

FATO RELEVANTE

MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 22.459.737/0001-00

ISIN: BRSHOPCTF004

Código de Negociação B3 (ticker): SHOP11

O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador (“Administradora”) do **MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento (“Regulamento”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº472”) e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 22.459.737/0001-00, na qualidade de emissor das Novas Cotas (conforme abaixo definidas) (“Fundo”), vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue:

Nesta data, foi formalizado o “*Instrumento Particular do Administrador do Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” (“Ato do Administrador”), por meio do qual o Administrador aprovou a realização da 5ª (quinta) emissão do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do artigo 14 do Regulamento, que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas.

As principais características da Emissão encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Emissão.

Regime de Colocação:

Colocação Privada de Novas Cotas (conforme definidas abaixo).

Montante Inicial:

O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 11.200.008,40 (onze milhões, duzentos mil e oito reais e quarenta centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial”), podendo ser diminuído em virtude da Colocação Parcial (conforme abaixo definida).

Quantidade de Novas Cotas:

Serão emitidas, inicialmente, 571.429 (quinhentas e setenta e uma mil quatrocentas e vinte e nove) cotas (“Novas Cotas”), podendo a quantidade de Novas Cotas ser diminuída em virtude da Colocação Parcial.

Valor Unitário:

O preço unitário de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 19,60 (dezenove reais e sessenta centavos) por Nova Cota (“Valor Unitário”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado conforme as perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do item (b) do inciso I do artigo 14 do Regulamento. Maiores informações acerca da precificação da cota para a presente Emissão encontram-se descritas no Fato Relevante divulgado nesta data.

Colocação Parcial e Montante Mínimo:

Será admitida a colocação parcial das Novas Cotas, sendo que a Emissão em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo), desde que seja atingido o Montante Mínimo (conforme a seguir definida) (“Colocação Parcial”). A manutenção da Emissão está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 5.600.014,00 (cinco milhões, seiscentos mil e quatorze reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 285.715 (duzentas e oitenta e cinco mil, setecentas e quinze) Novas Cotas (“Montante Mínimo”).

Caso a quantidade de Novas Cotas equivalente ao Montante Mínimo não seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação, a Emissão será cancelada pelo Coordenador Líder. Caso a Emissão seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo nos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de Colocação Parcial, o saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Será admitido o encerramento antecipado do Prazo de Colocação mesmo em caso de colocação parcial, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo.

Para os fins da Emissão, “Investimentos Temporários” significa os investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária.

Direito de Preferência:

Os Cotistas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do fato relevante sobre a aprovação da Emissão terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,38577068534, observados os termos e condições descritos nos documentos da Emissão.

Considerando o público-alvo da Emissão e o regime de colocação, os cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência apenas entre os atuais Cotistas do Fundo. Em razão do público-alvo e do regime de colocação, a cessão do Direito de Preferência ocorrerá somente no ambiente escritural, fora da B3.

Público-Alvo:

A Emissão será destinada exclusivamente aos seguintes Cotistas do Fundo, respeitado o Direito de Preferência dos demais Cotistas: **AD SHOPPING - AGENCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 65.040.727/0001-48 e **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.456.799/0001-89 (em conjunto, “Investidores”).

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do

Administrador, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Emissão. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao valor de R\$ 19,78 (dezenove reais e setenta e oito centavos) (“Preço de Subscrição”), observado o disposto nos documentos da Emissão.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a integralização de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever junto ao Administrador.

Taxa de Distribuição Primária:

A taxa que será devida pelos subscritores das Novas Cotas quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 0,9% (nove décimos por cento) sobre o Valor Unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,18 (dezoito centavos) por Nova Cota, valor este correspondente aos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui (i) custos e despesas gerais do assessor legal da Emissão; (ii) taxas para registro da Emissão e distribuição das Novas Cotas na B3 (“Taxa de Distribuição Primária”). Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo. Eventuais custos e despesas da Emissão não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, incluindo os demais custos e despesas da Emissão, serão de responsabilidade do Fundo.

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos provenientes da Emissão serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento (“Política de Investimento”).

Justificativa para a definição do Valor Unitário:

Com os investimentos a serem realizados no empreendimento denominado Gravataí Shopping Center (“Shopping”), a perspectiva é termos uma importante alavancagem no desempenho operacional do Shopping para os próximos anos. Com o projetado por parte da Gestora (conforme qualificada no Regulamento) alcançando os seguintes patamares:

ANO	NOI
2019	1,815,788.86
2020	(440,272.81)
2021	(414,849.97)
2022	950,015.63
2023	1,486,037.91
2024	2,620,141.62 ⁽¹⁾
2025	6,618,495.78 ⁽¹⁾
2026	8,224,764.20 ⁽¹⁾
2027	9,642,704.38 ⁽¹⁾
8,0%	120,533,804.76⁽¹⁾

⁽¹⁾ Valores estimados conforme projeção realizada pela Gestora

Tendo em vista a **perspectiva de rentabilidade futura**, com um acréscimo substancial no valor de avaliação do Shopping após os investimentos, mesmo que investidores atuais não invistam na Oferta, o ganho de capital apurado pela valorização do Shopping poderá ser maior do que eventual diluição da cota, na opinião da Gestora.

Nesse sentido, o Valor Unitário foi estabelecido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do item (b) do inciso I do artigo 14 do Regulamento.

Procedimentos a respeito do Direito de Preferência:

Nos termos do Ato do Administrador, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da presente data (“Data-Base”), o Direito de Preferência na subscrição de Novas Cotas, no período compreendido entre 16 de setembro de 2024, inclusive, e 27 de setembro de 2024, inclusive (“Período de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, correspondente a

0,3857706853461836, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, (a) até 26 de setembro de 2024, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 27 de setembro de 2024, junto ao **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”) entrando em contato por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso. O operacional do Escriturador pode ser encontrado de forma detalhada no site <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (na sequência, ir em Documentos>Escrituração de Valores Mobiliários> Manual - Subscrição em Ambiente Escritural).

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

Considerando o público-alvo da Emissão, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a quaisquer Cotistas, tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Preferência, qual seja 27 de setembro de 2024 (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Emissão, será divulgado, no dia do encerramento do Período de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para os Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo, os valores já depositados por Cotista que tenham exercido seu Direito de Preferência serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Emissão que será enviado pelo Administrador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, conforme descrito neste item, os Cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência.

Durante o Período de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“Recibo de Subscrição”). Até a obtenção de autorização da B3 e da divulgação do Formulário de Liberação, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o Formulário de Liberação e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os Recibo de Subscrição ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até o último dia do mês em que ocorrer tal integralização. Adicionalmente, a partir do último dia do mês em que ocorrer a integralização das Novas Cotas (exclusive) e da conversão do recibo de Nova Cota devido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência em cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

O Período de Preferência terá início no dia 16 de setembro de 2024 (inclusive), seguindo o seguinte cronograma:

Evento	Data*
Divulgação do Ato do Administrador e deste Fato Relevante	09/09/2024
Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência (Data Base)	12/09/2024
Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência no Escriturador	16/09/2024
Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	24/09/2024
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	26/09/2024
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	27/09/2024

Data de Liquidação do Direito de Preferência	
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	30/09/2024
Data de Liquidação Investidores Alvo	03/10/2024

**As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do gestor do Fundo.*

O Fundo manterá os seus cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Emissão, nos termos da regulamentação aplicável.

O PRESENTE FATO RELEVANTE É DESTINADO PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA EMISSÃO E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA EMISSÃO DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA EMISSÃO QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA EMISSÃO, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA EMISSÃO LEIAM, ATENTAMENTE E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Rio de Janeiro, 9 de setembro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador