

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. Na presente data, foi concluída a liquidação da operação firmada com a **XP Asset Management**, envolvendo a alienação de quatro ativos imobiliários e a aquisição de participação em um novo empreendimento, em linha com a estratégia de reciclagem de portfólio e reposicionamento estratégico do Fundo.
- II. A transação compreendeu a venda das participações detidas pela Classe Única nos empreendimentos Iguatemi Fortaleza (5,5%), Metrô Tatuapé (4,53%), Boulevard Tatuapé (15%) e Praia de Belas (10%) (“Fração Adquirida”), e a aquisição de 4,81% da fração ideal do Internacional Shopping Guarulhos, localizado na Rodovia Presidente Dutra, km 225, Guarulhos/SP. O valor da aquisição foi de R\$ 76.701.129,31 (“Preço”), integralmente pago à vista, conforme previsto no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças celebrado entre as partes.
- III. Nos termos do contrato, a Classe Única foi imitado na posse indireta da Fração Adquirida na presente data, assumindo integralmente os direitos e obrigações relacionados aos ativos, incluindo receitas, tributos, encargos e demais responsabilidades operacionais. A escritura definitiva será lavrada no prazo de até 30 dias contado da quitação integral do Preço, conforme estipulado contratualmente, com previsão de registro perante o cartório competente.
- IV. A operação foi estruturada em conformidade com as normas da CVM e da legislação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, incluindo cláusulas de indenização, garantias e declarações que asseguram a regularidade jurídica e fiscal do ativo transacionado. O contrato também contempla disposições específicas quanto à governança condominial, sucessão de obrigações e confidencialidade, reforçando o compromisso da gestão com a diligência e a transparência nas operações realizadas.
- V. Adicionalmente, o Classe Única informa que, no contexto da mesma estratégia de reciclagem de portfólio, foram concluídas recentemente as seguintes alienações:

- Venda integral da participação no Catarina Fashion Outlet
- Venda da totalidade das posições indiretas no Shopping Cidade Jardim, por meio das estruturas JCIN e JCCJ;
- Desinvestimento completo no Fundo Rio Design Leblon, que detinha participação no ativo homônimo localizado no bairro do Leblon, no Rio de Janeiro.

VI. Essas movimentações consolidam um ciclo relevante de desinvestimentos, com geração de liquidez e cristalização de ganhos, permitindo a Classe Única reposicionar seu portfólio com foco em ativos dominantes, resilientes e com elevado potencial de valorização.

VII. 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.

22 de outubro de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

e

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

FATO RELEVANTE

Reciclagem de Portfólio

FII Capitânia Shoppings

CPSH11 | Outubro 2025

Track-record do 1º Ciclo de Investimentos do Capitânia Shoppings - TIR de 22,5% a.a.



CPSH11 - FII Capitânia Shoppings



Ciclo de Desinvestimento (JHSF, XPML e Rio Design Leblon)

Total Desembolsado:

R\$ 696 Milhões

Total Desinvestido:

R\$ 792 Milhões

Indicadores	TIR	Spread
Transação	22,52% a.a.	
IFIX	6,21% a.a.	+16,31% a.a.
IMA-B	5,24% a.a.	+17,28% a.a.
CDI	13,45% a.a.	+9,07 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.

“ O CPSH segue fiel à sua estratégia de investir em ativos dominantes, com foco em qualidade, escala e resiliência operacional.

O cenário atual de juros elevados e ambiente incerto tem gerado oportunidades em ativos que normalmente não estariam disponíveis, especialmente dominantes. Aproveitamos esse momento para diversificar o portfólio, cristalizar ganhos de capital e gerar liquidez, sem abrir mão da dominância.

As operações envolvem a venda de ativos táticos, como o Praia de Belas, e ajustes estratégicos, como a alienação do Complexo Tatuapé, recomposta pela aquisição do Internacional Guarulhos, além do rebalanceamento da posição no Iguatemi Fortaleza.

Nos ativos da JHSF, o Fundo monetiza parte de suas posições no Catarina Fashion Outlet e no Cidade Jardim, que passarão a compor o JHSF Malls FII, veículo que reunirá os principais shoppings do grupo sob uma estrutura mais eficiente e com maior potencial de liquidez.

Após acertar o ciclo anterior, com forte geração de valor e ganhos realizados, o CPSH se prepara para um novo ciclo de oportunidades, com recursos disponíveis para novos investimentos em shoppings dominantes e cotas de FIIs do setor, buscando melhoria nos indicadores operacionais e financeiros e continuidade na geração sustentável de valor aos cotistas.

”

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.

Highlights das transações do CPSH



CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

Transação XPML



Precificação

Ativos transacionados acima de **R\$ 354 milhões** (R\$ 25.399/m²) ⁽¹⁾ ⁽²⁾.



Distribuição ⁽²⁾

As transações gerarão **R\$ 28,8 milhões (R\$ 0,36 por cota)** de resultado passível de **distribuição nos próximos 24 meses**.



Taxa Interna de Retorno (TIR) ⁽²⁾

Consolidada dos projetos da venda XPML de **16,40% a.a.**, contra uma rentabilidade do IFIX de **7.28% a.a.**, do IMA-B de **5.56% a.a.** e do CDI de **13.75%**.

⁽¹⁾ Valor transacionado por ABL ⁽²⁾ Considera potencial Earn Out

Transação JHSF



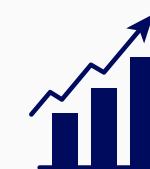
Precificação

Ativos transacionados acima de **R\$ 426 milhões** (R\$ 42.895/m²) ⁽¹⁾.



Distribuição

As transações gerarão **R\$ 24,7 milhões (R\$ 0,31 por cota)** de resultado passível de **distribuição nos próximos 24 meses**.



Taxa Interna de Retorno (TIR)

Consolidada dos projetos da venda JHSF de **28,2 % a.a.**, contra uma rentabilidade do IFIX de **5.55% a.a.**, do IMA-B de **5.03% a.a.** e do CDI de **13.87%**.

⁽¹⁾ Vendas do Cidade Jardim já foram realizadas.

Impacto patrimonial das transações de R\$ 15 milhões (0.19/cota)

Transação XPML - Venda

CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

Desinvestimentos

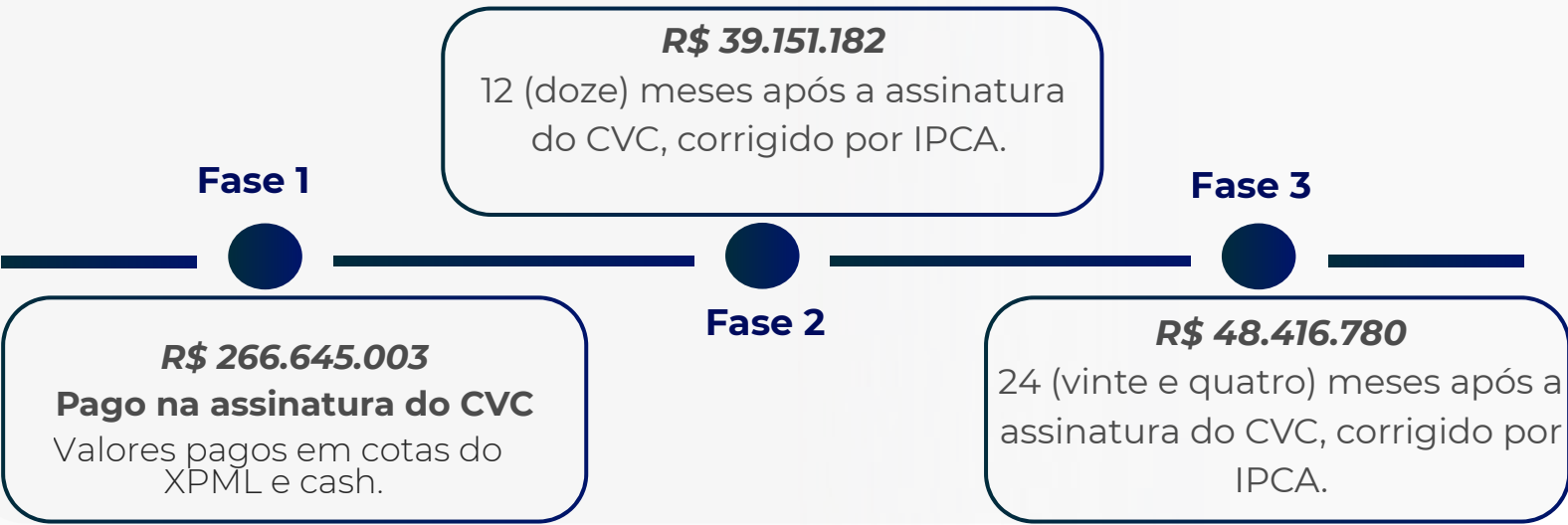
Iguatemi Praia de Belas (10%)/ Metrô Tatuapé (4,53%)/
Boulevard Tatuapé (15%)/ Iguatemi Fortaleza (5,5%)

Números da transação

Precificação do Ativo ¹	R\$354.212.955
Cap. Rate Transação ¹	7,42%
Lucro Projetado ¹	R\$28.8 MM (R\$0,36/Cota)
TIR ¹	16,40%

¹ Considera o valor de earn-out

Fluxo de Pagamento



Próximos Passos

OUT 25

Assinatura **CVC**
e **Liquidação da**
Operação

OUT 26

Recebimento
Parcela
12 meses

OUT 27

Recebimento
Parcela
24 meses

Transação XPML - Compra

CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

Investimento

Internacional Shopping Guarulhos

Números da transação

Precificação de Aquisição	R\$76.223.362
Percentual Adquirido	4,81%
Cap. Rate Aquisição ¹	8,20%
Taxa de Ocupação	99,20%
Vendas (R\$/m²) - LTM	R\$18.254
NOI (R\$/m²) - LTM	R\$1.594

¹ Considera o orçamento de 2025.

Fluxo de Pagamento

OUT 25



Assinatura **CCV E**
documentos definitivos

OUT 25



Liquidação da operação

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.



Transação JHSF - Venda

CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

Desinvestimento

Participação indireta de 14.9% no Shopping Cidade Jardim e 10% do Catarina Outlet

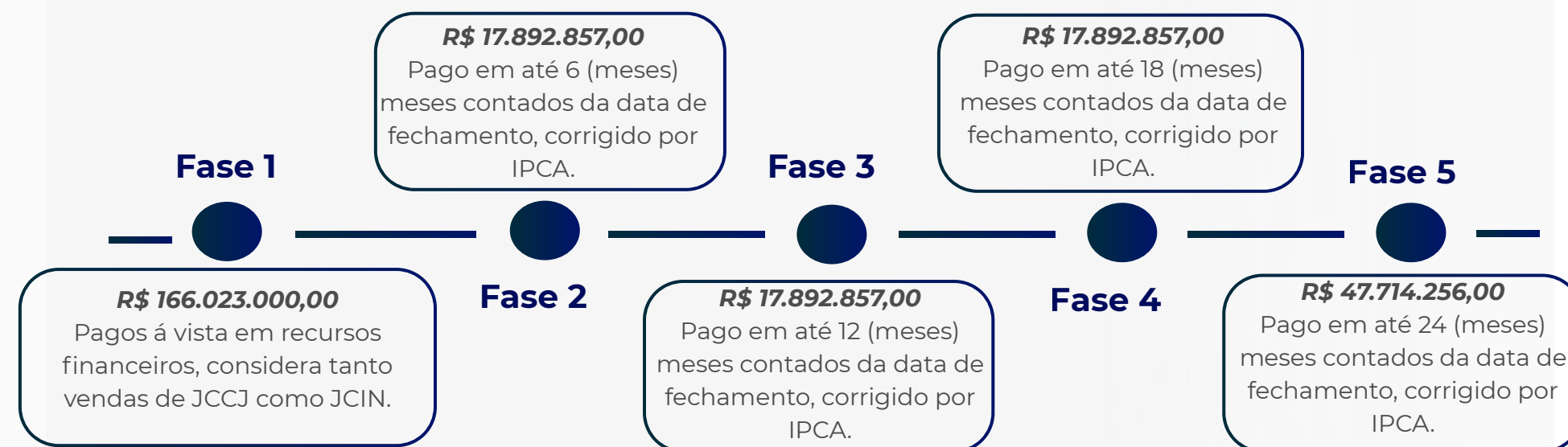
Números da transação

Precificação do Ativo ¹	R\$426.820.000
Cap. Rate Transação	7,42%
Lucro Projetado ²	R\$24.7 MM (R\$0,31/Cota)
TIR	28,20%

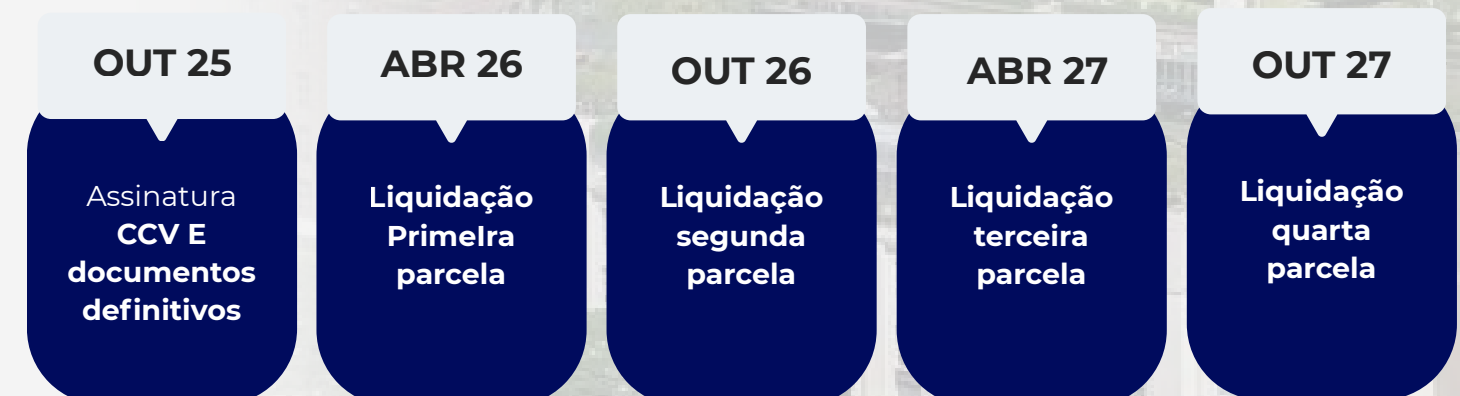
¹ Valores transacionados destacados nos highlights consideram o deal global realizado com a JHSF.

² lucro projetado da operação para o Fundo CPSH11

Fluxo de Pagamento (Parcelas de recebimento do CPSH)



Próximos Passos

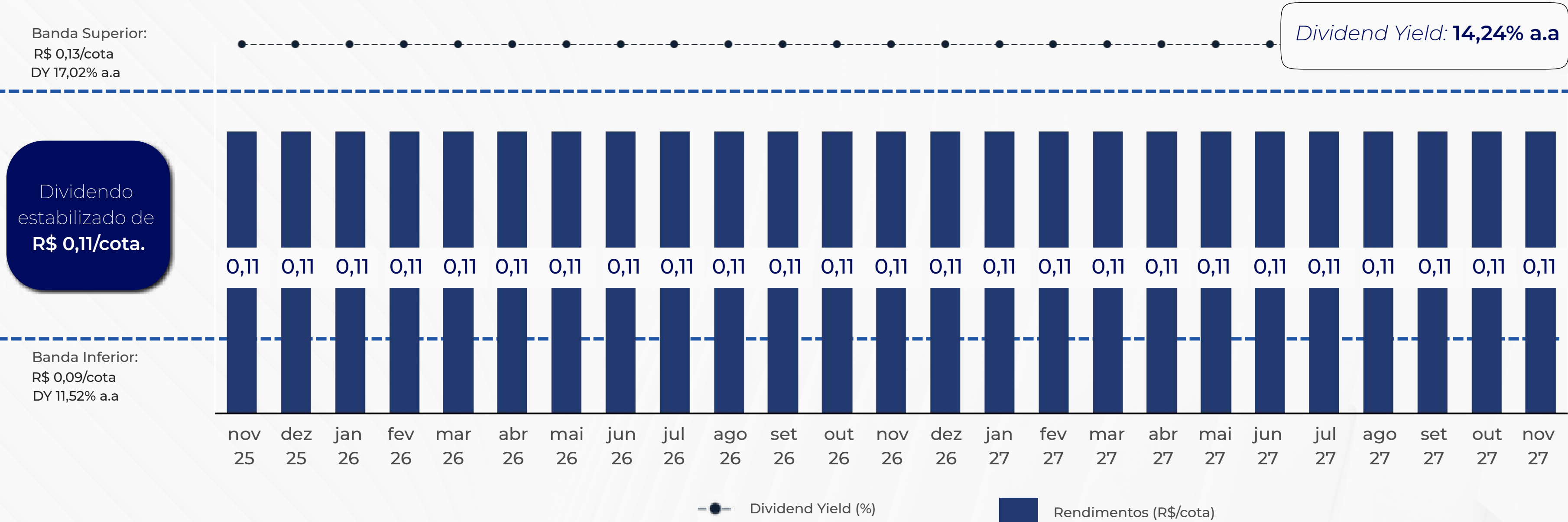


As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

Guidance de Dividendos

CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

Considerando o lucro estimado nas transações, a Gestão projeta a distribuição de R\$ 0,11/cota ao longo de aproximadamente 2 anos. **Potencial para subir os dividendos para a banda superior de distribuição.**



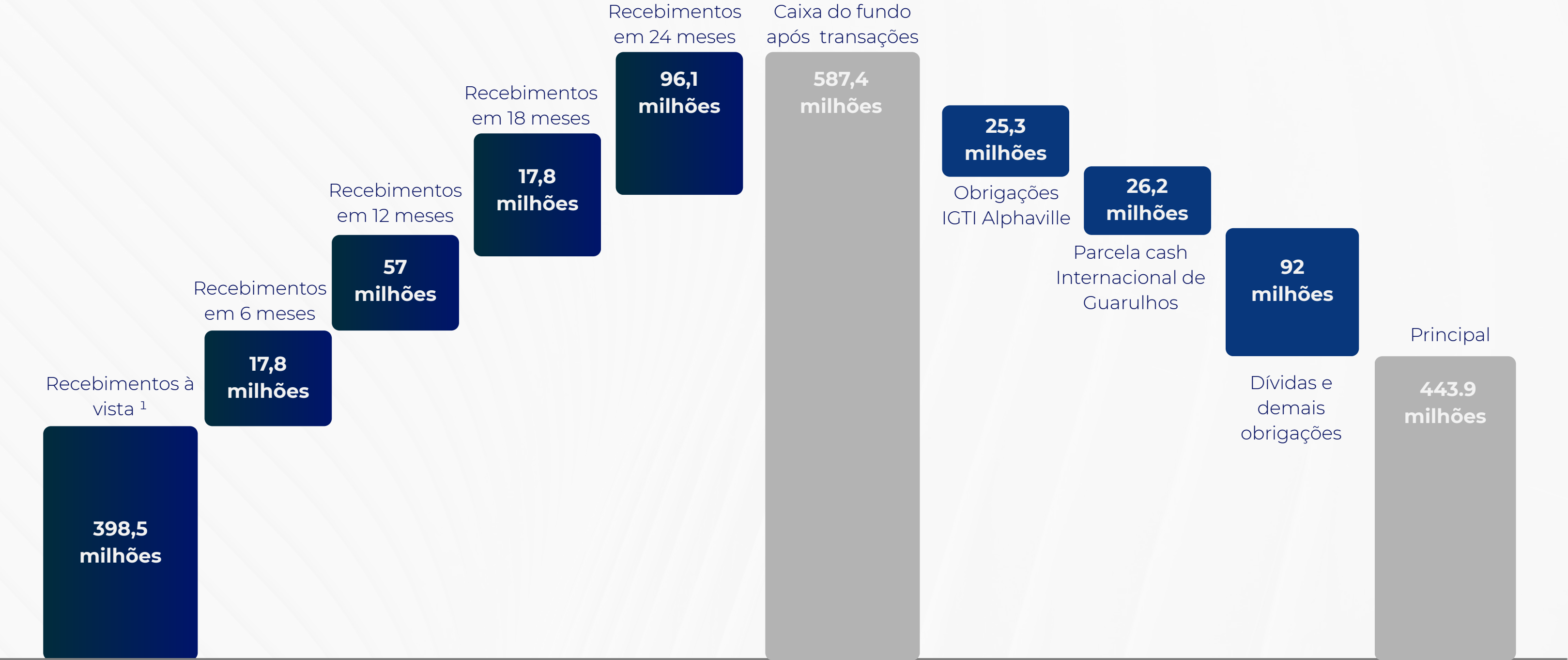
As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores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



Liquidez da Carteira Após as Transações

CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

Após a liquidação das transações e recebimento de todas as parcelas, **a Gestão estima uma liquidez de aproximadamente R\$ 587,4 milhões e após todos os compromissos do fundo, um endividamento líquido negativo de R\$ 443,9 milhões.**



¹ Referente a recursos financeiros e cotas do XPML11

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.

Carteira de Ativos Pós - Transação



CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

Após a materialização dos resultados do 1º Ciclo de Investimentos, a Gestão prepara o 2º Ciclo de Investimentos do Fundo, com olhar estratégico em relação ao mercado de FIIs de Shopping listados, que negociam hoje a preços substancialmente menores em comparação aos transacionados no mercado privado, assim como ativos também de caráter premium, em linha com portfólio do Capitânia Shoppings.

Breakdown – Contas a Receber

TRANSAÇÃO XPML

R\$ 39.151.152
em 12 meses

R\$ 48.416.800
em 24 meses

TRANSAÇÃO JHSF

R\$ 17.892.857,00
em 6 meses

R\$ 17.892.857,00
em 12 meses

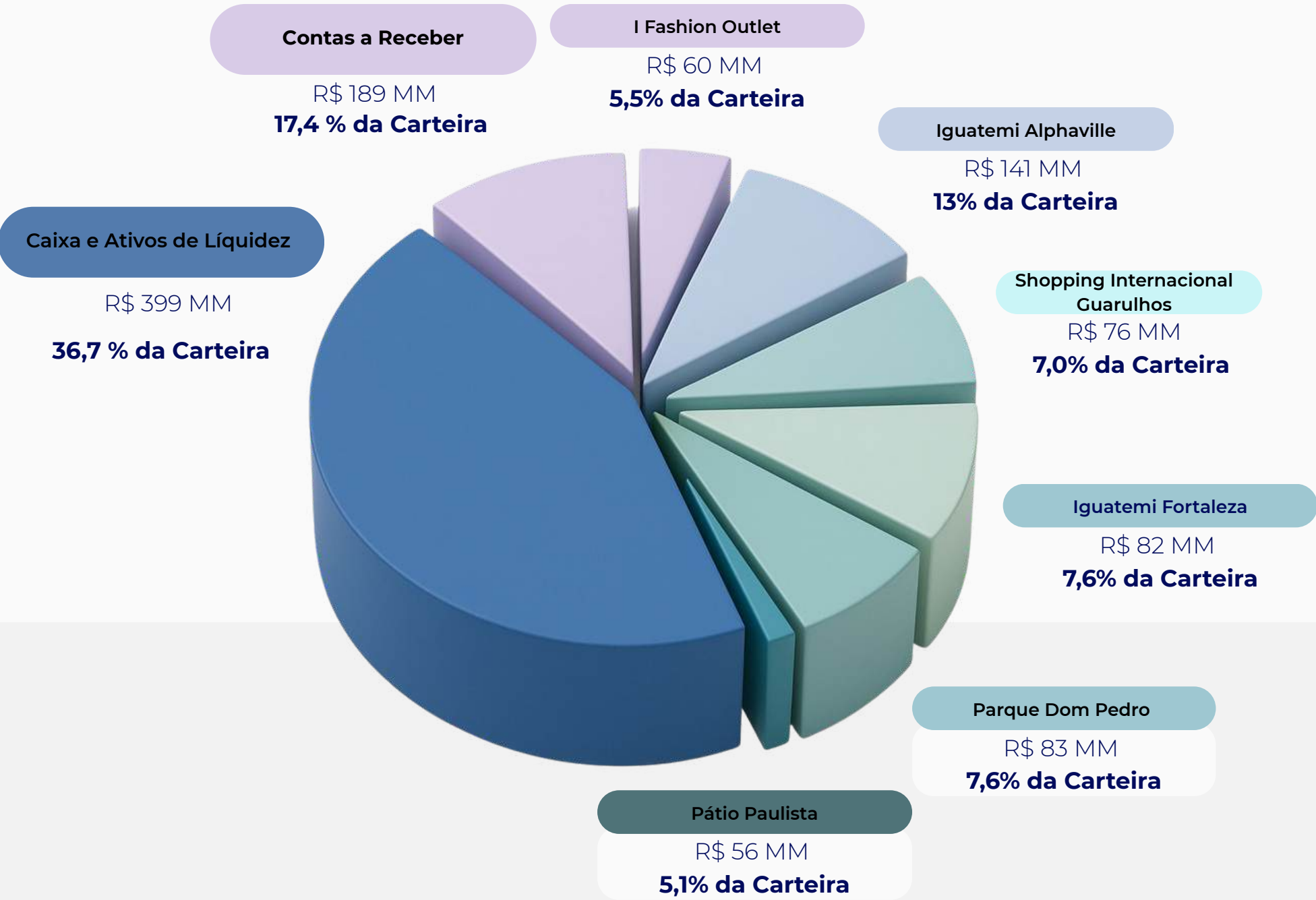
R\$ 17.892.857,00
em 18 meses

R\$ 47.714.256,00
em 24 meses

Ativos Alvos

Aquisição de cotas de FII listados que combinem:

- (i) Fundamentos sólidos
- (ii) Negociação com desconto relevante entre P/VP
- (iii) Negociação com cap rate implícito robusto.
- (iv) A gestão espera alocar todos os recursos em 6 meses.



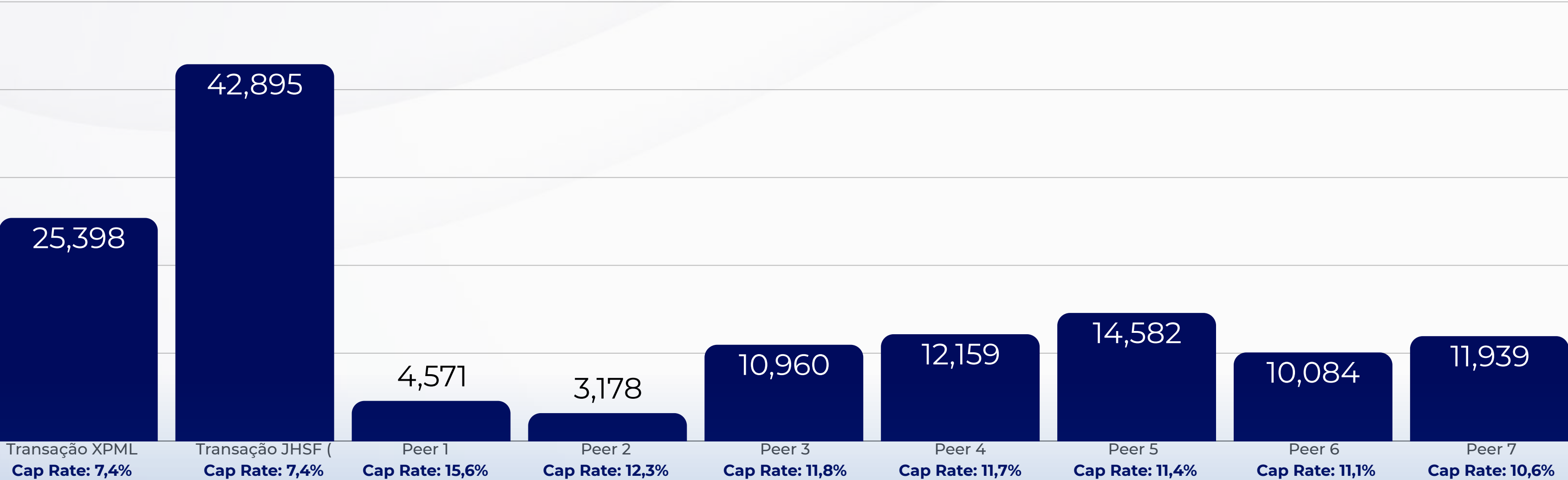
As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores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

Visão de Alocação para o 2º Ciclo de Investimento do CPSH11

CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

Atualmente, a comparação entre os valuations do mercado privado e mercado de FIIs listados evidencia maior assimetria entre preço e valor no mercado público, reforçando a visão da gestão de realizar um movimento estratégico de desinvestimento do mercado privado a excelentes preços e investimentos no mercado de listados em bons ativos a baixos preços e com desconto.

(R\$/m²)



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.

Indicadores Operacionais

CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

Rio Design Leblon
Aquisição : Março 2024



Últimos 12 meses			
Indicadores	Compra ¹	Venda ²	Variação
Ocupação	94,40%	69,40%	⬇️ 26,48%
Vendas (R\$/m²)	33.128,00	30.884,00	⬇️ 6,77%
NOI (R\$/m²)	2.127,37	2.080,40	⬇️ 2,21%

Rio Design Leblon

O ativo foi adquirido dentro de um projeto de transformação de uso, convertendo parte dos pavimentos de lojas em lajes corporativas. O time de gestão do fundo que detém participação no Rio Design Leblon conseguiu junto a prefeitura do Rio de Janeiro aumentar o potencial construtivo destinado a lajes corporativas.Tendo mudado significativamente o escopo do projeto para um edifício majoritariamente comercial, o CPSH realizou a venda deste ativo.

Shopping Cidade Jardim
Aquisição : Agosto 2023



Últimos 12 meses			
Indicadores	Compra ¹	Venda ²	Variação
Ocupação	99,80%	99,70%	⬇️ 0,10%
Vendas (R\$/m²)	43.270,00	54.621,00	⬆️ 26,23%
NOI (R\$/m²)	3.160,00	4.103,00	⬆️ 29,82%

Shopping Cidade Jardim

O ativo foi negociado em um momento de mercado desafiador, por um preço atrativo. O shopping passava por uma expansão que ainda em maturação, portanto com uma base de resultado defasada. Com a consolidação dessa expansão, o resultado do shopping apresentou uma forte valorização. A venda ocorre com a captura desta melhora no desempenho operacional.

¹ Resultado na data da compra
² Resultado até data de venda

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.

Indicadores Operacionais

CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

Catarina Fashion Outlet
Aquisição : Fevereiro 2023



Últimos 12 meses			
Indicadores	Compra ¹	Venda ²	Variação
Ocupação	100%	97,70%	↓ 2,30%
Vendas (R\$/m²)	34.029,00	41.411,00	↑ 21,69%
NOI (R\$/m²)	2.563,00	2.934,00	↑ 14,50%

Catarina Fashion Outlet

Primeiro ativo adquirido pelo fundo, com o passar dos anos consolidou-se como o principal outlet da América Latina. A aquisição ocorreu em um momento de mercado em que o empreendimento ainda se recuperava dos efeitos da pandemia. A venda está sendo realizada em um estágio mais maduro do ativo, com desempenho operacional consolidado, permitindo a apuração de lucro substancial na transação.

Iguatemi Fortaleza
Aquisição : Setembro 2023



Últimos 12 meses			
Indicadores	Compra ¹	Venda ²	Variação
Ocupação	89,95%	96,30%	↑ 7,06%
Vendas (R\$/m²)	21.942,00	26.617,00	↑ 21,31%
NOI (R\$/m²)	1.568,00	1.911,00	↑ 21,88%

Iguatemi Fortaleza

Adquirido em sua mínima histórica de ocupação, o shopping passou por uma reestruturação estratégica após a saída de um supermercado âncora. A área foi fracionada em lojas menores e operações exclusivas, incluindo a primeira Bodytech do Ceará, o que permitiu elevar a ocupação e a rentabilidade do ativo.

¹ Resultado na data da compra
² Resultado até data de venda

Indicadores Operacionais

CPSH11 - FII Capitânia Shoppings

Iguatemi Praia de Belas
Aquisição : Dezembro 2023



Últimos 12 meses			
Indicadores	Compra ¹	Venda ²	Variação
Ocupação	83,90%	87,40%	↑ 4,17%
Vendas (R\$/m²)	14.217,00	16.017,00	↑ 12,66%
NOI (R\$/m²)	1.156,00	1.315,00	↑ 13,75%

Complexo Tatuapé
Aquisição : Dezembro 2023



Últimos 12 meses			
Indicadores	Compra ¹	Venda ²	Variação
Ocupação	96,02%	98,05%	↑ 2,11%
Vendas (R\$/m²)	21.498,00	23.953,00	↑ 11,42%
NOI (R\$/m²)	2.227,00	2.692,00	↑ 20,88%

¹ Resultado na data da compra
² Resultado até data de venda



Iguatemi Praia de Belas

Adquirido em um momento de baixa ocupação, com desempenho operacional defasado, o Praia de Belas possuía parte relevante da sua área reservada para a implantação de uma nova operação estratégica. Recentemente, foi anunciada a entrada da H&M neste espaço o que permite um reposicionamento do ativo. A negociação dessa operação elevou o potencial de valorização do empreendimento e possibilitou sua venda dentro do pacote de desinvestimentos do fundo.

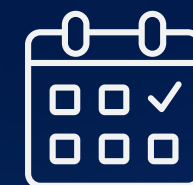
Complexo Tatuapé

O complexo Tatuapé é composto pelos dois ativos Metrô Tatuapé e Boulevard Tatuapé que estão conectados a estação de metrô, uma das cinco de maior fluxo de São Paulo. Os empreendimentos apresentam dinâmica diferenciada em relação a shoppings tradicionais, com movimento constante ao longo do dia. Ao longo do ano de 2025, o time de gestão negociou uma extensão no prazo de concessão dos ativos, permitindo que essa venda capturasse os benefícios desta negociação.



R\$ 18.1 bilhões

sob gestão em 31/07/2025



22 Anos de história



57 Fundos de Investimento



**+ 60 Distribuidores
Ativos**



+ de 530,000 Investidores



**MQ1 Rating de Qualidade
emitido pela Moody's**



**47 Colaboradores,
sendo 42 na Gestora**



**13% Investidores Institucionais
87% Distribuidores Diversos**

Equipe

42 profissionais com
8 anos de casa em média
e baixíssimo *turn over*.

Os Membros dos Comitês
de Crédito e Imobiliário
trabalham juntos há 18
anos em média.



(*) membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário