

## 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\$584.587.292,43

### Valor Patrimonial/Cota

R\$135,79

### 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

Na frente econômica tivemos neste mês mais um aumento da taxa de juros básica da economia em 0,75 ponto, atingindo o patamar de 4,25% a.a. O movimento do colegiado já era aguardado pelo mercado. Ainda sobre a agenda econômica, o Ministério da Economia entregou ao Congresso neste mês a segunda fase da Reforma Tributária, que trata do Imposto de Renda e de investimentos financeiros. A importância do assunto frente ao rumo da economia sempre foi inquestionável, no entanto, algumas surpresas nas propostas tornaram a reforma como um dos principais assuntos no radar do mercado. O projeto prevê a tributação de todos os dividendos, em 15% a partir de 2022, impactando diretamente os FIIs, que têm rendimentos isentos para pessoas físicas. Câmara e Senado ainda deverão seguir com as discussões e votação sobre a proposta, que poderá sofrer ainda uma série de mudanças e desidratações. Devemos ter cautela para aguardar os próximos desdobramentos.

A queda do patamar crítico atingido durante segunda onda de contágio do coronavírus trouxe um novo ânimo para a população, ocasionando a retomada do crescimento da intenção de consumo das famílias. No mês, todos os indicadores de condição de consumo foram marcados por um maior otimismo, resultando em uma variação mensal positiva de 2,1%. Se olharmos a variação anual, a retração também é bem mais branda que no mês anterior, cerca de -2,6%. O principal destaque ficou na percepção em relação ao mercado de trabalho de curto prazo, impulsionado principalmente pelos dados do Caged e pela ampla publicidade do Ministério da Economia em relação a criação de 957,9 mil vagas de trabalho com carteira assinada entre janeiro e abril de 2021. Ainda nesta linha, algumas casas importantes do sistema bancário criaram seus próprios indicadores de emprego, nas quais os resultados corroboram com a tendência de recuperação da atividade econômica.

Seguindo a tendência de recuperação, o índice do Varejo (ICVA) mostrou um crescimento das vendas de 21,0% em relação ao mesmo período de 2020. Obviamente grande parte deste crescimento é resultado da baixa atividade do início da pandemia no ano passado, quando boa parte do comércio ficou impedido de funcionar normalmente dado as medidas de isolamento social impostas pelos órgãos competentes. Mesmo assim, quando fazemos um comparativo com o ano de 2019, estamos apenas 3% abaixo em níveis nominais dos patamares registrados ali. Os setores que apresentaram um melhor crescimento no mês foram Bares e Restaurante, Turismo e Transporte, além das Livrarias e dos Posto de Combustíveis. Olhando para as regiões do Brasil a Nordeste desta vez apresentou um maior crescimento, na casa dos 30,3%.

Em relação a nossa carteira, podemos perceber em junho a melhoria perceptível da retomada do movimento nos empreendimentos. O dia dos namorados gerou grande fluxo principalmente no fim de semana de comemoração da data, se aproximando ao fluxo de 2019. A atividade comercial continua demonstrando evolução consistente com assinatura de 6 contratos e constante aumento do volume de negociações em andamento. Seguimos com avanços importantes na redução das restrições de funcionamento, como a reabertura do cinema no Plaza Macaé, retomo do funcionamento do Capim Dourado aos sábados e como destaque a inauguração de um posto de vacinação de COVID no Shopping Contagem.

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\$3,0 milhões. O valor de mercado encerrou em R\$87,00/cota, uma variação negativa de 4,9% em relação ao mês anterior, enquanto o IFIX apresentou uma variação negativa de 2,2%.

## 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).

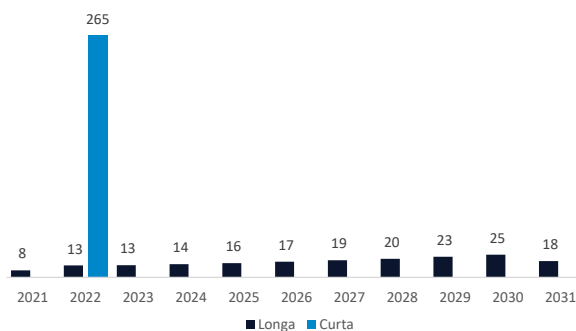
Mantendo a posição do Fato Relevante do dia 18 de março, dada a baixa previsibilidade dos impactos no resultado dos aditivos ocasionados pelas medidas de restrições aos Shoppings em todo Brasil, a Gestora segue sem distribuir o rendimento mensal aos cotistas no mês até que se tenha maior visibilidade quanto aos impactos no fluxo de caixa. As distribuições do Fundo seguirão 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)



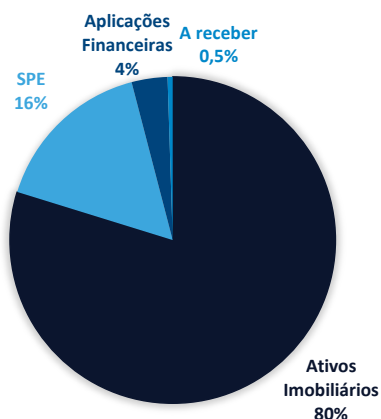
A parcela do mês de maio foi impactada pelos aumentos da taxa de juros básica da economia. A recente alteração definida na reunião de junho, será sentido somente na próxima parcela, ainda que parcialmente. Ressaltamos ainda que mesmo com estes movimentos de alta de juros, o Fundo segue com uma atrativa taxa efetiva sobre o pagamento das despesas com juros e atualização monetária decorrentes das obrigações por aquisição de imóveis.

## Carteira

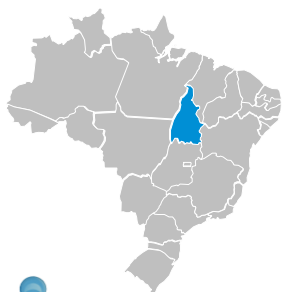
Em maio, não tivemos nenhuma alteração na composição do portfólio de Shoppings do Fundo, sendo que a carteira permanece com 7 ativos, dos quais 3 estão alocados em sociedade de propósito específico (SPE).

O patrimônio líquido ao final de maio era de R\$ 584,6 milhões, sendo que a participação em imóveis, somada com a participação em companhias fechadas, totalizava R\$ 992,7 milhões. Importante destacar que neste mês tivemos uma reclassificação contábil entre linhas da parcela da dívida referente ao Casa&Gourmet, não afetando o PL do Fundo. As aplicações financeiras se encontravam majoritariamente em fundos de renda fixa e totalizam R\$ 36,8 inferior ao mês anterior, dado os custos do Fundo, principalmente a amortização mensal do principal da dívida longa. A composição do patrimônio líquido do Fundo e a sua carteira de ativos estão retratadas a seguir:

Ativos Imobiliários	825,3
SPE	167,3
Aplicações Financeiras	36,8
Obrigações	(442,2)
A pagar/a receber	(2,7)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>584,6</b>



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



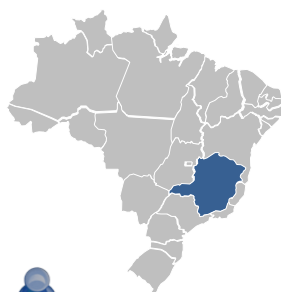
### Shopping Capim Dourado

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	36.575
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	36.575
Ocupação	[%]	96,7%
Vendas Totais	[R\$]	21.199.704
Receita de Locação	[R\$]	968.442
NOI - competência	[R\$]	937.609
SSR	[%]	1047,8%
SSS	[%]	355,5%
Inadimplência	[%]	16,3%



### Shopping Casa & Gourmet

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	7.137
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	7.137
Ocupação	[%]	98,2%
Vendas Totais	[R\$]	10.527.701
Receita de Locação	[R\$]	450.215
NOI - competência	[R\$]	223.834
SSR	[%]	578,1%
SSS	[%]	87,9%
Inadimplência	[%]	-4,5%



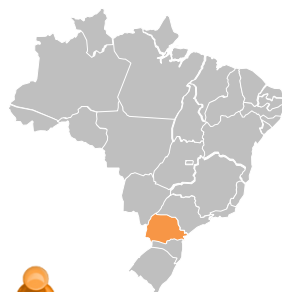
### Shopping Contagem

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	34.942
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	29.701
Ocupação	[%]	89,7%
Vendas Totais	[R\$]	22.766.535
Receita de Locação	[R\$]	1.448.454
NOI - competência	[R\$]	1.105.654
SSR	[%]	2917,4%
SSS	[%]	487,6%
Inadimplência	[%]	14,8%



### Shopping Ilha Plaza

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	21.604
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	14.172
Ocupação	[%]	93,0%
Vendas Totais	[R\$]	21.726.736
Receita de Locação	[R\$]	1.748.520
NOI - competência	[R\$]	1.564.785
SSR	[%]	3442,5%
SSS	[%]	859,2%
Inadimplência	[%]	14,0%



### Shopping Londrina Norte

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	32.992
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	32.992
Ocupação	[%]	92,0%
Vendas Totais	[R\$]	16.722.816
Receita de Locação	[R\$]	529.588
NOI - competência	[R\$]	46.130
SSR	[%]	147,1%
SSS	[%]	82,7%
Inadimplência	[%]	-1,6%



### Shopping Osasco

ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	13.843
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	5.482
Ocupação	[%]	95,8%
Vendas Totais	[R\$]	19.324.441
Receita de Locação	[R\$]	2.149.200
NOI - competência	[R\$]	962.159
SSR	[%]	3834,0%
SSS	[%]	236,4%
Inadimplência	[%]	28,1%



## 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\$]	23.329.900
Receita de Locação	[R\$]	1.197.123
NOI - competência	[R\$]	1.198.485
SSR	[%]	646,7%
SSS	[%]	73,6%
Inadimplência	[%]	2,7%

## Portfólio



ABL Total	[m <sup>2</sup> ]	169.787
ABL Própria	[m <sup>2</sup> ]	140.810
Ocupação	[%]	93,9%
Vendas Totais	[R\$]	104.871.428
Receita de Locação	[R\$]	5.955.673
NOI - competência	[R\$]	4.333.909
SSR	[%]	921,3%
SSS	[%]	163,7%

<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

Como antecipamos no último informativo, passamos a realizar mensalmente a contabilização da PDD. Extraordinariamente realizamos no mês um ajuste para contemplar a PDD acumulada das confissões de dívida (renegociações de aluguel) que se encontram em aberto. Seguindo nossas expectativas, a receita imobiliária do mês apresentou uma boa tendência de recuperação. O resultado líquido ficou negativo em R\$ 1,8 milhão. Sobre este valor tivemos que considerar um ajuste gerencial positivo de R\$ 536 mil, dado principalmente a marcação de PDD não afeta o resultado Caixa do Fundo, além do ajuste usual ocasionado pelo descasamento da contabilização caixa e competência. Por fim, o resultado ajustado, que afeta os valores passíveis de distribuição ficou negativo em R\$ 1,2 milhão.

DESEMPENHO	mar-21	abr-21	mai-21	2021
<b>Receitas</b>	<b>3.746.256</b>	<b>(6.340.147)</b>	<b>1.922.465</b>	<b>12.837.215</b>
Receita Imobiliária	2.808.547	2.462.037	4.230.021	20.527.057
PDD - aluguéis	-	(8.851.562)	(2.453.943)	(11.305.505)
Receita Financeira	66.597	49.379	146.387	264.751
Receita de Dividendos	871.112	-	-	3.350.912
<b>Despesas</b>	<b>(3.365.952)</b>	<b>(3.274.057)</b>	<b>(3.710.077)</b>	<b>(16.775.479)</b>
Despesas Operacionais	(2.124.069)	(1.902.969)	(2.053.194)	(10.501.951)
Despesas Financeira	(1.241.883)	(1.371.087)	(1.656.882)	(6.273.527)
Reserva de Contingência	-	-	-	-
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>380.303</b>	<b>(9.614.203)</b>	<b>(1.787.612)</b>	<b>(3.938.264)</b>
Ajuste Gerencial	659.832	8.141.293	536.475	9.522.936
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>1.040.135</b>	<b>(1.472.910)</b>	<b>(1.251.137)</b>	<b>5.584.672</b>
<b>Rendimento distribuído<sup>3</sup>   cota</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,81</b>

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

<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>	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>	109
<b>Vagas:</b>	580
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	93,0%

**Shopping Osasco Plaza**



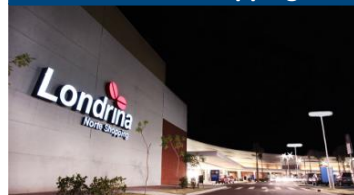
<b>Localização:</b>	Osasco, SP
<b>Participação:</b>	39,6%
<b>ABL (m²):</b>	5.482
<b>Lojas Locadas:</b>	127
<b>Vagas:</b>	1.100
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	95,8%

**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>	23
<b>Vagas:</b>	314
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	98,2%

**Shopping Londrina Norte**



<b>Localização:</b>	Londrina, PR
<b>Participação:</b>	100,0%
<b>ABL (m²):</b>	32.992
<b>Lojas Locadas:</b>	108
<b>Vagas:</b>	1.500
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	92,0%

**Shopping Plaza Macaé**



<b>Localização:</b>	Macaé, RJ
<b>Participação:</b>	65,0%
<b>ABL (m²):</b>	14.751
<b>Lojas Locadas:</b>	84
<b>Vagas:</b>	1.139
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	97,9%

**Shopping Contagem**



<b>Localização:</b>	Contagem, MG
<b>Participação:</b>	85,0%
<b>ABL (m²):</b>	29.701
<b>Lojas Locadas:</b>	151
<b>Vagas:</b>	2.250
<b>Ocupação<sup>3</sup>:</b>	89,7%

<sup>4</sup> Data base: Maio/21.

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>

Ol-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.