



FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER

CNPJ nº 10.869.155/0001-12

FATO RELEVANTE

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, nº 501 – 5º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.869.155/0001-12, nos termos da rerratificação de Consulta Formal em 22 de novembro de 2023 (“Consulta Formal”) que deliberou a rerratificação do valor aprovado para investimento através de rito automático e, conseqüentemente, a realização da 4ª emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Quarta Emissão”), as quais, respeitado o Direito de Preferência, serão objeto de oferta pública, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo e podem ser encontradas no Ato do Administrador, que se encontra disponível para acesso no website do Administrador (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>), sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

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 e distribuição da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada (“Coordenador Líder”), bem como de outras instituições que vierem a aderir à Oferta, e será submetida ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160. As



Novas Cotas serão admitidas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado o disposto no Regulamento.

Público-alvo

Nos termos do Ato do Administrador, a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esta condição.

Quantidade de Novas Cotas e Montante Inicial da Oferta

O valor total da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência, e a subscrição no âmbito da Oferta, é de até R\$ 12.001.320,00 (doze milhões e um mil e trezentos e vinte reais) (“Montante Inicial da Oferta”), correspondente a até 6.290 (seis mil e duzentos e noventa) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida). O Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Preço de Emissão

O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá ao valor unitário de R\$ 1.908 (um mil e novecentos e oito reais) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Novas Cotas Adicionais

Não será admitido pelo Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo equivalente ao montante de 1.000 (um mil) Novas Cotas, representando o valor de R\$ 1.908.000,00 (um milhão e novecentos e oito mil reais) (“Montante Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”, respectivamente), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, de comum acordo entre a Administradora e o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores e aos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos Rendimentos Pro Rata (conforme definido no fato relevante da Oferta), calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação da Oferta ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pelo Administrador.

Na hipótese de Distribuição Parcial, o saldo das Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início da Oferta (“Anúncio de Início”) e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características (“Direito de Preferência”):

- i. Período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início, nos

termos da Instrução CVM nº 472, informando os termos e condições da Oferta (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente);

- ii. 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”); e
- iii. Percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,02561982461. 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. 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.
- iv. Negociação do Direito de Preferência: O Direito de Preferência não poderá ser objeto de negociação.

Procedimento para Exercício do Direito de Preferência

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de para exercício do Direito de Preferência, ou seja, a partir de 11 de dezembro de 2023 e (a) até 21 de dezembro de 2023, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 22 de dezembro de 2023,



inclusive, junto à 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 no e-mail: escrituracao@btgpactual.com, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, e unicamente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, conforme procedimentos descritos neste Fato Relevante. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

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.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período do Direito de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”), qual seja, 22 de dezembro de 2023, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas



As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, 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.

Período de Colocação e Oferta

Encerrado o período para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito 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 exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores Profissionais que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, durante o período de colocação das Novas Cotas, no âmbito da Oferta (“Período de Colocação”), observado o disposto no Regulamento, na Resolução CVM nº 160 e na Instrução CVM nº 472.

O início da Oferta será divulgado pelo Coordenador Líder mediante publicação do anúncio de início (“Anúncio de Início”). Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, a subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início (“Período de Colocação”). O resultado da Oferta será divulgado no anúncio de encerramento da distribuição (“Anúncio de Encerramento”), tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do Período de Colocação; ou (ii) distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

Abaixo, disponibilizamos o cronograma tentativo para a Oferta:

#	EVENTOS	DATA PREVISTA
---	---------	---------------

1	<ul style="list-style-type: none"> Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante Divulgação do Anúncio de Início 	04/12/2023
2	<ul style="list-style-type: none"> Data-base do Direito de Preferência 	07/12/2023
3	<ul style="list-style-type: none"> Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador 	11/12/2023
4	<ul style="list-style-type: none"> Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3 	21/12/2023
5	<ul style="list-style-type: none"> Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador 	22/12/2023
6	<ul style="list-style-type: none"> Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência e Início da Oferta. 	26/12/2023

*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.

Taxa de Distribuição Primária

Será cobrada dos subscritores das Novas Cotas o valor equivalente aproximadamente a 1,89% (um vírgula oitenta e nove por cento) sobre o Preço de Emissão por cada Nova Cota subscrita, equivalente a R\$ 35,97 (trinta e cinco reais e noventa e sete centavos) por Nova Cota subscrita, cujos recursos serão utilizados para pagamento de determinados custos da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”), inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida à CVM, B3 e ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, desde que passíveis de pagamento pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Deste modo, considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, o preço a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço de Emissão acrescido



da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 1.943,97 (um mil e novecentos e quarenta e três reais e noventa e sete centavos) por Nova Cota.

Destinação dos Recursos

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à Expansão e revitalização do Empreendimento denominado Parque Dom Pedro Shopping e aquisição de cotas do FII Shopping PDP, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita no Regulamento;

* * * * *

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O ADMINISTRADOR RECOMENDA QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO



CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

São Paulo, 04 de dezembro de 2023.