



## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

### **Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shopping**

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

#### ALERTAS

<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	perda do principal	Seção 4
	<input type="checkbox"/>	responsabilidade ilimitada	
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	Seção 4
	<input checked="" type="checkbox"/>	produto complexo	Seção 4
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das Cotas.</b>		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa
a.1) Quantidade ofertada	6.238.952 (seis milhões duzentas e trinta e oito mil novecentas e cinquenta e duas) de Cotas.	Capa
a.2) Preço unitário	Preço de emissão no valor de R\$ 96,17 (noventa e seis reais e dezessete centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição no valor de R\$ 3,83 (três reais e oitenta e três centavos), perfazendo o valor de 100,00 (cem reais), que poderá ser alterado conforme Preço de Subscrição Atualizado.	Capa
a.3) Montante ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 623.895.200,00 (seiscentos e vinte e três milhões oitocentos e noventa e cinco mil e duzentos reais), considerando o Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição.	Capa
a.4) Lote suplementar	Não.	Seção 2.6
a.5) Lote adicional	25%	Capa e seção 2.6
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Bolsa B3.	Capa
Código de negociação	BPML11.	Capa
B. Outras informações		
Emissor	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS Classe de Cotas: Classe Única.	Capa



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ nº 59.281.253/0001-23 <a href="https://www.btgpactual.com">https://www.btgpactual.com</a>	Capa
Gestor	BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ nº 09.631.542/0001-37 <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management">https://www.btgpactual.com/asset-management</a>	Capa

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo, estabelecida no Regulamento e reproduzida na seção 15 do Prospecto, os recursos líquidos provenientes da Segunda Emissão e da Oferta serão destinados à aquisição direta ou indireta de empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “ <i>built to suit</i> ” ou “ <i>sale and leaseback</i> ” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos-Alvo”).	Seção 3.1

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	A <b>BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> (“BTG Gestora”), controlada indiretamente pelo Banco <b>BTG PACTUAL S.A.</b> , é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de gestão de recursos para terceiros.  A BTG Gestora integra o mesmo grupo econômico da Administradora e foi contratada, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos ativos alvo para integrar a carteira do Fundo.  A exposição em ativos imobiliários da BTG Gestora totaliza R\$ 28,8 bilhões em janeiro de 2024.	Seção 15
Informações sobre o administrador	A <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.</b> DTVM (“BTG PSF”), controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente R\$ 65 bilhões e 155 fundos sob administração (jan/2024). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com alta qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da BTG PSF.	Seção 15



Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p><b>1. Risco Tributário</b></p> <p>Engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções, pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas.</p>	Maior	Maior
<p><b>2. Risco de Não Realização de Investimentos</b></p> <p>Os investimentos do Fundo são de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista e não há garantias de que os investimentos pretendidos estejam disponíveis, o que pode resultar em investimentos menores ou não realização destes.</p>	Maior	Maior
<p><b>3. Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário.</b></p>	Maior	Maior
<p><b>4. Liquidez Reduzida das Cotas</b></p> <p>Os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.</p>	Maior	Maior
<p><b>5. Riscos de mercado</b></p> <p>Os valores dos Ativos integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, taxas de juros e resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente.</p>	Maior	Maior

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
<b>Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	Classe única; não resgatáveis; escritural e nominativa; conferem direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 15
Restrições à livre negociação	Revenda a Investidores Qualificados.	Seção 7.1



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Investidores Qualificados. Investidores Profissionais.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado Direito de Preferência aos Cotistas que possuam Cotas no 3º dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	01 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$ 96,17 (noventa e seis reais e dezessete centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 100,00 (cem reais) considerando o Custo Unitário de Distribuição.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento devem ser enviados (a) pelos Investidores Institucionais, ao Coordenador Líder; ou (b) pelos Investidores Não Institucionais, ao Coordenador Líder ou a uma única Instituição Participante.	Seção 5.1
Como será feito o rateio?	Por meio da alocação por ordem de recebimento dos Pedidos de Subscrição, considerando o momento de apresentação do Pedido de Subscrição.	Seção 8.1
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o dia útil anterior à data de liquidação pelo Coordenador Líder.	Seção 8.1
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de revogação e suspensão da Oferta, com a devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e Cofins, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<a href="https://www.btgpactual.com/investment-banking">https://www.btgpactual.com/investment-banking</a> (neste <i>website</i> , clicar em “Mercado de Capitais – Download” depois em “2024”, procurar “Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shopping” e então acessar “Prospecto Definitivo”).	Seção 5.1
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., inscrito no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13.	Seção 14.2
Outras instituições participantes da distribuição	A distribuição das Cotas poderá contar com a participação de outras instituições financeiras inetermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, contratadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta.	Seção 11.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na Oferta		
Qual o período de reservas?	Não existirão reservas antecipadas para a Oferta.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	A data de divulgação do Ato da Administradora.	Seção 8.3
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Até 29/04/2024.	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da oferta?	A liquidação do Direito de Preferência ocorrerá em 26/03/2024, e a liquidação da Oferta ocorrerá em 30/04/2024.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Na data de liquidação da Oferta.	Seção 8.4
Quando poderei negociar?	Após divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, distribuição de rendimento <i>pro rata</i> , da autorização B3, da divulgação do fato relevante e formulário de liberação.	Seção 2.4