

## 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\$574.377.364,32

### Valor Patrimonial/Cota

R\$133,42

### 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

Seguindo as expectativas, o Copom manteve a magnitude do corte de 0,50 ponto percentual da taxa básica de juros da economia, que agora alcançou o patamar de 11,75%. Em ata, o colegiado defendeu o ritmo de queda adotado, apresentando preocupações que distanciam a possibilidade de intensificação da queda em um curto prazo. O arrefecimento da pressão inflacionária em alguns países sinaliza uma melhora do cenário externo, no entanto no ambiente doméstico, mostrou-se ainda vigilante com o passo das reformas estruturais, bem como a estabilização da dívida pública, que poderiam colocar em maior risco as projeções de longo prazo que seguem desancoradas.

O mês de novembro recuperou a tendência de alta do ICVA - Índice Cielo do Varejo Ampliado, que havia sido afetada nos meses anteriores, principalmente em outubro, apresentando um aumento de 4,2% na comparação nominal, o que representa um crescimento de 0,5% em termos deflacionados. Os efeitos do calendário contribuíram para o bom resultado, uma vez que tivemos uma quinta feira a mais na base comparativa, dia mais forte para o comércio. Não podemos esquecer que o mês foi marcado pela Black Friday, com efeitos reverberando durante todo o mês. Dos macrossetores somente Bens Duráveis não seguiu a performance desejada, impactado pelo segmento de Livrarias e Papelarias. Em Serviços e Bens Duráveis, Turismo e Transporte, bem como Óticas e Joalherias foram os destaques positivos, respectivamente. Já por regiões, em termos nominais, todas mantiveram o nível positivo, com atenção para Norte e Nordeste que não cresceram em níveis deflacionados.

Pela primeira vez após dois anos, a Intenção de Consumo das Famílias, ICF, apresentou a primeira queda, refletindo uma menor intenção de consumo, mas ainda se mantendo acima dos patamares de satisfação, com o melhor nível desde março de 2015. Na passagem mensal o índice teve uma retração de 0,7%, já na variação anual a alta foi de 15,3%. Olhando para os subíndices do indicador, a somente o nível de renda apresentou crescimento, impactado principalmente pelo recebimento de 13° salário, além das receitas extras de contratações temporárias de fim de ano. No entanto, ele não teve força suficiente para superar o humor mais apático do consumidor, que vem direcionando sua atenção orçamentária para o ano de 2024, com maior cautela.

Em relação a nossa carteira, estima-se que o desempenho do mês de dezembro fique acima em relação ao projetado para o período, proporcionado que o resultado acumulado encerre o ano em patamar superior ao orçado. Quanto às vendas, espera-se que os Shoppings registrem índices positivos nas variações de resultados em comparação ao ano anterior, mantendo os níveis positivos do mês anterior. No mês, ainda tivemos três inaugurações na Plaza Macaé, sendo duas operações de fast-food, para fortalecer a praça de alimentação, além de duas operações de vestuário relevantes do Capim Dourado, mantendo a planejamento de qualificação de mix do empreendimento. Em relação aos eventos, os Shoppings estiveram com toda a decoração natalina no mall, destacando-se o 'Parque dos Heróis da Liga da Justiça', no Contagem, que contou com uma decoração licenciada, espetáculos infantis e interações para o público, e para o Londrina Norte, que viabilizou uma montanha-russa na Praça de Eventos, gerando atratividade e receita para o empreendimento. Além disto, neste mês, foi publicado o resultado aprovando por ampla maioria a Consulta Formal que visava a aprovação dos cotistas para que a distribuição semestral seja inferior aos 95% do resultado caixa auferido no período, e que assim os recursos sejam utilizados na redução adicional do nível de alavancagem do Fundo e na manutenção da sua liquidez.

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\$ 15,3 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 96,00/cota, uma variação positiva de 1,3% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 4,2%.

## 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 dezembro, o Fundo ainda não havia auferido 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.

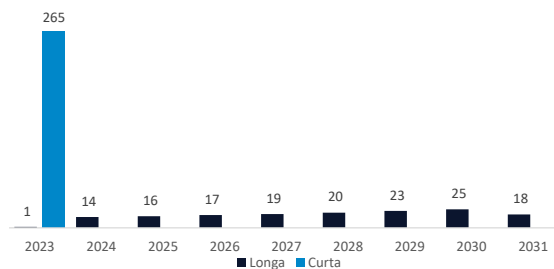
## Obrigações

Em novembro, 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. Já em relação a dívida curta, com a entrada de recursos oriundos da alienação de 60% do Capim Dourado, realizamos a amortização de R\$ 97,3 do saldo do principal da dívida curta do Fundo.

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

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

(em R\$ milhões)	Custo	Venc.	Principal
<b>Obrigações por aquisições de imóveis</b>			<b>377</b>
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209
Dívida Curta	CDI + 2,95% aa	Jul/2024	168



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

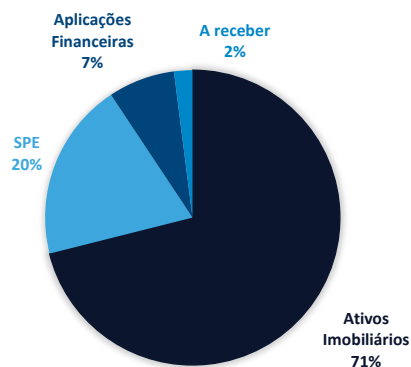
## Carteira

Em novembro 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 novembro era de R\$ 574,4 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 809,5 milhões, valor inferior ao mês anterior dado a alienação realizada de 60% do Capim Dourado. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 65,3 milhões, valor superior ao mês anterior, dado principalmente a entrada de recursos com a alienação do Capim Dourado.

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

Ativos Imobiliários	634,6
SPE	174,9
Aplicações Financeiras	65,3
Obrigações	(314,2)
A pagar/a receber	13,8
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>574,4</b>

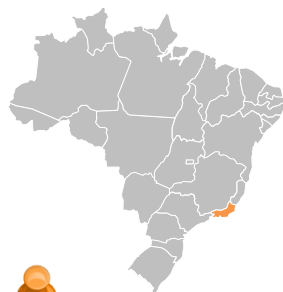


## Desempenho Operacional<sup>2</sup>



### Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	36.575
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.630
Ocupação	[%]	96,5%
Vendas Totais	[R\$]	44.090.673
Receita de Locação	[R\$]	2.105.874
NOI - competência	[R\$]	2.292.482
SSR	[%]	6,1%
SSS	[%]	4,7%
Inadimplência	[%]	-2,6%



### Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	7.137
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	7.137
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	14.168.747
Receita de Locação	[R\$]	537.064
NOI - competência	[R\$]	392.923
SSR	[%]	-12,1%
SSS	[%]	1,9%
Inadimplência	[%]	2,0%



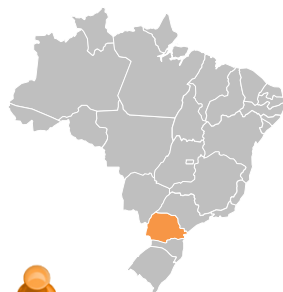
### Shopping Contagem

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	34.942
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	29.701
Ocupação	[%]	93,5%
Vendas Totais	[R\$]	34.706.171
Receita de Locação	[R\$]	1.717.730
NOI - competência	[R\$]	1.652.261
SSR	[%]	-2,2%
SSS	[%]	8,2%
Inadimplência	[%]	1,7%



### Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	21.604
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.172
Ocupação	[%]	97,5%
Vendas Totais	[R\$]	33.798.904
Receita de Locação	[R\$]	1.891.698
NOI - competência	[R\$]	2.008.399
SSR	[%]	-5,7%
SSS	[%]	15,6%
Inadimplência	[%]	14,1%



### Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	32.992
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	32.992
Ocupação	[%]	92,8%
Vendas Totais	[R\$]	23.335.671
Receita de Locação	[R\$]	765.589
NOI - competência	[R\$]	455.531
SSR	[%]	4,5%
SSS	[%]	9,1%
Inadimplência	[%]	8,4%



### Shopping Osasco

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	13.843
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	5.482
Ocupação	[%]	92,7%
Vendas Totais	[R\$]	22.881.101
Receita de Locação	[R\$]	1.952.291
NOI - competência	[R\$]	1.335.165
SSR	[%]	-10,9%
SSS	[%]	-4,6%
Inadimplência	[%]	12,5%



## Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	22.694
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.751
Ocupação	[%]	96,8%
Vendas Totais	[R\$]	32.731.059
Receita de Locação	[R\$]	1.825.805
NOI - competência	[R\$]	1.845.993
SSR	[%]	5,7%
SSS	[%]	14,6%
Inadimplência	[%]	6,1%

## Portfólio



ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	169.787
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	118.865
Ocupação	[%]	94,7%
Vendas Totais	[R\$]	152.139.947
Receita de Locação	[R\$]	7.521.905
NOI - competência	[R\$]	6.995.443
SSR	[%]	-0,8%
SSS	[%]	7,6%

<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 novembro positivo em aproximadamente R\$ 4,9 milhões. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 53,7 milhões, dado os ajustes ocasionados pelo impacto contábil originado pela desmarcação do ajuste a valor justo da parcela alienada do Capim Dourado. Ainda neste mês, o Fundo foi impactado pelo ganho de capital realizado na operação de venda do Capim Dourado. Importante ressaltar também que neste mês foi realizado o pagamento de R\$ 123,3 milhões da dívida curta, sendo que deste valor, R\$ 26,1 milhões foram correspondentes a juros acumulado de carências incorridas ao longo do fluxo da obrigação, sendo assim, classificado como uma despesa financeira do Fundo, na ótica de caixa. Importante ressaltar que as distribuições do semestre se darão de acordo com a regra apresentada no regulamento do Fundo, conforme a legislação em vigor.

DESEMPENHO	set-23	out-23	nov-23	2023
<b>Receitas</b>	<b>7.756.412</b>	<b>7.229.428</b>	<b>91.556.543</b>	<b>166.292.916</b>
Receita Imobiliária	6.698.253	6.906.185	7.190.542	78.998.160
PDD - aluguéis	604.060	(60.311)	(302.828)	(1.798.094)
Receita Financeira	109.690	105.804	358.864	1.248.041
Receita de Dividendos	344.410	277.750	266.640	3.801.484
Receita de Venda de Imóveis	-	-	84.043.325	-
<b>Despesas</b>	<b>(7.630.487)</b>	<b>(7.006.294)</b>	<b>(6.462.992)</b>	<b>(81.905.180)</b>
Despesas Operacionais	(2.301.752)	(2.084.411)	(1.997.895)	(22.892.863)
Despesas Financeira	(5.328.736)	(4.921.882)	(4.465.097)	(59.012.317)
Reserva	-	-	-	-
<b>Ajuste a Valor Justo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(80.177.484)</b>	<b>(47.083.565)</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>125.925</b>	<b>223.135</b>	<b>4.916.067</b>	<b>37.304.172</b>
Ajuste Gerencial	(1.090.023)	(359.641)	53.771.447	36.684.447
Retenção	-	-	-	(17.198.982)
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>(964.098)</b>	<b>(136.506)</b>	<b>58.687.514</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>	40,0%
<b>ABL (m²):</b>	14.630
<b>Lojas Locadas:</b>	140
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	96,5%

**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>	97,5%

**Shopping Osasco Plaza**



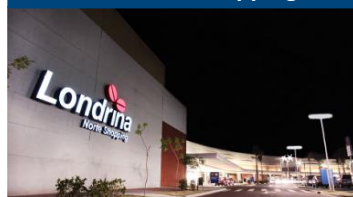
<b>Localização:</b>	Osasco, SP
<b>Participação:</b>	39,6%
<b>ABL (m²):</b>	5.482
<b>Lojas Locadas:</b>	118
<b>Vagas:</b>	1.100
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	92,7%

**Shopping Casa & Gourmet**



<b>Localização:</b>	Rio de Janeiro, RJ
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	7.137
<b>Lojas Locadas:</b>	21
<b>Vagas:</b>	314
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	96,9%

**Shopping Londrina Norte**



<b>Localização:</b>	Londrina, PR
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	32.992
<b>Lojas Locadas:</b>	105
<b>Vagas:</b>	1.500
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	92,8%

**Shopping Plaza Macaé**



<b>Localização:</b>	Macaé, RJ
<b>Participação:</b>	65,0%
<b>ABL (m²):</b>	14.751
<b>Lojas Locadas:</b>	86
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	96,8%

**Shopping Contagem**



<b>Localização:</b>	Contagem, MG
<b>Participação:</b>	85,0%
<b>ABL (m²):</b>	29.701
<b>Lojas Locadas:</b>	162
<b>Vagas:</b>	2.250
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	93,5%

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

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

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

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



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