



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

CAPITÂNIA SHOPPINGS FII
CPSH11
AGOSTO DE 2026

 **CAPITÂNIA**
INVESTIMENTOS

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.

CNPJ 47.896.665/0001-99
ADMINISTRADOR BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM
PÚBLICO-ALVO Investidores em Geral
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 0,92% a.a. sobre o Patrimônio Líquido
DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO 10º dia útil do mês
CLASSIFICAÇÃO ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
QUANTIDADE DE COTAS 123.163.844

INÍCIO DO FUNDO 23/02/2023
GESTOR Capitânia Investimentos
EXERCÍCIO SOCIAL 1º de janeiro a 31 de dezembro
TAXA DE PERFORMANCE 10,00% do que exceder 100% do IPCA + 6% a.a.
DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO 15º dia útil do mês
QUANT. OFERTAS REALIZADAS 5
QUANTIDADE DE COTISTAS 38.659

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota) R\$ 9,62 Considerando a cota de fechamento de 31/08/2026	Valor Patrimonial (R\$/Cota) R\$ 11,53
Valor de Mercado R\$ 1.184.836.179	Patrimônio Líquido R\$ 1.419.754.663
Price to Book 0,83	Último rendimento (R\$/Cota) R\$ 0,11
Dividend Yield 14,62% a.a. Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 31/08/2026	

SUMÁRIO

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

03 FUNDO A MERCADO

04 INDICADORES FINANCEIROS

05 DIVIDENDOS

06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

07 INSTITUCIONAL

08 ANEXOS

09 GLOSSÁRIO

10 DISCLAIMER

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO MACRO

Ações globais subiram 2% (EUA +1,3%, Europa +1,5%, Ásia +3%); FII's globais caíram 2%. O dólar cedeu 0,4% e as commodities avançaram 6% no mês (ouro +16%, açúcar +20%). Os juros da dívida pública preocupam o mundo: os EUA pagaram 5,2% no 30 anos, maior desde 2001, e anunciaram recompras sem efeito; Alemanha capta a 3,3% e Japão a 2,9%. Com juros reais entre -0,5% e 0,5%, ativos de risco e ouro seguem impulsionados.

Emergentes superaram os centrais em ações (+4%) e moedas (+1,5%). No Brasil, o corte de recomendação do Morgan Stanley derrubou o Ibovespa até 5%, mas o mês fechou em -0,3%; o IFIX caiu 1,5% e o real perdeu 2%. Falas do Ministro da Fazenda levaram a NTN-B de dez anos de 7,93% para 7,76%, com expectativas de inflação ainda resilientes.

O FUNDO NO MÊS

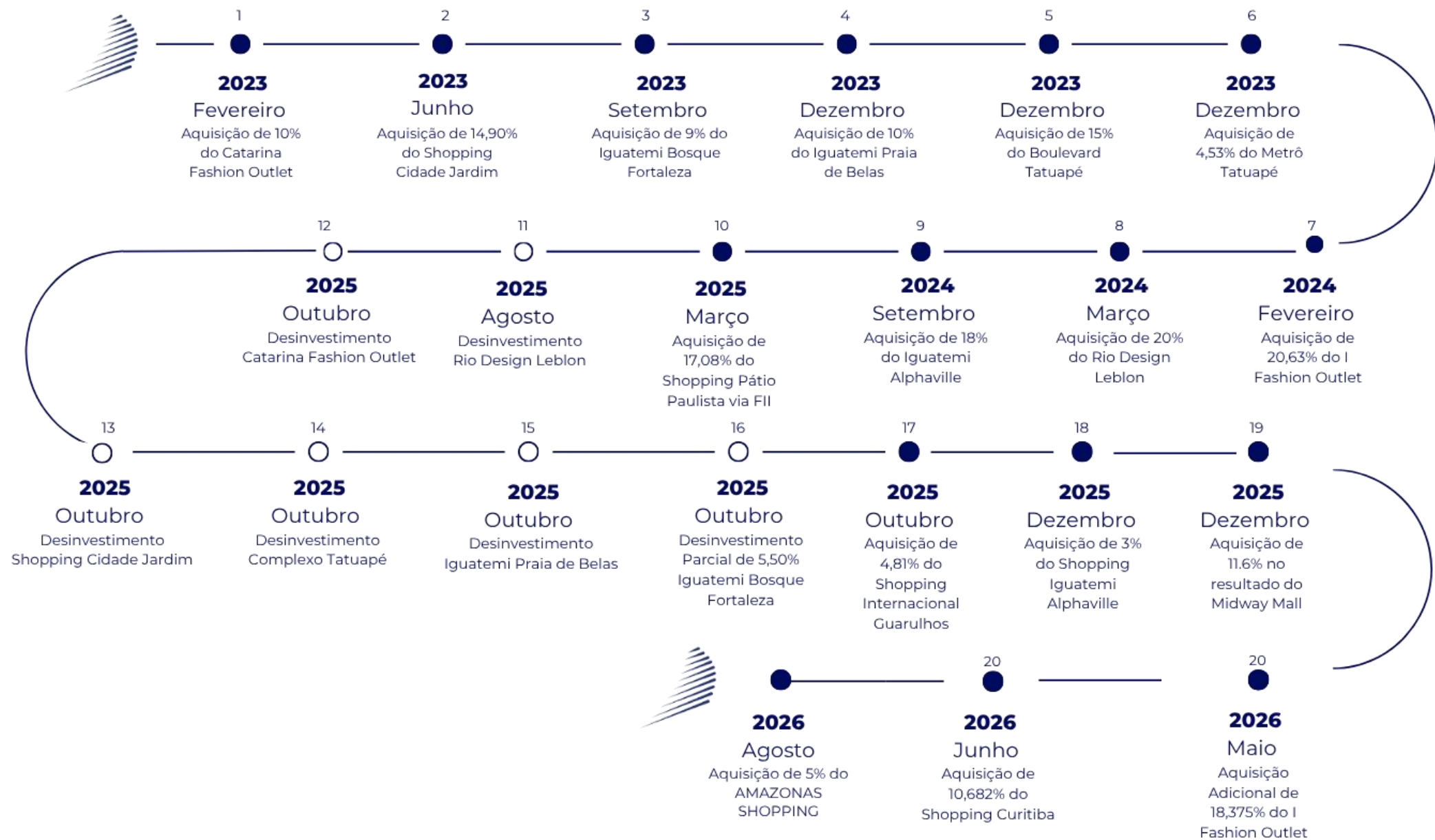
Em agosto, o Fundo concluiu a aquisição de 5% do Amazonas Shopping, em Manaus/AM, por R\$ 51,8 milhões, pagos à vista com recursos próprios, a um cap rate de 9,19% a.a. sobre o NOI dos últimos 12 meses. A operação foi feita em conjunto com a Allos, administradora do empreendimento.

Inaugurado em 1991, o Amazonas é o primeiro e mais tradicional shopping de Manaus, com 215 lojas e ocupação de 96,7% em julho. Nos 12 meses até julho, registrou vendas de R\$ 34,6 mil/m² e NOI de R\$ 2,6 mil/m², com altas de 6,3% e 8,8% sobre os 12 meses anteriores. Nos dois indicadores, é o segundo maior do portfólio, atrás apenas do Pátio Paulista, e passa a responder por 6,7% do NOI próprio do Fundo. A aquisição também reforça a diversificação geográfica da carteira, com exposição à região Norte.

Somada à compra de 10,7% do Shopping Curitiba em junho, são R\$ 97 milhões investidos em dois shoppings em dois meses, ambos a cap rates acima de 9% a.a.

No mês, o Fundo apurou resultado de R\$ 0,13/cota e distribuiu R\$ 0,11/cota, equivalente a um dividend yield de 14,6% a.a. Pelo segundo mês seguido, o resultado superou a distribuição.

02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES



02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

ATIVOS NO PORTFÓLIO

9

ESTADOS

6

ABL TOTAL (100%)

510.514 m²

ABL DO FUNDO

39.590 m²



I Fashion Outlet

NOVO HAMBURGO, RS

20.048 m² · 39%

ABL fundo 7.819 m²



Iguatemi Alphaville

BARUERI, SP

30.968 m² · 21%

ABL fundo 6.503 m²



Internacional de Guarulhos

GUARULHOS, SP

75.211 m² · 5%

ABL fundo 3.618 m²



Midway Mall

NATAL, RN

66.167 m² · 9%

ABL fundo 5.968 m²



Shopping Amazonas

MANAUS, AM

37.555 m² · 5%

ABL fundo 1.878 m²



Shopping Curitiba

CURITIBA, PR

22.370 m² · 11%

ABL fundo 2.390 m²



Shopping Iguatemi Fortaleza

FORTALEZA, CE

90.165 m² · 4%

ABL fundo 3.156 m²



Shopping Parque Dom Pedro

CAMPINAS, SP

126.500 m² · 6%

ABL fundo 7.177 m²



Shopping Patio Paulista

SAO PAULO, SP

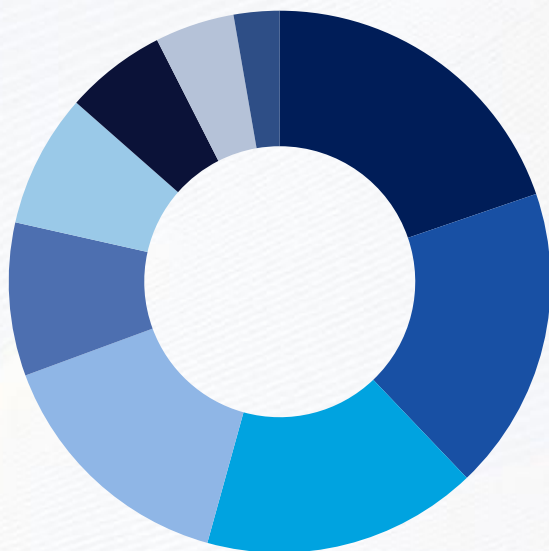
41.530 m² · 3%

ABL fundo 1.082 m²

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
Iguatemi Alphaville	Direta	21,0%	17,5%	95,2%	30.968	6.503	26.602	▲ 7,4%	1.964	▼ 1,1%
Shopping Parque Dom Pedro	Via FII	5,7%	17,4%	98,3%	126.500	7.177	18.544	▲ 1,4%	1.771	▲ 7,6%
Midway Mall	Via FII	9,0%	15,8%	97,1%	66.167	5.968	26.935	▲ 5,6%	1.939	▲ 2,7%
I Fashion Outlet	Direta	39,0%	14,4%	93,7%	20.048	7.819	22.084	▲ 5,5%	1.350	▲ 8,6%
Shopping Iguatemi Fortaleza	Direta	3,5%	8,6%	89,0%	90.165	3.156	30.009	▲ 9,3%	1.996	▲ 5,0%
Internacional de Guarulhos	Direta	4,8%	7,5%	98,6%	75.211	3.618	17.939	▲ 1,9%	1.509	▼ 1,8%
Shopping Amazonas	Direta	5,0%	6,7%	96,7%	37.555	1.878	34.614	▲ 6,3%	2.598	▲ 8,8%
Shopping Patio Paulista	Via FII	2,6%	6,3%	99,0%	41.530	1.082	38.830	▼ 1,7%	4.223	▼ 0,1%
Shopping Curitiba	Direta	10,7%	5,8%	98,4%	22.370	2.390	22.102	▲ 4,5%	1.772	▲ 6,9%
TOTAL / MÉDIA PONDERADA	—	7,8%	11,1%	96,0%	510.514	39.590	24.222	▲ 5,0%	1.845	▲ 3,9%

CONCENTRAÇÃO POR ABL PRÓPRIA

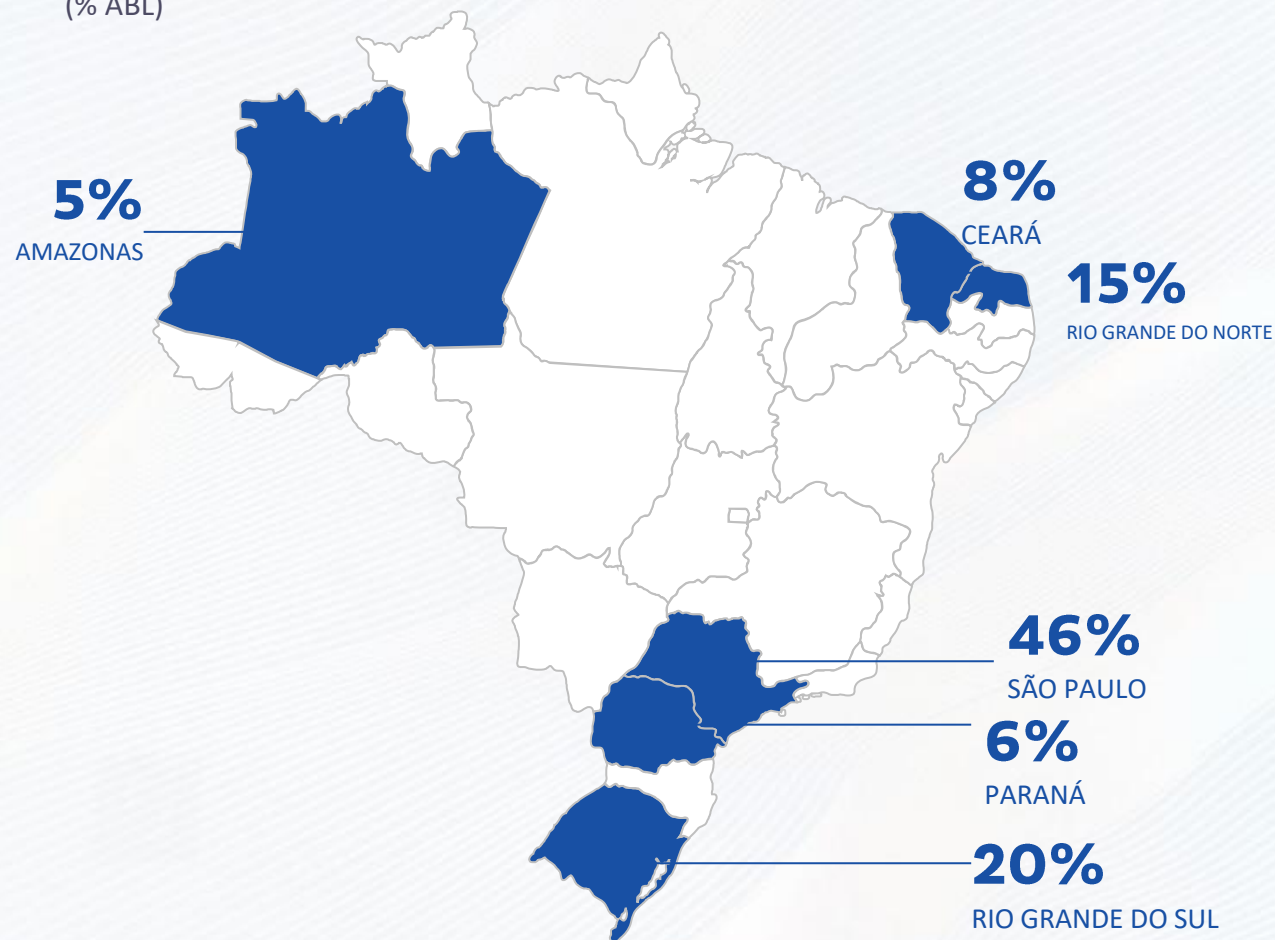


CONCENTRAÇÃO POR NOI PRÓPRIO (LTM)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL)



ONDE ESTÁ O PORTFÓLIO

ATIVOS

9

shopping centers

ESTADOS

6

CIDADES

9

EM CAPITALAIS

56%

das cidades do portfólio

ABL PRÓPRIA

39.590 m²

de 510.514 m² de ABL total

DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

Taxa de Ocupação (% da ABL própria)

ABL OCUPADA **96%**

ABL VAGA: 4,0%

Vendas (R\$/m² · LTM)

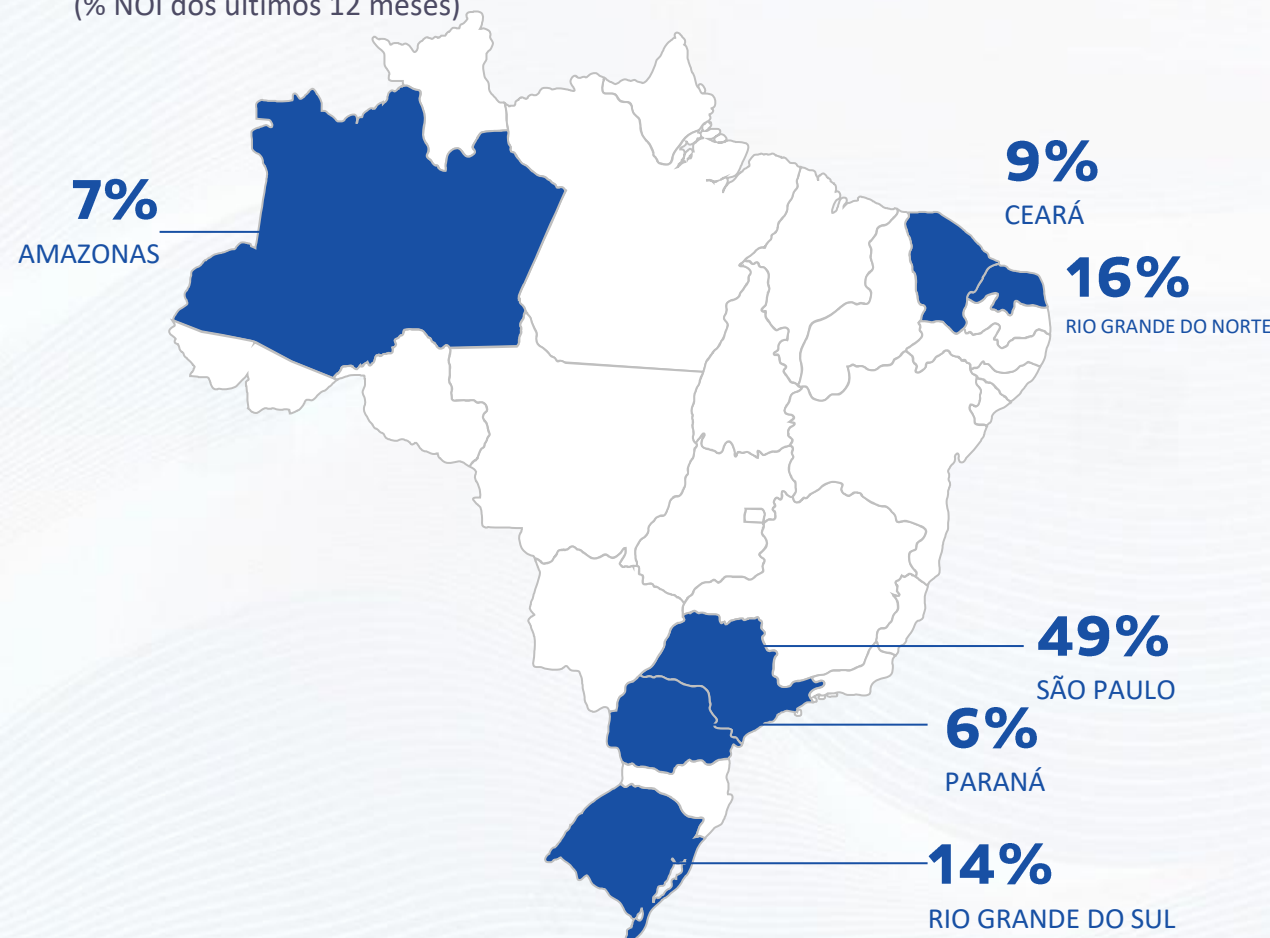
R\$ 24.222 ▲ 6,1% em 12 meses

NOI (R\$/m² · LTM)

R\$ 1.845 ▲ 4,5% em 12 meses

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

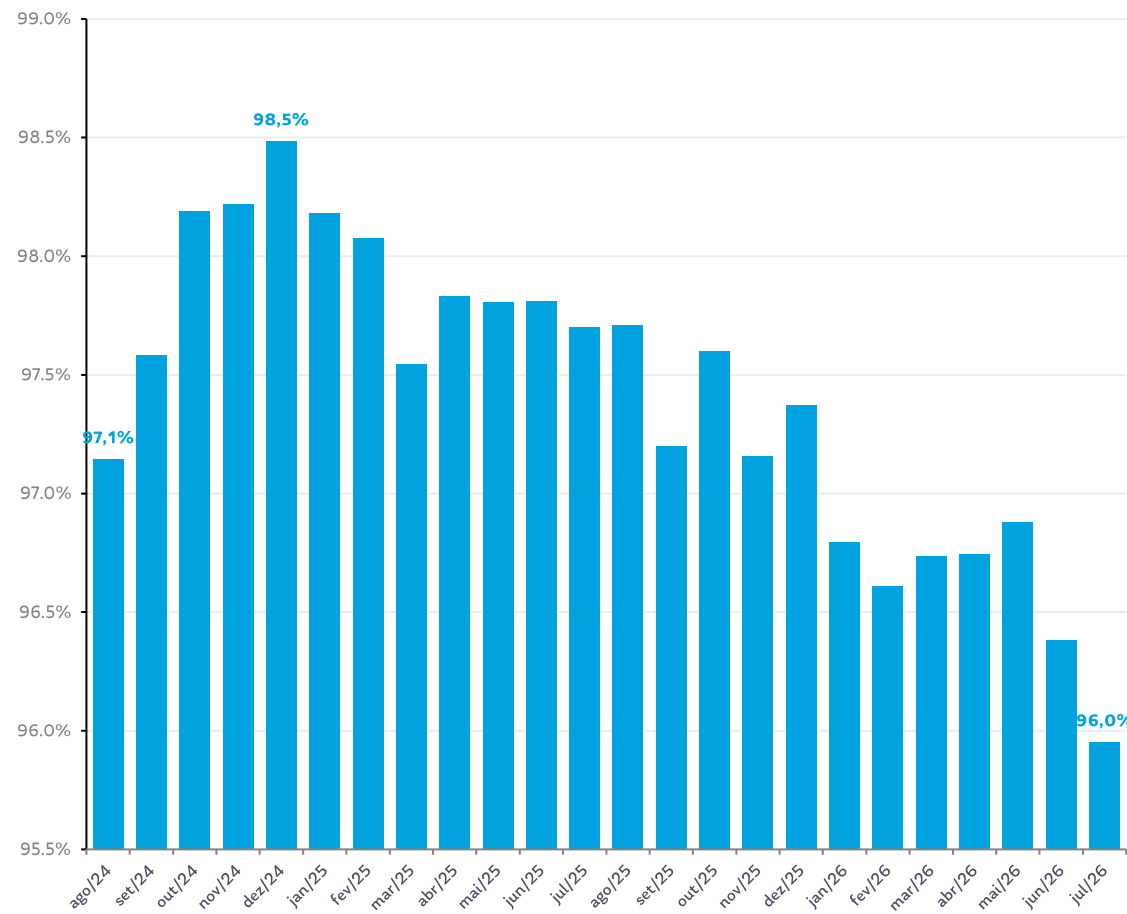
(% NOI dos últimos 12 meses)



INDICADORES OPERACIONAIS — CONSOLIDADO (24 MESES)

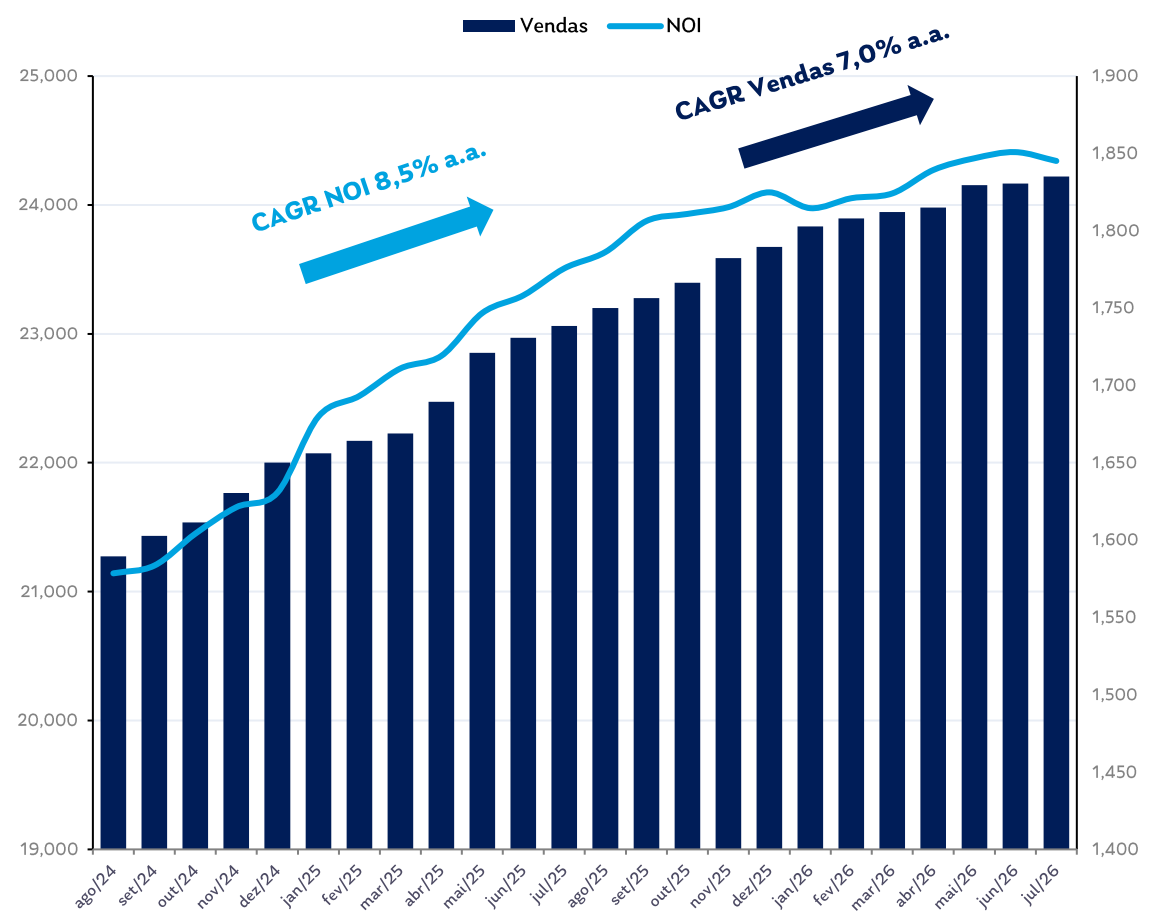
jul/26 · Ocupação 96,0% · Vendas R\$ 24.222/m² LTM · NOI R\$ 1.845/m² LTM

OCUPAÇÃO (%)



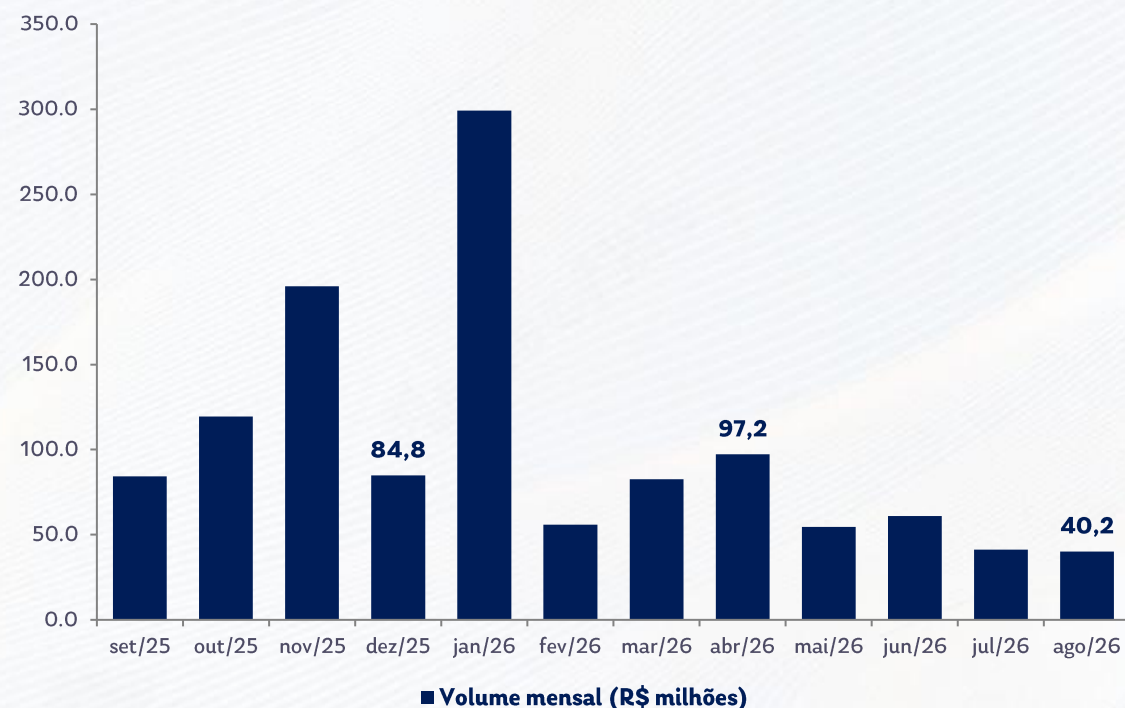
VENDAS E NOI (R\$/m² LTM) — PONDERADO PELA ABL PRÓPRIA

Eixo esquerdo: Vendas · Eixo direito: NOI

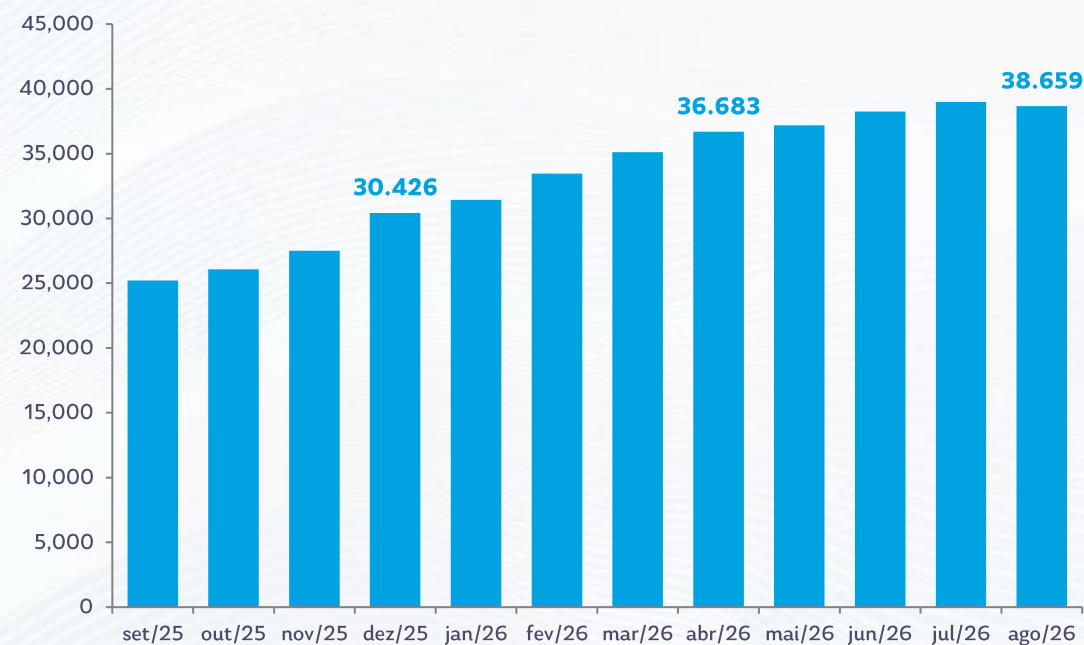


03 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



No mês de agosto de 2026, as cotas do CPSH11 fecharam em R\$ 9,62, com uma média diária de negócios de R\$ 1.912.304.



O Fundo encerrou agosto com 38.659 cotistas, redução de 0,9% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em Fevereiro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo **rendeu 60,8%** e a cota a mercado ajustada **rendeu 59,4%**, versus 34,0% do IFIX e 43,9% do CDI líquido.



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
CPSH11 Patrimonial	60,8	14,2
CPSH11 Mercado	59,4	13,9
CDI Líquido	43,9	10,7
IMA-B	35,0	8,8
IFIX	34,0	8,5

04 INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



O Fundo reconheceu, no mês de agosto de 2026, resultado (base caixa) de R\$ 0,13/cota.

CPSH11	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	LTM
RECEITAS	22.261.858	15.263.180	13.729.529	17.886.080	18.036.203	20.968.799	175.020.736
Imóveis + FII estratégico	10.058.451	11.807.490	9.639.513	11.103.218	16.648.878	19.857.761	128.657.295
Rendimento (aluguel e dividendo)	5.485.576	5.151.217	6.147.447	6.730.489	5.479.285	8.051.146	112.162.673
Ganho de capital	4.572.875	6.656.272	3.492.066	4.372.729	11.169.593	11.806.615	16.494.622
FII tático	11.902.293	3.002.306	4.039.489	6.734.438	1.329.577	1.053.153	43.459.591
Rendimento (dividendo)	2.802.126	2.163.918	3.101.245	3.174.439	2.286.985	2.554.210	21.843.169
Ganho de capital	9.100.167	838.388	938.244	3.559.999	(957.408)	(1.501.056)	21.616.422
Rendimento de CRIs	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento Caixa	301.115	453.384	50.526	48.424	57.748	57.884	2.903.850
DESPESAS	(4.423.886)	(4.145.851)	(2.026.911)	(4.466.978)	(2.174.643)	(4.627.141)	(31.901.981)
Taxa de Administração e Gestão	(812.745)	(902.737)	(896.268)	(875.372)	(903.455)	(929.592)	(9.306.286)
Imposto sobre ganho de capital	(2.808.732)	(1.835.151)	(442.434)	(1.836.809)	(2.059.317)	(3.139.204)	(16.056.043)
Despesas Imobiliárias	(285.682)	(326.464)	(314.818)	(261.902)	(363.314)	(449.479)	(5.813.129)
Despesa de Alavancagem	(404.300)	(856.137)	-	-	-	-	1.465.242
Outras Despesas	(112.426)	(225.362)	(373.391)	(1.492.895)	1.151.443	(108.866)	(2.191.765)
Resultado	17.837.972	11.117.329	11.702.618	13.419.102	15.861.560	16.341.658	143.118.754
Distribuição	10.717.493	12.084.696	14.767.708	13.548.023	13.548.023	13.548.023	134.390.811
Resultado / cota	0,22	0,11	0,10	0,11	0,13	0,13	1,51
Distribuição / cota	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	1,36
Resultado Acumulado / cota	0,09	0,06	0,03	0,02	0,04	0,07	

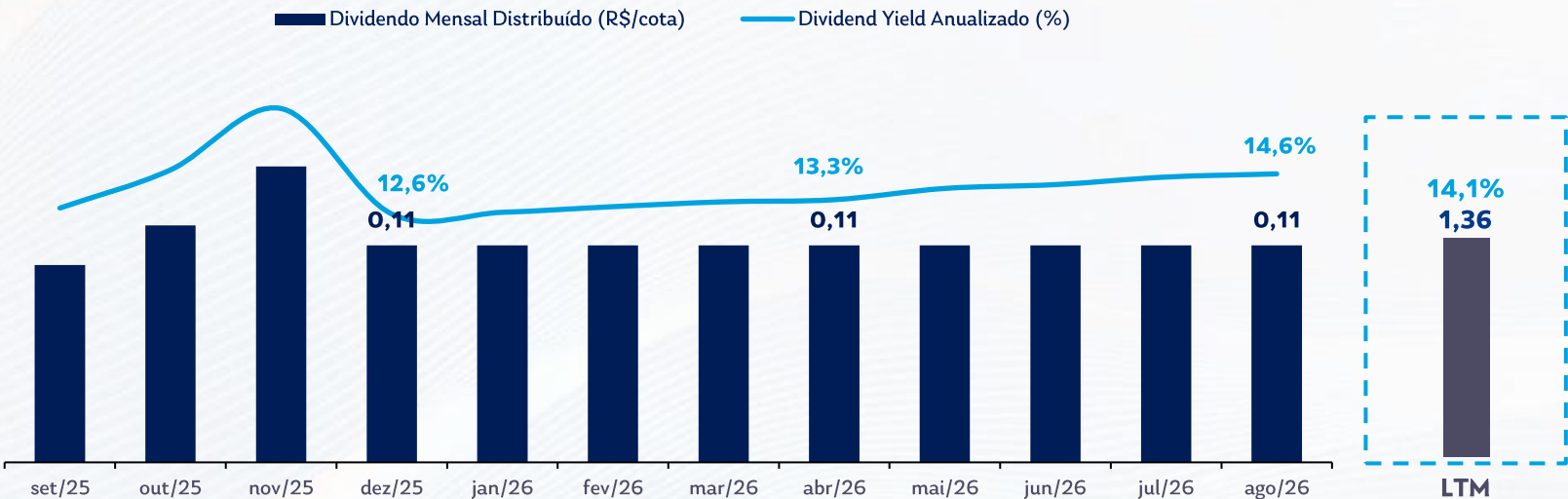
Observações: no LTM, Resultado/cota e Distribuição/cota somam cada mês na base de cotas com direito daquele mês. O Resultado Acumulado/cota é o saldo do exercício após as distribuições, dividido pelas cotas atuais, e não corresponde à diferença entre as duas linhas do LTM: o saldo zera na abertura do exercício, emissões repartem o resultado retido entre mais cotas e o rendimento pago a recibos de subscrição sai do resultado sem compor o valor por cota. Distribuição acima do resultado é paga com resultado retido em meses anteriores.

05 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



O Fundo distribuiu, no mês de agosto, **R\$ 0,11 por cota**, o equivalente a um dividend yield de **14,6% a.a.**, considerando a cota de fechamento de 31/08/2026.



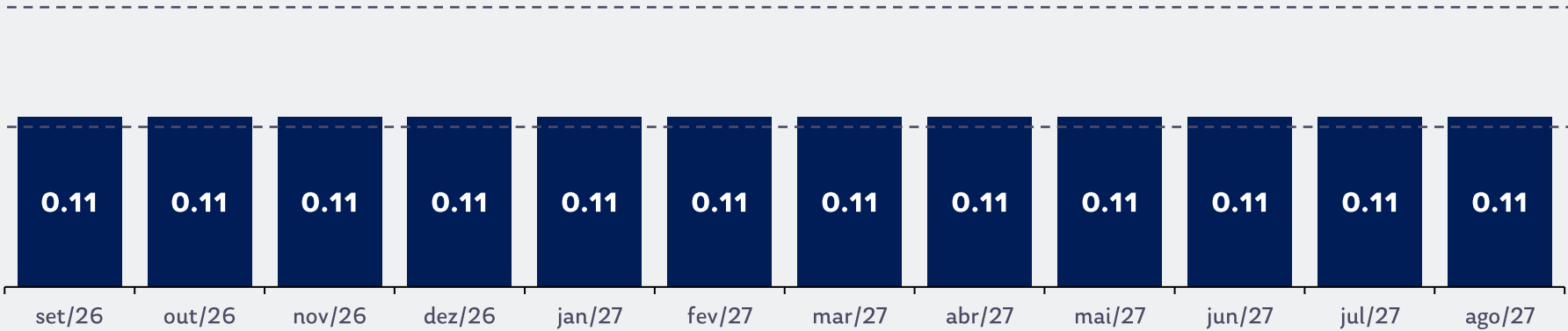
GUIDANCE



A Gestão projeta a distribuição entre **R\$ 0,09/cota** e **R\$ 0,13/cota** pelos próximos 12 meses.

Banda Superior
DY¹: 17,5% a.a.
R\$ 0,13/cota

Banda Inferior
DY¹: 11,8% a.a.
R\$ 0,09/cota



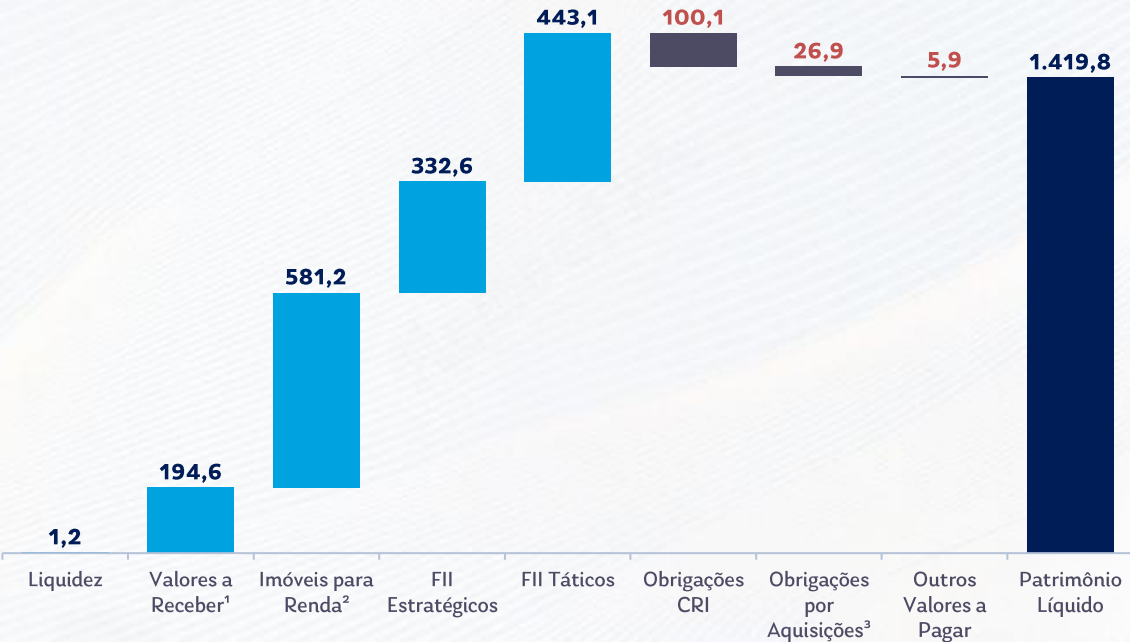
Dividend Yield
estabilizado¹
14,6% a.a.

Dividendo estabilizado
de
R\$ 0,11/cota

06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

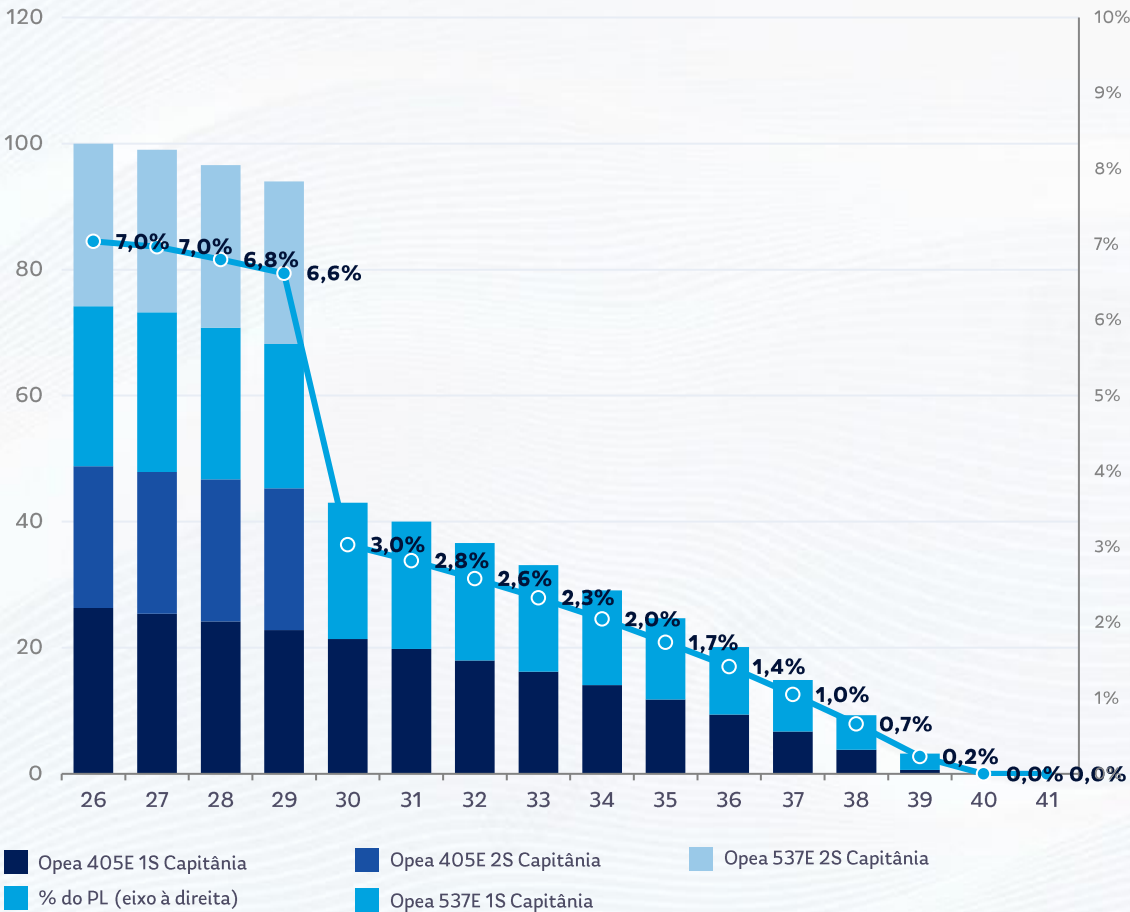
Em R\$ mm



O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R\$ 1.420 milhões**, aproximadamente.

ENDIVIDAMENTO DO FUNDO

Evolução da Alavancagem do CPSH11
R\$ Milhões



DÍVIDA LÍQUIDA · LIQUIDEZ, ALAVANCAGEM E PARCELAMENTOS

LIQUIDEZ TOTAL

R\$ 444,3 mm

caixa D+0 + FII tático D+2

DÍVIDA BRUTA — CRI

R\$ 100,1 mm

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

A RECEBER E A PAGAR

+ R\$ 167,6 mm

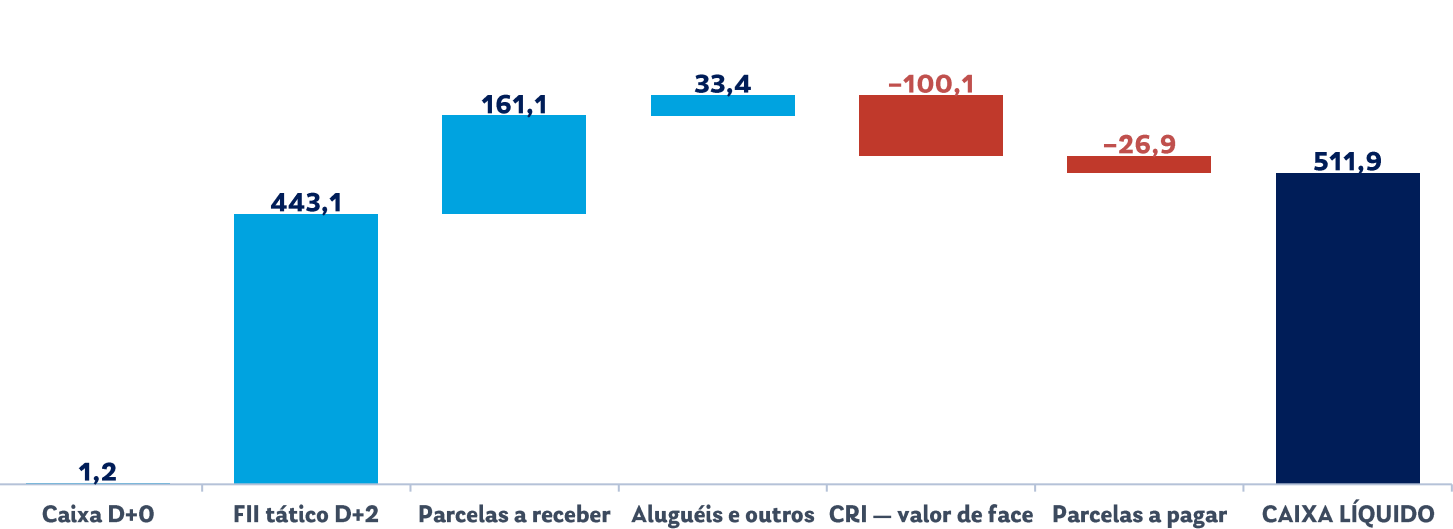
161,1 venda + 33,4 aluguéis e outros a receber – 26,9 a pagar

CAIXA LÍQUIDO

R\$ 511,9 mm

posição credora · 3,5x a dívida bruta + a pagar

DÍVIDA LÍQUIDA · R\$ mm, valor de face



CRI · R\$ mm

CETIP	Série	Taxa	Venc.	Saldo
25B2690608	Opea 405 ^a /1 ^a	CDI + 1,80%	02/40	26,3
25J3640384	Opea 537 ^a /2 ^a	CDI + 2,30%	10/30	25,8
25J3640354	Opea 537 ^a /1 ^a	CDI + 1,80%	10/40	25,4
25G4176421	Opea 405 ^a /2 ^a	CDI + 2,30%	08/30	22,5
Total				100,1

A RECEBER — VENDA DE IMÓVEIS R\$ 161,1 mm · principal · aluguéis e outros R\$ 33,4 mm

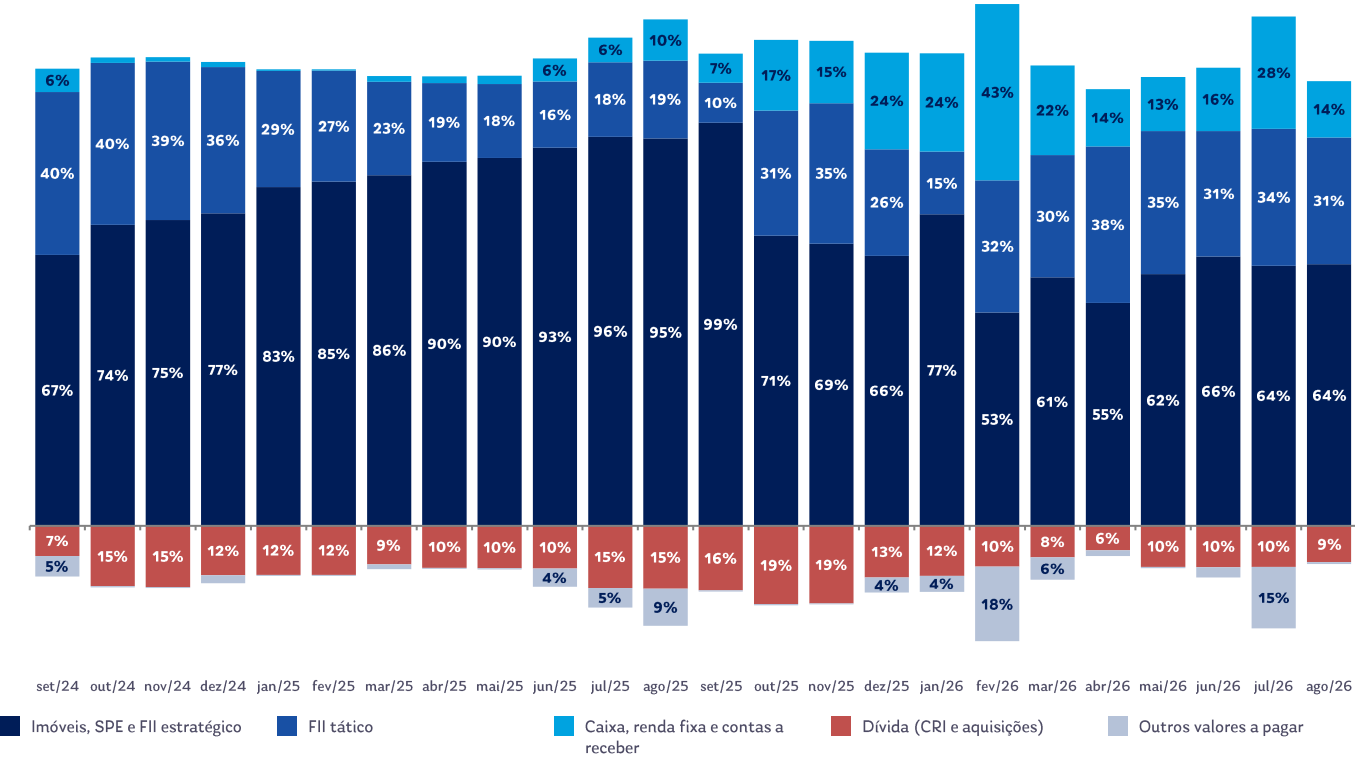
Iguatemi Fortaleza 58,4 · Metro Tatuapé 9,3 · Praia de Belas 6,5 · Metro Boulevard Tatuapé 4,4 até 10/27 · Catarina Fashion Outlet 83,5 até 11/27

A PAGAR — AQUISIÇÃO R\$ 26,9 mm

I Fashion Outlet · até 05/27

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

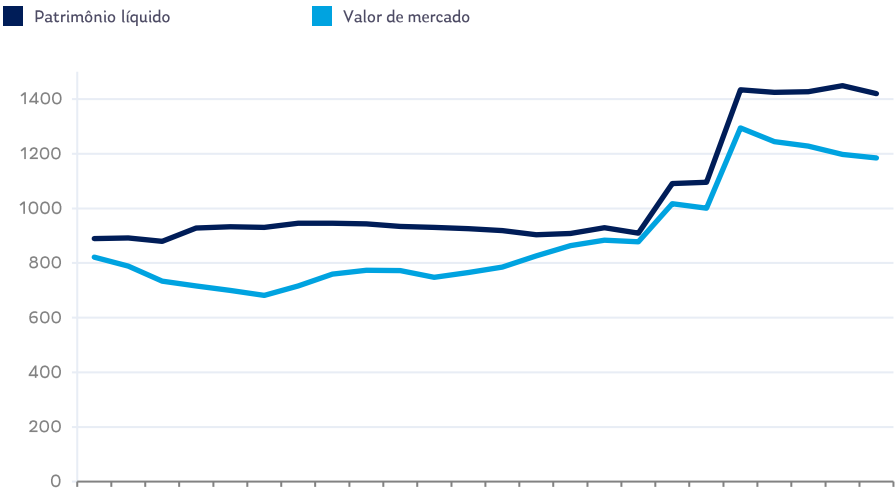
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL, 24 MESES)



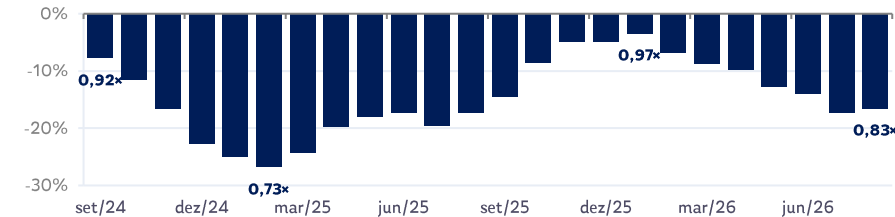
PL (AGO/26)
R\$ 1.419,8 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 11,53

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



ÁGIO/DESÁGIO



VALOR DE MERCADO
R\$ 1.184,8 mm
P/VP de 0,83x

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)
89,0%	R\$ 30.009	R\$ 1.996



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)
95,2%	R\$ 26.602	R\$ 1.964



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)
93,7%	R\$ 22.084	R\$ 1.350



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)
98,6%	R\$ 17.939	R\$ 1.509



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	5,67%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Av. Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra
Cidade	Campinas – SP
Ano de entrega	2002
Entrada no portfólio	jan/2020
Administrador	Allos



DADOS OPERACIONAIS – LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
98,3%	R\$ 18.544	R\$ 1.771



SHOPPING CENTER

Shopping Patio Paulista

SAO PAULO, SP

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
308	1.638	7
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
3	41.530 m²	2,61%

DADOS DO IMÓVEL

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



DADOS OPERACIONAIS – LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
99,0%	R\$ 38.830	R\$ 4.223



SHOPPING CENTER

Midway Mall

NATAL, RN

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
289	3.660	7
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
3	66.167 m²	9,02%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Avenida Nevaldo Rocha, 3775, Tirol
Cidade	Natal – RN
Ano de entrega	2005
Entrada no portfólio	dez/2025
Administrador	Ancar Ivanhoe



DADOS OPERACIONAIS – LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
97,1%	R\$ 26.935	R\$ 1.939



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)
98,4%	R\$ 22.102	R\$ 1.772



SHOPPING CENTER

Shopping Amazonas

MANAUS, AM

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
215	1.712	5
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
—	37.555 m²	5,00%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Av. Djalma Batista, 482 , Parque 10 de Novembro
Cidade	Manaus – AM
Ano de entrega	1991
Entrada no portfólio	ago/2026
Administrador	Allos



DADOS OPERACIONAIS – LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
96,7%	R\$ 34.614	R\$ 2.598





08 INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA



R\$ 21,7 bilhões

sob gestão
em 31/08/2026



67

fundos de
investimento



+570.000

investidores



43

colaboradores

8 anos

de casa em média



23 anos

de história



MQ1.br

rating de qualidade
emitido pela Moody's



35%

Plataformas,
WMs e EFPCs

65%

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
Arthur Castro
Fernanda Araújo
Alik Nasser

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
Bruno Abssamra

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 profissionais



43 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

* Membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário | ¹ Taxa de rotatividade de colaboradores de uma empresa

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR PATRIMONIAL (R\$)	Nº DE COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11 FII Capitânia Securities II	Fundo de fundos de gestão ativa, com investimento preponderante em FIIs e, de forma complementar, em CRIs. Busca renda recorrente e ganho de capital.	2.715.368.508	3.081.805.125	398.543	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.184.836.179	1.419.754.708	38.659	Clique aqui
GSFI11 General Shopping & Outlets do Brasil FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers, e outlets, desenvolvidos pela empresa General Shoppings e Outlets do Brasil.	1.077.355.726	1.234.333.839	6.838	Clique aqui
CPUR11 Capitânia HBC Renda Urbana FII	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora em contratos de longo prazo.	728.448.501	673.736.457	1.900	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	631.267.660	730.633.883	117	Clique aqui
CPLG11 Capitânia Logística FII	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	619.913.250	605.602.953	5.601	Clique aqui
SHPP11 Pátio Paulista FII	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	612.808.980	496.222.480	135	Clique aqui

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (CONTINUAÇÃO)

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR PATRIMONIAL (R\$)	Nº DE COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
ADSH11 FII AD Shopping	Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.	534.543.135	466.328.629	195	Clique aqui
AJFI11 AJ Malls FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	280.776.916	351.322.828	9.153	Clique aqui
HBCR11 FII HBC Renda Urbana	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora sob contratos de longo prazo.	243.200.000	209.136.202	73	Clique aqui
MIDW11 FII Midway Mall	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	210.735.000	184.085.228	103	Clique aqui
CPHF11 Capitânia Hedge Fund	Fundo cetipado de mandato flexível: no mínimo 50% em CRIs e o restante em cotas de FIIs e outros ativos imobiliários.	82.543.240	82.543.240	2.319	Clique aqui
SHOP11 FII Multi Shoppings	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	75.070.451	75.070.451	93	Clique aqui

09 ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

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

10 GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
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).
SSR (Same Store Rent)	Aluguéis das mesmas lojas presentes no mesmo local 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.
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.
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.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
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.
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota da última emissão.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).
Dividend Yield (Cota Patrimonial)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota patrimonial — usado por gestoras (ex.: Pátria) em paralelo ao DY de mercado.
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).
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.
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	Receitas operacionais do imóvel (aluguéis, estacionamento e correlatas) menos despesas operacionais no nível do ativo.
ABL	Área Bruta Locável — área total (m ²) 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.: Pátria/BTG) no numerador; ler a convenção do relatório.
ABL Própria	ABL dos imóveis ponderada pela participação (%) do fundo em cada um.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
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).
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.: Pátria Offices).
Ocupação / Taxa de Ocupação	Percentual da ABL ocupada sobre a ABL total (ou ABL própria) — complemento da vacância física (ocupação ≈ 100% – vacância).
WALE / WAULT	Weighted Average Lease Expiration (ou Unexpired Lease Term) — prazo médio remanescente dos contratos de locação, ponderado pela receita.
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).
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.
Giro	Percentual das cotas emitidas negociadas em mercado secundário nos últimos 12 meses.
Resultado Acumulado não Distribuído	Saldo de resultado caixa gerado e ainda não distribuído aos cotistas (reserva).

11 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 desse 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 pode 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

