

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. A Classe concluiu a aquisição de participação adicional de 18,375% no empreendimento I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado na BR-116, KM 236, no município de Novo Hamburgo/RS, pelo valor total de aproximadamente R\$ 63,4 milhões elevando sua participação total no ativo para cerca de 39%. O ativo, administrado pela Iguatemi, possui localização estratégica no Rio Grande do Sul, alta taxa de ocupação e histórico consistente de crescimento de vendas e receitas, além de relevante potencial de expansão.
- II. A Gestora estima com a conclusão da operação, o empreendimento passa a representar cerca de 14% do NOI do Fundo, reforçando sua relevância na carteira. Ademais, a transação foi realizada a um *cap rate* de 8,4% a.a. e apresenta *yield-on-cost* estimado de 9,8% a.a., com pagamento estruturado de forma parcelada até abril de 2027.
- III. A aquisição foi realizada nos termos de contrato com declarações e garantias usuais de mercado, e reforça a estratégia da Classe de investir em ativos dominantes, com potencial de geração de renda e valorização no longo prazo.

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.

25 de maio de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO

I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

MAIO 2026

COMENTÁRIO DO GESTOR

Visão da Capitânia *sobre a transação*



A Capitânia anuncia a conclusão da aquisição da fração ideal adicional de **18,375% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo** no valor de **R\$ 63,4 milhões**, a um **cap rate de 8,4% a.a.** em relação ao NOI projetado para os próximos 12 meses. Após a transação, o **CPSH11 passa a deter 39% do shopping**, tornando-se o segundo maior sócio, apenas atrás da Iguatemi.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

- ▶ **Entrada · 30/04/2026** — R\$ 15.850.001,28
- ▶ **Parcela 1 · 30/07/2026** — R\$ 20.605.080,00
- ▶ **Parcela 2 · 30/10/2026** — R\$ 3.170.000,00, corrigido por IPCA
- ▶ **Parcela 3 · 30/01/2027** — R\$ 20.605.080,00
- ▶ **Parcela 4 · 30/04/2027** — R\$ 3.170.000,00, corrigido por IPCA

O **funding** veio da captação da **5ª oferta de cotas** do Fundo e da venda de cotas do HPDP11, resultando em **yield-on-cost de 9,8% a.a.** sobre o NOI LTM atribuível ao Fundo.

A transação reforça a parceria com a Iguatemi. O **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** é hoje o principal outlet do Rio Grande do Sul, com localização privilegiada — próximo a Porto Alegre e no principal eixo rodoviário de acesso à Serra Gaúcha, um dos destinos turísticos mais demandados do Brasil. Além do fluxo turístico, está inserido em região densamente povoada, exercendo função de shopping convencional para Novo Hamburgo e São Leopoldo.

Administrado e controlado pela Iguatemi — player dominante em Porto Alegre — o ativo se beneficia de sinergias operacionais e comerciais que fortalecem seu posicionamento competitivo. Outro diferencial é o **grande potencial construtivo do terreno**, que permite futuras expansões a custo inferior ao de shoppings tradicionais e amplia a capacidade de crescimento no longo prazo.

TRANSAÇÃO · I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

Os números *da operação*



ATIVO INVESTIDO

I Fashion Outlet Novo Hamburgo



PRECIFICAÇÃO DO ATIVO

R\$ 63,4

milhões

CAP RATE

8,4%

a.a.

YIELD-ON-COST

9,8%

a.a.

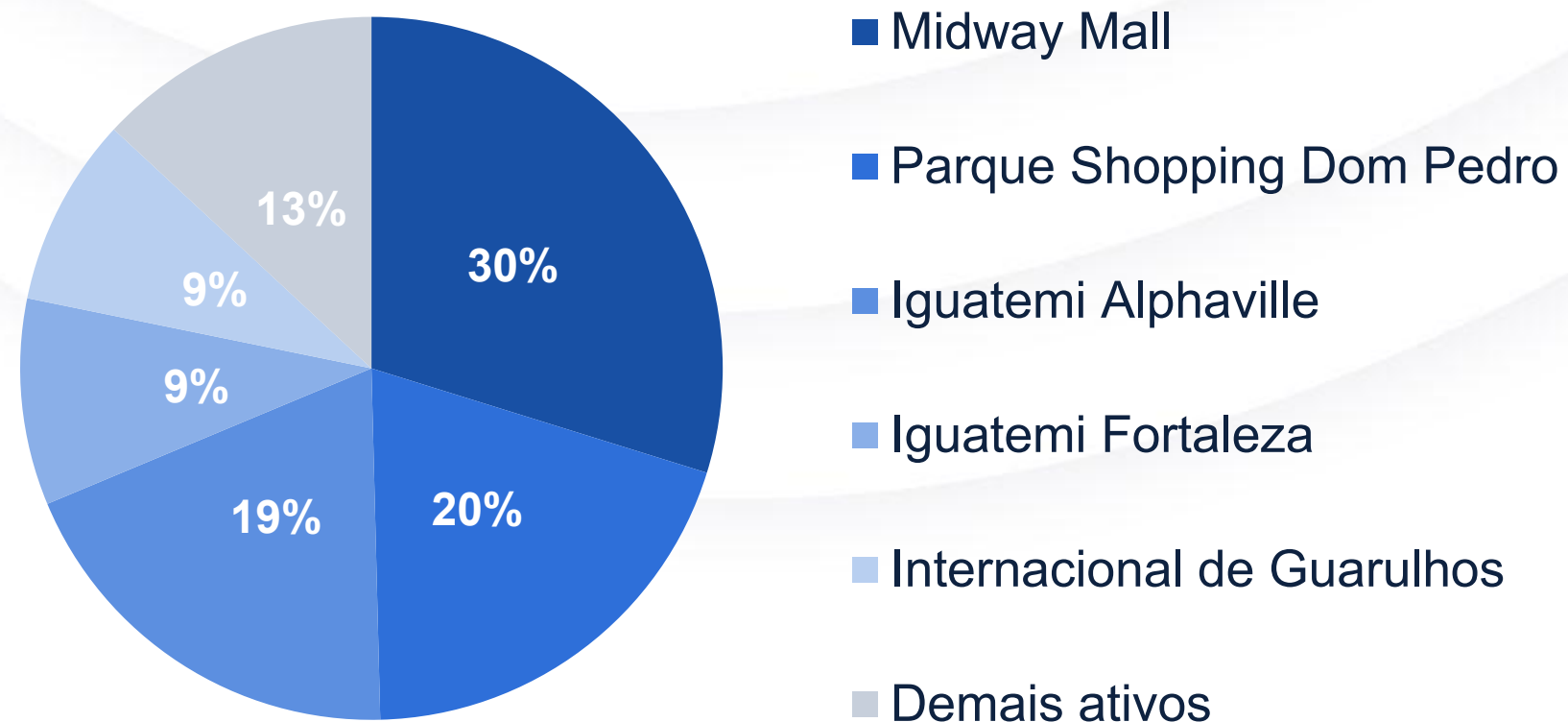
As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

A carteira *antes e depois* da operação

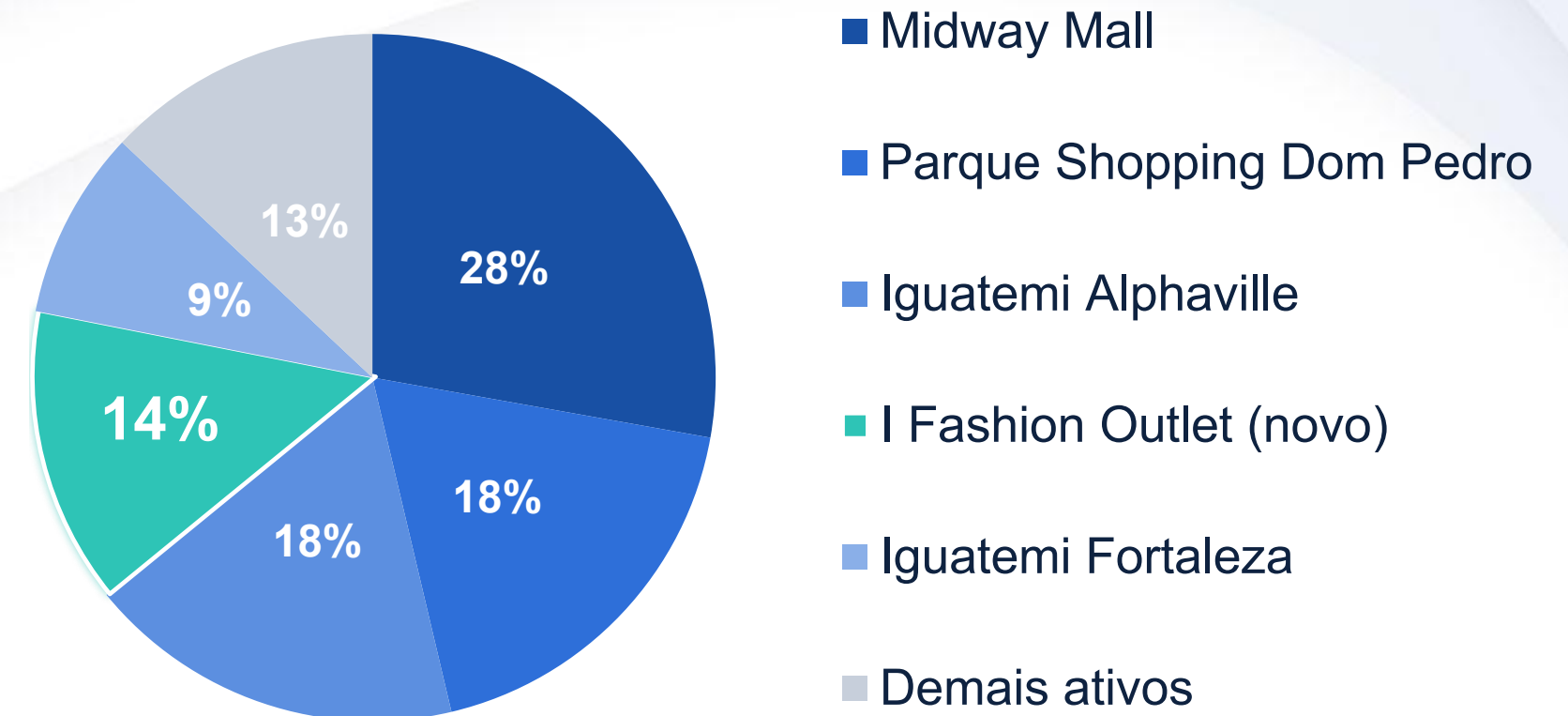
ANTES · PRÉ-TRANSAÇÃO

Carteira atual



DEPOIS · PÓS-TRANSAÇÃO

Carteira projetada



Percentual da carteira por NOI projetado.

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

I Fashion Outlet Novo Hamburgo

BR-116, KM 236 · Novo Hamburgo, RS · 40 km de Porto Alegre



PARTICIPAÇÃO

39,00%

vs. 20,63% atual

ABL PRÓPRIA

7.819 m²

vs. 4.136 m² atual

OCUPAÇÃO

95%

Lojistas premium

VENDAS LTM

R\$ 21.133/m²

▲ 9,6% no ano

NOI LTM

R\$ 1.287/m²

▲ 13,0% no ano

INAUGURAÇÃO

2013

Após a transação, o I Fashion Outlet passa a representar 14,0% do NOI do CPSH11 — o 4º maior ativo da carteira por NOI.

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.

INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA



R\$ 20,3 bilhões

sob gestão em
27/02/2026



64

fundos de
investimento



+535.000

investidores



41

colaboradores

8 anos

de casa em média



22 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
Thiago Marcadella
Arthur Castro
Fernanda Araújo

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

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 profissionais



41 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