

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS
DE CLASSE ÚNICA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS

CNPJ nº 33.046.142/0001-49

Código ISIN das Cotas nº BRBPMMLCTF006

Código do Ativo na B3: BPML11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Atuação Híbrido

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/064, em 06 de março de 2024*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 33.046.142/0001-49 ("Fundo"), regido por seu regulamento em vigor ("Regulamento"), a **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrito na CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestor"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 6.238.952 (seis milhões duzentas e trinta e oito mil novecentas e cinquenta e duas) de cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), em classe e série únicas, da 2ª (segunda) emissão do Fundo, nominativas e escriturais ("Cotas"), pelo Preço de Subscrição e Integralização de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, conforme definido no Prospecto (respectivamente, "Segunda Emissão" e "Oferta"), perfazendo o montante total de, inicialmente, até:

R\$ 623.895.200,00

(seiscentos e vinte e três milhões oitocentos
e noventa e cinco mil e duzentos reais)**

considerando o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,83 (três reais e oitenta e três centavos)

**podendo o Montante Total da Oferta ser (i) aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais ou do Preço de Subscrição Atualizado (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial ou do Preço de Subscrição Atualizado, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

A Oferta consistirá na distribuição das Cotas, objeto da Segunda Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada na República Federativa do Brasil, mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, "(c)", da Resolução CVM 160, destinada ao público investidor qualificado, observadas as disposições do Prospecto. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores ("Instituições Participantes").

Haverá lote adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade das Cotas originalmente ofertada, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até R\$ 155.973.800,00 (cento e cinquenta e cinco milhões novecentos e setenta e três mil e oitocentos reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, ou o valor equivalente considerando o Preço de Subscrição Atualizado, correspondente a 1.559.738 (um milhão quinhentas e cinquenta e nove mil setecentas e trinta e oito) Cotas ("Cotas Adicionais"), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta. Não haverá lote suplementar de Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

O Preço de Subscrição e Integralização poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores, a critério da Administradora e do Gestor em conjunto, através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme previsto no cronograma abaixo) ("Fato Relevante de Atualização de Preço"), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, limitado a uma variação positiva ou negativa, conforme o caso, de até 3% (três por cento), sem que haja alteração na quantidade de Cotas objeto da Segunda Emissão ("Preço de Emissão Atualizado"), acrescido do Custo Unitário de Distribuição atualizado (i.e., taxa equivalente a 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão Atualizado) ("Preço de Subscrição Atualizado"). Caso o Preço de Subscrição e Integralização não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição e Integralização através do Fato Relevante de Atualização de Preço.

Caso o Preço de Subscrição e Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência e os Investidores que apresentaram Pedido de Subscrição ou ordem de Investimento dentro do Período de Subscrição não tiverem o interesse em subscrever Cotas em relação ao Preço de Subscrição Atualizado, tais Cotistas e/ou Investidores poderão cancelar as suas ordens em

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

até 5 (cinco) dias úteis, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista ou Investidor no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista ou Investidor deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Subscrição Atualizado.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, a qual está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

No âmbito da Oferta, cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá subscrever, ao menos, 1 (uma) Cota, em valor equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, observada, ainda, a colocação de Cotas equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Oferta.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Evento	Etapa	Data ⁽¹⁾
1	Divulgação de Fato Relevante sobre a Aprovação da Oferta Protocolo de Pedido de Registro Automático da Oferta Junto à CVM e à B3 Registro da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto e da Lâmina Divulgação deste Anúncio de Início	06/03/2024
2	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	11/03/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	13/03/2024
4	Data Limite para Divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	19/03/2024
5	Início do Período de Subscrição ⁽²⁾	20/03/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	25/03/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	26/03/2024
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	27/03/2024
9	Encerramento do Período de Subscrição	25/04/2024
10	Data Máxima do Procedimento de Alocação	26/04/2024
11	Data Máxima da Liquidação da Oferta para os Investidores que Apresentaram Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento Dentro do Referido Período de Subscrição	30/04/2024
12	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/08/2024

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160. Sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" do Prospecto.

⁽²⁾ Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os pedidos de subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência.

*Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, na presente Oferta, não será permitida a revogação da aceitação pelo Investidor.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O PROSPECTO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3:

- **Administradora**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos> (neste *website*, acessar a barra "Pesquisar e procurar por "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings" ou "33.046.142/0001-49", então clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada, após divulgados);

- **Gestor**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/real-estate> (neste *website* acessar "Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings", e então acessar "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada, após divulgados);

- **Coordenador Líder**

<https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais – Download" depois em "2024", procurar "Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings" e então acessar "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada, após divulgados);

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

- **Instituições Participantes**

Informações adicionais sobre as Corretoras Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Corretoras Consorciadas e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br);

- **CVM**

Na sede da CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, bem como na página <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, clicar em “Mapa de Sistemas”, clicar em “Ofertas registradas ou dispensadas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);

- **Fundos.NET, administrado pela B3**

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=33046142000149> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e

- **B3**

www.b3.com.br (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento, conforme aplicável.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DAS COTAS SUBSCRITAS, NOS TERMOS DA LEI 8.668, OBSERVADO O FATOR DE RISCO “RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL” CONSTANTE DO PROSPECTO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUA ADMINISTRADORA, DE SEU GESTOR, BEM COMO DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DO PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A SEGUNDA EMISSÃO, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO GESTOR, À B3 E/OU À CVM.

A data deste Anúncio de Início é 06 de março de 2024.



COORDENADOR LÍDER, ADMINISTRADORA E GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS

• ANÚNCIO DE INÍCIO •