

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO

CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 47.896.665/0001-99

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRCPSHCTF017

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: CPSH11

O **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 47.896.665/0001-99 (“**Fundo**”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo (“**Administradora**”), a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, 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 nº 19.133, de 1º de outubro de 2021, na qualidade de gestora do Fundo (“**Gestora**”) e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “**Ofertantes**”, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), vêm a público **COMUNICAR**, nos termos do §3º do artigo 67 da Resolução CVM 160 e do presente comunicado (“**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**”), a modificação da Oferta, de forma a **ALTERAR** o “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto Preliminar**”), divulgado em 05 de julho de 2024, para contemplar: **(i)** a explicação de forma clara, concisa e efetiva dos critérios adotados para a definição do preço de emissão, com o propósito de assegurar a plena compreensão por parte dos investidores, em razão de questionamento realizado por investidor; e **(ii)** o novo cronograma tentativo da Oferta para prever a nova disponibilização do Prospecto Preliminar, a divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, o Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta e a suspensão do Período de Coleta de Intenções de Investimento até o término do Período de Desistência.

Ainda, nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento já foi iniciado, será aberto o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta.

NOVA VERSÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR

Será disponibilizado aos Investidores da Oferta, nesta data, nova versão do Prospecto Preliminar, contemplando: **(i)** a explicação de forma clara, concisa e efetiva dos critérios adotados para a definição do preço de emissão, com o propósito de assegurar a plena compreensão por parte dos investidores; e **(ii)** o novo cronograma tentativo da Oferta para prever a nova disponibilização do Prospecto Preliminar, a divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, o Período de Desistência e a suspensão do Período de Coleta de Intenções de Investimento até o término do Período de Desistência.

NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, será disponibilizado aos Investidores da Oferta, nesta data, nova versão do Prospecto Preliminar, contemplando a modificação do Cronograma Indicativo da Oferta, de forma a **(a)** incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; **(b)** incluir a data de nova disponibilização do Prospecto Preliminar; **(c)** incluir o Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta; e **(d)** incluir a suspensão do Período de Coleta de Intenções de Investimento até o término do Período de Desistência.

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	29/05/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	04/07/2024
3	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta	05/07/2024
4	Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar	05/07/2024
5	Início de Apresentação para Potenciais Investidores	05/07/2024
6	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	11/07/2024
7	Divulgação deste novo Comunicado de Modificação da Oferta	17/07/2024
8	Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar	17/07/2024
9	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta Início da Suspensão do Período de Coleta de Intenções de Investimento	18/07/2024





Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
10	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta Encerramento da Suspensão do Período de Coleta de Intenções de Investimento Reabertura do Período de Coleta de Intenções de Investimento	24/07/2024
11	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	25/07/2024
12	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/07/2024
13	Data de Realização do Procedimento de Alocação	31/07/2024
14	Data da Liquidação da Oferta	05/08/2024
15	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/01/2025

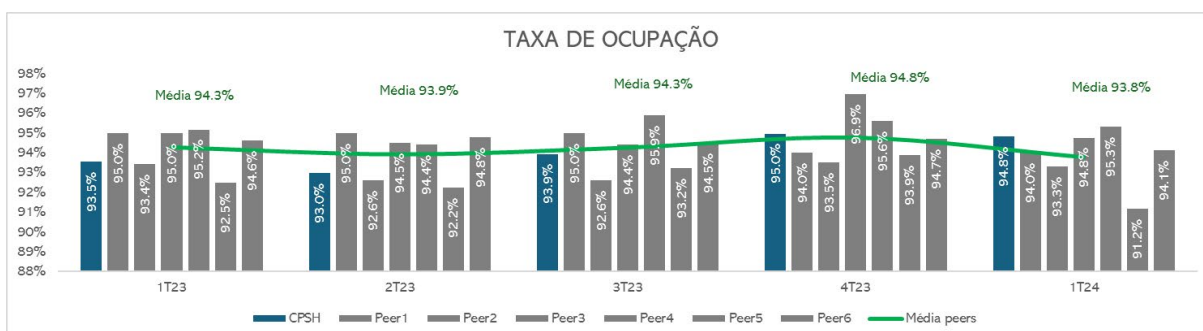
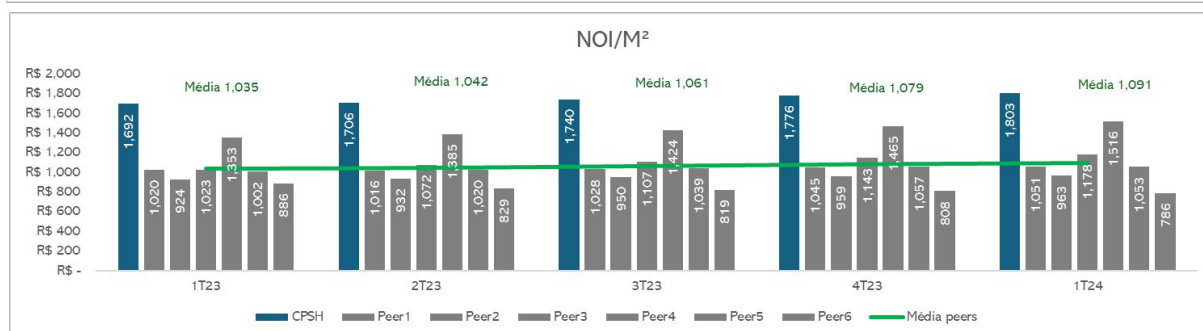
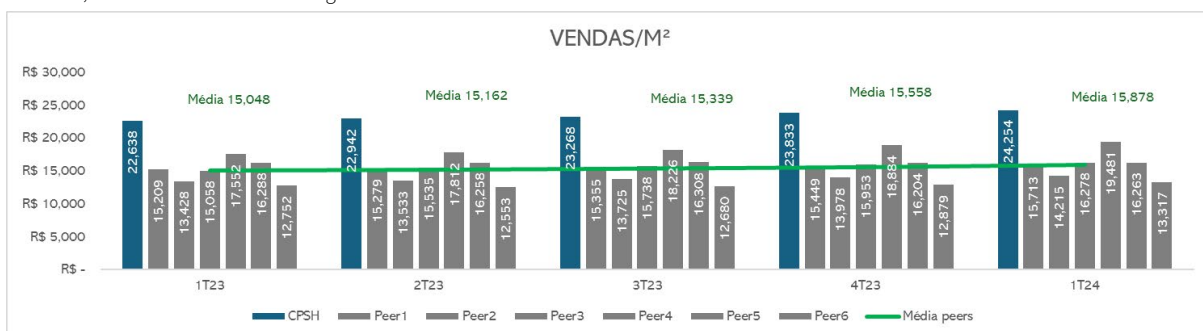
⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta".

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso, serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Documento de Aceitação da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, para que confirmem, até às 16:00 horas do dia 24 de julho de 2024, à respectiva Instituição Participante da Oferta, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto à respectiva Instituição Participante da Oferta por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada à respectiva Instituição Participante da Oferta após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor, conforme o caso, à Oferta.

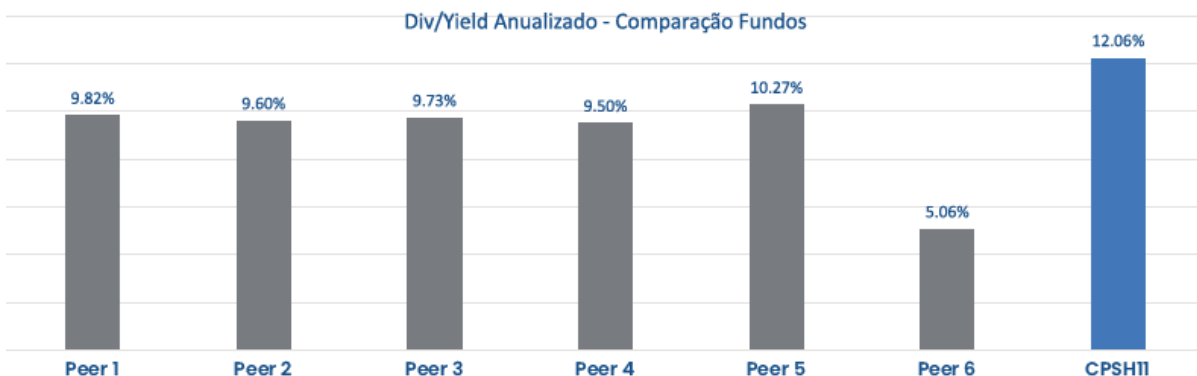
CRITÉRIOS ADOTADOS PARA A DEFINIÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO

Neste sentido, o portfólio do Fundo apresenta, na visão da Gestora, métricas operacionais superiores aos de seus pares, tendo em vista que o portfólio de ativos que constitui o Fundo possui indicadores vendas/m e NOI/m² dos últimos 12 (doze) meses superiores aos pares da indústria, conforme evidenciado nos gráficos abaixo:



DIVIDEND YIELD

Desde o seu início, o Fundo distribuiu R\$ 1,20 (um real e vinte centavos) por cota, com o ajuste de distribuição do Fundo para a base de R\$10,00/cota (dez reais por cota), conforme o desdobramento de cotas que ocorreu no dia 05 de abril de 2024, anunciado ao mercado por meio do Fato Relevante - <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=634924&cvm=true>. Este resultado é comparativamente superior aos de seus pares, quando utilizamos como base de referência o valor da cota mercado do Fundo no fechamento do mês de abril de 2024, de R\$ 10,43/cota (dez reais e quarenta e três centavos por cota), conforme ilustrado no gráfico abaixo:



Em qualquer um dos cenários apresentado, na visão da Gestora, o Fundo se destaca pela combinação entre desempenho financeiro e portfolio com métricas superiores em comparação aos pares.

Neste sentido, a 1ª (primeira) e a 2ª (segunda) ofertas públicas de cotas do Fundo foram realizadas a R\$ 100,00 (cem reais) por cota, anterior ao desdobramento realizado no mês de abril de 2024 (sem considerar custos de distribuição primária). Ao passo que a 3ª (terceira) e a 4ª (quarta) ofertas públicas de cotas foram realizadas a R\$ 10,50 (dez reais e cinquenta centavos) por cota (sem considerar custos de distribuição primária).

A emissão objeto da presente Oferta é a primeira do Fundo destinada ao público em geral, somente após o Fundo atingir um histórico e diversificação que permitisse que o investidor em geral pudesse avaliar o Fundo com maior clareza e contasse com um portfólio diversificado. Dessa forma, a Gestora optou por consolidar o portfólio do Fundo antes de oferecê-lo ao público em geral, evidenciando o zelo que a mesma tem por seus investidores, especialmente o público em geral que dispõe de menos ferramentas de análise do que os investidores profissionais e/ou qualificados.

Ainda, neste ínterim, conforme é possível observar na tabela abaixo, a 4ª Emissão não será a primeira realizada abaixo do valor patrimonial da cota:

Ofertas do Fundo	Data	Preço da Oferta	Cota Patrimonial	Cota de Mercado (na data base da oferta)
1ª Emissão	23/02/2023	R\$ 100 (sem considerar custos de distribuição primária)	R\$ 100 (R\$ 10) - Base 10	Fundo não era negociado ainda
2ª Emissão	16/06/2023	R\$ 100 (sem considerar custos de distribuição primária)	R\$ 101,975368 (R\$ 10,20) - Base 10	Fundo não era negociado ainda
3ª Emissão	05/12/2023	R\$ 105 (sem considerar custos de distribuição primária)	R\$ 113,195119 (R\$ 11,32) - base 10	R\$ 10.02
4ª Emissão	29/05/2024	R\$ 105 (sem considerar custos de distribuição primária)	R\$ 11,622829	R\$ 10.30

Por fim, o critério adotado pela Gestora para a definição dos preços de emissão de cotas baseia-se na perspectiva de rendimentos futuros. A definição dos valores de emissão leva em consideração os estudos da Gestora, que envolvem um acompanhamento mensal dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como a análise geral do mercado.

Este critério está em linha com as disposições do Regulamento do Fundo, bem como a perspectiva da Gestora sobre os ativos e o desempenho do Fundo.

A avaliação do valor patrimonial da cota leva em consideração os julgamentos e premissas adotados pela empresa contratada pelo Administrador para avaliar os ativos do Fundo. Embora sejam empresas experientes, elas não possuem o mesmo engajamento e acesso às informações dos ativos que a Gestora. Motivo pelo qual a Gestora opta pela adoção de um critério baseado em sua análise individual.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, o Prospecto Preliminar e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta encontram-se disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, conforme indicadas abaixo:



- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em “Fundos BTG Pactual” e na sequência “FII CAPITÂNIA SHOPP” e, então, clicar na opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada);
- (iii) **Gestora:** <https://capitaniafii.com.br/cpsh11/> (neste *website* clicar na opção desejada);
- (iv) **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 clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Outros Fundos”, em seguida, buscar por “Capitânia Shoppings”, e, então, localizar a opção desejada);
- (v) **Fundos.NET:** [https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);
- (vi) **B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada); e
- (vii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar ou no regulamento do Fundo, sendo que estes se encontram disponíveis na sede da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e no Prospecto Preliminar.

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador ou à CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e no Prospecto Preliminar.

A DATA DESTE COMUNICADO AO MERCADO É 17 DE JULHO DE 2024.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

