

**CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO
SHOPPING CENTERRESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 10.869.155/0001-12

(“Classe”)

FATO RELEVANTE

O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob nº 59.281.253/0001-23, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, qualidade de instituição administradora (“Administradora”) da **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTERRESPONSABILIDADE LIMITADA**, Classe única de fundo de investimento imobiliário, constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”), da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8668”), e pelas demais disposições e regulamentações aplicáveis, comunica aos Cotistas e ao mercado em geral que, em 20 de agosto de 2025 por meio do “Ato do Administrador da Classe”, foi aprovada, pelo mecanismo de Capital Autorizado, a 5ª (quinta) emissão de cotas da Classe, no montante de até R\$ 12.024.299,16 (doze milhões, vinte quatro mil, duzentos e noventa e nove reais e dezesseis centavos) (“Ato de Aprovação da Oferta”, “Cotas” e “Oferta”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, a ser conduzida nos termos do artigo 26, VII, “b”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), da Resolução CVM nº 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser submetida ao rito de registro automático perante a CVM.

As principais características da Oferta estão descritas abaixo e no Ato de Aprovação da Oferta:

- a) **Rito:** a Nova Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente);
- b) **Público-Alvo:** Investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição, nos termos do Art. 53 da Resolução CVM 160¹;
- c) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Nova Emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, e destinado ao suporte de despesas ordinárias e implementação das estratégias da Política de Investimentos;
- d) **Coordenador líder e regime de distribuição das novas cotas:** a distribuição primária das novas cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE**

¹ Incluir, caso possua direito de preferência

TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS, acima qualificada (“Coordenador Líder”). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;

- a) **Montante da Nova Emissão:** até R\$ 12.024.299,16 (doze milhões, vinte quatro mil, duzentos e noventa e nove reais e dezesseis centavos), incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência e a subscrição no âmbito da Oferta Pública. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;
- b) **Quantidade de Cotas da Nova Emissão:** serão emitidas até 5.693 (cinco mil e seiscentos e noventa e três) novas Cotas);
- c) **Preço de Emissão por Cota da Nova Emissão:** o preço de emissão será correspondente ao somatório de (i) R\$ 2.076,00 (dois mil e setenta e seis reais) referente ao valor unitário das Cotas; e (ii) R\$ 36,12 (trinta e seis reais e doze centavo) referente a taxa de distribuição primária, totalizando o montante de R\$ 2.112,12 (dois mil, cento e doze reais e doze centavos) por Cota (“Preço de Emissão”);
- d) **Preço de Integralização:** O Preço de Integralização corresponderá ao Preço de Emissão;
- e) **Direito de Preferência:** Será assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no terceiro dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública (“Anúncio de Início”) e que estejam em dia com suas obrigações perante a Classe Única, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características (“Direito de Preferência”):
 - a. *Período para exercício do Direito de Preferência:* 10 (dez) dias úteis, para exercício junto ao escriturador das Cotas, e 9 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente);
 - b. *Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:* posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início (“Data-Base”);
 - c. *Percentual de subscrição:* na proporção do número de cotas integralizadas e devidas por cada Cotista na Data-Base, conforme a aplicação, ao número de Cotas de titularidade de cada Cotista na Data-Base, do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência será de 0.05661240441. 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. Ressalvada a impossibilidade de aquisição de frações de Cotas e o Preço de Emissão, não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência];

- d. *Direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência*: adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Direito de Subscrição de Sobras”). O fator de proporção para o cálculo do número de Novas Cotas que poderão ser subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras corresponde à divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada cotista no Período de Preferência;
- e. *Negociação*: será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, e unicamente por meio do escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no escriturador, observados os prazos e procedimentos do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3;
- f) **Período de colocação**: a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Nova Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- g) **Forma de Integralização**: as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Emissão, à vista em moeda corrente, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta Pública, em moeda corrente nacional;
- h) **Distribuição Parcial**: será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas no montante de R\$ 500.316,00 (quinhentos mil, trezentos e dezesseis reais). Caso não haja a colocação do Montante da Nova Emissão, a Nova Emissão e a Oferta Pública serão canceladas e os valores recebidos em contrapartida às Novas Cotas serão restituídos de forma pro rata, na forma do art. 73, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160;
- i) **Lote Adicional**: A Nova Emissão não contará com lote adicional;
- j) **Lote Suplementar**: Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas;
- k) **Aplicação Mínima por Investidor**: Não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro;
- l) **Prospecto**: dispensado nos termos do Art. 9º, inciso I, da Resolução CVM 160;
- m) **Lâmina**: dispensada nos termos do Art. 23, § 1º da Resolução CVM 160;
- n) **Outras Disposições**: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para

atualização do Preço de Emissão, [Preço de Integralização] e redefinição da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

a) Cronograma:

Registro da Oferta e divulgação do Anúncio de Início	21/08/2025
Data-base para identificação dos cotistas que possuem Direito de Preferência	26/08/2025
Início do exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	28/08/2025
Fim do exercício do Direito de Preferência na B3	09/09/2025
Fim do exercício do Direito de Preferência no Escritural e Liquidação do Direito de Preferência	10/09/2025
Comunicado do Direito de Preferência	11/09/2025
Início do exercício das Sobras na B3 e Escriturador	12/09/2025
Fim do exercício das Sobras na B3	17/09/2025
Fim do exercício das Sobras no Escriturador Liquidação das Sobras	18/09/2025
Comunicado das Sobras e Montante Adicional e Início da Oferta	19/09/2025

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS NOS TERMOS DO ART. 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO FUNDO E À CLASSE ÚNICA E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE

VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 21 de agosto de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS