



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

JUNHO DE 2026

CAPITÂNIA SHOPPINGS FII

CPSH11

CNPJ: 47.896.665/0001-99

CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

TICKER B3: CPSH11

Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

OBJETIVO



O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda mediante a exploração comercial dos shopping centers e outlets que constituem o seu portfólio, bem como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda desses ativos. O fundo investe preponderantemente em imóveis prontos, mas está autorizado a participar também em projetos greenfield de shopping centers e outlets.

CAPITÂNIA SHOPPINGS FII – CPSH11

Relatório Mensal de Junho de 2026

CNPJ	INÍCIO DO FUNDO
47.896.665/0001-99	23/02/2023
ADMINISTRADOR	GESTOR
BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM	Capitânia Investimentos
PÚBLICO-ALVO	CLASSIFICAÇÃO ANBIMA
Investidores em Geral	FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO	TAXA DE PERFORMANCE
0,92% a.a. sobre o PL	10,00% do que exceder 100% do IPCA + 6% a.a.
DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO	DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO
10º dia útil	15º dia útil
QUANTIDADE DE COTAS	QUANTIDADE DE COTISTAS
123.163.844	38.251
OFERTAS REALIZADAS	EXERCÍCIO SOCIAL
5	1º de janeiro a 31 de dezembro

OVERVIEW	
VALOR DE MERCADO (R\$/COTA)	VALOR PATRIMONIAL (R\$/COTA)
R\$ 9,97	R\$ 11,58
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	P/VP
14,07%	0,86
VALOR DE MERCADO	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 1.227,9 mi	R\$ 1.426,4 mi
RENDIMENTO DO MÊS²	
R\$ 0,11	

¹ DY anualizado composto, cota de fechamento de 30/06/2026. ² Competência de Junho de 2026.

SUMÁRIO

01	COMENTÁRIO DO GESTOR	07	PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM
02	PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES	08	ATIVOS
03	PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS	09	INSTITUCIONAL
04	FUNDO A MERCADO	10	ANEXOS
05	INDICADORES FINANCEIROS	11	GLOSSÁRIO
06	DIVIDENDOS	12	DISCLAIMER

VISÃO MACRO

Em junho de 2026, o alívio geopolítico EUA-Irã e a queda do petróleo (-20%) impulsionaram ações globais, apesar da correção em tecnologia. No Brasil, porém, o mercado seguiu em deterioração: o Ibovespa caiu 0,5%, o Real perdeu 2,4% e o IFIX recuou 1,2%. O destaque negativo foi a disparada dos juros, com o DI 2028 atingindo 14,01% e as NTN-Bs superando 8% nos prazos curtos. A comunicação desastrada do Banco Central ao cortar a Selic desancorou expectativas inflacionárias (IPCA-15 a 4,80% em 12 meses). Com o exterior favorável, fica claro que a crise dos ativos domésticos é autoinfligida: as mazelas e o destino do mercado agora estão 100% na conta do próprio Brasil.

SETOR — SHOPPING

No mês, o setor descolou-se da retração do varejo físico geral (-2,6%), registrando alta de 1,21% no faturamento, em contraste com a queda de 2,25% nas lojas de rua (dados IPV/HiPartners). O diferencial do canal foi a eficiência de conversão: mesmo com leve oscilação no fluxo de visitantes (-0,3%), os shoppings capturaram uma expansão de 3,7% no ticket médio, refletindo um padrão de compras mais planejado e de maior valor. A dinâmica opôs-se ao comércio de rua, que atraiu mais passantes (+1,10%), mas reduziu as vendas (-2,25%).

O FUNDO NO MÊS

O CPSH realizou um importante movimento estratégico ao concluir a aquisição de 10,682% do Shopping Curitiba (PR) por R\$ 45,2 milhões, pagos à vista no fechamento. A transação foi concretizada a um cap rate de 9,25% ao ano sobre o NOI dos últimos 12 meses (LTM), injetando rentabilidade imediata ao portfólio sem a necessidade de alavancagem. O ativo, inaugurado em 1996 e situado no centro da capital paranaense, possui 138 lojas, 22.370 m² de ABL total ao desconsiderar lojas vendidas; apresentando métricas operacionais sólidas, como taxa de ocupação de 98,9%, vendas LTM de R\$ 22.036/m² (+3,7%) e NOI LTM de R\$ 1.760/m² (+6,6%). A operação expande a presença do fundo para a Região Sul, reduz a concentração no mercado de São Paulo e passa a representar cerca de 5% do NOI projetado da carteira, fortalecendo a qualidade do portfólio ao atuar acima da média ponderada de ocupação do fundo (97,0%) e alavancando a expansão do NOI consolidado, que cresceu 6,0% no período.

No mercado secundário, o fundo manteve forte liquidez ao movimentar R\$ 61,0 milhões em 68.158 negócios ao longo do mês, registrando uma média diária de R\$ 2,9 milhões (equivalente a 5% do volume dos últimos 12 meses). A cota de mercado encerrou o período em R\$ 9,97, mantendo negociação com desconto em relação ao valor patrimonial de R\$ 11,58 (P/VP de 0,86), o que reflete um valor de mercado de R\$ 1.227,9 milhões para um patrimônio líquido de R\$ 1.426,4 milhões. Na frente de proventos, foi distribuído R\$ 0,11 por cota na competência de junho, entregando um dividend yield anualizado de 14,07% sobre o preço de fechamento em 30/06/2026.

02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES

LINHA DO TEMPO



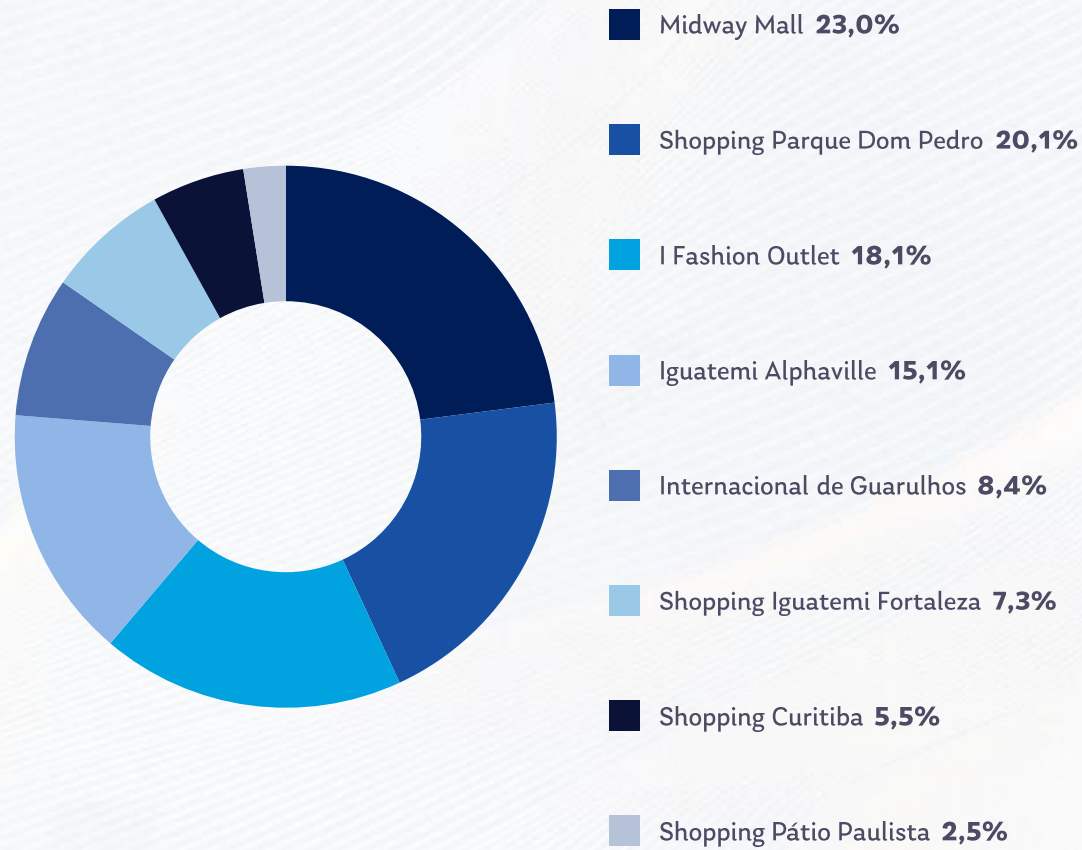
03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

CARTEIRA DE ATIVOS

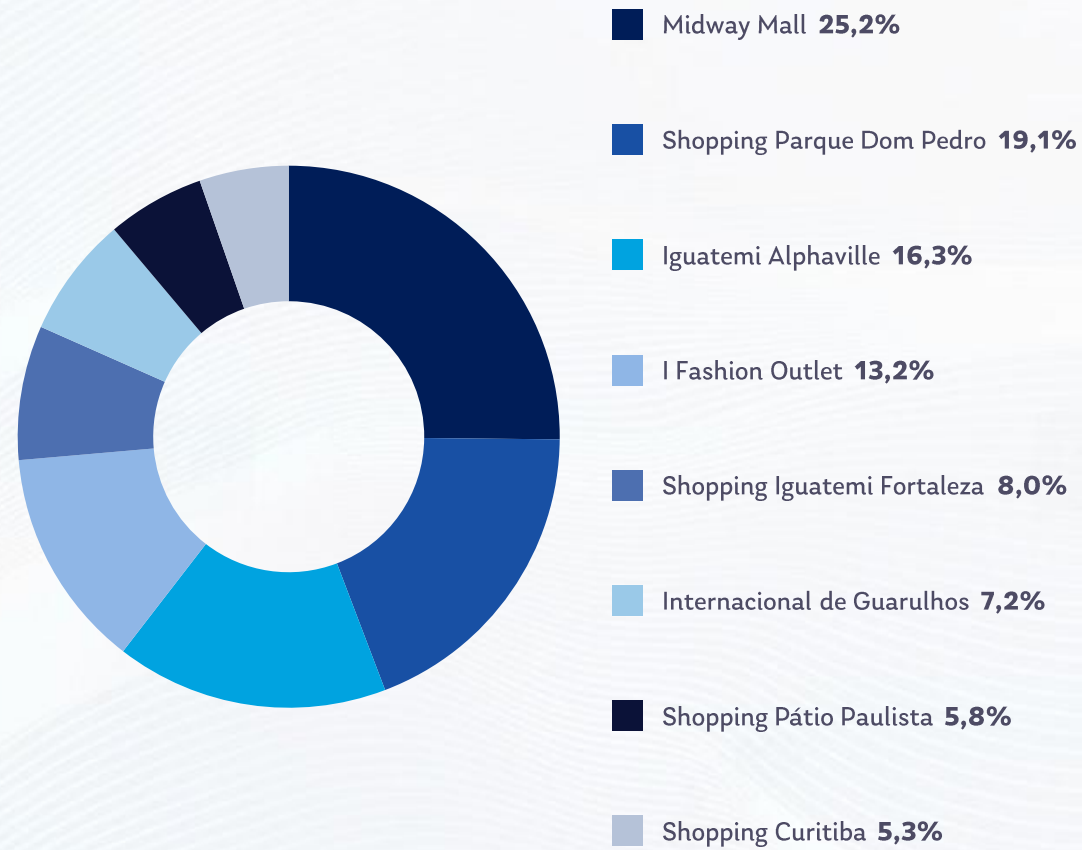
ATIVO	EXPOSIÇÃO	PART.	% CART. (NOI)	OCUP.	ABL 100% (m²)	ABL FUNDO (m²)	VENDAS R\$/m² LTM	Δ LTM	NOI R\$/m² LTM	Δ LTM
Midway Mall	Via FII	15,0%	25,2%	98,4%	66.167	9.926	26.621	▲ 6,7%	2.001	▲ 8,5%
Shopping Parque Dom Pedro	Via FII	6,9%	19,1%	98,4%	126.500	8.680	18.601	▲ 3,5%	1.733	▲ 5,4%
Iguatemi Alphaville	Direta	21,0%	16,3%	94,9%	30.968	6.503	26.711	▲ 9,1%	1.973	▲ 1,5%
I Fashion Outlet	Direta	39,0%	13,2%	96,3%	20.048	7.819	21.989	▲ 5,2%	1.328	▲ 9,4%
Shopping Iguatemi Fortaleza	Direta	3,5%	8,0%	91,0%	90.165	3.156	29.729	▲ 8,8%	2.006	▲ 7,1%
Internacional de Guarulhos	Direta	4,8%	7,2%	98,9%	75.211	3.618	18.012	▲ 1,9%	1.575	▲ 5,0%
Shopping Pátio Paulista	Via FII	2,6%	5,8%	99,0%	41.530	1.084	39.086	▼ 0,7%	4.235	▲ 0,8%
Shopping Curitiba	Direta	10,7%	5,3%	98,9%	22.370	2.389	22.036	▲ 3,7%	1.760	▲ 6,6%
TOTAL / MÉDIA PONDERADA	—	—	—	97,0%	472.959	43.175	23.748	▲ 5,7%	1.828	▲ 5,9%

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

CONCENTRAÇÃO POR ABL PRÓPRIA



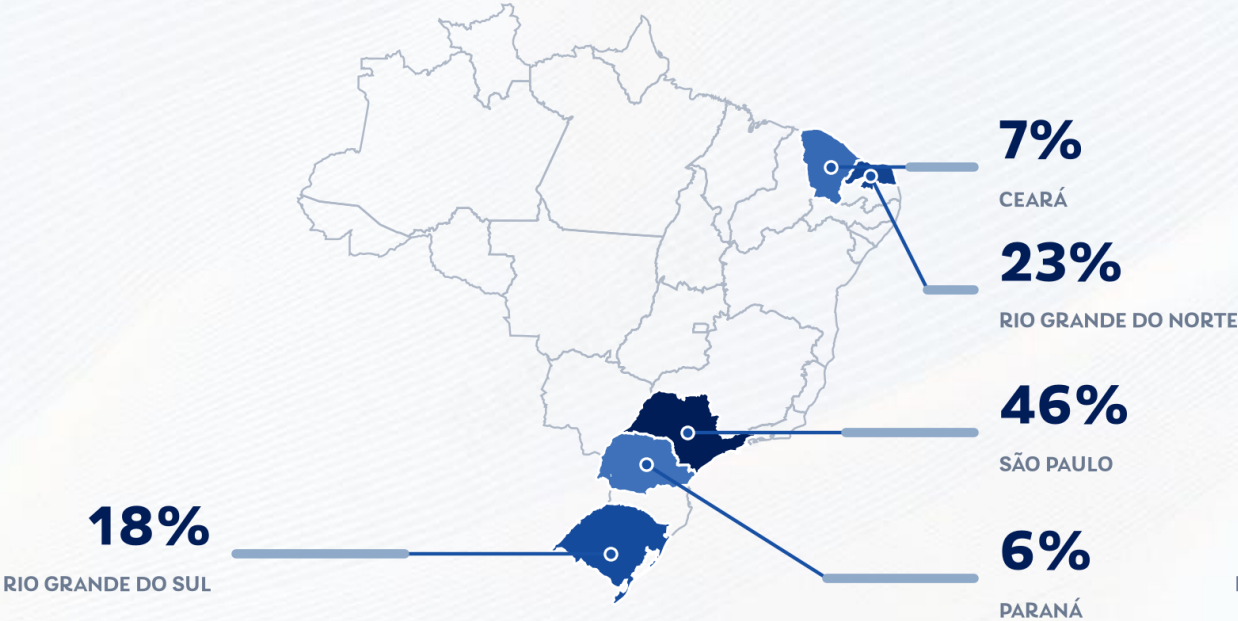
CONCENTRAÇÃO POR NOI PRÓPRIO (LTM)



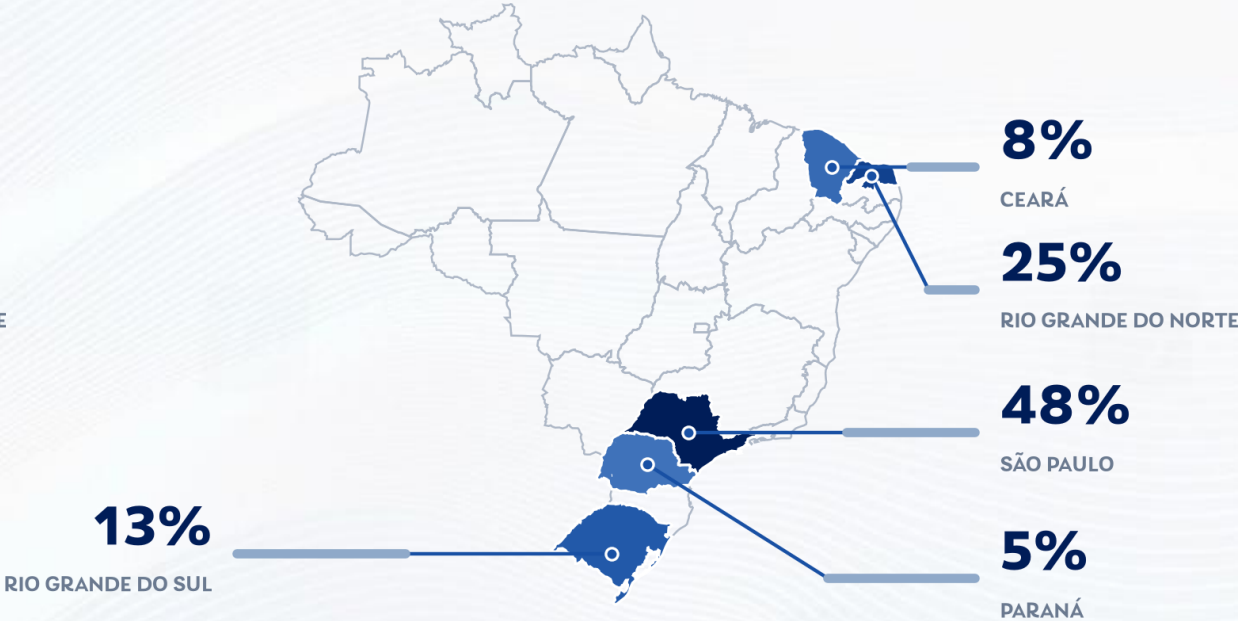
03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

% DA ABL PRÓPRIA



% DO NOI PRÓPRIO (LTM)



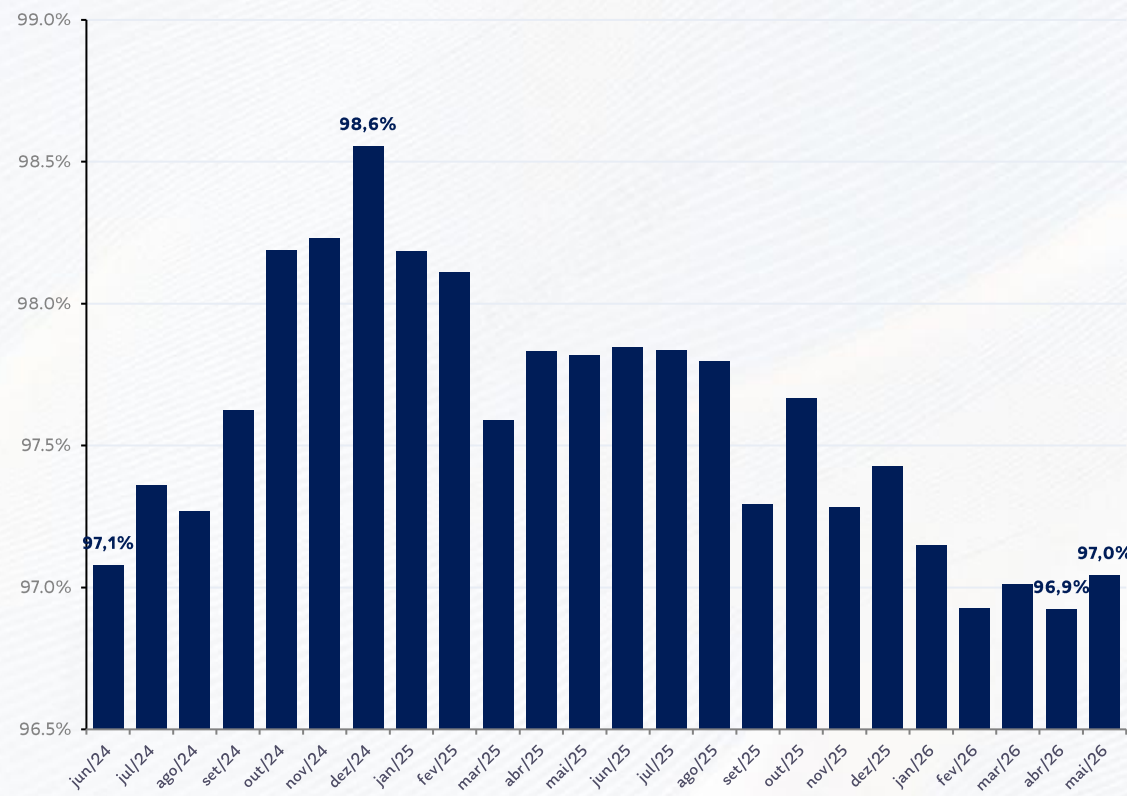
CIDADES	ESTADOS	EM CAPITALIS	OCUPAÇÃO
8	5	50%	Física 97,0%

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

INDICADORES OPERACIONAIS — CONSOLIDADO (24 MESES)

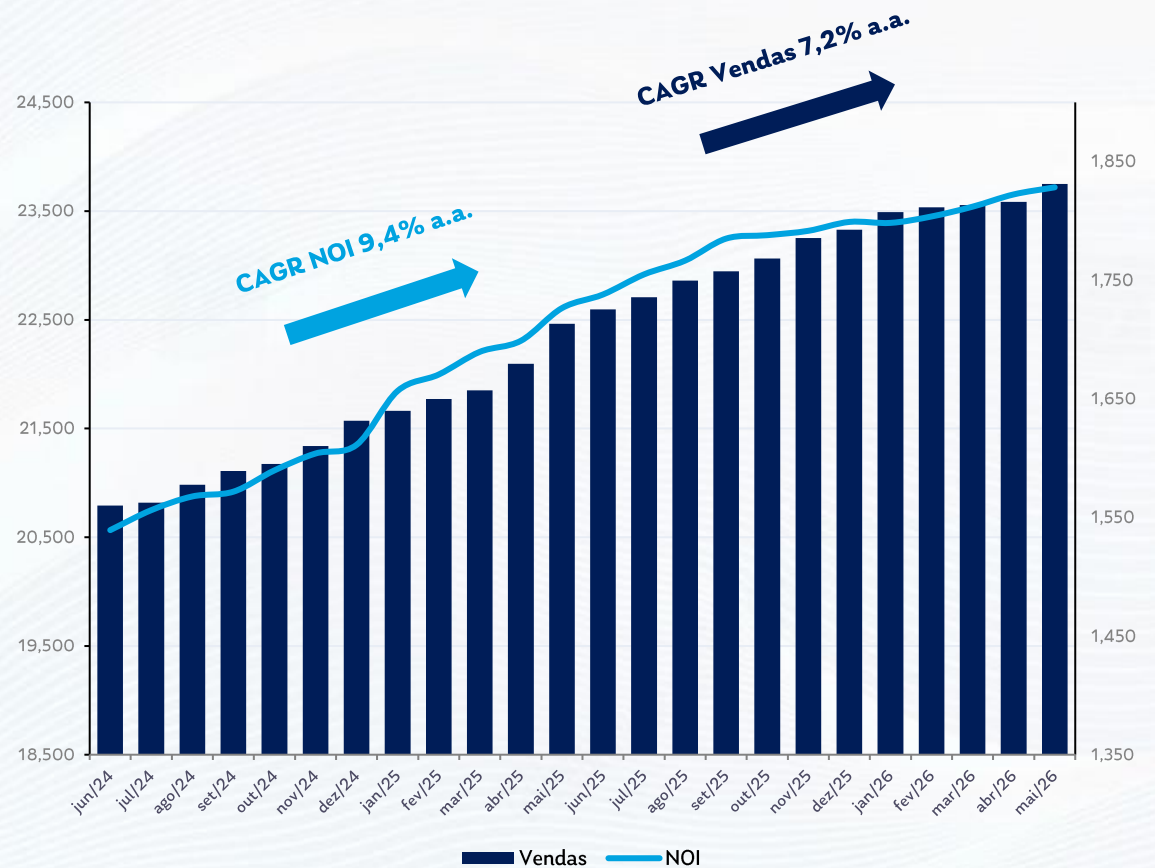
Ocupação 97,0% · Vendas R\$ 23.748/m² LTM · NOI R\$ 1.828/m² LTM

OCUPAÇÃO (%)



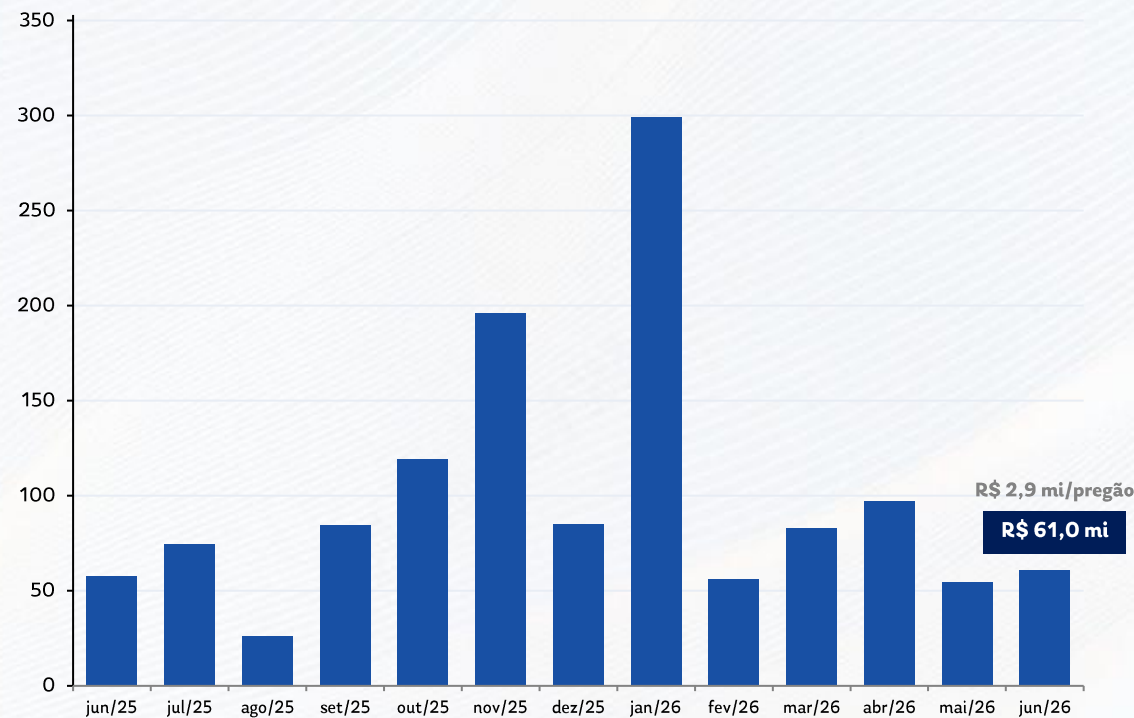
VENDAS E NOI (R\$/m² LTM) — PONDERADO PELA ABL PRÓPRIA

Eixo esquerdo: Vendas · Eixo direito: NOI

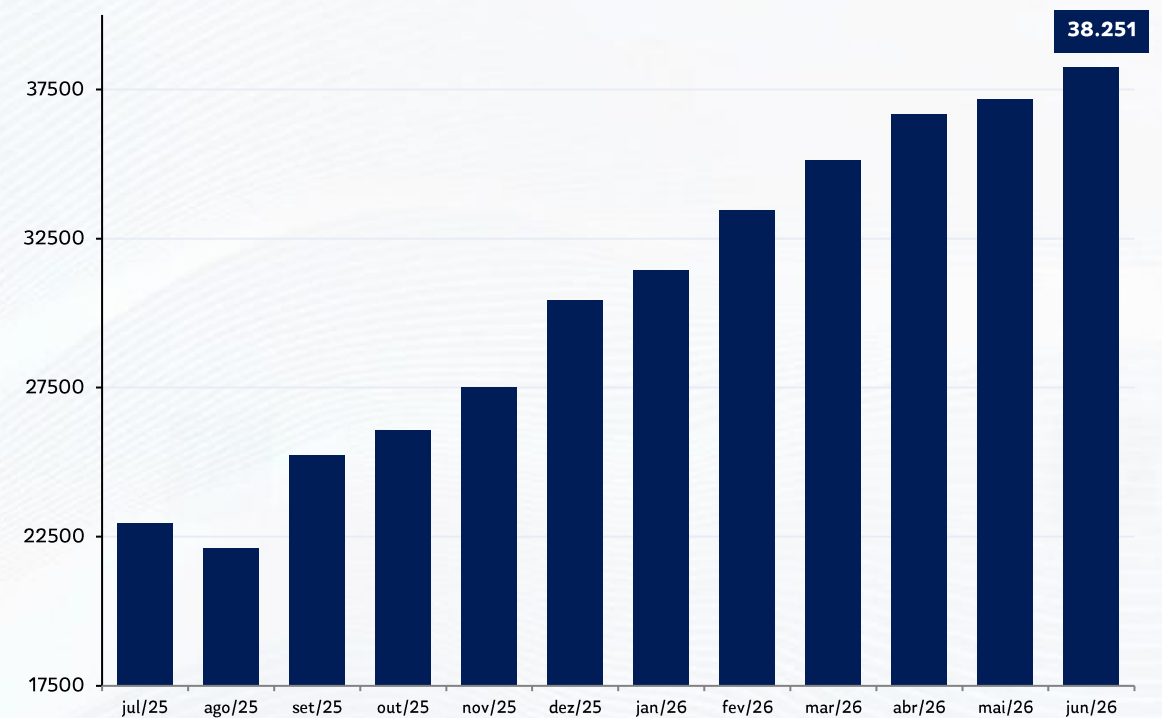


04 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA (R\$ MI)



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



PRESENÇA EM PREGÕES

100%

250/250 pregões

ADTV (12M)

R\$ 4,9 mi

volume médio diário

GIRO (12M)

96,0%

das cotas negociadas

NEGÓCIOS/DIA (12M)

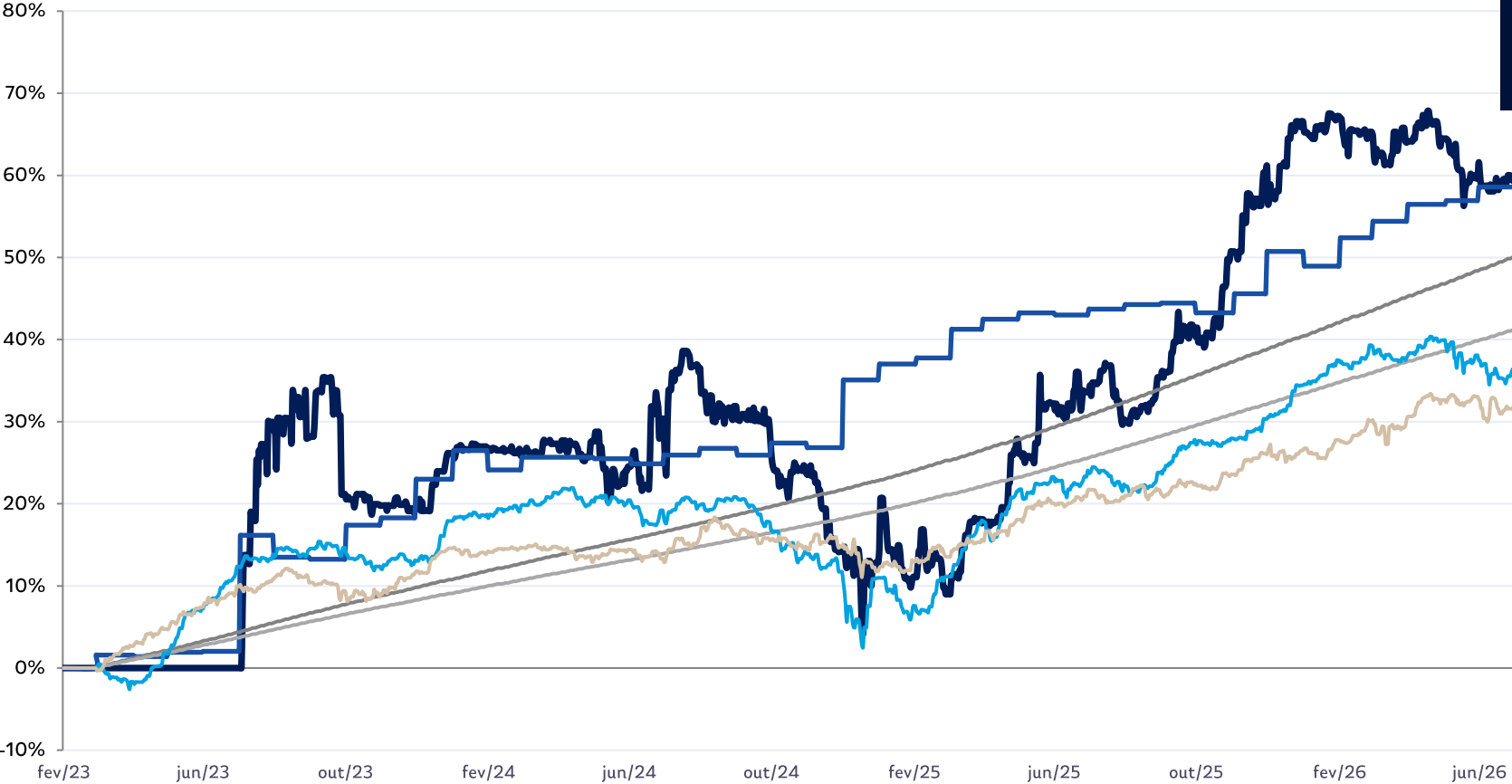
4.522

1,1 mi no período



Dos 38.251 cotistas, 99,6% são pessoas físicas e 0,3% institucionais.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO



Desde o seu início, em fevereiro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo rendeu 58,6% e a cota a mercado ajustada rendeu 59,4%, versus 36,4% do IFIX e 50,0% do CDI.

COTA A MERCADO	59,4%	14,6% a.a.
COTA PATRIMONIAL	58,6%	14,5% a.a.
CDI	50,0%	12,6% a.a.
CDI LÍQUIDO	41,2%	10,6% a.a.
IFIX	36,4%	9,5% a.a.
IMA-B	31,7%	8,4% a.a.

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



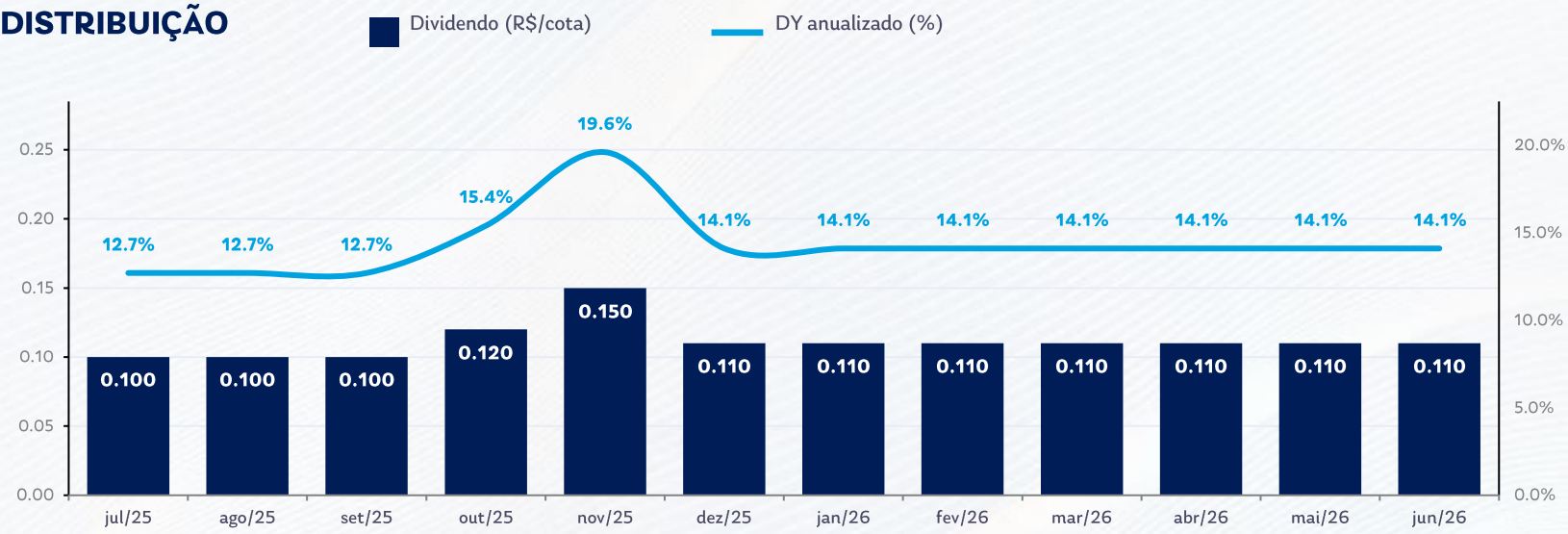
Em junho: receita de R\$ 15,8 mm (9,6 de imóveis e FII's estratégicos, 6,1 dos FII's táticos), despesas de R\$ 2,4 mm e resultado de R\$ 13,4 mm.

DESCRIÇÃOz	Jan 26	Fev 26	Mar 26	Abr 26	Mai 26	Jun 26	Acum. 6M
Receita	11.410.581	9.685.727	19.167.444	13.101.565	12.988.277	15.794.719	82.148.313
Imóveis + FII estratégico	8.481.193	7.559.013	8.720.031	9.798.745	9.551.157	9.621.545	53.731.682
Rendimento (aluguel e dividendo)	8.544.449	3.150.402	5.061.731	4.421.430	9.636.647	6.228.903	37.043.563
Ganho de capital	(63.257)	4.408.610	3.658.299	5.377.315	(85.491)	3.392.642	16.688.119
FII tático	2.796.007	2.045.048	10.177.920	3.000.047	3.401.165	6.136.036	27.556.224
Rendimento (dividendo)	1.172.357	814.176	2.897.788	2.322.750	3.010.737	3.417.224	13.635.032
Ganho de capital	1.623.650	1.230.871	7.280.132	677.297	390.428	2.718.812	13.921.192
Outros Ativos Financeiros	133.382	81.666	269.493	302.773	35.955	37.138	860.407
Despesa	(857.029)	(2.246.897)	(1.329.471)	(1.984.236)	(1.285.659)	(2.375.617)	(10.078.910)
CRI	5.303.577	(808.611)	(404.300)	(856.137)	-	-	3.234.528
Taxa de Administração e Gestão	(693.722)	(696.827)	(812.745)	(902.737)	(896.268)	(940.324)	(4.942.623)
Outras Despesas	(5.466.884)	(741.458)	(112.426)	(225.362)	(389.391)	(1.435.293)	(8.370.814)
Resultado	10.553.553	7.438.830	17.837.972	11.117.329	11.702.618	13.419.102	72.069.404
Resultado / cota	0,13	0,08	0,19	0,09	0,10	0,11	0,69
Quantidade de cotas	79.699.818	94.365.433	94.454.433	123.163.844	123.163.844	123.163.844	—
Resultado Acumulado (ano)	10.553.553	17.992.383	35.830.355	46.947.684	58.650.302	72.069.404	—
Distribuição	8.766.980	10.380.198	10.389.988	13.548.023	13.548.023	13.548.023	70.181.234
Distribuição / cota	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,66
Resultado Acumulado após distribuição	1.786.573	(1.154.795)	6.293.190	3.862.496	2.017.091	1.888.170	—

Exposições Estratégicas: Midway Mall (MIDW11) R\$ 161,7 mm · Parque Dom Pedro (PQDP11/HPDP11) R\$ 151,4 mm · Pátio Paulista (SHPP11) R\$ 65,5 mm (total R\$ 378,7 mm)

06 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



DY LTM (12 MESES)

13,4%

R\$ 1,34/cota distribuídos no período

O Fundo distribuiu, na competência de junho, R\$ 0,11 por cota, o equivalente a um dividend yield de 14,07% a.a., considerando a cota de fechamento de 30/06/2026.

RESULTADO ACUMULADO NÃO DISTRIBUÍDO: R\$ 0,0115/cota em jun/26

GUIDANCE

BANDA SUPERIOR

DY¹ 16,8%

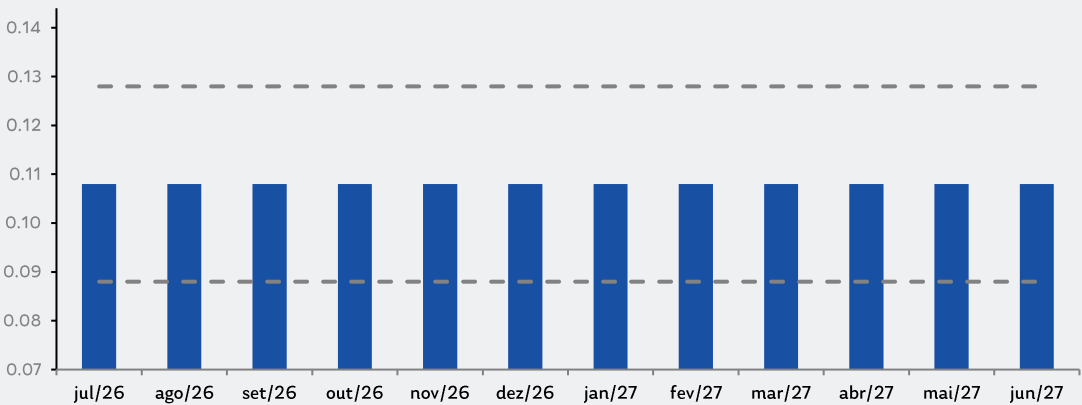
R\$ 0,13/cota

BANDA INFERIOR

DY¹ 11,4%

R\$ 0,09/cota

CAPITÂNIA SHOPPINGS FII – CPSH11



DIVIDENDO ESTABILIZADO¹

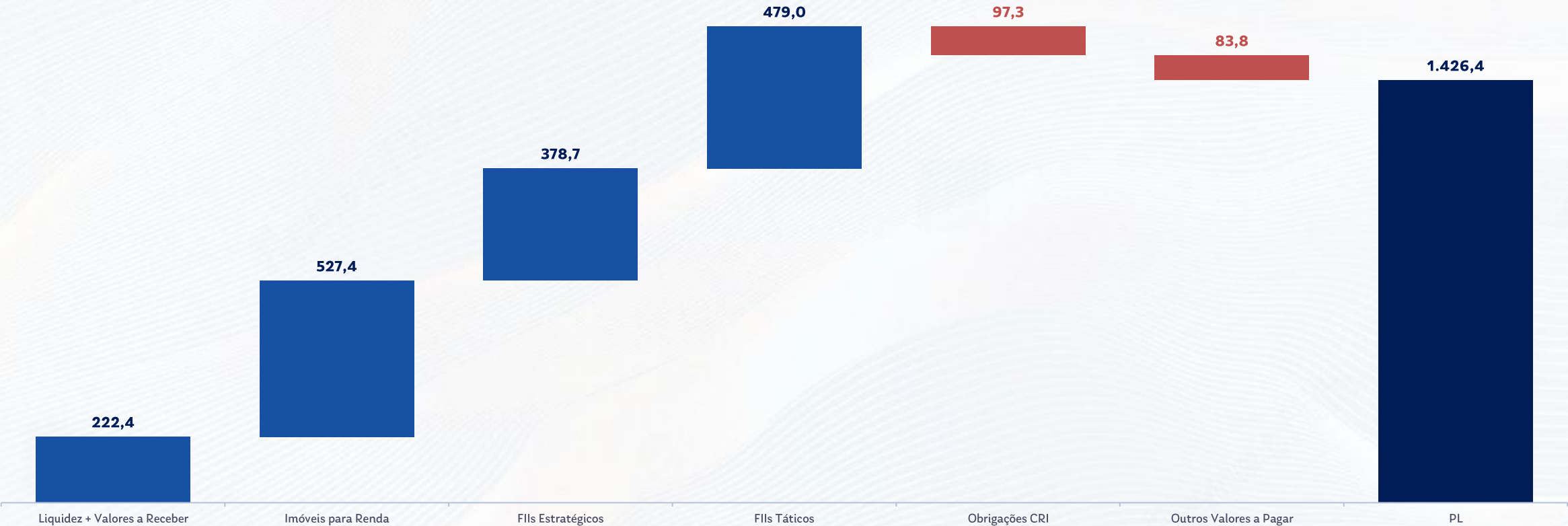
DY 14,1% a.a.

R\$ 0,11/cota



A Gestão projeta a distribuição de R\$ 0,11/cota pelos próximos 12 meses.

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ MM)





COMPOSIÇÃO DOS ATIVOS TOTAIS

56,4% Imóveis e FIIs estratégicos

29,8% FII táticos

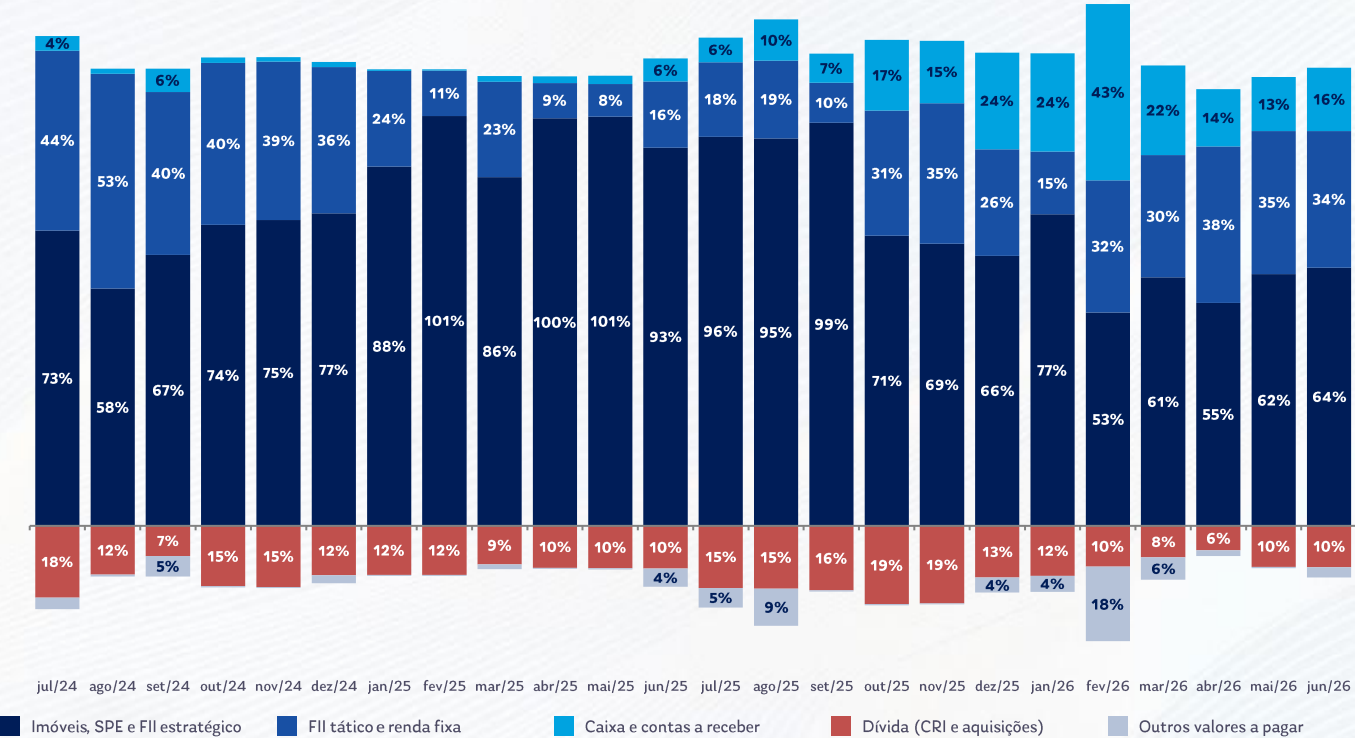
13,8% Liquidez e valores a receber

Ativos totais de R\$ 1.607,5 mm

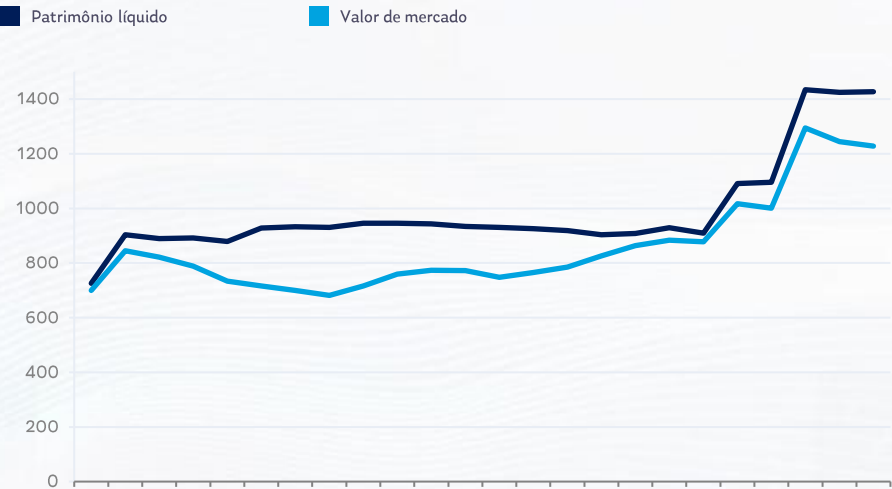
07 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

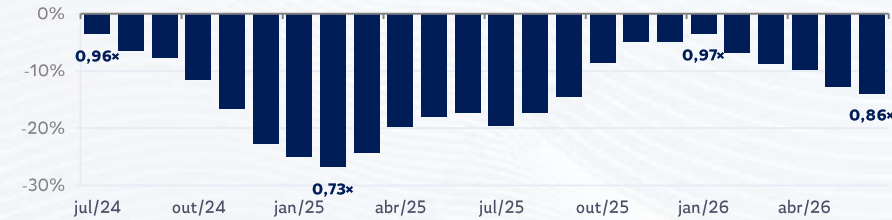
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL, 24 MESES)



PL x VALOR DE MERCADO (R\$ MM) — 24 MESES



ÁGIO/DESÁGIO



PL (JUN/26)
R\$ 1.426,4 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 11,58

VALOR DE MERCADO
R\$ 1.227,9 mm
P/VP de 0,86*

DÍVIDA LÍQUIDA · LIQUIDEZ, ALAVANCAGEM E PARCELAMENTOS

LIQUIDEZ TOTAL

R\$ 450,5 mm

caixa D+0 + FII tático D+2

DÍVIDA BRUTA — CRI

R\$ 97,3 mm

valor de face · 4 séries · venc. 2030–2040

PARCELAMENTOS LÍQ.

+ R\$ 118,7 mm

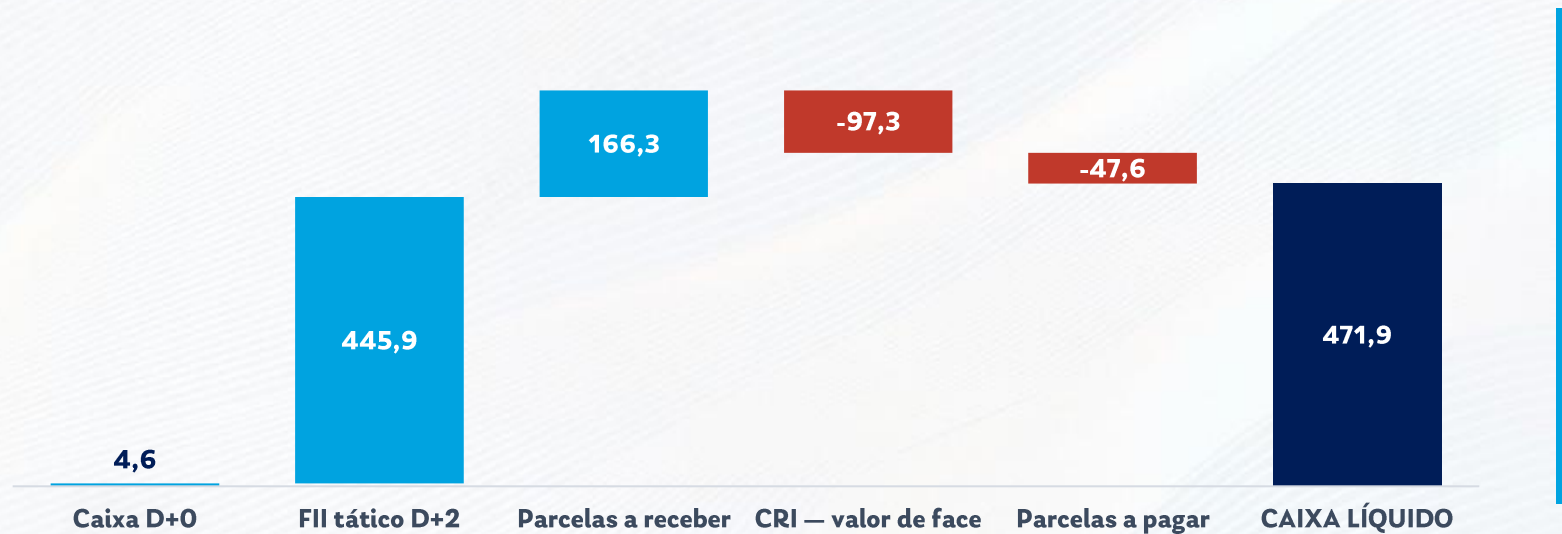
166,3 a receber – 47,6 a pagar

CAIXA LÍQUIDO

R\$ 471,9 mm

posição credora · 3,1x a dívida bruta + a pagar

PONTE DA DÍVIDA LÍQUIDA · R\$ mm, valor de face



CRI · R\$ mm

Série	Taxa	Venc.	Saldo
Opea 537 ^a /2 ^a	CDI + 2,30%	10/30	24,9
Opea 405 ^a /2 ^a	CDI + 2,30%	07/35	22,0
Opea 405 ^a /1 ^a	CDI + 1,80%	02/40	25,5
Opea 537 ^a /1 ^a	CDI + 1,80%	10/40	24,9
Total			97,3

A RECEBER — VENDA DE IMÓVEIS R\$ 166,3 mm · principal
Iguatemi Fortaleza 62,0 · Tatuapé 9,3 · P. de Belas 7,1 · Boulevard 4,4 até 10/27 · Catarina 83,5 até 11/27

A PAGAR — AQUISIÇÃO R\$ 47,6 mm
I Fashion Outlet · até 05/27

SHOPPING CENTER

Iguatemi Alphaville

BARUERI, SP

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
187	1.690	9
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
0	30.968 m²	21,00%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Al. Rio Negro, 111, Alphaville
Cidade	Barueri – SP
Ano de entrega	2011
Entrada no portfólio	set/2024
Administrador	Iguatemi



DADOS OPERACIONAIS – LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
94,9%	R\$ 26.711	R\$ 1.973



RÁSCAL



SEPHORA



ZARA



SHOPPING CENTER

I Fashion Outlet

NOVO HAMBURGO, RS

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
83	1.300	0
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
0	20.048 m²	39,00%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Av. Coronel Marcos, 1800, Canudos
Cidade	Novo Hamburgo – RS
Ano de entrega	2013
Entrada no portfólio	fev/2024
Administrador	Iguatemi



DADOS OPERACIONAIS – LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
96,3%	R\$ 21.989	R\$ 1.328



SHOPPING CENTER

Internacional de Guarulhos

GUARULHOS, SP

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
340	2.095	15
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
2	75.211 m²	4,81%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Rod. Presidente Dutra, 4186, Itapegica
Cidade	Guarulhos – SP
Ano de entrega	1998
Entrada no portfólio	out/2025
Administrador	Gazit



DADOS OPERACIONAIS – LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
98,9%	R\$ 18.012	R\$ 1.575



SHOPPING CENTER

Midway Mall

NATAL, RN

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
289	3.660	7
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
3	66.167 m²	15,00%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Av. Bernardo Vieira, 3775, Tirol
Cidade	Natal – RN
Ano de entrega	2005
Entrada no portfolio	dez/2025
Administrador	Ancar Ivanhoe



DADOS OPERACIONAIS – LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
98,4%	R\$ 26.621	R\$ 2.001



SHOPPING CENTER

Shopping Curitiba

CURITIBA, PR

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
138	1.030	3
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
—	22.370 m²	10,68%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Rua Brigadeiro Franco, 2300, Centro
Cidade	Curitiba – PR
Ano de entrega	1996
Entrada no portfólio	jun/2026
Administrador	Allos



DADOS OPERACIONAIS – LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
98,9%	R\$ 22.036	R\$ 1.760



SHOPPING CENTER

Shopping Iguatemi Fortaleza

FORTALEZA, CE

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
624	6.700	12
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
6	90.165 m²	3,50%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Av. Washington Soares, nº 55, Edson Queiroz
Cidade	Fortaleza – CE
Ano de entrega	1982
Entrada no portfólio	set/2023
Administrador	JCC



DADOS OPERACIONAIS – LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
91,0%	R\$ 29.729	R\$ 2.006



SHOPPING CENTER

Shopping Parque Dom Pedro

CAMPINAS, SP

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
383	8.000	15
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
6	126.500 m²	6,86%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Av. Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra
Cidade	Campinas – SP
Ano de entrega	2002
Entrada no portfólio	-
Administrador	Allos



DADOS OPERACIONAIS – LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
98,4%	R\$ 18.601	R\$ 1.733



SHOPPING CENTER

Shopping Pátio Paulista

SAO PAULO, SP

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
308	1.638	7
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
3	41.530 m²	2,07%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	R. Treze de Maio, 1947, Bela Vista 
Cidade	Sao Paulo – SP
Ano de entrega	1989
Entrada no portfólio	mar/2025
Administrador	Iguatemi



DADOS OPERACIONAIS – LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
99,0%	R\$ 39.086	R\$ 4.235



CAPITÂNIA



R\$ **21,4 bilhões**

sob gestão
em 29/05/2026



66

fundos de
investimento



+540.000

investidores



42

colaboradores

8 anos

de casa em média



22 anos

de história



MQ1.br

rating de qualidade
emitido pela Moody's



37%

Plataformas,
WMs e EFPCs

63%

listados e cetipados



18 anos

média de tempo de
atuação conjunta dos
membros dos Comitês
de Crédito e Imobiliário

EQUIPE DE GESTÃO

COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero*

GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Christopher Smith, CFA*
Monik Dourado
Rogério Lino, CFA
Carlos Fernandes
Ariel Halaban
Rodrigo Zuniga
Guilherme Oliveira
André Fraga
Bruno Bacci

GESTÃO DE IMOBILIÁRIO

Caio Conca*
Fábio Góes
Gustavo Moura, CFA
Pedro Lobo, CFA
Alexandre Alfer
Vitor Pacheco
Gabriel Martins
Felipe Cateb
Fernando Ferreira
José Dimas
Thiago Marcadella
Arthur Castro
Fernanda Araújo

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Carlos Simonetti*
Flavia Krauspenhar*
Camila Lupino
Lucieli Andrade
Gustavo Castillo
Cauã Santos
Luis Felipe Medeiros

RISCO & COMPLIANCE

César Lauro da Costa*
Rafael Piccinini
Rafael Souza
Matheus Cavalcanti
Álvaro de Oliveira
João Luís Pezzuol
Renato Hwang Kim

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 profissionais



42 PROFISSIONAIS | **8 ANOS** DE CASA EM MÉDIA
TURN OVER⁽¹⁾ **REDUZIDO**



OS MEMBROS DOS COMITÊS DE CRÉDITO E IMOBILIÁRIO
TRABALHAM JUNTOS HÁ **18 ANOS** EM MÉDIA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Posição: Junho/2026

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VM (R\$)	VP (R\$)	COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11	Fundo de fundos de gestão ativa, com investimento preponderante em FII's e, de forma complementar, em CRI's...	2.730 mi	3.144 mi	392.504	Clique aqui >
CPSH11	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.228 mi	1.367 mi	38.251	Clique aqui >
AJFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	281 mi	352 mi	9.565	Clique aqui >
GSFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers, e outlets, desenvolvidos pela empresa General Shoppings e Outlets...	1.099 mi	1.224 mi	6.708	Clique aqui >
CPLG11	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	638 mi	611 mi	5.504	Clique aqui >
CPHF11	Fundo cetipado de mandato flexível: no mínimo 50% em CRI's e o restante em cotas de FII's e outros ativos...	83 mi	83 mi	2.360	Clique aqui >
CPUR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora em contratos de longo prazo.	692 mi	656 mi	1.791	Clique aqui >
ADSH11	Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.	495 mi	465 mi	153	Clique aqui >
SHPP11	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	599 mi	496 mi	126	Clique aqui >
CPOF11	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	628 mi	691 mi	119	Clique aqui >
MIDW11	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	201 mi	182 mi	102	Clique aqui >
GRAV11	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	92 mi	74 mi	94	Clique aqui >
HBCR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora sob contratos de longo prazo.	234 mi	209 mi	73	Clique aqui >

Dica: segure Ctrl e clique em “Clique aqui” para abrir o último Relatório Gerencial do fundo em uma nova guia.

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

REGULAMENTO	REL. GERENCIAL	INFORME MENSAL	INF. TRIMESTRAL	FATOS RELEVANTES
dez/25 >	mai/26 >	mai/26 >	mar/26 >	jul/26 >
dez/25 >	abr/26 >	abr/26 >	dez/25 >	mai/26 >
jan/25 >	mar/26 >	mar/26 >	set/25 >	dez/25 >
jul/24 >	fev/26 >	fev/26 >	jun/25 >	nov/25 >
jul/24 >	jan/26 >	jan/26 >	mar/25 >	out/25 >
nov/23 >	dez/25 >	dez/25 >	dez/24 >	out/25 >
set/23 >	nov/25 >	nov/25 >	set/24 >	jun/25 >
set/23 >	out/25 >	out/25 >	jun/24 >	fev/25 >
jun/23 >	set/25 >	out/25 >	mar/24 >	set/24 >
jan/23 >	ago/25 >	set/25 >	dez/23 >	set/24 >

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota negociada no mercado secundário no fechamento do último dia útil do mês.	—
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Patrimônio líquido do fundo dividido pelo número de cotas, no último dia do mês.	—
Valor de Mercado do Fundo	Cotação de fechamento multiplicada pelo número total de cotas emitidas (market cap).	—
Patrimônio Líquido (PL)	Soma dos ativos do fundo deduzidas as obrigações, conforme informe mensal à CVM.	—
Dividend Yield (Cota de Mercado)	Último rendimento distribuído, anualizado de forma composta $((1 + d/p)^{12} - 1)$, dividido pela cota de fechamento do mês — mais conservador que o anualizado simples $(\times 12)$ usado por várias gestoras.	DY mensal anualizado composto sobre a cota de FECHAMENTO na B3: $((1 + \text{dividendo do mês} \div \text{cota de fechamento})^{12} - 1)$. DY LTM: soma dos dividendos de 12 meses $\div$ cota de fechamento da competência.
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota da última emissão.	DY mensal anualizado composto sobre o preço da EMISSÃO de referência: $((1 + \text{dividendo do mês} \div \text{preço de emissão})^{12} - 1)$.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).	Cota de fechamento na B3 $\div$ valor patrimonial por cota do informe mensal CVM.
Dividend Yield (Cota Patrimonial)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota patrimonial — usado por gestoras (ex.: Pátria) em paralelo ao DY de mercado.	DY mensal anualizado composto sobre o valor PATRIMONIAL por cota do informe mensal CVM: $((1 + \text{dividendo do mês} \div \text{VP/cota})^{12} - 1)$.
Rendimento / Provento	Valor distribuído por cota aos cotistas, isento de IR para pessoa física nas condições da legislação vigente.	—
Mercado Secundário	Modalidade dedicada à compra e venda de cotas em bolsa, posteriores à oferta primária.	—
Liquidez (Volume Médio Diário)	Volume financeiro médio negociado por dia com as cotas do fundo no mês (também citado como ADTV — Average Daily Trading Volume).	Volume financeiro negociado no período $\div$ nº de pregões B3 do período (janela de 12 meses, fonte B3/COTAHIST).
Renda Fixa	Parcela do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais.	—
CDI	Certificado de Depósito Interbancário — taxa de referência da renda fixa brasileira, usada como benchmark.	—
ADTV	Average Daily Trading Volume — volume médio diário de negociação das cotas na B3; proxy de liquidez do fundo.	Average daily traded volume: volume financeiro negociado no período $\div$ nº de pregões B3 do período (janela de 12 meses, fonte B3/COTAHIST).

11 GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
Taxa Selic	Taxa básica de juros do país, definida pelo Banco Central.	—
IFIX	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 — benchmark do setor.	—
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo IBGE — principal índice de inflação e indexador de contratos.	—
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado pela FGV — indexador tradicional de contratos de locação.	—
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários — título de dívida lastreado em fluxos imobiliários (aluguéis ou vendas).	—
NOI (Net Operating Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis: receitas operacionais (aluguéis e correlatas) menos despesas operacionais no nível do ativo.	Resultado operacional caixa do imóvel: receitas de locação e estacionamento efetivamente recebidas, líquidas das despesas imobiliárias, antes de despesas do fundo, CRI e reservas.
ABL	Área Bruta Locável — área total (m²) de um imóvel disponível para locação.	—
Cap Rate	Taxa de capitalização — rendimento anual do imóvel dividido pelo valor de aquisição. Mercado oscila entre NOI (ex.: XP Malls) e aluguel anual contratado (ex.: Pátia/BTG) no numerador; ler a convenção do relatório.	NOI anualizado ÷ valor do ativo (aquisição ou laudo, conforme indicado).
ABL Própria	ABL dos imóveis ponderada pela participação (%) do fundo em cada um.	—
Fração Ideal	Percentual de propriedade que o fundo detém em um imóvel ou empreendimento.	—
Vacância Física	Percentual da ABL desocupada sobre a ABL total (ou ABL própria).	ABL vaga ÷ ABL própria total do portfólio, na posição do fim do mês (EOMONTH).
Inadimplência	Percentual da receita contratada não recebida no período.	—
Vacância Financeira	Percentual da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita contratada total. A potencial das vagas costuma usar aluguel de laudo/mercado; gestoras podem incluir carências e descontos (ex.: Pátia Offices).	Receita potencial das áreas vagas (asking rent) ÷ receita potencial total (contratada + asking das vagas).
Ocupação / Taxa de Ocupação	Percentual da ABL ocupada sobre a ABL total (ou ABL própria) — complemento da vacância física (ocupação ≈ 100% – vacância).	ABL locada ÷ ABL própria total do portfólio, na posição do fim do mês (complemento da vacância física).

11 GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
WALE / WAULT	Weighted Average Lease Expiration (ou Unexpired Lease Term) — prazo médio remanescente dos contratos de locação, ponderado pela receita.	Prazo médio remanescente dos contratos, ponderado pela receita contratada vigente (weighted average unexpired lease term), em anos.
Receita Potencial	Soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos — base do cálculo de vacância financeira.	—
LTM	Last Twelve Months — últimos 12 meses findos no mês de referência do indicador (ex.: vendas LTM, NOI LTM).	Last twelve months: soma dos 12 meses findos na competência (fluxos como vendas e NOI são SOMADOS, nunca média mensal).
Receita de Locação	Aluguéis, recuperações, multas e receitas da exploração de áreas comuns dos imóveis.	—
Alavancagem	Saldo devedor de operações de securitização/dívida usadas na aquisição de ativos, em geral expresso em % do PL ou do valor dos imóveis.	—
LTV (Loan to Value)	Relação entre o valor da dívida e o valor do ativo em garantia.	—
Yield on Cost (YoC)	Retorno do investimento em relação ao custo original de aquisição (ou desenvolvimento).	—
Guidance	Projeção divulgada pela gestão sobre distribuição ou desempenho futuro do fundo.	—
Resultado Distribuível	Resultado do período disponível para distribuição aos cotistas (antes ou após retenções conforme política do fundo).	—
FII Estratégicos	Cotas de outros FIIs classificadas como posição estrutural da carteira — alocação de longo prazo, em geral alinhada à tese do fundo.	—
FII Táticos	Cotas de outros FIIs classificadas como posição tática — alocação oportunística ou de liquidez, distinta das posições estratégicas de longo prazo.	—
Presença em Pregões	Percentual dos pregões da B3 em que a cota do fundo registrou negócios.	Nº de pregões com negócio no ticker ÷ nº total de pregões B3 da janela de 12 meses.
Giro	Percentual das cotas emitidas negociadas em mercado secundário nos últimos 12 meses.	Quantidade de cotas negociadas em 12 meses ÷ total de cotas emitidas ao fim da competência.
Resultado Acumulado não Distribuído	Saldo de resultado caixa gerado e ainda não distribuído aos cotistas (reserva).	Resultado caixa gerado menos rendimentos distribuídos, acumulado no semestre (base de apuração da distribuição mínima de 95% — Lei 8.668/93), por cota do fim do mês.

11 GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
TERMOS DO SETOR — SHOPPINGS		
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers.	—
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado — proxy de desempenho do varejo.	—
Vendas	Vendas totais declaradas pelos lojistas dos shoppings no período.	—
SSS (Same Store Sales)	Vendas das mesmas lojas presentes no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior (desconsidera entradas e saídas).	Same-store sales: variação das vendas dos mesmos lojistas presentes nos dois períodos comparados, excluindo áreas inauguradas/desativadas.
SSR (Same Store Rent)	Aluguéis das mesmas lojas presentes no mesmo local nos dois períodos comparados.	Same-store rent: variação do aluguel dos mesmos lojistas presentes nos dois períodos comparados.
Aluguel Mínimo (AMM)	Aluguel mínimo (ou aluguel base) previsto no contrato do lojista.	—
Aluguel Percentual / Complementar (A%)	Diferença, se positiva, entre o aluguel calculado sobre a porcentagem de vendas e o aluguel mínimo.	—
Mall & Mídia (M&M)	Receita de publicidade/merchandising nos shoppings e aluguel de quiosques, stands e espaços nas áreas comuns (mall).	—
Custo de Ocupação	Percentual das vendas do lojista comprometido com aluguel (mínimo + percentual), condomínio e fundo de promoção e propaganda.	—
Inadimplência Líquida	Considera não apenas os vencimentos do mês recebidos, mas também boletos em aberto de vencimentos anteriores (relação entre o faturado e o recebido no mês e em atrasados).	—
Descontos	Desconto concedido aos lojistas sobre o aluguel mínimo.	—
Âncora / Megaloja / Satélite	Âncora: loja de grande porte (em geral >1.000 m²) que atrai fluxo ao shopping; Megaloja: 500–999 m²; Satélite: até 500 m², tipicamente no entorno das âncoras.	—
Mix de Lojas (Tenant-mix)	Composição estratégica de segmentos e tamanhos de lojas do shopping (alimentação, vestuário, lazer, serviços etc.), definida pelo operador.	—

11 GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
NOI Caixa	NOI do shopping já descontada a inadimplência líquida do período.	Resultado operacional caixa do imóvel: receitas de locação e estacionamento efetivamente recebidas, líquidas das despesas imobiliárias, antes de despesas do fundo, CRI e reservas.
Leasing Spread	Comparação entre o aluguel mínimo médio do novo contrato e o último aluguel mínimo faturado do contrato anterior para o mesmo espaço.	—
Capex	Capital expenditure — investimento em revitalização, expansão ou aquisição do shopping.	—
Encargos de Lojas Vagas	Despesas de unidades vagas pagas pelo proprietário (energia, água, condomínio, fundo de promoção).	—
Outlet	Formato de shopping especializado em lojas de desconto ou ponta de estoque.	—
Operador	Empresa especializada responsável pela administração do dia a dia do shopping.	—

12 DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto deste estudo. As informações disponibilizadas pelos diferentes Fundos variam em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo podem ser diferente. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485
3º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

