

## 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\$431.576.993,56

### Valor Patrimonial/Cota

R\$100,25

### 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

Em setembro, em linha com a expectativa do mercado, o Copom seguiu com a redução da taxa básica de juros em 0,5%. Desta forma, a Selic atingiu seu menor patamar, em 5,5% a.a., seguindo com perspectiva de novos cortes até o final do ano. Tais reduções devem ajudar na convergência da inflação para a meta e incentivar a produção e o consumo.

Alinhado com suas medidas de retomada consistente da economia, o Governo liberou no dia 27 mais um lote de saque do FGTS. A expectativa é de injeção de mais de 5 bilhões de reais na economia, impulsionando o consumo, ainda mais com a chegada dos preparativos para as festas de fim de ano por parte da indústria. Os dados do IBGE divulgados recentemente também apresentaram uma evolução, com a queda da taxa de desocupação de 12,5% para 11,8% e perspectiva de evolução positiva com as contratações temporárias que devem acontecer para as vendas do Natal. Este cenário foi decisivo para o aumento mesmo que tímido da projeção do PIB pelo Banco Central, para 0,9% de crescimento no ano de 2019.

Ainda neste mês, tivemos a divulgação do índice ICVA de agosto, que mostrou um crescimento real de 2,3% do varejo brasileiro. O resultado foi positivamente impactado pelo fato do mês apresentar um sábado a mais, que é um dia de fortes vendas no setor. Comparando-se tal crescimento ao mesmo período de 2018, com exceção do setor de serviços, todos os demais apresentaram crescimento, os destaques ficaram para o setor de drogarias e vestuário. Já em outubro, a expectativa do comércio com a chegada do dia das crianças, segunda data mais importante para o varejo no semestre, é de crescimento de 4% nas vendas.

Olhando especificamente para o nosso Fundo, o fim de setembro marcou a transição do operador da maioria dos Shoppings para a equipe da Soul Malls, faltando migrar nos próximos 30 dias Capim Dourado e Plaza Macaé. Com a entrada definitiva do novo operador teremos uma visão mais detalhada dos desafios de cada ativo, podendo atuar enfaticamente em cada um para o crescimento sólido do NOI.

É com grande satisfação que divulgamos ainda a nossa primeira planilha de Fundamentos. Para facilitar a análise de nossos investidores, lá se encontram listados os indicadores operacionais e financeiros do Fundo. Neste primeiro mês as informações estão restritas a dados competência, no entanto na Planilha de Setembro, a ser divulgada no próximo mês, já será possível analisar os índices de caixa dos Shoppings.

## Distribuição de Rendimentos

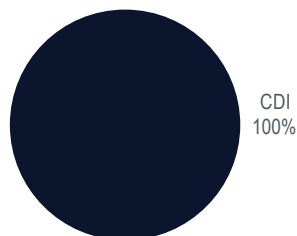
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em setembro o Fundo não realizou nenhuma distribuição de rendimentos, dado a distribuição do mês se referir a competência de julho (M-2), na qual não havia nenhum ativo imobiliário adquirido. A próxima distribuição, continuará respeitando o Art. 17, § 1º do Regulamento.

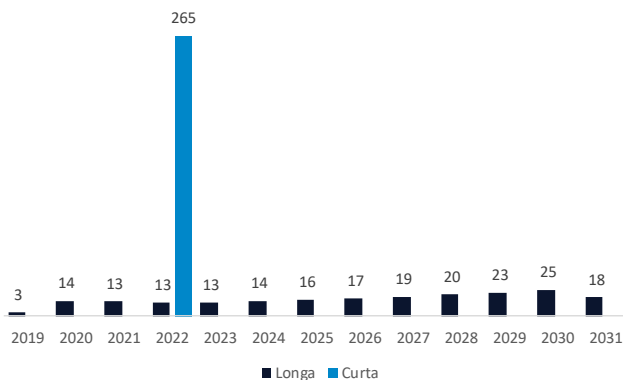
## Obrigações

No mês de agosto não tivemos nenhuma alteração do fluxo da dívida, dado que o primeiro pagamento de amortização se deu somente em setembro.

### Índice de Reajuste



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



Lembramos ainda que ocorrência de alguns eventos irá reduzir a remuneração da dívida curta. São eles, registro da alienação fiduciária do Capim Dourado, registro da alienação fiduciária do Londrina Norte e registro da alienação fiduciária de ações e documentos competentes de Macaé. No momento estamos cumprindo as exigências do cartório.

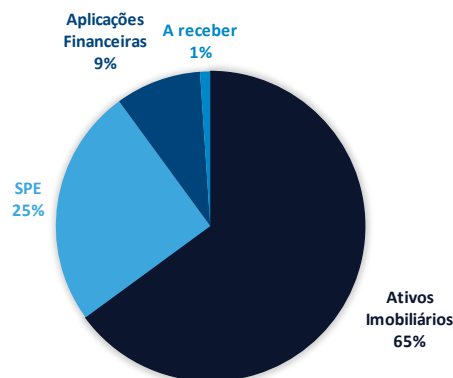
## Carteira

O mês de agosto marcou a aquisição do portfólio de Shoppings do Fundo. Dos 7 ativos adquiridos, 3 deles estão alocados em sociedade de propósito específico (SPE).

O patrimônio líquido ao final de agosto era de 431,6 milhões, sendo que a participação em imóveis somada com a participação em companhias fechadas totalizava R\$ 815,1 milhões. As aplicações financeiras atualmente se encontraram em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 81,5 milhões.

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

Ativos Imobiliários	588,5
SPE	226,5
Aplicações Financeiras	81,5
Obrigações	(466,4)
A pagar/a receber	1,4
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>431,6</b>





### 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\$]	27.019.270
Receita de Locação	[R\$]	1.327.635
NOI	[R\$]	1.662.158
SSR	[%]	15,0%
SSS	[%]	2,4%
Inadimplência	[%]	9,8%



### Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	7.137
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	7.137
Ocupação	[%]	96,1%
Vendas Totais	[R\$]	10.416.168
Receita de Locação	[R\$]	457.916
NOI	[R\$]	200.125
SSR	[%]	9,6%
SSS	[%]	6,3%
Inadimplência	[%]	-7,8%



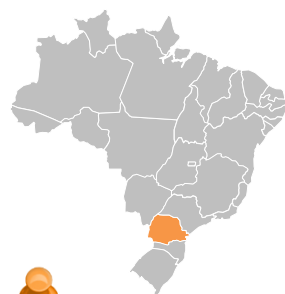
### Shopping Contagem

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	34.942
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	29.701
Ocupação	[%]	94,8%
Vendas Totais	[R\$]	25.553.541
Receita de Locação	[R\$]	1.393.922
NOI	[R\$]	1.310.129
SSR	[%]	9,7%
SSS	[%]	0,7%
Inadimplência	[%]	1,1%



### Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	21.604
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.172
Ocupação	[%]	95,4%
Vendas Totais	[R\$]	28.628.029
Receita de Locação	[R\$]	1.453.972
NOI	[R\$]	1.634.666
SSR	[%]	0,3%
SSS	[%]	1,7%
Inadimplência	[%]	2,0%



### Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	32.992
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	32.992
Ocupação	[%]	93,5%
Vendas Totais	[R\$]	18.469.292
Receita de Locação	[R\$]	750.946
NOI	[R\$]	268.729
SSR	[%]	29,7%
SSS	[%]	-5,0%
Inadimplência	[%]	-0,7%



### Shopping Osasco

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	13.843
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	5.482
Ocupação	[%]	98,6%
Vendas Totais	[R\$]	23.771.507
Receita de Locação	[R\$]	1.871.507
NOI	[R\$]	1.990.701
SSR	[%]	3,8%
SSS	[%]	0,9%
Inadimplência	[%]	8,7%



## Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	22.694
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.751
Ocupação	[%]	97,9%
Vendas Totais	[R\$]	22.243.048
Receita de Locação	[R\$]	1.090.896
NOI	[R\$]	1.671.740
SSR	[%]	-1,9%
SSS	[%]	-4,7%
Inadimplência	[%]	6,2%

## Portfólio



ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	169.787
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	140.810
Ocupação	[%]	95,6%
Vendas Totais	[R\$]	156.100.855
Receita de Locação	[R\$]	8.346.794
NOI	[R\$]	8.738.248
SSR	[%]	7,9%
SSS	[%]	0,1%

## Desempenho Financeiro

O resultado líquido do Fundo em agosto foi positivo em R\$ 1,324 milhões. Devido ao descasamento entre o regime de caixa e competência das receitas de aluguel, tivemos que realizar um ajuste gerencial de R\$ 3,013 milhões, frente ao não recebimento de receitas no primeiro mês do Fundo. Assim, o resultado passível de distribuição ficou negativo em R\$ 1,668 milhões.

Em setembro os valores que foram reconhecidos como inadimplência no mês anterior serão baixados contabilmente, impactando de forma positiva o resultado líquido. Por outro lado, vale ressaltar ainda que teremos o vencimento da primeira parcela do pagamento periódico da obrigação da dívida longa, que influenciará negativamente o resultado a distribuir.

	jul-19	ago-19
<b>Receitas</b>	<b>294.732</b>	<b>6.089.610</b>
Receita Imobiliária		4.864.870
Receita Financeira	294.732	512.012
Receita de Dividendos		712.728
<b>Despesas</b>	<b>(84.006)</b>	<b>(4.765.271)</b>
Despesas Operacionais	(84.006)	(1.773.069)
Despesas Financeira		(2.992.202)
Reserva de Contingência	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>210.726</b>	<b>1.324.338</b>
Ajuste Gerencial	14.583	(3.012.617)
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>225.310</b>	<b>(1.688.278)</b>

### Shopping Capim Dourado



<b>Localização:</b>	Palmas, TO
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	36.575
<b>Lojas:</b>	152
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação²:</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:</b>	133
<b>Vagas:</b>	580
<b>Ocupação²:</b>	95,4%

### Shopping Osasco Plaza



<b>Localização:</b>	Osasco, SP
<b>Participação:</b>	39,6%
<b>ABL (m²):</b>	5.482
<b>Lojas:</b>	132
<b>Vagas:</b>	1.100
<b>Ocupação²:</b>	98,6%

### Shopping Casa & Gourmet



<b>Localização:</b>	Rio de Janeiro, RJ
<b>Participação:</b>	100.00%
<b>ABL (m²):</b>	7.137
<b>Lojas:</b>	31
<b>Vagas:</b>	314
<b>Ocupação²:</b>	96,1%

### Shopping Londrina Norte



<b>Localização:</b>	Londrina, PR
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	32.992
<b>Lojas:</b>	146
<b>Vagas:</b>	1.500
<b>Ocupação²:</b>	93,5%

### Shopping Plaza Macaé



<b>Localização:</b>	Macaé, RJ
<b>Participação:</b>	65,0%
<b>ABL (m²):</b>	14.751
<b>Lojas:</b>	97
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação²:</b>	97,9%

### Shopping Contagem



<b>Localização:</b>	Contagem, MG
<b>Participação:</b>	85,0%
<b>ABL (m²):</b>	29.701
<b>Lojas:</b>	206
<b>Vagas:</b>	2.250
<b>Ocupação²:</b>	94,8%

² Data base: Agosto/19.

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

OI-RE-Shopping@btgpactual.com  
sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com  
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827



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.