

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO
SHOPPING PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto ("Administradora"), mediante assinatura conjunta ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta com a **CAPITÂNIA ALTERNATIVES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.485, 3º andar, conjunto 31, inscrito no CNPJ sob o nº 41.475.648/0001-00, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 19.844, de 17 de maio de 2022 ("Gestora"), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente pela administração fiduciária e pela gestão de carteira ("Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM**:

- (i) Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), denominado Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, bem como sua classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" e "Classe Única");
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo e seu Anexo I aplicável a Classe Única, que seguem consolidados na forma de suplemento ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- (iii) Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de cotas da Classe Única, todas nominativas e escriturais ("Cotas"), por meio de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser intermediada pela Administradora, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder", "Primeira Emissão" e "Oferta", respectivamente). A Primeira Emissão terá as características abaixo:
 - a. **Regime de Distribuição**: distribuição pública primária, a qual será realizada no Brasil e estará sujeita ao rito de registro automático na CVM, conforme previsto na

Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

b. Montante Inicial e Montante Total da Oferta: o montante inicial da Oferta será de R\$ 415.000.000,00 (quatrocentos e quinze milhões de reais), representado por, inicialmente, 41.500.000 (quarenta e um milhões e quinhentos mil) Cotas ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

c. Quantidade de Cotas a serem emitidas: inicialmente, 41.500.000 (quarenta e um milhões e quinhentos mil) Cotas, podendo a quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

d. Lote Adicional: a Oferta não contará com a possibilidade de distribuição de Cotas adicionais.

e. Valor Unitário das Cotas: R\$10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão").

f. Distribuição Parcial: 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 o Gestor, 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.

g. Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas: as Cotas serão subscritas por meio da celebração de boletins de subscrição, sendo o preço de integralização correspondente ao Preço de Emissão e, sendo integralizadas à vista **(i)** em moeda corrente nacional, por meio do DDA (conforme abaixo definido); ou **(ii)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo e/ou da Classe Única, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

h. Público-Alvo: a Oferta é destinada a investidores profissionais.

i. Período de Distribuição: A subscrição das Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160.

j. Negociação das Cotas: as Cotas poderão ser depositadas para: **(i)** distribuição e liquidação, no mercado primário, no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de bolsa da B3; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas

eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Gestor.

k. Prazos: a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160.

l. Condições de subscrição e integralização: as Cotas deverão ser subscritas e integralizadas à vista de acordo com os termos e condições do Regulamento e do boletim de subscrição.

m. Limitações à negociação: Considerando o Público-Alvo da Classe, a revenda de Cotas será restrita a Investidores Profissionais observados os prazos previstos na Resolução CVM 160.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

CAPITÂNIA ALTERNATIVES S.A.

Gestora

**ANEXO I REGULAMENTO DO SHOPPING PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**