

## Informações

### Objeto e Perfil do Fundo

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.

### Início do Fundo

26/07/2019

### CNPJ

33.046.142/0001-49

### Número de Emissões

1

### Gestor

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

### Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros  
S.A. DTVM

### Taxa de Administração<sup>1</sup>

1,00% ao ano sobre o PL do Fundo

### Quantidade de Empreendimentos

7

### Área Total dos Empreendimentos

140.810 m<sup>2</sup>

### Patrimônio Líquido

R\$530.055.773,93

### Valor Patrimonial/Cota

R\$123,12

### Quantidade de Cotas

4.305.079

<sup>1</sup> Caso as cotas do Fundo venham a integrar índices de mercado, será utilizado o critério base de valor de mercado do Fundo. Observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 ajustado pelo IGPM. A Taxa de Administração também é composta pelos serviços de custódia, gestão e escrituração, conforme regulamento.

## Nota do Gestor

Neste mês tivemos o início da temporada de balanços do primeiro trimestre do ano, com os investidores atentos a qualquer sinal indicativo de recessão, além das questões de saúde do sistema bancário internacional. No cenário interno eram esperados resultados mais fracos, que vem se concretizando dado o impacto da redução da oferta de crédito e da pressão sobre as despesas financeiras das empresas. Já no cenário externo, a economia americana, embora tenha crescido, apresentou uma desaceleração econômica acima das expectativas.

No mês de março, o Índice Cielo do Varejo Ampliado – ICVA retomou a curva positiva dos últimos meses e apresentou crescimento tanto na base nominal, quanto em termos deflacionados. No primeiro caso a expansão ficou em 7,3% se comparada ao mesmo período do ano anterior, já desconsiderando os efeitos da inflação, o varejo cresceu 1,2% para o mesmo período. O resultado mensal foi positivamente impactado por efeitos do calendário, uma vez que neste ano, março não apresentou nenhum feriado. Em relação aos macrosetores, diferentemente da tendência dos últimos meses, somente Bens Não Duráveis apresentou crescimento, expressivo o suficiente para fazer frente as retrações de Serviços e Bens Duráveis, que foram impactados pela redução das vendas de Turismo e Transporte e Materiais para Construção, respectivamente. Já os destaques positivos de Bens não Duráveis ficaram para o segmento de Postos de Combustíveis, Supermercados e Drogarias, a qual apresentou um resultado atípico, dado à antecipação de compras devido ao reajuste de remédios aprovados pelo Governo Federal no final do mês. Por regiões, o melhor desempenho ficou com a região Nordeste.

A Intenção de Consumo das Famílias, o ICF, apresentou um resultado bastante positivo no mês de abril, alcançando o maior patamar dos últimos três anos e retomando assim o nível de satisfação pré pandemia. Desta forma, a variação mensal atingiu um crescimento de 3,1%, sendo que na passagem anual, o crescimento ficou novamente em 23,7%. A desaceleração da inflação e a menor difusão de itens com aumento, animaram o consumidor, que apresentou o maior impulso de satisfação com o nível de consumo atual desde meados de 2018. Todos os sete subítemos do índice apresentaram variação positiva nas passagens mensal e anual. Já em níveis de satisfação, temos quatro deles (emprego atual, renda atual, perspectiva profissional e perspectiva de consumo) acima dos 100 pontos, que marca o nível base.

Em relação a nossa carteira, os resultados indicam uma performance acima do orçado. Além disso, houve a assinatura de 511m<sup>2</sup> em novos contratos para o Portfólio. O Londrina teve uma inauguração relevante para o mix e consolidando ainda mais a praça de alimentação. Os indicadores de vendas totais e inadimplência líquida continuam apresentando resultados favoráveis. Durante o mês, os empreendimentos realizaram importantes eventos, como ações de Páscoa e eventos infantis. Sobre Osasco, ressaltamos que a administração do shopping segue trabalhado incansavelmente para restabelecer o funcionamento do empreendimento de forma segura o quanto antes.

Sobre o comportamento da cota no mercado secundário da B3, informamos que o Fundo apresentou negociações em 100% dos pregões no mês, transacionando cerca de R\$ 347 mil. O valor de mercado encerrou em R\$ 57,40/cota, uma variação positiva de 2,5% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX também apresentou uma variação positiva de 3,5%.

## Distribuição de Rendimentos

De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

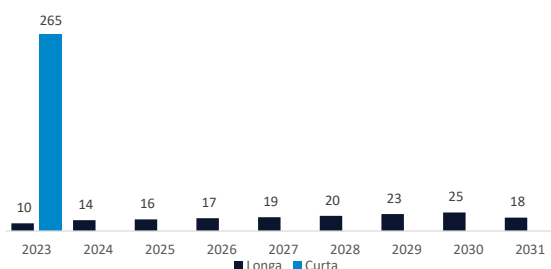
Em abril, em virtude do fechamento temporário ainda em curso do Osasco Plaza, não houve antecipação mensal de distribuição de rendimentos. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

## Obrigações

Em março, seguimos normalmente com o cronograma de amortização da dívida longa do Fundo, sendo importante ressaltar que os valores referente as amortizações não transitam no resultado do Fundo. Em relação a dívida curta, a partir do mês de março/23 temos a incidência da carência de pagamento de juros, que deve se prolongar até o mês de junho, inclusive. O cronograma de amortização do principal das dívidas, bem como as principais características das obrigações estão retratados a seguir:

### Cronograma de amortização (R\$ milhões)

(em R\$ milhões)	Custo	Venc.
<b>Obrigações por aquisições de imóveis</b>		
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031
Dívida Curta	CDI + 2,95% aa	Jul/2023



Lembramos ainda que desde de agosto/22 o custo relativo a dívida curta foi alterado de 136,51% do CDI para CDI + 2,95%.

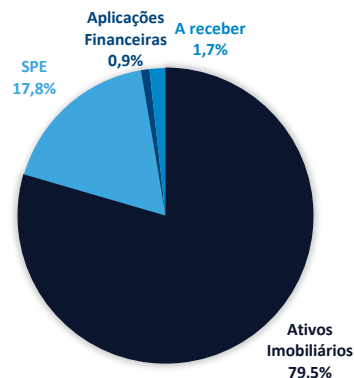
## Carteira

Em março, não tivemos nenhuma alteração na composição do portfólio de Shoppings do Fundo, sendo que a carteira permanece com 7 ativos, dos quais 3 estão alocados em sociedade de propósito específico (SPE).

O patrimônio líquido ao final de março era de R\$ 530,1 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 951,6 milhões, praticamente em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizaram R\$ 9,2 milhões, valor superior ao mês anterior, dado principalmente a não distribuição antecipada de resultados.

A composição do patrimônio líquido do Fundo e a sua carteira de ativos estão retratadas a seguir:

Ativos Imobiliários	777,4
SPE	174,1
Aplicações Financeiras	9,2
Obrigações	(435,2)
A pagar/a receber	4,5
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>530,1</b>

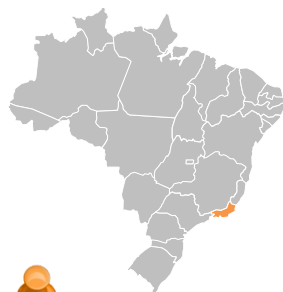


## Desempenho Operacional<sup>2</sup>



### Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	36.575
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	36.575
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	35.102.179
Receita de Locação	[R\$]	1.752.364
NOI - competência	[R\$]	1.742.621
SSR	[%]	7,6%
SSS	[%]	5,5%
Inadimplência	[%]	-1,8%



### Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	7.137
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	7.137
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	13.426.763
Receita de Locação	[R\$]	493.723
NOI - competência	[R\$]	396.772
SSR	[%]	-4,6%
SSS	[%]	8,0%
Inadimplência	[%]	4,5%



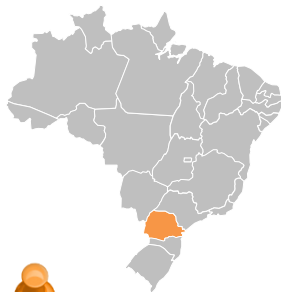
### Shopping Contagem

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	34.942
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	29.701
Ocupação	[%]	92,0%
Vendas Totais	[R\$]	24.485.999
Receita de Locação	[R\$]	1.565.842
NOI - competência	[R\$]	1.323.409
SSR	[%]	2,2%
SSS	[%]	3,1%
Inadimplência	[%]	4,5%



### Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	21.604
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.172
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	25.373.703
Receita de Locação	[R\$]	2.058.728
NOI - competência	[R\$]	2.038.105
SSR	[%]	16,1%
SSS	[%]	1,7%
Inadiplência	[%]	-0,5%



### Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	32.992
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	32.992
Ocupação	[%]	91,6%
Vendas Totais	[R\$]	16.013.987
Receita de Locação	[R\$]	726.595
NOI - competência	[R\$]	347.789
SSR	[%]	12,7%
SSS	[%]	-5,5%
Inadiplência	[%]	2,7%



### Shopping Osasco

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	13.843
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	5.482
Ocupação	[%]	97,9%
Vendas Totais	[R\$]	2.366.632
Receita de Locação	[R\$]	2.240.475
NOI - competência	[R\$]	2.152.050
SSR	[%]	-1,1%
SSS	[%]	-74,6%
Inadiplência	[%]	14,8%



## Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	22.694
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.751
Ocupação	[%]	98,7%
Vendas Totais	[R\$]	25.492.834
Receita de Locação	[R\$]	1.574.026
NOI - competência	[R\$]	1.571.487
SSR	[%]	11,8%
SSS	[%]	5,4%
Inadimplência	[%]	-5,9%

## Portfólio



ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	169.787
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	140.810
Ocupação	[%]	94,6%
Vendas Totais	[R\$]	119.508.705
Receita de Locação	[R\$]	7.564.518
NOI - competência	[R\$]	6.822.755
SSR	[%]	6,9%
SSS	[%]	0,8%

<sup>2</sup> Os resultados operacionais dos Shoppings consideram a totalidade dos ativos. Lembramos ainda que Casa&Gourmet, Osasco e Plaza Macaé estão dentro de SPes. A Tabela referente ao Portfólio já considera os resultados com base na fração ideal de cada ativo.

## Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo fechou o mês de março negativo em aproximadamente R\$ 761 mil. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 4,2 milhões dado o usual ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência, que neste mês teve a contribuição bem significativa da carência de juros da dívida curta. Vale ressaltar que no acumulado do trimestre os shoppings apresentam um NOI Caixa 9,6% acima do orçado. Assim, em termo de resultado ajustado de distribuição fechamos o mês positivo em R\$ 3,5 milhões.

Importante ressaltar que as distribuições se darão de acordo com a regra apresentada no regulamento do Fundo, conforme a legislação em vigor.

DESEMPENHO	jan-23	fev-23	mar-23	2023
<b>Receitas</b>	<b>9.965.698</b>	<b>7.170.143</b>	<b>7.194.289</b>	<b>24.330.130</b>
Receita Imobiliária	8.883.432	6.924.606	6.661.246	22.469.284
PDD - aluguéis	(156.846)	(423.669)	(315.308)	(895.822)
Receita Financeira	51.232	35.670	59.275	146.176
Receita de Dividendos	1.187.880	633.536	789.076	2.610.492
<b>Despesas</b>	<b>(7.572.142)</b>	<b>(7.022.200)</b>	<b>(7.944.955)</b>	<b>(22.539.297)</b>
Despesas Operacionais	(1.969.307)	(2.132.668)	(2.108.031)	(6.210.007)
Despesas Financeira	(5.602.835)	(4.889.531)	(5.836.924)	(16.329.291)
Reserva	-	-	-	-
<b>Ajuste a Valor Justo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>2.393.555</b>	<b>147.943</b>	<b>(750.666)</b>	<b>1.790.832</b>
Ajuste Gerencial	2.717.954	86.095	4.213.533	7.017.582
Retenção	-	-	-	-
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>5.111.510</b>	<b>234.038</b>	<b>3.462.867</b>	<b>8.808.414</b>
<b>Rendimento distribuído   cota<sup>3</sup></b>	<b>0,27</b>	<b>0,27</b>	<b>-</b>	<b>0,54</b>

<sup>3</sup> Refere-se ao resultado pago dentro do mês de referência, correspondente a competência (M-2).

Anexo – Empreendimentos Imobiliários

**Shopping Capim Dourado**



<b>Localização:</b>	Palmas, TO
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	36.575
<b>Lojas Locadas:</b>	140
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	96,8%

**Shopping Ilha Plaza**



<b>Localização:</b>	Rio de Janeiro, RJ
<b>Participação:</b>	65,6%
<b>ABL (m²):</b>	14.172
<b>Lojas Locadas:</b>	116
<b>Vagas:</b>	580
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	96,9%

**Shopping Osasco Plaza**



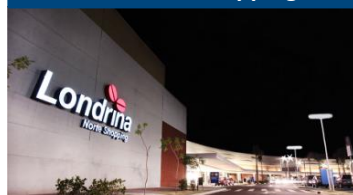
<b>Localização:</b>	Osasco, SP
<b>Participação:</b>	39,6%
<b>ABL (m²):</b>	5.482
<b>Lojas Locadas:</b>	130
<b>Vagas:</b>	1.100
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	97,9%

**Shopping Casa & Gourmet**



<b>Localização:</b>	Rio de Janeiro, RJ
<b>Participação:</b>	100,00%
<b>ABL (m²):</b>	7.137
<b>Lojas Locadas:</b>	23
<b>Vagas:</b>	314
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	93,4%

**Shopping Londrina Norte**



<b>Localização:</b>	Londrina, PR
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	32.992
<b>Lojas Locadas:</b>	109
<b>Vagas:</b>	1.500
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	91,6%

**Shopping Plaza Macaé**



<b>Localização:</b>	Macaé, RJ
<b>Participação:</b>	65,0%
<b>ABL (m²):</b>	14.751
<b>Lojas Locadas:</b>	87
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	98,7%

**Shopping Contagem**



<b>Localização:</b>	Contagem, MG
<b>Participação:</b>	85,0%
<b>ABL (m²):</b>	29.701
<b>Lojas Locadas:</b>	153
<b>Vagas:</b>	2.250
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	92,0%

<sup>4</sup> Data base: Março/23.

Dados financeiros e operacionais: referentes ao mês anterior do mês do relatório.  
Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações, consultar:  
<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

OI-RE-Shopping@btgpactual.com  
ri.fundolistados@btgpactual.com  
Contato: +55 11 3383-2000/ +55 21 3262-9600

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

