

Rio de Janeiro – RJ, 22 de agosto de 2025

Aos Cotistas do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade por ações, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – Parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“Administradora” ou “BTG Pactual”) do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 47.896.665/0001-99 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar V.S.^a para participar da Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas do Fundo, **a ser realiza de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal** (“Consulta Formal”), nos termos do artigo 6.15, item (iv) e (v); do Regulamento do Fundo; e artigo 10.9, do Anexo I ao Regulamento do Fundo, a qual tem por objeto:

1. ORDEM DO DIA:

- 1.1.** Deliberar sobre a autorização para que a Administradora e a Gestora do Fundo prossigam com os trâmites necessários para a alienação da fração de 10% (dez por cento) do imóvel integrante da carteira do Fundo, correspondente a Expansão 1 e Expansão 2 do Catarina Fashion Outlet, situado na Rodovia Castelo Branco – SP 280, no Km 60, no Município de São Roque e Estado de São Paulo, sobre o qual se encontra o empreendimento denominado “Catarina Fashion Outlet” (“Catarina Fashion”), ao **JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.701.686/0001-16, (“Fundo Proponente”), pelo valor bruto de R\$ 119.285.714,29 (cento de dezenove milhões, duzentos e oitenta e cinco e cinco mil, setecentos e quatorze reais e vinte e nove centavos) (“Preço de Alienação”), sujeita à superação de condições precedentes e demais condições pactuadas entre as partes (“Operação de Alienação”); tendo em vista que a BTG Pactual é administradora fiduciária do Fundo Proponente,

situação essa que configura potencial conflito de interesse, nos termos do Art. 31, §1º, II, do Anexo Normativo III, à Resolução CVM nº 175, para Operação de Alienação. Caso aprovada a presente deliberação, **fica permitido à Administradora em conjunto com o Fundo empregar e praticar todos os atos necessários para consecução da Operação de Alienação, tais como, mas não se limitando, a celebração do compromisso de compra e venda e a escritura pública de cessão definitiva.**

- a. A presente proposta submetida para deliberação está alinhada à estratégia de gestão do Fundo aos interesses de seus cotistas, conforme disposto na Política de Investimento, constante no Anexo I ao Regulamento do Fundo, em especial no artigo 3.2, item (i), visando auferir ganhos por meio de alienação de ativos imobiliários.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder a essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa aos laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUMS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto, nos termos do artigo 10.6.1, do Anexo I ao Regulamento do Fundo.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.S.^a, na forma do presente questionário, Carta de Resposta à Consulta Formal (Anexo A) até 08 de setembro de 2025.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto, exclusivamente, na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrados junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/administracao-fiduciaria> (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 47.896.665/0001-99 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes das cotas de suas respectivas titularidades junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante das cotas de suas respectivas titularidades.

Incentivamos V.S.^a a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail votoeletronico.estruturados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**ANEXO A DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL PARA DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS DO
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENVIADA AOS COTISTAS EM
22 DE AGOSTO DE 2025**

MODELO DE VOTO

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de administradora do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 22 de agosto de 2025

Em resposta à Consulta Formal enviada em 22 de agosto de 2025 aos Cotistas do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 47.896.665/0001-99 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto sobre a matéria constante na Ordem do Dia:

2. ORDEM DO DIA:

1.2. Deliberar sobre a autorização para que a Administradora e a Gestora do Fundo prossigam com os trâmites necessários para a alienação da fração de 10% (dez por cento) do imóvel integrante da carteira do Fundo, correspondente a Expansão 1 e Expansão 2 do Catarina Fashion Outlet, situado na Rodovia Castelo Branco – SP 280, no Km 60, no Município de São Roque e Estado de São Paulo, sobre o qual se encontra o empreendimento denominado "Catarina Fashion Outlet" ("Catarina Fashion"), ao **JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.701.686/0001-16, ("Fundo Proponente"), pelo valor bruto de R\$ 119.285.714,29 (cento de dezenove milhões, duzentos e oitenta e cinco e cinco mil, setecentos e quatorze reais e vinte e nove centavos) ("Preço de Alienação"), sujeita à superação de condições precedentes e demais condições pactuadas entre as partes ("Operação de Alienação"); tendo em vista que a BTG Pactual é administradora fiduciária do Fundo Proponente, situação essa que configura potencial conflito de interesse, nos termos do Art. 31, §1º, II, do Anexo Normativo III, à Resolução CVM nº 175, para Operação de Alienação. Caso aprovada a presente deliberação, **fica permitido à Administradora em conjunto com o Fundo empregar e praticar todos os atos necessários para consecução da Operação de Alienação, tais como, mas não se limitando, a celebração do compromisso de compra e venda e a escritura pública de cessão definitiva.**

a. A presente proposta submetida para deliberação está alinhada à estratégia de gestão do Fundo aos interesses de seus cotistas, conforme disposto na Política de Investimento, constante no Anexo I ao Regulamento do Fundo, em especial no artigo 3.2, item (i), visando auferir ganhos por meio de alienação de ativos imobiliários.

- ☐ **SIM, aprovo** a deliberação;
- ☐ **NÃO, não aprovo** a deliberação;
- ☐ Abstenho-me de votar;
- ☐ Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, ____ de _____ de 2025.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: