

Informações Essenciais – Oferta Primária de Cotas da 2ª Emissão da Classe Única do Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Risco de	[X] perda do principal	O investimento nas Cotas da Classe Única do Fundo envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto.
	[] responsabilidade ilimitada	
	[X] falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Classe Única. Para mais informações, veja seção "4. Fatores de Risco".
	[X] produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na 2ª Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Para mais informações, veja seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.

1. Elementos Essenciais da Oferta

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa do Prospecto.
a.1) Quantidade Ofertada	1.821.710	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.2) Preço Unitário	R\$ 10,41	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	R\$ 18.964.001,10	Capa do Prospecto
a.4) Lote Suplementar	Não	-
a.5) Lote Adicional	Não	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.	Capa do Prospecto
Código de Negociação	BRSHPPCTF001	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: Shopping Pátio Paulista Fundo Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada Nome da Classe de Cotas: Classe Única de Cotas do Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. CNPJ: 59.281.253/0001-23 Website: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: Capitânia Alternatives S.A. CNPJ: 41.475.648/0001-00 Website: https://capitaniainvestimentos.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	No âmbito da presente Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, os recursos líquidos captados serão destinados à investimentos subsequentes nos Ativos já adquiridos pela Classe e/ou para o adimplemento de custos e despesas à manutenção de tais Ativos.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	CAPITÂNIA ALTERNATIVES S.A., sociedade anônima 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.	Seção 2.1 do Prospecto
Informações sobre o Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.	Seção 2.1 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. <u>Risco Tributários</u> : Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. <u>Risco Imobiliário</u> : A eventual desvalorização dos Imóveis pode ser ocasionada por, mas não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento e/ou alterações legislativas que impactem diretamente a região em que se encontrem os Imóveis.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. <u>Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários</u> : Os pagamentos de ativos financeiros ou Ativos Imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem não ocorrer devido a insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
4. <u>Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário</u> : O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pela Classe depende de legislações específicas para venda e entrega de imóveis. Atrasos em aprovações ou mudanças legislativas podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários, afetando o patrimônio da Classe, seu desempenho e resultado.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. <u>Risco de Conflito de Interesses</u> : Situações de conflito de interesses entre a Classe e a	☐ Maior	☐ Maior

Administradora e/ou a Gestora dependem de aprovação prévia em Assembleia Especial de Cotistas da Classe, nos termos do regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis.	[X] Média [] Menor	[] Médio [X] Menor
---	------------------------	------------------------

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe Única, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas da Classe. Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	[X] indeterminado. [] determinado.	Anexo II do Prospecto
Restrições à livre negociação	[] Revenda restrita a investidores profissionais. [X] Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 dia do final da oferta. [] Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta. [] Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. [] 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?	[X] Investidores Profissionais [X] Investidores Qualificados [] Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Os Cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de Cotas na 2ª Emissão.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	Não há valor mínimo para investimento.	Seção 8.9 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão celebrar Boletim de Subscrição junto ao Coordenador Líder da Oferta.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	O rateio será realizado de forma discricionária.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os investidores serão comunicados pelo Coordenador Líder na forma indicada no Boletim de Subscrição.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução de valores.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, IOF/TVM, Imposto de Renda.	Anexo II do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: 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 Segunda 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	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", 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, Prospecto, Regulamento etc.)" e, então, localizar o documento desejado); B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste <i>website</i>, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado ao lado direito, e depois selecionar "Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar o documento desejado).	
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Não há.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	16/05/2025	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Até 14/11/2025	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Até 14/11/2025	Seção 5 do

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
		Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na data de liquidação da Oferta.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, conforme datas informadas no Formulário de Liberação para negociação das cotas.	Capa do Prospecto