

## Informações

### Objeto e Perfil do Fundo

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

### Início do Fundo

26/07/2019

### CNPJ

33.046.142/0001-49

### Número de Emissões

1

### Gestor

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

### Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

### Taxa de Administração<sup>1</sup>

1,00% ao ano sobre o PL do Fundo

### Quantidade de Empreendimentos

7

### Área Total dos Empreendimentos

140.810 m<sup>2</sup>

### Patrimônio Líquido

R\$569.238.162,73

### Valor Patrimonial/Cota

R\$132,22

### Quantidade de Cotas

4.305.079

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

## Nota do Gestor

No início de novembro o Copom se reunirá novamente para definir o novo patamar da taxa Selic. Mesmo com as adversidades do cenário externo, marcado pelas tensões no Oriente Médio e pelo processo fiscal americano que segue pressionado com ritmo da economia, a maioria dos economistas mantém a tendência positiva frente a redução da taxa básica de juros, aguardando cortes de mesma magnitude nas duas últimas reuniões do colegiado, levando a Selic a uma taxa terminal de 11,75% a.a. no final de 2023.

Em setembro, o Índice Cielo do Varejo Ampliado – ICVA, manteve o comportamento dos demais meses do terceiro trimestre do ano, tendo apresentado a tendência positiva na base nominal, com um crescimento de 2,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, mas representando em termos deflacionados uma redução de 1,6%. Neste mês, os efeitos de calendário contribuíram positivamente em relação ao resultado, uma vez que houve um sábado a mais, dia de maior movimentação de público. Mesmo assim, a retração foi sentida em todos os macrossetores analisados. Bens Duráveis foi afetado pelo segmento de materiais de construção. Livrarias e papelarias, foram os principais ofensores de Bens Não duráveis. Já serviços, foi impactado pelo desempenho de Bares e Restaurantes. No entanto, balanceado tais impactos, o segmento de Supermercado performou de forma bem positiva, dado a redução de preços dos alimentos, principalmente das carnes. Por regiões, em termos nominais, somente a região Nordeste apresentou uma correção negativa.

A Intenção de Consumo das Famílias, ICF, apresentou um resultado positivo, mas marcado pelo conservadorismo, dado a proximidade das principais datas do varejo, como a Black Friday e o Natal. Na passagem mensal o índice apresentou um crescimento de 0,3%, já na variação anual a alta foi de 19,7%. Novamente, o Momento para Bens Duráveis segue sendo impulsionado pelo cenário macroeconômico com a redução dos juros, possibilitando a projeção de compra de bens que demandam o dispêndio de montante financeiro mais elevado. Os sete indicadores na comparação anual apresentaram crescimento, com destaque também para a Perspectiva de Consumo. Já na variação mensal, apenas a Perspectiva Profissional não se comportou de forma positiva, dado a proximidade do fim de ano e a sazonalidade de redução de contratações formais.

Em relação a nossa carteira, prevemos que os resultados continuarão a superar as metas orçamentárias no acumulado do ano. A loja âncora, que não realizou o pagamento de aluguel no mês anterior, impactando o NOI do Ilha Plaza e do Plaza Macaé, manteve a inadimplência para o mês de outubro. Ressaltamos que as medidas cabíveis estão sendo tomadas. O destaque do mês vai para o as novas inaugurações nos Shoppings, sendo uma agência de turismo no Londrina Norte, com 173m<sup>2</sup>, uma importante marca de chocolates e cafeteria no Plaza Macaé e uma loja de vestuário infantil no Contagem. Em relação aos eventos, destaque para eventos com a temática infantil no Contagem, Ilha Plaza, Capim Dourado e Plaza Macaé, além de um evento musical e gastronômico no Terraço do Ilha Plaza, que fez o Shopping superar o fluxo de veículos nos três dias de evento na comparação com o mesmo período do ano anterior.

Sobre o comportamento da cota no mercado secundário da B3, informamos que o Fundo apresentou negociações em 100% dos pregões no mês, transacionando cerca de R\$ 4,1 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 87,15/cota, uma variação positiva de 5,0% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 2,0%.

## Distribuição de Rendimentos

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

Em outubro, o Fundo não auferiu resultado passível de antecipação mensal de distribuição de rendimentos. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

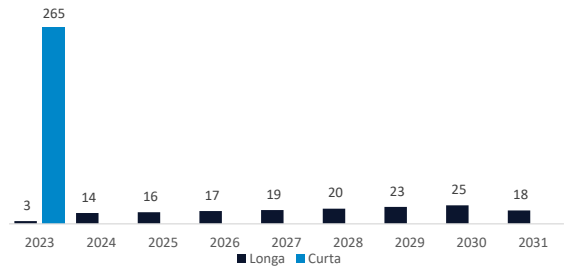
## Obrigações

Em setembro, seguimos normalmente com o cronograma de amortização da dívida longa do Fundo, sendo importante ressaltar que os valores referente as amortizações não transitam no resultado do Fundo.

O cronograma de amortização do principal das dívidas, bem como as principais características das obrigações estão retratados a seguir:

(em R\$ milhões)	Custo	Venc.	Principal
<b>Obrigações por aquisições de imóveis</b>			<b>474</b>
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209
Dívida Curta	CDI + 2,95% aa	Jul/2024	265

## Cronograma de amortização (R\$ milhões)



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

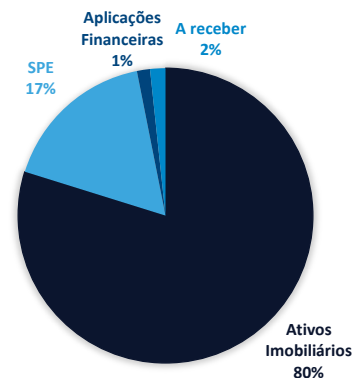
## Carteira

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

O patrimônio líquido ao final de setembro era de R\$ 569,2 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 985,8 milhões, valor em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 10,1 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente ao pagamento das obrigações com amortização do Fundo.

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

Ativos Imobiliários	811,7
SPE	174,1
Aplicações Financeiras	10,1
Obrigações	(439,6)
A pagar/a receber	12,9
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>569,2</b>

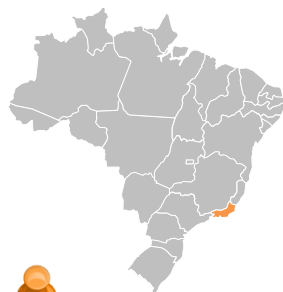


## Desempenho Operacional<sup>2</sup>



### Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	36.575
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	36.575
Ocupação	[%]	97,1%
Vendas Totais	[R\$]	36.231.402
Receita de Locação	[R\$]	1.902.809
NOI - competência	[R\$]	2.011.701
SSR	[%]	6,5%
SSS	[%]	1,9%
Inadimplência	[%]	-4,2%



### Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	7.137
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	7.137
Ocupação	[%]	90,3%
Vendas Totais	[R\$]	12.027.735
Receita de Locação	[R\$]	503.741
NOI - competência	[R\$]	288.840
SSR	[%]	-9,0%
SSS	[%]	-12,1%
Inadimplência	[%]	1,6%



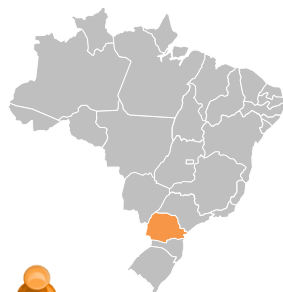
### Shopping Contagem

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	34.942
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	29.701
Ocupação	[%]	93,1%
Vendas Totais	[R\$]	27.194.034
Receita de Locação	[R\$]	1.708.604
NOI - competência	[R\$]	1.508.707
SSR	[%]	-5,5%
SSS	[%]	5,0%
Inadimplência	[%]	1,7%



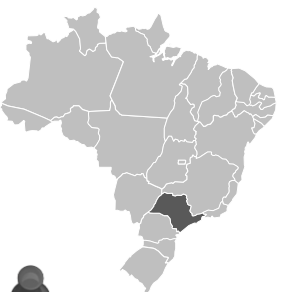
### Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	21.604
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.172
Ocupação	[%]	97,8%
Vendas Totais	[R\$]	26.312.734
Receita de Locação	[R\$]	1.886.238
NOI - competência	[R\$]	1.878.504
SSR	[%]	1,0%
SSS	[%]	0,7%
Inadimplência	[%]	18,6%



### Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	32.992
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	32.992
Ocupação	[%]	91,4%
Vendas Totais	[R\$]	20.687.405
Receita de Locação	[R\$]	638.994
NOI - competência	[R\$]	168.811
SSR	[%]	6,3%
SSS	[%]	5,5%
Inadimplência	[%]	3,5%



### Shopping Osasco

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	13.843
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	5.482
Ocupação	[%]	91,7%
Vendas Totais	[R\$]	18.104.696
Receita de Locação	[R\$]	1.792.365
NOI - competência	[R\$]	983.572
SSR	[%]	-14,0%
SSS	[%]	-7,2%
Inadimplência	[%]	22,4%



## Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	22.694
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.751
Ocupação	[%]	97,6%
Vendas Totais	[R\$]	25.832.376
Receita de Locação	[R\$]	1.717.567
NOI - competência	[R\$]	1.738.281
SSR	[%]	17,3%
SSS	[%]	-3,2%
Inadimplência	[%]	8,0%

## Portfólio



ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	169.787
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	140.810
Ocupação	[%]	94,5%
Vendas Totais	[R\$]	133.283.129
Receita de Locação	[R\$]	7.561.425
NOI - competência	[R\$]	6.503.428
SSR	[%]	0,8%
SSS	[%]	-0,1%

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

## Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo fechou o mês de setembro positivo em aproximadamente R\$ 125,9 mil. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 1,1 milhão, dado o usual ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência, além disto, neste mês tivemos também a marcação de reversão de PDD, dado ao êxito do esforço de cobrança frente a Lojistas inadimplentes. Lembramos ainda que o fundo vem honrando com todas as obrigações de pagamento de juros das dívidas, curta e longa. Vale ressaltar também que expurgando os efeitos do Osasco, os Shoppings seguem apresentando um NOI Caixa YTD acima do orçado.

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

DESEMPENHO	jul-23	ago-23	set-23	2023
<b>Receitas</b>	<b>7.474.209</b>	<b>7.167.766</b>	<b>7.756.412</b>	<b>67.506.945</b>
Receita Imobiliária	7.603.127	7.113.219	6.698.253	64.901.433
PDD - aluguéis	(317.683)	(176.499)	604.060	(1.434.956)
Receita Financeira	130.993	75.506	109.690	783.373
Receita de Dividendos	57.772	155.540	344.410	3.257.094
<b>Despesas</b>	<b>(7.483.750)</b>	<b>(8.076.922)</b>	<b>(7.630.487)</b>	<b>(68.435.894)</b>
Despesas Operacionais	(1.849.836)	(2.073.726)	(2.301.752)	(18.810.556)
Despesas Financeira	(5.633.913)	(6.003.196)	(5.328.736)	(49.625.337)
Reserva	-	-	-	-
<b>Ajuste a Valor Justo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.093.919</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(9.541)</b>	<b>(909.155)</b>	<b>125.925</b>	<b>32.164.970</b>
Ajuste Gerencial	(133.126)	254.549	(1.090.023)	(16.727.359)
Retenção	-	-	-	(17.198.982)
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>(142.666)</b>	<b>(654.606)</b>	<b>(964.098)</b>	<b>(1.761.370,99)</b>
<b>Rendimento distribuído   cota<sup>3</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,54</b>

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

Anexo – Empreendimentos Imobiliários

**Shopping Capim Dourado**



<b>Localização:</b>	Palmas, TO
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	36.575
<b>Lojas Locadas:</b>	141
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	97,1%

**Shopping Ilha Plaza**



<b>Localização:</b>	Rio de Janeiro, RJ
<b>Participação:</b>	65,6%
<b>ABL (m²):</b>	14.172
<b>Lojas Locadas:</b>	115
<b>Vagas:</b>	580
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	97,8%

**Shopping Osasco Plaza**



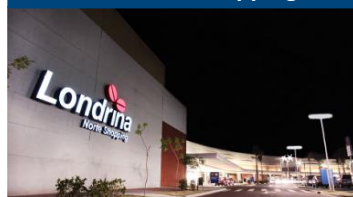
<b>Localização:</b>	Osasco, SP
<b>Participação:</b>	39,6%
<b>ABL (m²):</b>	5.482
<b>Lojas Locadas:</b>	118
<b>Vagas:</b>	1.100
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	91,7%

**Shopping Casa & Gourmet**



<b>Localização:</b>	Rio de Janeiro, RJ
<b>Participação:</b>	100,00%
<b>ABL (m²):</b>	7.137
<b>Lojas Locadas:</b>	21
<b>Vagas:</b>	314
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	90,3%

**Shopping Londrina Norte**



<b>Localização:</b>	Londrina, PR
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	32.992
<b>Lojas Locadas:</b>	102
<b>Vagas:</b>	1.500
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	91,4%

**Shopping Plaza Macaé**



<b>Localização:</b>	Macaé, RJ
<b>Participação:</b>	65,0%
<b>ABL (m²):</b>	14.751
<b>Lojas Locadas:</b>	88
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	97,6%

**Shopping Contagem**



<b>Localização:</b>	Contagem, MG
<b>Participação:</b>	85,0%
<b>ABL (m²):</b>	29.701
<b>Lojas Locadas:</b>	160
<b>Vagas:</b>	2.250
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	93,1%

<sup>4</sup> Data base: Setembro/23.

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

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

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



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