

CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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 servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral quanto o seguem que:

- I. O Fundo celebrou em 28 de junho de 2024, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças (“Instrumento”), tendo por objeto a aquisição de uma fração ideal de 18% (dezoito por cento) do Shopping Iguatemi Alphaville, localizado em Barueri-SP (“Operação”), pelo montante total de 118.250.000,00 (cento e dezoito milhões e duzentos e cinquenta mil reais) a ser desembolsado da seguinte forma (“Pagamento Total”).
 - a. **Primeira Parcela**: R\$ 51.500.000,00 (cinquenta e um milhões e quinhentos mil reais) serem pagos à vista, na Data do Fechamento, em moeda corrente nacional, mediante a celebração dos Atos de Fechamento (“Primeira Parcela”);
 - b. **Segunda Parcela**: 21.250.000,00 (vinte e um milhões duzentos e cinquenta mil reais), a serem pagos em uma única parcela, no prazo de até 6 (seis) meses contados da Data do Fechamento, em moeda corrente nacional (“Segunda Parcela”);
 - c. **Terceira Parcela** R\$ 21.250.000,00 (vinte e um milhões duzentos e cinquenta mil reais), a serem pagos em uma única parcela, no prazo de até 12 (doze) meses contados da Data do Fechamento, em moeda corrente nacional (“Terceira Parcela”);
 - d. **Quarta Parcela**: R\$ 24.250.000,00 (vinte e quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais), a serem pagos em uma única parcela, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da Data do Fechamento, em moeda corrente nacional (“Quarta Parcela” e, em conjunto com a Segunda Parcela e a Terceira Parcela, as “Parcelas a Prazo”).
- II. A Administradora informa que todas as Parcelas a Prazo deverão ser corrigidas monetariamente pela variação acumulada, desde que positiva, do IPCA, desde a data do fechamento até a data do efetivo pagamento.

- III. Ainda, a Gestora informa que a conclusão da Operação está sujeita ao CADE, tendo sido já superado o direito de preferência pelos demais sócios.
- IV. Diante das informações supracitadas, a Gestora informa que o cap rate envolvido na operação, ou seja, o valor de receita contrata para os próximos 12 meses sobre o Preço da Venda é de 8,36%. Se considerarmos o efeito do parcelamento, o cap rate da transação é de 8,76%.
- V. Por fim, a Gestora ressalta que essa transação reforça o posicionamento do Fundo em adquirir somente ativos com resultados financeiros e operacionais expressivos, controlado e administrado pelas principais empresas de shoppings centers no Brasil.

IGUATEMI ALPHAVILLE



Foto: entrada principal

Segundo a Gestora, o Shopping Iguatemi Alphaville, inaugurado em 2011, é um marco importante para a cidade de Barueri e toda a região de Alphaville, SP. Situado em um dos principais bairros residenciais e comerciais do Brasil, ele se destaca pelo seu mix sofisticado de lojas e serviços.

Para os residentes e trabalhadores de Alphaville e arredores, o shopping oferece uma variedade de marcas voltadas para o público de alto padrão, além de contar com uma filial da academia Body Tech. A

oferta gastronômica é especialmente completa, com uma diversidade de restaurantes que não apenas servem como opção para refeições diárias, mas também para momentos de lazer nos finais de semana.

O design moderno e requintado do shopping contribui para uma experiência agradável e sofisticada para seus visitantes, consolidando-se não apenas como um centro comercial, mas como um espaço de convivência e entretenimento para a comunidade local e visitantes de municípios vizinhos.

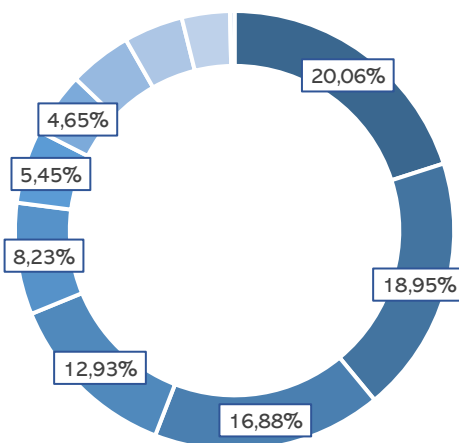
Esse tipo de empreendimento não só fortalece a economia local, mas também enriquece a oferta cultural e de lazer da região, proporcionando um ambiente atrativo tanto para compras quanto para atividades sociais e recreativas.



PORTFÓLIO DO FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO

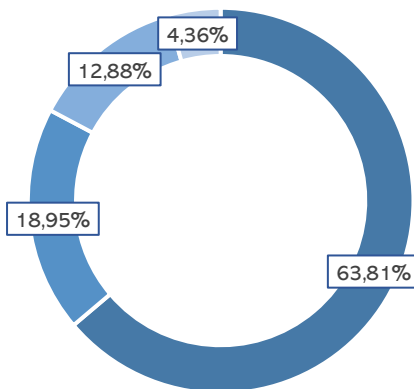
Com a aquisição do Iguatemi Alphaville, a Gestora informa que o portfólio do Fundo passa a ser composto por 7 shoppings diretamente e 5 fundos estratégicos.

POR ATIVO (VP¹)



- Cidade Jardim
- Iguatemi Bosque Fortaleza
- Catarina Fashion Outlet
- Iguatemi Alphaville
- Praia de Belas
- Metrô Tatuapé
- I Fashion Outlet
- Parque Shopping Dom Pedro
- Rio Design Leblon
- Boulevard Tatuapé
- Shopping Pátio Higienópolis

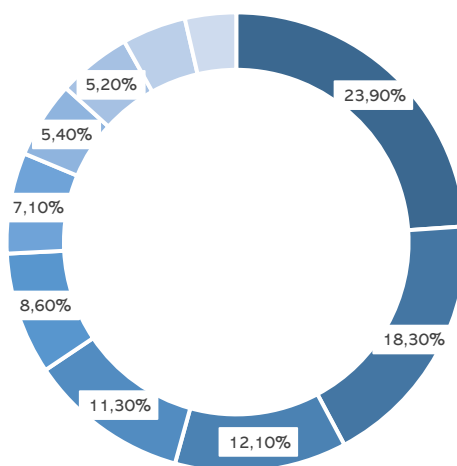
POR ESTADO (VP¹)



- SP
- CE
- RS
- RJ

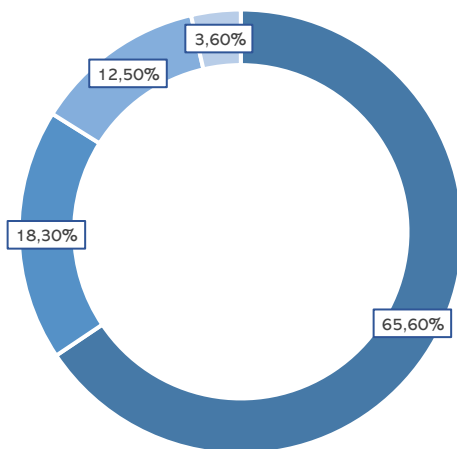
¹ Valor patrimonial

POR ATIVO (NOI)



- Cidade Jardim
- Iguatemi Bosque Fortaleza
- Iguatemi Alphaville
- Catarina Fashion Outlet
- Parque Shopping Dom Pedro
- Praia de Belas
- I Fashion Outlet
- Metrô Tatuapé
- Boulevard Tatuapé
- Rio Design Leblon

POR ESTADO (NOI)



- SP
- CE
- RS
- RJ



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

02 de julho de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.