



CLASSE ÚNICA DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA

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

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, do Fundo, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Em **21 de agosto de 2026**, o Fundo concluiu a aquisição de participações imobiliárias na 1ª e na 2ª fases do empreendimento denominado Amazonas Shopping Center, pelo valor total atribuído ao Fundo de R\$ 51.816.662,01 (cinquenta e um milhões, oitocentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e dois reais e um centavo), mediante a lavratura de duas escrituras públicas definitivas de venda e compra de frações ideais de bens imóveis, incluindo, na operação relativa à 2ª fase, a cessão de direitos aquisitivos relacionados ao Parking Deck. O Amazonas Shopping Center está localizado na Avenida Djalma Batista, nº 482, no Município de Manaus, Estado do Amazonas.
- II. No âmbito da escritura relativa à 1ª fase, o Fundo adquiriu participação nas frações ideais de 148 unidades autônomas, compostas pela Loja Âncora B e por 147 lojas satélites, pelo valor de R\$ 31.425.967,41 (trinta e um milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, novecentos e sessenta e sete reais e quarenta e um centavos). No âmbito da escritura relativa à 2ª fase, o Fundo adquiriu participação nas frações ideais das unidades autônomas abrangidas pela operação, com exceção da Loja Âncora D, bem como direitos aquisitivos relacionados à participação no Parking Deck, pelo valor de R\$ 20.390.694,60 (vinte milhões, trezentos e noventa mil, seiscentos e noventa e quatro reais e sessenta centavos).
- III. A partir da imissão na posse indireta, o Fundo passou a fazer jus aos resultados decorrentes da exploração econômica das participações adquiridas, bem como a assumir os investimentos, despesas, custos e encargos correspondentes, observadas as proporções estabelecidas nos instrumentos da operação.
- IV. Neste momento não é possível estimar de forma confiável o impacto financeiro da operação na distribuição de rendimentos ou no resultado por cota, uma vez que a geração de caixa futura do ativo depende de fatores operacionais e comerciais do empreendimento, incluindo performance de vendas dos lojistas, ocupação, renegociações contratuais e demais variáveis inerentes à atividade do imóvel. Dessa forma, a Administradora e a Gestora entendem que eventual



projeção poderia não refletir adequadamente os resultados efetivos que serão observados após a integração do ativo ao portfólio

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

São Paulo, 21 de agosto de 2026.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

ANEXO I

(Esta página foi propositalmente deixada em branco para separação entre o Fato Relevante e seu Anexo I, o qual se trata do material de apresentação elaborado pela Gestora, contendo informações sobre a transação.)

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO

AMAZONAS SHOPPING

AGOSTO 2026



COMENTÁRIO DO GESTOR

Visão da Capitânia *sobre a transação*

A Capitânia anuncia a conclusão da aquisição de **5% do Amazonas Shopping** no valor de **R\$ 51,8 milhões**, a um **cap rate de 9,19% a.a.** em relação ao NOI dos últimos 12 meses.

O Amazonas Shopping é o primeiro e mais tradicional shopping center de Manaus/AM, inaugurado em 1991 e localizado na Av. Djalma Batista, 482, no Parque 10 de Novembro. Trata-se de um ativo dominante e consolidado, com 215 lojas e ABL de 37.507 m². A aquisição reforça a **estratégia de diversificação geográfica do Fundo**, ampliando a exposição à **região Norte** e reduzindo a concentração em São Paulo e no Sudeste.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

- ▶ **Pagamento à vista no fechamento · [21/08/2026]** — R\$ 51.816.662,00
- ▶ **Recursos próprios do Fundo** — pagamento em moeda corrente nacional, com disponibilidade imediata
- ▶ **Aquisição conjunta com a Allos** — (22,19% do ativo)

TRANSAÇÃO · AMAZONAS SHOPPING

Os números *da operação*



ATIVO INVESTIDO

Amazonas Shopping

DESEMBOLSO TOTAL

R\$ 51,8

milhões

CAP RATE

9,19%

a.a.



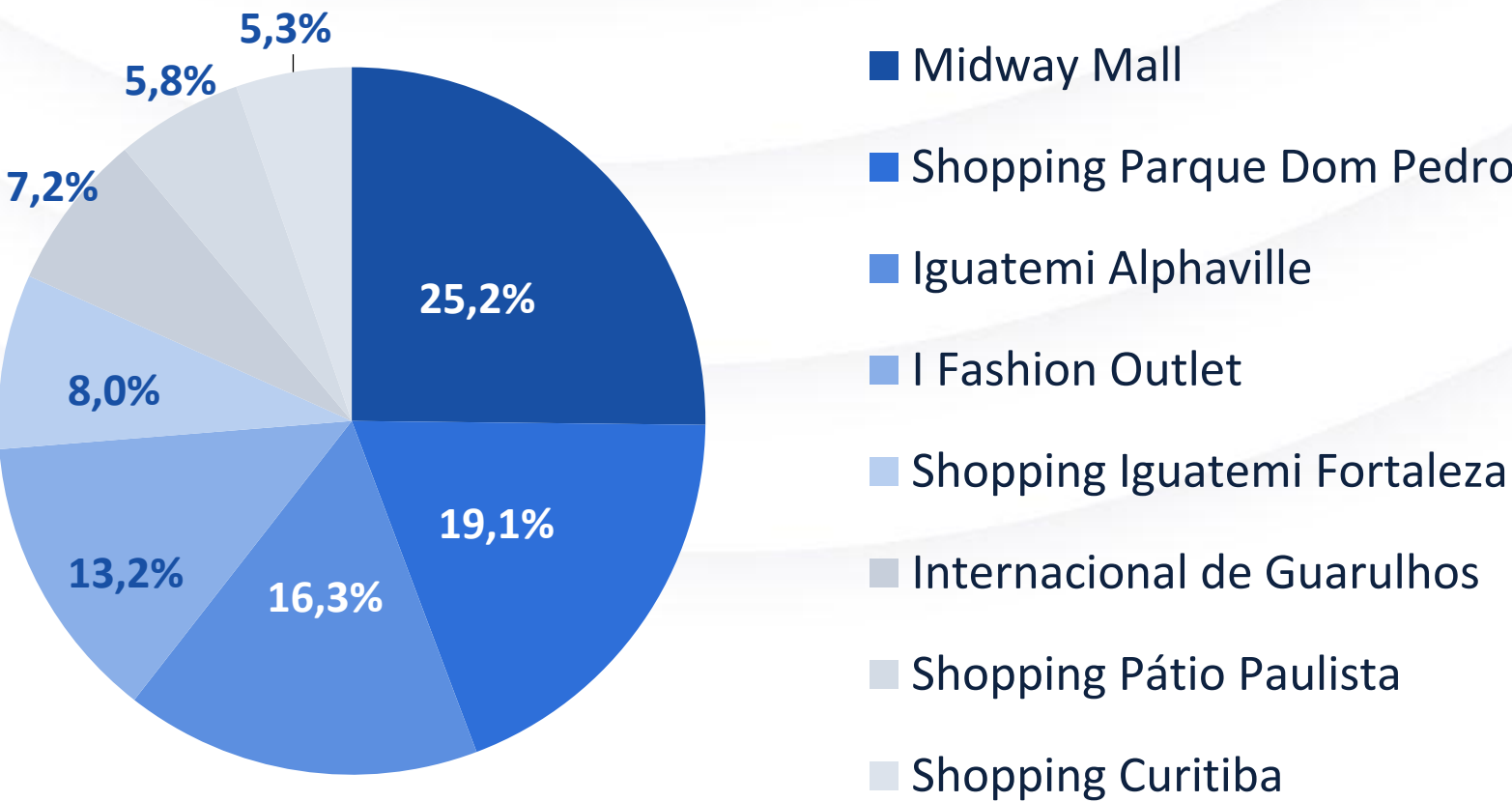
As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

A carteira *antes e depois* da operação

ANTES · PRÉ-TRANSAÇÃO

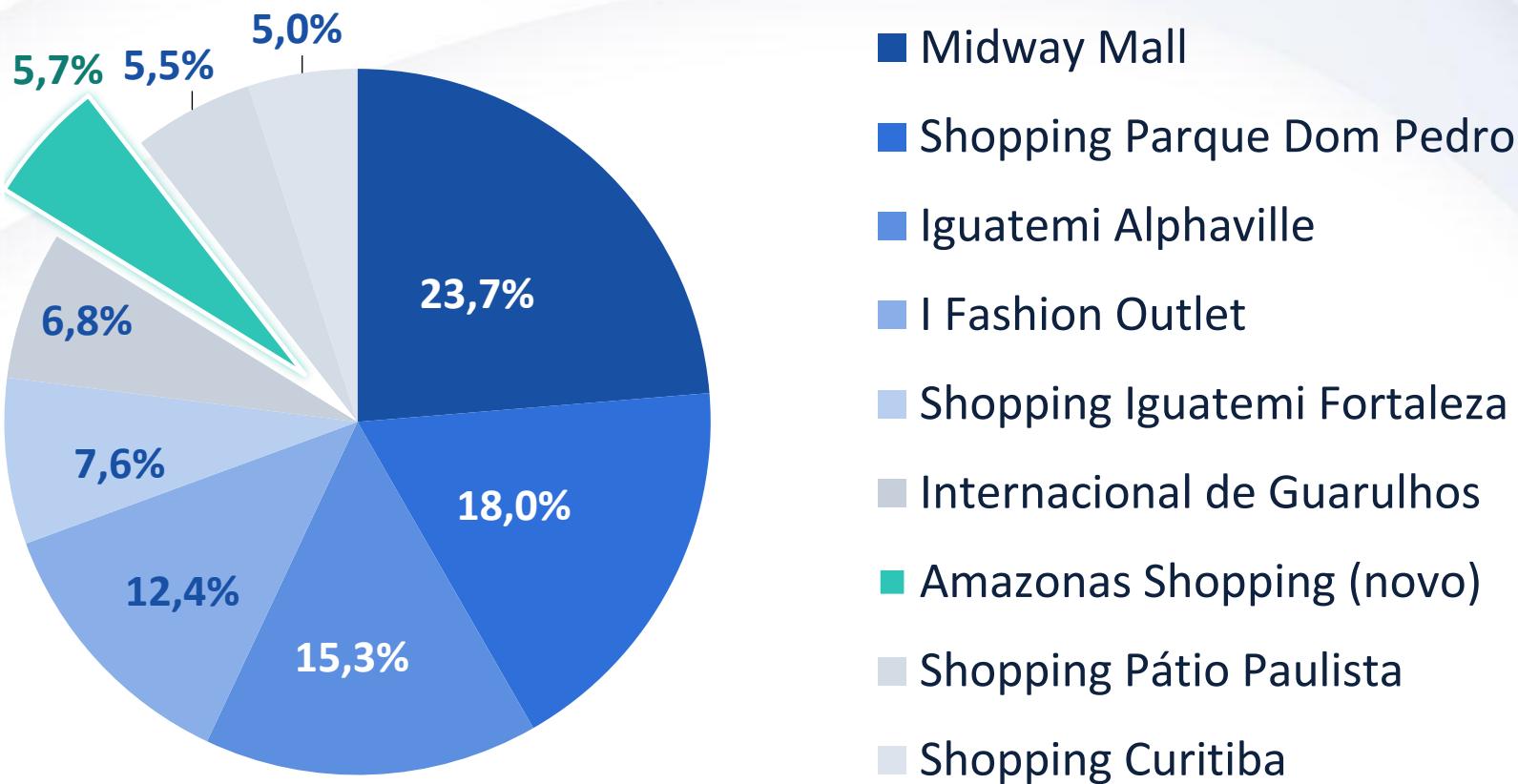
Carteira atual



Percentual da carteira por NOI próprio LTM.

DEPOIS · PÓS-TRANSAÇÃO

Carteira projetada



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

Amazonas Shopping

Av. Djalma Batista, 482 · Parque 10 de Novembro, Manaus/AM



PARTICIPAÇÃO

5%

participação econômica adquirida

ABL PRÓPRIA

1.875 m²

de 37.507 m² totais

OCUPAÇÃO

96,4%

NÚMERO DE LOJAS

215

NOI LTM

R\$ 2.538/m²

INAUGURAÇÃO

1991

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.

CAPITÂNIA



R\$ 21,5 bilhões

sob gestão em
29/05/2026



67

fundos de
investimento



+571.000

investidores



42

colaboradores

8 anos

de casa em média



23 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
Arthur Castro
Fernanda Araújo
Alik Barbosa

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