

FATO RELEVANTE
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 47.896.665/0001-99
Código ISIN: BRCPSHCTF017
Código de Negociação na B3: CPSH11
Nome do Fundo no Pregão: FII CPSH

O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administrador do CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“Fundo”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o “*Ato Do Administrador do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Ato do Administrador”), por meio do qual o Administrador aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão objeto de oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Oferta”), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos do artigo 15 do Regulamento, que estabelece que o Administrador poderá realizar novas emissões de cotas até o valor total agregado correspondente a R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Será convocada assembleia geral de cotistas do Fundo para deliberar sobre o tratamento a ser dado em relação ao exercício do Direito de Preferência.

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

Registro e Regime de Distribuição das Novas Cotas:	Oferta pública de distribuição primária, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição perante a CVM, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“ <u>Resolução CVM 160</u> ”).
---	---

Montante Inicial da Oferta:	O valor total da Emissão será de até R\$ 500.000.004,00 (quinhentos milhões e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“ <u>Montante Inicial da Oferta</u> ”), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
Quantidade de Novas Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, 47.619.048 (quarenta e sete milhões, seiscentas e dezenove mil e quarenta e oito) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
Preço de Emissão:	O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo, é equivalente a R\$ 10,50 (dez reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo (“ <u>Cotas</u> ”) já emitidas, nos termos do inciso “(a.ii)” do §2º do artigo 15 do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (“ <u>Preço de Emissão</u> ”).
Preço de Subscrição:	O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 10,96 (dez reais e noventa e seis centavos) (“ <u>Preço de Subscrição</u> ”), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
Novas Cotas do Lote Adicional:	O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a gestora do Fundo e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da

Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 11.904.762 (onze milhões, novecentas e quatro mil setecentos e sessenta duas) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$ 125.000.001,00 (cento e vinte e cinco milhões e um real), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), totalizando 59.523.810 (cinquenta e nove milhões, quinhentas e vinte e três mil, oitocentas e dez) Novas Cotas, equivalente a R\$ 625.000.005,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”).

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) (“Distribuição Parcial”). A

realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.002,50 (cinquenta milhões e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 4.761.905 (quatro milhões, setecentos e sessenta e uma, novecentas e cinco) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Direito de Preferência:

Será convocada assembleia geral de cotistas do Fundo para deliberar sobre o tratamento a ser dado em relação ao exercício do Direito de Preferência.

Em caso de aprovação da renúncia ao direito de exercício do Direito de Preferência por Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observados os quóruns previstos no Regulamento, não será outorgado o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas no âmbito da Oferta. No entanto, caso a renúncia não seja aprovada até a data de início da Oferta, este Ato do Administrador deverá ser retificado para refletir o operacional do Direito de Preferência.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens

“(i.a)” e (i.b)” acima, mas que formalizem documento de aceitação da Oferta (“Documento de Aceitação da Oferta”), em valor igual ou superior a R\$ 1.000.009,50 (um milhão e nove reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 95.239 (noventa e cinco mil, duzentas e trinta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido), em valor igual ou inferior a R\$ 999.999,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 95.238 (noventa e cinco mil duzentas e trinta e oito) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º, § 3º do Regulamento.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

Período de Distribuição:

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a gestora do Fundo, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento (“Período de Distribuição”).

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores

esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, a Administradora e a gestora do Fundo.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas eletronicamente na B3. Os Investidores que subscreverem Novas Cotas no âmbito da Oferta integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Subscrição, na Data de Liquidação, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever as Novas Cotas, terão suas Novas Cotas bloqueadas e somente passarão a ser livremente negociadas

na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e do formulário de liberação das Novas Cotas.

Investimento Mínimo por Investidor:

O investimento mínimo por investidor é de 477 (quatrocentas e setenta e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.008,50 (cinco mil e oito reais e cinquenta centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 5.227,92 (cinco mil duzentos e vinte e sete reais e noventa e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação da Oferta enviados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que condicionou a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida nos artigos 4 e seguintes do Regulamento, observados os limites estabelecidos nas normas aplicáveis.

Taxa de Distribuição Primária:

Será devida taxa no valor de R\$ 0,46 (quarenta e seis centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,39% (quatro inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa

de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelo Comissionamento do Coordenador Líder que será integralmente arcado com recursos da Taxa de Distribuição Primária.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

O PRESENTE FATO RELEVANTE É DESTINADO PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O PROSPECTO, A LÂMINA, O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO, DA LÂMINA, DO REGULAMENTO (ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO), DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 29 de maio de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Administradora