

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Informações Essenciais - Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

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	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas Cotas da 1ª Emissão 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.
	<input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	A responsabilidade de cada Cotista está limitada ao valor subscrito e integralizado de suas respectivas Cotas da classe única do Fundo, de modo que os Cotistas não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos ativos integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das Cotas subscritas e integralizadas, nos termos do art. 13 da Lei nº 8.668/93 e do inciso I do art. 1.368-D do Código Civil Brasileiro.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez com relação às Cotas da 1ª Emissão. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas da 1ª Emissão; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário 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” e item 7.2 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.	

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	5.000.000 (cinco milhões) (sem considerar eventual Lote Adicional, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do volume total da Oferta, ou seja, 1.250.000 (um milhão e duzentas e cinquenta mil) Cotas.	Capa do Prospecto e Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais) (sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a R\$ 0,39, por Cota da 1ª Emissão, totalizando R\$ 10,39, por Cota da 1ª Emissão a título de Preço de Subscrição.	Capa do Prospecto e Seção 2.5



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e sem considerar eventual Lote Adicional, correspondente a R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), totalizando o montante de R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais).	Capa do Prospecto e Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não.	Seção 2.6
a.5) Lote adicional	Sim.	Capa do Prospecto e Seção 2.6
Qual mercado de negociação?	Ambiente de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.	Capa do Prospecto e Seção 2.4
Código de negociação	PATA11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 53.764.894/0001-52	Capa do Prospecto e Seção 14.1
Administrador	Banco Genial S.A. CNPJ: 45.246.410/0001-55	Capa do Prospecto e Seção 14.1
Gestor	Nome: Patagônia Capital Gestora de Recursos Ltda. CNPJ: 39.526.263/0001-74	Capa do Prospecto e Seção 14.1

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta?	<p>Os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta) serão destinados para aquisição de Ativos Imobiliários, conforme a política de investimentos do Fundo, observado o disposto nos documentos da Oferta. Os recursos remanescentes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas e encargos do Fundo previstas no Regulamento, cabendo à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no Regulamento e nas regulamentações vigentes.</p> <p>Os recursos captados a título de Custo Unitário de Distribuição serão utilizados para reembolsar ou remunerar as Instituições Participantes da Oferta à título de comissão de coordenação e estruturação e comissão de distribuição, bem como arcar com os custos da distribuição das Cotas. Caso após o pagamento de todas as remunerações e custos haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Custo Unitário de Distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.</p>	Seção 3.1



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		Mais informações
Informações sobre o Gestor	A Patagônia Capital é uma gestora multiestratégia que opera em todas as classes de fundos, com forte viés para ativos de crédito estruturado, e sempre em busca da melhor alocação de investimento, atuando com transparência e total independência na gestão de ativos líquidos e ilíquidos, com visão de longo prazo e busca de retornos sustentáveis, consistentes e em linha com os objetivos, políticas e retornos esperados de cada um dos fundos sob sua gestão. Atualmente, a gestora conta com 31 fundos sob gestão, um AUM de, aproximadamente, R\$ 1 Bilhão e um time de 16 pessoas.	Seção 16.7
Informações sobre o Administrador	A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 350 (trezentos e cinquenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 90 bilhões (noventa bilhões de reais) sob sua administração.	Seção 16.7

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco de Perdas Patrimoniais: A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pelo Fundo, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de crédito: Os títulos públicos e/ou privados que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores/devedores em honrar os compromissos de pagamento de suas dívidas. Qualquer evento que possa comprometer a capacidade de pagamento de tais títulos pode implicar em perdas para o Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de Liquidez da Carteira: As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa. Tal registro não garante que o Investidor negociará facilmente suas Cotas caso queira se desfazer destas, visto que estas não são resgatáveis e o prazo de duração do Fundo é indeterminado.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de mercado: Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
Principais características	Cada Cota da 1ª Emissão corresponde a fração ideal do patrimônio líquido do Fundo, não é resgatável, tem a forma nominativa e escritural, confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens e corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2
Prazo de duração do Fundo	<input checked="" type="checkbox"/> indeterminado <input type="checkbox"/> determinado	Seção 2.1
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos () dias do final da oferta <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do final da oferta <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda	Seção 7.1

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Quem pode participar da Oferta?	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	A Oferta é a primeira emissão de Cotas do Fundo, de forma que não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência. Em novas emissões, nos termos do Regulamento, será concedido aos Cotistas o referido direito na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	10 Cotas, ou seja, R\$ 100,00, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 103,90 considerando o Custo Unitário de Distribuição.	Seção 8.9
Como participar da Oferta?	Os Investidores Qualificados, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta deverão celebrar um termo de aceitação, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta.	Seção 8.4
Como será feito o rateio?	O Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Qualificados que melhor atendam aos objetivos da Oferta, nos termos do Prospecto.	Seções 8.2 e 8.4
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos termos de aceitação.	Seções 8.2 e 8.4
O ofertante pode desistir da Oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16.10



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administrador: www.bancogenial.com (neste website, clicar no botão “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário”, e na sequência localizar “Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”).</p> <p>Coordenador Líder: https://www.genialinvestimentos.com.br/ (neste website, na aba “Para Investir” clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Lista de Ofertas” e localizar “Patagônia Capital Multiestratégia FII - 1ª Emissão” e na sequência localizar “Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”).</p> <p>Gestora: www.patagoniacapital.com.br (neste website, clicar no botão “Produtos”, e na sequência selecionar o fundo “PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, e na sequência localizar “Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”).</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).</p> <p>Fundo: https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/535 (neste website, localizar “Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”).</p> <p>Fundos.NET, administrado pela B3: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM (neste website clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” selecionar “PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto Definitivo”).</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste website 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 “PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).</p>	Seção 5.1
Quem são os coordenadores da Oferta?	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	Capa do Prospecto e Seção 2.1
Outras instituições participantes da distribuição	A Oferta poderá contar com a adesão de instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição a ser firmado entre as referidas instituições e o Coordenador Líder.	Capa do Prospecto e Seção 2.1



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	Não aplicável.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	28 de fevereiro de 2024.	Seção 6.4
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a Gestora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário, sendo o resultado de sua decisão divulgado antes da primeira Data de Liquidação.	Seção 8.2 e 8.4
Qual a data da liquidação da oferta?	A primeira data de liquidação será em 14 de março de 2024.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Quando realizada a respectiva liquidação.	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação para Negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da autorização da B3.	Seção 7.1