

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada CNPJ nº 47.896.665/0001-99

[Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263V2-050-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 405.000 mil, o equivalente a 43,61% do seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão dos laudos para as propriedades avaliadas à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(iv)** verificação dos contratos de compra e venda e exame da respectiva liquidação financeira; **(v)** avaliação da razoabilidade da receita de aluguel reconhecida no exercício, **(vi)** exame da liquidação financeira dos valores recebidos no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas;

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em Cotas de Fundos de Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 (b) – Aplicações financeiras)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detinha um total de R\$ 455.454 mil investidos em cotas de fundos de investimento imobiliário ("Fundos Investidos"), o equivalente a 49,23% de seu Patrimônio Líquido. Desta forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor da cota, a realização e a existência destes ativos, e por esse motivo foram tratados como assuntos relevantes em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão; **(iii)** validação da existência das cotas de fundos investidos através dos extratos de custódia; **(iv)** exame da liquidação financeira das transações com cotas de fundos; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo, para reconhecimento dos investimentos em cotas de fundos e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 47.896.665/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		15	0,00%	22	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	24.681	2,66%	8.866	0,96%
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs	5.2 (a)	455.454	49,04%	333.538	35,96%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	17.593	1,89%	18.902	2,04%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(14.278)	-1,54%	(6.695)	-0,72%
Valores a receber - negociação de imóveis	21.10	180.536	19,44%	527	0,06%
Outros valores a receber	21.13	12.278	1,32%	(9.858)	-1,06%
Outros créditos		(126)	-0,01%	4	0,00%
		676.153	72,81%	345.306	37,22%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		331.826	35,73%	624.467	67,32%
Obras em andamento		1.240	0,13%	2.240	0,24%
Ajuste de avaliação ao valor justo		71.934	7,76%	86.406	9,31%
	7	405.000	43,61%	713.113	76,87%
Total do ativo		1.081.153	116,43%	1.058.419	114,10%
Passivo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	-	-	7.970	0,86%
Impostos e contribuições a recolher		721	0,08%	567	0,06%
Negociação e intermediação de valores	21.7	15.011	1,62%	7.504	0,81%
Provisões e contas a pagar		2.930	0,32%	2.128	0,23%
Captação de recursos (novas emissões)		15.648	1,69%	-	0,00%
Obrigações por captação de recursos	8	30.258	3,26%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	10	20.858	2,25%	23.639	2,55%
		85.426	9,20%	41.808	4,51%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	8	67.065	7,23%	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis	10	-	0,00%	88.984	9,59%
		67.065	7,23%	88.984	9,59%
Total do passivo		152.491	16,43%	130.792	14,10%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	837.210	90,15%	837.210	90,25%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(17.687)	-1,91%	(17.262)	-1,86%
Lucros acumulados		109.139	11,75%	107.679	11,61%
Total do patrimônio líquido		928.662	100,00%	927.627	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.081.153	116,43%	1.058.419	114,10%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 47.896.665/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8	47.318	43.522
Receitas de estacionamento	8	1.346	3.096
Receita de taxa de adesão	8	26	122
Receitas de quiosques	8	658	1.405
Provisão para crédito em liquidação duvidosa		(7.583)	(6.695)
		41.765	41.450
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7.2	464.233	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(422.170)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(49.073)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	32.084	70.931
		25.074	70.931
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		(511)	-
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis		(10.503)	-
		(11.014)	-
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas administrativas do empreendimento		(1.499)	(3.038)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(59)	-
Taxa de administração - Imóvel		(518)	(102)
		(2.076)	(3.140)
Resultado líquido de propriedades para investimento		53.749	109.241
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	-	15
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	-	253
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	5.2 (a)	18.144	19.127
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	5.2 (a)	46.893	40.325
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	5.2 (a)	(5.165)	(29.446)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's		(9.137)	(8.404)
		50.735	21.870
Resultado líquido de atividades imobiliárias		50.735	21.870
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.585	987
Receitas de operações compromissadas		463	405
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(423)	(299)
		1.625	1.093
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	9 e 14	(7.281)	(6.812)
Taxa de performance	9 e 14	(1.747)	(986)
Outras despesas operacionais	14	(2.678)	(904)
		(11.706)	(8.702)
Lucro líquido do exercício		94.403	123.502
Quantidade de cotas integralizadas		79.699.818	79.699.818
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,18	1,55
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		11,65	11,64

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**CNPJ: 47.896.665/0001-99****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023	8	438.689	(452)	64.451	502.688
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	398.521	-	-	398.521
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(16.810)	-	(16.810)
Lucro líquido do exercício		-	-	123.502	123.502
Rendimentos apropriados no exercício	11	-	-	(80.274)	(80.274)
Em 31 de dezembro de 2024		837.210	(17.262)	107.679	927.627
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(425)	-	(425)
Lucro líquido do exercício		-	-	94.403	94.403
Rendimentos apropriados no exercício	11	-	-	(92.943)	(92.943)
Em 31 de dezembro de 2025		837.210	(17.687)	109.139	928.662

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 47.896.665/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.585	987
Rendimento de operações compromissadas		463	405
Recebimento de receitas de aluguéis		62.191	27.141
Recebimento de receitas de estacionamento		1.346	3.096
Recebimento de receitas de quiosques		658	1.405
Pagamento de taxa de administração e gestão		(7.170)	(6.280)
Pagamento de taxa de performance		(880)	(106)
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento		(1.499)	(3.038)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(518)	(112)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(51.963)	9.942
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(440)	(288)
Caixa líquido das atividades operacionais		1.725	33.152
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.2 (a)	18.144	19.127
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (a)	(1.328.947)	(603.067)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (a)	1.256.266	560.669
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		-	406
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	-	4.879
Aquisição de imóveis (custas de registros, gastos de aquisição e benfeitorias)	7	(96.381)	(330.975)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para venda		(126.430)	(1.729)
Recebimento pela venda de imóveis		284.599	-
Aquisição de imóveis para direito de uso		-	(7.383)
IRRF sobre ganho de capital		(8.990)	(7.846)
Caixa líquido das atividades de investimento		(1.276)	(365.919)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	-	398.521
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	12.4	(425)	(16.811)
Recebimento por obrigações por captação de recursos		147.100	-
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos		(7.005)	-
Pagamento de despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos		(53.786)	-
Rendimentos distribuídos	11	(86.173)	(75.978)
Integralização direito de preferência		15.648	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		15.359	305.732
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		15.808	(27.035)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	8.888	35.923
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	24.696	8.888

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 47.896.665/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe" ou "Fundo"). O foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido nos termos da Instrução CVM nº 192 de 18 de outubro de 2023 que alterou a Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, iniciou suas atividades na data de 23 de fevereiro de 2023.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, principalmente por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, os quais serão primordialmente centros comerciais (shopping centers) ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições das normas vigentes; e (iv) aquisição de cotas de emissão de outros FIJ cuja política de investimento preveja investimento primordialmente em Ativos Alvo. As aquisições, locações ou comercializações dos Ativos Alvo pela classe deverão obedecer às formalidades e às demais condições estabelecidas no Regulamento e nas normas em vigor. Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução 175. Adicionalmente, a classe poderá investir em Outros Ativos e em Ativos Financeiros, conforme disposto na política de investimento da classe definida no Regulamento. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

CPSH11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	8,78
Fevereiro	8,55
Março	8,99
Abril	9,53
Maio	9,70
Junho	9,69
Julho	9,38
Agosto	9,60
Setembro	9,85
Outubro	10,36
Novembro	10,84
Dezembro	11,08

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo custas amortizadas pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 - Cotas de fundos de investimento imobiliários

As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 - Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 47.896.665/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetuou estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando da sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FI, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 47.896.665/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

- A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
 - Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
 - Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
 - Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
 - Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locais;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguídas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF

31/12/2025	31/12/2024
24.681	8.866
24.681	8.866

Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

31/12/2025	31/12/2024
455.454	333.538
455.454	333.538

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
MIDWAY MALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Títulos e Val. Mob.	14,16%	10.100.000	10,00	101.000
SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Híbrido	0,00%	850.696	92,50	78.689
AD SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Títulos e Val. Mob.	0,03%	5.700.000	10,00	57.000
AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	22,03%	6.919.559	8,06	55.772
SHOPPING PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Títulos e Val. Mob.	36,21%	5.309.360	10,50	55.748
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Títulos e Val. Mob.	52,01%	333.944	108,06	36.086
LESTE SUL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	0,53%	171.546	109,00	18.698
PÁTRIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Outros	19,51%	158.981	105,24	16.731
PARQUE DOM PEDRO SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	0,05%	6.884	2.349,00	16.170
BTG PACTUAL SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	1,78%	132.668	85,15	11.296
GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	0,28%	60.163	46,47	2.795
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	0,13%	36.344	76,58	2.783
JHSF CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Sim	Renda	0,10%	9.593	153,50	1.472
BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	0,28%	167.065	7,27	1.214
						455.454
Legendas						
31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Títulos e Val. Mob.	14,16%	4.477.945	7,55	33.808
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII (*)	Não	Híbrido	0,00%	28	105,00	3
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA	Não	Títulos e Val. Mob.	0,03%	485	138,00	67
HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	22,03%	724.427	81,44	58.997
JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	36,21%	604.178	160,00	96.668
FOF JHSF CAPITAL INSTITUCIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Sim	Títulos e Val. Mob.	52,01%	685.331	150,00	102.800
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER (*)	Não	Renda	0,53%	538	2.012,00	1.083
JGP DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Outros	19,51%	40.000	1.002,79	40.112
						333.538
Legendas						

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 47.896.665/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeira em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	298.371
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	585.363
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	(560.669)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(406)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	40.325
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	(29.446)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	333.538
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	1.336.454
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	(1.256.266)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	46.893
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	(5.165)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	455.454

Seguem as informações sobre os principais Fundos de Investimento Imobiliário - Fils que compoem a carteira do Fundo:

Midway Mall Fundo de Investimento Imobiliário

O Midway Mall Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 2025 com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 63.992.956/0001-37. O Fundo tem por objetivo prover ganhos de capital e obtenção de rendimentos de longo prazo aos cotistas por meio da alocação de seus recursos em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou imóveis em construção.

A gestão da carteira é realizada pela Capitânia Capital S.A. e a administração do Fundo é conduzida pela Oliveira Trust DTVM S.A., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administracao fiduciaria, escrituracao e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral.

Shopping Parque Dom Pedro Fundo de Investimento Imobiliário

O Shopping Parque Dom Pedro Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 2019 com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 35.586.415/0001-73. O Fundo tem por objeto a obtenção de renda pelo investimento de seu patrimônio líquido nos imóveis localizados na Avenida Guilherme Campos, nº 500, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, objetos das matrículas nos 126.946, 126.947 e 118.068 do 2º Serviço de Registro Imobiliário de Campinas, Estado de São Paulo, designadas como Bloco 01-A, Bloco 02 e Bloco 01-B, respectivamente, no todo ou em parte, bem como bens e direitos a ele relacionados.

A gestão da carteira é realizada pela Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda. e a administração do Fundo é conduzida pela Hedge Investments DTVM Ltda., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administracao fiduciaria, escrituracao e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral.

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

O AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 2025 com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 63.375.354/0001-53. O Fundo tem por objeto a obtenção de renda pelo investimento de seu patrimônio líquido em ativos imobiliários em geral.

A gestão da carteira é realizada pela Capitânia Capital S.A. e a administração do Fundo é conduzida pela Oliveira Trust DTVM S.A., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administracao fiduciaria, escrituracao e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral.

AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 2023 com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 51.472.985/0001-99. O Fundo tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em centros comerciais que reúnem um mix de lojas de produtos, serviços variados, lazer e entretenimento, mediante a locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras forma de exploração.

A gestão da carteira é realizada pela Capitânia Capital S.A. e a administração do Fundo é conduzida pela XP Investimentos CTVM S.A, também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administracao fiduciaria, escrituracao e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral.

Shopping Pátio Paulista Fundo De Investimento Imobiliário

O Shopping Pátio Paulista Fundo De Investimento Imobiliário ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 2025 com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 58.080.726/0001-05. O Fundo tem por objetivo investir na aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para exploração comercial, shoppings, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões.

A gestão da carteira é realizada pela Capitânia Alternatives S.A. e a administração do Fundo é conduzida pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM, também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administracao fiduciaria, escrituracao e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores qualificados.

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo inicial	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - Fils	(19.127)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - Fils	19.127
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - Fils	(18.144)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - Fils	18.144
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos e a vencer relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	10.703	12.026
Vencidos até 120 dias	1.450	1.230
Vencidos de 121 a 180 dias	1.736	1.446
Vencidos de 181 a 360 dias	1.350	1.744
Vencidos acima de 360 dias	2.354	2.456
	17.593	18.902

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos de 121 a 180 dias	3.678	1.446
Vencidos de 181 a 360 dias	1.876	1.744
Vencidos acima de 360 dias	5.550	2.456
Efeito arrasto ("vagaio")	3.174	1.049
	14.278	6.695

As movimentações para o exercício estão demonstradas a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa

Saldo em 31 de dezembro de 2025

	-	6.695
		6.695
		7.583
		14.278

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento

	Valor justo de 31/12/2025	Valor justo de 31/12/2024
(a) Corresponde a 10% do imóvel Catarina Fashion Outlet, localizado na Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 60, São Roque, SP, 18141-000. O complexo possui uma área total de 436.910 m² e com área bruta locável de 29.134,45 m².	-	128.000
(b) Corresponde a 3,5% do imóvel Shopping Center Iguatemi Fortaleza, localizado na Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz, Fortaleza, Ceará. Possui uma área total construída de 245.776,90 m² e com área bruta locável de 89.958,94 m².	85.260	211.500
(c) Corresponde a (i) fração ideal de 10% sobre o imóvel Praia de Belas Shopping Center localizado na Avenida Paia de Belas, próximo a orla do Guaíba, na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul. Possui uma área bruta locável de 119.699,00 m²., (ii) fração ideal de 24,148% de cada uma das lojas Prime Offices e (iii) fração ideal de 10% sobre o imóvel onde está localizado o Edifício Garagem (Deckparking).	-	81.000
(d) Corresponde a 13,19% do Complexo Tatapé, composto pelo Shopping Metro Tatapé e pelo Shopping Metro Boulevard Tatapé localizados em São Paulo. O Shopping Metro Tatapé possui uma área bruta locável de 112.148,12 m² e o Shopping Metro Boulevard Tatapé possui uma área bruta locável de 64.918,00 m².	-	92.400
(e) Corresponde a 20,63% sobre o imóvel 1 Fashion Outlet Novo Hamburgo localizado na BR-116, km 236 - Operário, Novo Hamburgo - RS, 93310-460. Possui uma área bruta de locável de 20.028,27m².	76.313	59.813
(f) Corresponde a 21,00% sobre o imóvel Shopping Iguatemi Alphaville localizado na Al. Rio Negro, 111 - Alphaville Industrial, Barueri - SP, 06454-000. Possui uma área bruta de locável de 31.316,08m².	165.690	140.400
(g) Corresponde a 4,81% sobre o imóvel Shopping Internacional de Guarulhos localizado na Rod. Pres. Dutra, 225 - Vila Itapegica, Guarulhos - SP, 07034-911. Possui uma área bruta de locável de 75.211m².	77.737	-
	405.000	713.113

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 47.896.665/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	
Aquisição de imóveis (custas de registros, gastos de aquisição e benfeitorias)	330.669
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)	1.729
Aquisição de imóveis para direito de uso	7.383
Obrigações por aquisições de imóveis (Nota 10)	(142.522)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	70.931
Saldo em 31 de dezembro de 2024	713.113
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(422.170)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(49.073)
Aquisição de imóveis (custas de registros, gastos de aquisição e benfeitorias)	96.381
Pagamento de benfeitorias em imóveis para venda	126.430
Obrigações por aquisições de imóveis (Nota 10)	(91.765)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	32.084
Saldo em 31 de dezembro de 2025	495.090

(a) No dia 24 de fevereiro de 2023 o Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda ("CCV") para a aquisição de 10% (dez por cento) ("Aquisição") do Catarina Fashion Outlet localizado na Rodovia Castelo Branco, km 60. O valor total da Aquisição foi de R\$ 92.206 a ser pago pelo Fundo, da seguinte forma:

- a) O montante R\$ 32.272 desembolsados na Data de Aquisição.
b) O montante de R\$ 23.051 no prazo de 6 (seis) meses.
c) O montante de R\$ 13.831 no prazo de 12 (doze) meses.
d) O montante de R\$ 13.831 no prazo de 18 (dezoito) meses.
e) O montante de R\$ 9.221 no prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

(b) Em 8 de setembro de 2023, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, tendo por objeto a promessa de compra pelo Fundo de 9% do Shopping Center Iguatemi Fortaleza, localizado no município de Fortaleza - CE pelo montante total de R\$ 172.505, a serem desembolsados da seguinte forma:

- (i) Primeira parcela: O montante de R\$ R\$ 36.402 pago nesta data;
(ii) Segunda Parcela: O montante de R\$ 83.012, a ser pago em janeiro de 2024;
(iii) Terceira Parcela: O montante de R\$ 19.151, a ser pago em julho de 2024;
(iv) Quarta parcela: O montante de R\$ 23.940, a ser pago em janeiro de 2025.

(c) O Fundo celebrou, em 28 de dezembro de 2023, Instrumentos Particulares 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 no SMT é de 4,5263% e a no SMTB é de 15%.
2. Complexo Tatuapé ("CT"), composto pelo Shopping Metrô Tatuapé ("SMT") e pelo Shopping Metrô Boulevard Tatuapé ("SMTB"), localizado em São Paulo-SP. A participação adquirida no SMT é de 4,5263% e a no SMTB é de 15%.

O valor total de aquisição é de R\$ 157,5 milhões, tendo sido pagos metade deste valor na própria data. 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 convenicionado 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 convenicionado entre as partes sobre o total de capex incorrido até o final dos 24 meses.

(d) O Fundo celebrou, em 22 de outubro de 2025, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, tendo por objeto a promessa de compra pelo Fundo de 4,81% do Shopping Internacional Guarulhos, localizado em Guarulho - SP pelo montante total de R\$ 76.200 pagos à vista pelo Fundo.

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2025			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Catarina Fashion Outlet	(a)	10 anos	7,50% a.a.	7,00% a.a
(2) Shopping Center Iguatemi Fortaleza	(a)	10 anos	8,25% a.a.	7,75% a.a.
(3) Praia de Belas Shopping Center	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,00% a.a.
(4) I Fashion Outlet	(a)	10 anos	8,50% a.a.	7,50% a.a.
(5) Iguatemi Alphaville	(a)	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.
(6) Shopping Internacional Guarulhos	(b)	N/A	N/A	N/A

Empreendimento	31/12/2024			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Catarina Fashion Outlet	(a)	10 anos	8,25% a.a.	7,50% a.a
(2) Shopping Center Iguatemi Fortaleza	(a)	10 anos	11,2% a.a.	3,5% a.a.
(3) Praia de Belas Shopping Center	(b)	N/A	N/A	N/A
(4) Complexo Tatuapé	(b)	N/A	N/A	N/A

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 7,95%.

(a) Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers (2023 - Cushman & Wakefield), datado de outubro de 2024 e dezembro de 2023, e formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2025 e 2024. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

(b) De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição";, com isso o valor justo do imóvel nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

8. Obrigações por captação de recursos

	31/12/2025	31/12/2024
Obrigações por captação de recursos	97.323	-
	97.323	-

Para otimizar a estrutura de capital e buscar oportunidades de valorização, o Fundo utilizou a alavancagem por meio de operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com a OPEA Securitizadora. Em fevereiro de 2025, o Fundo adquiriu a 1ª série da 405ª emissão, onde a operação conta com carência de amortização até março 2027, com pagamento mensal de juros iniciado em março de 2025. O objetivo da operação foi viabilizar os compromissos financeiros do Fundo. Em julho, foi integralizada a 2ª série do mesmo CRI. O saldo total dessas operações (Série1 e Série2) alcança R\$97.100 (R\$ 52.200 e R\$ 44.900, respectivamente), com prazos de 15 anos e vencimento em 2040.

Em outubro de 2025, como parte da estrutura de aquisição do Shopping Internacional de Guarulhos, o Fundo pagou R\$ 26.700 com desembolso de caixa imediato e o adquiriu um novo CRI no montante de R\$ 50.000 (R\$ 25.000 série 1 e R\$ 25.000 série 2) para arcar com o restante do pagamento da aquisição. As operações tem prazo de 15 anos e vencimento em 2040.

Saldo em 31 de dezembro de 2024	
Recebimento por obrigações por captação de recursos	147.100
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	11.014
Obrigações por captação de recursos - principal	53.786
Obrigações por captação de recursos - juros	7.005
Saldo em 31 de dezembro de 2025	97.323

8. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguéis	47.318	43.522
Receitas de estacionamento	1.346	3.096
Receita de taxa de adesão	26	-
Receitas de quiosque	658	1.405
Receita de allowance	-	-
	49.348	48.023

As unidades de locações dos imóveis, pelos quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 92.481 (2024: R\$ 94.302).

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 47.896.665/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeira em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

9. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração e gestão

31/12/2025	31/12/2024
7.281	6.812
7.281	6.812

A Administradora e a Gestora fazem jus a uma remuneração variável conforme percentual definido na tabela abaixo, a incidir sobre (a) o patrimônio líquido total do Fundo, ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE ("IPCA") ("Taxa de Administração e de Gestão").

Início da faixa (R\$mil)	Fim da faixa (R\$mil)	%
	30.000,00	0,96%
300.000,00	1.000.000,00	0,92%
Acima de 1000000,01		0,90%

Sem prejuízo no disposto do caput, para fins de determinação da Taxa de Administração e de Gestão, durante os 12 primeiros meses contados da constituição do Fundo, será considerado o valor da última faixa descrita acima (i.e., 0,90%).

A taxa de administração é paga ao Administrador mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as obrigações por aquisição de imóveis eram compostas pelos seguintes pagamentos pendentes

	31/12/2025	31/12/2024
Circulante	Circulante	Circulante
Iguatemi Bosque Fortaleza:	20.858	23.639
Não Circulante	Não Circulante	Não Circulante
Iguatemi Bosque Fortaleza:	-	22.234
Praia de Belas e Complexo Tatapé	-	66.750
	20.858	45.873

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 17º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. O Gestor divulgará, até o 12º dia útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência, o resultado apurado até o Mês de Competência e os rendimentos que serão distribuídos na forma acima.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	94.403	123.502
Inadimplência com rendas	(2.211)	(1.402)
Valores a receber	(2.923)	(6.142)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	-	6.695
Ajuste a valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	-	(253)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	8.337	29.446
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(32.084)	(70.931)
Lucro na venda de imóveis	29.240	-
Outras obrigações	-19	126
Lucro base caixa - art. 1, p.º, da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	94.781	81.041
Retenção de rendimentos (*)	(1.838)	(767)
(*) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(1.838)	(767)
Rendimentos declarados	92.943	80.274
Rendimentos a distribuir	(14.740)	(7.970)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	7.970	3.674
Rendimentos líquidos pagos no período	86.173	72.304
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	9,10	9,95
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,06%	99,05%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	(1.838)	(767)

(*) Em Assembleia Geral de Cotistas foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro e segundo semestre de 2023, conforme situação prevista no item III, do segundo parágrafo do Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

12.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"). Sem prejuízo do disposto acima, por proposta da Administradora, o Fundo pode, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 398.521 com valor unitário de R\$ 108,21, totalizando 17.903.777 cotas, sendo iniciada em 23 de fevereiro de 2024 e encerrada em 05 de abril de 2024.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de cotas.

12.3 Amortização de cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2025	31/12/2024
425	16.810
425	16.810

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 425 (2024 - R\$ 16.810), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida acima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

Total das adições/deduções

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

31/12/2025	31/12/2024
94.403	123.502
927.627	502.688
-	398.521
(425)	(16.810)
-	398.521
10,18%	13,70%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

14. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração - Fundo

Taxa de performance

Outras despesas operacionais

31/12/2025		31/12/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
7.281	0,78%	6.812	0,87%
1.747	0,19%	986	0,13%
2.878	0,29%	904	0,12%
11.706	1,26%	8.702	1,12%
931.799		784.458	

Patrimônio líquido médio do período

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 47.896.665/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

18. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

19. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 9 e 18.

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

· Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

· Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

· Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Propriedades para investimento
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's

Total do ativo

31/12/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	24.681	-	24.681
-	-	405.000	405.000
455.454	-	-	455.454
-	24.681	405.000	885.135

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Propriedades para investimento
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's

Total do ativo

31/12/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	8.866	-	8.866
-	-	713.113	713.113
333.538	-	-	333.538
-	8.866	713.113	1.055.517

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundo de investimento imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 8. (Propriedades para investimento).

21. Outras informações

21.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

21.3 No Fato Relevante divulgado em 08 de fevereiro de 2024, o Fundo celebrou nesta data, o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de uma fração ideal de 10,725% do I Fashion Outlet de Novo Hamburgo localizado em Novo Hamburgo - RS. O Instrumento tem por objeto a aquisição da parcela no empreendimento pelo montante total de R\$ 27.465 a serem desembolsados da seguinte forma:

- (i) Primeira parcela: R\$ 17.065 pagos em 08 de fevereiro de 2024;
- (ii) Parcela intermediária: R\$ 5.200, a serem pagos até agosto de 2024; e
- (iii) Parcela final: R\$ 5.200, a serem pagos até fevereiro de 2025.

21.4 Aprovar a celebração, pelo Fundo, da Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, para fins de aquisição de 18% (dezoito por cento) do domínio útil e da posse indireta dos imóveis situados na Alameda Xingu, nº 200 e 290, esquina com a Alameda Rio Negro, na cidade de Barueri, estado de São Paulo, descritos e caracterizados nas matrículas nº 161.221 e 161.222, respectivamente, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri – SP (“Imóveis Alphaville”), sobre os quais se encontra construído o empreendimento comercial denominado “Shopping Iguatemi Alphaville” (“Shopping Alphaville”), da Scialpha Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.015.646/0001-17 (“Vendedora”), nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, celebrado em 28 de junho de 2024 e Minuta de Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária (Anexo I à esta Consulta Formal).

21.5 Em 28 de janeiro de 2025, a administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários divulgou o termo de apuração do procedimento de consulta formal iniciado em 03 de janeiro de 2025 e encerrado em 20 de janeiro de 2025, referente ao Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ nº 47.896.665/0001-99. O procedimento teve por objetivo submeter à aprovação dos cotistas determinadas alterações relevantes no regulamento do Fundo, incluindo sua adequação às disposições da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, bem como a alteração de sua denominação para Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada. No âmbito da consulta formal, também foram deliberadas: a inclusão da possibilidade de utilização de ativos integrantes da carteira do Fundo para prestação de garantias, como fiança, aval, aceite ou outras formas de retenção de risco, bem como a constituição de ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; a alteração da política de investimento e do objetivo da classe única de cotas, permitindo que os investimentos em Ativos-Alvo passem a ser realizados também de forma indireta, por meio da aquisição de cotas de outros fundos imobiliários; a revisão dos valores e da forma de apuração das remunerações devidas à administradora e ao gestor, a título de taxa de administração e taxa de gestão; e, ainda, a consolidação do regulamento para simplificação de termos e condições, incluindo ajustes relacionados à comunicação com cotistas, regras de assembleias e política de exercício de voto pelo gestor. Conforme informado no documento, houve participação de cotistas representando aproximadamente 57,625% das cotas emitidas pelo Fundo, percentual superior ao quórum qualificado mínimo de 25% do total de cotas emitidas. Todas as matérias submetidas à deliberação foram aprovadas. A Matéria 1 obteve 40,998% de aprovação; a Matéria 2, 32,883%; a Matéria 3, 40,935%; a Matéria 4, 40,756%; e a Matéria 5, 40,951%, observadas baixas taxas de não aprovação e abstenção em cada item. A administradora esclareceu ainda que os cotistas que declararam situação de conflito de interesses não foram considerados no cálculo dos quóruns divulgados.

21.6 Em 24 de fevereiro de 2025, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora, e a Capitânia Capital S.A., na qualidade de gestora do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário, divulgaram fato relevante informando que, em complemento ao fato relevante anteriormente publicado em 16 de novembro de 2023, o Fundo celebrou contrato para declaração e ratificação de direitos e obrigações e reassava de responsabilidades recíprocas, com o objetivo de formalizar a prorrogação da concessão e a aquisição dos recebíveis do Direito Real de Usufruto do Shopping Metrô Tatuapé e do Boulevard Tatuapé, ambos localizados no município de São Paulo, Estado de São Paulo, pelo prazo adicional de 50 anos. Conforme divulgado, o desembolso realizado pelo Fundo no âmbito da operação de concessão totalizou R\$ 9.739.699,20, montante pago à vista. Adicionalmente, segundo a gestora, a operação apresentou cap rate de 10,7% para o Boulevard Tatuapé e 10,2% para o Shopping Metrô Tatuapé no que se refere à operação de outorga, bem como cap rate de 14,47% para o Boulevard Tatuapé e 12,2% para o Shopping Metrô Tatuapé no contexto da aquisição dos recebíveis. O documento também informa que os poderes de assinatura do contrato se encontravam em processo de validação na data de divulgação do fato relevante.

21.7 Em 18 de junho de 2025, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora, e a Capitânia Capital S.A., na qualidade de gestora do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário, divulgaram fato relevante informando que, em complemento aos fatos relevantes anteriormente publicados em 08 de fevereiro de 2024 e 25 de março de 2024, foi concluída a aquisição, pelo Fundo, de fração ideal correspondente a 20,62% do empreendimento Iguatemi Fashion Outlet Novo Hamburgo – RS, denominado I Fashion, pelo valor total de R\$ 51.935.461,80. Conforme informado, foi lavrada a escritura pública de compra e venda, consolidando a transferência definitiva da propriedade ao Fundo. A escritura foi celebrada perante o 30º Tabelião de Notas da Comarca da Capital do Estado de São Paulo e contemporâ, além da formalização da aquisição da fração ideal do empreendimento, a transferência da posse e do domínio da participação adquirida, que passou a integrar o patrimônio do Fundo.

21.8 Em 16 de setembro de 2025, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário, divulgou o termo de apuração da consulta formal iniciada em 22 de agosto de 2025 e encerrada em 08 de setembro de 2025, por meio da qual os cotistas deliberaram sobre a autorização para que a Administradora e a Gestora prosseguissem com os trâmites necessários para a alienação de fração correspondente a 10% do imóvel integrante da carteira do Fundo, relativa à Expansão 1 e Expansão 2 do Catarina Fashion Outlet, localizado no município de São Roque, Estado de São Paulo, ao JHSF Capital Cidade Jardim Fundo de Investimento Imobiliário, pelo valor bruto de R\$ 119.285.714,29. Conforme informado, a operação estava sujeita ao cumprimento de condições precedentes e demais condições pactuadas entre as partes. O documento informa ainda que a operação configurava potencial conflito de interesses, tendo em vista que a BTG Pactual também atuava como administradora fiduciária do fundo proponente, nos termos do art. 31, §1º, II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175. Ainda assim, a proposta foi submetida à deliberação dos cotistas por estar alinhada à estratégia de gestão do Fundo e à sua política de investimento, especialmente no que se refere à obtenção de ganhos por meio da alienação de ativos imobiliários. Conforme o termo de apuração, foram recebidas manifestações de cotistas representando aproximadamente 56,878% das cotas emitidas pela Classe, percentual superior ao quórum qualificado mínimo de 25% do total de cotas emitidas pelo Fundo. A matéria foi aprovada, com 30,636% de votos favoráveis, 0,471% de não aprovação e 0,126% de abstenção.

21.9 Em 16 de outubro de 2025, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora, e a Capitânia Capital S.A., na qualidade de gestora da Classe Única do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, divulgaram fato relevante informando a celebração de instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel para a alienação da fração ideal correspondente a 10% das Expansões 1 e 2 do empreendimento Catarina Fashion Outlet, localizado no Km 60 da Rodovia Castelo Branco, no município de São Roque, Estado de São Paulo, ao JHSF Capital Malls – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. O montante total da operação foi definido em R\$ 119.285.714,29. Conforme divulgado, o valor da transação será recebido pela Classe Única em cinco parcelas, sendo uma parcela à vista na data do fechamento e quatro parcelas subsequentes, ajustadas pelo IPCA, observadas as condições contratuais estabelecidas entre as partes. O fato relevante informa ainda que a transação está sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais para esse tipo de operação, com data de fechamento prevista para novembro de 2025. Adicionalmente, a gestora estimou que o impacto financeiro da operação sobre a distribuição do Fundo será de aproximadamente R\$ 0,22 por cota.

21.10 Em 22 de outubro de 2025, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora, e a Capitânia Capital S.A., na qualidade de gestora da Classe Única do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, divulgaram fato relevante informando a conclusão da liquidação de operação firmada com a XP Asset Management, envolvendo a alienação de quatro ativos imobiliários e a aquisição de participação em novo empreendimento, em linha com a estratégia de reciclagem de portfólio e reposicionamento estratégico do Fundo. A operação compreendeu a venda das participações detidas pela Classe Única nos empreendimentos Iguatemi Fortaleza (5,5%), Metrô Tatuapé (4,53%), Boulevard Tatuapé (15%) e Praia de Belas (10%), bem como a aquisição de 4,81% da fração ideal do Internacional Shopping Guarulhos, localizado em Guarulhos/SP, pelo valor de R\$ 76.701.129,31, integralmente pago à vista, conforme previsto no instrumento contratual celebrado entre as partes. Conforme divulgado, na mesma data da liquidação a Classe Única foi incluída na posse indireta da participação adquirida, passando a assumir integralmente os direitos e obrigações relacionados ao ativo, incluindo receitas, tributos, encargos e demais responsabilidades operacionais. O fato relevante informa ainda que a escritura definitiva deverá ser lavrada em até 30 dias contados da quitação integral do preço, com posterior registro perante o cartório competente. Adicionalmente, foi esclarecido que a operação foi estruturada em conformidade com as normas da CVM e com a legislação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, contemplando cláusulas de indenização, garantias, declarações de regularidade jurídica e fiscal do ativo, bem como disposições relacionadas à governança condominial, sucessão de obrigações e confidencialidade.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o montante de R\$ 180.536 a receber refere-se substancialmente ao valor de alienação dos ativos mencionados no Fato Relevante.

No mesmo contexto de reciclagem de portfólio, o Fundo informou também a conclusão recente de outras alienações relevantes, incluindo a venda integral da participação no Catarina Fashion Outlet, a venda da totalidade das posições indiretas no Shopping Cidade Jardim, por meio das estruturas JCIN e JCCJ, e o desinvestimento completo no Fundo Rio Design Leblon. Segundo a gestão, tais movimentações consolidam um ciclo relevante de desinvestimentos, com geração de liquidez, cristalização de ganhos e reposicionamento do portfólio com foco em ativos dominantes, resilientes e com elevado potencial de valorização, dando início ao segundo ciclo de investimentos do CPSH11.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 47.896.665/0001-99
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

- 21.11

Em 19 de novembro de 2025, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de administrador, e a Capitânia Capital S.A., na qualidade de gestora do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, divulgaram fato relevante informando a aprovação da 5ª emissão de cotas do Fundo, a ser realizada por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160. A emissão foi aprovada por meio de Instrumento Particular de Deliberação Conjunta dos prestadores de serviços essenciais, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas.

Conforme divulgado, a oferta foi direcionada a investidores profissionais e teve como montante inicial a emissão de 44.444.444 novas cotas, no valor total de R\$ 490.990.995,00, sem considerar a taxa de distribuição primária. O preço de emissão foi fixado em R\$ 11,25 por cota, acrescido de R\$ 0,11 por cota a título de taxa de distribuição primária, totalizando R\$ 11,36 por cota como preço de subscrição. Foi ainda prevista a possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo de 2.000.000 de cotas, equivalente a R\$ 22.500.000,00, bem como a emissão de lote adicional de até 20% do montante inicial da oferta.

O fato relevante informou também que os recursos líquidos captados serão destinados à aquisição de ativos compatíveis com a política de investimento do Fundo, a serem selecionados pela gestora. Adicionalmente, foi assegurado aos cotistas com posição na data-base o direito de preferência na subscrição das novas cotas, mediante fator de proporção equivalente a 0,55754799864, observados os prazos e procedimentos estabelecidos para seu exercício. As novas cotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, e somente poderão ser livremente negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da oferta, do anúncio de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3.
- 21.12

Em 22 de dezembro de 2025, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora, e a Capitânia Capital S.A., na qualidade de gestora da Classe Única do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, divulgaram fato relevante informando que, em 12 de dezembro de 2025, o Fundo adquiriu fração ideal correspondente a 3% do domínio útil dos imóveis que compõem o Shopping Iguatemi Alphaville, pelo valor total de R\$ 19.680.000,00, integralmente pago à vista. Com a conclusão da transação, a participação do Fundo no empreendimento passou a corresponder a 21%.

Conforme divulgado, a operação foi formalizada por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, tendo como contraparte a GFG Participações S.A., com posterior lavratura da escritura definitiva. A aquisição compreendeu a transferência da posse indireta e do domínio útil da fração adquirida, incluindo os direitos e obrigações inerentes ao ativo, bem como a adesão às convenções condominiais aplicáveis. O fato relevante informa ainda que todas as despesas relacionadas à transferência, incluindo ITBI e emolumentos, foram assumidas pelo Fundo.
- 21.13

Outros valores a receber no total de R\$ 12.278, referem-se substancialmente a valores de repasse da securitização.
22.

Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP-292201/O-0

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

- - -