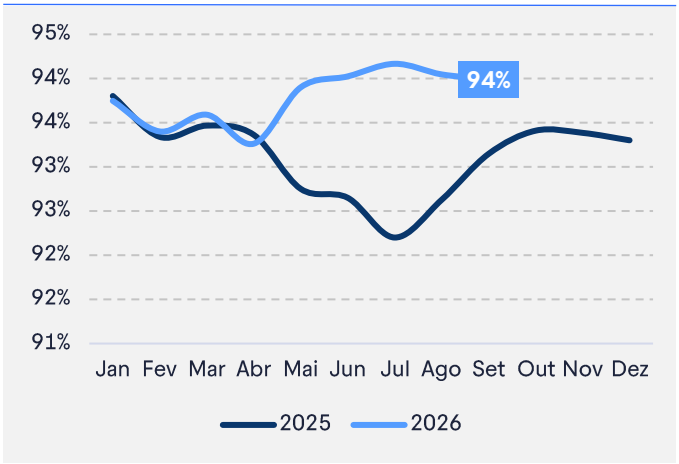




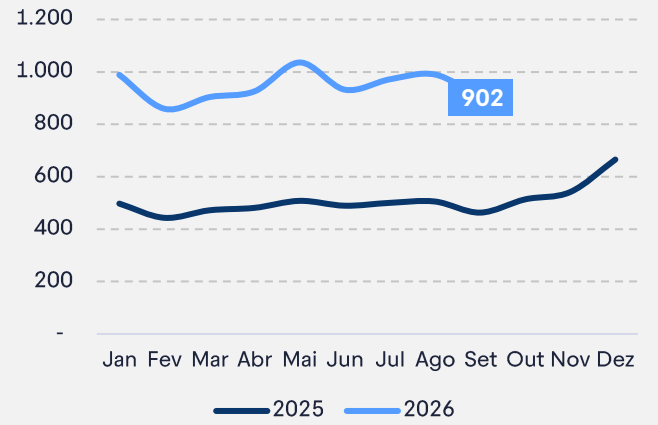
61% do ABL Concentrado na Região Sudeste

Portfólio

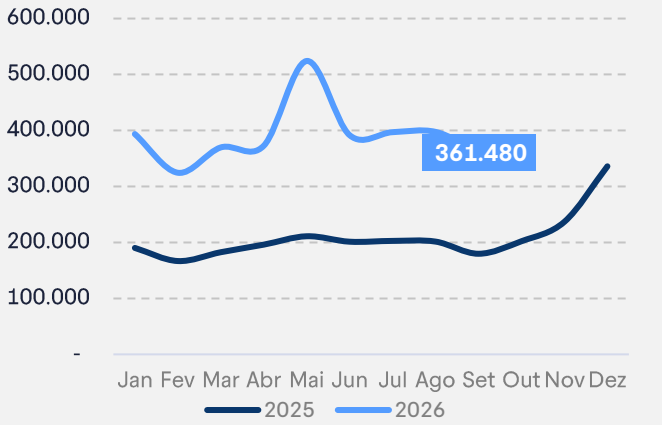
Ocupação



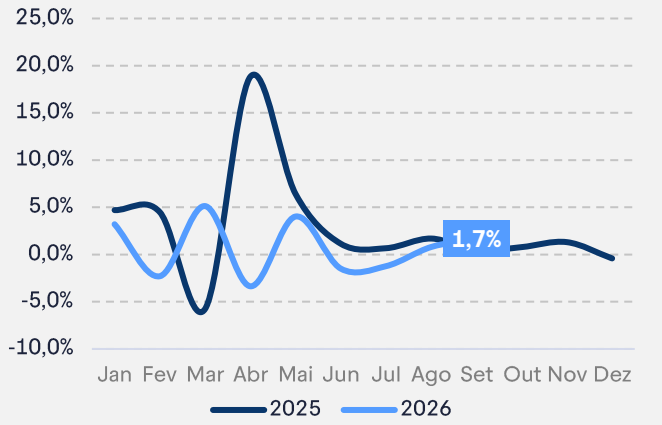
Fluxo de Veículos (milhares)



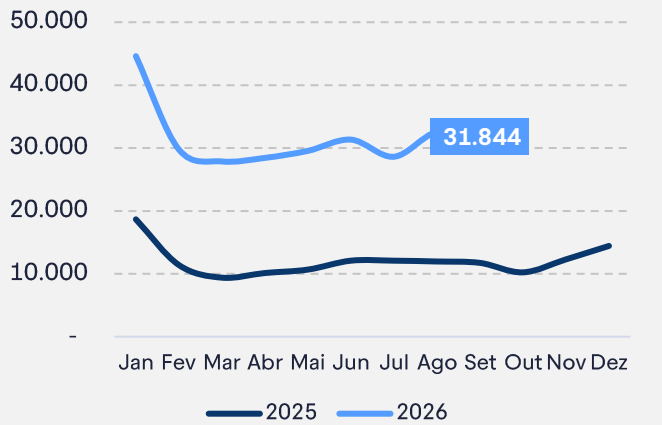
Vendas (R$ milhares)



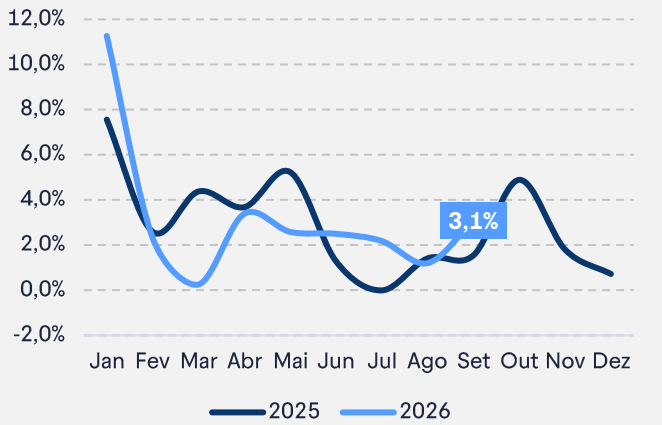
SSS



NOI Caixa (R$ milhares)



Inadimplência



Notas: (1) Considera-se os valores para participação total nos empreendimentos; (2) Em 2026 foi realizada a aquisição de uma participação no ativo Pq. D. Pedro de forma indireta

Shoppings

Capim Dourado

O Shopping está localizado em Palmas, Tocantins, em uma região de transição entre alta renda e média renda. Trata-se de um shopping regional, inaugurado em 2010, que se destaca como o equipamento dominante na cidade, em que a principal concorrência é concentrada no comércio de rua. O Shopping cumpre seu papel de principal empreendimento para compras, serviços e lazer da cidade e vêm crescendo junto ao desenvolvimento do estado, que é o mais novo do Brasil. Vale destacar que o município caracteriza-se por ter a melhor qualidade de vida entre as capitais do Norte do país. Ressaltamos ainda que boa parte da renda da cidade é concentrada no funcionalismo publico, trazendo menor oscilação a ciclos econômicos e mais segurança ao ativo.

36.575 m²	98%	40%	Soul Malls
ABL Total	Ocupação	Participação	Administração

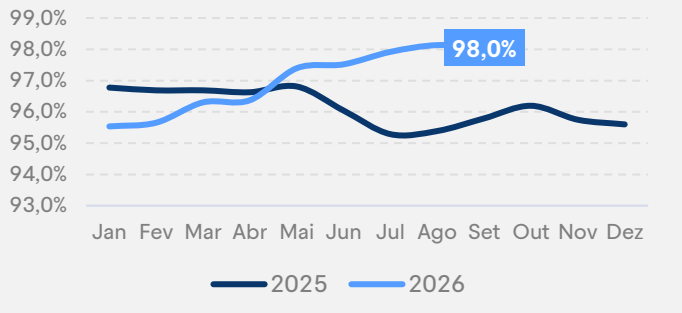
Principais Locatários

CENTAURO OUTBACK STEAKHOUSE CINEMARK

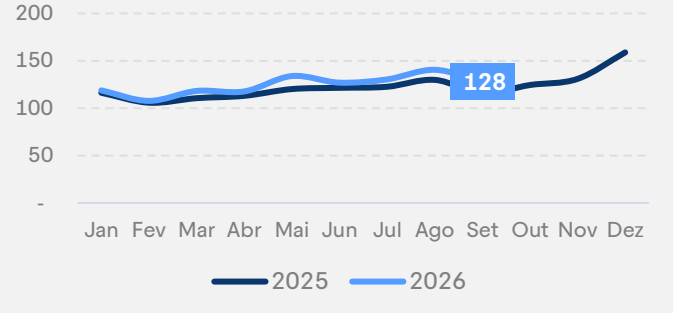




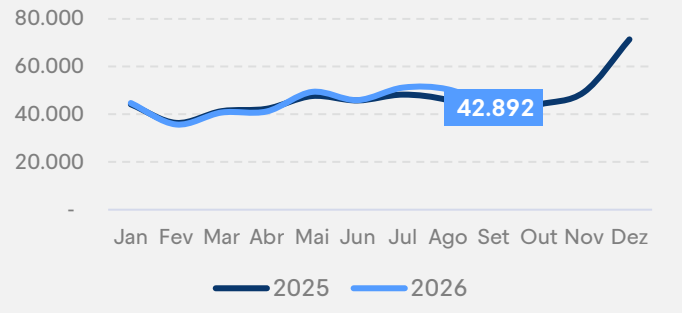
Ocupação



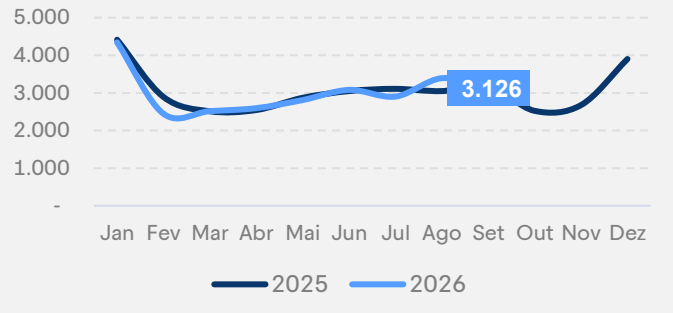
Fluxo de Veículos (milhares)



Vendas (R$ milhares)



NOI (R$ milhares)



Shoppings

Casa & Gourmet

Inaugurado em 1994, no Bairro do Botafogo, Rio de Janeiro, o Shopping Casa&Gourmet é uma concessão privada junto ao Clube Botafogo. Trata-se de um Shopping temático, inserido de maneira estratégica entre Copacabana e o centro da cidade, com foco no segmento de decoração e design, além de ser reconhecido como um polo gastronômico. Sua zona de influência abrange uma população com bom poder aquisitivo, além disto, sua proximidade a empresas e torre comerciais em seu entorno, o permite captar um público flutuante, principalmente na hora de almoço e no Happy Hour.

7.137 m²	97%	100%	Soul Malls
ABL Total	Ocupação	Participação	Administração

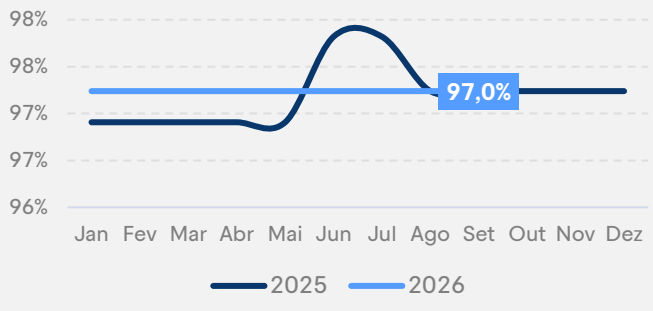
Principais Locatários

COCO BAMBU | OUTBACK STEAKHOUSE | Localiza

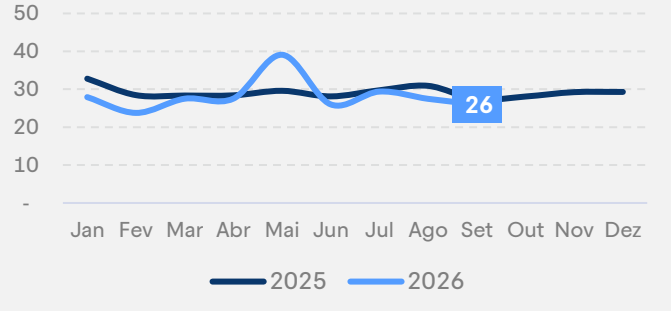




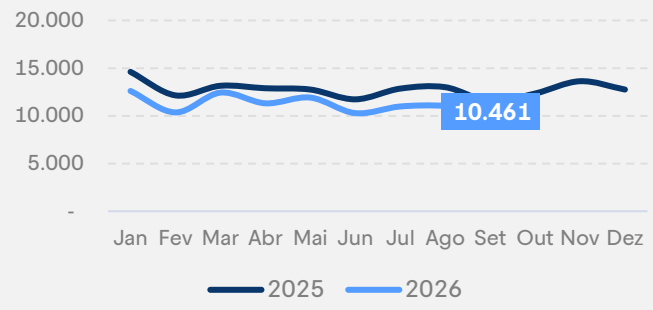
Ocupação



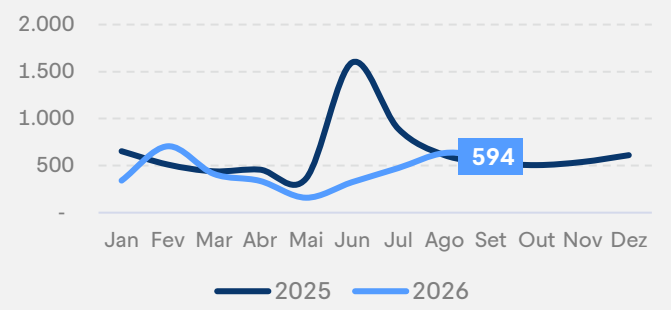
Fluxo de Veículos (milhares)



Vendas (R$ milhares)



NOI (R$ milhares)



Shoppings

Contagem

Inaugurado em 2013, Shopping Contagem é ainda um dois mais novo centro de Compras da cidade, que possui grande vocação industrial e fica a 15 minutos da Capital do Estado, Belo Horizonte. O ativo segue um processo importante de amadurecimento e consolidação, já possuindo uma boa ancoragem, com bons indicadores de performance. Sua área primeira de influência e residencial, apensar de possuir muitas empresas, e vem apresentando um bom desenvolvimento imobiliário. Em frente ao Shopping teremos um novo terminal rodoviário, que deverá contribuir de forma significativa para o incremento de fluxo de pessoas no ativo.

34.492 m²
ABL Total

90%
Ocupação

85%
Participação

Soul Malls
Administração

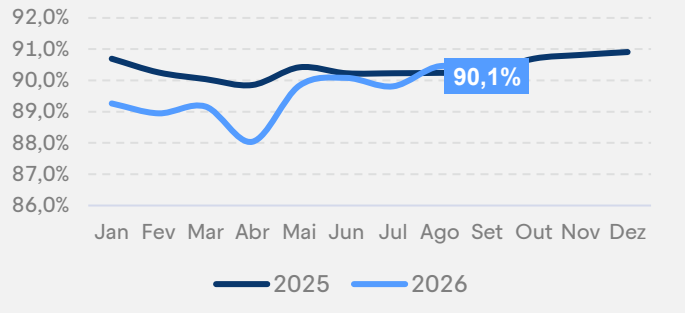
Principais Locatários

C&A · RENNER · RCHLO RIACHUELO

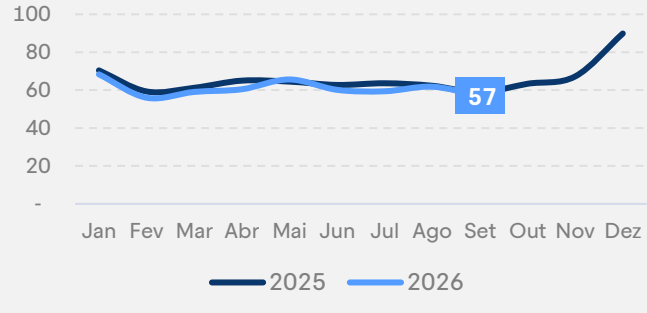




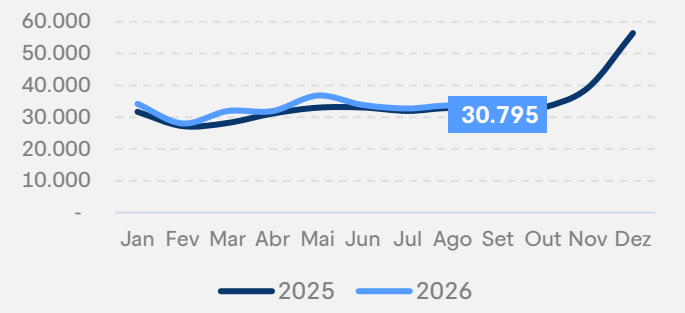
Ocupação



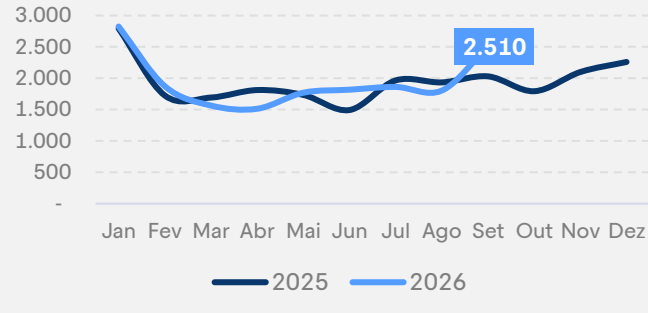
Fluxo de Veículos (milhares)



Vendas (R$ milhares)



NOI (R$ milhares)



Shoppings

Ilha Plaza

O Shopping Ilha Plaza é shopping de médio porte e por ser o único do bairro, exerce um papel dominante na Ilha do Governador, um bairro da zona norte carioca, próximo ao aeroporto do Galeão e da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Com uma localização central dentro da Ilha, não fica restrito a zonas de influência da região. Possui uma boa qualidade de mix e boa ancoragem. Inaugurado em 1992, o shopping alia tradição e localização estratégica a um processo contínuo de modernização. Recentemente, sua praça de alimentação passou por um retrofit completo, proporcionando um ambiente mais moderno, confortável e alinhado às novas expectativas dos consumidores, elevando significativamente a experiência dos clientes.

21.604 m²	97%	65,6%	Soul Malls
ABL Total	Ocupação	Participação	Administração

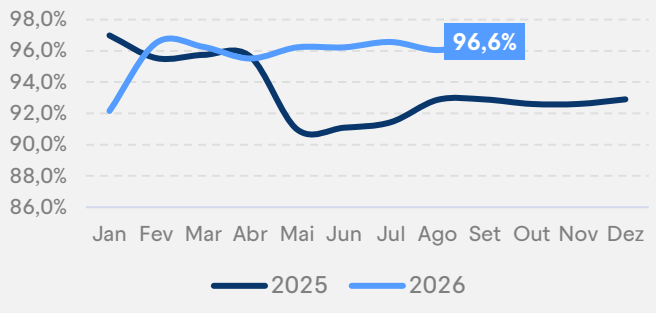
Principais Locatários

C&A · OUTBACK STEAKHOUSE · RENNER

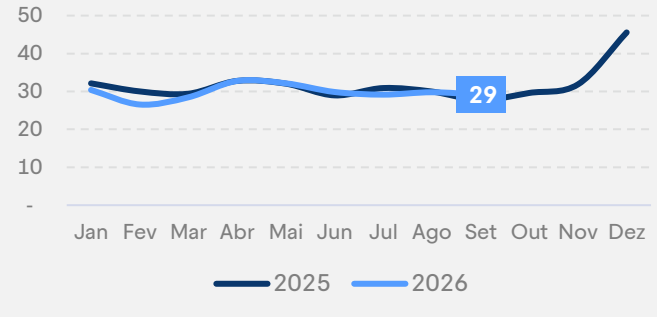




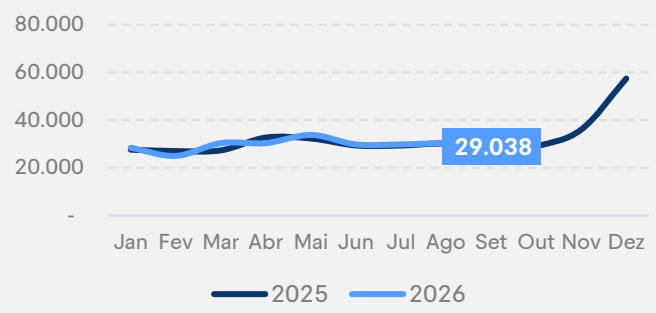
Ocupação



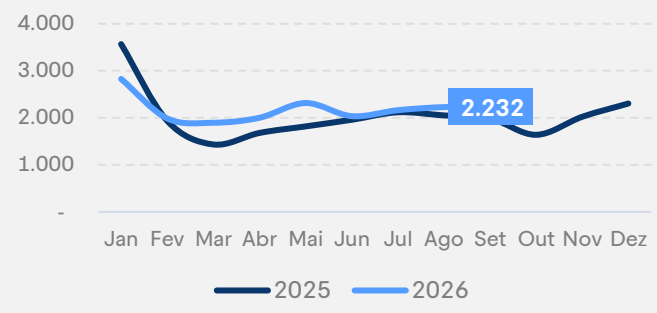
Fluxo de Veículos (milhares)



Vendas (R$ milhares)



NOI (R$ milhares)



Shoppings

Londrina Norte

O Londrina Norte é um shopping regional, localizado na zona norte da cidade, em uma localização estratégia, em frente ao terminal rodoviário e próximo ao acesso das cidades vizinhas. Trate-se de um município de grande relevância regional, sendo o segundo mais populoso do Paraná, cuja zona primaria de abrangência apresenta perfil predominantemente residencial e menor adensamento que as regiões centrais da cidade. Neste contexto, o ativo se beneficia de um público forte com perfil familiar. Desta forma, o foco no ativo envolve boa concentração de opções de entretenimento infantil e reforço de serviços únicos da região, como o posto da polícia federal para emissão de passaportes.

32.992m² ABL Total

93% Ocupação

100% Participação

Soul Malls Administração

Principais Locatários

C&A

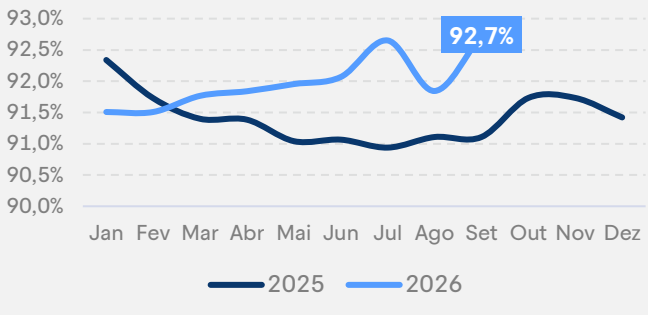
bluefit A SUA ACADEMIA

RENNER

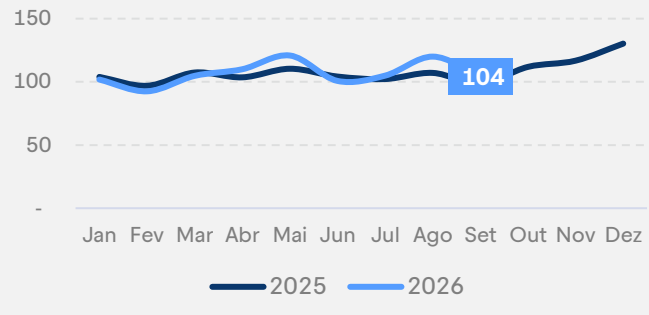




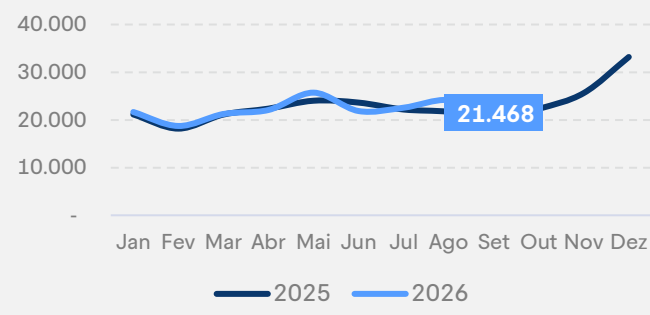
Ocupação



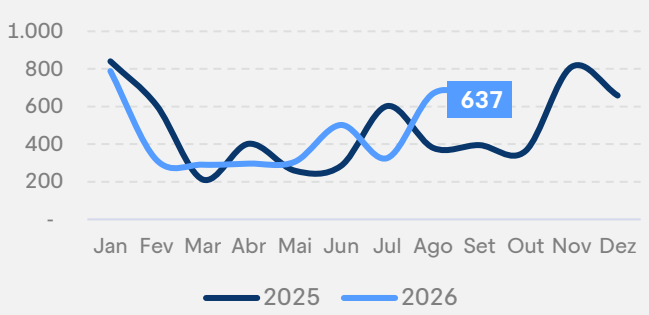
Fluxo de Veículos (milhares)



Vendas (R$ milhares)



NOI (R$ milhares)



Shoppings

Osasco Plaza

O Osasco Plaza Shopping está localizado no centro de Osasco, um dos principais polos econômicos da Região Metropolitana de São Paulo, com forte atividade econômica nos setores industrial, comercial e de serviços. O Shopping se encontra inserido em uma área de alta densidade populacional e intensa atividade urbana, se beneficiando do grande fluxo diário de pessoas do calçadão de varejo do entorno. Seus principais diferenciais incluem excelente acessibilidade, localização estratégica e forte vocação como ponto de conveniência, compras e lazer para a população local e regional.

13.843m²	94%	39,6%	Própria
ABL Total	Ocupação	Participação	Administração

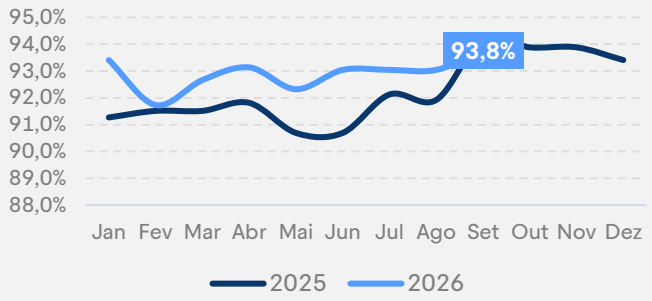
Principais Locatários

RCHLO RIACHUELO · HERING · Kopenhagen

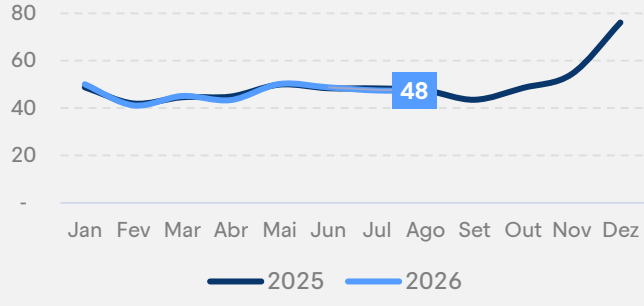




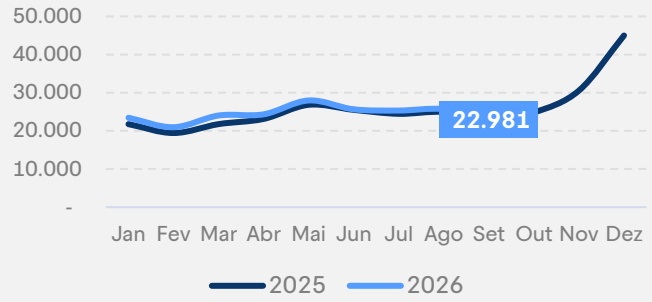
Ocupação



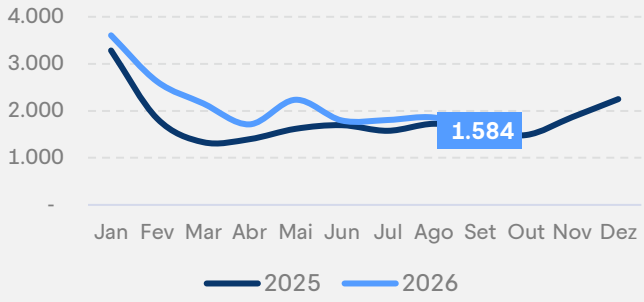
Fluxo de Veículos (milhares)



Vendas (R$ milhares)



NOI (R$ milhares)



Shoppings

Plaza Macaé

O Shopping Plaza Macaé é um ativo de médio porte e referência consolidada em Macaé, cidade estratégica do norte fluminense e importante polo do setor de óleo e gás, com forte presença de atividades offshore e serviços associados. Por ser o único de porte estruturado da cidade acaba atendendo não apenas a demanda local, mas também municípios vizinhos, funcionando como principal centro de comércio e serviços da região. As áreas residenciais do entorno apresentam padrão de renda acima da média, refletindo um potencial público economicamente ativo e qualificado

21.604m²
ABL Total

96%
Ocupação

65%
Participação

Soul Malls
Administração

Principais Locatários

C&A

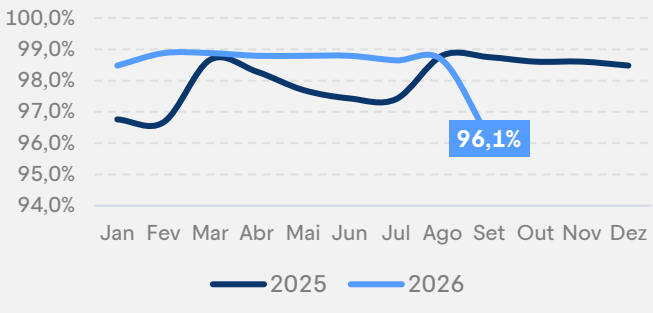
OUTBACK STEAKHOUSE

RENNER

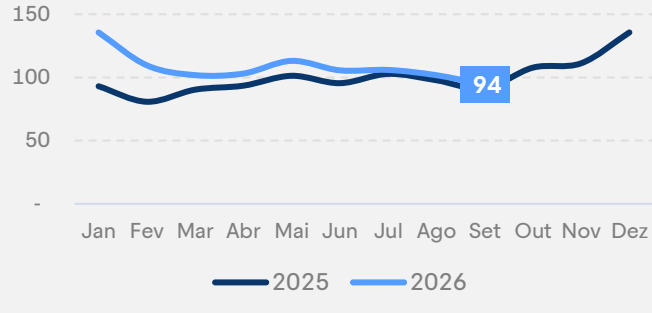




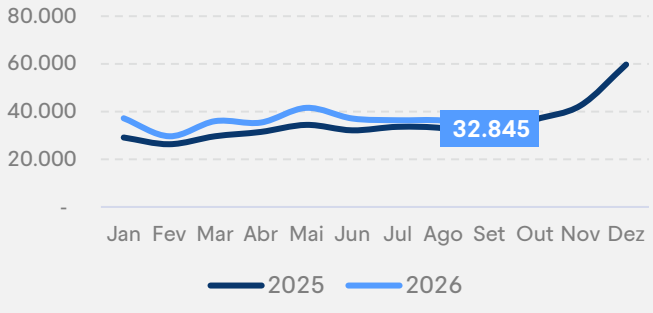
Ocupação



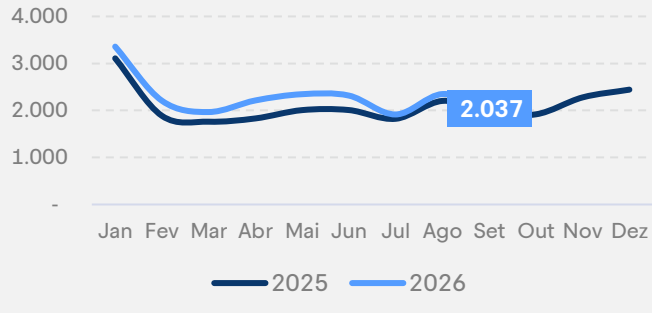
Fluxo de Veículos (milhares)



Vendas (R$ milhares)



NOI (R$ milhares)



Shoppings

Parque Dom Pedro

O Parque Dom Pedro é um shopping de grande porte e referência regional, localizado na cidade de Campinas, um dos principais polos econômicos e tecnológicos do interior paulista. Possui ampla área de influência e atrai consumidores de toda a Região Metropolitana de Campinas e cidades vizinhas. Com aproximadamente 127 mil m² de ABL, é o 4º maior shopping da América Latina, reunindo um mix diversificado e qualificado, que inclui grandes marcas, como H&M, Zara e outras referências do varejo. Inaugurado em 2002, o empreendimento alia escala, forte geração de fluxo e relevância regional a constantes investimentos em modernização, consolidando-se como um dos ativos mais dominantes e estratégicos do setor de shopping centers no país.

126.263m²
ABL Total

96%
Ocupação

2,7%
Participação

Allos
Administração

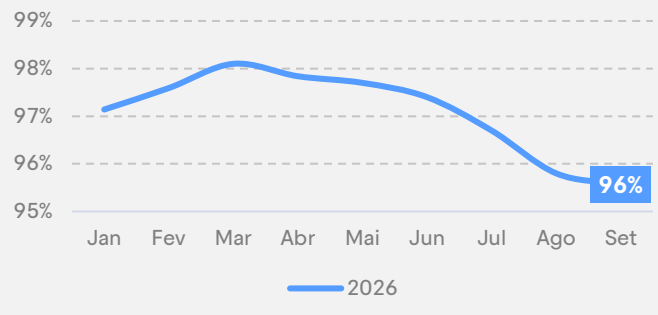
Principais Locatários

ZARA H&M bt bodytech

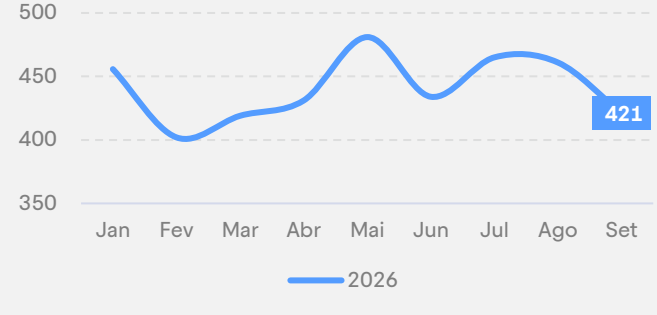




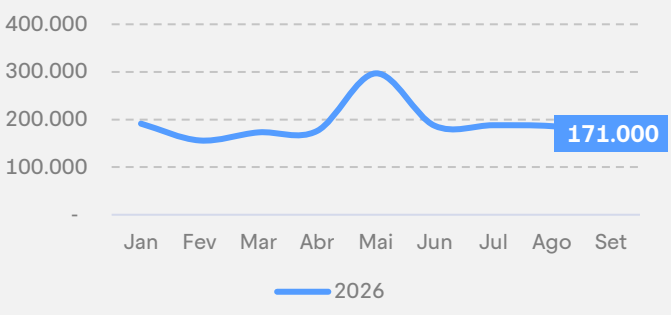
Ocupação



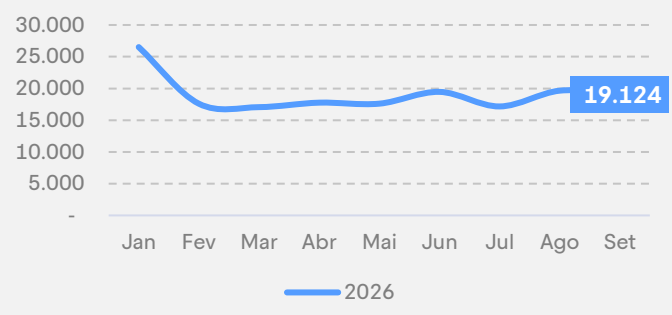
Fluxo de Veículos (milhares)



Vendas (R$ milhares)



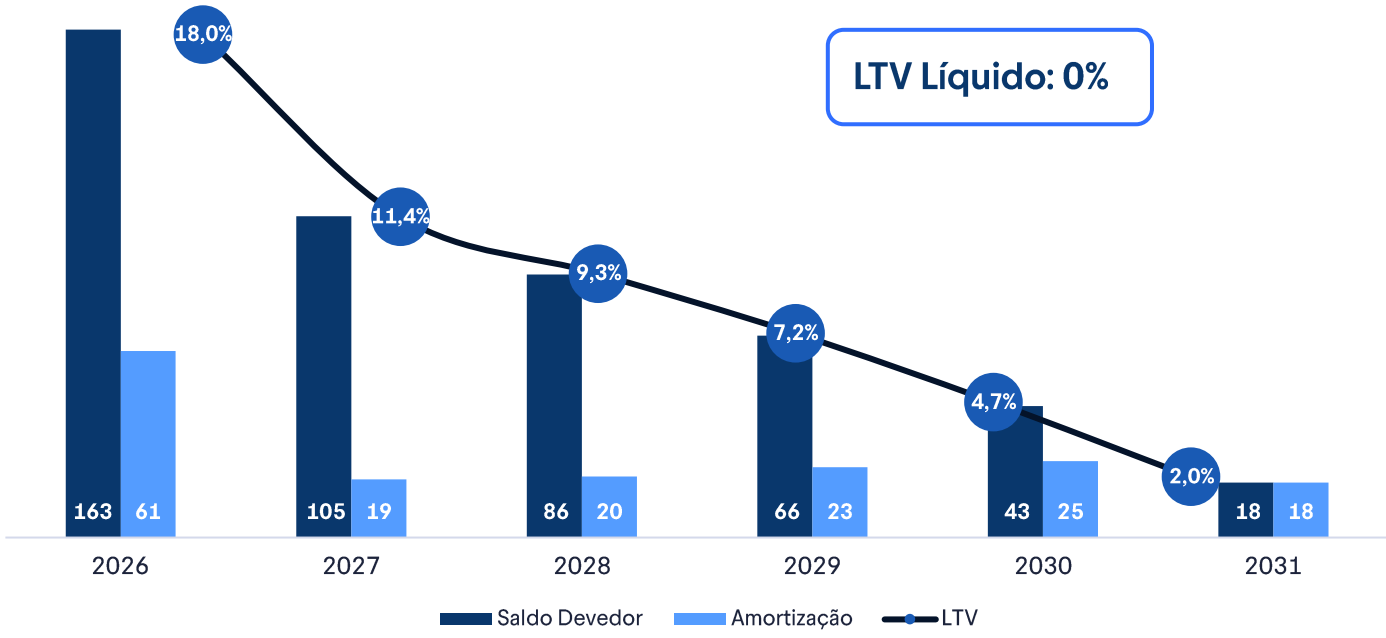
NOI (R$ milhares)



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 último mês, foi concluída nova renegociação da dívida de curto prazo, prorrogando seu vencimento, agora com prazo final em novembro de 2026. Com a recente alteração do artigo 4.4 do regulamento, aprovada em AGE no mês de julho, a equipe de gestão está empenhada em conduzir negociações estratégicas visando à redução da taxa associada a essa obrigação. Essa iniciativa reflete nosso compromisso contínuo com a otimização dos custos e a melhoria dos resultados financeiros.

CRI	Código IF	Saldo Devedor[1] (R$ mm)	Vencimento	Taxa	Amortização
Curta	SCIV11	58	Nov/2026	CDI + 2,05% a.a.	Bullet
Longa	19H0000001	104	Ago/2031	CDI + 1,50% a.a.	Mensal
Total		**162**			



Eventos e Inaugurações

Eventos

Durante o mês, os shoppings do portfólio promoveram ações especiais em comemoração ao Dia das Crianças, com programações voltadas à diversão, ao lazer e à convivência familiar. As iniciativas proporcionaram momentos de entretenimento e experiências lúdicas para o público infantil, incentivando a participação das famílias e tornando a data ainda mais especial. As ações contribuíram para fortalecer o relacionamento com os visitantes e reforçar o posicionamento dos empreendimentos como destinos de compras, lazer e entretenimento.





Inaugurações

Durante o mês, o Plaza Macaé ampliou seu mix de lojas com a inauguração de duas importantes operações: Centauro e Riachuelo. As novas lojas trouxeram mais variedade ao empreendimento, fortalecendo os segmentos de moda, vestuário e artigos esportivos, além de ampliar as opções de compras oferecidas aos visitantes. As inaugurações contribuíram para qualificar a experiência dos clientes e reforçar o posicionamento do shopping como um importante destino de compras e conveniência.





Histórico de Transações

Nov. 2023

Venda Capim Dourado

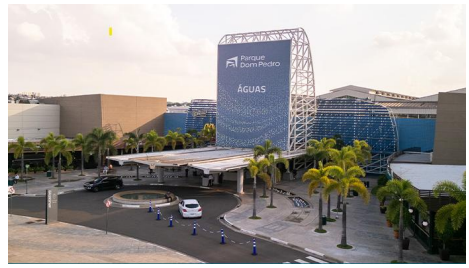
Em novembro de 2023, o Fundo recebeu R$ 181,3 milhões pela alienação do ativo, montante definido com base nas projeções operacionais do Shopping para aquele exercício. Considerando a parcela potencial adicional, o valor total da transação alcançou R$ 206,2 milhões, equivalente a um cap rate de 8,1% sobre o NOI considerado à época. O preço de venda representou um prêmio de 16,2% em relação ao valor justo registrado no laudo de avaliação vigente. A operação gerou uma TIR de 29% e correspondeu a aproximadamente 212% do custo contábil do investimento, evidenciando relevante geração de valor para os cotistas.



Jan. 2026

Aquisição Parque Dom Pero

Em 2026, o BPML investiu R$ 60,2 milhões na emissão do PQDP11, adquirindo 26.906 cotas com desconto de 32,55% em relação ao valor patrimonial do veículo. A operação proporcionou ao Fundo exposição indireta ao Shopping Parque Dom Pedro, ativo de elevada qualidade e relevância regional, em condições atrativas de entrada, reforçando a capacidade da gestão de identificar oportunidades e alocar capital com disciplina e foco na geração de valor aos cotistas.



Nota: (1) Não considera venda dos ativos corporativos.

Portfólio Galeria



Parque D. Pedro


Capim Dourado



Plaza Macaé



Casa & Gourmet



Osasco Plaza



Ilha Plaza


Contagem



Londrina Norte

Glossário

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 (m^2) 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, consequentemente, 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.