



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

**GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII
GSFI11**

AGOSTO DE 2026

 **CAPITÂNIA**
INVESTIMENTOS

GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII

(TICKER B3: GSFI11)

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.

CNPJ 11.769.604/0001-13
ADMINISTRADOR PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
PÚBLICO-ALVO Investidores em Geral
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 1% a.a. sobre o Patrimônio Líquido
DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO Não se aplica
CLASSIFICAÇÃO ANBIMA Tijolo Renda Gestão Ativa - Shopping
QUANTIDADE DE COTAS 96.106.666

INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO 04/2019
GESTOR Capitânia Investimentos
EXERCÍCIO SOCIAL Dezembro
TAXA DE PERFORMANCE Não há
DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO Não se aplica
QUANT. OFERTAS REALIZADAS 5 (6ª em andamento na data-base)
QUANTIDADE DE COTISTAS 6.838

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota) R\$ 11,21 <small>Considerando a cota de fechamento de 31/08/2026</small>	Valor Patrimonial (R\$/Cota) R\$ 12,84
Valor de Mercado R\$ 1.077.355.726	Patrimônio Líquido R\$ 1.234.333.839
Price to Book 0,87	

SUMÁRIO

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

03 FUNDO A MERCADO

04 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

05 ATIVOS

06 INSTITUCIONAL

07 ANEXOS

08 GLOSSÁRIO

09 DISCLAIMER

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO MACRO

Ações globais subiram 2% (EUA +1,3%, Europa +1,5%, Ásia +3%); FIIs globais caíram 2%. O dólar cedeu 0,4% e as commodities avançaram 6% no mês. 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 de um banco estrangeiro 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, foram lavradas as escrituras definitivas da permuta, formalizando a transferência ao Fundo do Outlet Premium Fortaleza e da participação adicional no Outlet Premium Grande São Paulo. A cota encerrou o mês em R\$ 11,21, queda de 6,2% contra recuo de 1,5% do IFIX, com P/VP de 0,87 e média diária negociada de R\$ 0,3 milhão; em 12 meses, acumula retorno de 21,8%, ante 8,2% do IFIX. O patrimônio líquido chegou a R\$ 1,23 bilhão (R\$ 12,84 por cota, ante R\$ 12,69 em julho), o saldo devedor do CRI encerrou o mês em R\$ 565,3 milhões, 45,8% do PL, e a base de cotistas somou 6.838. A ocupação de julho foi de 91,6% da ABL própria, ante 91,2% em junho; nos últimos doze meses, as vendas somaram R\$ 20.286/m² e o NOI caixa, R\$ 1.084/m², com alta de 5,1% e 5,7% nos ativos com base comparável. Destaques para o Parque Shopping Barueri e o Outlet Premium Rio de Janeiro, com NOI/m² 12,8% e 11,1% maiores; o Outlet Premium Fortaleza, com 78,6%, segue com a menor ocupação da carteira.

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

ATIVOS NO PORTFÓLIO

10

ESTADOS

5

ABL TOTAL (100%)

227.434 m²

ABL DO FUNDO

136.867 m²



Outlet Premium Brasília

ALEXÂNIA, GO

17.360 m² · 50,0%

ABL fundo 8.680 m²



Outlet Premium Fortaleza

CAUCAIA, CE

16.104 m² · 49,0%

ABL fundo 7.891 m²



Outlet Premium Grande São Paulo

ITAQUAQUECETUBA, SP

16.601 m² · 84,0%

ABL fundo 13.945 m²



Outlet Premium Imigrantes

SÃO BERNARDO DO CAMPO, SP

17.673 m² · 49,0%

ABL fundo 8.660 m²



Outlet Premium Rio de Janeiro

DUQUE DE CAXIAS, RJ

20.906 m² · 50,0%

ABL fundo 10.453 m²



Outlet Premium Salvador

CAMAÇARI, BA

15.913 m² · 51,0%

ABL fundo 8.116 m²



Outlet Premium São Paulo

ITUPEVA, SP

29.703 m² · 49,4%

ABL fundo 14.679 m²



Parque Shopping Barueri

BARUERI, SP

36.300 m² · 89,6%

ABL fundo 32.525 m²



Parque Shopping Sulacap

RIO DE JANEIRO, RJ

29.022 m² · 50,0%

ABL fundo 14.511 m²



Shopping Bonsucesso

GUARULHOS, SP

27.852 m² · 62,5%

ABL fundo 17.408 m²

Outlet Premium São Paulo: inclui a Expansão, detida por meio da SPE Bavi (49%) desde 28/05/2026; o Outlet Premium São Paulo é detido diretamente (49,5%).

CARTEIRA DE ATIVOS

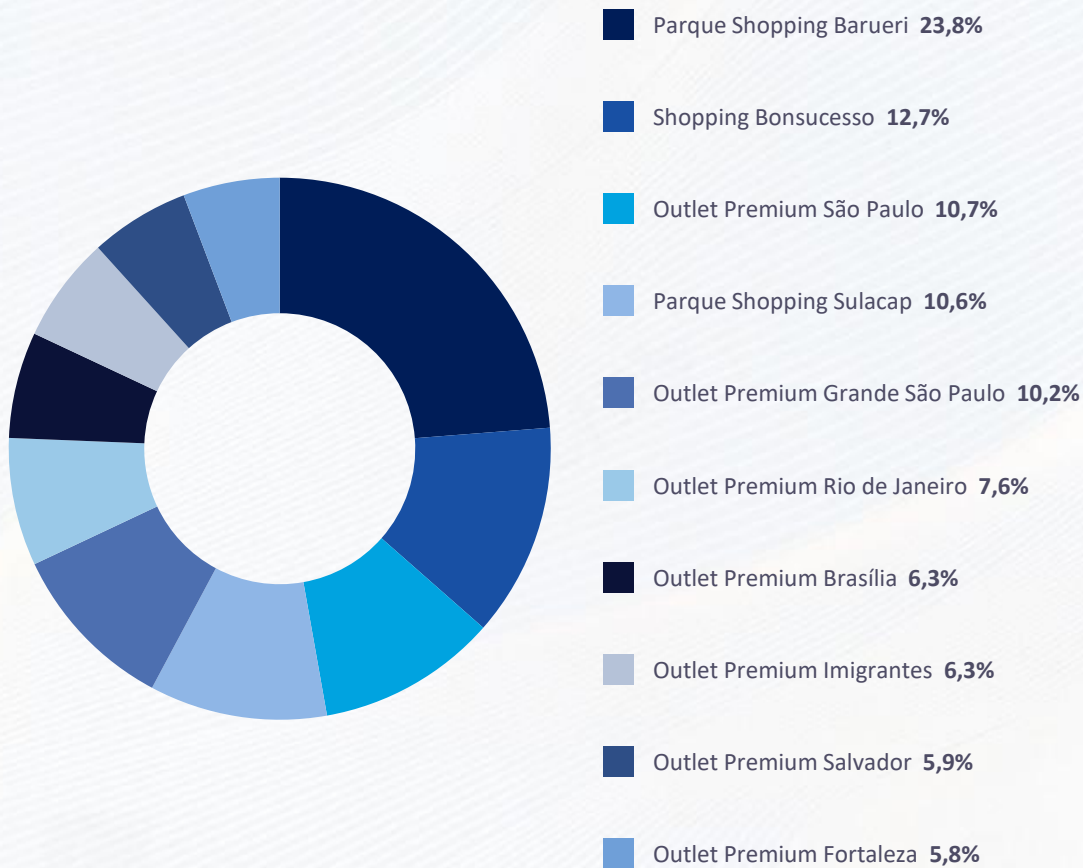
ATIVO	EXPOSIÇÃO	PART.	% CART. (NOI)	OCUP. JUL/26	ABL 100% (m²)	ABL FUNDO (m²)	VENDAS R\$/m² LTM	VAR. LTM × LTM ANT.	NOI CAIXA R\$/m² LTM	VAR. LTM × LTM ANT.
Parque Shopping Barueri	Direta	89,6%	23,6%	93,9%	36.300	32.525	15.731	▲ 8,0%	1.034	▲ 12,8%
Outlet Premium São Paulo ⁵	Direta + SPE	49,4%	21,2%	98,0%	29.703	14.679	31.776	▲ 4,7%	2.216	▲ 4,7%
Shopping Bonsucesso	Direta	62,5%	9,8%	92,6%	27.852	17.408	14.959	▼ 2,6%	815	▲ 1,2%
Outlet Premium Brasília	Direta	50,0%	9,6%	93,5%	17.360	8.680	29.749	▲ 2,0%	1.681	▼ 0,4%
Outlet Premium Rio de Janeiro	Direta	50,0%	9,4%	89,6%	20.906	10.453	26.923	▲ 8,8%	1.366	▲ 11,1%
Outlet Premium Grande São Paulo	Direta	84,0% ¹	8,1%	92,0%	16.601	13.945	21.091	▲ 6,5%	877	▲ 0,2%
Outlet Premium Imigrantes	Indireta (SPE)	49,0% ²	6,9%	92,9%	17.673	8.660	26.482	▲ 15,9% ⁴	1.200	▲ 45,1% ⁴
Outlet Premium Salvador	Direta	51,0%	5,1%	87,3%	15.913	8.116	21.441	▲ 1,9%	939	▲ 1,7%
Parque Shopping Sulacap	Direta	50,0% ³	4,3%	87,7%	29.022	14.511	11.691	▲ 5,4%	456	▼ 1,2%
Outlet Premium Fortaleza	Direta	49,0% ²	1,8%	78,6%	16.104	7.891	16.627	▲ 13,5%	352	▲ 19,9%
TOTAL / MÉDIA PONDERADA	—	60,2%	100,0%	91,6%	227.434	136.867	20.286	▲ 5,1%	1.084	▲ 5,7%

¹ Participação de 49,0% até abr/26 e 84,0% desde mai/26 (2ª aquisição, na permuta); ² Participação de 49,0% desde mai/26 (permuta); ³ Participação de 94,0% até abr/26 e 50,0% desde mai/26 (venda parcial, na permuta); vendas e NOI por m² não dependem da participação.

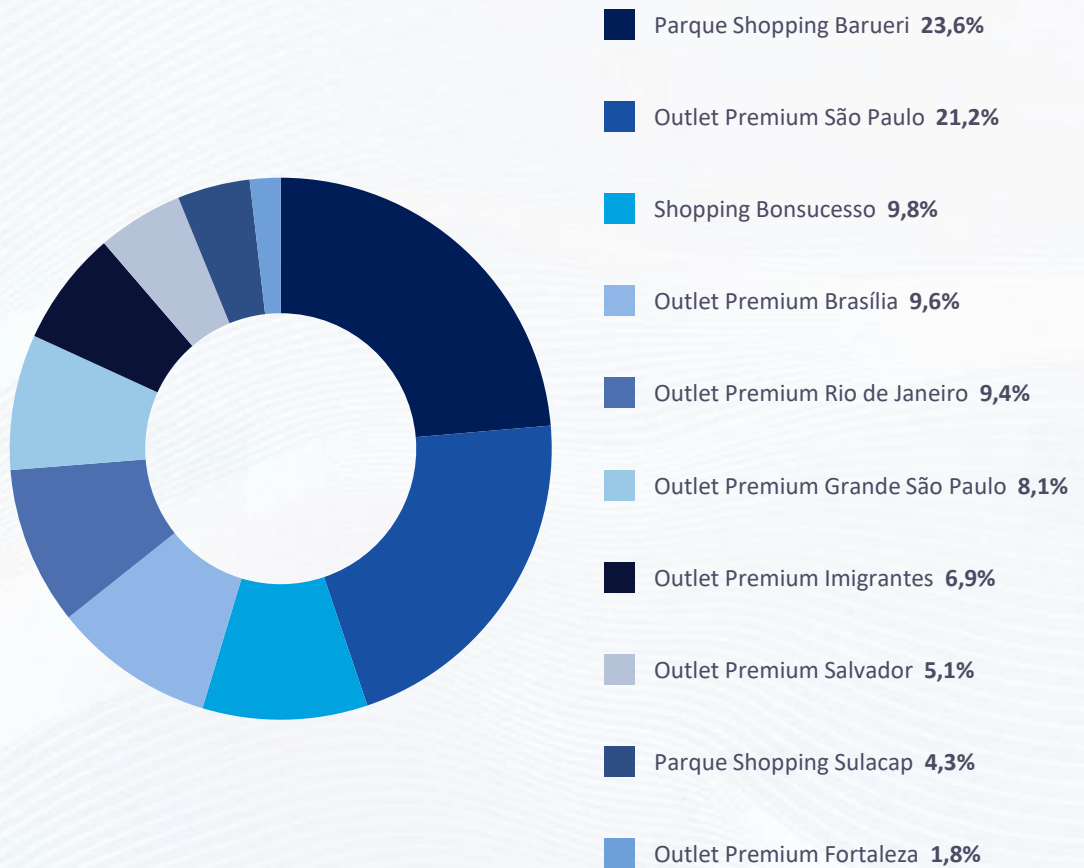
⁴ Inaugurado em abr/24. A comparação é com o primeiro ano de operação, ainda em maturação: ocupação em crescimento, carências de inauguração e estacionamento deficitário até out/24. Por isso, fica fora da variação do total.

⁵ Inclui a Expansão, detida por meio da SPE Bavi (49%) desde 28/05/2026; o Outlet Premium São Paulo é detido diretamente (49,5%).

CONCENTRAÇÃO POR ABL PRÓPRIA



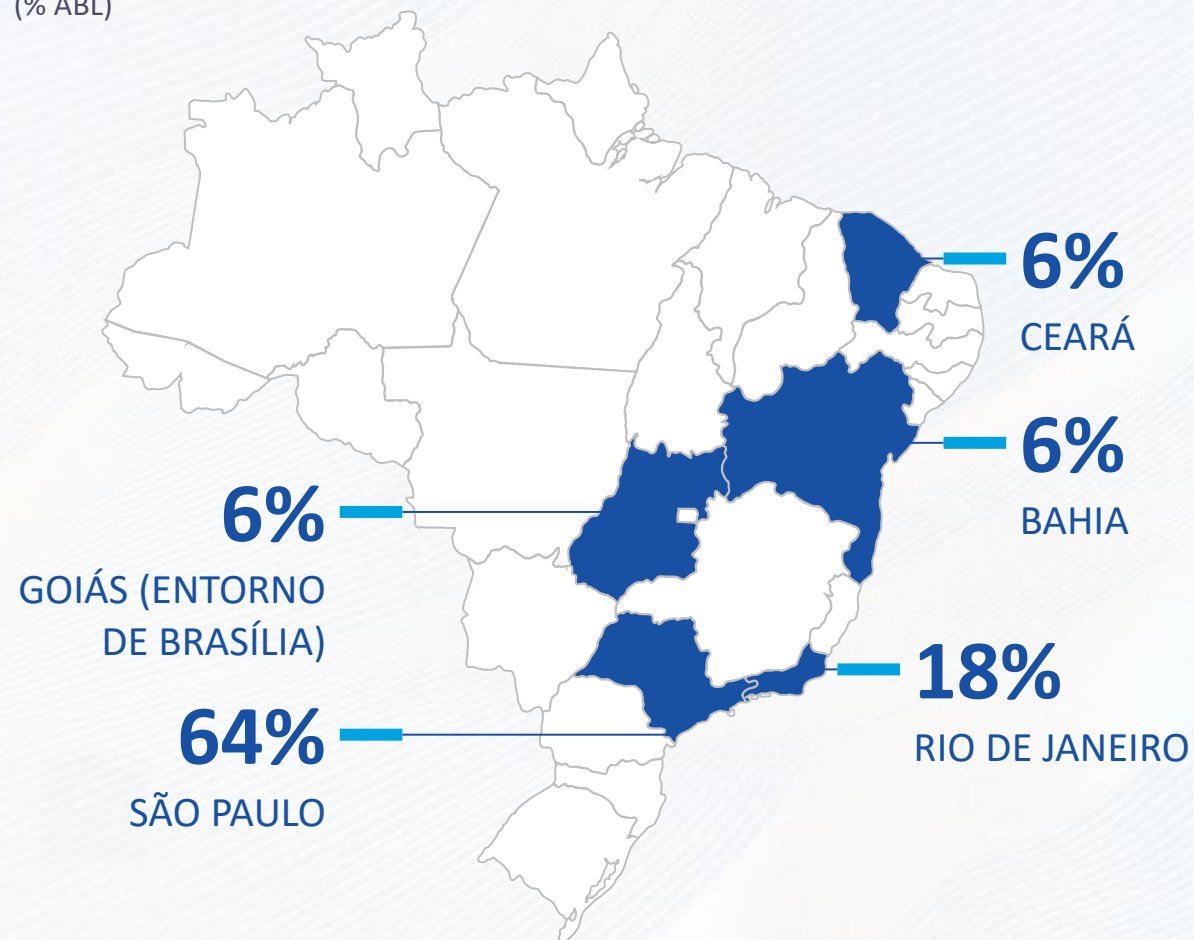
CONCENTRAÇÃO POR NOI PRÓPRIO (AGO/25–JUL/26)



Outlet Premium São Paulo: inclui a Expansão, detida por meio da SPE Bavi (49%) desde 28/05/2026; o Outlet Premium São Paulo é detido diretamente (49,5%).

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL)



ONDE ESTÁ O PORTFÓLIO

ATIVOS

10

3 shoppings e 7 outlets

ESTADOS

5

CIDADES

10

EM CAPITAIS

16,9%

da ABL própria (inclui o entorno de capital)

ABL PRÓPRIA

136.867 m²

de 227.434 m² de ABL total

DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

Taxa de Ocupação (jul/26, % da ABL própria)

ABL OCUPADA

91,6%

Vendas (R\$/m² · LTM ago/25–jul/26)

R\$ 20.286

▲ 5,1% em 12 meses
mesmos 9 de 10 ativos nos dois períodos

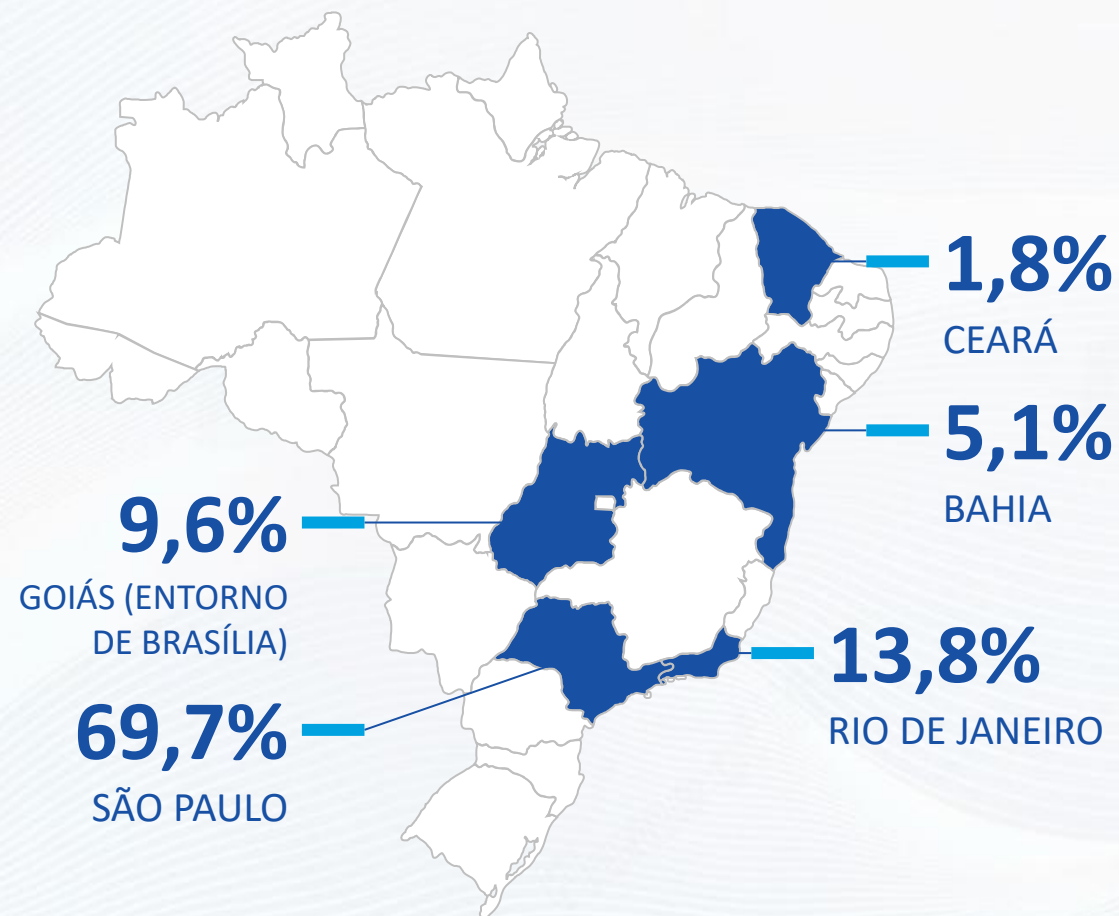
NOI caixa (R\$/m² · LTM ago/25–jul/26)

R\$ 1.084

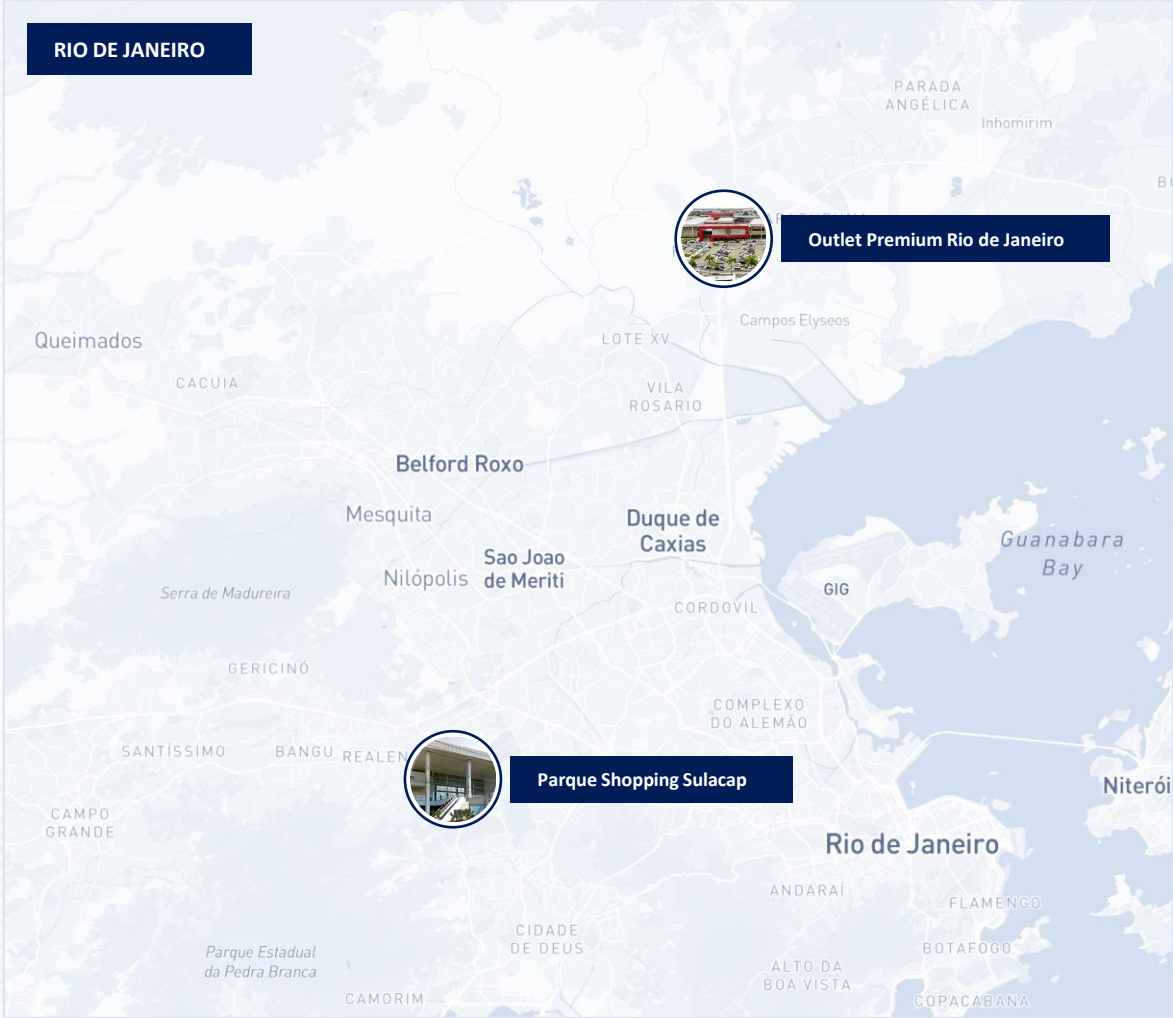
▲ 5,7% em 12 meses
mesmos 9 de 10 ativos nos dois períodos

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

(% NOI próprio · ago/25–jul/26)

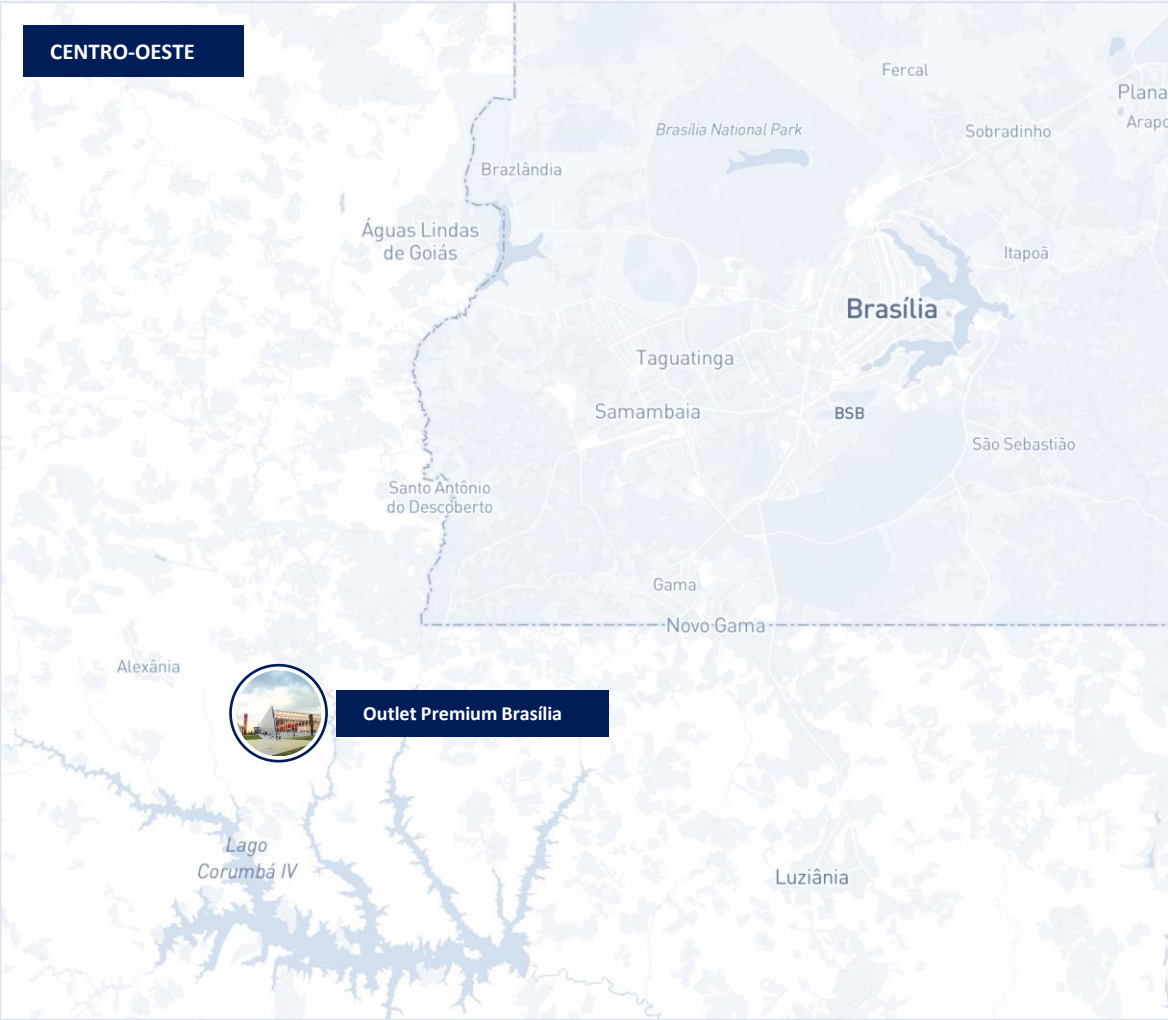


LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (1/2)



Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (2/2)

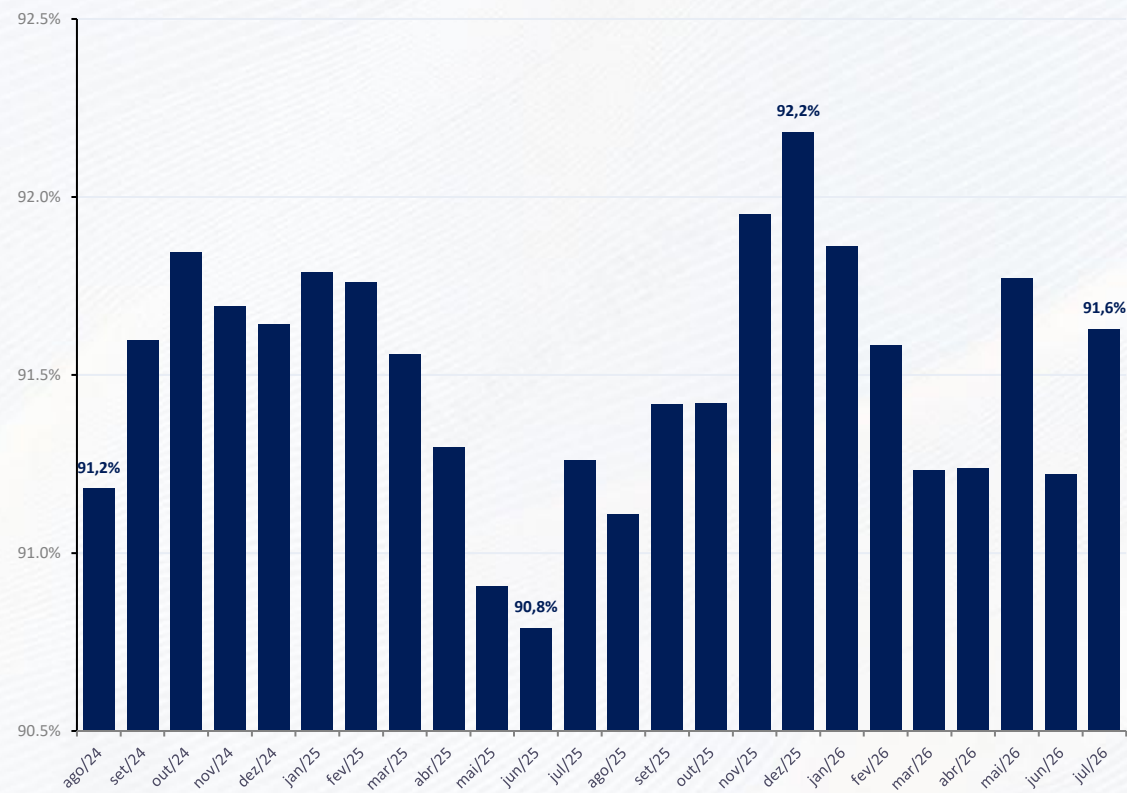


Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

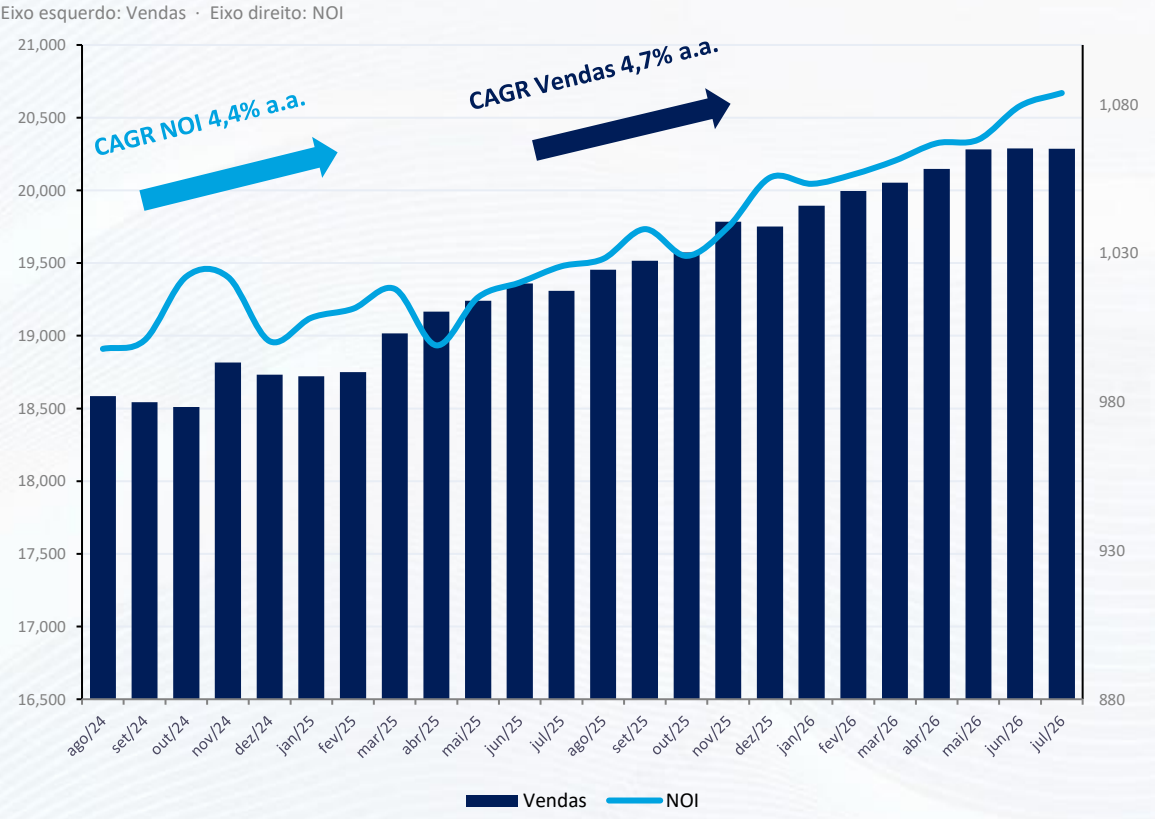
INDICADORES OPERACIONAIS — CONSOLIDADO (24 MESES)

jul/26 · Ocupação jul/26: 91,6% (10 ativos) · Vendas R\$ 20.286/m² · NOI caixa R\$ 1.084/m² · LTM ago/25–jul/26

OCUPAÇÃO (%)



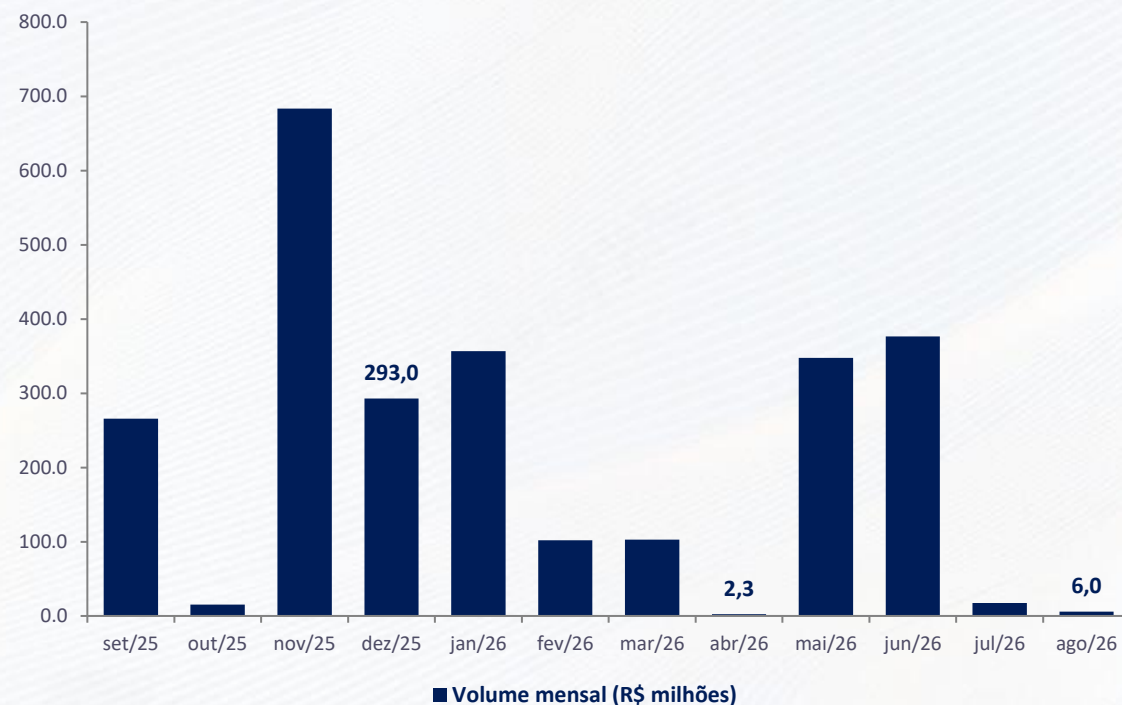
VENDAS E NOI (R\$/m² LTM) — PONDERADO PELA ABL PRÓPRIA



Todos os ativos, na participação de cada mês; a variação de 12 meses dos demais slides usa só os ativos comparáveis.

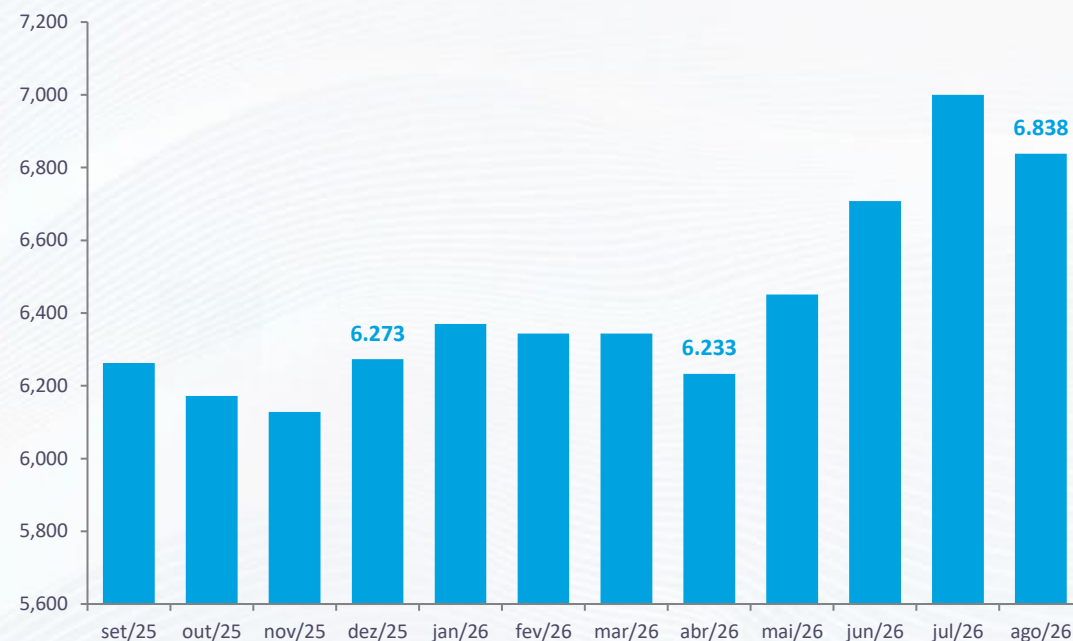
03 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



No mês de agosto de 2026, as cotas do GSFI11 fecharam em R\$ 11,21.

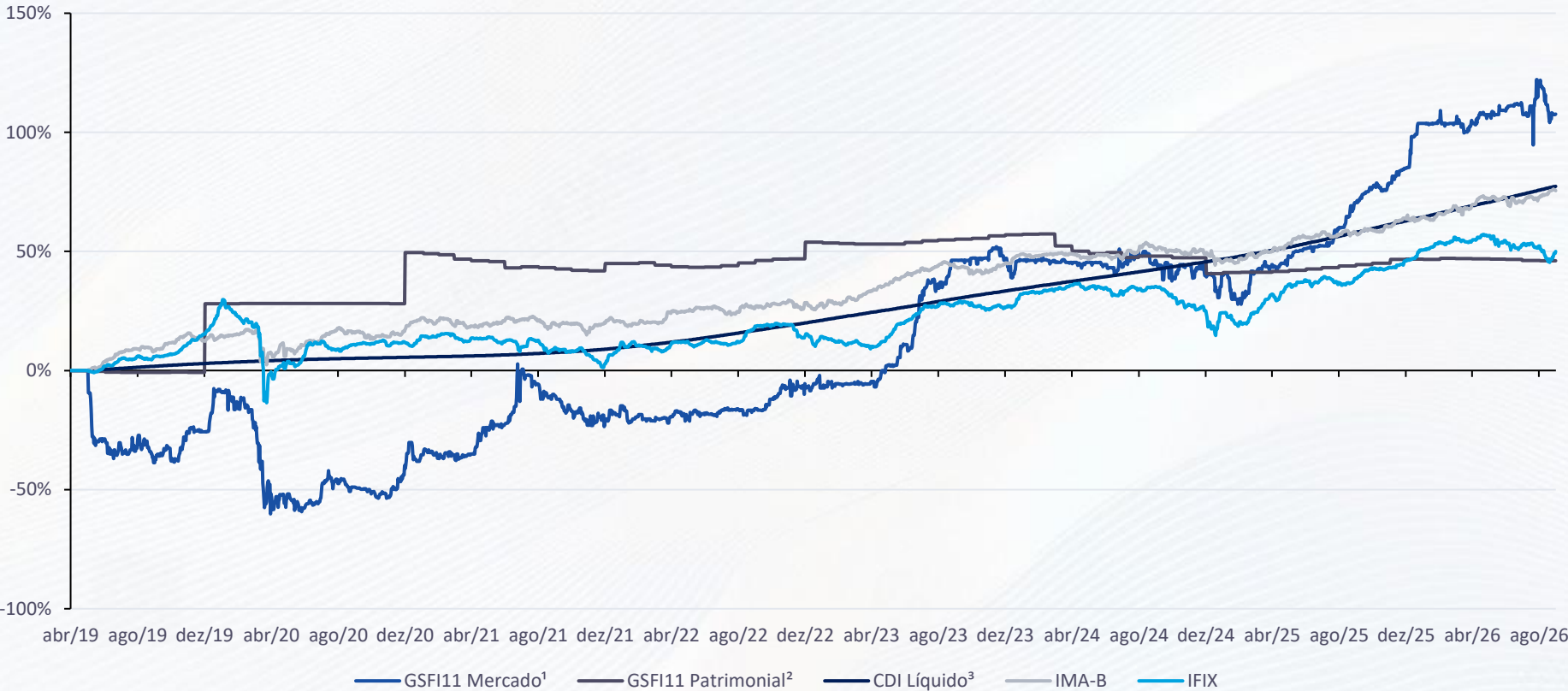
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



O Fundo encerrou agosto com 6.838 cotistas, redução de 2,3% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em abril de 2019, a cota patrimonial do Fundo **rendeu 46,0%** e a cota a mercado **rendeu 107,6%**, versus **77,3% do CDI líquido**, **75,4% do IMA-B** e **50,0% do IFIX**.



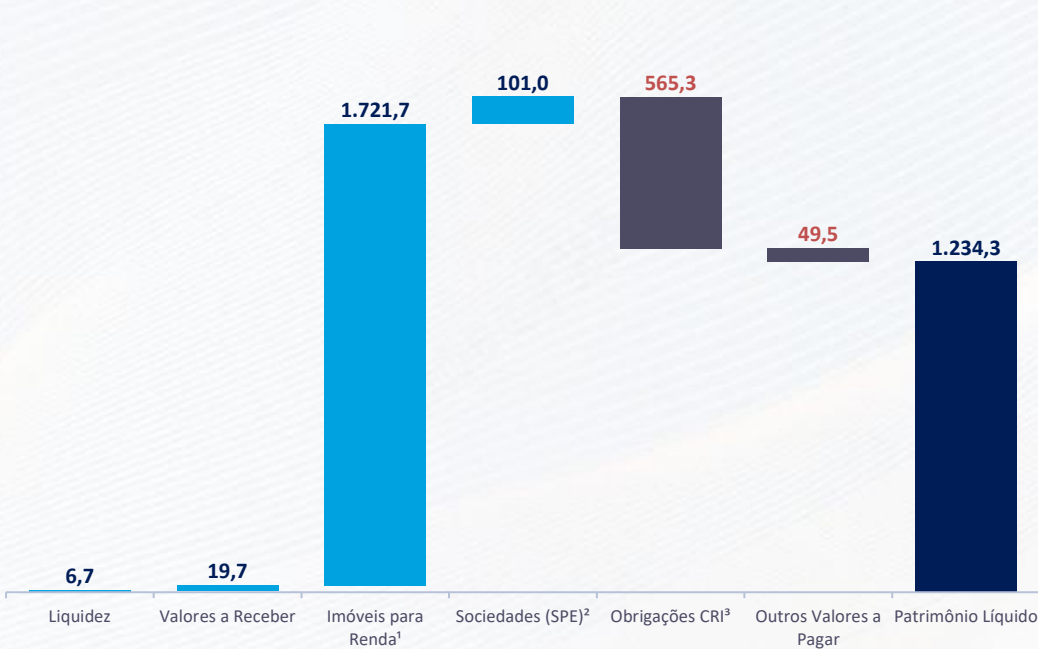
	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
GSFI11 Mercado¹	107,6	10,4
CDI Líquido³	77,3	8,0
IMA-B	75,4	7,9
IFIX	50,0	5,6
GSFI11 Patrimonial²	46,0	5,2

¹ Cota a mercado: fechamento na B3, desde o 1º negócio (R\$ 5,40 em 30/04/2019).
² Cota patrimonial: rentabilidade efetiva mensal do informe CVM, composta mês a mês.
³ CDI líquido: CDI com IR de 15% (aplicações acima de 720 dias), composto.

04 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

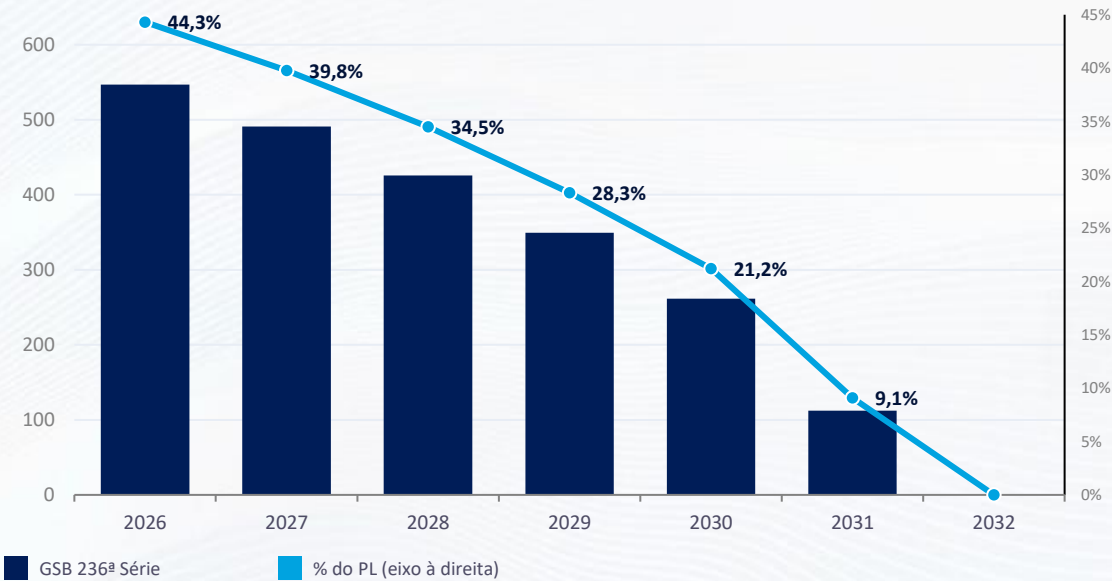
Em R\$ mm



ENDIVIDAMENTO DO FUNDO E DAS SPEs

Evolução da Alavancagem do GSFI11

R\$ milhões · saldo projetado em 31/12 de cada ano, PL constante



CETIP	Série	Taxa	Venc.	Saldo 31/08/26
20G0800227	Opea 1ª/236ª	IPCA + 5,00%	07/32	565,3
SPEs (3 papéis)	Bavi e Loa · 2T26	—	—	118,8

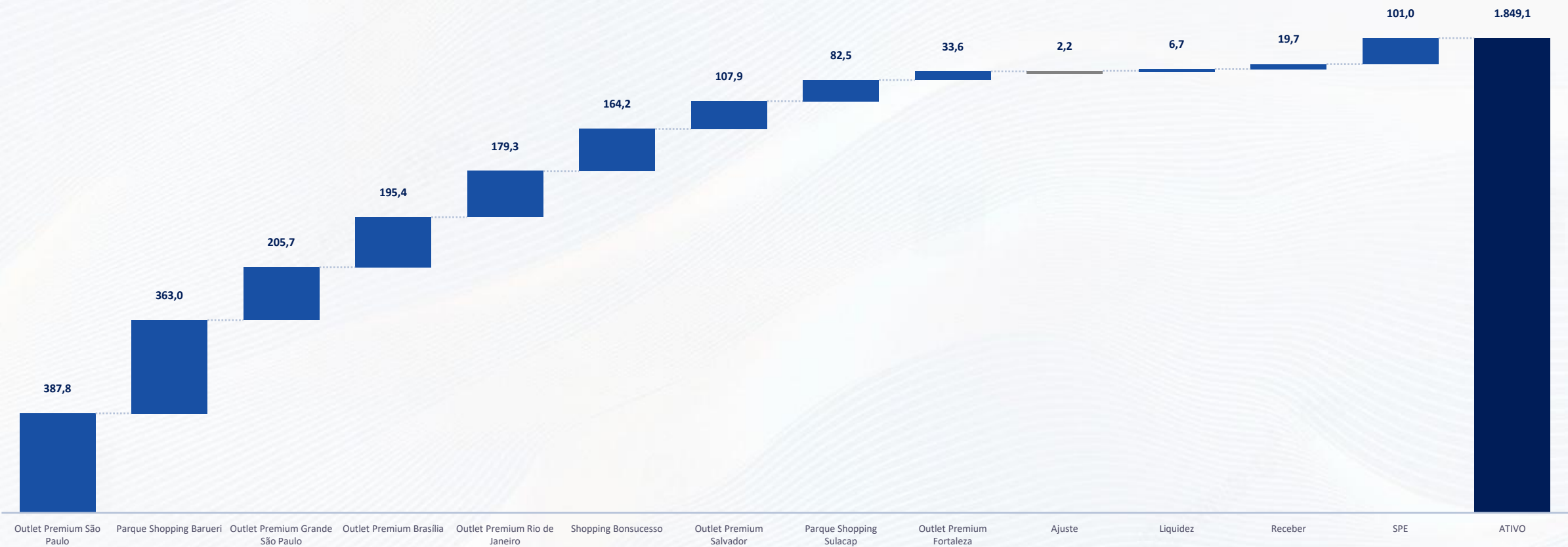


O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R\$ 1.234 milhões**, aproximadamente.



A alavancagem caiu de 46,7% para **45,8% do PL** no mês — R\$ 565,3 milhões em 31/08/2026, em 1 série de CRI. As SPEs Bavi e Loa (49% do Imigrantes e do SP Expansão) têm mais R\$ 118,8 milhões em dívida (2T26).

COMPOSIÇÃO DO ATIVO — QUEBRA POR IMÓVEL (R\$ MM)

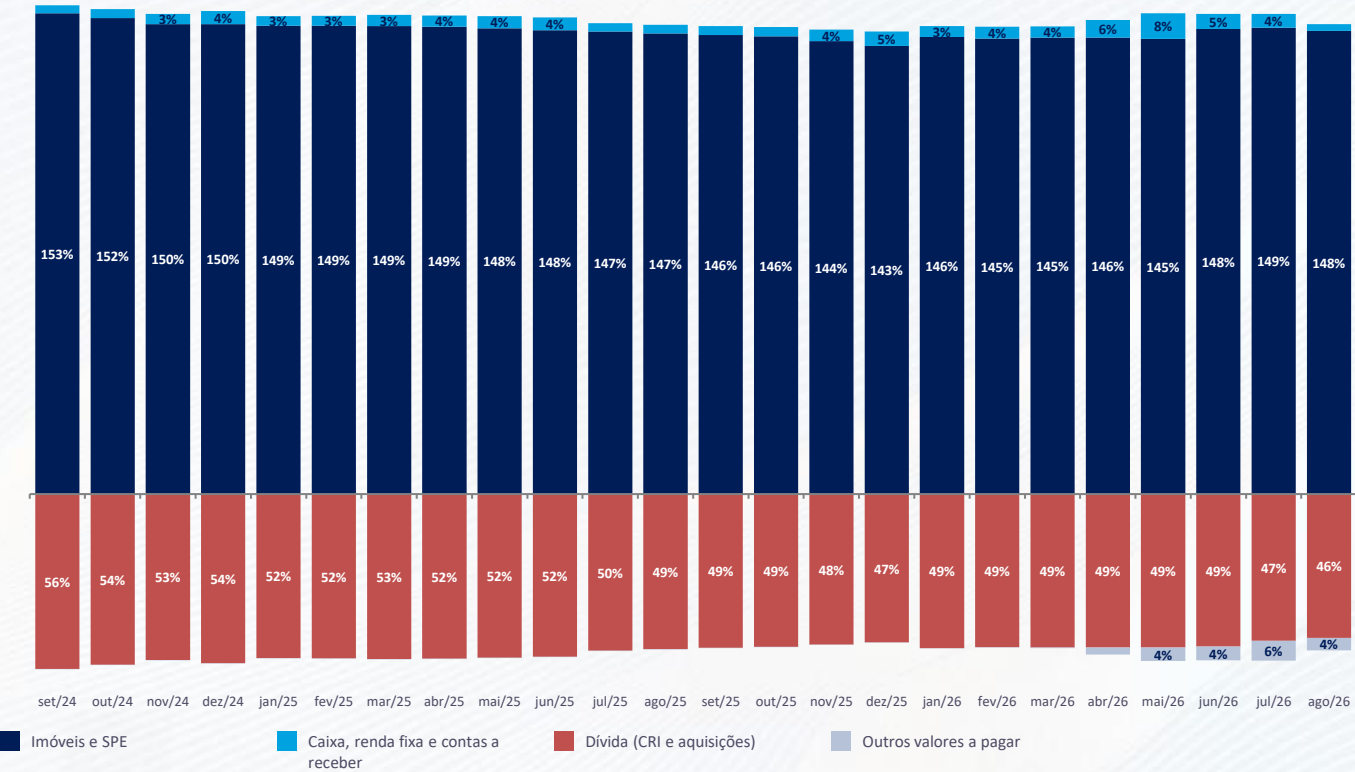


Ajuste = imóveis no informe mensal CVM (R\$ 1.721,7 mm) – soma dos laudos (data-base 31/12/2025) na participação do Fundo (R\$ 1.719,5 mm).

04 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

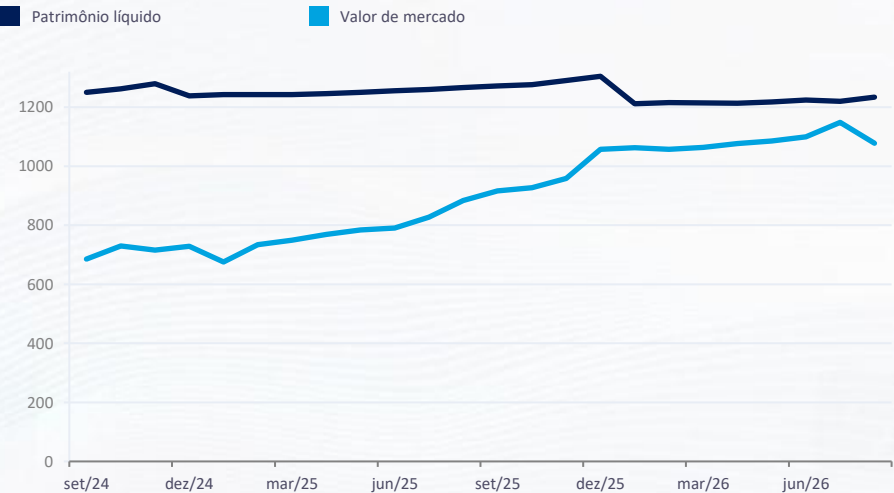
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL)



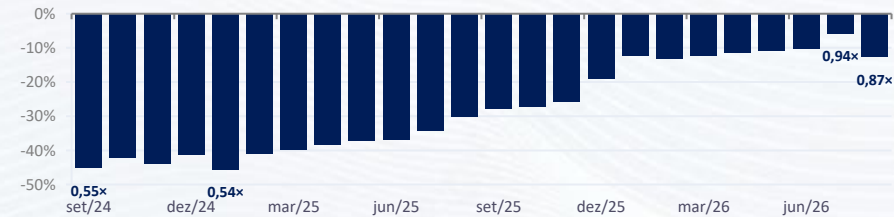
PL (AGO/26)
R\$ 1.234,3 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 12,84

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



ÁGIO/DESÁGIO



VALOR DE MERCADO
R\$ 1.077,4 mm
P/VP de 0,87x

05 ATIVOS

OUTLET

Outlet Premium São Paulo

ITUPEVA, SP

ABL TOTAL

29.703 m²

PARTICIPAÇÃO

49,42%

OCUPAÇÃO (JUL/26)

98,0%

VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26

R\$ 31.776

LOJAS **194** · VAGAS **1.600** · CINEMAS **0** · EXPANSÕES **1 (2022)**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Rodovia dos Bandeirantes, km 72, Rio Abaixo
Cidade	Itupeva – SP
Ano de entrega	2009
Entrada no portfólio	jan/2019
Operador	General Shopping e Outlets do Brasil

OBSERVAÇÕES



- Inclui a Expansão, detida por meio da SPE Bavi (49%) desde 28/05/2026
- o Outlet Premium São Paulo é detido diretamente (49,5%).



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26

R\$ 2.216

NOI PRÓPRIO · AGO/25–JUL/26

R\$ 32,0 mm

VENDAS/M² × 12M ANTERIORES

▲ 4,7%



RICARDO
ALMEIDA

TOMMY HILFINGER



HUGO

Spicy

VIVARA

LACOSTE



OUTLET

Outlet Premium Grande São Paulo

ITAQUAQUECETUBA, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (JUL/26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26
16.601 m²	84,00%	92,0%	R\$ 21.091

LOJAS 107 · VAGAS 700 · CINEMAS 0 · EXPANSÕES —

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Estrada de São Bento, 9550, Jardim Josely
Cidade	Itaquaquecetuba – SP
Ano de entrega	2020
Entrada no portfólio	jan/2019
Operador	General Shopping e Outlets do Brasil



OBSERVAÇÕES

Participação de 49,0% até abr/26 e 84,0% desde mai/26 (2ª aquisição, na permuta).



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26	NOI PRÓPRIO · AGO/25–JUL/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 877	R\$ 12,2 mm	▲ 6,5%



TOMMY HILFIFIGER



AÉROPOSTALE



VIVARA

Track & Field

OUTLET

Outlet Premium Brasília

ALEXÂNIA, GO

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (JUL/26)	VENDAS/M² · AGO/25-JUL/26
17.360 m²	50,00%	93,5%	R\$ 29.749

LOJAS 112 · VAGAS 2.114 · CINEMAS 0 · EXPANSÕES —

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Rodovia BR-060, KM 21, s/n, Zona Rural
Cidade	Alexânia – GO
Ano de entrega	2012
Entrada no portfólio	jan/2019
Operador	General Shopping e Outlets do Brasil



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · AGO/25-JUL/26	NOI PRÓPRIO · AGO/25-JUL/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 1.681	R\$ 14,6 mm	▲ 2,0%



OUTLET

Outlet Premium Rio de Janeiro

DUQUE DE CAXIAS, RJ

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (JUL/26)	VENDAS/M² · AGO/25-JUL/26
20.906 m²	50,00%	89,6%	R\$ 26.923

LOJAS 123 · VAGAS 1.200 · CINEMAS 0 · EXPANSÕES —

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Estrada Rio-Petrópolis (Rod. Washington Luís), KM 109, s/n, Chácara Rio-Petrópolis
Cidade	Duque de Caxias – RJ
Ano de entrega	2015
Entrada no portfólio	jan/2019
Operador	General Shopping e Outlets do Brasil



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · AGO/25-JUL/26	NOI PRÓPRIO · AGO/25-JUL/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 1.366	R\$ 14,3 mm	▲ 8,8%



OUTLET

Outlet Premium Salvador

CAMAÇARI, BA

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (JUL/26)	VENDAS/M² · AGO/25-JUL/26
15.913 m²	51,00%	87,3%	R\$ 21.441

LOJAS 101 · VAGAS 1.500 · CINEMAS 0 · EXPANSÕES —

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Estrada do Coco (BA-099), Km 12,5, S/N, Vila de Abrantes
Cidade	Camaçari – BA
Ano de entrega	2013
Entrada no portfólio	jan/2019
Operador	General Shopping e Outlets do Brasil



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · AGO/25-JUL/26	NOI PRÓPRIO · AGO/25-JUL/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 939	R\$ 7,8 mm	▲ 1,9%


NikeFactoryStore.

Calvin Klein

TOMMY HILFINGER

 CONSTANCE

OSKLEN

Track & Field

VIVARA

LACOSTE 

SHOPPING CENTER

Parque Shopping Barueri

BARUERI, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (JUL/26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26
36.300 m²	89,60%	93,9%	R\$ 15.731

LOJAS 191 · VAGAS 1.100 · CINEMAS 9 · EXPANSÕES —

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	R. General de Divisão Pedro Rodrigues da Silva, 400, Aldeia
Cidade	Barueri – SP
Ano de entrega	2011
Entrada no portfólio	jan/2019
Operador	General Shopping e Outlets do Brasil



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26	NOI PRÓPRIO · AGO/25–JUL/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 1.034	R\$ 35,8 mm	▲ 8,0%



SHOPPING CENTER

Shopping Bonsucesso

GUARULHOS, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (JUL/26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26
27.852 m²	62,50%	92,6%	R\$ 14.959

LOJAS 139 · VAGAS 700 · CINEMAS 6 · EXPANSÕES —

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Jardim Albertina
Cidade	Guarulhos – SP
Ano de entrega	2006
Entrada no portfólio	jan/2019
Operador	General Shopping e Outlets do Brasil



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26	NOI PRÓPRIO · AGO/25–JUL/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 815	R\$ 14,9 mm	▼ 2,6%



SHOPPING CENTER

Parque Shopping Sulacap

RIO DE JANEIRO, RJ

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (JUL/26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26
29.022 m²	50,00%	87,7%	R\$ 11.691

LOJAS 130 · VAGAS 1.296 · CINEMAS 6 · EXPANSÕES —

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Av. Marechal Fontenele, 3545, Jardim Sulacap
Cidade	Rio de Janeiro – RJ
Ano de entrega	2013
Entrada no portfólio	jan/2019
Operador	General Shopping e Outlets do Brasil



OBSERVAÇÕES

Participação de 94,0% até abr/26 e 50,0% desde mai/26 (venda parcial, na permuta).



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26	NOI PRÓPRIO · AGO/25–JUL/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 456	R\$ 6,5 mm	▲ 5,4%

RCHLO
RIACHUELO

BAGAGGIO

O AMIGÃO

CONSTANCE

RENNER

-ESPETo-
CARIOCA

havaianas®

milky
moo

OUTLET

Outlet Premium Imigrantes

SÃO BERNARDO DO CAMPO, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (JUL/26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26
17.673 m²	49,00%	92,9%	R\$ 26.482

LOJAS 97 · VAGAS 1.000 · CINEMAS 0 · EXPANSÕES —

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Estrada da Cama Patente, 2.355
Cidade	São Bernardo do Campo – SP
Ano de entrega	2024
Entrada no portfólio	mai/2026
Operador	General Shopping e Outlets do Brasil



OBSERVAÇÕES

Incorporado em 28/05/2026 na permuta de ativos, por meio da SPE Loa S.A. (49%).



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26	NOI PRÓPRIO · AGO/25–JUL/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 1.200	R\$ 10,4 mm	▲ 15,9%



OUTLET

Outlet Premium Fortaleza

CAUCAIA, CE

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (JUL/26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26
16.104 m²	49,00%	78,6%	R\$ 16.627

LOJAS 64 · VAGAS 900 · CINEMAS 0 · EXPANSÕES —

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Rodovia BR-020, km 12
Cidade	Caucaia – CE
Ano de entrega	2014
Entrada no portfólio	mai/2026
Operador	General Shopping e Outlets do Brasil



OBSERVAÇÕES

Participação de 49% adquirida diretamente na permuta de 28/05/2026.



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26	NOI PRÓPRIO · AGO/25–JUL/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 352	R\$ 2,8 mm	▲ 13,5%



06 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	3.081.805.084	398.543	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.184.836.179	1.420.821.248	38.659	Clique aqui
GSFI11 General Shopping & Outlets do Brasil FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets desenvolvidos pela General Shopping 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	673.736.464	1.900	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	631.267.660	730.633.885	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	496.222.505	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

07 ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

REGULAMENTO	REL. GERENCIAL	INFORME MENSAL	INF. TRIMESTRAL	FATOS RELEVANTES
abr/26 >	abr/26 >	ago/26 >	jun/26 >	mai/26 >
jun/25 >	mar/26 >	jul/26 >	mar/26 >	abr/26 >
jun/25 >	fev/26 >	jun/26 >	dez/25 >	out/24 >
mai/22 >	jan/26 >	mai/26 >	set/25 >	set/24 >
fev/22 >	nov/25 >	abr/26 >	jun/25 >	set/24 >
nov/21 >	out/25 >	mar/26 >	mar/25 >	mar/24 >
nov/21 >	dez/24 >	fev/26 >	dez/24 >	jan/24 >
out/20 >	ago/24 >	jan/26 >	set/24 >	dez/23 >
mai/20 >	jul/24 >	dez/25 >	jun/24 >	mai/22 >
fev/19 >	jul/24 >	nov/25 >	mar/24 >	abr/22 >

08 GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
Vendas	Vendas totais declaradas pelos lojistas dos shoppings no período.
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.
Patrimônio Líquido (PL)	Soma dos ativos do fundo deduzidas as obrigações, conforme informe mensal à CVM.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).
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.
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.
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 (m²) de um imóvel disponível para locação.
ABL Própria	ABL dos imóveis ponderada pela participação (%) do fundo em cada um.
Ocupação / Taxa de Ocupação	Percentual da ABL ocupada sobre a ABL total (ou ABL própria) — complemento da vacância física (ocupação ≈ 100% – vacância).
LTM	Last Twelve Months — últimos 12 meses findos no mês de referência do indicador (ex.: vendas LTM, NOI LTM).
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.

09 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

