



**CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ nº 47.896.665/0001-99 - Código de Negociação na B3: CPSH11
("Classe Única")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 ("Gestora"), na qualidade de Administradora e de Gestora, respectivamente, da Classe, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo celebrou nesta data o Compromisso de Compra e Venda para aquisição de participação correspondente a 10,682% (dez inteiros e seiscentos e oitenta e dois milésimos por cento) do empreendimento Shopping Curitiba, localizado no município de Curitiba, Estado do Paraná, pelo valor total de aproximadamente R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais).
- II. Com a conclusão da operação, o Fundo amplia sua exposição a ativo imobiliário de relevante qualidade, localizado em região consolidada e estratégica, reforçando sua estratégia de alocação em ativos geradores de renda no segmento de shopping centers.
- III. A aquisição foi realizada nos termos de contrato com declarações e garantias usuais de mercado e está alinhada à estratégia da Classe Única de investir em ativos com potencial de geração de renda e valorização no longo prazo.

02 de julho de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO

SHOPPING CURITIBA

JUNHO 2026

COMENTÁRIO DO GESTOR

Visão da Capitânia *sobre a transação*

O Fundo Capitânia Shoppings celebrou, nesta data, o Compromisso de Compra e Venda para aquisição de participação de **10,682% do Shopping Curitiba** no valor de **R\$ 45,2 milhões**, a um **cap rate de 9,25% a.a.** em relação ao NOI dos últimos 12 meses.

O Shopping Curitiba é um dos centros de compras mais tradicionais de Curitiba/PR, localizado na Rua Brigadeiro Franco, 2300, na região central da cidade. Trata-se de um ativo maduro e consolidado, composto por 136 lojas. A aquisição reforça a **estratégia de diversificação geográfica do Fundo**, ampliando a exposição à **região Sul** e reduzindo a concentração em São Paulo e no Sudeste.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

- ▶ **Pagamento à vista no fechamento · 26/06/2026** — R\$ 45.200.483,10
- ▶ **Recursos próprios do Fundo** — R\$ 44.920.721,52, em moeda corrente nacional
- ▶ **Compensação de obras** — R\$ 279.761,58

TRANSAÇÃO · SHOPPING CURITIBA

Os números *da operação*



ATIVO INVESTIDO

Shopping Curitiba

DESEMBOLSO TOTAL

R\$ 45,2

milhões

CAP RATE

9,25%

a.a.



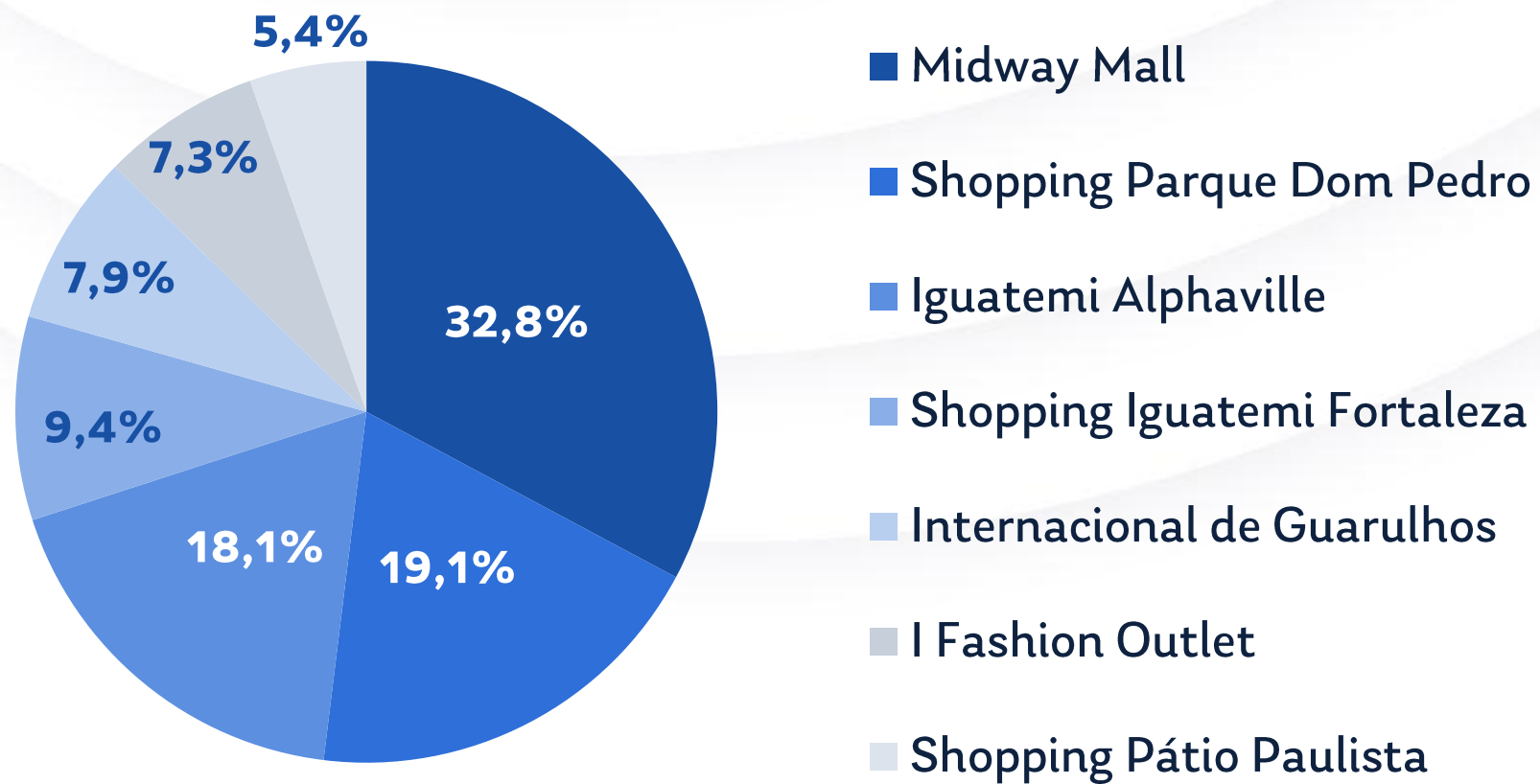
As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

A carteira *antes e depois* da operação

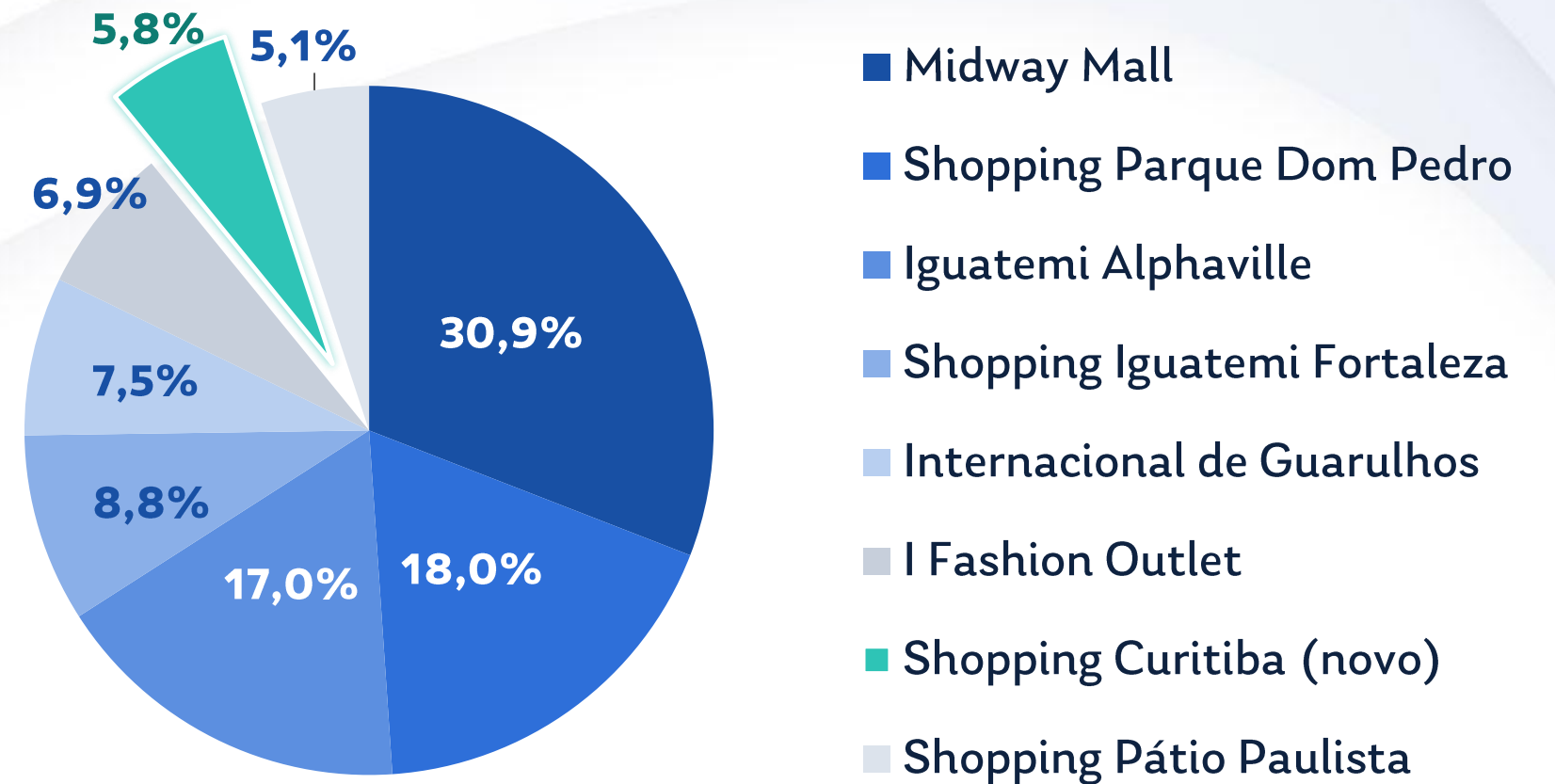
ANTES · PRÉ-TRANSAÇÃO

Carteira atual



DEPOIS · PÓS-TRANSAÇÃO

Carteira projetada



Percentual da carteira por NOI projetado.

As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

O ATIVO

Shopping Curitiba

R. Brig. Franco, 2300 · Centro, Curitiba/PR · CEP 80250-030



PARTICIPAÇÃO

10,682%

fração adquirida no ativo

ABL PRÓPRIA

2.407 m²

de 22.537 m² totais

OCUPAÇÃO

98,3%

NÚMERO DE LOJAS

136

NOI LTM

R\$ 1.737/m²

INAUGURAÇÃO

1996

As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA



R\$ 21,4 bilhões

sob gestão em
29/05/2026



66

fundos de
investimento



+535.000

investidores



42

colaboradores

8 anos

de casa em média



22 anos

de história



MQ1.br

rating de qualidade
emitido pela Moody's



36%

Plataformas, WMs
e EFPCs

64%

listados e cetipados

18 anos

média de tempo de atuação
conjunta dos membros dos
Comitês de Crédito e Imobiliário

EQUIPE DE GESTÃO

COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero*

GESTÃO DE
CRÉDITO PRIVADO

Christopher Smith, CFA*
Monik Dourado
Rogério Lino, CFA
Carlos Fernandes
Ariel Halaban
Rodrigo Zuniga
Guilherme Oliveira
André Fraga
Bruno Bacci

GESTÃO DE
IMOBILIÁRIO

Caio Conca*
Fábio Góes
Gustavo Moura, CFA
Pedro Lobo, CFA
Alexandre Alfer
Vitor Pacheco
Gabriel Martins
Felipe Cateb
Fernando Ferreira
José Dimas
Thiago Marcadella
Arthur Castro
Fernanda Araújo

RELACIONAMENTO
COM INVESTIDORES

Carlos Simonetti*
Flavia Krauspenhar*
Camila Lupino
Lucieli Andrade
Gustavo Castillo
Cauã Santos
Luis Felipe Medeiros

RISCO &
COMPLIANCE

César Lauro da Costa*
Rafael Piccinini
Rafael Souza
Matheus Cavalcanti
Álvaro de Oliveira
João Luís Pezzuol
Renato Kim

ADMINISTRATIVO
& TECNOLOGIA

5 profissionais



42 PROFISSIONAIS | 8 ANOS DE CASA EM MÉDIA
TURN OVER¹ REDUZIDO



OS MEMBROS DOS COMITÊS DE CRÉDITO E
IMOBILIÁRIO TRABALHAM JUNTOS HÁ 18 ANOS EM
MÉDIA

* Membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário | ¹ Taxa de rotatividade de colaboradores de uma empresa