

# Capitânia Shoppings FII

Fato Relevante



## CAPITÂNIA SHOPPINGS FII CONCLUI A AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM 1 SHOPPING

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 **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 (“Fundo”), servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo celebrou, nesta data, o Instrumentos Particular de Promessa de Venda e Compra de uma fração ideal de 10,625% (“Instrumento”) do I Fashion Outlet de Novo Hamburgo (“I Fashion”) localizado em Novo Hamburgo-RS.
- II. O instrumento tem por objeto a aquisição da parcela no empreendimento pelo montante total de R\$ 27.464.642,89 (vinte e sete milhões e quatrocentos e sessenta e quatro mil e seiscentos e quarenta e dois reais e oitenta e nove centavos) a serem desembolsados da seguinte forma (“Preço Final”)<sup>1</sup>:
  - a. Primeira Parcela: R\$ 17.064.544,85 (dezessete milhões e sessenta e quatro mil e quinhentos e quarenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos) pagos nesta data.
  - b. Parcela Intermediária: R\$ 5.200.049,02 (cinco milhões e duzentos mil e quarenta e nove reais e dois centavos) a serem pagos até agosto de 2024 (“Parcela Intermediária”).
  - c. Parcela Final: R\$ 5.200.049,02 (cinco milhões e duzentos mil e quarenta e nove reais e dois centavos), a serem pagos até fevereiro de 2025 (“Parcela Final”).
- III. Ainda, com a efetivação da transação do I Fashion, o cap rate envolvido na operação, ou seja, o valor de receita contratada para os próximos 12 meses sobre o Preço da Venda é de 8,93%.

Por fim, a Gestora ressalta que a nova aquisição é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

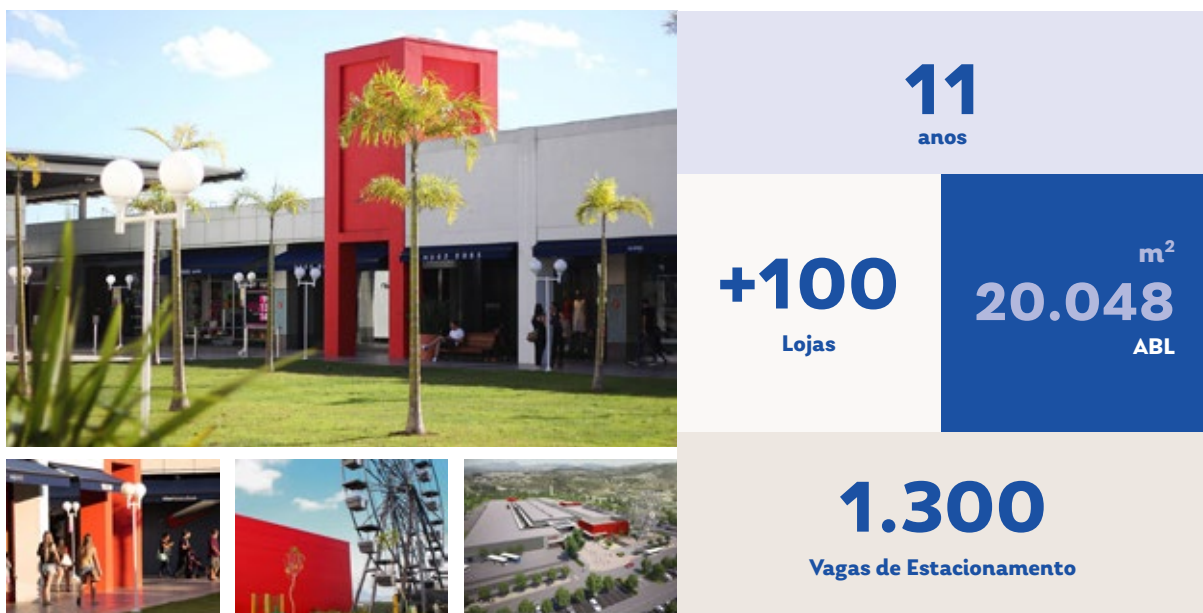
<sup>1</sup> A Parcela Inicial, Intermediária e a Final serão corrigidas pela variação positiva do Índice de Preço Amplo do Consumidor (“IPCA”)

## Iguatemi Fashion Outlet Novo Hamburgo

O Iguatemi Fashion Outlet Novo Hamburgo é uma das principais operações de Outlet no estado do Rio Grande do Sul.

O empreendimento está localizado na cidade de Novo Hamburgo – RS, às margens da BR-116. Essa rodovia é uma das principais vias de acesso das cidades da região metropolitana de Porto Alegre à capital gaúcha. O ativo está estrategicamente posicionado na principal rodovia de trânsito da região de Porto Alegre em direção à Serra Gaúcha, um dos principais destinos turísticos do Brasil. O terreno em que o Outlet está situado é grande em relação ao seu porte atual, permitindo a possibilidade de expansões no futuro.

O Outlet possui uma variedade de operações nacionais e internacionais, com destaque para marcas como Hugo Boss, Lacoste, Nike, Adidas e Puma.

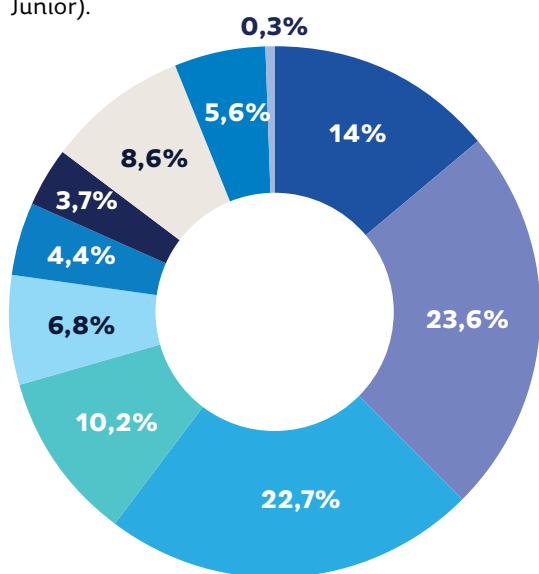


O Iguatemi Fashion Outlet é administrado pela Iguatemi, que também é a principal acionista do shopping. Além disso, a Iguatemi administra o Iguatemi Porto Alegre, o principal shopping de Porto Alegre-RS, e o Praia de Belas, o que proporciona benefícios de escala e sinergia para o Outlet.



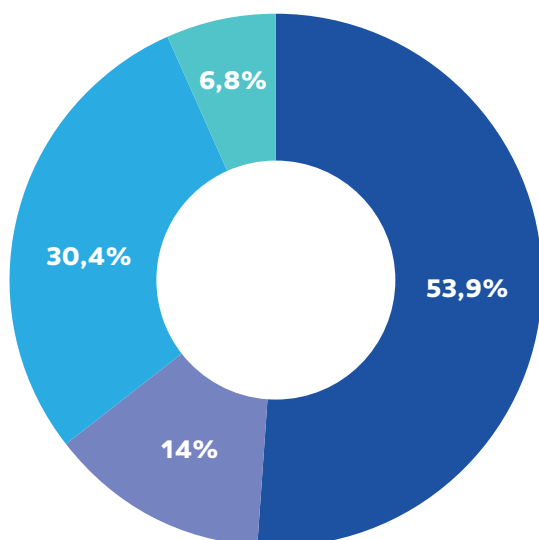
## PORTFOLIO DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FII

Com a aquisição do Ifashion Outlet Novo Hamburgo, o portfólio do Fundo passa a ser composto por cinco shoppings diretamente (Catarina Fashion Outlet, Iguatemi Bosque Fortaleza, Complexo Tatuapé, Praia de Belas e Iguatemi Fashion Outlet Novo Hamburgo) e nove ativos indiretos (Cidade Jardim, Parque Shopping Dom Pedro, Shopping Pátio Higienópolis, Balneário Shopping, Neumarkt Shopping, Garten Shopping, Continente Shopping, Norte Shopping e Nações Shopping, sendo esses últimos seis do portfólio da Almeida Junior).



### Por Valor de Mercado

- Catarina Fashion Outlet
- Iguatemi Fortaleza
- Cidade Jardim
- Shopping Praia de Belas
- Shopping Metro Tatuapé
- Shopping Boulevard Tatuapé
- Fashion Outlet Novo Hamburgo
- Portfólio Almeida Junior
- Parque Shopping Dom Pedro
- Shopping Patio Higienópolis



### Por Estado

- SP
- CE
- RS
- SC

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

8 de fevereiro de 2024

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

