

Capitânia Shoppings FII

Fato Relevante



CAPITÂNIA SHOPPINGS FII CONCLUI A AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM 2 SHOPPINGS

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:

O Fundo celebrou, nesta data, Instrumentos Particulares (“Instrumento”) tendo por objeto a promessa de venda e compra de dois shoppings:

1. Praia de Belas (“PB”), localizado em Porto Alegre-RS. A participação adquirida é de 10%.
2. Complexo Tatuapé (“CT”), composto pelo Shopping Metrô Tatuapé (“SMT”) e pelo Shopping Metrô Boulevard Tatuapé (“SMBT”), localizado em São Paulo-SP. A participação adquirida no SMT é de 4,5263% e a no SMBT é de 15%.

O valor total de aquisição é de R\$ 157,5 milhões, tendo sido pagos metade deste valor na data de hoje. O restante será pago em 180 dias e será corrigido por IPCA.

Além disso, está previsto um earn-out parcial ao final de vinte e quatro meses. O earn-out será calculado pela diferença real do NOI de 2025 e 2023 descontado pelo cap rate convencionado entre as partes, de 9%. Será deduzido do NOI de 2025 a rentabilidade anual advinda do capex realizado após a aquisição dos ativos. Essa rentabilidade é calculada aplicando-se o cap rate convencionado entre as partes sobre o total de capex incorrido até o final dos 24 meses.

Considerando o NOI orçado em 2024 para os shoppings, o cap rate da transação é 8,04% (cap rate desalavancado). Se considerarmos o efeito do parcelamento, temos um cap rate para a transação de 8,20% (cap rate alavancado).

Por fim, foram feitos laudos patrimoniais para os ativos. Segundo os laudos, o portfólio adquirido vale R\$ 191,75 milhões, 21,75% acima do valor pago.



Praia de Belas Shopping Center

O Praia de Belas é um dos primeiros shoppings de Porto Alegre-RS, tendo sido inaugurado em 1991.

Fica localizado em bairro de mesmo nome, próximo a orla do Guaíba. O entorno do shopping é composto por intensa atividade empresarial (destaque para o Praia de Belas Prime Offices que é anexo ao shopping) e, cada vez mais, beneficia-se do desenvolvimento residencial e do turismo que cresce com os investimentos públicos e privados que estão sendo realizados na orla do Guaíba.

O shopping conta com a presença de lojas de destaque nacional, tais como: Outback, Fórmula Academia, Adidas e Nike.



32
anos

+230
Lojas

47.205
m²
ABL



2.514

Vagas de Estacionamento

O Praia de Belas é administrado pelo Iguatemi, além de ser a principal acionista do shopping.

O Iguatemi também administra o Iguatemi Porto Alegre, principal shopping de Porto Alegre-RS, o que traz benefícios de escala e sinergia para o Praia de Belas.





Complexo Tatuapé

O Complexo Tatuapé, juntamente com o Shopping Anália Franco, é o principal shopping da zona leste de São Paulo.

O Complexo é conectado a estação Tatuapé do Metrô (Linha 3-Vermelha) e a um terminal de ônibus. É um dos terminais de transporte público integrados mais movimentados de São Paulo, levando mais de 120 mil pessoas diariamente ao Complexo.

Trata-se de uma concessão, com vencimento em 2047.



SMT
26
anos

SBMT
16
anos

+450
Lojas

SMT m^2
36.462
ABL

SBMT m^2
18.910
ABL

3.000

Vagas de Estacionamento



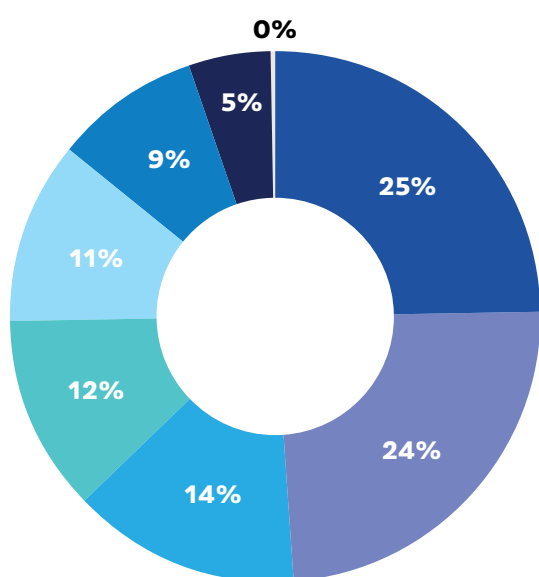
O Complexo Tatuapé é administrado pela AD Shoppings, maior administradora do Brasil em número de shoppings, além de ser a principal administradora de shoppings de terceiros.

A AD Shoppings administra diversos shoppings na cidade e no Estado de São Paulo, tendo, portanto, relevante escala comercial e operacional na região.

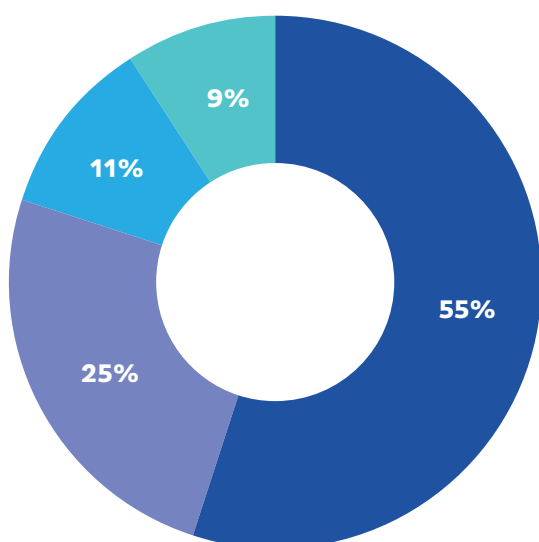


PORTFOLIO DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FII

Com essas duas aquisições, o portfólio do Fundo passa a ser composto por quatro shoppings diretamente (Catarina Fashion Outlet, Iguatemi Bosque Fortaleza, Complexo Tatuapé e Praia de Belas) 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.fundoslistados@btgpactual.com.

28 de dezembro de 2023

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

