

## 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\$577.298.899,56

### Valor Patrimonial/Cota

R\$134,09

### 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 o direcionamento dado no comunicado de maio o Comitê de Política Monetária, elevou a taxa de juros em 0,5 ponto percentual, atingindo assim o patamar de 13,25% ao ano. Na ata da reunião deste mês, o Copom sinalizou que deverá manter a taxa contracionista de juros por um período mais prolongado de tempo, visando a convergência da inflação para o redor da meta em um horizonte relevante. Ainda ressaltou que as condições globais, como tensões geopolíticas e as condições financeiras das principais economias, deve resultar em uma desaceleração da atividade global, podendo haver redução dos preços de commodities. Também em ata indicou que antevê um novo aumento de igual ou menor magnitude no próximo encontro. Ainda na contramão da expectativa do mercado, o IPCA-15, mante-se persistentemente elevado, além de disseminado em toda sexta de serviços.

Com uma base comparativa menos afetada por fechamentos pandêmicos, o Índice Cielo do Varejo Ampliado, continuou apresentando um bom crescimento em relação ao período mesmo do ano anterior. O resultado do ICVA ficou 6,9% acima em termos reais, já considerando os efeitos inflacionários, o aumento foi de 23,9%, mesmo com efeitos de calendário prejudicando a espaço amostral, dado que o mês neste ano, contou com uma terça feira a mais, dia de menor movimento para o varejo. Olhando por setores, todos apresentaram crescimento no comparativo anual, ficando os segmentos de Vestuário, Postos de Gasolina e Turismo e Transporte os destaques para os macrosetores de Bens Duráveis e Semiduráveis, Bens Não Duráveis e Serviços, respectivamente. Já por regiões, o mesmo movimento de alta foi percebido, ficando o maior impacto para a região Sudeste e a ampliação mais tímida para a região Centro-Oeste.

Em relação a nossa carteira, em junho teremos resultados bastante favoráveis nos ativos novamente, com performance acima do orçado e finalizando o semestre com bom desempenho no portfólio. A expectativa sobre as vendas supera 2019 e seguimos com uma inadimplência líquida otimista. O mês de junho é marcado pelo Dia dos Namorados e comemorações juninas, que foram os temas dos eventos em todos os shoppings e tiveram alta adesão do público, com destaque para o Ilha Plaza, que teve recorde de público nos eventos do terraço. Além disso, vale destacar que junho foi um mês com número relevante de contratos assinados.

Ainda em relação a nossa a carteira, conseguimos renegociar com o credor da dívida curta, novas condições para obrigação que inicialmente venceria no início do segundo semestre deste ano. Na negociação foi pactuado o prolongamento do prazo de vencimento por mais 12 meses, com vencimento agora em julho de 2023. Além disto, dado o movimento o ciclo atual de alta de juros, conseguimos renegociar uma alteração da remuneração da dívida, hoje em 136,51% do CDI para uma taxa de CDI + 2,95%, com início em agosto de 2022. O fluxo do pagamento de juros se dará normalmente.

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\$ 1,6 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 62,70/cota, uma variação negativa de 6,5% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 0,9%.

## 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).

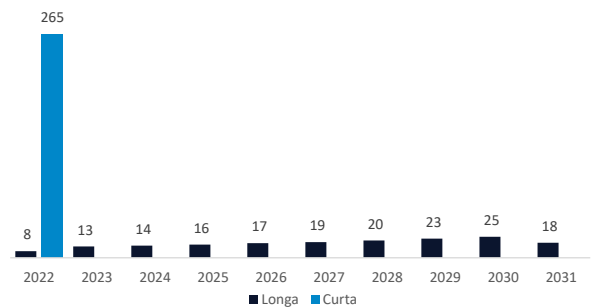
Em junho o Fundo distribuiu R\$ 0,15/cota, referente ao mês de abril. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

## Obrigações

Em maio, 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, bem como as principais características das obrigações estão retratados 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)



As alterações decorrentes da dívida curta serão retratadas nesta seção a partir do próximo mês, que se refere a visão de junho. Lembrando que tivemos não só a prolongação do vencimento por mais 12 meses, bem como a alteração da remuneração da dívida.

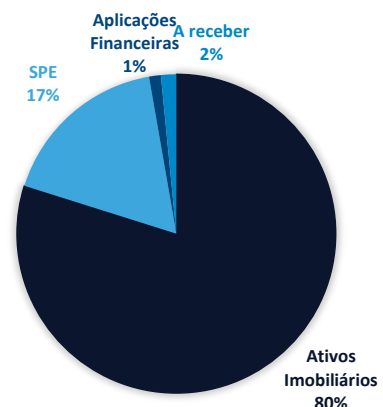
## Carteira

Em maio, não tivemos 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 maio era de R\$ 577,3 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 984,2 milhões, superior ao mês anterior dado alguns aportes realizados nas SPEs. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizavam R\$ 12,1 milhões, valor inferior ao mês anterior, dado principalmente pela amortização mensal do principal da dívida longa e pelos investimentos ocorridos no mês.

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

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Ativos Imobiliários       | 808,2        |
| SPE                       | 176,0        |
| Aplicações Financeiras    | 12,1         |
| Obrigações                | (430,1)      |
| A pagar/a receber         | 11,1         |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>577,3</b> |

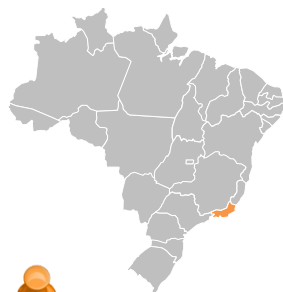


## Desempenho Operacional<sup>2</sup>



### Shopping Capim Dourado

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 36.575     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 36.575     |
| Ocupação           | [%]               | 96,7%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 37.657.237 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 1.892.188  |
| NOI - competência  | [R\$]             | 1.853.075  |
| SSR                | [%]               | 108,5%     |
| SSS                | [%]               | 71,5%      |
| Inadimplência      | [%]               | 0,1%       |



### Shopping Casa & Gourmet

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 7.137      |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 7.137      |
| Ocupação           | [%]               | 92,4%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 12.836.962 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 559.944    |
| NOI - competência  | [R\$]             | 405.070    |
| SSR                | [%]               | 19,1%      |
| SSS                | [%]               | 12,0%      |
| Inadimplência      | [%]               | 4,7%       |



### Shopping Contagem

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 34.942     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 29.701     |
| Ocupação           | [%]               | 90,7%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 30.318.916 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 1.758.621  |
| NOI - competência  | [R\$]             | 1.529.794  |
| SSR                | [%]               | 18,2%      |
| SSS                | [%]               | 29,4%      |
| Inadimplência      | [%]               | 3,3%       |



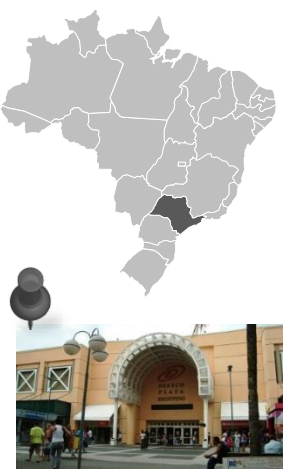
### Shopping Ilha Plaza

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 21.604     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 14.172     |
| Ocupação           | [%]               | 94,0%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 29.749.016 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 2.030.420  |
| NOI - competência  | [R\$]             | 1.934.634  |
| SSR                | [%]               | 14,6%      |
| SSS                | [%]               | 31,2%      |
| Inadimplência      | [%]               | 3,4%       |



### Shopping Londrina Norte

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 32.992     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 32.992     |
| Ocupação           | [%]               | 91,8%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 18.832.538 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 835.363    |
| NOI - competência  | [R\$]             | 443.416    |
| SSR                | [%]               | 37,3%      |
| SSS                | [%]               | 10,7%      |
| Inadimplência      | [%]               | -1,2%      |



### Shopping Osasco

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 13.843     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 5.482      |
| Ocupação           | [%]               | 96,8%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 25.947.578 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 2.211.731  |
| NOI - competência  | [R\$]             | 1.603.662  |
| SSR                | [%]               | 6,0%       |
| SSS                | [%]               | 35,5%      |
| Inadimplência      | [%]               | 3,6%       |



## Shopping Plaza Macaé

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 22.694     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 14.751     |
| Ocupação           | [%]               | 97,8%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 30.080.335 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 1.638.304  |
| NOI - competência  | [R\$]             | 1.655.553  |
| SSR                | [%]               | 23,2%      |
| SSS                | [%]               | 22,3%      |
| Inadimplência      | [%]               | -64,6%     |

## Portfólio



|                    |                   |             |
|--------------------|-------------------|-------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 169.787     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 140.810     |
| Ocupação           | [%]               | 93,9%       |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 144.440.630 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 8.055.022   |
| NOI - competência  | [R\$]             | 6.982.164   |
| SSR                | [%]               | 32,2%       |
| SSS                | [%]               | 42,7%       |

<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 maio negativo em aproximadamente R\$ 232 mil. Os Shoppings continuam com uma performance bastante positiva, apresentando recorrentemente um resultado acima do orçamento. NO entanto, na contramão, o custo da dívida do Fundo também segue elevando dado o movimento de aumento da taxa de juros básica da economia. Sobre este resultado líquido tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 45 mil, impulsionado principalmente pelo aumento da recuperação de inadimplência dos ativos Assim, em termos de resultado ajustado de distribuição fechamos o mês negativo em R\$ 187 mil.

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

| DESEMPENHO                                       | mar-22             | abr-22             | mai-22             | 2022                |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Receitas</b>                                  | <b>7.341.599</b>   | <b>7.495.291</b>   | <b>7.299.069</b>   | <b>37.871.106</b>   |
| Receita Imobiliária                              | 6.716.042          | 7.323.934          | 7.417.781          | 35.883.921          |
| PDD - aluguéis                                   | (226.817)          | (623.646)          | (851.559)          | (2.450.402)         |
| Receita Financeira                               | 179.242            | 121.871            | 138.907            | 715.563             |
| Receita de Dividendos                            | 673.132            | 673.132            | 593.940            | 3.722.024           |
| <b>Despesas</b>                                  | <b>(6.793.674)</b> | <b>(6.979.771)</b> | <b>(7.531.470)</b> | <b>(33.715.280)</b> |
| Despesas Operacionais                            | (1.998.075)        | (2.148.185)        | (2.221.037)        | (10.246.968)        |
| Despesas Financeira                              | (4.795.599)        | (4.831.586)        | (5.310.432)        | (23.468.312)        |
| Reserva                                          | -                  | -                  | -                  | -                   |
| <b>Ajuste a Valor Justo</b>                      | <b>-</b>           | <b>-</b>           | <b>-</b>           | <b>-</b>            |
| <b>Resultado Líquido</b>                         | <b>547.925</b>     | <b>515.520</b>     | <b>(232.401)</b>   | <b>4.155.826</b>    |
| Ajuste Gerencial                                 | (413.986)          | (595.034)          | 45.190             | 360.835             |
| <b>Resultado Ajustado</b>                        | <b>133.939</b>     | <b>(79.514)</b>    | <b>(187.211)</b>   | <b>4.516.661</b>    |
| <b>Rendimento distribuído   cota<sup>3</sup></b> | <b>0,35</b>        | <b>0,30</b>        | <b>0,20</b>        | <b>1,61</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> | 137        |
| <b>Vagas:</b>         | 1.139      |
| <b>Ocupação³:</b>     | 96,7%      |

### 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> | 111                |
| <b>Vagas:</b>         | 580                |
| <b>Ocupação³:</b>     | 94,0%              |

### Shopping Osasco Plaza



|                       |            |
|-----------------------|------------|
| <b>Localização:</b>   | Osasco, SP |
| <b>Participação:</b>  | 39,6%      |
| <b>ABL (m²):</b>      | 5.482      |
| <b>Lojas Locadas:</b> | 128        |
| <b>Vagas:</b>         | 1.100      |
| <b>Ocupação³:</b>     | 96,8%      |

### 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> | 22                 |
| <b>Vagas:</b>         | 314                |
| <b>Ocupação³:</b>     | 92,4%              |

### Shopping Londrina Norte



|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| <b>Localização:</b>   | Londrina, PR |
| <b>Participação:</b>  | 100,0%       |
| <b>ABL (m²):</b>      | 32.992       |
| <b>Lojas Locadas:</b> | 112          |
| <b>Vagas:</b>         | 1.500        |
| <b>Ocupação³:</b>     | 91,8%        |

### 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>Ocupação³:</b>     | 97,8%     |

### 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>Ocupação³:</b>     | 90,7%        |

⁴ Data base: Maio/22.

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.

