

## 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

118.865 m<sup>2</sup>

### Patrimônio Líquido

R\$576.395.699,82

### Valor Patrimonial/Cota

R\$133,89

### 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

O Comitê de Política Monetária, Copom, realizou agora em março uma nova redução de 0,5 pontos percentuais da taxa de juros básica da economia, que alcançou o valor de 10,75% a.a., no sexto corte seguido. Em termos de direcionamento, preferiu se ater a um horizonte mais curto, incluindo uma visão apenas para a próxima reunião, já sinalizando um corte de mesma magnitude. Já olhando a prévia oficial da inflação, o IPCA-15, tivemos uma retração de 0,42 pontos percentuais na passagem mensal, encerrando março com uma alta 0,36%, impulsionado pelo segmento de alimentação e bebidas.

O Índice Cielo do Varejo Ampliado, ICVA, apresentou crescimento no mês de fevereiro, ensaiando uma possível recuperação. No mês, o índice apresentou uma alta de 0,5% na base deflacionada, o que ainda representa um resultado positivo de 4,3% na base nominal em comparação com o mesmo período do ano anterior. Efeitos do calendário beneficiaram a base, uma vez tivemos um dia a mais no mês, dado o ano bissexto. Em relação aos macrossetores, o destaque positivo ficou com Bens Não Duráveis, que alavancou a base, impulsionado pelo desempenho de Varejo Alimentício de modo geral, que pode ser resultado da antecipação das compras do feriado da Páscoa. Já os segmentos de Serviços e Bens Duráveis, mesmo impulsionados por Recreação e Lazer e Móveis e Eletro, respectivamente, não conseguiram apresentar um crescimento na variação, principalmente dado a queda das vendas que Estética e Cabelereiros e do setor de Vestuários, respectivamente. Já por regiões, em termos nominais todas mantiveram o nível positivo, com os maiores crescimentos concentrados nas regiões Sudeste e Sul.

Embora a Intenção de Consumo das Famílias, ICF ainda esteja acima dos patamares de satisfação, ela segue sendo pressionada pela maior cautela do consumidor, principalmente daquele de menor poder aquisitivo que de certa forma dependem mais do acesso ao crédito para manter seu padrão de consumo. Desta vez, todos os subindicadores apresentaram retração na passagem mensal, fazendo com que o índice tivesse uma queda de 0,8% 0,5%, mantendo ainda assim a alta variação anual de 7,7%. Assim, olhando para os subíndices do indicador, o pior desempenho ficou com momento para duráveis, uma vez que reflete bens de maior valor agregado, em que condições de parcelamento e crédito são mais usuais.

Em relação a nossa carteira, tivemos um aumento significativo nas vendas totais dos empreendimentos, com notáveis desempenhos no Plaza Macaé, com alta de 19%, e no Ilha Plaza, com expectativa de 13%, em relação ao ano anterior. No Ilha Plaza, concretizamos a assinatura de um contrato importante para uma loja de artigos de lar, que ocupará mais de 1.300m<sup>2</sup>, substituindo uma âncora que, nos últimos meses foi uma operação inadimplente para o empreendimento. Quanto aos eventos realizados neste mês, focamos em atividades relacionadas à Páscoa, além de celebrar o Dia da Mulher nos Shoppings, com um importante aumento de fluxo de pessoas nos ativos. Além disto, importante abordar também que estamos realizando a segunda emissão de cotas do Fundo. A mesma é destinada ao público investidor qualificado e abrange um montante na oferta base de aproximadamente R\$ 600 milhões, que podem chegar a aproximadamente R\$ 750 milhões considerando o lote adicional. Todo o material da oferta está disponível em nosso site. Ressaltamos ainda que o prazo limite para a subscrição será dia 25 de abril.

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\$ 8,8 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 96,00/cota, uma variação positiva de 3,2% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 1,4%.

## 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 Março, o Fundo distribuiu R\$ 1,02/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 13,2%. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

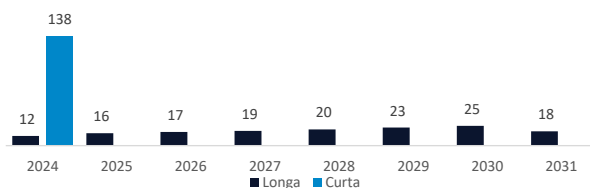
## Obrigações

Em fevereiro, 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:

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

(em R\$ milhões)	Custo	Venc.	Principal
<b>Obrigações por aquisições de imóveis</b>			<b>347</b>
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209 <sup>2</sup>
Dívida Curta	CDI + 2,95% aa	Jul/2024	138



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

<sup>2</sup> Considera o valor de principal original da obrigação, sendo que o saldo devedor remanescente está demonstrado no cronograma de amortização

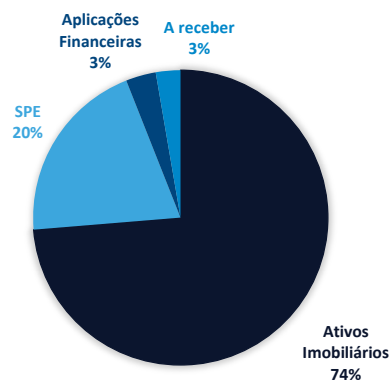
## Carteira

Em fevereiro 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 fevereiro era de R\$ 576,4 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 809,7 milhões, valor em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 28,4 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente ao pagamento das obrigações com amortização do Fundo e a distribuição de rendimentos realizada.

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

Ativos Imobiliários	634,8
SPE	174,9
Aplicações Financeiras	28,4
Obrigações	(280,7)
A pagar/a receber	19,0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>576,4</b>

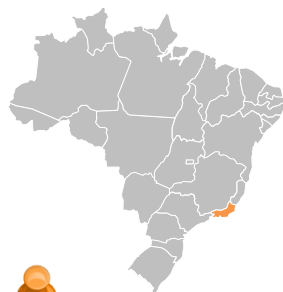


## Desempenho Operacional<sup>2</sup>



### Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	36.575
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.630
Ocupação	[%]	97,8%
Vendas Totais	[R\$]	34.652.403
Receita de Locação	[R\$]	1.831.042
NOI - competência	[R\$]	2.033.288
SSR	[%]	8,3%
SSS	[%]	7,7%
Inadimplência	[%]	4,4%



### Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	7.137
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	7.137
Ocupação	[%]	95,9%
Vendas Totais	[R\$]	11.974.582
Receita de Locação	[R\$]	487.971
NOI - competência	[R\$]	353.613
SSR	[%]	7,5%
SSS	[%]	7,4%
Inadimplência	[%]	2,2%



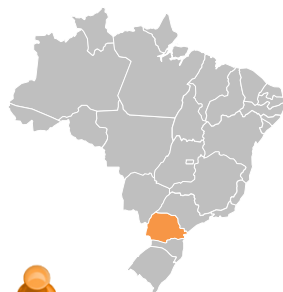
### Shopping Contagem

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	34.942
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	29.701
Ocupação	[%]	90,9%
Vendas Totais	[R\$]	25.912.624
Receita de Locação	[R\$]	1.718.507
NOI - competência	[R\$]	1.566.545
SSR	[%]	6,1%
SSS	[%]	8,2%
Inadimplência	[%]	4,2%



### Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	21.604
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.172
Ocupação	[%]	91,7%
Vendas Totais	[R\$]	24.151.160
Receita de Locação	[R\$]	1.726.453
NOI - competência	[R\$]	1.575.656
SSR	[%]	0,1%
SSS	[%]	5,1%
Inadimplência	[%]	13,8%



### Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	32.992
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	32.992
Ocupação	[%]	93,4%
Vendas Totais	[R\$]	18.646.114
Receita de Locação	[R\$]	831.648
NOI - competência	[R\$]	402.363
SSR	[%]	6,5%
SSS	[%]	-8,6%
Inadimplência	[%]	12,2%



### Shopping Osasco

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	13.843
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	5.482
Ocupação	[%]	92,8%
Vendas Totais	[R\$]	18.045.321
Receita de Locação	[R\$]	2.087.047
NOI - competência	[R\$]	2.138.051
SSR	[%]	-3,0%
SSS	[%]	-6,8%
Inadimplência	[%]	10,7%



## Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	22.694
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.751
Ocupação	[%]	97,2%
Vendas Totais	[R\$]	27.095.653
Receita de Locação	[R\$]	1.574.642
NOI - competência	[R\$]	1.561.228
SSR	[%]	0,8%
SSS	[%]	9,1%
Inadimplência	[%]	2,2%

## Portfólio



ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	169.787
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	118.865
Ocupação	[%]	93,7%
Vendas Totais	[R\$]	118.890.488
Receita de Locação	[R\$]	7.117.862
NOI - competência	[R\$]	6.487.269
SSR	[%]	3,2%
SSS	[%]	4,3%

<sup>3</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

Com um NOI do portfólio em 13,7% acima do orçamento, fevereiro manteve a curva positiva quanto ao desempenho operacional do portfólio. Assim, o resultado líquido do Fundo em fevereiro foi positivo em aproximadamente R\$ 2,0 milhões. Soma a este bom desempenho, o impacto positivo da redução da despesa financeira, dado o pagamento parcial do saldo devedor. Ainda sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 1,1 milhão dado principalmente o impacto não caixa da constituição de PDD contábil, uma vez que o resultado passível de distribuição mensal já faz os ajustes de inadimplência de rendas. Assim, o resultado ajustado de ficou positivo em R\$ 968,4 mil.

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

DESEMPENHO	jan-24	fev-24	2024
<b>Receitas</b>	<b>3.217.853</b>	<b>6.875.121</b>	<b>10.092.974</b>
Receita Imobiliária	6.151.642	5.505.188	11.656.830
PDD - alugueis	(3.277.431)	585.130	(2.692.301)
Receita Financeira	10.341	195.973	206.314
Receita de Dividendos	333.300	588.830	922.130
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-
<b>Despesas</b>	<b>(5.068.461)</b>	<b>(4.843.738)</b>	<b>(9.912.199)</b>
Despesas Operacionais	(1.959.756)	(2.049.256)	(4.009.012)
Despesas Financeira	(3.108.705)	(2.794.482)	(5.903.187)
Reserva	-	-	-
<b>Ajuste a Valor Justo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(1.850.608)</b>	<b>2.031.383</b>	<b>180.775</b>
Ajuste Gerencial	5.256.789	(1.063.006)	4.193.783
Retenção <sup>1</sup>	-	-	-
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>3.406.180</b>	<b>968.377</b>	<b>4.374.557,45</b>
<b>Rendimento distribuído   cota<sup>4</sup></b>	<b>0,87</b>	<b>0,91</b>	<b>1,78</b>

<sup>4</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>	148
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação<sup>5</sup>:</b>	97,8%

### Shopping Ilha Plaza



<b>Localização:</b>	Rio de Janeiro, RJ
<b>Participação:</b>	65,6%
<b>ABL (m²):</b>	14.172
<b>Lojas Locadas:</b>	112
<b>Vagas:</b>	580
<b>Ocupação<sup>5</sup>:</b>	91,7%

### Shopping Osasco Plaza



<b>Localização:</b>	Osasco, SP
<b>Participação:</b>	39,6%
<b>ABL (m²):</b>	5.482
<b>Lojas Locadas:</b>	121
<b>Vagas:</b>	1.100
<b>Ocupação<sup>5</sup>:</b>	92,8%

### 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>5</sup>:</b>	95,9%

### Shopping Londrina Norte



<b>Localização:</b>	Londrina, PR
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	32.992
<b>Lojas Locadas:</b>	106
<b>Vagas:</b>	1.500
<b>Ocupação<sup>5</sup>:</b>	93,4%

### Shopping Plaza Macaé



<b>Localização:</b>	Macaé, RJ
<b>Participação:</b>	65,0%
<b>ABL (m²):</b>	14.751
<b>Lojas Locadas:</b>	91
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação<sup>5</sup>:</b>	97,2%

### Shopping Contagem



<b>Localização:</b>	Contagem, MG
<b>Participação:</b>	85,0%
<b>ABL (m²):</b>	29.701
<b>Lojas Locadas:</b>	152
<b>Vagas:</b>	2.250
<b>Ocupação<sup>5</sup>:</b>	90,9%

<sup>5</sup> Data base: Fevereiro/24.

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.