

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA)
EMISSION DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

SHOPPING PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 59.090.726/0001-05

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/052, em 07 de fevereiro de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **SHOPPING PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.090.726/0001-05 ("Fundo"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-911, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo e de instituição intermediária líder ("Administrador" ou "Coordenador Líder"), a **CAPITÂNIA ALTERNATIVES S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 3º andar, conjunto 31, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 41.475.648/0001-00, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.844, de 17 de maio de 2022, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e em conjunto com o Fundo e o Administrador, "Ofertantes"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, cujo registro foi obtido pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores profissionais, de 36.000.000 (trinta e seis milhões) cotas da classe única do Fundo, todas nominativas e escriturais ("Cotas", bem como "Classe" e "Oferta", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante ("Montante Inicial da Oferta") de, inicialmente:

R\$ 360.000.000,00

(trezentos e sessenta milhões de reais)*

*o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que atingida a subscrição de, no mínimo, 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), com base no Preço de Emissão ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que, nessa hipótese, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta e as Cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador ("Distribuição Parcial"). Não há fonte alternativa de recursos em caso de não captação do Montante Mínimo da Oferta.

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

| Ordem dos Eventos | Evento | Data ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾ |
|-------------------|---|---------------------------|
| 1 | Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início | 07/02/2025 |
| 2 | Início do Período de Subscrição | 10/02/2025 |
| 6 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento | 06/08/2025 |

⁽¹⁾ 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, da Gestora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

⁽³⁾ Nos casos de oferta registrada pelo "rito automático", tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o prazo de distribuição das Cotas ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

Este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- Administrador:** www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website, no campo "Fundos de Investimentos Administrados" e/ou distribuídos pela BTG Pactual Serviços Financeiros", acessar a barra "Pesquisar" e procurar por "Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, selecionar a opção desejada);
- Gestora:** <https://capitaniainvestimentos.com.br/> (neste website, clicar em "Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);

- **Coordenador Líder:** www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website, no campo “Fundos de Investimentos Administrados e/ou distribuídos pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, acessar a barra “Pesquisar” e procurar por “Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, selecionar a opção desejada);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (A) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “SHOPPING PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou a opção desejada); ou (B) selecionar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “SHOPPING PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Na sequência, clicar em “Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Regulamento etc.)” e, então, localizar o documento desejado); e
- **B3:** www.b3.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “SHOPPING PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o documento desejado).

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, A GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS ACIMA.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é 7 de fevereiro de 2025.



ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER



GESTORA

