

FII BTG Pactual Shoppings

BPML11

Relatório Mensal

Abril 2026

Objetivo

Investimento em empreendimentos imobiliários caracterizados como Shoppings Centers, para exploração comercial por meio de locação ou posterior alienação. As aquisições podem se dar pela totalidade ou fração ideal de cada ativo, conforme detalhado em seu Regulamento.

Comentário do Gestor

No cenário doméstico, o mês foi marcado pela continuidade do ciclo de calibragem da política monetária, com o Copom reduzindo a Selic em 25 bps, para 14,50% a.a. A comunicação do Comitê foi interpretada como mais branda do que o esperado pelo mercado, uma vez que manteve a sinalização de continuidade do processo de ajuste, em contraste com a expectativa de maior abertura para uma possível pausa nos próximos encontros.

Na atividade, os dados do IBGE — incluindo comércio, serviços, produção industrial e IBC-Br — reforçaram o cenário de reaceleração no primeiro trimestre, com o mercado de trabalho resiliente sustentando o consumo das famílias. Na inflação, as leituras do IPCA vieram acima do esperado, com piora nos núcleos e pressão persistente em bens industriais, contribuindo para nova deterioração das expectativas no Boletim Focus.

No câmbio, o real se apreciou em meio à alta do petróleo, favorecido pelo cenário externo. No cenário externo, as tensões geopolíticas no Oriente Médio elevaram o barril de petróleo a uma média de US\$ 100 no mês, pressionando a inflação americana, com o CPI avançando para 3,3% a.a. em março. Com mercado de trabalho resiliente e núcleo do PCE ainda acima da meta, o Fed deve manter postura cautelosa e o espaço para cortes de juros ao longo de 2026 segue limitado.

Em abril, o portfólio apresentou sinais operacionais positivos, com destaque para o desempenho das vendas no período da Páscoa, que cresceram 21% em relação ao mesmo período do ano anterior, evidenciando a força do consumo nos empreendimentos. A inadimplência segue controlada na maior parte dos ativos, com destaque para o Capim Dourado, com inadimplência líquida projetada de -7,85%, e o Plaza Macaé, com -3,40%, ambos contribuindo positivamente para o resultado operacional. Como exceção pontual, o Casa & Gourmet registrou elevação na inadimplência no período, em função do parcelamento de uma âncora, cujo recebimento integral está previsto ainda para este ano. Na frente comercial, há expectativa de assinatura de oito contratos no mês, com destaque para uma âncora de moda no Plaza Macaé, reforçando o mix e a atratividade do empreendimento. Por fim, as iniciativas de eventos e ativações seguem impulsionando o fluxo e o engajamento nos ativos, com destaque para as reinaugurações do Terraço do Ilha Plaza e do Quintal do Londrina Norte, que reforçam o posicionamento estratégico do portfólio.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 692,0 milhões

COTA MERCADO
R\$ 92,99 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 922,6 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 123,97 por cota

DIVIDEND YIELD
11,87% a.a.

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,92 por cota

COTISTAS
5.999

ADTV²
R\$ 0,9 milhão

IMÓVEIS | OCUPAÇÃO
8 | 94,1 %

PREÇO MÉDIO DO PORTFÓLIO
R\$ 7.548 por m² (patrimonial)

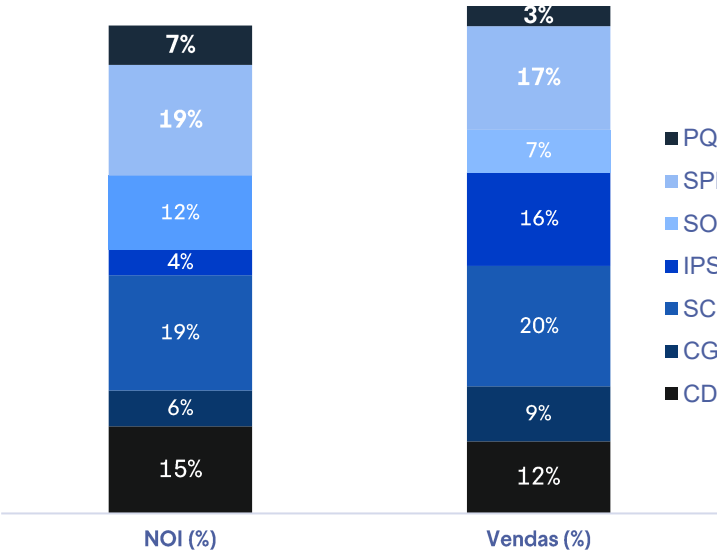
VENDAS³
R\$ 1.249 por m²

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

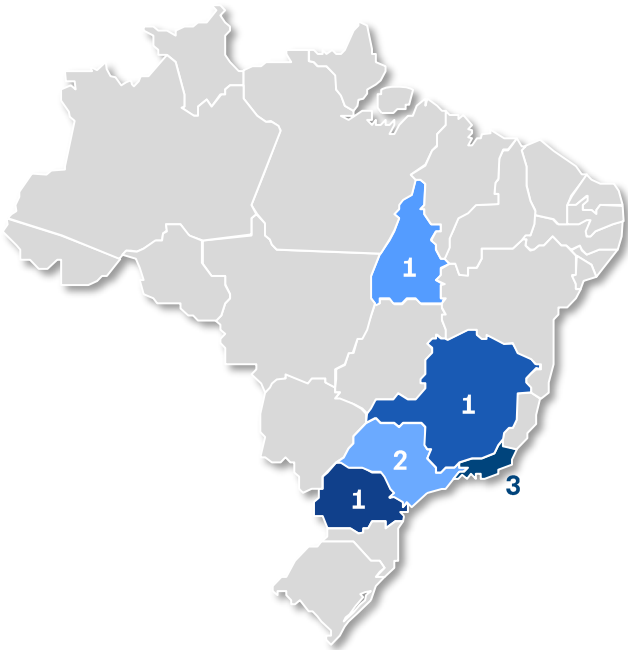
Ativos

Ativo	Localização	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)	Vendas Totais (R\$ milhares)	Vendas por m² (R\$)	Receita de Locação (R\$ milhares)	NOI (R\$ milhares)	SSR (%)	SSS(%)	Inadimplência (%)
Capim Dourado	Palmas, TO	36.575	14.630	96,3%	40.735	1.114	2.288	2.515	5,4%	0,5%	-2,1%
Casa & Gourmet	Rio de Janeiro, RJ	7.137	7.137	97,2%	12.434	1.742	698	412	17,1%	-8,7%	21,2%
Contagem	Contagem, MG	34.942	29.701	89,2%	31.945	914	1.686	1.565	5,6%	10,1%	0,0%
Ilha Plaza	Rio de Janeiro, RJ	21.604	14.172	96,3%	30.374	1.406	1.892	1.896	15,4%	15,2%	5,8%
Londrina Norte	Londrina, PR	32.992	32.992	91,8%	21.235	644	687	291	0,2%	-2,2%	6,9%
Osasco	Osasco, SP	13.843	5.482	92,7%	24.037	1.736	2.032	2.157	-2,3%	6,5%	-2,5%
Plaza Macaé	Macaé, RJ	22.694	14.751	98,9%	35.980	1.585	1.718	1.966	8,9%	8,7%	-9,5%
Parque Dom Pedro	Campinas, SP	126.263	3.359	98,1%	173.000	1.370	15.160	17.058	0,0%	0,0%	1,2%
Portfólio Consolidado	-	296.050	122.224	93,6%	369.739	1.249	26.161	27.860	6,4%	5,1%	0,3%

Composição NOI e Vendas



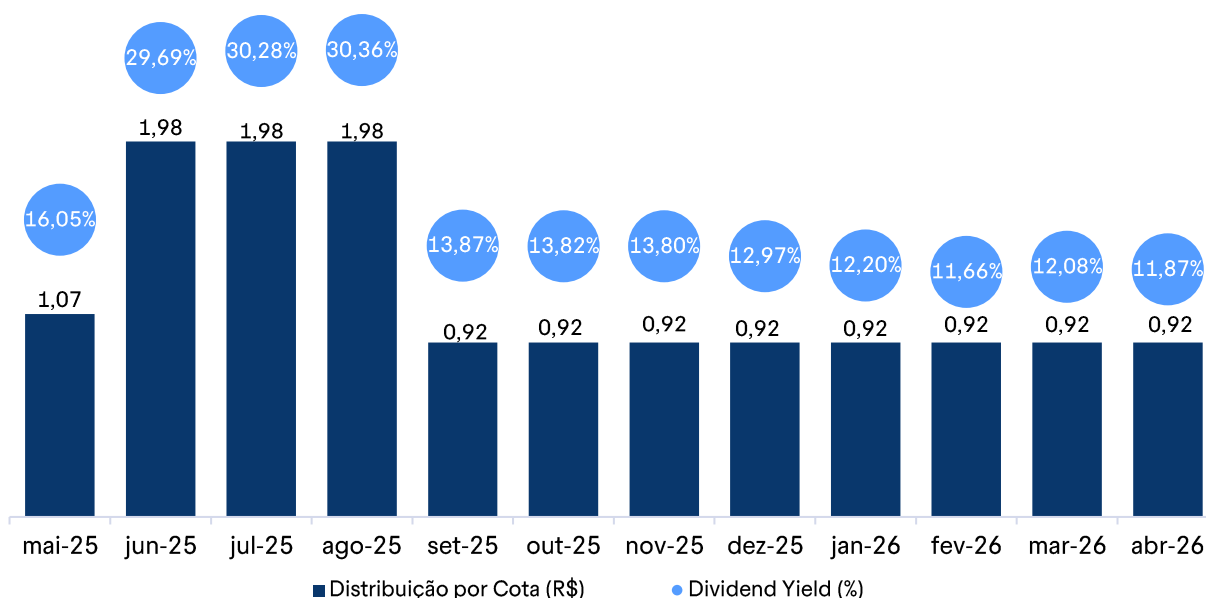
Distribuição Geográfica dos Ativos



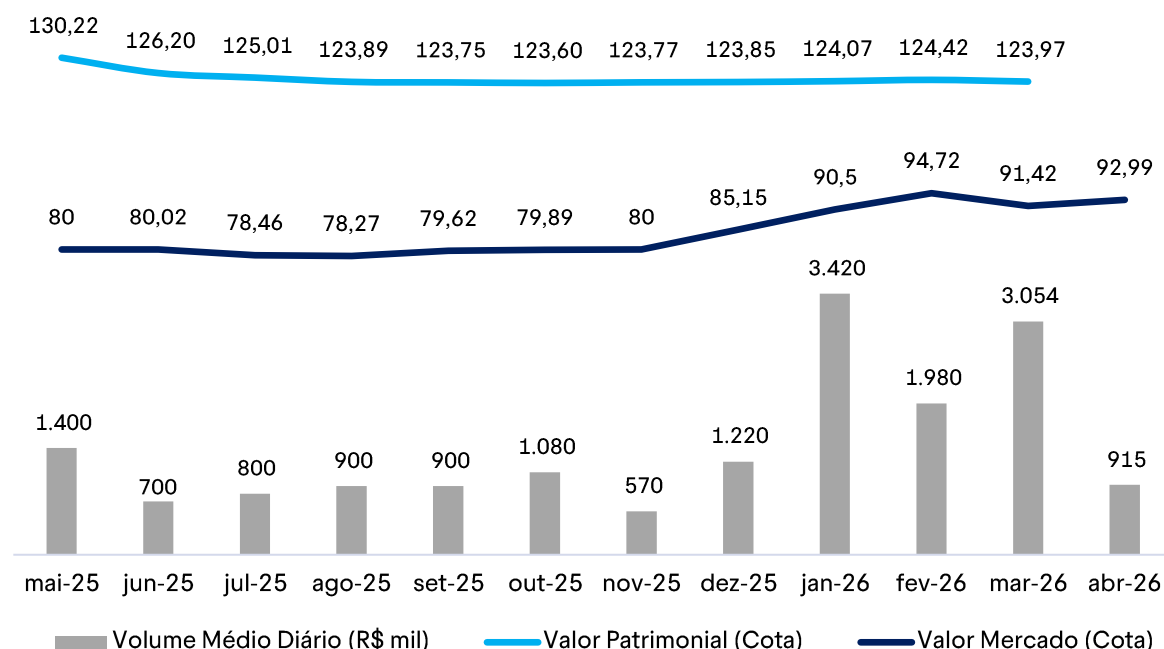
Notas: (5): Valores considerando a fração total dos ativos.

Distribuição de Dividendos

Conforme o Regulamento do Fundo, as distribuições seguem o mínimo legal de 95% dos lucros apurados pelo regime de caixa no semestre, segundo a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93). Em abril, o fundo distribuiu R\$ 0,92/cota, o equivalente a um dividend yield de 11,87% com base na cota de fechamento de abril de 2026. Informamos que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.



Mercado secundário

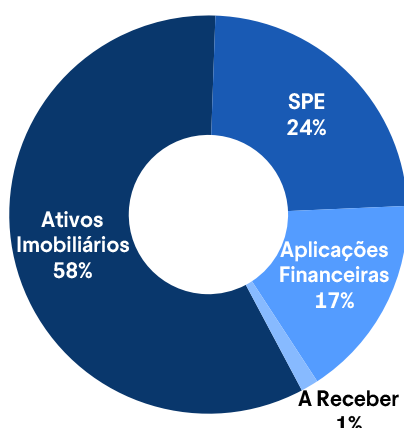


Carteira

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

O patrimônio líquido ao final de março era de R\$ 922,6 milhões, com a participação em imóveis e companhias fechadas totalizando R\$ 898,2 milhões, em linha ao mês anterior .

As aplicações financeiras, distribuída em fundos de renda fixa e imobiliário (PQDP), somavam R\$ 180,4 milhões, valor inferior ao mês anterior dado principalmente o pagamento usual da amortização mensal programada da dívida.



Categoria	Valor (R\$ milhões)
Ativos Imobiliários	638,3
SPE	259,8
Aplicações Financeiras	180,4
Obrigações	(171,6)
A pagar/a receber	15,6
Patrimônio Líquido	922,6

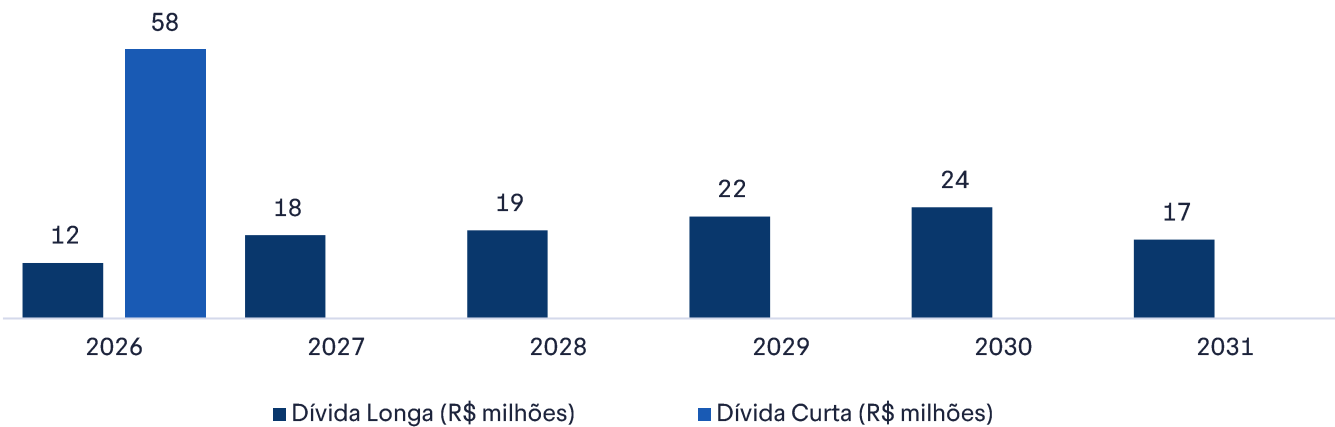
Demonstração do Resultado

	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	2026
Receitas	12.708.697	13.473.275	8.501.292	34.683.264
Receita Imobiliária	6.505.702	5.106.386	5.372.751	16.984.838
PDD - aluguéis	(453.573)	(205.799)	136.486	(522.885)
Receita Financeira	4.037.693	5.412.747	990.477	10.440.917
Receita de Dividendos	2.618.875	3.159.942	2.001.578	7.780.395
Despesas	(4.213.420)	(4.019.801)	(4.219.617)	(12.452.837)
Despesas Operacionais	(1.922.268)	(2.062.585)	(1.971.447)	(5.956.300)
Despesas Financeiras	(2.291.152)	(1.957.217)	(2.248.169)	(6.496.537)
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
Resultado Líquido	8.495.277	9.453.474	4.281.675	22.230.427
Ajuste Gerencial	2.481.587	(4.381.939)	863.715	(1.036.637)
Resultado Ajustado	10.976.865	5.071.535	5.145.390	21.193.790
Rendimento distribuído⁶	0,92	0,92	0,92	2,76

Obrigações

Seguimos normalmente com o cronograma de amortização da dívida longa do Fundo, ressaltando que os valores das amortizações não impactam o resultado do Fundo. No meio de 2025, foi concluída nova renegociação da dívida de curto prazo, prorrogando seu vencimento por mais 12 meses, agora com prazo final em julho de 2026. Além disso, o spread da obrigação foi reduzido de 2,41% para 2,05% a.a. Relembrando, conforme reportado em maio de 2024, já havia sido amortizado R\$ 80,0 milhões do saldo devedor dessa dívida, com extensão de prazo inicial para julho de 2025. O cronograma de amortização do principal das dívidas, assim como suas principais características, estão detalhados a seguir, em linha com os relatórios anteriores.

OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS	CUSTO	VENCIMENTO	PRINCIPAL (R\$ MILHÕES)
Dívida Longa	CDI + 1,50% a.a.	Ago/2031	111
Dívida Curta	CDI + 2,05% a.a.	Jul/2026	58
Total			169



Eventos

Durante o mês de abril, os shoppings do portfólio seguiram promovendo iniciativas voltadas à qualificação da experiência dos visitantes. No período, destacaram-se a reinauguração do Terraço no Ilha Plaza e a reabertura do Quintal no Londrina Norte, espaços que passaram por melhorias e reforçam o posicionamento dos ativos como destinos de convivência, lazer e alimentação, ampliando o fluxo e o tempo de permanência dos clientes.



Inaugurações

Durante o mês de abril, os shoppings do portfólio registraram inaugurações relevantes, com destaque para a chegada da We Pink no Shopping Contagem e da Lez a Lez no Shopping Capim Dourado, reforçando o mix de lojas com marcas alinhadas às tendências de consumo. Esses movimentos contribuem para o aumento da atratividade dos ativos, potencializando o fluxo de visitantes e sustentando o desempenho operacional dos empreendimentos.



Portfólio Galeria



Administrador do Shopping: Empresa responsável pela gestão estratégica e operacional do empreendimento. Atua na administração dos contratos de locação, manutenção das áreas comuns, segurança, marketing, relacionamento com lojistas e maximização da performance comercial e financeira do ativo.

Mercado Secundário: Ambiente de negociação de ativos já emitidos, como cotas de fundos imobiliários. No contexto de shoppings, refere-se à compra e venda de participações em empreendimentos por investidores, sem envolvimento direto do emissor original.

ABL (Área Bruta Locável): Área total disponível para locação no shopping, incluindo lojas, quiosques e espaços comerciais. É um indicador fundamental para dimensionar o porte e o potencial de geração de receita do empreendimento.

NOI (Net Operating Income): Resultado operacional líquido do shopping, obtido pela receita bruta de locação menos as despesas operacionais (excluindo depreciações, amortizações e despesas financeiras). É um dos principais indicadores de eficiência e rentabilidade do ativo.

SSS (Same Store Sales): Métrica que avalia a variação das vendas nas mesmas lojas em períodos comparáveis. Exclui o impacto de novas lojas ou expansões, permitindo medir o crescimento orgânico e a atratividade do shopping.

Inadimplência: Refere-se ao percentual de receitas de locação não recebidas dentro do prazo contratual. É um indicador de risco e eficiência na gestão de recebíveis, podendo impactar diretamente o fluxo de caixa do empreendimento.

Vacância: Representa a proporção da ABL que está desocupada ou sem contrato de locação vigente. Pode ser expressa em termos físicos (m²) ou financeiros (potencial de receita não realizada). É um indicador relevante para avaliar a atratividade comercial e a eficiência da ocupação do shopping.

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

