



## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO CAPITÂNIA SHOPPING FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOB O RITO DE REGISTRO ORDINÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais 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

ALERTAS			
<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	perda do principal	O investimento nas Novas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
<b>A. Valor mobiliário</b>	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em série e classe únicas.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	47.619.048 (quarenta e sete milhões, seiscentas e dezenove mil e quarenta e oito) Novas Cotas.	Seção 2.7 do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$10,50 (dez reais e cinquenta centavos) cada, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária correspondente a R\$0,46 (quarenta e seis centavos), totalizando R\$10,96 (dez reais e noventa e seis centavos).	Seção 2.5 do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$500.000.004,00 (quinhentos milhões e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 2.6 do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	Seção 2.6 do Prospecto
a.5) Lote adicional	Sim, 25% (vinte e cinco por cento).	Seção 2.6 do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> (“B3”).	Seção 2.4 do Prospecto
Código de negociação	CPSH11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	<b>CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto
Administrador	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.</b> CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>	Capa do Prospecto
Gestor	<b>CAPITÂNIA CAPITAL S.A.</b> CNPJ: 41.793.345/0001-27 Página Eletrônica: <a href="http://www.capitaniainvestimentos.com.br">www.capitaniainvestimentos.com.br</a>	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA OU PELA ADMINISTRADORA, CONFORME RECOMENDAÇÃO DA GESTORA, CONFORME O CASO</b> , sem prejuízo da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos na regulamentação vigente aplicável. Não obstante ao disposto acima, a oferta conta com um pipeline indicativo de ativos alvo, conforme disposto na seção 3.1 do Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre a gestora	A Capitânia Capital S/A é a gestora do segmento de crédito, imobiliário e infraestrutura do Conglomerado Capitânia, empresa focada em serviços de gestão de investimentos e de assessoria financeira, fundada em junho de 2003. No final de junho de 2023, o conglomerado tinha o PL de R\$ 24,8 bilhões sob gestão (Capitânia e Quantum).	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre a administradora	A BTG PSF, controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços relativos à fundos de investimento, como administração fiduciária, controladoria e escrituração de ativos, coordenação de ofertas públicas, distribuição, entre outros. A BTG PSF administra mais de R\$ 784 bilhões (setecentos e oitenta e quatro bilhões), conforme dados da ANBIMA referentes ao mês de abril de 2024, e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 6.000 (seis mil) fundos registrados no Brasil e no exterior.	Seção 16 do Prospecto



Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<b>1. Risco Decorrente da Estrutura de Exploração dos Shoppings:</b> A estrutura concebida para a exploração dos Ativos-Alvo Oferta envolve a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>2. Risco do Investimento em Shopping Center:</b> O aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping centers. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>3. Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel:</b> O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Ativos-Alvo Oferta, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>4. Riscos Tributários:</b> Alterações no tratamento tributário aplicável aos FII podem afetar adversamente a rentabilidade do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>5. Riscos Relativos ao Setor Imobiliário:</b> O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades. Existe a possibilidade de as leis competentes serem alteradas após a aquisição de Ativos-Alvo Oferta, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Ativos-Alvo Oferta, cujos custos serão arcados pelo Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
<b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	<p>As Novas Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Novas Cotas do Fundo.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Nova Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p>	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	477 Novas Cotas, totalizando a importância de R\$5.008,50 (cinco mil, oito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.6 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação da Oferta a uma Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.2 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Por meio da divisão igualitária e sucessiva. Oferta Institucional: De forma discricionária, pelo Coordenado Líder.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder e das Instituições Participantes da Oferta até o Dia Útil subsequente à data de realização do Procedimento de Alocação.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A Oferta é irrevogável e irretroatável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da oferta, a oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto
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 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<b>Administradora:</b> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> (neste <i>website</i> clicar em “Fundos BTG Pactual” e na sequência “FII CAPITÂNIA SHOPP” e, então, clicar na opção desejada); <b>Coordenador Líder:</b> <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a> (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada); <b>Gestora:</b> <a href="https://capitaniafii.com.br/cpsh11/">https://capitaniafii.com.br/cpsh11/</a> (neste <i>website</i> clicar na opção desejada);	Seção 5.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	<p><b>CVM:</b></p> <p><a href="http://www.gov.br/cvm/pt-br">www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Outros Fundos”, em seguida, buscar por “Capitânia Shoppings”, e, então, localizar a opção desejada);</p> <p><b>Fundos.NET:</b></p> <p><a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);</p> <p><b>B3:</b></p> <p><a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> (neste <i>website</i> e clicar em “Home”, depois 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 “Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada); e</p> <p><b>Participantes Especiais:</b></p> <p>Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (<a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a>).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, por meio de carta convite ou por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	11 de julho de 2024 a 30 de julho de 2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	29 de maio de 2024, qual seja, data do Ato de Aprovação da Oferta.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	01 de agosto de 2024.	Seção 5.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Qual a data da liquidação da oferta?	05 de agosto de 2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.	Seção 7.1 do Prospecto

