

## 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\$433.919.682,00

### Valor Patrimonial/Cota

R\$100,79

### 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 novembro, tivemos o término do prazo de pagamento da 1ª parcela do 13º salário. Neste ano, a data limite acabou casando com a Black Friday, o que ajudou a impulsionar as vendas. A 2ª parcela, por sua vez, poderá ser depositada até o dia 20 de dezembro, ajudando o consumidor no período natalino. Ao todo, espera-se uma injeção de R\$ 214,6 bilhões de reais na economia com este somatório de renda extra.

Seguindo novamente a expectativa do mercado, o Governo entregou ao Senado, no início de novembro, um novo pacote de reformas econômicas. As novas medidas visam o ajuste das contas públicas, mudando a distribuição de recursos entre União, estados e municípios, de forma a aumentar a autonomia destes últimos. Além disso, o Governo propõe liberar mais de R\$ 200 bilhões que hoje estão travados em fundos públicos. Ainda é previsto para dezembro, a apresentação da PEC da reforma administrativa na Câmara dos Deputados. Estas reformas devem aumentar a segurança jurídica, por consequência a confiança do investidor. Assim será possível a retomada do crescimento da economia, impactando diretamente na geração de empregos e no fluxo de renda do trabalhador.

Neste mês analisamos a Pesquisa de Intenção de Consumo das Famílias, o (ICF), que apresenta uma boa sensibilidade de como irá se comportar a curva futura do comércio. Com satisfação, informamos que em comparação com novembro/18 a intenção de compras cresceu 8,7%, sinalizando uma postura mais confiante dos consumidores em relação a economia, se mostrando mais suscetíveis a comprar mais.

Ainda em novembro, tivemos a divulgação do índice ICVA de outubro, que mostrou um crescimento real de 5,2% do varejo brasileiro. O resultado foi positivamente impactado pelo efeito do calendário, com o Dia das Crianças caindo num sábado, que é uma data forte para o comércio. Comparando-se tal crescimento com o mês anterior com exceção do setor de Bens Duráveis, influenciado pelo segmento de Móveis, Eletro e Departamento e do setor de Bens não duráveis, influenciado pelo segmento de Supermercados, todos os demais apresentaram crescimento. Já em dezembro, teremos o Natal, principal data do varejo. Este ano há uma expectativa de se atingir o maior crescimento dos últimos 6 anos, com um incremento de 4,8% nas vendas em relação a 2018.

Na frente do nosso Fundo, após a passagem de bastão para o novo administrador de Shoppings, conseguimos atingir em outubro o menor índice de vacância de 2019. Como destaque, temos a movimentação de saída da Fast Shop no Casa & Gourmet para a entrada do Coco Bambu, que será a primeira operação da rede no Rio de Janeiro. Estimamos com esta inauguração, um crescimento considerável no fluxo do Shopping. Seguimos alinhados e otimistas com nosso cronograma de *turnaround*.

Informamos ainda que desde 05/11 as cotas do Fundo estão sendo negociadas no mercado secundário da B3. No mês de novembro, o valor de mercado encerrou em R\$ 120,20/cota, representando uma rentabilidade de mais de 20% para o cotista em relação ao IPO do Fundo.

## Distribuição de Rendimentos

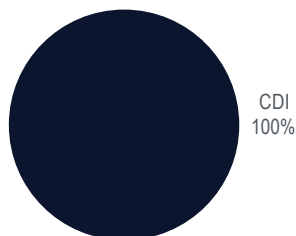
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em novembro o Fundo não realizou nenhuma distribuição de rendimentos, dado a distribuição do mês se referir a competência de setembro (M-2), mês em que ainda tivemos a compensação do prejuízo contábil acumulado, influenciado principalmente pelo descasamento entre a competência e o caixa das receitas oriundas dos Shoppings no mês de agosto, com a entrada dos ativos no portfólio. As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

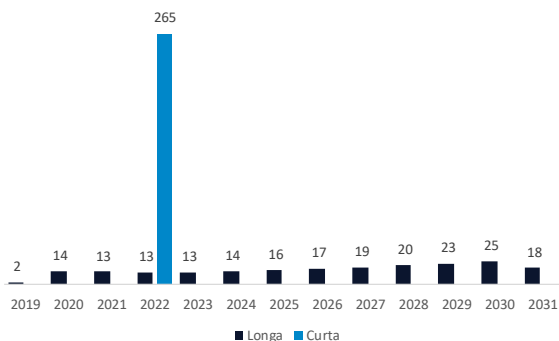
## Obrigações

Em outubro tivemos o pagamento da segunda parcela de amortização da dívida longa do Fundo, é importante ressaltar que os valores referente a amortizações não transitam no resultado do Fundo. O gráfico do cronograma de amortização está retratado a seguir:

### 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 já apresentamos novamente os documentos no RGI, após o cumprimento das exigências do cartório e estamos aguardando a análise dos títulos.

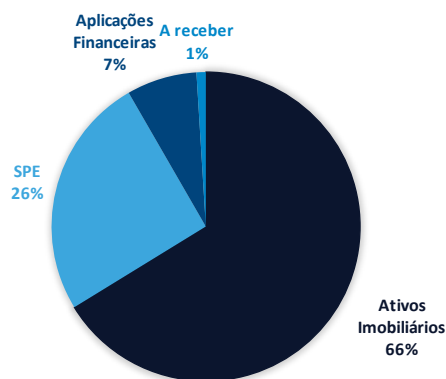
## Carteira

Em outubro 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 outubro era de 433,9 milhões, sendo que a participação em imóveis somada com a participação em companhias fechadas totalizava R\$ 828,6 milhões. As aplicações financeiras atualmente se encontraram em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 66,2 milhões, se mantendo em linha com o mês anterior.

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

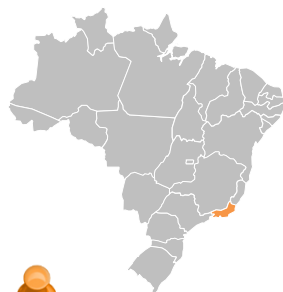
Ativos Imobiliários	598,8
SPE	229,8
Aplicações Financeiras	66,2
Obrigações	(454,2)
A pagar/a receber	(6,7)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>433,9</b>





### 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\$]	29.116.329
Receita de Locação	[R\$]	1.350.938
NOI - competência	[R\$]	1.756.524
SSR	[%]	9,7%
SSS	[%]	8,6%
Inadimplência	[%]	5,1%



### Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	7.137
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	7.137
Ocupação	[%]	94,8%
Vendas Totais	[R\$]	9.485.708
Receita de Locação	[R\$]	459.128
NOI - competência	[R\$]	165.445
SSR	[%]	10,9%
SSS	[%]	1,8%
Inadimplência	[%]	-6,1%



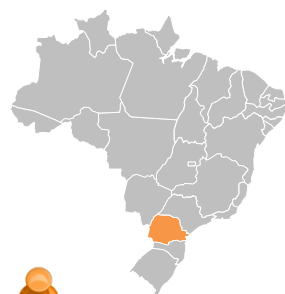
### Shopping Contagem

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	34.942
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	29.701
Ocupação	[%]	94,5%
Vendas Totais	[R\$]	27.211.786
Receita de Locação	[R\$]	1.267.768
NOI - competência	[R\$]	1.172.741
SSR	[%]	7,1%
SSS	[%]	6,6%
Inadimplência	[%]	-1,6%



### Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	21.604
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.172
Ocupação	[%]	95,6%
Vendas Totais	[R\$]	27.924.928
Receita de Locação	[R\$]	1.399.974
NOI - competência	[R\$]	1.580.805
SSR	[%]	-7,7%
SSS	[%]	2,5%
Inadimplência	[%]	8,5%



### Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	32.992
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	32.992
Ocupação	[%]	95,5%
Vendas Totais	[R\$]	19.939.856
Receita de Locação	[R\$]	723.175
NOI - competência	[R\$]	513.963
SSR	[%]	2,6%
SSS	[%]	0,7%
Inadimplência	[%]	-3,7%



### Shopping Osasco

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	13.843
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	5.482
Ocupação	[%]	98,6%
Vendas Totais	[R\$]	23.551.316
Receita de Locação	[R\$]	1.910.552
NOI - competência	[R\$]	2.016.275
SSR	[%]	0,5%
SSS	[%]	4,3%
Inadimplência	[%]	1,2%



## Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	22.694
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.751
Ocupação	[%]	97,0%
Vendas Totais	[R\$]	23.165.571
Receita de Locação	[R\$]	1.087.978
NOI - competência	[R\$]	1.174.817
SSR	[%]	1,2%
SSS	[%]	2,0%
Inadimplência	[%]	6,5%

## Portfólio



ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	169.787
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	140.810
Ocupação	[%]	95,8%
Vendas Totais	[R\$]	124.374.607
Receita de Locação	[R\$]	5.992.991
NOI - competência	[R\$]	6.031.846
SSR	[%]	3,4%
SSS	[%]	5,5%

<sup>2</sup> Os resultados operacionais dos Shoppins 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 outubro foi positivo em R\$ 1,234 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo em R\$ 297 mil dado principalmente pelas accrual dos juros do CRI e pelas inadimplências. Assim, o resultado passível de distribuição ficou positivo em R\$ 937 mil.

Em novembro ainda resta para compesar R\$ 257 mil de prejuízo contábil acumulado originado pelo descasamento de caixa e competência que tivemos em agosto com a entrada dos ativos.

DESEMPENHO	jul-19	ago-19	set-19	out-19
<b>Receitas</b>	<b>294.732</b>	<b>6.089.610</b>	<b>5.437.023</b>	<b>6.110.584</b>
Receita Imobiliária		4.864.870	4.426.108	5.209.339
Receita Financeira	294.732	512.012	298.186	148.921
Receita de Dividendos		712.728	712.728	752.324
<b>Despesas</b>	<b>(84.006)</b>	<b>(4.765.271)</b>	<b>(4.044.330)</b>	<b>(4.876.188)</b>
Despesas Operacionais	(84.006)	(1.773.069)	(1.086.722)	(1.844.188)
Despesas Financeira		(2.992.202)	(2.957.608)	(3.032.000)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>210.726</b>	<b>1.324.338</b>	<b>1.392.693</b>	<b>1.234.396</b>
Ajuste Gerencial	14.583	(3.012.617)	(1.124.066)	(297.239)
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>225.310</b>	<b>(1.688.278)</b>	<b>268.627</b>	<b>937.157</b>
<b>Rendimento distribuído   cota</b>	-	-	-	-

### Shopping Capim Dourado



<b>Localização:</b>	Palmas, TO
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	36.575
<b>Lojas Locadas:</b>	136
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</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>	117
<b>Vagas:</b>	580
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	95,6%

### Shopping Osasco Plaza



<b>Localização:</b>	Osasco, SP
<b>Participação:</b>	39,6%
<b>ABL (m²):</b>	5.482
<b>Lojas Locadas:</b>	131
<b>Vagas:</b>	1.100
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</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 Locadas:</b>	20
<b>Vagas:</b>	314
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	94,8%

### Shopping Londrina Norte



<b>Localização:</b>	Londrina, PR
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	32.992
<b>Lojas Locadas:</b>	119
<b>Vagas:</b>	1.500
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	95,5%

### 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>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	97,0%

### Shopping Contagem



<b>Localização:</b>	Contagem, MG
<b>Participação:</b>	85,0%
<b>ABL (m²):</b>	29.701
<b>Lojas Locadas:</b>	167
<b>Vagas:</b>	2.250
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	94,5%

<sup>3</sup> Data base: Outubro/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

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos

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.