

Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual

CNPJ (33.046.142/0001-49)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Shoppings

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Shoppings (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 26 de julho de 2019 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Shoppings em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 26 de julho de 2019 a 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 a seguir 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 de acordo com 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 824.695 mil, que representava 141,57% do patrimônio líquido, bem como possuía obrigações por aquisição de imóveis vinculadas a propriedade para investimento no montante de R\$ 463.889 mil, que representava 79,64% do patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também analisamos os contratos de compra da propriedade para investimento que deram origem as obrigações por aquisição de

imóveis, confirmamos a transação de compra com as contrapartes, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Determinação do valor justo das Ações de companhias fechadas

Conforme apresentado nota explicativa nº 5.2, os investimentos em ações de companhias fechadas no montante de R\$ 171.666 mil, que representava 29,47% do patrimônio líquido do Fundo, são registradas pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado auferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de companhias fechadas foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das ações de companhias fechadas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as ações de companhias fechadas para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em ações de companhias fechadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora 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 em Imobiliário 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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 detecta 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 da 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:

- 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 concluímos 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 as 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 respectivas salvaguardas.

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 período 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.

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

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

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2020
Circulante		
Disponibilidades		-
Aplicações financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	48.777
Contas a receber		
Aluguéis a receber	6.1	7.132
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.1	(4.861)
Valores a Receber - Repasse Shoppings	20.2	297
Outros valores a receber	20.3	1.196
Outros créditos		51
		52.592
Não Circulante		
Realizável ao longo prazo		
De natureza imobiliária		
Ações de companhias fechadas	5.2	171.666
		171.666
Investimento		
Propriedades para investimento		
Imóveis acabados		608.802
Obras em andamento		1.171
Ajuste de avaliação ao valor justo		214.722
	7	824.695
Total do ativo		1.048.953
Passivo	Nota	30/06/2020
Circulante		
Provisões e contas a pagar		2.549
Obrigações por aquisição de imóveis	10	17.945
		20.494
Não Circulante		
Exigível ao longo prazo		
Obrigações por aquisição de imóveis	10	445.944
		445.944
Total do passivo		466.438
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	430.508
Gastos com colocação de cotas	12.4	(750)
Lucros acumulados		152.757
Total do patrimônio líquido		582.515
Total do passivo e patrimônio líquido		1.048.953

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

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

Demonstração do resultado do período findo de 26 de julho de 2019 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

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

	Nota	30/06/2020
Receitas de propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	8	39.198
Receitas de estacionamento	8	6.470
Receita de cessão de direito de uso - CDU	8	392
Receitas de mall	8	2.383
Descontos concedidos	14	(1.066)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.1	(4.861)
		42.516
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	214.722
		214.722
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis		
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	14	(7.644)
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	14	(17.869)
		(25.513)
Despesas de propriedades para investimento		
Despesas administrativas do empreendimento	14	(13.745)
Despesas de comissões	14	(116)
		(13.861)
Resultado líquido de propriedades para investimento		217.864
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2	5.820
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2	(60.800)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(54.980)
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.546
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(443)
Despesas com cotas de fundo de renda fixa	14	(64)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		-
		2.039
Despesas operacionais		
Despesa de consultoria	14	(50)
Despesa de avaliação	14	(44)
Despesa legais	14	(365)
Despesas de auditoria	14	(150)
Despesas de gestão	14	(3.591)
Taxa de administração - Fundo	9 e 14	(461)
Outras despesas operacionais	14	(199)
		(4.860)
Lucro líquido do período		160.063
Quantidade de cotas integralizadas		4.305.079
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		37,18
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		135,31

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

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

Demonstração das mutações do período findo de 26 de julho de 2019 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 26 de julho de 2019		-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	430.508			430.508
Gastos com colocação de cotas	12.4		(750)		(750)
Lucro líquido do período		-	-	160.063	160.063
Rendimentos apropriados	11	-	-	(7.306)	(7.306)
Em 30 de junho de 2020		430.508	(750)	152.757	582.515

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

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

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período findo de 26 de julho de 2019 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	30/06/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	35.281
Recebimento de receitas de estacionamento	6.470
Recebimento de receitas de dividendos	5.820
Pagamento de despesas legais	(364)
Pagamento de tributos municipais e federais	(1.196)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(420)
Pagamento de taxa de gestão	(3.270)
Pagamento de despesas com empreendimentos	(13.257)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(418)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(443)
Caixa líquido das atividades operacionais	28.203
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	2.482
Aquisição (amortização) de ações de companhias fechadas	(178.393)
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(188.875)
Pagamento de adiantamento de obras em imóveis para renda	(1.171)
Caixa líquido das atividades de investimento	(365.957)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	430.508
Pagamento de custos de colocação de cotas	(750)
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(7.375)
Pagamento de despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	(17.869)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis	(10.380)
Rendimentos distribuídos	(7.306)
Caixa líquido das atividades de financiamento	386.828
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	49.074
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	49.074

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo de 26 de julho de 2019 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 02 de fevereiro de 2019, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades em 26 de julho de 2019.

O objeto do FUNDO é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada ("Lei 8.245/91"), ou ainda 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 período findo de 26 de julho de 2019 a 30 de junho de 2020:

BPML11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Novembro	120,20
Dezembro	118,85
Janeiro	121,00
Fevereiro	119,99
Março	100,00
Abril	90,00
Maio	93,45
Junho	94,88

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de outubro de 2020.

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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo de 26 de julho de 2019 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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. 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 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 formalmente 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 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 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.

3.7 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 3.3, 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.

3.8 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.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo de 26 de julho de 2019 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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;

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo de 26 de julho de 2019 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(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

	30/06/2020
(a) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	48.777
	48.777

(a) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. e tem como objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

Empresas	30/06/2020			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
(a) B Sete Participações S.A	Não	185.908	39,80%	140.700
(b) L9 Empreendimentos Imobiliários e Participações	Não	7.785.039	100,00%	17.024
(c) Macaé Participações SPE	Não	8.043.589	72,22%	13.942
				171.666

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo de 26 de julho de 2019 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do período

Saldo inicial	-
Adições (Baixas) de investimento	232.466
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	(60.800)
Saldo em 30 de junho de 2020	171.666

(a) B Sete Participações S.A

A B Sete Participações S.A é uma Sociedade Empresária 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.

(b) 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. Sua principal atividade é a Gestão e administração da 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.

(c) Macaé Participações SPE

A empresa Macaé Participações SPE S.A. é uma Sociedade Empresária Anônima Fechada, com sede na cidade de Belo Horizonte - MG, fundada em 27/01/2011. A sociedade tem atividades na área de incorporação de empreendimentos imobiliários, tendo como principal atividade o aluguel de imóveis próprios. Empresarial, exceto consultoria técnica específica.

Durante o período findo em 30 de junho de 2020, o Fundo recebeu R\$ 5.820 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	30/06/2020
A vencer	1.554
Vencidos até 120 dias	5.578
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (a)	(4.861)
	2.271

(a) 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 30/06/2020
(1) Corresponde a 100% (cem por cento) 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 87.500.756m² da área do terreno, objeto da matrícula 149.626 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO.	268.313
(2) Corresponde a 85% (oitenta e cinco por cento) do empreendimento imobiliário denominado "shopping" e "cinema", localizado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, Na avenida Severino Ballesteros Rodrigues, nº 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.	215.534
(3) Corresponde a 65,6% (sessenta e cinco por cento) do empreendimento imobiliário denominado 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, nº 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 nº 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.	220.248
Corresponde a 100% (cem por cento) do empreendimento imobiliário denominado Shopping Londrina, localizado no Loteamento Londrina Norte, na Avenida Américo de Olindo Garla, nº 224, na Cidade de Londrina, no Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 91.338, do Cartório do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR.	120.600
	824.695

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

Saldo inicial	-
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	608.802
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1.171
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	214.722
Saldo em 30 de junho de 2020	824.695

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2020				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Capim Dourado	(a)	7,00%	10 anos	9,25% a.a.	8,25% a.a.
Shopping Contagem	(a)	18,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,00% a.a.
Shopping Ilha Plaza	(a)	10,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,00% a.a.
Shopping Londrina	(a)	18,00%	10 anos	9,50% a.a.	8,50% a.a.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo de 26 de julho de 2019 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de junho de 2020, e formalmente aprovado pela administração em junho de 2020. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que 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 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 nº 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 do 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 nº 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. Os NOI's divulgados não são abertos (para adotá-los 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. Ressalvando 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.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se seguros quanto aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Condomínios (a)	(1)	682.744

(a) Os condomínios seguros referem-se ao: condomínio Capim Dourado Shopping, BR Malls Administração e Comercialização Casa e Gourmet LTDA, condomínio do Shopping Contagem, condomínio do edifício Ilha Plaza Shopping Center, condomínio Londrina Norte e condomínio Plaza Macaé.

(1) Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se seguros por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

8. Receita com locações

	30/06/2020
Receitas de aluguéis	39.198
Receitas de estacionamento	6.470
Receita de cessão de direito de uso - CDU	392
Receitas de merchandising	2.383
	48.443

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, cessão de direito de uso - CDU, merchandising e quiosques do empreendimento mencionado na nota explicativa 7. As unidades de locações do shopping center são a 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. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida de forma linearizada com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

	30/06/2020
Taxa de administração - Fundo	461
	461

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração de até 1,00% (um por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO 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 das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. A taxa de Administração engloba as taxas de custódia, gestão e da escrituração de cotas do Fundo e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do FUNDO, os quais serão debitados do FUNDO de acordo com o disposto neste regulamento e legislação vigente. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 02 de agosto de 2019, o Fundo adquiriu 4 imóveis e 3 SPE's ao valor total de R\$ 474.000, conforme contrato de compra e venda, tendo sido pago em agosto R\$ 299.824 e o restante dividido entre o contrato de CRI e debênture, sendo a dívida: R\$ 200.000 a serem pagos em 144 parcelas mensais e consecutivas, atualizadas pela DI Cetip acrescido de uma taxa fixa de 1.50% ao ano, calculada com base exponencial e cumulativa na forma de pro rata temporais e, a debênture no valor de 265.000 a serem pagas ao final de dois anos. Em garantia desta obrigação o Fundo cedeu fiduciariamente os fluxos futuros de aluguel dos imóveis a Securitizadora.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo de 26 de julho de 2019 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Os saldos de recursos decorrentes de obrigações por aquisição de imóveis são:

	30/06/2020
Obrigações por aquisição de imóveis	463.889
	<u>463.889</u>
Circulante	17.945
Não circulante	445.944

10.1 Obrigações por aquisição de imóveis - movimentação

	30/06/2020	
	SPE's a pagar	Imóveis a pagar
Saldo inicial	-	-
Aquisição de imóveis e SPE's	54.073	419.927
Despesas de juros por obrigações na aquisição	827	6.817
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição	1.700	16.169
Pagamento de PMT por obrigações na aquisição	-	(35.624)
Saldo a pagar	<u>56.600</u>	<u>407.289</u>

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 25 do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis, nos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2020
Rendimentos	
Lucro líquido do período	160.063
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(214.722)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	4.861
Rendas provisionadas e recebidas/(não recebidas)	(7.132)
Atualização monetária e juros sobre obrigações pela aquisição de imóveis	163
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	60.800
Despesas operacionais não liquidadas financeiramente	194
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	<u>4.227</u>
Adiantamento de distribuição	3.079
Rendimentos apropriados	<u>7.306</u>
Rendimentos (a distribuir)	-
Rendimentos líquidos pagos no período	<u>7.306</u>
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	<u>1,70</u>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	172,84%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

12 Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

	30/06/2020	
	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	4.305.079	430.508
Cotas de investimentos a integralizar	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	<u>4.305.079</u>	<u>430.508</u>
Valor por cota (valor expresso em reais)		<u>100,00</u>

12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo 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.

No período findo de 26 de julho de 2019 a 30 de junho de 2020 houve emissão de 4.305.079 novas cotas, no valor de R\$ 100,00 totalizando o montante de 430.508, sendo a 1ª emissão do Fundo.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo de 26 de julho de 2019 a 30 de junho de 2020, o Fundo não realizou amortizações.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo de 26 de julho de 2019 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

12.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2020
Gastos com colocação de cotas	750
	750

Para arcar com as eventuais despesas extraordinárias do imóvel integrante do patrimônio do Fundo, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Administradora, por meio da retenção, de até 5% (cinco por cento), ao mês, do valor a ser distribuído aos cotistas, até o limite de 1% do patrimônio do Fundo.

No período findo de 26 de julho de 2019 a 30 de junho de 2020, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

	30/06/2020
Lucro líquido do período	160.063
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	430.508
Gastos com colocação de cotas	(750)
Total das adições/deduções	429.758

(*) 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.

	30/06/2020	
	Valores	Percentual
Descontos concedidos	1.066	0,00%
Despesas administrativas do empreendimento	13.745	0,00%
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	7.644	0,00%
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	17.869	0,00%
Despesas de comissões	116	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	443	0,00%
Despesas com cotas de fundo de renda fixa	64	0,00%
Despesa de consultoria	50	0,00%
Despesa da avaliação	44	0,00%
Despesa legais	365	0,00%
Despesas de auditoria	150	0,00%
Taxa de administração - Fundo	461	0,00%
Taxa de Gestão	3.591	0,00%
Outras despesas operacionais	199	0,00%
	45.807	0,00%

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, artigo 40 da IN 1.585.

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.

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas n.º 5, 9 e 17.

O Fundo aplica o CPC 40 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:

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo de 26 de julho de 2019 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

. 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.

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

Ativos	30/06/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	48.777	-	48.777
Ações de companhias fechadas	-	171.666		171.666
Propriedades para investimento	-	-	824.695	824.695
Total do ativo	-	220.443	824.695	1.045.138

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento 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 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo de 26 de julho de 2019 a 30 de junho de 2020, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., 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 2020, o saldo de valores a receber - repasse shoppings monta a R\$ 297, e está representado substancialmente por aluguéis repassados para a Securitizadora para pagamentos das dívidas de CRI e Debênture.

20.3 Em 30 de junho de 2020, o saldo de outros valores a receber monta a R\$ 1.196, e está representado substancialmente por valores de impostos e despesas administrativas do shopping Casa e Gourmet, no qual o fundo será reembolsado.

20.4 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.

20.5 Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os Shoppings do portfólio do Fundo sofreram medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais, inclusive, impactaram negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.

20.6 No período findo de 26 de julho de 2019 a 30 de junho de 2020, não houve alteração no regulamento do Fundo.

21. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2020 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *