

## 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

2

### 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\$ 949.177.418,97

### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 127,55

### Quantidade de Cotas

7.441.745

<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 mês de julho foi marcado pela temporada de balanços do segundo trimestre, que deve se estender ainda nesta primeira quinzena de agosto. Os resultados estão na média melhores, com crescimento importante do lucro líquido em comparação com o mesmo período de 2023. Já nos últimos dias do mês tivemos a reunião do Copom, que como esperado, manteve a taxa de juros básica da economia em 10,50%. A decisão do colegiado foi de forma unânime, baseando a postura em um cenário externo ainda adverso e um ambiente doméstico marcado por um mercado de trabalho mais dinâmico, a ata prevista para sair no início de agosto, deve trazer maiores detalhes das discussões.

O Índice Cielo do Varejo Ampliado, ICVA, voltou a apresentar um movimento de oscilação, assim como nos meses de março e abril. Desta forma, no mês, o índice apresentou uma alta de 2,8% em termos nominais, quando comparado ao mesmo período de 2023, representando assim uma retratação de 1,6% ao olharmos o parâmetro de forma deflacionada. O efeito sazonal do Dia dos Namorados e efeitos do calendário, com a não ocorrência do feriado de Corpus Christi, impactaram de forma positiva o comércio. Embora, a data comemorativa tenha impulsionado a performance dos segmentos de Lazer, Varejo Alimentício e Óticas e Joalherias, o crescimento não foi suficiente para compensar a retração de outras esferas. Desta forma, em relação aos macrossetores, todos apresentaram variação negativa na passagem anual, sendo que Serviços foi afetado pelo desempenho de Estética e Cabeleireiro, Bens Não Duráveis por Livrarias e Papelarias e Bens Duráveis por Vestuário.

A Intenção de Consumo das Famílias, ICF apresentou pela primeira vez no ano, uma variação mensal negativa, mas mantendo o crescimento na ótica anual. Desta forma, na passagem entre meses a redução foi de 0,2%, enquanto a variação ano contra ano, atingiu a marca de 2,3%. Em relação aos indicadores, na primeira janela somente Renda Atual e Momento para Duráveis apresentaram variação positiva, estimulados pelo maior nível de emprego formal. Já na variação anual, somente a Perspectiva Profissional não apresentou crescimento, mostrando um consumidor, embora confortável com a situação atual, mais cauteloso acerca do futuro.

Em relação a nossa carteira, o mês de julho, apresentou bons avanços na frente comercial, com a assinatura de seis novas locações, sendo destaque a expansão de um importante restaurante no Casa & Gourmet. Já em termos de inauguração foram oito ao todo, com destaque para uma operação de lazer com mais de 1.000 m<sup>2</sup> no Capim Dourado, fortalecendo o mix do empreendimento. Projeta-se um aumento nas vendas totais do portfólio, sendo o Capim Dourado o maior alavancador deste indicador, com crescimento estimado em +15,2% em relação ao mesmo período ano anterior. A inadimplência líquida continua em patamares baixos, sendo um indicador favorável no resultado. Sobre os eventos, destaque para dois no Plaza Macaé: o Resenha, com atrações musicais e o Clubinho Kids, ainda no período de férias escolares, com diversão para o público infantil e para o Capim Dourado que, pela primeira vez, recebeu o evento Festival do Torresmo, que foi um grande alavancador de fluxo e vendas nos quatro dias que ficou no Shopping.

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\$ 29,5 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 88,63/cota, uma variação negativa de 7,7% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação positiva de 0,5%.

## 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 Julho, o Fundo distribuiu R\$ 1,07/cota, o equivalente a um *dividend yield* de 14,5%. Lembrando que a distribuição do Fundo segue o regime (M-2), estando de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

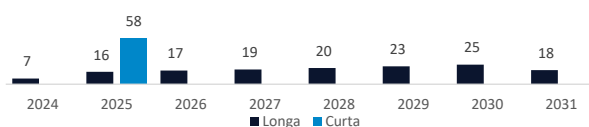
## Obrigações

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. Em relação a dívida curta, como reportado em maio, realizada a amortização de R\$ 80 milhões do Saldo Devedor da dívida curta. Além disso, foi assinado junto ao credor da dívida curta uma extensão de prazo por mais 12 meses, se encerrando agora em julho de 2025. Por fim, foi negociado a redução do spread da obrigação, passando de 2,95%, para 2,41% a.a.

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>267</b>
Dívida Longa	CDI + 1,50% aa	Ago/2031	209 <sup>2</sup>
Dívida Curta	CDI + 2,41% aa	Jul/2025	58



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

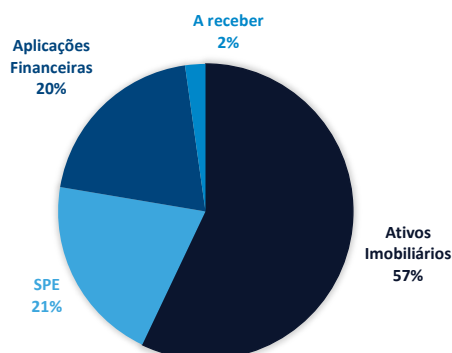
## Carteira

Em junho 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 junho era de R\$ 949,2 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 905,1 milhões, superior ao mês anterior devido à remarcação dos ativos a valor justo de mercado, de acordo com os laudos de avaliação elaborados por entidades terceiras independentes. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 234,6 milhões, dado principalmente ao pagamento das obrigações com amortização do Fundo.

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

Ativos Imobiliários	665,1
SPE	240,1
Aplicações Financeiras	234,6
Obrigações	(195,9)
A pagar/a receber	5,3
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>949,2</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	[%]	96,3%
Vendas Totais	[R\$]	44.413.141
Receita de Locação	[R\$]	2.289.049
NOI - competência	[R\$]	2.628.653
SSR	[%]	12,6%
SSS	[%]	8,0%
Inadimplência	[%]	-3,1%



### Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	7.137
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	7.137
Ocupação	[%]	96,0%
Vendas Totais	[R\$]	12.455.468
Receita de Locação	[R\$]	513.843
NOI - competência	[R\$]	311.541
SSR	[%]	11,3%
SSS	[%]	5,2%
Inadimplência	[%]	-0,9%



### Shopping Contagem

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	34.942
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	29.701
Ocupação	[%]	89,6%
Vendas Totais	[R\$]	32.164.244
Receita de Locação	[R\$]	1.736.209
NOI - competência	[R\$]	1.803.379
SSR	[%]	5,9%
SSS	[%]	15,2%
Inadimplência	[%]	3,7%



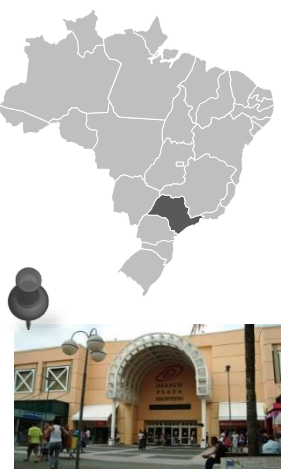
### Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	21.604
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.172
Ocupação	[%]	98,6%
Vendas Totais	[R\$]	30.894.055
Receita de Locação	[R\$]	2.141.428
NOI - competência	[R\$]	2.323.754
SSR	[%]	0,6%
SSS	[%]	5,6%
Inadimplência	[%]	4,0%



### Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	32.992
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	32.992
Ocupação	[%]	91,9%
Vendas Totais	[R\$]	22.614.994
Receita de Locação	[R\$]	746.495
NOI - competência	[R\$]	554.828
SSR	[%]	0,5%
SSS	[%]	19,4%
Inadimplência	[%]	7,7%



### Shopping Osasco

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	13.843
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	5.482
Ocupação	[%]	91,9%
Vendas Totais	[R\$]	24.274.551
Receita de Locação	[R\$]	2.097.800
NOI - competência	[R\$]	1.818.594
SSR	[%]	2,2%
SSS	[%]	33,6%
Inadimplência	[%]	7,6%



## Shopping Plaza Macaé

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	22.694
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.751
Ocupação	[%]	96,9%
Vendas Totais	[R\$]	31.622.515
Receita de Locação	[R\$]	1.650.543
NOI - competência	[R\$]	1.719.122
SSR	[%]	6,4%
SSS	[%]	7,4%
Inadimplência	[%]	2,3%

## Portfólio



ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	169.787
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	118.865
Ocupação	[%]	93,5%
Vendas Totais	[R\$]	130.609.182
Receita de Locação	[R\$]	6.960.094
NOI - competência	[R\$]	6.812.678
SSR	[%]	5,1%
SSS	[%]	12,1%

<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

O resultado líquido do Fundo fechou o mês de junho positivo em aproximadamente R\$ 102,5 milhões, influenciado pela remarcação anual dos ativos a valor de mercado, o que gerou um ajuste a valor justo positivo de R\$ 95,5 milhões. Sobre este resultado tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 85,1 milhões dado o efeito não caixa da remarcação, além do usual ajuste de inadimplência ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Vale ressaltar também que no acumulado do semestre os shoppings apresentam um NOI Caixa praticamente em linha com o orçado, mas ligeiramente influenciado por algumas inadimplências. Assim, em termos de resultado ajustado de distribuição fechamos o mês positivo em R\$ 17,4 milhões.

DESEMPENHO	abr-24	mai-24	jun-24	2024
<b>Receitas</b>	<b>4.728.877</b>	<b>11.577.702</b>	<b>10.843.716</b>	<b>43.898.739</b>
Receita Imobiliária	5.415.427	5.864.931	5.918.714	35.512.809
PDD - aluguéis	(1.243.773)	670.378	(527.974)	(4.264.972)
Receita Financeira	312.802	1.498.581	1.869.568	4.072.715
Receita de Dividendos	244.420	3.543.812	3.583.408	8.578.186
<b>Despesas</b>	<b>(4.623.807)</b>	<b>(4.290.363)</b>	<b>(3.737.592)</b>	<b>(27.565.737)</b>
Despesas Operacionais	(1.820.020)	(1.766.896)	(1.891.095)	(11.597.068)
Despesas Financeira	(2.803.787)	(2.523.466)	(1.846.498)	(15.968.669)
<b>Ajuste a Valor Justo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95.459.193</b>	<b>95.459.193</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>105.069</b>	<b>7.287.339</b>	<b>102.565.316</b>	<b>111.792.195</b>
Ajuste Gerencial	3.951.676	5.686.668	(85.115.650)	(71.719.055)
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>4.056.746</b>	<b>12.974.007</b>	<b>17.449.666</b>	<b>40.073.139,71</b>
<b>Rendimento distribuído   cota<sup>4</sup></b>	<b>1,02</b>	<b>1,00</b>	<b>1,07</b>	<b>5,89</b>

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

<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>	146
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação<sup>5</sup>:</b>	96,3%

### 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>5</sup>:</b>	98,6%

### Shopping Osasco Plaza



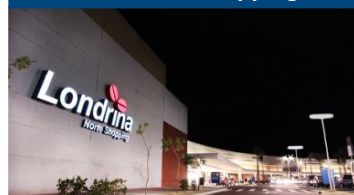
<b>Localização:</b>	Osasco, SP
<b>Participação:</b>	39,6%
<b>ABL (m²):</b>	5.482
<b>Lojas Locadas:</b>	120
<b>Vagas:</b>	1.100
<b>Ocupação<sup>5</sup>:</b>	91,9%

### 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>	22
<b>Vagas:</b>	314
<b>Ocupação<sup>5</sup>:</b>	96,0%

### Shopping Londrina Norte



<b>Localização:</b>	Londrina, PR
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	32.992
<b>Lojas Locadas:</b>	99
<b>Vagas:</b>	1.500
<b>Ocupação<sup>5</sup>:</b>	91,9%

### 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>	96,9%

### Shopping Contagem



<b>Localização:</b>	Contagem, MG
<b>Participação:</b>	85,0%
<b>ABL (m²):</b>	29.701
<b>Lojas Locadas:</b>	144
<b>Vagas:</b>	2.250
<b>Ocupação<sup>5</sup>:</b>	89,6%

<sup>5</sup> Data base: Junho/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>

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.