



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL SHOPPINGS

CNPJ nº 33.046.142/0001-49 – Código de Negociação B3: BPML11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS – FII** (“Fundo” ou “BTG Shoppings”), servem-se da presente para comunicar aos cotistas e ao mercado que:

Em complemento ao Comunicado ao Mercado publicado no dia 31 de agosto de 2023, a Gestora informa que, o Fundo concluiu nesta data a celebração dos documentos definitivos de compra e venda para alienação de 60% do Shopping Capim Dourado (“Shopping”), localizado em Palmas – TO (“Transação”).

Transação do Shopping Capim Dourado

- I. O valor total da Transação é de R\$ 181.273.301,00, pagos nesta data (“Preço”). Considerando as projeções para o ano de 2023 do Shopping, o *cap rate* estimado da transação é de 9,25%.
- II. A Transação apresenta uma parcela potencial adicional do preço (“Ajuste de Preço”) a ser paga ao Fundo, caso a performance do Shopping, nos 12 meses contados a partir de novembro de 2023, seja superior à esperada.

Com a Transação, o BTG Shoppings se torna coproprietário do comprador, com uma parcela residual de 40% do Shopping. Desta forma, o Fundo segue com uma exposição total de 119 mil m² de ABL própria em 7 participações diretas e indiretas de shopping centers, com uma base de resultados diversificada em 5 estados do Brasil.

Histórico do Shopping Capim Dourado

O início do Fundo, no segundo semestre de 2019, foi marcado por uma transação relevante com a BrMalls que envolveu a aquisição dos 7 ativos detidos atualmente de forma direta ou indireta. Desta forma, desde agosto de 2019, o Fundo detém 100% (cem por cento) do Shopping Capim Dourado, dominante em Palmas - TO.

No ano de 2019, o NOI Caixa do Ativo, atingiu aproximadamente R\$ 15,6 milhões. Após nossa aquisição, realizamos um grande turnaround de nossa carteira e do ativo, que envolveu não só a troca da administradora, mas também o fortalecimento do mix, o reposicionamento do mercado perante o público e um trabalho importante de redução de inadimplência. Assim, o NOI Caixa recorrente esperado em 2023 é superior a R\$ 27,9 milhões, considerando a mesma ABL, o equivalente a um crescimento de 79% no período.

Motivações da Transação e Impactos Financeiros

- I. Desinvestimento parcial no Ativo de uma participação madura, adquirida em agosto de 2019 e com robusto crescimento de NOI Caixa nos últimos anos, demonstrando gestão ativa, geração de valor para os cotistas do Fundo. Sendo ainda, que qualquer potencial crescimento adicional de receitas do ativo, permanecerá capturada pelo Fundo, seja em sua participação remanescente de 40%, seja em sua parcela de Ajuste de Preço da alienação do Shopping.
- II. A precificação do Shopping na Transação representou um valor superior à sua marcação de valor justo do ativo no Patrimônio Líquido do Fundo, conforme laudo anual de avaliação, de R\$ 569.461.297,26 (R\$ 132,28 por cota), na última divulgação do Fundo, data base outubro de 2023.
- III. O Fundo possui cerca de R\$ 438.589.725,77, data base outubro de 2023 em obrigações vinculadas a aquisição de ativos, o que representa um LTV Bruto de 43%. Das obrigações atuais, cerca de 66% correspondem a dívida curta do Fundo, com vencimento previsto para 2024.
- IV. Além dos efeitos diretos da pandemia, que resultou no fechamento temporário dos Shoppings por diversos períodos ao longo de 2020 e 2021, a pandemia gerou ainda a alta generalizada de preços, culminando em um movimento de alta de juros, exatamente o contrário do que se vivia em agosto de 2019, mês que marcava a primeira redução da taxa de juros básica da economia que se encontrava em 6,5% a.a até o patamar de 2,0% a.a, em curto período. Desta forma, o Fundo sofreu uma elevação bastante significativa de suas obrigações financeiras mensais, impactando de forma direta o lucro líquido, passível de distribuição.
- V. Dado a conjuntura econômica e as expectativas do mercado para a taxa terminal da Selic em 2024, de cerca de 9,0%, o que resultaria em um custo de dívida ainda superior ao *cap rate* de seus ativos, o Fundo, saiu na frente do mercado, e decidiu realizar um desinvestimento parcial de seu portfólio com foco na redução de sua alavancagem.
- VI. Uma vez que o custo de financiamento vinculado as obrigações do portfólio são superiores ao *cap rate* associado ao empreendimento, a destinação de recursos com a alienação para a redução das obrigações resultará em um destravamento mensal de lucro líquido destinado a distribuição de rendimentos, colocando o Fundo em um novo patamar de *dividend yield*.

Com a alienação do ativo, o Fundo deixará de fazer jus a 60% da geração de caixa do Shopping, que na data base de setembro de 2023, correspondeu ao montante equivalente a R\$ 1.306.446,66 (um milhão e trezentos e seis mil e quatrocentos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos) no mês¹.

A Gestora informa que na data de hoje, concomitante a Transação, foi amortizado um montante de R\$ 123.291.793,27 (cento e vinte e três milhões e duzentos e noventa e um mil e setecentos e noventa e três reais e vinte e sete centavos) das obrigações financeiras do Fundo.

¹ Representando, aproximadamente, R\$ 0,30 por cota.

Ainda, nesta data, o Fundo divulgou, uma Consulta Formal para deliberação dos cotistas em relação a não distribuição do mínimo de 95% dos resultados auferidos no segundo semestre de 2023, visando uma amortização adicional das obrigações financeiras do Fundo, bem como manutenção de liquidez, de acordo com o racional exposto nas Motivações da Transação.

Por fim, permanecemos à disposição para sanar quaisquer dúvidas que se façam necessárias.

São Paulo, 17 de novembro de 2023

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Gestora