

## 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\$436.293.999,25

### Valor Patrimonial/Cota

R\$101,34

### 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

No dia 11 de março a Organização Mundial da Saúde (OMS) decretou a pandemia do novo coronavírus. Em termos práticos, esta sinalização significa que a enfermidade atingiu um número expressivo de pessoas ao redor do mundo e que os governantes devem adotar mecanismos para a contenção da disseminação da doença.

Frente a esta realidade, os governos de todo mundo estão trabalhando em diversas medidas de forma a intensificar a vigilância, o diagnóstico e o tratamento do vírus. Assim, a diretriz mais comum adotada foi a recomendação, e em alguns casos a imposição, do isolamento social, com a quarentena da população. Desta forma, uma nova preocupação se acendeu, que diz respeito aos impactos econômicos oriundos da paralização das atividades.

Na esfera econômica, o Ministério da Economia divulgou a redução da projeção do PIB, que antes já havia sido revista para 2,1%, e agora para 0,02%. No entanto, algumas casas, devido ao alto grau de incerteza econômica, já falam em uma retração de perto de 2%. Para tentar conter os efeitos da paralização o Banco Central seguiu a resposta de outros países, como a China e os EUA e cortou novamente a taxa de juros, renovando seu menor patamar histórico, agora em 3,75%. Além disso, o ministro da economia, anunciou uma série de pacotes de estímulos bilionário, totalizando quase R\$ 800 bilhões, sendo metade deste montante voltada para antecipação de injeção de dinheiro na economia, além do socorro aos trabalhadores informais. Outra ajuda importante veio por parte do BNDES que criou entre outras medidas, uma linha para auxílio a PMEs e ao setor aéreo e a suspensão temporária de alguns empréstimos, medida esta que foi seguida por alguns grandes bancos, dentro de cada perfil.

Focando exclusivamente na realidade dos Shoppings, o agravamento da situação sanitária, resultou numa série de decretos que visaram a diminuição de circulação da população e a sua exposição a aglomerações, sendo assim, passamos gradualmente pelo funcionamento em horário reduzido até o fechamento total dos Shoppings Centers. A Abrasce, associação da categoria, sinalizou em seu último comunicado, que esta realidade deverá atingir 100% dos empreendimentos, sendo que já era uma verdade para 95%. A mesma apresentou em um comunicado seu posicionamento em relação as cobranças devidas, visando sempre a manutenção dos negócios e dos empregos no segmento. Neste informativo, recomendou a intensificação de medidas para redução de condomínio e indicou a exigibilidade do aluguel no período, mas sugeriu como boas práticas a suspensão temporária dos vencimentos.

Com relação a nossa carteira, ressaltamos que todos os nossos ativos se encontram fechados, seguindo os decretos governamentais. Nossa equipe, assim como nossos operadores, vem trabalhando dia e noite para mitigar os efeitos da crise, desonerar os custos condominiais e encontrar o tratamento correto para os alugueis. Embora sejamos um Fundo bem pulverizado, estimamos que neste período, os rendimentos do fundo devam ser impactados, mas ainda é cedo para prever a dimensão.

Em relação ao comportamento da cota no mercado secundário da B3, informamos que o Fundo apresentou negociações em 91% dos pregões no mês, transacionando cerca de R\$ 43,5 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$ 95,00/cota, representando uma queda de 20,4% se comparado ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma queda de 15,8%.

## Distribuição de Rendimentos

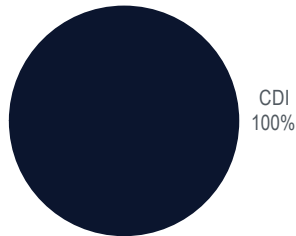
De acordo com o Regulamento do Fundo, as distribuições serão realizadas com base no limite mínimo legal, qual seja, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa no semestre, nos termos da legislação em vigor (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Em março o Fundo distribuiu R\$ 0,60/cota, referente ao mês de janeiro, dado a distribuição do Fundo seguir o regime (M-2). As distribuições do Fundo estão de acordo com o Art. 17, § 1º do Regulamento.

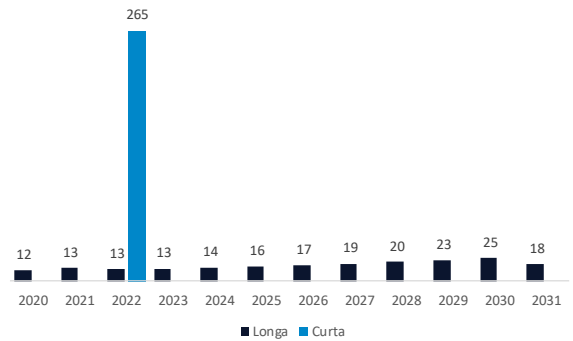
## Obrigações

Em fevereiro 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 gráfico do cronograma de amortização está retratado a seguir:

### Índice de Reajuste



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



Lembramos ainda que em fevereiro ocorreu a queda do serviço da dívida curta, dado que tivemos o registro da alienação fiduciária do Londrina Norte. Este valor correspondeu a 20% da redução planejada após todas as regularizações. Importante lembrar que ainda temos o registro da alienação fiduciária do Capim Dourado, que se encontra nos seus tramites finais junto ao cartório, e o registro da alienação fiduciária de ações e documentos competentes de Macaé.

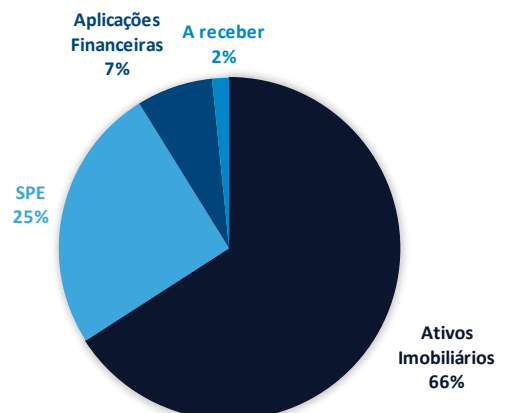
## Carteira

Em fevereiro 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 fevereiro era de R\$ 436,3 milhões, sendo que a participação em imóveis somada com a participação em companhias fechadas totalizava R\$ 829,8 milhões. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 61,5 milhões, pouco inferior ao mês anterior, dado principalmente pela pagamento das obrigações e rendimentos do Fundo.

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

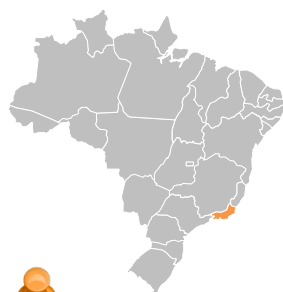
|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Ativos Imobiliários       | 600,0        |
| SPE                       | 229,8        |
| Aplicações Financeiras    | 61,5         |
| Obrigações                | (459,5)      |
| A pagar/a receber         | 4,5          |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>436,3</b> |





### Shopping Capim Dourado

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 36.575     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 36.575     |
| Ocupação           | [%]               | 97,9%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 24.318.640 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 1.272.280  |
| NOI - competência  | [R\$]             | 1.106.318  |
| SSR                | [%]               | 12,5%      |
| SSS                | [%]               | 6,2%       |
| Inadimplência      | [%]               | 13,2%      |



### Shopping Casa & Gourmet

|                    |                   |           |
|--------------------|-------------------|-----------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 7.137     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 7.137     |
| Ocupação           | [%]               | 97,0%     |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 9.115.204 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 426.655   |
| NOI - competência  | [R\$]             | 184.879   |
| SSR                | [%]               | -0,6%     |
| SSS                | [%]               | -0,7%     |
| Inadimplência      | [%]               | 6,7%      |



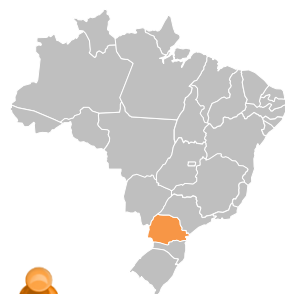
### Shopping Contagem

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 34.942     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 29.701     |
| Ocupação           | [%]               | 93,5%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 24.126.309 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 1.331.798  |
| NOI - competência  | [R\$]             | 1.341.061  |
| SSR                | [%]               | 12,3%      |
| SSS                | [%]               | 4,6%       |
| Inadimplência      | [%]               | 5,0%       |



### Shopping Ilha Plaza

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 21.604     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 14.172     |
| Ocupação           | [%]               | 95,9%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 23.894.027 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 1.630.179  |
| NOI - competência  | [R\$]             | 1.599.135  |
| SSR                | [%]               | 20,7%      |
| SSS                | [%]               | -1,4%      |
| Inadimplência      | [%]               | 7,9%       |



### Shopping Londrina Norte

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 32.992     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 32.992     |
| Ocupação           | [%]               | 96,6%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 17.596.775 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 761.642    |
| NOI - competência  | [R\$]             | 394.199    |
| SSR                | [%]               | 11,1%      |
| SSS                | [%]               | 0,2%       |
| Inadimplência      | [%]               | 7,9%       |



### Shopping Osasco

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 13.843     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 5.482      |
| Ocupação           | [%]               | 99,3%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 19.769.073 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 2.049.683  |
| NOI - competência  | [R\$]             | 2.075.266  |
| SSR                | [%]               | 7,3%       |
| SSS                | [%]               | 6,7%       |
| Inadimplência      | [%]               | 5,0%       |



## Shopping Plaza Macaé

|                    |                   |            |
|--------------------|-------------------|------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 22.694     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 14.751     |
| Ocupação           | [%]               | 99,2%      |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 22.411.008 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 1.145.411  |
| NOI - competência  | [R\$]             | 1.205.701  |
| SSR                | [%]               | 1,3%       |
| SSS                | [%]               | 11,6%      |
| Inadimplência      | [%]               | -3,1%      |

## Portfólio



|                    |                   |             |
|--------------------|-------------------|-------------|
| ABL Total          | [m <sup>2</sup> ] | 169.787     |
| ABL Própria        | [m <sup>2</sup> ] | 140.810     |
| Ocupação           | [%]               | 96,6%       |
| Vendas Totais      | [R\$]             | 109.608.171 |
| Receita de Locação | [R\$]             | 6.218.194   |
| NOI - competência  | [R\$]             | 5.479.841   |
| SSR                | [%]               | 10,8%       |
| SSS                | [%]               | 4,0%        |

<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 fevereiro foi positivo em R\$ 2,045 milhões. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial negativo de R\$ 209 mil dado principalmente pelo ajuste de caixa das despesas de juros e atualização monetária das obrigações. Assim, o resultado passível de distribuição ficou positivo em R\$ 1,836 milhões.

Importante ressaltar que o resultado do mês será distribuído de acordo com a regra de distribuição apresentada no regulamento do Fundo, conforme a legislação em vigor.

| DESEMPENHO                           | jan-20             | fev-20             | 2020               |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receitas</b>                      | <b>7.483.931</b>   | <b>6.033.443</b>   | <b>13.517.374</b>  |
| Receita Imobiliária                  | 6.182.831          | 5.400.044          | 11.582.876         |
| Receita Financeira                   | 232.008            | 158.413            | 390.421            |
| Receita de Dividendos                | 1.069.092          | 474.985            | 1.544.077          |
| <b>Despesas</b>                      | <b>(4.672.102)</b> | <b>(3.988.224)</b> | <b>(8.660.326)</b> |
| Despesas Operacionais                | (1.927.114)        | (1.942.732)        | (3.869.846)        |
| Despesas Financeira                  | (2.744.988)        | (2.045.492)        | (4.790.480)        |
| Reserva de Contingência              | -                  | -                  | -                  |
| <b>Resultado Líquido</b>             | <b>2.811.829</b>   | <b>2.045.219</b>   | <b>4.857.048</b>   |
| Ajuste Gerencial                     | 3.004.266          | (209.460)          | 2.794.806          |
| <b>Resultado Ajustado</b>            | <b>5.816.095</b>   | <b>1.835.758</b>   | <b>7.651.854</b>   |
| <b>Rendimento distribuído   cota</b> | <b>0,2187</b>      | <b>0,5985</b>      | <b>0,82</b>        |

### Shopping Capim Dourado



|                              |            |
|------------------------------|------------|
| <b>Localização:</b>          | Palmas, TO |
| <b>Participação:</b>         | 100,0%     |
| <b>ABL (m²):</b>             | 36.575     |
| <b>Lojas Locadas:</b>        | 143        |
| <b>Vagas:</b>                | 1.139      |
| <b>Ocupação<sup>3</sup>:</b> | 97,9%      |

### 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> | 95,9%              |

### 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> | 99,3%      |

### 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>        | 21                 |
| <b>Vagas:</b>                | 314                |
| <b>Ocupação<sup>3</sup>:</b> | 97,0%              |

### Shopping Londrina Norte



|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>Localização:</b>          | Londrina, PR |
| <b>Participação:</b>         | 100,0%       |
| <b>ABL (m²):</b>             | 32.992       |
| <b>Lojas Locadas:</b>        | 124          |
| <b>Vagas:</b>                | 1.500        |
| <b>Ocupação<sup>3</sup>:</b> | 96,6%        |

### Shopping Plaza Macaé



|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>Localização:</b>          | Macaé, RJ |
| <b>Participação:</b>         | 65,0%     |
| <b>ABL (m²):</b>             | 14.751    |
| <b>Lojas Locadas:</b>        | 90        |
| <b>Vagas:</b>                | 1.139     |
| <b>Ocupação<sup>3</sup>:</b> | 99,2%     |

### Shopping Contagem



|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>Localização:</b>          | Contagem, MG |
| <b>Participação:</b>         | 85,0%        |
| <b>ABL (m²):</b>             | 29.701       |
| <b>Lojas Locadas:</b>        | 170          |
| <b>Vagas:</b>                | 2.250        |
| <b>Ocupação<sup>3</sup>:</b> | 93,5%        |

<sup>3</sup> Data base: Fevereiro/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  
sh-contato-fundoimobiliario@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.



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária