

## 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\$583.868.778,50

### Valor Patrimonial/Cota

R\$135,62

### 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. (Até dezembro/20 a taxa será de 0,70% a.a. em caráter de desconto)

## Nota do Gestor

Pela segunda vez consecutiva, o colegiado do Comitê de Política Monetária decidiu manter a taxa de juros no atual patamar de 2%a.a. A decisão já era esperada pelo Mercado, dado o crescimento da inflação, sendo que em outubro, o IPCA-15 atingiu 0,94%, fortemente puxado pelo setor de alimentos. Em termos de PIB, o boletim Focus apresentou um pequeno alívio, a retração para 2020 saiu de 5,02% para 4,81%. Os principais pontos de atenção agora se voltam para o comportamento da economia com as redução dos estímulos fiscais.

Este mês, a análise da pesquisa de Intenção de Consumo das Famílias, (ICF), seguiu a tendência apresentada em setembro. Desta forma, o índice apresentou novamente uma variação positiva, +0,9% em relação ao mês anterior, mas que significa um recuo de 26,4% em relação a 2019. Também foi novamente positiva a variação em relação a Perspectiva Profissional e a segurança em relação ao Emprego Atual. Em um primeiro momento, estes números parecem destoar do recorde do IBGE em relação ao desemprego, que apresentou 13,5 milhões de pessoas em busca de trabalho. No entanto, este crescimento é explicado pela entrada de trabalhadores na força de trabalho com a flexibilização do isolamento. Já a perspectiva de consumo foi beneficiada pela melhora da percepção de acesso ao crédito, mas ainda segue cautelosa, uma vez que a renda da maioria das famílias foi atingida pelos reflexos da pandemia.

Olhando para o varejo, temos novamente uma boa notícia. O mês de setembro apresentou o melhor resultado desde o início da pandemia, marcando o quinto mês sequencial de retomada do setor. O índice do Varejo (ICVA) do mês mostra uma retração de 7,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, frente a um recuo de 36,5% em abril, pior mês. Desta vez, todos os blocos apresentaram crescimento nas vendas, com destaque para os setores de Ótica e Joalherias e Alimentício Especializado. Na comparação entre eles, o segmento de Serviços ainda é o que mais sofreu com a retração. Se olharmos o impacto por regiões, o retrato permanece inalterado, com a região Norte próxima da curva de inflexão e a região Sudeste, a que se encontra mais impactada.

Em outubro, todos os ativos de nossa carteira permaneceram abertos, sendo que alguns ainda possuem restrições de funcionamento. A maior limitação permanece no Londrina Norte, que ainda não tem permissão para operar lojas aos domingos. De toda forma, percebemos em algumas praças o relaxamento das medidas, o Ilha Plaza já segue com o cinema operante e no Contagem temos a expectativa de abertura no início de novembro. No viés de faturamento, seguimos a estratégia de redução dos descontos que visavam estimular o adimplemento e a saúde de nossos lojistas. Na parte de prospecção, tivemos 5 novos contratos assinados, adicionando cerca de 1.500 m<sup>2</sup> de ABL locada em nosso portfólio. Os destaques são para a Blue Fit no Londrina Norte, a Leader e a Estácio de Sá no Contagem. Acreditamos que estas entradas irão incentivar a retomada de fluxo de público aos empreendimentos.

Em relação ao comportamento da cota no mercado secundário da B3, informamos que o Fundo apresentou negociações em 100% dos pregões no mês, transacionando cerca de R\$ 2,48 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 100,00/cota, em linha com o mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 1,0%.

## 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).

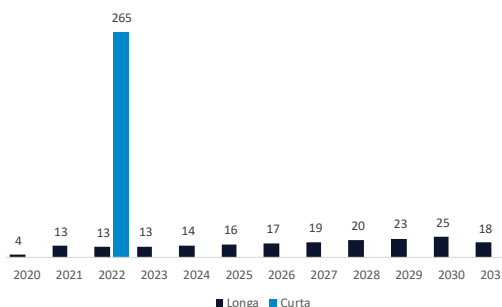
No mês de outubro, em decorrência dos impactos sofridos pela crise pandêmica, o Fundo não apresentou resultado acumulado para a antecipação mensal de rendimento.

## Obrigações

Em setembro, seguimos normalmente com o cronograma de pagamento 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 está retratado a seguir:

(em R\$ milhões)	Custo	Venc.
<b>Obrigações por aquisições de imóveis</b>		
Dívida Longa	CDI + 1,5% aa	Ago/2031
Dívida Curta	136,51% CDI	Jul/2022

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



Destacamos que com a taxa de juros básica da economia no seu menor patamar histórico e após implementação do *step down* no custo da dívida curta, o Fundo apresenta hoje a sua menor taxa efetiva para pagamento das despesas com juros e atualização monetária decorrentes das obrigações por aquisição de imóveis.

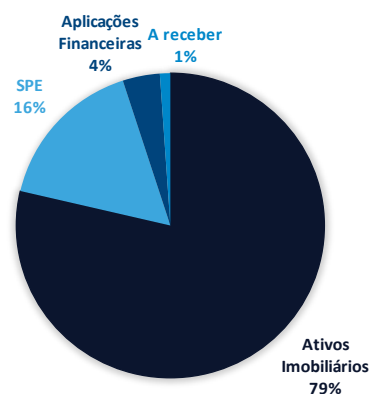
## Carteira

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 agosto era de R\$ 583,9 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 996,5 milhões, em linha com o mês anterior. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 40,9 milhões, inferior ao mês anterior, dado os custos recorrentes do Fundo, principalmente dada a amortização mensal do principal da dívida longa.

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

Ativos Imobiliários	824,8
SPE	171,7
Aplicações Financeiras	40,9
Obrigações	(461,1)
A pagar/a receber	7,6
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>583,9</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	[%]	96,4%
Vendas Totais	[R\$]	20.790.924
Receita de Locação	[R\$]	989.061
NOI - competência	[R\$]	1.080.920
SSR	[%]	-15,6%
SSS	[%]	-10,2%
Inadimplência	[%]	-4,0%



### Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	7.137
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	7.137
Ocupação	[%]	94,9%
Vendas Totais	[R\$]	10.763.878
Receita de Locação	[R\$]	359.430
NOI - competência	[R\$]	263.044
SSR	[%]	-4,9%
SSS	[%]	-16,3%
Inadimplência	[%]	4,1%



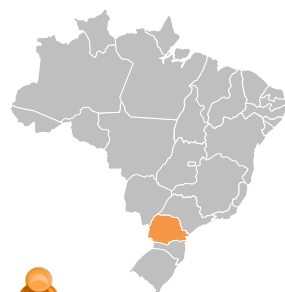
### Shopping Contagem

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	34.942
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	29.701
Ocupação	[%]	89,2%
Vendas Totais	[R\$]	17.435.613
Receita de Locação	[R\$]	884.437
NOI - competência	[R\$]	831.206
SSR	[%]	-17,2%
SSS	[%]	-21,2%
Inadimplência	[%]	21,0%



### Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	21.604
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.172
Ocupação	[%]	94,2%
Vendas Totais	[R\$]	19.399.392
Receita de Locação	[R\$]	1.094.328
NOI - competência	[R\$]	1.027.958
SSR	[%]	-20,4%
SSS	[%]	-24,1%
Inadimplência	[%]	9,7%



### Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	32.992
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	32.992
Ocupação	[%]	91,0%
Vendas Totais	[R\$]	11.056.310
Receita de Locação	[R\$]	368.584
NOI - competência	[R\$]	104.937
SSR	[%]	-35,2%
SSS	[%]	-37,3%
Inadimplência	[%]	-18,4%



### Shopping Osasco

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	13.843
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	5.482
Ocupação	[%]	97,8%
Vendas Totais	[R\$]	16.202.015
Receita de Locação	[R\$]	1.322.260
NOI - competência	[R\$]	1.263.272
SSR	[%]	-29,8%
SSS	[%]	-25,1%
Inadimplência	[%]	7,8%



## Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	22.694
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.751
Ocupação	[%]	97,5%
Vendas Totais	[R\$]	19.914.381
Receita de Locação	[R\$]	758.970
NOI - competência	[R\$]	784.543
SSR	[%]	-14,9%
SSS	[%]	-7,7%
Inadimplência	[%]	5,7%

## Portfólio



ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	169.787
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	140.810
Ocupação	[%]	93,5%
Vendas Totais	[R\$]	89.517.730
Receita de Locação	[R\$]	4.203.672
NOI - competência	[R\$]	3.839.974
SSR	[%]	-19,2%
SSS	[%]	-18,8%

<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 em setembro foi novamente positivo, atingindo aproximadamente R\$ 923 mil. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 434 mil dado principalmente pelo ajuste de inadimplência devido o descasamento da contabilização caixa e competência. Assim, o resultado ajustado de ficou positivo em R\$ 488 mil. Lembramos que o Fundo ainda possui um prejuízo acumulado de períodos anteriores, desta forma o resultado mensal ainda não é passível de distribuição.

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

DESEMPENHO	jul-20	ago-20	set-20	2020
<b>Receitas</b>	<b>2.692.838</b>	<b>2.896.759</b>	<b>3.157.919</b>	<b>24.821.099</b>
Receita Imobiliária	2.625.682	2.842.995	3.024.037	26.215.751
PDD - aluguéis	-	-	-	(4.861.073)
Receita Financeira	67.155	53.764	(64.098)	972.040
Receita de Dividendos	-	-	197.980	2.494.381
<b>Despesas</b>	<b>(2.733.981)</b>	<b>(2.423.906)</b>	<b>(2.235.353)</b>	<b>(30.174.896)</b>
Despesas Operacionais	(1.438.982)	(1.275.243)	(1.121.652)	(14.546.298)
Despesas Financeira	(1.294.999)	(1.148.663)	(1.113.701)	(15.628.598)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
<b>Ajuste a Valor Justo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153.922.240</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(41.144)</b>	<b>472.853</b>	<b>922.566</b>	<b>148.568.443</b>
Ajuste Gerencial	(1.449.134)	(1.160.527)	(434.378)	(149.549.844)
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>(1.490.278)</b>	<b>(687.674)</b>	<b>488.188</b>	<b>(981.400)</b>
<b>Rendimento distribuído   cota<sup>3</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,70</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



Localização:	Palmas, TO
Participação:	100,0%
ABL (m²):	36.575
Lojas Locadas:	133
Vagas:	1.139
Ocupação <sup>3</sup> :	96,4%

Shopping Ilha Plaza



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	65,6%
ABL (m²):	14.172
Lojas Locadas:	110
Vagas:	580
Ocupação <sup>3</sup> :	94,2%

Shopping Osasco Plaza



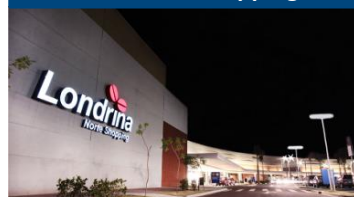
Localização:	Osasco, SP
Participação:	39,6%
ABL (m²):	5.482
Lojas Locadas:	132
Vagas:	1.100
Ocupação <sup>3</sup> :	97,8%

Shopping Casa & Gourmet



Localização:	Rio de Janeiro, RJ
Participação:	100,00%
ABL (m²):	7.137
Lojas Locadas:	19
Vagas:	314
Ocupação <sup>3</sup> :	94,9%

Shopping Londrina Norte



Localização:	Londrina, PR
Participação:	100,0%
ABL (m²):	32.992
Lojas Locadas:	107
Vagas:	1.500
Ocupação <sup>3</sup> :	91,0%

Shopping Plaza Macaé



Localização:	Macaé, RJ
Participação:	65,0%
ABL (m²):	14.751
Lojas Locadas:	84
Vagas:	1.139
Ocupação <sup>3</sup> :	97,5%

Shopping Contagem



Localização:	Contagem, MG
Participação:	85,0%
ABL (m²):	29.701
Lojas Locadas:	154
Vagas:	2.250
Ocupação <sup>3</sup> :	89,2%

<sup>4</sup> Data base: Setembro/20.

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/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

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, conseqüentemente, 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.