

CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 47.896.665/0001-99 - Código de Negociação: CPSH11

(“Fundo”)

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 gestora, respectivamente, do Fundo, serve-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo celebrou, o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel (“Instrumento”), tendo por objeto a promessa compra de uma fração ideal de 10% (dez por cento) do I Fashion Outlet de Novo Hamburgo – RS (“I Fashion”), pelo montante total de R\$ 24.470.818,91 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e setenta mil, oitocentos e dezoito reais e noventa e um centavos de reais) (“Preço da Venda”), a serem desembolsados da seguinte forma:
 - i. **Primeira Parcela:** R\$ 14.682.491,35 (quatorze milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e noventa e um reais e trinta e cinco centavos) a serem corrigidos pela variação positiva do IPCA (“Primeira Parcela”);
 - ii. **Segunda Parcela:** R\$ 4.894.163,78 (quatro milhões, oitocentos e noventa e quatro mil, cento e sessenta e três reais e setenta e oito centavos), a serem corrigidos pelo IPCA, serão pagos em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de vencimento da Primeira Parcela (“Segunda Parcela”);
 - iii. **Terceira Parcela:** R\$ 4.894.163,78 (quatro milhões, oitocentos e noventa e quatro mil, cento e sessenta e três reais e setenta e oito centavos), a serem corrigidos pela variação positiva do IPCA serão pagos em até 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de vencimento da Primeira Parcela (“Terceira Parcela”).
 - iv. **Mecanismo de Earn-out:** A Escritura será celebrada junto com o pagamento da última parcela do preço de aquisição, estando a transação sujeita a ajuste de preço.
- II. 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%.



III. 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.

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

25 de março de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM. e

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

Capitânia Shoppings FII

Fato Relevante

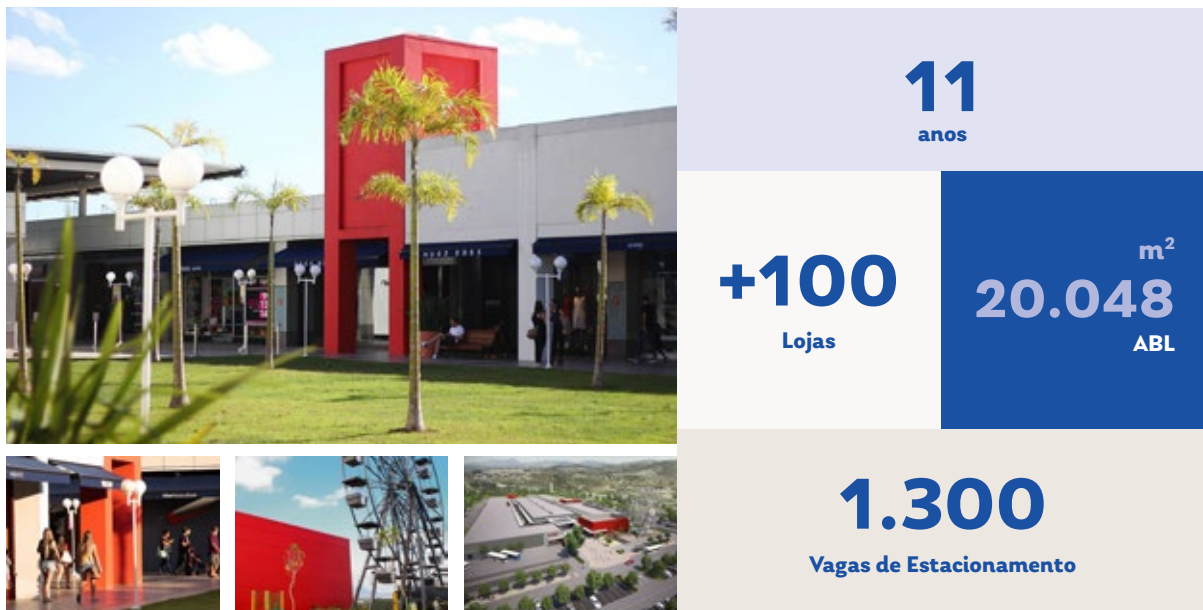


Iguatemi Fashion Outlet Novo Hamburgo

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.

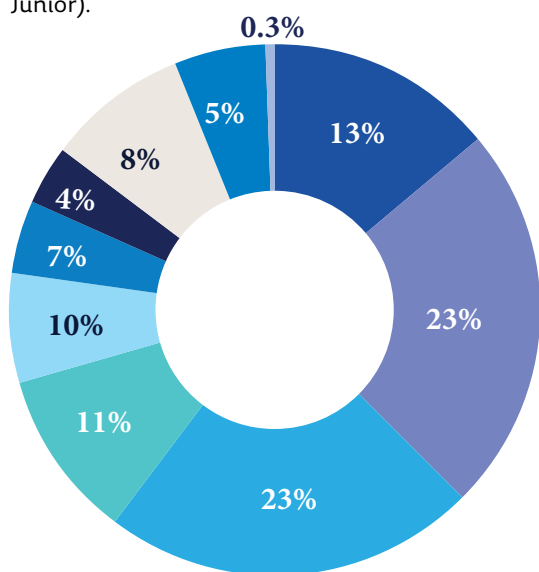


O Iguatemi Fashion Outlet é administrado pela Iguatemi, que também é a principal acionista do shopping. Além disso, a Iguatemi administra o Iguatemi Porto Alegre, o principal shopping de Porto Alegre-RS, e o Praia de Belas, o que proporciona benefícios de escala e sinergia para o Outlet.

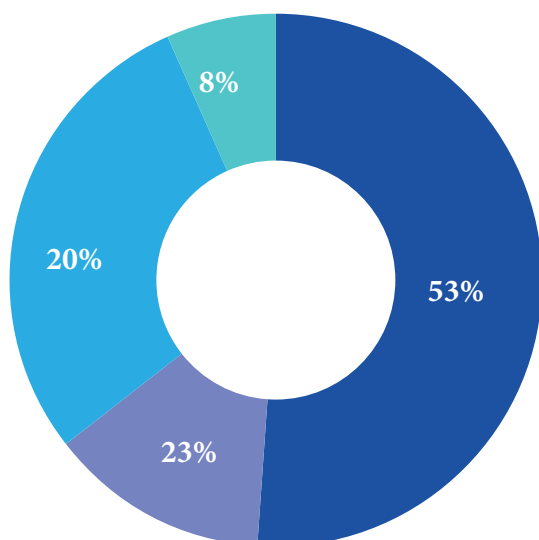


PORTFOLIO DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FII

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



Por Estado



Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslizados@btgpactual.com.

25 de Março de 2024

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

