

# **Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings**

**CNPJ (33.046.142/0001-49)**

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

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023  
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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. 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.

#### Propriedades para investimento e obrigações por aquisição de imóveis

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo, no montante de R\$ 811.644 mil, que representavam 142,39% do seu patrimônio líquido, bem como possuía obrigações por aquisição de imóveis vinculadas às propriedades para investimento, no montante de R\$ 442.930 mil, que representavam 77,70% do seu patrimônio líquido. O investimento em propriedades para investimento, bem como as obrigações por aquisição de imóveis foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses saldos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e devido ao alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito nas notas explicativas nº 7 e 10 às demonstrações financeiras.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, inspeção em base amostral das matrículas das propriedades para validação da existência das propriedades para investimento, bem como o envolvimento de especialistas em avaliação para 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. Analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também analisamos as atualizações monetárias do contrato de compra a prazo dos imóveis da rubrica de propriedades para investimento que deram origem às obrigações por aquisição de imóveis, verificamos as liquidações financeiras e recalculamos o saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas nas notas explicativas nº 7 e 10 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o saldo de obrigações por aquisição de imóveis e 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 estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Avaliação de determinação do valor justo das ações de companhias fechadas

Conforme apresentado nota explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2023, os investimentos em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu valor justo totaliza R\$ 173.609 mil, representando 30,46% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido 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 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 ações de companhias fechadas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as ações de companhias fechadas fornecidas 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 aos cotistas

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 distribuição de rendimentos 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 e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. 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.

### **Responsabilidade 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 Investimentos 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.

### **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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluimos 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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões

estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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 exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

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



Marília Nascimento Soares  
Contadora CRC-SP301194/O

**Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings****CNPJ: 33.046.142/0001-49****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>% do PL</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>					
Disponibilidades	5.1	2.420	0,42%	7	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de renda fixa	5.1	12.148	2,13%	8.819	1,62%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	38.725	6,79%	32.047	5,89%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.1	(29.187)	-5,12%	(23.457)	-4,31%
Valores a Receber - repasse shoppings	20.2	5.871	1,03%	5.871	1,08%
Outros valores a receber	20.3	1.622	0,28%	1.615	0,30%
Outros créditos		93	0,02%	26	0,00%
		<b>31.692</b>	<b>5,14%</b>	<b>24.928</b>	<b>4,58%</b>
<b>Não Circulante</b>					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2	173.609	30,46%	174.059	32,00%
		<b>173.609</b>	<b>30,46%</b>	<b>174.059</b>	<b>32,00%</b>
<b>Investimento</b>					
<b>Propriedades para investimento</b>					
Imóveis acabados		612.142	107,39%	612.026	112,52%
Ajuste de avaliação ao valor justo		199.502	35,00%	165.301	30,39%
	7	<b>811.644</b>	<b>142,39%</b>	<b>777.327</b>	<b>142,91%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.016.945</b>	<b>178,40%</b>	<b>976.314</b>	<b>179,49%</b>
<b>Passivo</b>					
	<b>Nota</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>% do PL</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>					
Provisões e contas a pagar	20.4	3.983	0,70%	3.276	0,60%
Obrigações por captação de recursos	10	76.139	13,36%	297.539	54,70%
		<b>80.122</b>	<b>14,06%</b>	<b>300.815</b>	<b>55,30%</b>
<b>Não Circulante</b>					
Obrigações por captação de recursos	10	366.791	64,35%	131.559	24,19%
		<b>366.791</b>	<b>64,35%</b>	<b>131.559</b>	<b>24,19%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>446.913</b>	<b>78,40%</b>	<b>432.374</b>	<b>79,49%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	430.508	75,52%	430.508	79,15%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(750)	-0,13%	(750)	-0,14%
Lucros acumulados		140.274	24,61%	114.182	20,99%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>570.032</b>	<b>100,00%</b>	<b>543.940</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.016.945</b>	<b>178,40%</b>	<b>976.314</b>	<b>179,49%</b>

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

**Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings**

CNPJ: 33.046.142/0001-49

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	8	73.062	72.037
Receitas de estacionamento	8	13.709	10.683
Receita de cessão de direito de uso - CDU	8	465	325
Receitas de mall/ merchandising	8	3.182	2.679
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		-	1
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6	(5.730)	(6.594)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	34.201	(30.940)
Despesas de juros por obrigações por captação de recursos	10.1	(34.642)	(13.086)
Despesas de atualização monetária por obrigações por captação de recursos	10.1	(31.590)	(33.522)
Despesas administrativas do empreendimento	14 e 20.5	(18.642)	(17.302)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>34.015</b>	<b>(15.719)</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2	5.946	8.513
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2	(1.108)	(1.932)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>4.838</b>	<b>6.581</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.228	1.766
Receitas de operações compromissadas		-	5
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(173)	(352)
		<b>1.055</b>	<b>1.419</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesa de consultoria	14	(330)	(198)
Taxa de administração	9 e 14	(5.339)	(5.743)
Outras despesas operacionais	14	(652)	(211)
		<b>(6.321)</b>	<b>(6.152)</b>
<b>Lucro/Prejuízo do exercício</b>		<b>33.587</b>	<b>(13.871)</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	12.1	<b>4.305.079</b>	<b>4.305.079</b>
<b>Lucro/Prejuízo por cota integralizada - R\$</b>		<b>7,80</b>	<b>(3,22)</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>132,41</b>	<b>126,35</b>

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



**Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings****CNPJ: 33.046.142/0001-49****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
<b>Em 30 de junho de 2021</b>		<b>430.508</b>	<b>(750)</b>	<b>141.477</b>	<b>571.235</b>
Prejuízo do exercício		-	-	(13.871)	(13.871)
Rendimentos apropriados	11	-	-	(13.424)	(13.424)
<b>Em 30 de junho de 2022</b>		<b>430.508</b>	<b>(750)</b>	<b>114.182</b>	<b>543.940</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	33.587	33.587
Rendimentos apropriados	11	-	-	(7.495)	(7.495)
<b>Em 30 de junho de 2023</b>		<b>430.508</b>	<b>(750)</b>	<b>140.274</b>	<b>570.032</b>

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

**Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings****CNPJ: 33.046.142/0001-49****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de receitas de aluguéis		66.384	58.063
Recebimento de receitas de estacionamento		13.709	10.683
Recebimento de receitas de mall/ merchandising		3.182	-
Pagamento de taxa de administração		(5.384)	(5.749)
Pagamento de despesas com empreendimentos		(18.642)	(17.302)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		224	719
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(236)	(287)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>59.237</b>	<b>46.127</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		1.228	1.766
Rendimento de operações compromissadas		-	4
Aquisição (amortização) de ações de companhias fechadas	<b>5.2</b>	(658)	(4.133)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	<b>5.2</b>	5.946	8.513
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custos de registros e outros)	<b>7</b>	(116)	(1.370)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>6.400</b>	<b>4.780</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Pagamento de juros e amortização por obrigações na captação de recursos	<b>10</b>	(52.400)	(58.687)
Rendimentos distribuídos	<b>11</b>	(7.495)	(16.700)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(59.895)</b>	<b>(75.387)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>5.742</b>	<b>(24.480)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>		<b>8.826</b>	<b>33.306</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>		<b>14.568</b>	<b>8.826</b>

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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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 n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 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 exercício findo em 30 de junho de 2023.

<b>BPML11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Julho	63,98
Agosto	63,85
Setembro	64,25
Outubro	69,02
Novembro	65,97
Dezembro	63,11
Janeiro	60,50
Fevereiro	60,22
Março	56,00
Abril	57,40
Maior	57,79
Junho	61,54

### 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 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de setembro de 2023.

### 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.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Contas a receber: representam 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. Mensuração dos passivos financeiros**

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

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

**III. Reconhecimento de variações de valor justo**

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

**3.3 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 Ações de companhias fechadas**

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

**3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

---

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

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

### **3.6 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

### **3.7 Caixa e equivalentes de caixa**

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

### **3.8 Aplicações interfinanceiras de liquidez**

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

### **3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, 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.

### **3.10 Lucro (prejuízo) por cota**

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

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

### **4.1 Riscos associados ao Fundo**

#### **4.1.1 Risco de crédito**

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

#### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

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

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

---

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

**4.1.4 Riscos jurídicos**

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

**4.1.5 Risco de mercado**

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

**4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

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

**4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

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

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

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

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

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, 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).

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**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 mitiga-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**

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
(a) Disponibilidades	2.420	7
(b) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	-	2.772
(c) Cotas do BTG Pactual Yield DI RF REF CP	12.148	6.047
	<u>14.568</u>	<u>8.826</u>

(a) Saldo disponível em conta corrente.

(b) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

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

**5.2 De caráter imobiliário**

**Ações de companhias fechadas**

<u>Empresas</u>	<u>30/06/2023</u>			
	<u>Existência de controle</u>	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Participação no capital social</u>	<u>Ações de companhias fechadas</u>
(a) B Sete Participações S.A	Não	201.538	39,60%	130.788
(b) L9 Empreendimentos Imobiliários e Participações	Sim	16.935.639	100,00%	27.937
(c) Macaé Participações SPE	Não	3.835.608	72,22%	14.884
				<u>173.609</u>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Empresas	30/06/2022			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
(a) B Sete Participações S.A	Não	185.908	39,60%	140.547
(b) L9 Empreendimentos Imobiliários e Participações	Sim	10.415.122	100,00%	21.669
(c) Macaé Participações SPE	Não	5.902.897	72,22%	11.843
				<b>174.059</b>
<b>Movimentação do exercício</b>				
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>				<b>171.858</b>
Aquisição/(amortização) de ações de companhias fechadas				4.133
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas				(1.932)
<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>				<b>174.059</b>
Aquisição/(amortização) de ações de companhias fechadas				658
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas				(1.108)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>				<b>173.609</b>

**(a) B Sete Participações S.A**

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o valor justo do imóvel Osasco Shopping está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield Associados, datado de junho de 2023 maio de 2022 e aprovado pela administração em junho de 2023 e 2022. O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado da empresa e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

**(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. A companhia é titular e legítima proprietária do Imóvel equivalente a 100% (cem por cento) do Shopping Casa & Gourmet, localizado na cidade do Rio de Janeiro - RJ e tem como principal atividade da companhia a gestão e administração de propriedade imobiliária, tendo como atividades secundárias a compra e venda de imóveis próprios, Holdings de instituições não-financeiras, Incorporação de empreendimentos imobiliários e Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica.

Em 30 de junho de 2023 e 2022, o valor justo das ações/cotas da empresa de companhia fechada está suportado por laudos de de avaliação elaborados pela empresa Biswanger Brazil, datados de junho de 2023 e abril de 2022, e aprovado pela administração em junho de 2023 e 2022. O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado da empresa e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

**(c) Macaé Participações SPE**

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

Em 30 de junho de 2023 e 2022, o valor justo das ações/cotas da empresa de companhia fechada está suportado por laudos de de avaliação elaborados pela empresa Biswanger Brazil e, datados de junho de 2023 e abril de 2022, e formalmente aprovado pela administração em julho de 2023 e 2022. O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado da empresa e nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo recebeu R\$ 5.946 (2022 - R\$ 8.513) 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	30/06/2023	30/06/2022
A vencer	15.041	10.763
Vencidos até 120 dias	2.020	4.165
Vencidos de 121 a 180 dias	1.716	1.800
Vencidos de 181 a 360 dias	3.472	4.369
Vencidos acima de 360 dias	16.476	10.950
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (a)	(29.187)	(23.457)
	<b>9.538</b>	<b>8.590</b>



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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**Movimentação do exercício**

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

<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>(16.863)</b>
Constituição da provisão	(6.594)
<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>	<b>(23.457)</b>
Constituição da provisão	(5.730)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>(29.187)</b>

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

**7. Propriedades para investimento**

<b>7.1 Descrição dos empreendimentos</b>	<b>Valor justo 30/06/2023</b>	<b>Valor justo 30/06/2022</b>
(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 87.500.756 m <sup>2</sup> da área do terreno, objeto das matrículas 149.626 e 149.627 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO.	295.679	264.148
(2) Corresponde a 85% (oitenta e cinco por cento) do empreendimento imobiliário denominado Shopping Contagem, localizado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, Na avenida Severino Ballesteros Rodrigues, n.º 850, Ressaca, objeto respectivamente das matrículas n.º 148.044 e 148.045, ambas do Serviço do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG.	208.745	208.822
(3) Corresponde a 65,6% (sessenta e cinco por cento) do empreendimento imobiliário denominado Shopping Ilha Plaza constituído pelas Loja A, Loja C, Loja D e Loja E, localizadas na Cidade e no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Maestro Paulo e Silva, n.º 400, lote 1 do PA 41.441, Rua Escritura Eneida de Moraes e Rua Teodoro Braga, ambas do PA 10.396, Ilha do Governador, objeto, respectivamente das matrículas n.º 90.338 (Loja a), 90.341 (Loja C), 90.342 (Loja D) e 90.343 (Loja E), todas do Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.	211.446	209.337
(4) Corresponde a 100% (cem por cento) do empreendimento imobiliário denominado Shopping Londrina Norte, localizado no Loteamento Londrina Norte, na Avenida Américo de Olindo Garla, n.º 224, na Cidade de Londrina, no Estado do Paraná, objeto das matrículas n.º 100.844 e 100.845, do Cartório do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR.	95.774	95.020
	<b>811.644</b>	<b>777.327</b>

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

<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>806.897</b>
Aquisição de imóveis para renda (custos de registros e outros)	1.370
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(30.940)
<b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>	<b>777.327</b>
Aquisição de imóveis para renda (custos de registros e outros)	116
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	34.201
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>811.644</b>

**7.3 Avaliação a valor justo**

<b>Empreendimento</b>	<b>30/06/2023</b>				
	<b>Método</b>	<b>Percentual de vacância</b>	<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
Shopping Capim Dourado	(a)	3,20%	10 anos	10,50% a.a.	9,50% a.a.
Shopping Contagem	(a)	7,20%	10 anos	10,75% a.a.	9,50% a.a.
Shopping Ilha Plaza	(a)	2,10%	10 anos	10,50% a.a.	9,25% a.a.
Shopping Londrina Norte	(a)	8,30%	10 anos	11,50% a.a.	10,25% a.a.
<b>Empreendimento</b>	<b>30/06/2022</b>				
	<b>Método</b>	<b>Percentual de vacância</b>	<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
Shopping Capim Dourado	(a)	10,00%	10 anos	10,0% a.a.	9,00% a.a.
Shopping Contagem	(a)	13,00%	10 anos	10,25% a.a.	9,00% a.a.
Shopping Ilha Plaza	(a)	10,50%	10 anos	10,00% a.a.	8,75% a.a.
Shopping Londrina Norte	(a)	14,00%	10 anos	11,00% a.a.	9,75% a.a.

(a) Os valores justos correspondentes às propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de maio de 2023 e 2022, e formalmente aprovados pela administração e gestão em junho de 2023 e junho de 2022. Os laudos de avaliação foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM n.º 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo 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 n.º 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas da operação de shopping centers. 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.

**8. Receita com locações**

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Receitas de aluguéis	73.062	72.037
Receitas de estacionamento	13.709	10.683
Receita de cessão de direito de uso - CDU	465	325
Receitas de mall/merchandising	3.182	2.679
	<u>90.418</u>	<u>85.724</u>

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

**9. Taxa de administração**

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Taxa de administração	5.339	5.743
	<u>5.339</u>	<u>5.743</u>

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, 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 dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**10. Obrigações por captação de recursos**

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 de 2019 o montante de R\$ 299.824 e o restante dividido entre o contrato de CRI e debênture, lastreados nos fluxos futuros de aluguel dos imóveis à Securitizadora. As obrigações estão segregadas em:

- (i) a CRI no valor de R\$ 200.000, atualizadas por CDI + 1.50% ao ano, com vencimento em 20 de agosto de 2031.
- (ii) a debênture no valor de R\$ 265.000, atualizadas por 136,51% do CDI, cujo vencimento era 31 de julho de 2023 e foi postergado para 31 de julho de 2024 pela assembleia geral dos titulares de debêntures realizada em 20 de julho de 2023.

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

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Obrigações por captação de recursos (circulante)	76.139	297.539
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	366.791	131.559
	<u>442.930</u>	<u>429.098</u>

O montante aproximado de R\$ 61.902 apresentado em "Obrigações por captação de recursos (circulante)" refere-se a expectativa de juros acruados mensalmente no período correspondente a julho/23 a junho/2024. Estes valores serão pagos com as receitas recebidas pelo Fundo mensalmente nos respectivos meses, uma vez que tais valores transitarão no resultado mensal.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

<b>Saldo a pagar em 30 de junho de 2021</b>	<b>441.177</b>
Despesas de juros por obrigações na captação de recursos	13.086
Despesas de atualização monetária por obrigações na captação de recursos	33.522
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(58.687)
<b>Saldo a pagar em 30 de junho de 2022</b>	<b>429.098</b>
Despesas de juros por obrigações na captação de recursos	34.642
Despesas de atualização monetária por obrigações na captação de recursos	31.590
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(52.400)
<b>Saldo a pagar em 30 de junho de 2023</b>	<b>442.930</b>

**11. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. 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, ou o próximo dia útil seguinte, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o dia 25 dos meses de março e setembro ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Lucro/Prejuízo do exercício	33.587	(13.871)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(34.201)	30.940
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	5.730	6.594
Rendas provisionadas e recebidas/não recebidas	(6.677)	(13.231)
Despesas de atualização monetária por obrigações por captação de recursos	26.118	447
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	1.108	1.932
Despesas operacionais não liquidadas financeiramente	38	(2)
Compensação de prejuízo de exercícios anteriores (adiantamento de distribuição do exercício anterior) (*)	(615)	615
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>25.088</b>	<b>13.424</b>
Retenção de rendimentos (**)	(17.593)	-
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>(17.593)</b>	<b>-</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>7.495</b>	<b>13.424</b>
Rendimentos (a distribuir)	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	3.276
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>7.495</b>	<b>16.700</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>1,74</b>	<b>3,88</b>
% do resultado do exercício/período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	29,87%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	17.593	-

(\*) Devido a realização de antecipações de rendimentos mensalmente conforme previsto no § 1º do Art. 17 do Regulamento do Fundo, o mesmo pagou como adiantamento de distribuição o valor de R\$ 615 em excesso ao valor do lucro base caixa auferido no exercício findo em 30 de junho de 2022. Tal valor foi objeto de dedução nos rendimentos a distribuir do exercício findo em 30 de junho de 2023.

(\*\*) O Fundo divulgou em 28 de junho de 2023, através de ata de Assembleia Geral Extraordinária, deliberando a não distribuição de no mínimo 95% dos resultados auferidos no primeiro semestre de 2023, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2023, os quais serão retidos para utilização em possíveis reinvestimentos em ativos alvo do Fundo, como, por exemplo, o Shopping Osasco Plaza, bem como para manutenção de liquidez do Fundo, conforme o caso.

**12 Patrimônio líquido**

**12.1 Cotas integralizadas**

	<b>30/06/2023</b>		<b>30/06/2022</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>
Cotas de investimentos subscritas	4.305.079	430.508	4.305.079	430.508
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>4.305.079</b>	<b>430.508</b>	<b>4.305.079</b>	<b>430.508</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**12.2 Emissão de novas cotas**

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

No exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não realizou novas emissões de cotas.

**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 conseqüente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não realizou amortizações.

**12.4 Gastos com colocação de cotas**

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Gastos com colocação de cotas	750	750
	<u>750</u>	<u>750</u>

Nos exercício findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não incorreu gastos com colocação de cotas.

**12.5 Reserva de contingência**

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 o Fundo não constituiu reserva de contingência

**13. Retorno sobre o patrimônio líquido**

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Lucro/Prejuízo do exercício	33.587	(13.871)
Patrimônio Líquido inicial	543.940	571.235
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	-	-
Gastos com colocação de cotas	-	-
Total das adições/deduções	-	-
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<u>6,17%</u>	<u>-2,43%</u>

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

**14. Encargos debitados ao Fundo**

	<u>30/06/2023</u>		<u>30/06/2022</u>	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento (*)	18.642	3,48%	17.302	3,02%
Despesa de consultoria	330	0,06%	198	0,03%
Taxa de administração	5.339	1,00%	5.743	1,00%
Outras despesas/(receitas) operacionais	652	0,12%	211	0,04%
	<u>24.963</u>	<u>4,66%</u>	<u>23.454</u>	<u>4,09%</u>
<b>Patrimônio líquido médio do período</b>		<u>536.074</u>		<u>573.552</u>

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

**15. Tributação**

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

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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

**16. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

**17. Serviços de custódia e tesouraria**

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

**18. Partes relacionadas**

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

**19. Demonstrativo ao valor justo**

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

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

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

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

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

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	12.148	-	12.148
Ações de companhias fechadas	-	-	173.609	173.609
Propriedades para investimento	-	-	811.644	811.644
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>12.148</b>	<b>985.253</b>	<b>997.401</b>
Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	8.819	-	8.819
Ações de companhias fechadas	-	-	174.059	174.059
Propriedades para investimento	-	-	777.327	777.327
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>8.819</b>	<b>951.386</b>	<b>960.205</b>

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

**20. Outras informações**

**20.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2023, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**20.2** Em 30 de junho de 2023, o saldo de valores a receber - repasse shoppings monta R\$ 5.871 (2022 - R\$ 5.871), e está representado substancialmente por alugueis retidos na Securitizadora para pagamentos das dívidas de CRI e Debênture e posterior repasse ao Fundo de eventual saldo excedente.

**20.3** Em 30 de junho de 2023, o saldo de outros valores a receber monta a R\$1.622 (2021 - R\$1.615) e está representado substancialmente por valores de impostos e despesas administrativas do shopping Casa e Gourmet, pelo qual o fundo será reembolsado.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**20.4** Em 30 de junho de 2023, o saldo de provisões e contas a pagar, está composto principalmente por recuperação de aluguéis pendentes de repasse para o antigo proprietário e taxa de administração conforme segue:

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Recuperação de aluguéis pendentes	3.319	2.609
Taxa de administração	436	481
Diversos	228	186
	<u><b>3.983</b></u>	<u><b>3.276</b></u>

**20.5** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**20.6** Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

**20.7** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

**21. Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**Mayara Lopes**  
**Contadora**  
**CRC: SP- 292201/O-0**

**Allan Haddid**  
**Diretor**  
**CPF: 071.913.047-66**

\* \* \*