

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS
CNPJ nº 33.046.142/0001-49 - Código de Negociação na B3: BPML11
Nome de Pregão: FII BTG SHOP - ISIN: BRBPMLCTF006
(“Fundo” ou “BPML11”)

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”) e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora do Fundo, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Em complemento ao Fato Relevante publicado no dia [17/11/2023](#), a Gestora informa que o Fundo e o comprador apuraram a parcela potencial adicional do preço (“Ajuste de Preço”) da venda do Shopping Capim Dourado (“Shopping”), localizado em Palmas – TO (“Transação”), tendo recebido, nesta data, o montante de **R\$ 24.930.372,19** (vinte e quatro milhões, novecentos e trinta mil, trezentos e setenta e dois reais e dezenove centavos) determinado com base na performance do Shopping nos 12 (doze) meses contados a partir de novembro de 2023.

- II. Resumo feito pela Gestora referente à Transação do Shopping Capim Dourado:
 - i. Em novembro de 2023 o Fundo recebeu do comprador o valor de R\$ 181.273.301,00 (cento e oitenta e um milhões, duzentos e setenta e três mil e trezentos e um reais) (“Montante”). Este Montante foi determinado com base nas projeções para o ano de 2023 do Shopping;
 - ii. Considerando a Parcela a Potencial Adicional a ser recebida, o valor total da Transação foi equivalente a R\$ 206.203.673,19 (duzentos e seis milhões, duzentos e três mil, seiscentos e setenta e tres reais e dezenove centavos), correspondendo a um Cap Rate de 8,1%, considerando o *NOI*¹ da época da Transação;
 - iii. A precificação da Transação representa um valor de 16,2% superior à sua marcação de valor justo do ativo na época, conforme o laudo de avaliação de então;
 - iv. A Transação gerou uma TIR de 29%, representando uma venda equivalente a 212% do valor de custo contábil do ativo.

Importante destacar, que o ganho de capital acima, será distribuído via rendimento aos cotistas, conforme aplicável na Regulamentação do Fundo, sendo que a data será informada em momento oportuno.

Além de buscar o crescimento sustentável da geração de caixa dos ativos, a Gestora está sempre empenhada em destravar o valor dos shoppings que integram a carteira do Fundo, proporcionando distribuições adicionais aos cotistas, o que representa um dos principais pilares da gestão ativa.

Por fim, a Administradora e a Gestora permanecem à disposição para sanar quaisquer dúvidas que se façam necessárias.

27 de janeiro de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
e
BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

¹ O Net Operating Income (NOI) é uma métrica financeira utilizada para mensurar o lucro operacional obtido por uma propriedade, desconsiderando despesas financeiras, tributos, depreciação e amortização.