

Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2021

Aos Senhores

Cotistas FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS

Ref.: Proposta do Administrador acerca da matéria submetida à Consulta Formal do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS, que terá seu resultado apurado até dia XX de março de 2021 (“Proposta do Administrador”)

Prezados Cotistas,

Na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 33.046.142/0001-49 (“Fundo”), a **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), vem, pela presente, apresentar aos cotistas do Fundo Proposta do Administrador, referente à matérias descrita no edital de convocação datado de 12 de fevereiro de 2021 para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal (“Consulta Formal”), com a finalidade deliberar sobre:

- (i) Em decorrência do resultado do processo competitivo que visou a melhora na eficiência das receitas oriunda da operação do estacionamento do Ilha Plaza Shopping e tendo em vista uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do inciso IX do artigo 22 do Regulamento do Fundo e nos termos do artigo 34 e do artigo 35, IX, todos da Instrução CVM nº 472, deliberar sobre os atos relativos à constituição de consórcio para exploração de estacionamento, com a consequente celebração de *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Área destinada à Estacionamento de Veículos no Ilha Shopping* (“Contrato de Consórcio”) entre o Fundo, demais proprietários do ativo e a ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 60.537.263/0001-66, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, Bloco 3, 2º andar, São Paulo/SP, CEP 04543-900 (“Estapar”), parte relacionada do Administrador, cujas principais características da operação são detalhadas a seguir:

Prazo: 60 meses

Escopo: Constituir consórcio para exploração de estacionamento com atendimento de todos os veículos usuários do Ilha Plaza Shopping, considerando:

- Gestão da área total do estacionamento
- Fornecimento de mão de obra treinada e qualificada

- Investimentos necessários em Infraestrutura, Equipamentos Automatizados, Sistema de CFTV, Comunicação Visual e Equipamentos Auxiliares

Condições Comerciais:

- Investimento total a ser realizado pela Estapar: R\$727.872,67, sendo R\$500.000,00 à título de outorga e R\$227.872,67 em investimentos de infraestrutura para a operação.
- Repasse Mensal de 96,8% do Resultado Líquido Operacional para os proprietários do Ilha Plaza Shopping, na proporção de suas participações e no âmbito do Consórcio formado para tal fim.
- Obs.: entende-se por Resultado Líquido Operacional o total do faturamento obtido com a operação de estacionamento descontadas as despesas variáveis com impostos e as despesas operacionais

Proposta do Administrador

A Administradora entende que a matéria colocada em deliberação no item “i” por meio da Consulta Formal deve ser abertamente discutida e deliberada no melhor interesse dos cotistas e esclarece que se abstém da recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Adicionalmente, a Administradora esclarece que a deliberação presente do item “i” tem por finalidade possibilitar a celebração do Contrato de Consórcio, tendo em vista se tratar de uma situação que a Instrução CVM descreveu como hipótese de conflito de interesses, tendo em vista que a Estapar é pessoa ligada ao Administrador, se fazendo necessária a aprovação da matéria posta para deliberação para a sua efetivação.

Por fim, importante ressaltar que, o Gestor, com a intenção da migração do sistema de estacionamento para uma modalidade mais eficiente, seguindo elevados padrões de diligência, adotou o procedimento de concorrência com as principais casas do mercado, da qual, dentre as propostas apresentadas, a vencedora foi a da Estapar.

Informações Gerais

A matéria acima será objeto de aprovação por quórum qualificado, ou seja, maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo.

Por fim, a Administradora propõe a aceitação da matéria acima, conforme principais características da operação.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2021.

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