

# CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 47.896.665/0001-99

## FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”), e a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, na qualidade de gestor (“Gestora”) do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 (“Fundo”), em observância às disposições constantes da regulamentação vigente e aplicável, comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, nesta data, foi formalizado ato da Administradora (“Ato do Administrador”) aprovando, nos termos do artigo 15 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente), no montante de, inicialmente, R\$ 320.000.100,00 (trezentos e vinte milhões e cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondente a 3.047.620 (três milhões, quarenta e sete mil e seiscentas e vinte) cotas (“Novas Cotas”), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada aos Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), observado o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) dos Cotistas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). A Oferta será registrada sob o rito de registro automático na CVM. As principais características da Oferta estão descritas neste fato relevante (“Fato Relevante”) e no Ato da Administradora e os documentos da Oferta.

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, CEP 04538-132, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”).

## **PREÇO DE EMISSÃO**

O preço de cada Nova Cota será equivalente a R\$105,00 (cento e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento” e “Preço de Emissão”, respectivamente);

## **TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA**

Será devida taxa no valor de R\$ 3,21 (três reais e vinte e um centavos) por Nova Cota, equivalente a 3,06% (três inteiros e seis décimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento da totalidade dos

custos 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 pelas comissões de coordenação, estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Gestora ou à Administradora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

## **PREÇO DE SUBSCRIÇÃO**

O preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 108,21 (cento e oito reais e vinte e um centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).

## **MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA**

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 19.999.980,00 (dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 190.476 (cento e noventa mil, quatrocentas e setenta e seis) 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 (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

## **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**

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

## **INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR**

O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$1.050,00 (um mil e cinquenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$1.082,10 (um mil, oitenta e dois reais e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se o total de Novas Cotas correspondente aos termos de aceitação da Oferta 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, conforme critério de rateio da oferta não institucional), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor.

Ainda, o Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, hipótese em que o Cotista poderá subscrever valor inferior ao Investimento Mínimo, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias.

## **LOTE ADICIONAL**

Caso seja verificado excesso de demanda, o Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com os Coordenadores, 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 761.905 (setecentas e sessenta e uma mil, novecentas e cinco) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 80.000.025,00 (oitenta milhões e vinte e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 3.809.525 (três milhões, oitocentas e nove mil, quinhentas e vinte e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$ 400.000.125,00 (quatrocentos milhões, cento e vinte e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício total ou parcial da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional poderá ocorrer no procedimento de alocação, e, caso haja o exercício, este deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

## **DIREITO DE PREFERÊNCIA**

É assegurado aos Cotistas que possuam cotas de emissão do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0.91246107784 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do direito de preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 (“B3”), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto ao escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do escriturador (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

## **PÚBLICO-ALVO DA OFERTA**

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente), sendo certo que aqueles que formalizem termo de aceitação da Oferta (“Termo de Aceitação da Oferta”) ou ordem de investimento (“Ordem de Investimento”), conforme o caso: (i) em valor igual ou superior a R\$ 1.000.020,00 (um milhão e vinte reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a no 9.524 (nove mil, quinhentas e vinte e quatro) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Institucionais”; ou (ii) em valor igual ou inferior a R\$999.915,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quinze reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a até 9.523 (nove mil, quinhentas e vinte e três) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”;

Não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo aos Coordenadores a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

#### **CRONOGRAMA INDICATIVO**

O cronograma indicativo dos principais eventos relacionados à Oferta estará disponível no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, pelos Investidores e Cotistas, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou ao escriturador, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta.

As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos do Ato do Administrador que aprovou a Oferta e estão descritas no Prospecto Definitivo da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

**O PRESENTE FATO RELEVANTE SERVE APENAS 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 NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.**

**O FUNDO E OS COORDENADORES RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES**

**INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA, A SER DIVULGADO AO MERCADO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**A CVM NÃO REALIZARÁ ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 05 de dezembro de 2023

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**

Administrador do Fundo