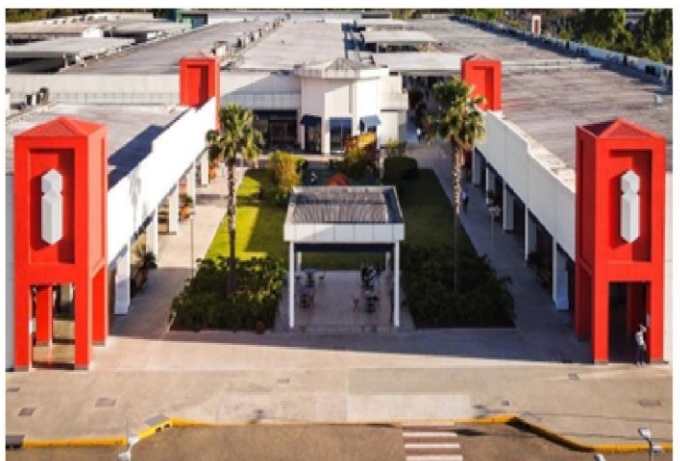


Capitânia Shoppings FII

Carta do Gestor



CAPITÂNIA SHOPPINGS FORMALIZA MEMORANDO DE ENTENDIMENTOS PARA VENDA DE PARTICIPAÇÕES.

A **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 ("Gestora"), na qualidade de gestora do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 ("Fundo"), serve-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo celebrou, na última quarta-feira (27 de novembro de 2024), memorando de entendimentos, não vinculante, para a alienação dos ativos Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet.
- II. Caso a transação seja concluída, estimamos um lucro (efeito caixa) para o Fundo que pode chegar a **R\$ 94.6 milhões, o equivalente a R\$ 1.19/cota, que representa 10,6% do PL e 12.0% do valor de mercado** (com base nos fechamentos do mês de outubro/24)
- III. Por fim, a Gestora ressalta que essa transação é resultado do trabalho de gestão ativa que vem sendo realizado, com o intuito de gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

Disclaimer: Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com o cálculo do administrador do Fundo. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. Esses cálculos não são garantia de rentabilidade e RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O MOU assinado entra a gestora e o potencial comprador é não vinculante.



Catarina Fashion Outlet

O Catarina Fashion Outlet foi o primeiro ativo a compor a carteira de ativos imobiliários do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário. É o principal outlet do Brasil em volume de vendas, e o maior em área total e número de operações, com 300 marcas nacionais e internacionais.

O ativo é um grande sucesso de público e vendas, já passando por 3 expansões.

Desde a aquisição, as vendas do shopping tiveram um aumento de 16,89%, enquanto o NOI apresentou um incremento de 7,70%.

Estimamos um resultado de R\$ 27.5 milhões ou R\$ 0,34/cota com o desinvestimento, o que representa uma TIR de 34,52%. Abaixo a tabela de retorno estimado do investimento desde o seu início e o comparativo com os principais indicadores.

		IFIX	CDI	IMA-B	IPCA
TIR da Posição a.a	34.5%	2.7%	11.4%	5.6%	4.1%



**10
anos**

+ 300 lojas

29.409 m²



**2.800
Vagas de Estacionamento**



Cidade Jardim

O Shopping Cidade Jardim, em São Paulo, é um dos espaços de compras mais sofisticados da cidade, oferecendo um ambiente único. Rodeado por jardins, conta com um terraço que proporciona uma vista privilegiada da capital paulista, tornando-o um local ideal para passeios agradáveis, além de compras.

Seu mix de lojas é focado no mercado de luxo, com marcas renomadas como Celine, Valentino, Pucci e Balmain, entre outras.

A gastronomia é outro destaque do shopping, especialmente no terraço, onde é possível desfrutar de restaurantes renomados, como Makoto, Bistrot, Parigi e L'Avenue.

O resultado gerado pela transação é estimado em R\$ 67 milhões ou R\$ 0,84/cota, o que representa uma TIR de 51,1%. Abaixo a tabela de retorno estimado do investimento desde o seu início e o comparativo com os principais indicadores.

		IFIX	CDI	IMA-B	IPCA
TIR da Posição a.a	51.1%	-5.9%	11.2%	2.4%	4.0%



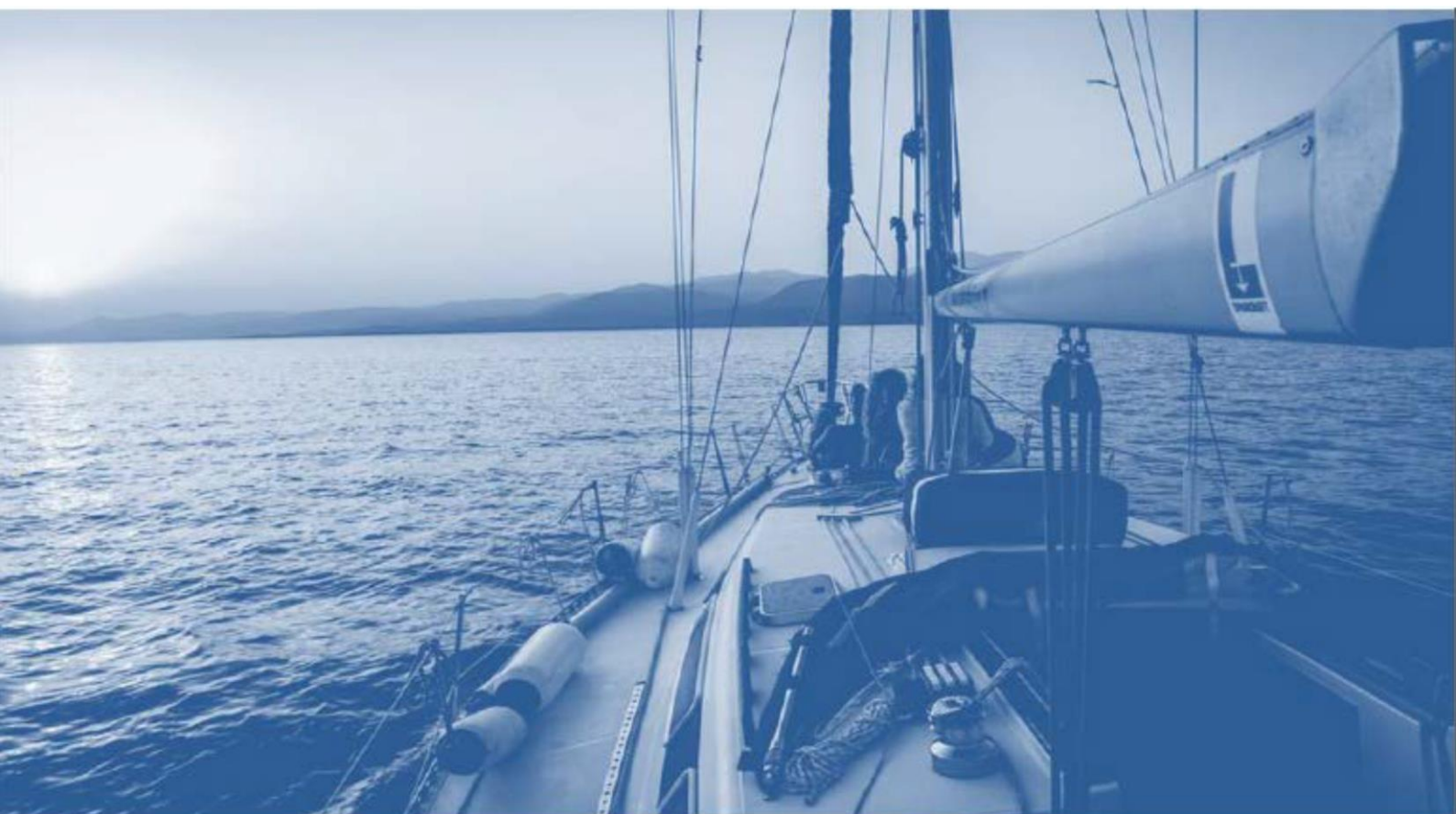
**16
anos**

+ 191 lojas

47.080 m²

**1.000
Vagas de Estacionamento**





CAPITANIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3 andar | Pinheiros

SÃO PAULO/SP - Brasil | CEP: 01452-001

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br