ANÚNCIO DE INÍCIO

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

JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 55.302.190/0001-93

Tipo ANBIMA: Tijolo, Híbrido, Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/318, em 13 de novembro de 2024*
***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 **JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 55.302.190/0001-93 ("**Fundo**"), regido por seu regulamento em vigor ("**Regulamento**") e pela Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., com sede no estado de São Paulo, cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob n.º 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**"), a **CAPITANIA CAPITAL S.A**., sociedade limitada com sede no estado de São Paulo, cidade de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, 3º andar, conj. 31, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 19.133, de 25 de fevereiro de 2021 , na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**"), em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 1.060.000 (um milhão e sessenta mil) de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), nominativas, escriturais, da classe única ("**Cotas**" e "**Classe**", respectivamente), com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante de, inicialmente,

R$106.000.000,00

(cento e seis milhões de reais)

("**Montante Inicial da Oferta**")

As Cotas da Classe serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada sob a coordenação do Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do Regulamento do Capitânia Portifólio Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 11 de novembro de 2024 ("**Ato de Aprovação da Oferta"**).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [1]
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	13/11/2024
2	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	13/05/2025

[1] Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e o Anúncio de Encerramento será, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta será(ão), disponibilizado(s) nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e da Gestora, nos *websites* indicados abaixo:

Administradora e Coordenador Líder: **www.vortx.com.br** (neste website acessar "Investidor", clicar em "Fundo de Investimento" e buscar por "Jardim Paulistano", e então clicar na opção desejada);

Gestora: **https://capitaniafii.com.br/** (neste website acessar "Jardim Paulistano FII", e então clicar na opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (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 "Jardim Paulistano Fundo De Investimento Imobiliário – FII" e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto aos Coordenadores ou a CVM, nos endereços indicados nos documentos da Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

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 DA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

GESTORA

ADMINISTRADORA

COORDENADOR LÍDER