



CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 47.896.665/0001-99 - Código de Negociação: 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 gestora, respectivamente, do Fundo servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia [02 de julho de 2024](#), o Fundo celebrou, no dia 10 de setembro de 2024, a lavratura da Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia ("Escritura"), tendo por objeto a aquisição da fração ideal de 18% (dezoito por cento) do Shopping Iguatemi Alphaville, localizado em Barueri-SP ("Operação")¹, pelo montante total de R\$ 118.250.000,00 (cento e dezoito milhões duzentos e cinquenta mil reais), sendo desembolsado da seguinte forma:
 - a) **Primeira Parcela:** R\$ 51.500.000,00 (cinquenta e um milhões e quinhentos mil reais) pagos no dia 10 de setembro de 2024 ("Primeira Parcela");
 - b) **Segunda Parcela:** R\$ 21.250.000,00 (vinte e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), a serem pagos em uma única parcela, no prazo de até 6 (seis) meses contados a partir do dia 10 de setembro de 2024 ("Segunda Parcela");
 - c) **Terceira Parcela:** R\$ 21.250.000,00 (vinte e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), a serem pagos em uma única parcela, no prazo de até 12 (doze) meses contados a partir do dia 10 de setembro de 2024 ("Terceira Parcela");
 - d) **Quarta Parcela:** R\$ 24.250.000,00 (vinte e quatro milhões, duzentos e cinquenta mil reais), a serem pagos em uma única parcela, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados a partir do dia 10 de setembro de 2024 ("Quarta Parcela") e, em conjunto com a Segunda Parcela e a Terceira Parcela, as "Parcelas a Prazo";
- II. A Administradora informa que todas as Parcelas a Prazo deverão ser corrigidas monetariamente pela variação acumulada, se positiva, do IPCA, desde a data do fechamento até a data o efetivo pagamento.

A Administradora e Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

12 de setembro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

¹ A Administradora informa que alguns processos ainda estão pendentes para a efetiva formalização da Operação.

Capitânia Shoppings FII

Fato Relevante





Iguatemi Alphaville

O Shopping Iguatemi Alphaville é o principal centro comercial de alto padrão da cidade de Barueri, atendendo uma ampla gama de edifícios corporativos que ficam localizados em seu entorno durante a semana, assim como possui boa sinergia com o complexo de condomínios de casa de alto padrão que ficam localizados a poucos quilômetros de distância do Shopping.

O empreendimento está localizado na Alameda Xingu, nº 200/350, esquina com a Alameda Rio Negro, nº 111, "Sítio Tamboré", na cidade Barueri – SP. O Iguatemi Alphaville é um importante centro comercial da região e reforça o posicionamento do Fundo no Estado de São Paulo. O Ativo tem como uma das suas características predominantes um foco em experiências de alimentação diferenciadas, com a presença de uma série de restaurantes.

Dentre as operações do Iguatemi Alphaville podemos destacar: Sephora, Coco Bambu, Rascal, Almanara, BodyTech e Zara.



13
anos

+160
Lojas

30.968
m²
ABL

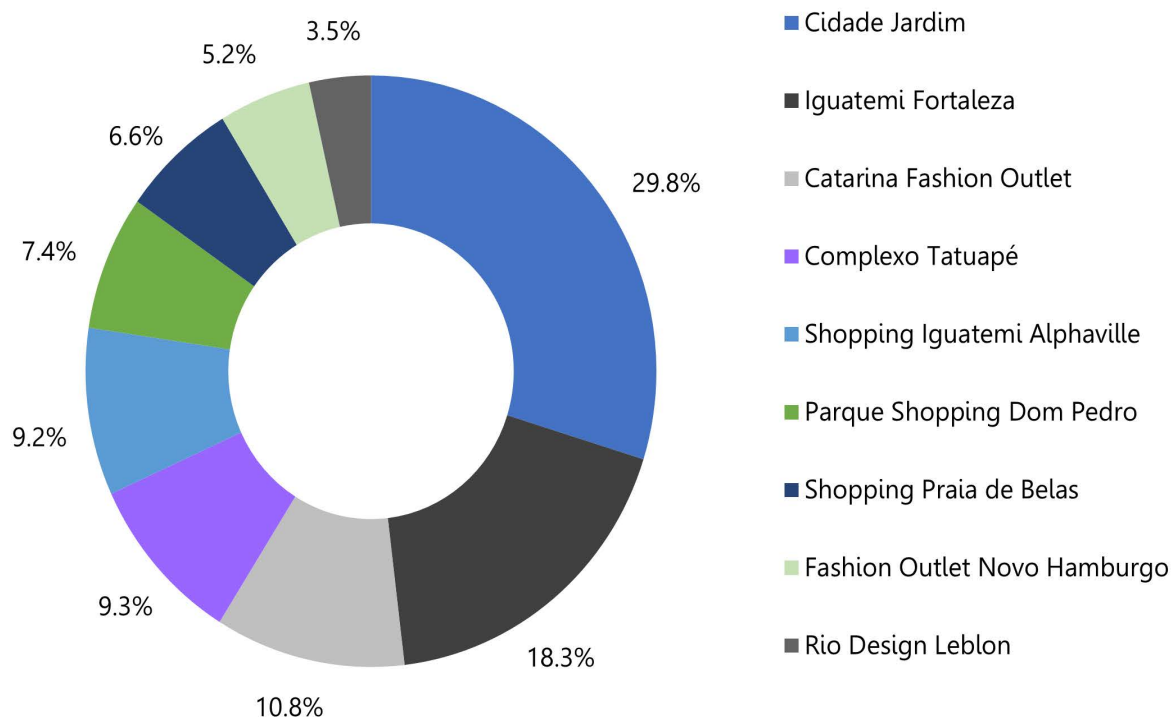
1.690
Vagas de Estacionamento

O Shopping Iguatemi Alphaville é administrado pela Iguatemi, que também é a principal acionista do shopping. O *Cap Rate* da transação, é de 8.36% e quando incorporamos o efeito do parcelamento o *Cap Rate* alavancado é de 8.76%

PORTFOLIO DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FII

Com essas duas aquisições, o portfólio do Fundo passa a ser composto por sete shoppings diretamente (Catarina Fashion Outlet, Iguatemi Bosque Fortaleza, Metro Tatuapé, Boulevard Tatuapé, Praia de Belas, I Fashion Outlet Novo Hamburgo e Iguatemi Alphaville) e três indiretos (Cidade Jardim, Parque Shopping Dom Pedro, Rio Design Leblon).

Por NOI



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

12 de setembro de 2024

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



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3º andar | Pinheiros

São Paulo/SP - Brasil | CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br