

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” ou “CPSH11”)

COMUNICADO AO MERCADO

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. Na presente data, foi submetido ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE o processo de análise e aprovação referente à potencial aquisição de 100% das quotas representativas do capital social das sociedades **Midway Shopping Center Ltda.** e **Midwest Estacionamento Ltda.**, atualmente detidas pela **Lojas Riachuelo S.A.**, subsidiária da **Guararapes Confecções S.A.** (B3: GUAR3).
- II. A operação será realizada em conjunto com coinvestidores, conforme previsto em Memorando de Entendimentos de caráter não vinculante.
- III. O ativo objeto da operação é o **Midway Mall**, localizado na Av. Nevaldo Rocha, 3775 – Tirol, Natal - RN. Inaugurado em 2005, o shopping é o maior da cidade e do estado do Rio Grande do Norte, com localização privilegiada, forte fluxo de visitantes e sólida geração de caixa. O empreendimento possui área bruta locável de 66,2 mil m² e área bruta construída de 235,9 mil m². Nos últimos 12 meses encerrados no terceiro trimestre de 2025, o shopping apresentou receita bruta de R\$ 138,0 milhões e NOI de R\$ 121,7 milhões, o que representa um indicador de R\$ 1.839 por m² de NOI por ABL.
- IV. A operação está sujeita à aprovação dos órgãos competentes, à conclusão satisfatória da *due diligence*, à celebração dos documentos definitivos e ao cumprimento das condições precedentes usuais para este tipo de transação.
- V. A Capitânia Investimentos reafirma seu compromisso com a transparência e a governança, mantendo seus cotistas e o mercado informados sobre os próximos passos relativos à operação, conforme a regulamentação aplicável.
- VI. A gestão permanece atenta às oportunidades do mercado, com recursos disponíveis para novas alocações em ativos de qualidade e liquidez, dando início ao segundo ciclo de investimentos do CPSH11, com o objetivo de manter a geração sustentável de valor aos seus cotistas.

Por fim, mais detalhes da operação se encontram na apresentação anexa a este Fato Relevante. A Administradora e o Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

7 de novembro de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM e
CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

COMUNICADO AO MERCADO

Compra de Ativo

FII Capitânia Shoppings

CPSH11 | Novembro 2025

Submissão de Potencial Aquisição ao CADE



CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

A Capitânia Investimentos informa que submeteu ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), nesta data, o processo de análise e aprovação referente à potencial aquisição de 100% das quotas representativas do capital social das sociedades **Midway Shopping Center Ltda. e Midwest Estacionamento Ltda.**, atualmente detidas pela Lojas Riachuelo S.A., subsidiária da Guararapes Confecções S.A. (B3: GUAR3), esta aquisição será realizada junto a co-investidores minoritários.

O Midway Mall, localizado em Natal (RN), é um dos principais shoppings da região Nordeste, com forte fluxo de visitantes, excelente localização e sólida geração de caixa, representando um ativo de alta qualidade e relevância estratégica para o portfólio de investimentos da Capitânia. A operação reforça o compromisso da gestora em adquirir empreendimentos de destaque no varejo nacional, com potencial de valorização e crescimento sustentável no longo prazo.

A transação está prevista em Memorando de Entendimentos de caráter não vinculante celebrado entre as partes, ainda sujeito à aprovação dos órgãos competentes e à conclusão de etapas contratuais e regulatórias usuais. Até a presente data, nenhum documento vinculante ou definitivo foi assinado entre as Partes.

A Capitânia reafirma seu compromisso com a transparência e governança, mantendo seus investidores e o mercado informados sobre os próximos passos relativos à operação, conforme a regulamentação aplicável.

São Paulo, 7 de novembro de 2025

Transação Midway - Compra

CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

Indicadores Operacionais

Receita Bruta (Mil) ¹

138.028

NOI (Mil) ¹

R\$ 121.730

ABL/m² (Mil) ¹

66,2

NOI/ABL ¹

1.839

Área Bruta Construída/m² (Mil)

235,9

¹Dados 3T25 LTM

Av. Nevaldo Rocha, 3775 - Tirol, Natal - RN

Inaugurado em 2005, Midway Mall possui localização privilegiada em Natal e destaca-se como o maior shopping da cidade e do estado do Rio Grande do Norte.



