



# BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 33.046.142/0001-49)  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025  
e relatório do auditor independente



## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora  
BTG Pactual Shoppings Fundo de  
Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

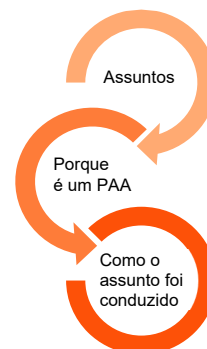
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





BTG Pactual Shoppings Fundo de  
Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

## Porque é um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

### **Mensuração do valor justo dos investimentos em propriedades para investimento e das ações de companhias fechadas (Notas explicativas 3.4.1, 3.4.2, 5.2(b) e 7)**

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento e ações de companhias fechadas.

A mensuração dos investimentos considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento e das ações de companhias fechadas foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros:

Em base de teste, obtivemos auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

### **Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de renda fixa (Notas explicativas 3.3.1 e 5.1)**

O Fundo possui também investimentos concentrados em cotas de fundos de investimento em renda fixa.

O valor justo desses investimentos é mensurado considerando os valores das cotas disponibilizados pelos administradores dos fundos investidos.

Considerando a relevância dos investimentos em cotas de fundos de renda fixa em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração a valor justo desses investimentos foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros:

Validamos a mensuração por meio do confronto com as informações disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos.

Obtivemos as demonstrações financeiras auditadas recentes dos fundos investidos e quando aplicável dos fundos investidos por esses fundos e analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.



BTG Pactual Shoppings Fundo de  
Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

---

## **Porque é um PAA**

---

## **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

---

Consideramos que os procedimentos adotados pela administração para a mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de renda fixa são consistentes e alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

---

## **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:



BTG Pactual Shoppings Fundo de  
Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.



BTG Pactual Shoppings Fundo de  
Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2025

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by

Fábio de Oliveira Araújo

Signed By: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 27382814898

CNPJ: 27382814898

Signed Time: 26 de setembro de 2025 | 22:36 BRT

© ICF Global, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Software: AC SIGNADO RFB v5

12068630319F49F

Fábio de Oliveira Araújo  
Contador CRC 1SP241313/O-3

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**CNPJ: 33.046.142/0001-49**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

| Ativo                                         | Nota    | 30/06/2025       | % do PL        | 30/06/2024       | % do PL        |
|-----------------------------------------------|---------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                             |         |                  |                |                  |                |
| Aplicações financeiras                        |         |                  |                |                  |                |
| De natureza não imobiliária                   |         |                  |                |                  |                |
| Cotas de fundos de renda fixa                 | 5.1     | 199.608          | 21,79%         | 220.411          | 23,22%         |
| De natureza imobiliária                       |         |                  |                |                  |                |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário    | 5.2 (a) | 12.810           | 1,40%          | 14.145           | 0              |
| Aluguéis a receber                            | 6.1     | 37.200           | 4,06%          | 44.581           | 4,70%          |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 6.1     | (30.834)         | -3,37%         | (28.334)         | -2,99%         |
| Valores a Receber - repasse shoppings         | 20.2    | 7.114            | 0,78%          | 8.044            | 0,85%          |
| Outros valores a receber                      | 20.3    | 1.622            | 0,18%          | 1.622            | 0,17%          |
| Outros créditos                               |         | 103              | 0,01%          | 36               | 0,00%          |
|                                               |         | <b>227.623</b>   | <b>24,85%</b>  | <b>260.505</b>   | <b>27,45%</b>  |
| <b>Não Circulante</b>                         |         |                  |                |                  |                |
| De natureza imobiliária                       |         |                  |                |                  |                |
| Ações de companhias fechadas                  | 5.2 (b) | 259.841          | 28,37%         | 240.066          | 25,29%         |
|                                               |         | <b>259.841</b>   | <b>28,37%</b>  | <b>240.066</b>   | <b>26,78%</b>  |
| <b>Investimento</b>                           |         |                  |                |                  |                |
| <b>Propriedades para investimento</b>         |         |                  |                |                  |                |
| Imóveis acabados                              |         | 517.553          | 56,50%         | 515.446          | 54,30%         |
| Ajuste de avaliação ao valor justo            |         | 117.064          | 12,78%         | 149.619          | 15,76%         |
|                                               | 7       | <b>634.617</b>   | <b>69,28%</b>  | <b>665.065</b>   | <b>70,07%</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                         |         | <b>1.122.081</b> | <b>122,49%</b> | <b>1.165.636</b> | <b>122,80%</b> |
| <b>Passivo</b>                                |         |                  |                |                  |                |
|                                               | Nota    | 30/06/2025       | % do PL        | 30/06/2024       | % do PL        |
| <b>Circulante</b>                             |         |                  |                |                  |                |
| Rendimentos a distribuir                      | 11      | 23.155           | 2,53%          | 15.886           | 1,67%          |
| Impostos e contribuições a recolher           |         | 3                | 0,00%          | 8                | 0,00%          |
| Provisões e contas a pagar                    | 20.4    | 1.133            | 0,12%          | 4.711            | 0,50%          |
| Obrigações por captação de recursos           | 10      | 44.439           | 4,85%          | 37.602           | 3,96%          |
|                                               |         | <b>68.730</b>    | <b>7,50%</b>   | <b>58.207</b>    | <b>6,13%</b>   |
| <b>Não Circulante</b>                         |         |                  |                |                  |                |
| Obrigações por captação de recursos           | 10      | 137.320          | 14,99%         | 158.251          | 16,67%         |
|                                               |         | <b>137.320</b>   | <b>14,99%</b>  | <b>158.251</b>   | <b>16,67%</b>  |
| <b>Total do passivo</b>                       |         | <b>206.050</b>   | <b>22,49%</b>  | <b>216.458</b>   | <b>22,80%</b>  |
| <b>Patrimônio líquido</b>                     |         |                  |                |                  |                |
| Cotas de investimentos integralizadas         | 12.1    | 744.175          | 81,24%         | 744.175          | 78,40%         |
| Gastos com colocação de cotas                 | 12.4    | (13.306)         | -1,45%         | (13.189)         | -1,39%         |
| Lucros acumulados                             |         | 185.162          | 20,21%         | 218.192          | 22,99%         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>            |         | <b>916.031</b>   | <b>100,00%</b> | <b>949.178</b>   | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>  |         | <b>1.122.081</b> | <b>122,49%</b> | <b>1.165.636</b> | <b>122,80%</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**CNPJ: 33.046.142/0001-49**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

|                                                                                                 | Nota    | 30/06/2025       | 30/06/2024       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| <b>Receitas de propriedades para investimento</b>                                               |         |                  |                  |
| Receitas de aluguéis                                                                            | 8       | 52.410           | 63.085           |
| Receitas de estacionamento                                                                      | 8       | 12.022           | 12.305           |
| Receita de cessão de direito de uso - CDU                                                       | 8       | 558              | 386              |
| Receitas de mall/ merchandising                                                                 | 8       | 3.260            | 3.446            |
| Cancelamento de receitas                                                                        | 8       | (4.437)          | -                |
| (Provisão)/Reversão para crédito em liquidação duvidosa                                         | 6       | (2.501)          | 853              |
|                                                                                                 |         | <b>61.312</b>    | <b>80.075</b>    |
| <b>Propriedades para investimento</b>                                                           |         |                  |                  |
| Receitas de vendas de propriedade para investimento                                             | 7.2     | 24.930           | 181.273          |
| Custo de propriedades para investimentos vendidas                                               | 7.2     | -                | (97.230)         |
| Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas                    | 7.2     | -                | (80.177)         |
| Receita de multas e juros sobre propriedades para investimento                                  |         | 421              | 198              |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                                         | 7.2     | (32.555)         | 30.294           |
|                                                                                                 |         | <b>(7.204)</b>   | <b>34.358</b>    |
| <b>Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis</b> |         |                  |                  |
| Despesas de juros por obrigações por captação de recursos                                       | 10.1    | (9.938)          | (29.636)         |
| Despesas de atualização monetária por obrigações por captação de recursos                       | 10.1    | (14.944)         | (16.116)         |
|                                                                                                 |         | <b>(24.882)</b>  | <b>(45.752)</b>  |
| <b>Despesas de propriedades para investimento</b>                                               |         |                  |                  |
| Despesas administrativas do empreendimento                                                      | 14      | (13.746)         | (16.638)         |
|                                                                                                 |         | <b>(13.746)</b>  | <b>(16.638)</b>  |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>                                      |         |                  |                  |
|                                                                                                 |         | <b>15.480</b>    | <b>52.043</b>    |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                                               |         |                  |                  |
| Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)                                |         | 1.606            | 251              |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)                      | 5.2 (a) | (1.335)          | 128              |
| Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas                                          | 5.2 (b) | 28.585           | 9.991            |
| Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas                              | 5.2 (b) | 19.775           | 65.165           |
|                                                                                                 |         | <b>48.631</b>    | <b>75.535</b>    |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                                             |         |                  |                  |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                                                |         |                  |                  |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                                        |         | 24.272           | 5.979            |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                                          |         | (3.901)          | (987)            |
|                                                                                                 |         | <b>20.371</b>    | <b>4.992</b>     |
| <b>Despesas operacionais</b>                                                                    |         |                  |                  |
| Despesa de consultoria                                                                          | 14      | (455)            | (237)            |
| Taxa de administração                                                                           | 9 e 14  | (6.457)          | (6.221)          |
| Outras despesas operacionais                                                                    | 14      | (1.006)          | (458)            |
|                                                                                                 |         | <b>(7.918)</b>   | <b>(6.916)</b>   |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                                               |         |                  |                  |
|                                                                                                 |         | <b>76.564</b>    | <b>125.654</b>   |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                                                       |         |                  |                  |
|                                                                                                 | 12.1    | <b>7.441.745</b> | <b>7.441.745</b> |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>                                               |         |                  |                  |
|                                                                                                 |         | <b>10,29</b>     | <b>16,89</b>     |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>                                            |         |                  |                  |
|                                                                                                 |         | <b>123,09</b>    | <b>127,55</b>    |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**CNPJ: 33.046.142/0001-49**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

|                                       | Nota | Cotas de<br>investimentos<br>integralizadas | Gastos com<br>colocação de<br>cotas | Lucros<br>acumulados | Total          |
|---------------------------------------|------|---------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Em 30 de junho de 2023</b>         |      | <b>430.508</b>                              | <b>(750)</b>                        | <b>140.274</b>       | <b>570.032</b> |
| Cotas de investimentos integralizadas | 12.1 | 313.667                                     | -                                   | -                    | 313.667        |
| Gastos com colocação de cotas         | 12.4 | -                                           | (12.439)                            | -                    | (12.439)       |
| Lucro líquido do exercício            |      | -                                           | -                                   | 125.654              | 125.654        |
| Rendimentos declarados                | 11   | -                                           | -                                   | (47.736)             | (47.736)       |
| <b>Em 30 de junho de 2024</b>         |      | <b>744.175</b>                              | <b>(13.189)</b>                     | <b>218.192</b>       | <b>949.178</b> |
| Gastos com colocação de cotas         | 12.4 | -                                           | (117)                               | -                    | (117)          |
| Lucro líquido do exercício            |      | -                                           | -                                   | 76.564               | 76.564         |
| Rendimentos declarados                | 11   | -                                           | -                                   | (109.594)            | (109.594)      |
| <b>Em 30 de junho de 2025</b>         |      | <b>744.175</b>                              | <b>(13.306)</b>                     | <b>185.162</b>       | <b>916.031</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**CNPJ: 33.046.142/0001-49**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

|                                                                                | Nota    | 30/06/2025       | 30/06/2024      |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                              |         |                  |                 |
| Recebimento de receitas de aluguéis                                            |         | 51.134           | 54.660          |
| Recebimento de receitas de estacionamento                                      |         | 12.022           | 12.305          |
| Recebimento de receitas de mall/ merchandising                                 |         | 3.260            | 3.446           |
| Recebimento de receitas de multas rescisórias                                  |         | 421              | 198             |
| Rendimento de cotas de fundo de renda fixa                                     |         | 24.272           | 5.979           |
| Pagamento de taxa de administração                                             |         | (6.685)          | (5.931)         |
| Pagamento de despesas com empreendimentos                                      |         | (13.746)         | (16.638)        |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais                                  |         | 898              | 306             |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa              |         | (3.975)          | (916)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                               |         | <b>67.601</b>    | <b>47.430</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                           |         |                  |                 |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIs)               |         | 1.606            | 464             |
| Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIs)                  | 5.2 (a) | -                | (14.017)        |
| Aquisição/(alienação) de ações de companhias fechadas                          | 5.2 (b) | -                | (1.292)         |
| Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas                      | 5.2 (b) | 28.585           | 9.991           |
| Recebimento pela venda de imóveis para renda                                   | 7.2     | 24.930           | 181.273         |
| Benfeitorias realizadas em imóveis para renda                                  | 7.2     | (2.107)          | (534)           |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                            |         | <b>53.014</b>    | <b>175.885</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                          |         |                  |                 |
| Cotas integralizadas                                                           | 12.2    | -                | 313.667         |
| Pagamento de custos de colocação de cotas                                      | 12.4    | (117)            | (12.439)        |
| Pagamento de juros e correção monetária por obrigações na captação de recursos | 10      | (24.882)         | (55.997)        |
| Pagamento de amortização por obrigações na captação de recursos                | 10      | (14.094)         | (236.832)       |
| Rendimentos distribuídos                                                       | 11      | (102.325)        | (31.850)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                           |         | <b>(141.418)</b> | <b>(23.451)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                       |         | <b>(20.803)</b>  | <b>205.843</b>  |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>                     |         | <b>220.411</b>   | <b>14.568</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>                        |         | <b>199.608</b>   | <b>220.411</b>  |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1. Contexto operacional**

O BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas denominada Classe Única de Cotas do BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 02 de fevereiro de 2019, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades em 26 de julho de 2019.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida em seu Regulamento, por meio de investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025.

| BPML11 (Valores expressos em reais) | Preço de fechamento |
|-------------------------------------|---------------------|
| Julho                               | 77,28               |
| Agosto                              | 77,27               |
| Setembro                            | 78,69               |
| Outubro                             | 75,03               |
| Novembro                            | 70,00               |
| Dezembro                            | 68,00               |
| Janeiro                             | 69,63               |
| Fevereiro                           | 69,87               |
| Março                               | 77,87               |
| Abril                               | 78,93               |
| Maior                               | 80,00               |
| Junho                               | 80,02               |

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 26 de setembro de 2025.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam os valores a receber provenientes de aluguéis de lojas, quiosques e malls, além de receitas com publicidade e mídias geradas pelos shopping centers.

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária**

**3.3.1 Cotas de fundos de investimento**

Negociadas na B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - As cotas de fundos de investimento imobiliário são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

**3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

**3.4.1 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4.2 Ações de companhias fechadas**

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4.3 Cotas de fundos imobiliários**

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

**3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.6 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**3.7 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.8 Aplicações interfinanceiras de liquidez**

As aplicações interfinanceiras de liquidez são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

**3.10 Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

**4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos associados ao Fundo**

**4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

**4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**4.1.9 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

**4.1.10 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

**4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**4.2.1 Risco de crédito**

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

**4.2.2 Risco de liquidez**

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.3 Risco de mercado**

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

|                                             | 30/06/2025     | 30/06/2024     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| (a) Cotas do BTG Pactual Yield DI RF REF CP | 199.608        | 220.411        |
|                                             | <b>199.608</b> | <b>220.411</b> |

(a) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Yield DI RF REF CP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. O Fundo Tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

**5.2 De caráter imobiliário**

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils  
(b) Ações de companhias fechadas

|  | 30/06/2025     | 30/06/2024     |
|--|----------------|----------------|
|  | 12.810         | 14.145         |
|  | 259.841        | 240.066        |
|  | <b>272.651</b> | <b>254.211</b> |

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**(a) Cotas de fundo de investimento imobiliários**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

| 30/06/2025                                                     |                        |                         |                              |                             |               |        |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|--------|
| Fundo                                                          | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Percentual das cotas detidas | Quantidade de cotas detidas | Valor de cota | Total  |
| CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RL (*) | Não                    | Renda                   | 2%                           | 1.322.002                   | 9,69          | 12.810 |
|                                                                |                        |                         |                              |                             |               | 12.810 |

(\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM ou geridos pelo mesmo gestor do Fundo.

| 30/06/2024                                                |                        |                         |                              |                             |               |        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|--------|
| Fundo                                                     | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Percentual das cotas detidas | Quantidade de cotas detidas | Valor de cota | Total  |
| CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*) | Não                    | Shoppings               | 2%                           | 1.322.002                   | 10,70         | 14.145 |
|                                                           |                        |                         |                              |                             |               | 14.145 |

(\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM ou geridos pelo mesmo gestor do Fundo.

**Movimentação do exercício**

|                                                                           |         |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|
| Saldo em 30 de junho de 2023                                              | -       |
| Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIs)             | 14.017  |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIs) | 128     |
| Saldo em 30 de junho de 2024                                              | 14.145  |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIs) | (1.335) |
| Saldo em 30 de junho de 2025                                              | 12.810  |

**(b) Ações de companhias fechadas**

| 30/06/2025                                                |                        |                     |                                |                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Empresas                                                  | Existência de controle | Quantidade de ações | Participação no capital social | Ações de companhias fechadas |
| (i) B Sete Participações S.A                              | Não                    | 235.536             | 39,60%                         | 121.647                      |
| (ii) L9 Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA | Sim                    | 16.935.639          | 100,00%                        | 105.255                      |
| (iii) Macaé Participações SPE                             | Não                    | 3.835.608           | 72,22%                         | 32.939                       |
|                                                           |                        |                     |                                | 259.841                      |

| 30/06/2024                                                |                        |                     |                                |                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Empresas                                                  | Existência de controle | Quantidade de ações | Participação no capital social | Ações de companhias fechadas |
| (i) B Sete Participações S.A                              | Não                    | 235.560             | 39,60%                         | 133.120                      |
| (ii) L9 Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA | Sim                    | 16.935.639          | 100,00%                        | 80.211                       |
| (iii) Macaé Participações SPE                             | Não                    | 3.835.608           | 72,22%                         | 26.735                       |
|                                                           |                        |                     |                                | 240.066                      |

**Movimentação do exercício**

|                                                         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|
| Saldo em 30 de junho de 2023                            | 173.609 |
| Aquisição/(amortização) de ações de companhias fechadas | 1.292   |
| Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas  | 65.165  |
| Saldo em 30 de junho de 2024                            | 240.066 |
| Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas  | 19.775  |
| Saldo em 30 de junho de 2025                            | 259.841 |

**(i) B Sete Participações S.A**

A B Sete Participações S.A. é uma Sociedade Anônima com sede na cidade de Osasco - SP. A companhia é titular e legítima proprietária do Imóvel equivalente a 100% (cem por cento) do Osasco Plaza Shopping, localizado na cidade de Osasco - SP.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o valor justo do imóvel Osasco Shopping está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield Associados, datados de junho de 2025 e de junho de 2024 e aprovados pela administração em junho de 2025 e 2024. O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado da empresa e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

**(ii) L9 Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA**

A L9 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. é uma Sociedade Empresária Limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro – RJ, fundada em 15/02/2007. A companhia é a legítima possuidora de 100% do Shopping Casa & Gourmet e detêm participação indireta no Shopping Macaé Plaza, ambos localizados na cidade do Rio de Janeiro - RJ. A companhia tem como principal atividade da companhia a gestão e administração de propriedade imobiliária, tendo como atividades secundárias a compra e venda de imóveis próprios, Holdings de instituições não-financeiras, Incorporação de empreendimentos imobiliários e Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o valor justo das ações/cotas da empresa de companhia fechada está suportado por laudos de avaliação elaborado pela empresa Biswanger Bazil, datados de junho de 2025 e junho de 2024 e aprovados pela administração em junho de 2025 e 2024 O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado da empresa e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**(iii) Macaé Participações SPE**

A empresa Macaé Participações SPE S.A. é uma Sociedade Anônima Fechada com sede na cidade de Belo Horizonte - MG, fundada em 27/01/2011. A companhia é titular e legítima proprietária do Imóvel equivalente a 90% (noventa por cento) do Shopping Plaza Macaé, localizado na cidade de Macaé - RJ e possui atividades na área de incorporação de empreendimentos imobiliários, tendo como principal atividade o aluguel de imóveis próprios e empresarial, exceto consultoria técnica específica.

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o valor justo das ações/cotas da empresa de companhia fechada está suportado por laudos de de avaliação elaborados pela empresa Biswanger Brazil e, datados de junho de 2025 e junho de 2024, e aprovados pela administração em julho de 2025 e 2024. O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado da empresa e nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo recebeu R\$28.585 (2024 - R\$ 9.991) referente a receitas com dividendos de ações de companhias fechadas.

**6. Contas a receber**

**6.1 Aluguéis e estacionamento a receber**

Os aluguéis, estacionamento e quiosques vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

| Prazo                                             | 30/06/2025   | 30/06/2024    |
|---------------------------------------------------|--------------|---------------|
| A vencer                                          | 9.296        | 15.704        |
| Vencidos até 120 dias                             | 1.911        | 2.603         |
| Vencidos de 121 a 180 dias                        | 873          | 1.226         |
| Vencidos de 181 a 360 dias                        | 1.575        | 3.148         |
| Vencidos acima de 360 dias                        | 23.545       | 21.900        |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa (a) | (30.834)     | (28.334)      |
|                                                   | <b>6.366</b> | <b>16.247</b> |

**Movimentação do exercício**

(a) A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2023</b> | <b>(29.187)</b> |
| Reversão da provisão                | 853             |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2024</b> | <b>(28.334)</b> |
| Constituição da provisão            | 3.532           |
| Reversão da provisão                | (6.032)         |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2025</b> | <b>(30.834)</b> |

A provisão para devedores duvidosos foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas da carteira de recebíveis.

**7. Propriedades para investimento**

**7.1 Descrição dos empreendimentos**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Valor justo<br>30/06/2025 | Valor justo<br>30/06/2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| (1) Corresponde a 40% (2023 - 100%) do empreendimento imobiliário denominado Shopping Capim Dourado, situado à Avenida NS-05, lote 01, da quadra ACSU NO-13, na Cidade de Palmas, Estado do Tocantins, correspondendo a 87.500.756 m² da área do terreno, objeto das matrículas 149.626 e 149.627 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO.                                                                                                                                                                                                    | 140.173                   | 130.805                   |
| (2) Corresponde a 85% do empreendimento imobiliário denominado Shopping Contagem, localizado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, Na avenida Severino Ballesteros Rodrigues, n.º 850, Ressaca, objeto respectivamente das matrículas n.º 148.044 e 148.045, ambas do Serviço do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG.                                                                                                                                                                                                                         | 221.271                   | 221.867                   |
| (3) Corresponde a 65,6% do empreendimento imobiliário denominado Shopping Ilha Plaza constituído pelas Loja A, Loja C, Loja D e Loja E, localizadas na Cidade e no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Maestro Paulo e Silva, n.º 400, lote 1 do PA 41.441, Rua Escritura Eneida de Moraes e Rua Teodoro Braga, ambas do PA 10.396, Ilha do Governador, objeto, respectivamente das matrículas n.º 90.338 (Loja a), 90.341 (Loja C), 90.342 (Loja D) e 90.343 (Loja E), todas do Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. | 186.069                   | 213.139                   |
| (4) Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Shopping Londrina Norte, localizado no Loteamento Londrina Norte, na Avenida Américo de Olindo Garla, n.º 224, na Cidade de Londrina, no Estado do Paraná, objeto das matrículas n.º 100.844 e 100.845, do Cartório do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR.                                                                                                                                                                                                              | 87.104                    | 99.254                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>634.617</b>            | <b>665.065</b>            |

**7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:**

|                                                                                  |                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>                                              | <b>811.644</b> |
| Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)     | 534            |
| Custo de propriedades para investimentos vendidas (a)                            | (97.230)       |
| Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas (a) | (80.177)       |
| Receitas de vendas de propriedade para investimento (a)                          | 181.273        |
| Valor recebido pelas vendas de propriedade para investimento (a)                 | (181.273)      |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento                        | 30.294         |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>                                              | <b>665.065</b> |
| Benfeitorias realizadas em imóveis para renda                                    | 2.107          |
| Receitas de vendas de propriedade para investimento (b)                          | 24.930         |
| Valor recebido pelas vendas de propriedade para investimento (b)                 | (24.930)       |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento                        | (32.555)       |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>                                              | <b>634.617</b> |

(a) Em 17 de novembro de 2023, o Fundo divulgou através de Fato relevante que a Gestora informou a conclusão da celebração dos documentos definitivos de compra e venda para alienação de 60% do Shopping Capim Dourado, localizado em Palmas – TO. O valor total da Transação é de R\$ 181.273, pagos nesta data. Com a Transação, o FII BTG Shoppings se torna coproprietário do comprador, com uma parcela residual de 40% do Shopping.

(b) Em 17 de janeiro de 2025 o Fundo divulgou através de Fato Relevante que em complemento ao Fato Relevante publicado no dia 17 de novembro de 2023, a Gestora informou que o Fundo e o comprador apuraram a parcela potencial adicional do preço (“Ajuste de Preço”) da venda do Shopping Capim Dourado (“Shopping”), localizado em Palmas – TO (“Transação”), tendo recebido, nesta data, o montante de R\$ 24.930 determinado com base na performance do Shopping nos 12 (doze) meses contados a partir de novembro de 2023.

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**7.3      Avaliação a valor justo**

| Empreendimento          | 30/06/2025 |                        |                    |                  |                       |
|-------------------------|------------|------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
|                         | Método     | Percentual de vacância | Período de análise | Taxa de desconto | Taxa de capitalização |
| Shopping Capim Dourado  | (a)        | 3,20%                  | 10 anos            | 11% a.a.         | 10% a.a.              |
| Shopping Contagem       | (a)        | 9,60%                  | 10 anos            | 11% a.a.         | 9,75% a.a.            |
| Shopping Ilha Plaza     | (a)        | 9,00%                  | 10 anos            | 11% a.a.         | 9,75% a.a.            |
| Shopping Londrina Norte | (a)        | 9,00%                  | 10 anos            | 11,75% a.a.      | 10,50% a.a.           |
| Empreendimento          | 30/06/2024 |                        |                    |                  |                       |
|                         | Método     | Percentual de vacância | Período de análise | Taxa de desconto | Taxa de capitalização |
| Shopping Capim Dourado  | (a)        | 2,80%                  | 10 anos            | 10,50% a.a.      | 9,50% a.a.            |
| Shopping Contagem       | (a)        | 10,70%                 | 10 anos            | 10,75% a.a.      | 9,50% a.a.            |
| Shopping Ilha Plaza     | (a)        | 1,40%                  | 10 anos            | 10,50% a.a.      | 9,25% a.a.            |
| Shopping Londrina Norte | (a)        | 7,30%                  | 10 anos            | 11,25% a.a.      | 10,00% a.a.           |

(a) Os valores justos correspondentes às propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de maio de 2025 e 2024, e aprovados pela administração e gestão em junho de 2025 e 2024. Os laudos de avaliação foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM n.º 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel de varejo e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM n.º 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas da operação de shopping centers. As receitas operacionais líquidas (“NOI - Net Operating Income”) divulgadas não são abertas (para adotá-las precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressaltando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Cushman & Wakefield (“os especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram diversas avaliações no setor, atendendo aos principais bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

**8.      Receita com locações**

|                                           | 30/06/2025    | 30/06/2024    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Receitas de aluguéis                      | 52.410        | 63.085        |
| Receitas de estacionamento                | 12.022        | 12.305        |
| Receita de cessão de direito de uso - CDU | 558           | 386           |
| Receitas de mall/merchandising            | 3.260         | 3.446         |
| Cancelamento de receitas                  | (4.437)       | -             |
|                                           | <b>63.813</b> | <b>79.222</b> |

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, cessão de direito de uso - CDU, mall/merchandising e quiosques dos empreendimentos mencionados na nota explicativa 7. As unidades de locações do shopping center são as lojas, pelas quais os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário.

**9.      Taxa de administração**

|                       | 30/06/2025   | 30/06/2024   |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Taxa de administração | 6.457        | 6.221        |
|                       | <b>6.457</b> | <b>6.221</b> |

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa Global de (i) 1,00% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 20 (vinte mil reais) a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”).

A taxa Global compreende as taxas de administração, custódia, gestão e da escrituração de cotas da Classe e não inclui valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto neste regulamento e legislação vigente.

À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,00% (um por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

**10.      Obrigações por captação de recursos**

Em 02 de agosto de 2019, o Fundo adquiriu 4 imóveis e 3 SPE's pelo valor total de R\$ 474.000, conforme contrato de compra e venda, tendo sido pago em agosto de 2019 o montante de R\$ 299.824 e o restante dividido entre o contrato de CRI e debênture, lastreados nos fluxos futuros de aluguel dos imóveis à Securitizadora. As obrigações estão segregadas em:

- (i) a CRI no valor de R\$ 200.000, atualizadas por CDI + 1,50% ao ano, com vencimento em 20 de agosto de 2031.
- (ii) a debênture no valor de R\$ 265.000, atualizadas por CDI + 2,41% ao ano, cujo vencimento era 31 de julho de 2023 e foi postergado para 30 de julho de 2026 pela assembleia geral dos titulares de debêntures realizada em 16 de julho de 2025.

Os saldos de recursos decorrentes de obrigações por captação de recursos são:

|                                                      | 30/06/2025     | 30/06/2024     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Obrigações por captação de recursos (circulante)     | 44.439         | 37.602         |
| Obrigações por captação de recursos (não circulante) | 137.320        | 158.251        |
|                                                      | <b>181.759</b> | <b>195.853</b> |

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O montante aproximado de R\$ 44.439 apresentado em "Obrigações por captação de recursos (circulante)" refere-se a expectativa de pagamento de amortização e juros acruados mensalmente no período correspondente a julho/25 a junho/2026. Estes valores serão pagos com as receitas recebidas pelo Fundo mensalmente nos respectivos meses, uma vez que tais valores transitarão no resultado mensal.

**10.1 Obrigações por captação de recursos - movimentação**

|                                                                                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo a pagar em 30 de junho de 2023</b>                                    | <b>442.930</b> |
| Despesas de juros por obrigações na captação de recursos                       | 29.636         |
| Despesas de atualização monetária por obrigações na captação de recursos       | 16.116         |
| Pagamento de juros e correção monetária por obrigações na captação de recursos | (55.997)       |
| Pagamento de amortização por obrigações na captação de recursos                | (236.832)      |
| <b>Saldo a pagar em 30 de junho de 2024</b>                                    | <b>195.853</b> |
| Despesas de juros por obrigações na captação de recursos                       | 9.938          |
| Despesas de atualização monetária por obrigações na captação de recursos       | 14.944         |
| Pagamento de juros e correção monetária por obrigações na captação de recursos | (24.882)       |
| Pagamento de amortização por obrigações na captação de recursos                | (14.094)       |
| <b>Saldo a pagar em 30 de junho de 2025</b>                                    | <b>181.759</b> |

**11. Política de distribuição dos resultados**

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o dia 25 do segundo mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

|                                                                                                            |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rendimentos</b>                                                                                         | <b>30/06/2025</b> | <b>30/06/2024</b> |
| Lucro líquido do exercício                                                                                 | 76.564            | 125.654           |
| Inadimplência com rendas                                                                                   | 7.381             | (5.856)           |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento                                                     | 32.555            | (30.294)          |
| Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas                               | -                 | 80.177            |
| Provisão para crédito em liquidação duvidosa                                                               | 2.500             | (853)             |
| Ajuste a valor justo com cotas de investimentos imobiliários                                               | 1.335             | (128)             |
| Despesas de juros e atualização monetária com captação de recursos                                         | 72                | (26.361)          |
| Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas                                                     | (19.775)          | (65.165)          |
| Despesas operacionais não liquidadas financeiramente                                                       | (18)              | (20)              |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>                               | <b>100.614</b>    | <b>77.154</b>     |
| Retenção de rendimentos (*)                                                                                | 8.980             | (29.418)          |
| <b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>                                                        | <b>8.980</b>      | <b>(29.418)</b>   |
| <b>Rendimentos declarados</b>                                                                              | <b>109.594</b>    | <b>47.736</b>     |
| Rendimentos (a distribuir)                                                                                 | (23.155)          | (15.886)          |
| Rendimentos de períodos anteriores pagos no período                                                        | 15.886            | -                 |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                                             | <b>102.325</b>    | <b>31.850</b>     |
| <b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>                                      | <b>13,75</b>      | <b>4,28</b>       |
| % do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 108,93%           | 61,87%            |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados                                                  | 8.980             | (29.418)          |

(\*) O Fundo divulgou em 17 de novembro de 2023, através de ata de Assembleia Geral Extraordinária, deliberando a não distribuição de no mínimo 95% dos resultados auferidos no segundo semestre de 2023, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2023,os quais serão retidos para redução do nível de alavancagem do Fundo, com o pagamento parcial das obrigações do Fundo, bem como para manutenção de liquidez, conforme o caso.

**12 Patrimônio líquido**

**12.1 Cotas integralizadas**

|                                                 | 30/06/2025       |                | 30/06/2024       |                |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                                                 | Quantidade       | R\$            | Quantidade       | R\$            |
| Cotas de investimentos subscritas               | 7.441.745        | 744.175        | 7.441.745        | 744.175        |
| <b>Cotas de investimentos integralizadas</b>    | <b>7.441.745</b> | <b>744.175</b> | <b>7.441.745</b> | <b>744.175</b> |
| <b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b> |                  | <b>100,00</b>  |                  | <b>100,00</b>  |

**12.2 Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) a emissão seja no montante máximo de até R\$ 5.000.000; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"). A decisão relativa à nova emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora. O comunicado a ser enviado deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 313.667 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 3.136.666 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 13 de março de 2024 e encerrada em 30 de abril de 2024. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 12.439, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve emissão de novas cotas.

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**12.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável. Caso a classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não realizou amortizações.

**12.4 Gastos com colocação de cotas**

|                               | 30/06/2025    | 30/06/2024    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Gastos com colocação de cotas | 13.306        | 13.189        |
|                               | <b>13.306</b> | <b>13.189</b> |

Nos exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 117 (2024 - R\$ 12.439).

**12.5 Reserva de contingência**

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos da Classe, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos ativos da Classe. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total de ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência

**13. Retorno sobre o patrimônio líquido**

|                                                      | 30/06/2025   | 30/06/2024    |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Lucro líquido do exercício                           | 76.564       | 125.654       |
| Patrimônio líquido inicial                           | 949.178      | 570.032       |
| <b>Adições/deduções</b>                              |              |               |
| Cotas de investimentos integralizadas                | -            | 313.667       |
| Gastos com colocação de cotas                        | (117)        | (12.439)      |
| Total das adições/deduções                           | (117)        | 301.228       |
| <b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b> | <b>8,07%</b> | <b>14,42%</b> |

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**14. Encargos debitados ao Fundo**

|                                                | 30/06/2025     |              | 30/06/2024     |              |
|------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                                | Valores        | Percentual   | Valores        | Percentual   |
| Despesas administrativas do empreendimento (*) | 13.746         | 1,43%        | 16.638         | 2,55%        |
| Despesa de consultoria                         | 455            | 0,05%        | 237            | 0,04%        |
| Taxa de administração                          | 6.457          | 0,67%        | 6.221          | 0,95%        |
| Outras despesas/(receitas) operacionais        | 1.006          | 0,10%        | 458            | 0,07%        |
|                                                | <b>21.664</b>  | <b>2,25%</b> | <b>23.554</b>  | <b>3,61%</b> |
|                                                | <b>959.346</b> |              | <b>653.577</b> |              |

**Patrimônio líquido médio do exercício**

(\*) Refere-se a despesas de administração dos shoppings como por exemplo: auditoria das lojas, tarifas e despesas comerciais e condominiais.

**15. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

**16. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.(2024 - Perda Possível R\$ 42, Perda Provável R\$ 0).

**17. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas de Fundo são prestados pela própria Administradora.

**18. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Nota 5.1, 5.2 (a), 9 e 17.

**19. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

**BTG Pactual Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

|                                             |  | 30/06/2025 |         |         |           |
|---------------------------------------------|--|------------|---------|---------|-----------|
| Ativos                                      |  | Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total     |
| Ativos ao valor justo por meio do resultado |  |            |         |         |           |
| Cotas de fundo de renda fixa                |  | -          | 199.608 | -       | 199.608   |
| Cotas de fundos imobiliários                |  | 12.810     | -       | -       | 12.810    |
| Ações de companhias fechadas                |  | -          | -       | 259.841 | 259.841   |
| Propriedades para investimento              |  | -          | -       | 634.617 | 634.617   |
| Total do ativo                              |  | 12.810     | 199.608 | 894.458 | 1.106.876 |
|                                             |  | 30/06/2024 |         |         |           |
| Ativos                                      |  | Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total     |
| Ativos ao valor justo por meio do resultado |  |            |         |         |           |
| Cotas de fundo de renda fixa                |  | -          | 220.411 | -       | 220.411   |
| Cotas de fundos imobiliários                |  | 14.145     | -       | -       | 14.145    |
| Ações de companhias fechadas                |  | -          | -       | 240.066 | 240.066   |
| Propriedades para investimento              |  | -          | -       | 665.065 | 665.065   |
| Total do ativo                              |  | 14.145     | 220.411 | 905.131 | 1.139.687 |

As demonstrações das mudanças das cotas de fundo de renda fixa, no valor justo das propriedades para investimento, cotas de fundos de investimento imobiliários e ações de companhias fechadas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

- 20.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 20.2 Em 30 de junho de 2025, o saldo de valores a receber - repasse shoppings monta R\$ 7.114 (2024 - R\$ 8.044), e está representado substancialmente por alugueis retidos na Securitizadora para pagamentos das dívidas de CRI e Debênture e posterior repasse ao Fundo de eventual saldo excedente.
- 20.3 Em 30 de junho de 2025, o saldo de outros valores a receber monta a R\$1.622 (2024 - R\$1.622) e está representado substancialmente por valores de impostos e despesas administrativas do shopping Casa e Gourmet, pelo qual o fundo será reembolsado.
- 20.4 Em 30 de junho de 2025, o saldo de provisões e contas a pagar, está composto principalmente por recuperação de aluguéis pendentes de repasse para o antigo proprietário e taxa de administração conforme segue:

|                                   |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
|                                   | 30/06/2025 | 30/06/2024 |
| Recuperação de aluguéis pendentes | 445        | 3.780      |
| Taxa de administração e gestão    | 497        | 726        |
| Diversos                          | 191        | 205        |
|                                   | 1.133      | 4.711      |

- 20.5 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 20.6 Em 22 de maio de 2025 a Administradora publicou o Ato do Administrador, servindo-se do presente para adaptar o Regulamento do Fundo ao, que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução CVM no 175"). Em decorrência dessa alteração e da Instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de BTG PACTUAL SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO para BTG PACTUAL SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". O Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução no 175, o Fundo será de classe única, contando com Reguamento e Anexo, que trazem as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao Regulamento, que entraram em vigor a partir do fechamento do dia 22 de maio de 2025.

21. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis  
Contadora  
CRC: 1SP296266

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 67123BC1-2B76-4417-836D-E49316EDE50F

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: DF\_BTGP SHOPPINGS FII\_Junho25.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 20

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Jefferson Pereira

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

jefferson.pereira@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Jefferson Pereira

Local: DocuSign

26 de setembro de 2025 | 22:22

jefferson.pereira@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

26 de setembro de 2025 | 22:37

BR\_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

## Eventos do signatário

Fabio de Oliveira Araújo

fabio.araujo@pwc.com

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SERASA RFB v5

Assunto: CN=FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866

## Assinatura

DocuSigned by:  
*Fabio de Oliveira Araújo*  
1295B63D319F49F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 134.238.160.200

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://publicacao.certificadodigital.com.br/reppositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf>

## Registro de hora e data

Enviado: 26 de setembro de 2025 | 22:24

Visualizado: 26 de setembro de 2025 | 22:33

Assinado: 26 de setembro de 2025 | 22:36

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25 de março de 2022 | 16:29

ID: 904de9a0-5bdb-4dd7-8917-875b64a6be40

Nome da empresa: PwC

| Eventos do signatário presencial  | Assinatura | Registro de hora e data |
|-----------------------------------|------------|-------------------------|
| Eventos de entrega do editor      | Status     | Registro de hora e data |
| Evento de entrega do agente       | Status     | Registro de hora e data |
| Eventos de entrega intermediários | Status     | Registro de hora e data |
| Eventos de entrega certificados   | Status     | Registro de hora e data |
| Eventos de cópia                  | Status     | Registro de hora e data |

| Eventos de cópia                                                                                                                                                                                               | Status                 | Registro de hora e data                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alexandra Lyrio<br>alexandra.lyrio@pwc.com<br>PwC BR<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)<br><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b><br>Não oferecido através da DocuSign | Copiado                | Enviado: 26 de setembro de 2025   22:24                                                                                            |
| Ana Masciotro<br>ana.masciotro@pwc.com<br>PwC BR<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)<br><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b><br>Não oferecido através da DocuSign     | Copiado                | Enviado: 26 de setembro de 2025   22:24<br>Visualizado: 26 de setembro de 2025   22:24                                             |
| Jefferson Pereira<br>jefferson.pereira@pwc.com<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)<br><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b><br>Não oferecido através da DocuSign       | Copiado                | Enviado: 26 de setembro de 2025   22:37<br>Visualizado: 26 de setembro de 2025   22:37<br>Assinado: 26 de setembro de 2025   22:37 |
| João Machado<br>joao.m.machado@pwc.com<br>Manager<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)<br><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b><br>Não oferecido através da DocuSign    | Copiado                | Enviado: 26 de setembro de 2025   22:24                                                                                            |
| Eventos com testemunhas                                                                                                                                                                                        | Assinatura             | Registro de hora e data                                                                                                            |
| Eventos do tabelião                                                                                                                                                                                            | Assinatura             | Registro de hora e data                                                                                                            |
| Eventos de resumo do envelope                                                                                                                                                                                  | Status                 | Carimbo de data/hora                                                                                                               |
| Envelope enviado                                                                                                                                                                                               | Com hash/criptografado | 26 de setembro de 2025   22:24                                                                                                     |
| Entrega certificada                                                                                                                                                                                            | Segurança verificada   | 26 de setembro de 2025   22:33                                                                                                     |
| Assinatura concluída                                                                                                                                                                                           | Segurança verificada   | 26 de setembro de 2025   22:36                                                                                                     |
| Concluído                                                                                                                                                                                                      | Segurança verificada   | 26 de setembro de 2025   22:36                                                                                                     |
| Eventos de pagamento                                                                                                                                                                                           | Status                 | Carimbo de data/hora                                                                                                               |
| Termos de Assinatura e Registro Eletrônico                                                                                                                                                                     |                        |                                                                                                                                    |

## **CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA**

### **Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura**

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

### **Revogação de seu consentimento**

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

### **Consequências da revogação de consentimento**

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

## **Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

### **Como contatar a PwC:**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com)

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com)

### **Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

### **Para solicitar cópias impressas a PwC:**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

### **Para revogar o seu consentimento perante a PwC:**

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

### **Hardware e software necessários\*\*:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

### **Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

### **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact PwC:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com)

### **To advise PwC of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from PwC**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

## **To withdraw your consent with PwC**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [fiche.alessandra@pwc.com](mailto:fiche.alessandra@pwc.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

## **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

## **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.