



**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. Em 12 de dezembro de 2025, o Fundo adquiriu uma fração ideal correspondente a 3% do domínio útil dos imóveis que compõem o Shopping Iguatemi Alphaville, pelo valor total de R\$ 19.680.000,00 (dezenove milhões, seiscentos e oitenta mil reais), pago à vista. Com essa transação, a participação do Fundo no empreendimento passou a ser de 21%.
- II. A operação foi formalizada por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, com posterior lavratura da escritura definitiva, tendo como contraparte a GFG Participações S.A. A aquisição envolveu a transferência da posse indireta e do domínio útil da fração adquirida, incluindo todos os direitos e obrigações inerentes, bem como a adesão às convenções condominiais aplicáveis. Todas as despesas relacionadas à transferência, como ITBI e emolumentos, foram assumidas pelo Fundo.
- III. Essa movimentação reforça a exposição do Fundo a um ativo premium, localizado em região estratégica e com desempenho operacional consistente, alinhado à sua tese de investimento em empreendimentos dominantes e resilientes. A aquisição contribui para a diversificação e consolidação do portfólio, preservando a qualidade e a previsibilidade dos fluxos de caixa.
- IV. Não há impacto imediato na distribuição de rendimentos, uma vez que a transação não altera a política vigente do Fundo.

O Fundo reafirma seu compromisso com a transparência e manterá os investidores informados sobre quaisquer desdobramentos relevantes, em conformidade com a regulamentação aplicável.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

e

CAPITÂNIA CAPITAL S.A

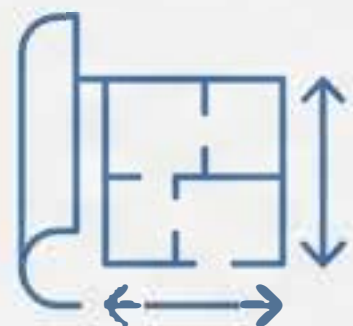
FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO ADICIONAL NO IGUATEMI ALPHAVILLE

Aquisição de Fração Ideal Adicional de 3% do Shopping Iguatemi Alphaville

Dezembro de 2025

Iguatemi Alphaville: Destaques Operacionais



ABL Total

30.968 m²



Taxa de Ocupação

95,3%



Vendas/m² (LTM)

R\$ 24.391/m²



NOI/m² (LTM)

R\$ 2.029/m²

Consolidação Estratégica em Ativo Premium

A Capitânia Shoppings FII (“Fundo”) comunica a aquisição de uma participação adicional de 3% no Shopping Iguatemi Alphaville, realizada em 12 de dezembro, pelo valor de R\$ 19.680.000,00 (dezenove milhões, seiscentos e oitenta mil reais), com pagamento à vista.

Este movimento representa um passo importante na estratégia do Fundo de:

- ✓ **Consolidar a participação em ativos estratégicos:** A aquisição aumenta a exposição do Fundo a um dos shoppings mais resilientes e dominantes em sua área de influência, fortalecendo o alinhamento de interesses.
- ✓ **Reforçar o perfil premium do portfólio:** O Iguatemi Alphaville é um ativo de alta qualidade, com performance operacional robusta e um mix de lojas qualificado, totalmente alinhado à tese de investimento do Fundo em empreendimentos de primeira linha.
- ✓ **Gerar valor de longo prazo para os cotistas:** O Fundo acredita no potencial de crescimento e na geração de renda consistente do ativo, buscando otimizar o retorno para seus investidores através do aumento da alocação em ativos com performance comprovada.

