



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

CAPITÂNIA SHOPPINGS FII
CPSH11

SETEMBRO DE 2026



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 DA NEGOCIAÇÃO

23/02/2023

GESTOR

Capitânia Investimentos

EXERCÍCIO SOCIAL

Dezembro

TAXA DE PERFORMANCE

10,00% do que exceder 100% do
IPCA + 6% a.a.

DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO

15º dia útil do mês seguinte

QUANT. OFERTAS REALIZADAS

5

QUANTIDADE DE COTISTAS

39.675

OVERVIEW

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

R\$ 9,81

Considerando a cota de
fechamento de 30/09/2026

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

R\$ 11,41

Valor de
Mercado

R\$ 1.208.237.310

Patrimônio
Líquido

R\$ 1.405.890.292

Price
to Book

0,86

Último rendimento
(R\$/Cota)

R\$ 0,11

Dividend
Yield

14,32% a.a.

Dividendo mensal anualizado considerando a cota
de fechamento de 30/09/2026

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 ATIVOS

08 INSTITUCIONAL

09 ANEXOS

10 GLOSSÁRIO

11 DISCLAIMER

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO MACRO

Setembro foi de alívio para os juros brasileiros. O Copom voltou a cortar a Selic, em 0,25 p.p., e a curva de juros reais recuou: a NTN-B 2037 passou de IPCA + 7,77% para 7,54%, e os vencimentos até 2030 cederam mais de 0,5 p.p. Com isso, o IMA-B subiu 3,1% no mês e acumula 10,1% no ano, em linha com o CDI (1,08% no mês e 10,5% no ano). O Ibovespa avançou 5,0% (15,6% no ano) e o índice imobiliário da B3 (IMOB), 4,6%. O IFIX, porém, ficou para trás: recuou 0,2% no mês e acumula -0,5% em 2026, o único desses índices no negativo no ano. Na inflação, o IPCA de agosto veio em -0,32%, com 4,22% em 12 meses. A distância entre o juro real em queda e o IFIX parado é o ponto a acompanhar nos próximos meses.

O FUNDO NO MÊS

Em setembro, o Fundo distribuiu R\$ 0,11 por cota, mesmo valor de agosto, o equivalente a um dividend yield de 14,3% a.a. sobre a cota de fechamento de R\$ 9,81. Nos últimos 12 meses, foram R\$ 1,370 por cota distribuídos (DY LTM de 14,0%). O resultado do mês, de R\$ 9,9 milhões, ou R\$ 0,0804 por cota, ficou abaixo da distribuição, e a diferença foi paga com resultado retido em meses anteriores. O valor patrimonial da cota fechou em R\$ 11,41, com PL de R\$ 1.405,9 milhões, e o P/VP foi de 0,86. A cota subiu 2,0% no mês, enquanto o IFIX recuou 0,2%; desde o início do Fundo, em fevereiro de 2023, a cota a mercado ajustada por proventos rendeu 65,5%, contra 33,7% do IFIX e 45,3% do CDI líquido. A média diária de negociação foi de R\$ 3,9 milhões, e o Fundo encerrou o mês com 39.675 cotistas. Setembro foi o primeiro mês completo com os 5% do Amazonas Shopping, em Manaus, adquiridos em 21 de agosto por R\$ 51,8 milhões, à vista, a um cap rate de 9,19% sobre o NOI dos últimos 12 meses. No portfólio, a ocupação foi de 95,9% em agosto; nos 12 meses até agosto, as vendas/m² chegaram a R\$ 24.326 (+4,6%) e o NOI caixa/m² a R\$ 1.839 (+4,6%). A alavancagem segue em 7,2% do PL, em quatro séries de CRI. A Gestão mantém a expectativa de distribuição entre R\$ 0,09 e R\$ 0,13 por cota.



Shopping Iguatemi Fortaleza (venda parcial)



Shopping Praia de Belas



Shopping Metrô Tatuapé

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

ADITAMENTO E CONCLUSÃO DA VENDA XPML

Em outubro, o contrato de venda dos shoppings Praia de Belas, Complexo Tatuapé e Iguatemi Bosque Fortaleza para o XP Malls (XPML11) foi aditado, permitindo ao CPSH11 receber antecipadamente a totalidade do valor da transação, incluindo o earn out.

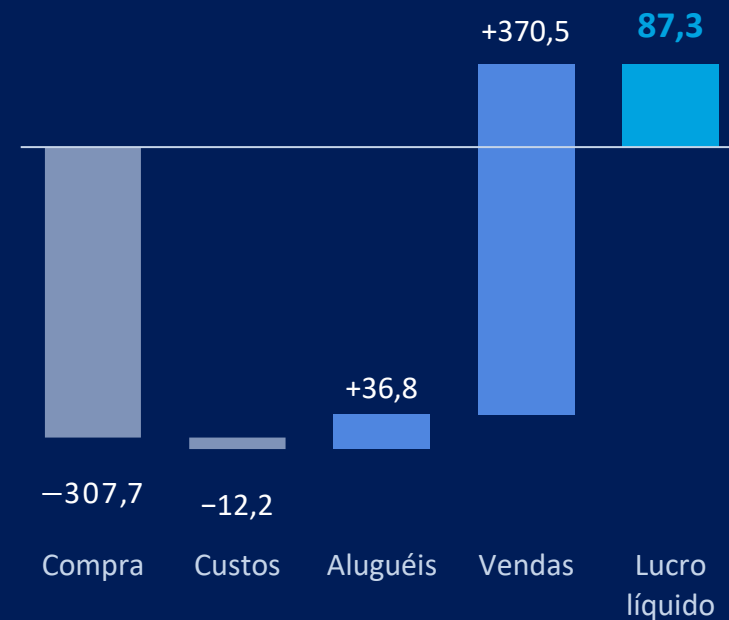
Com o aditamento, a venda dos 4 shoppings gerou um fluxo de caixa de R\$ 87,3 milhões, sendo que R\$ 39,4mm ainda não foram distribuídos.

R\$ 87,3 mi

de ganho

100%

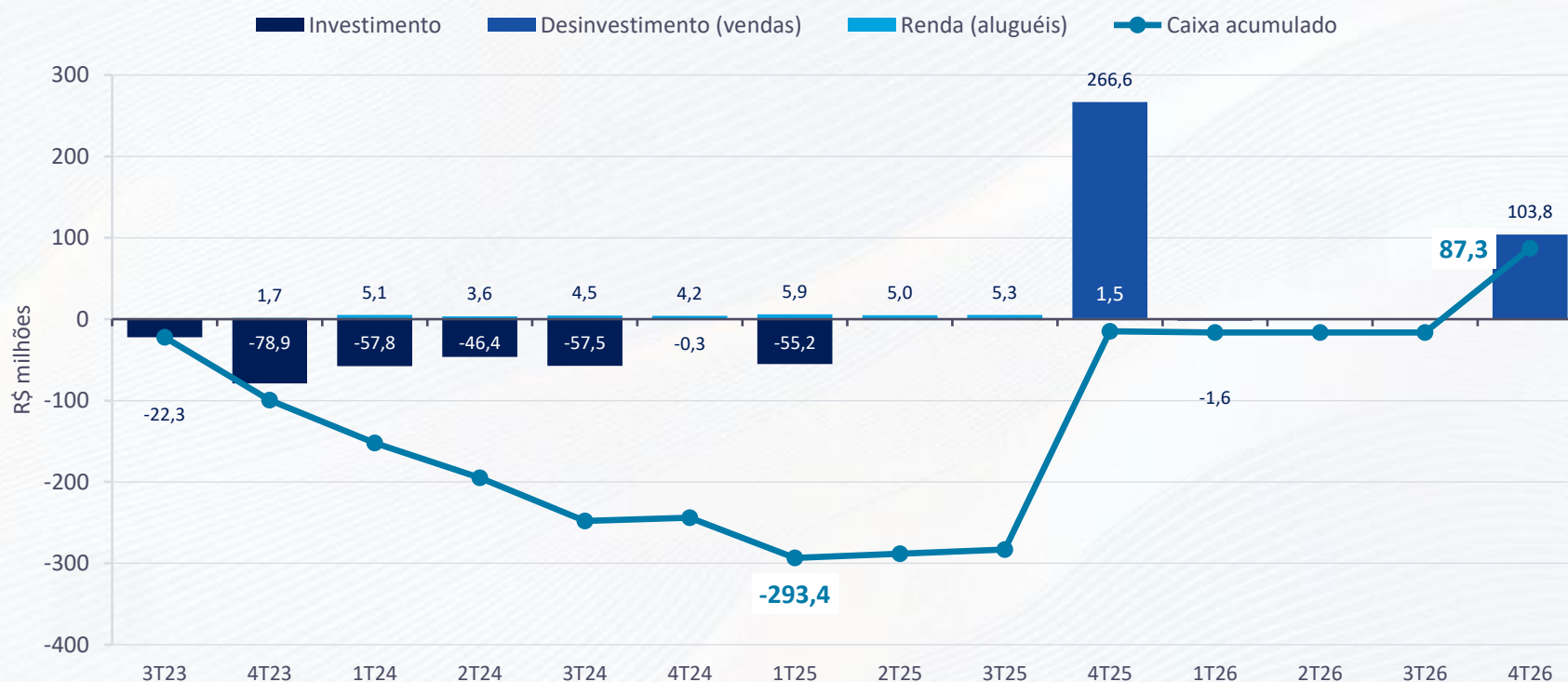
recebido em 26/10/2026



01 COMENTÁRIO DO GESTOR

RETORNO DA VENDA XPML

O INVESTIMENTO OBTEVE UMA TIR DE 16,4% A.A. E DEVOLVEU 1,27X O CAPITAL



R\$ milhões, por trimestre de pagamento ou recebimento, somando os 4 shoppings. A linha mostra o caixa acumulado no fim de cada trimestre.

16,4% a.a.

TIR da venda dos 4 shoppings, da compra ao recebimento final

1,27x

retorno do capital (aluguéis + vendas)

1º TRI/2025 -R\$ 293,4 mi

26/10/2026 +R\$ 87,3 mi

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

SOMADO AO RESULTADO DA VENDA DO CATARINA FASHION OUTLET, AINDA HÁ R\$ 59,1 MI DE RESULTADO PASSÍVEL DE DISTRIBUIÇÃO (R\$ 0,48/COTA)

	JÁ DISTRIBUÍDO	A RECONHECER	QUANDO ENTRA
Iguatemi Fortaleza Praia de Belas Metrô Tatuapé Metrô Boulevard Tatuapé	10,1	39,4	26/10/2026
Catarina	5,4	19,8	até 26/11/2027
Total	15,5	59,1	R\$ milhões

A RECONHECER, POR COTA

R\$ 0,32

em 26/10/2026

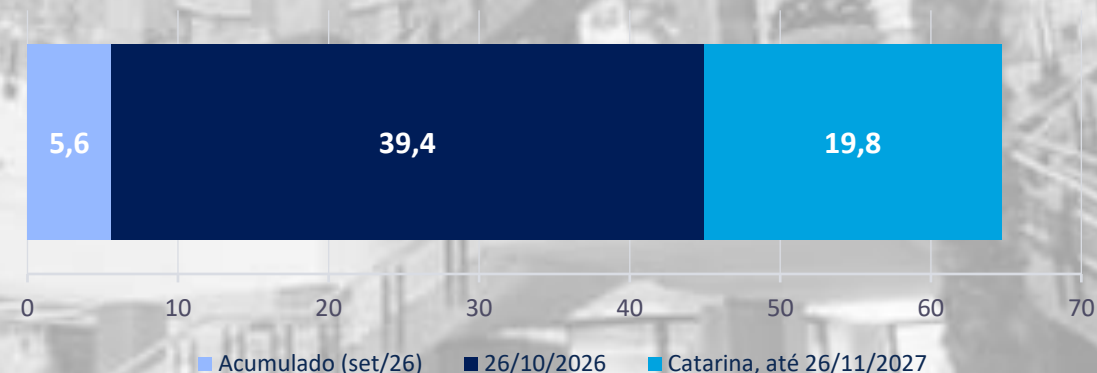
R\$ 0,16

até 26/11/2027 (Catarina)

RESERVA DE RESULTADO

A RESERVA DE RESULTADO JÁ EQUIVALE A 4,8 MESES DE DISTRIBUIÇÃO

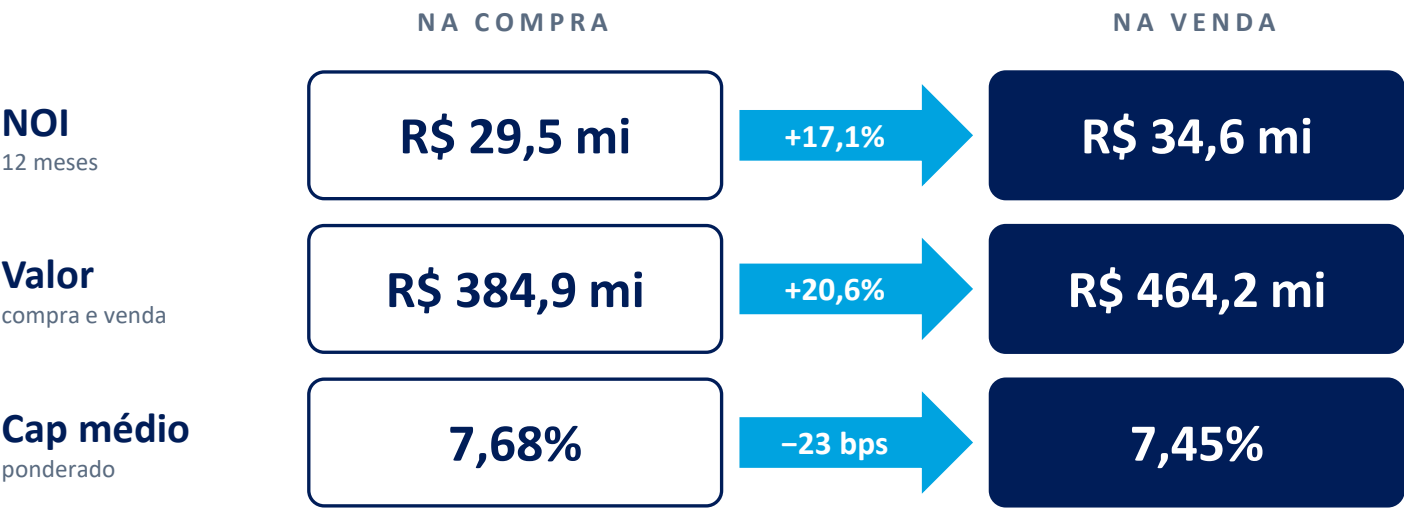
R\$ 64,7 mi R\$ 0,53 por cota



R\$ milhões. Reserva = resultado acumulado + lucro das vendas a reconhecer. Distribuição atual: R\$ 0,11/cota.

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

VENDA DOS 5 SHOPPINGS • ANTES × DEPOIS



NOI × INFLAÇÃO, POR SHOPPING

Shopping	Período	NOI	IPCA	Real
Iguatemi Fortaleza	2,1 anos	+ 23,0%	+ 10,2%	+ 11,7%
Metrô Tatuapé	1,8 anos	+ 10,8%	+ 8,8%	+ 1,8%
Praia de Belas	1,8 anos	+ 12,2%	+ 8,8%	+ 3,1%
Boulevard Tatuapé	1,8 anos	+ 20,4%	+ 8,8%	+ 10,7%
Catarina	2,8 anos	+ 17,4%	+ 12,5%	+ 4,4%

Os 5 shoppings cresceram o NOI acima da inflação do período.

Nos 5 shoppings vendidos, o Fundo capturou crescimento de renda e compressão de cap rate: o NOI subiu 17,1%, acima da inflação em todos os ativos, e o cap rate caiu de 7,68% na compra para 7,45% na venda, mesmo com juro real 195 bps mais alto. Fruto da seleção dos ativos e da venda a compradores estratégicos, a valorização foi de 20,6%.

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

ATIVOS NO PORTFÓLIO

9

ESTADOS

6

ABL TOTAL (100%)

511.832 m²

ABL DO FUNDO

39.378 m²



Amazonas Shopping

MANAUS, AM

37.555 m² · 5,0%

ABL fundo 1.878 m²



I Fashion Outlet

NOVO HAMBURGO, RS

20.048 m² · 39,0%

ABL fundo 7.819 m²



Iguatemi Alphaville

BARUERI, SP

30.968 m² · 21,0%

ABL fundo 6.503 m²



Internacional de Guarulhos

GUARULHOS, SP

75.211 m² · 4,8%

ABL fundo 3.618 m²



Midway Mall

NATAL, RN

66.167 m² · 8,5%

ABL fundo 5.650 m²



Shopping Curitiba

CURITIBA, PR

22.370 m² · 10,7%

ABL fundo 2.390 m²



Shopping Iguatemi Fortaleza

FORTALEZA, CE

91.483 m² · 3,5%

ABL fundo 3.202 m²



Shopping Parque Dom Pedro

CAMPINAS, SP

126.500 m² · 5,7%

ABL fundo 7.239 m²



Shopping Pátio Paulista

SÃO PAULO, SP

41.530 m² · 2,6%

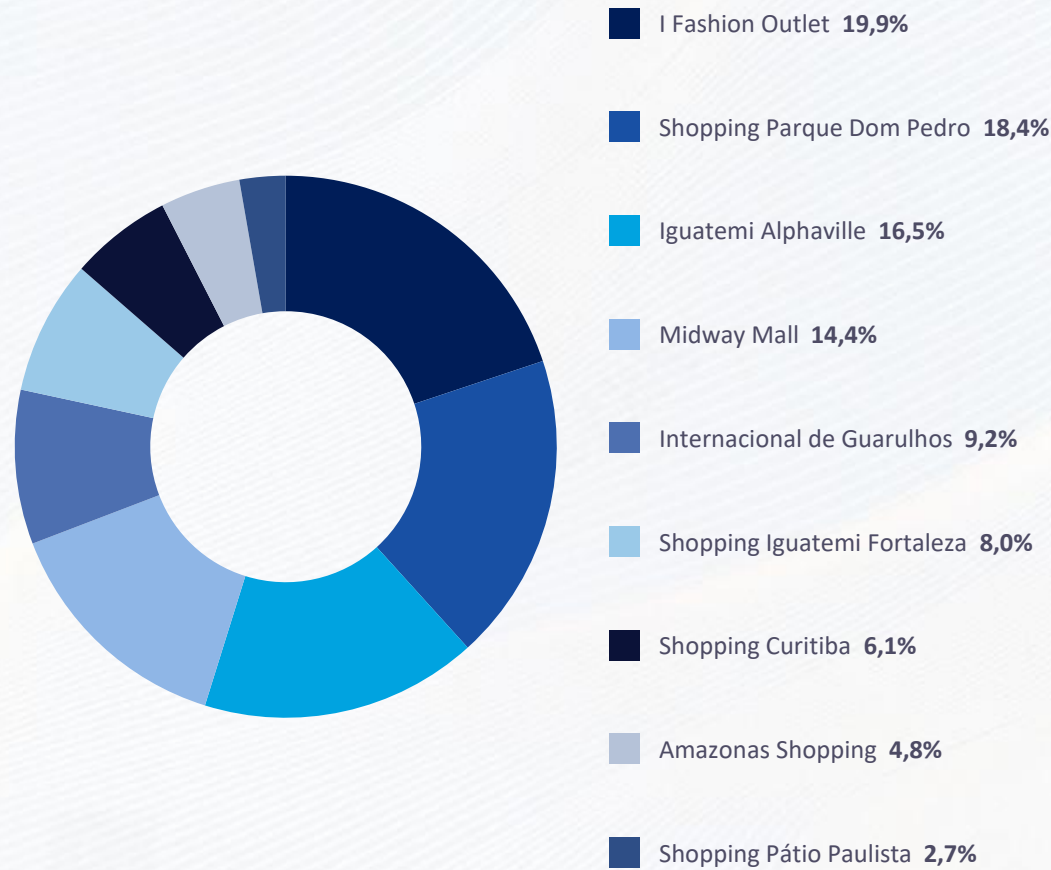
ABL fundo 1.080 m²

CARTEIRA DE ATIVOS

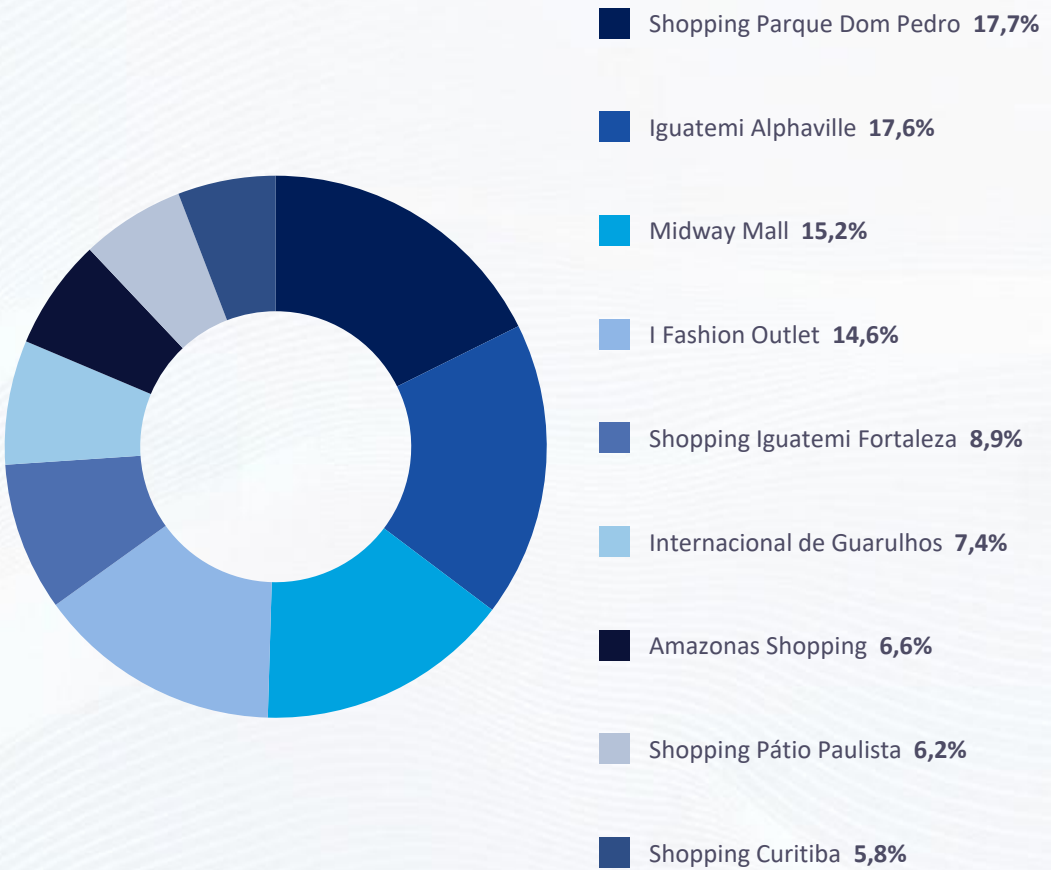
ATIVO	EXPOSIÇÃO	PART.	% CART. (NOI)	OCUP. AGO/26	ABL 100% (m²)	ABL FUNDO (m²)	VENDAS R\$/m² LTM	VAR. LTM × LTM ANT.	NOI CAIXA R\$/m² LTM	VAR. LTM × LTM ANT.
Shopping Parque Dom Pedro	Via FII	5,7%	17,7%	97,4%	126.500	7.239	18.563	▲ 2,2%	1.780	▲ 7,5%
Iguatemi Alphaville	Direta	21,0% ¹	17,6%	93,9%	30.968	6.503	26.665	▲ 5,1%	1.976	▼ 0,8%
Midway Mall	Via FII	8,5%	15,2%	97,2%	66.167	5.650	27.287	▲ 9,1%	1.960	▲ 7,7%
I Fashion Outlet	Direta	39,0% ²	14,6%	95,5%	20.048	7.819	22.305	▲ 3,0%	1.363	▲ 8,2%
Shopping Iguatemi Fortaleza	Direta	3,5% ³	8,9%	88,6%	91.483	3.202	30.162	▲ 6,3%	2.019	▲ 7,2%
Internacional de Guarulhos	Direta	4,8% ⁴	7,4%	98,9%	75.211	3.618	18.001	▲ 2,3%	1.488	▼ 3,1%
Amazonas Shopping	Direta	5,0% ⁵	6,6%	96,3%	37.555	1.878	34.916	▲ 6,2%	2.570	▲ 6,9%
Shopping Pátio Paulista	Via FII	2,6%	6,2%	98,8%	41.530	1.080	38.765	▼ 2,5%	4.185	▼ 0,8%
Shopping Curitiba	Direta	10,7% ⁶	5,8%	98,7%	22.370	2.390	22.056	▲ 5,5%	1.784	▲ 7,3%
TOTAL / MÉDIA PONDERADA	—	7,7%	100,0%	95,9%	511.832	39.378	24.333	▲ 4,6%	1.852	▲ 4,6%

¹ Participação de 18,0% até nov/25 e 21,0% desde dez/25 (2ª aquisição); ² Participação de 20,6% até abr/26 e 39,0% desde mai/26 (2ª aquisição); ³ Participação de 9,0% até set/25 e 3,5% desde out/25 (venda parcial); ⁴ Participação de 4,8% desde out/25 (aquisição); ⁵ Participação de 5,0% desde ago/26 (aquisição); ⁶ Participação de 10,7% desde jun/26 (aquisição).

CONCENTRAÇÃO POR ABL PRÓPRIA

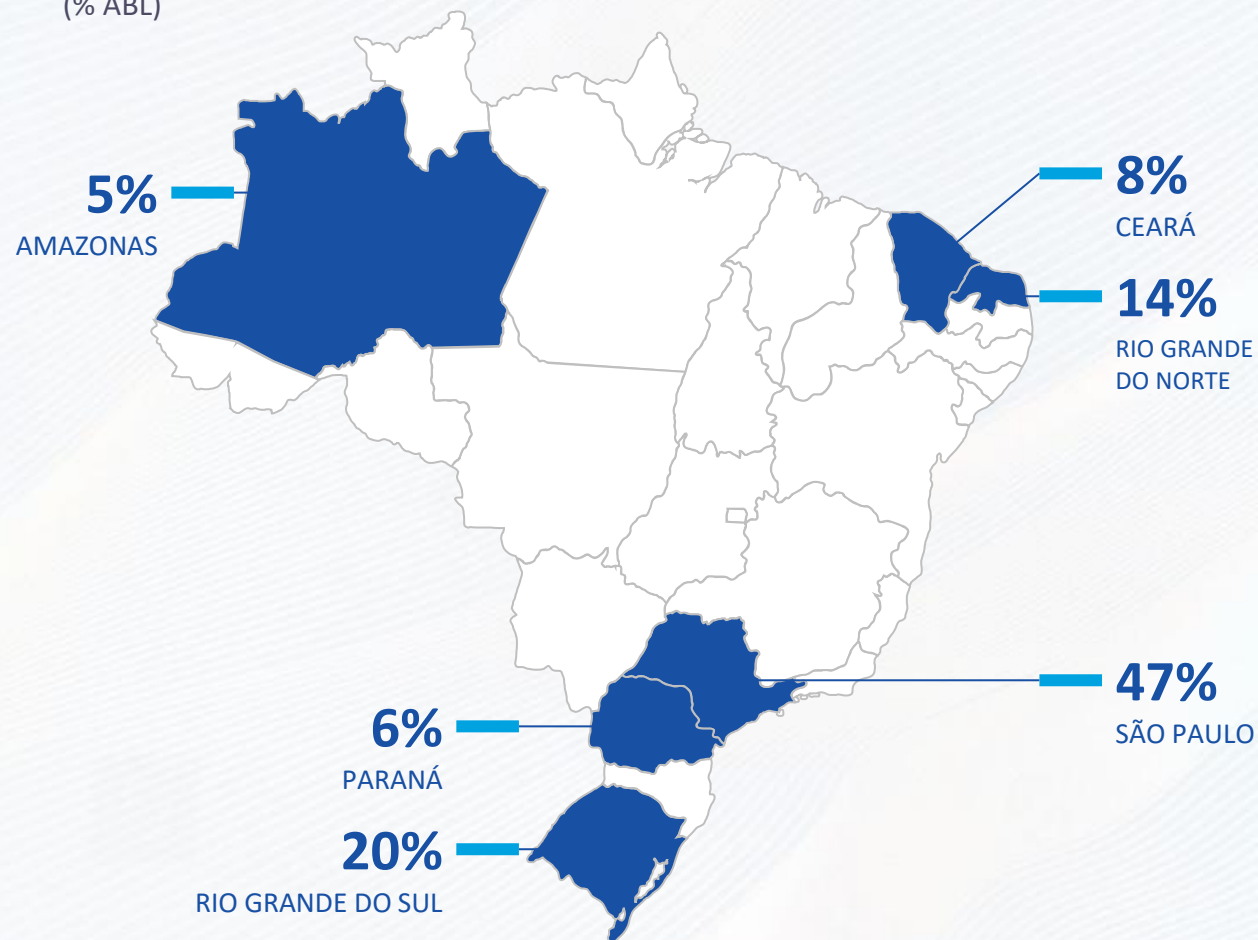


CONCENTRAÇÃO POR NOI PRÓPRIO (LTM)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL)



ONDE ESTÁ O PORTFÓLIO

ATIVOS

9

shopping centers

ESTADOS

6

CIDADES

9

EM CAPITALAIS

36,0%

da ABL própria

ABL PRÓPRIA

39.332 m²

de 510.514 m² de ABL total

DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

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

ABL OCUPADA

95,9%

Vendas (R\$/m² · LTM set/25–ago/26)

R\$ 24.326

▲ 4,6% em 12 meses

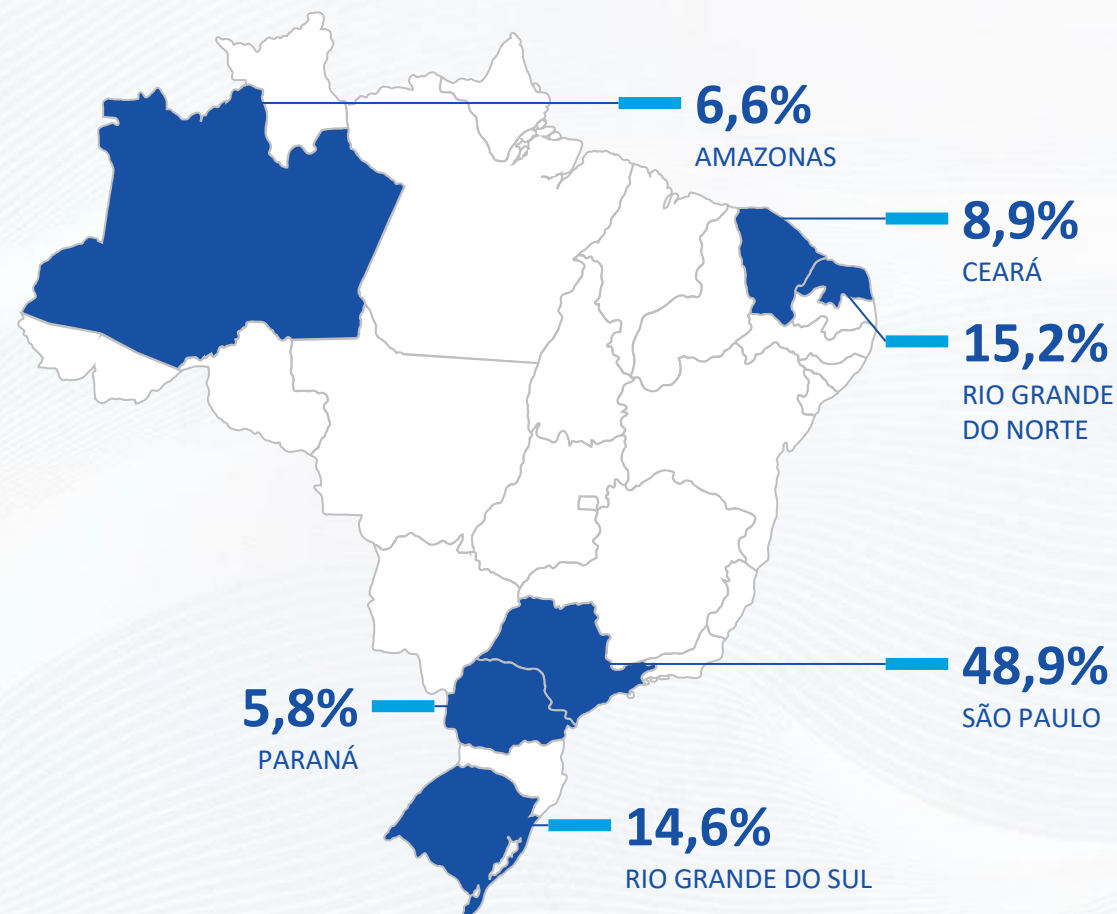
NOI caixa (R\$/m² · LTM set/25–ago/26)

R\$ 1.839

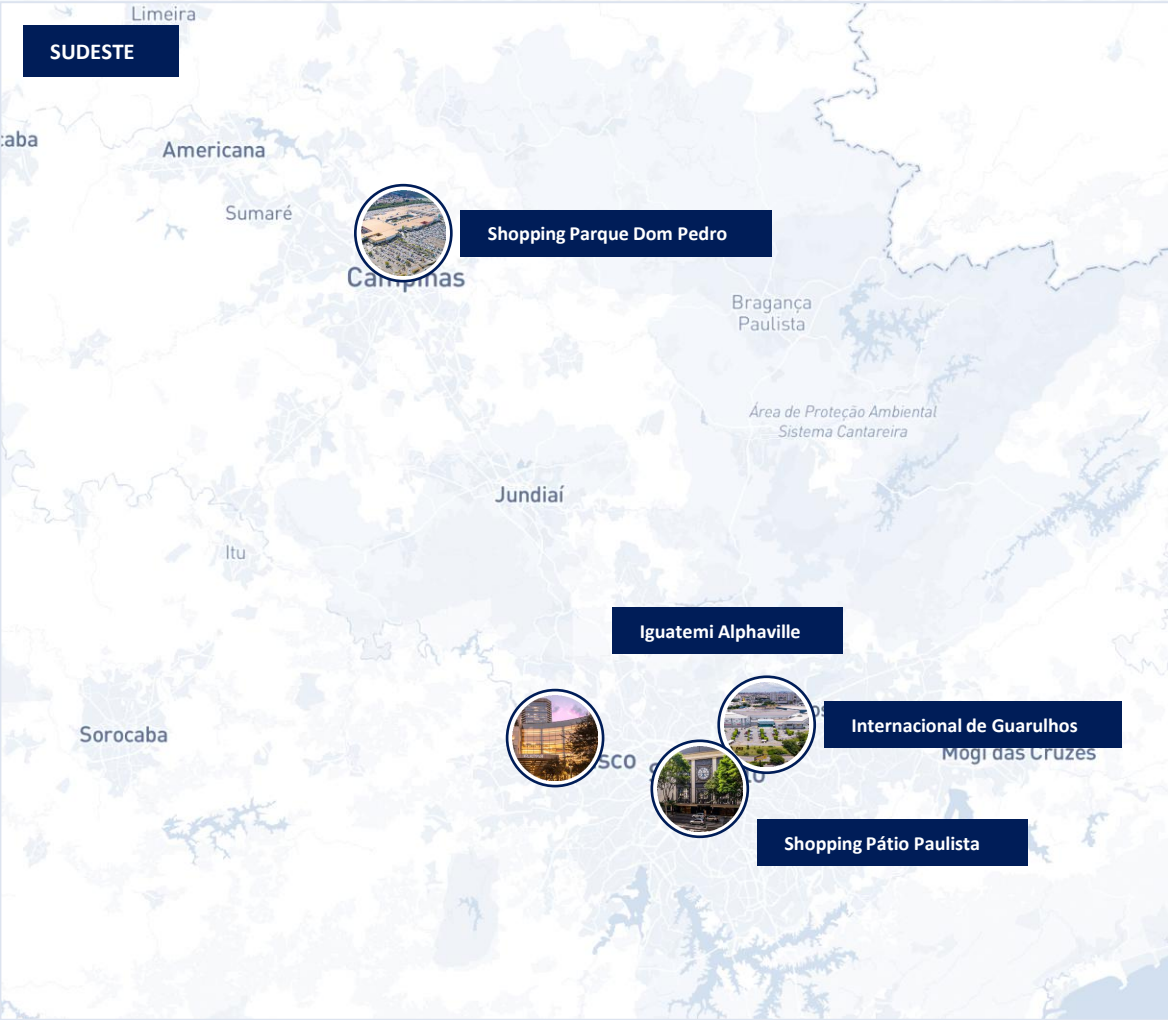
▲ 4,6% em 12 meses

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

(% NOI dos últimos 12 meses)

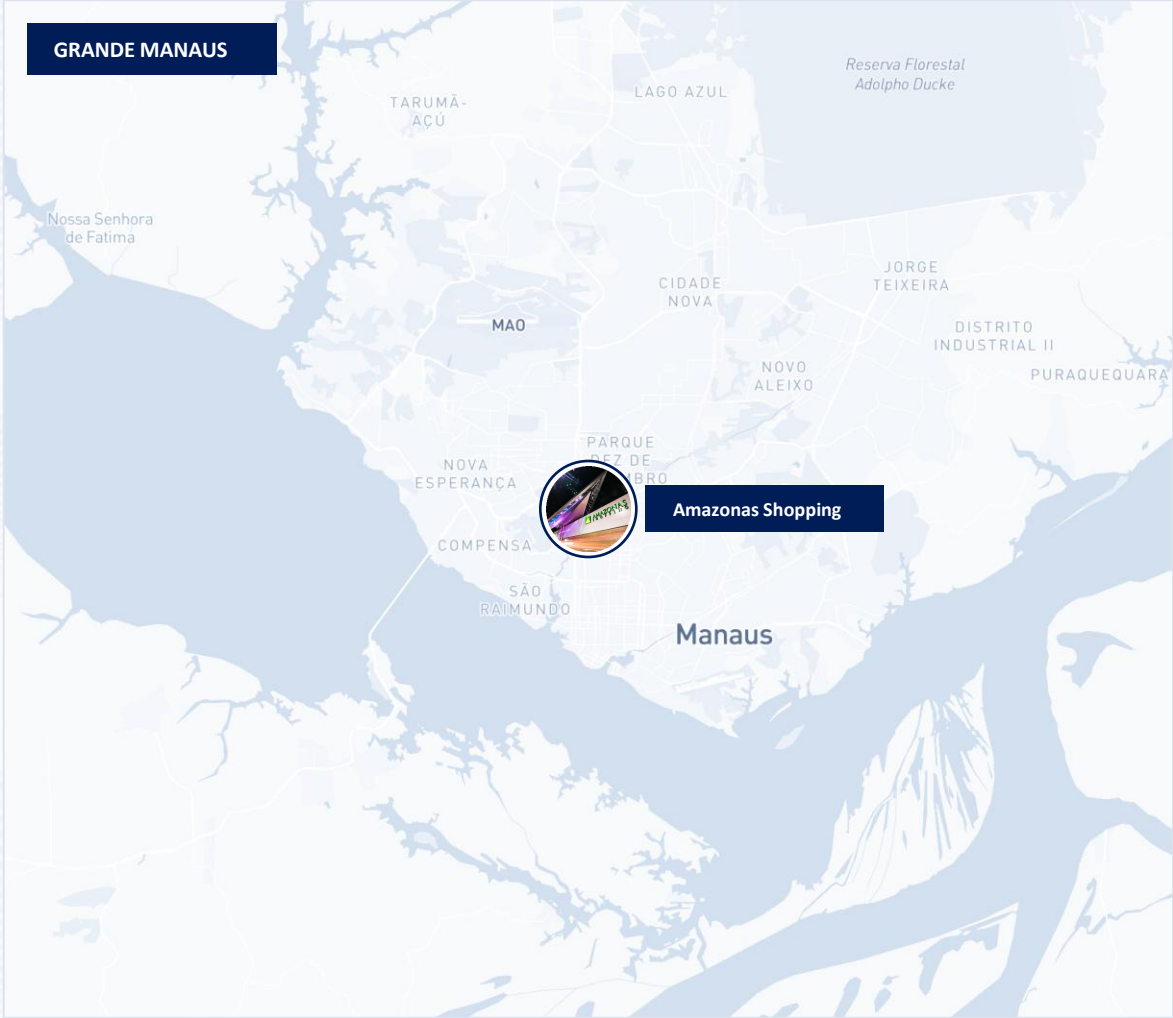
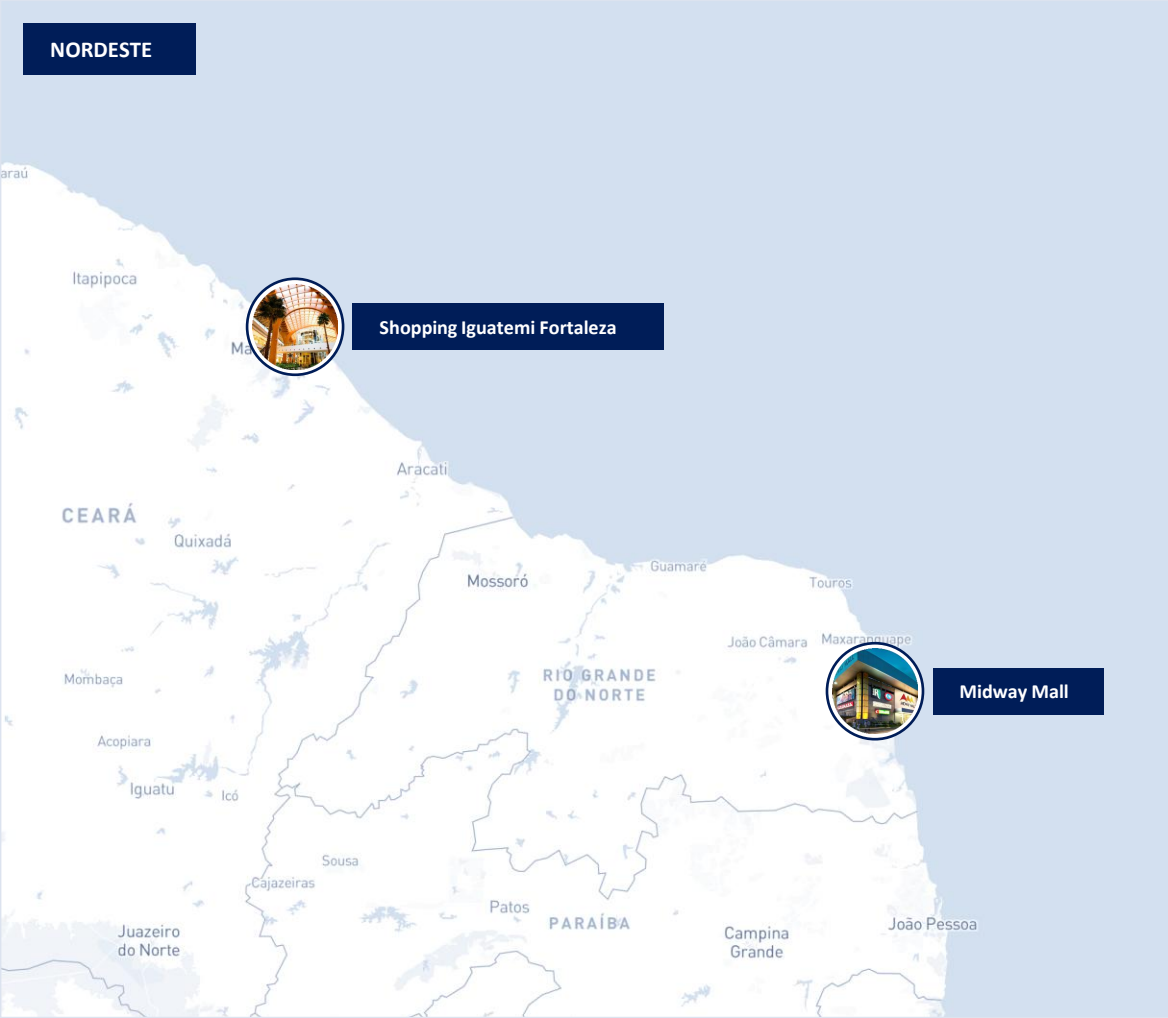


LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (1/2)



Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (2/2)

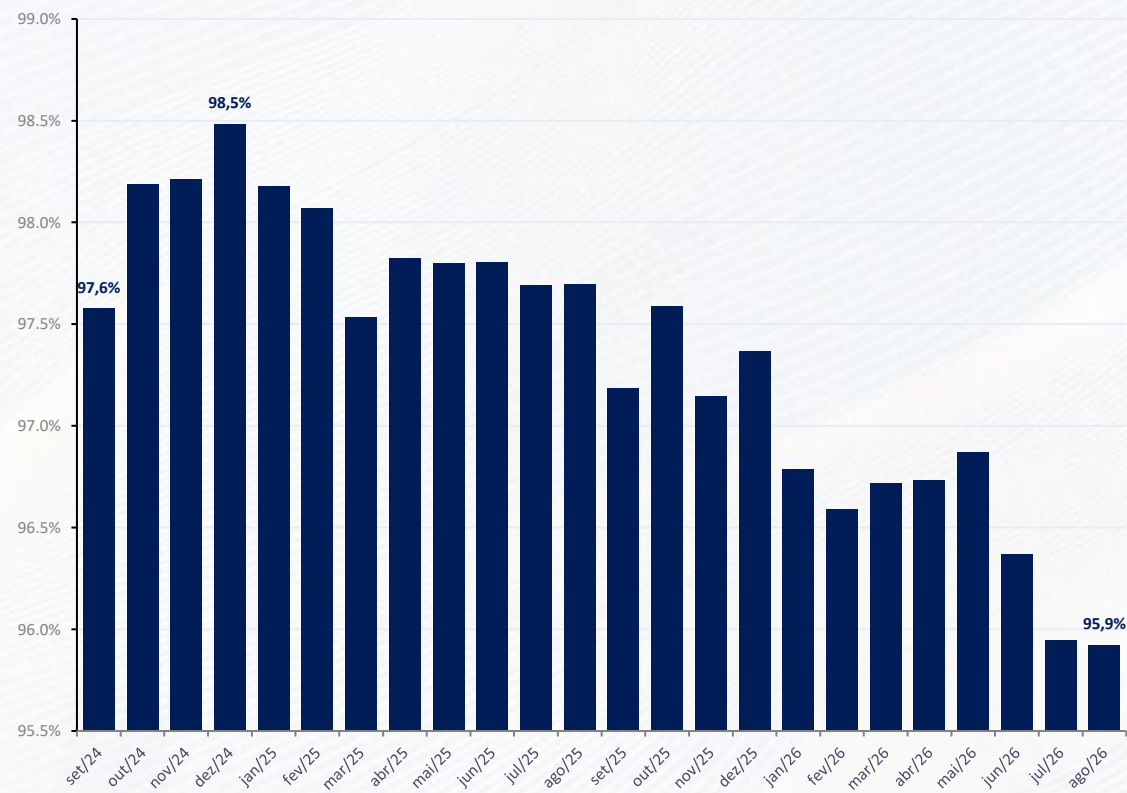


Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

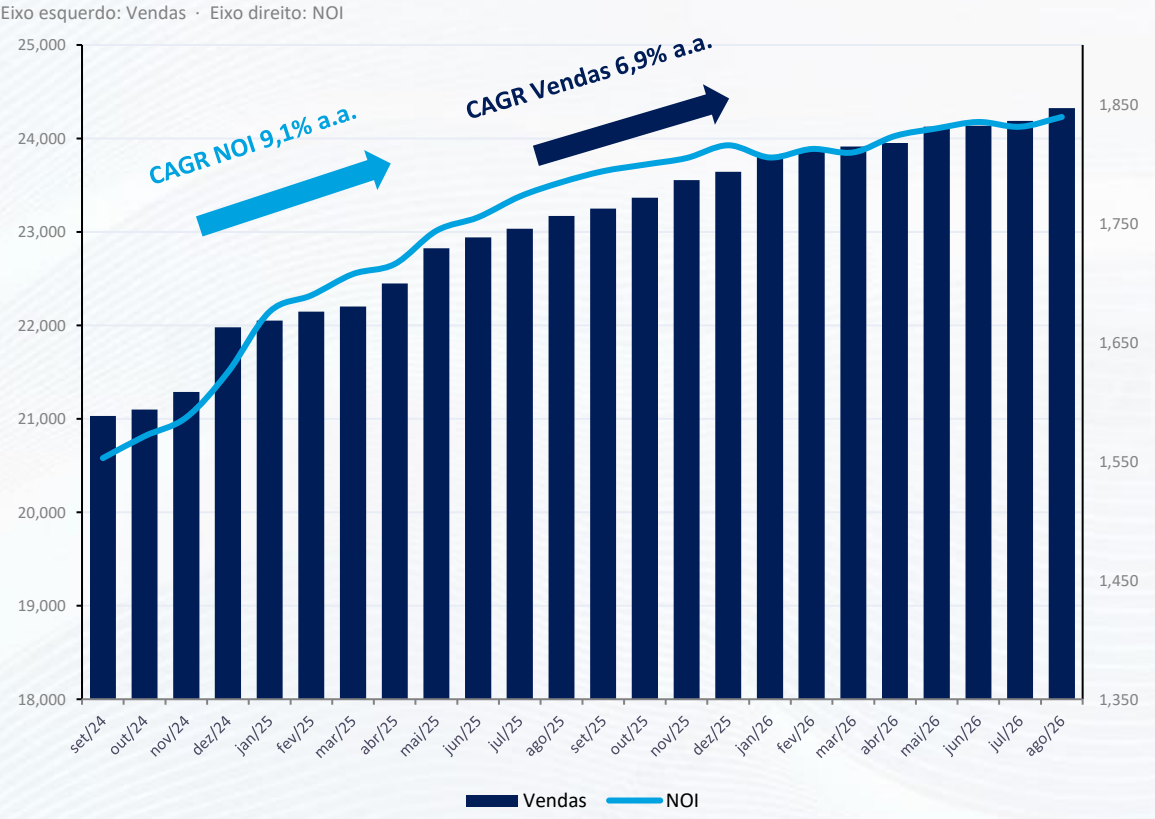
INDICADORES OPERACIONAIS — CONSOLIDADO (24 MESES)

ago/26 · Ocupação ago/26: 95,9% (9 ativos) · Vendas R\$ 24.326/m² · NOI caixa R\$ 1.839/m² · LTM set/25–ago/26

OCUPAÇÃO (%)

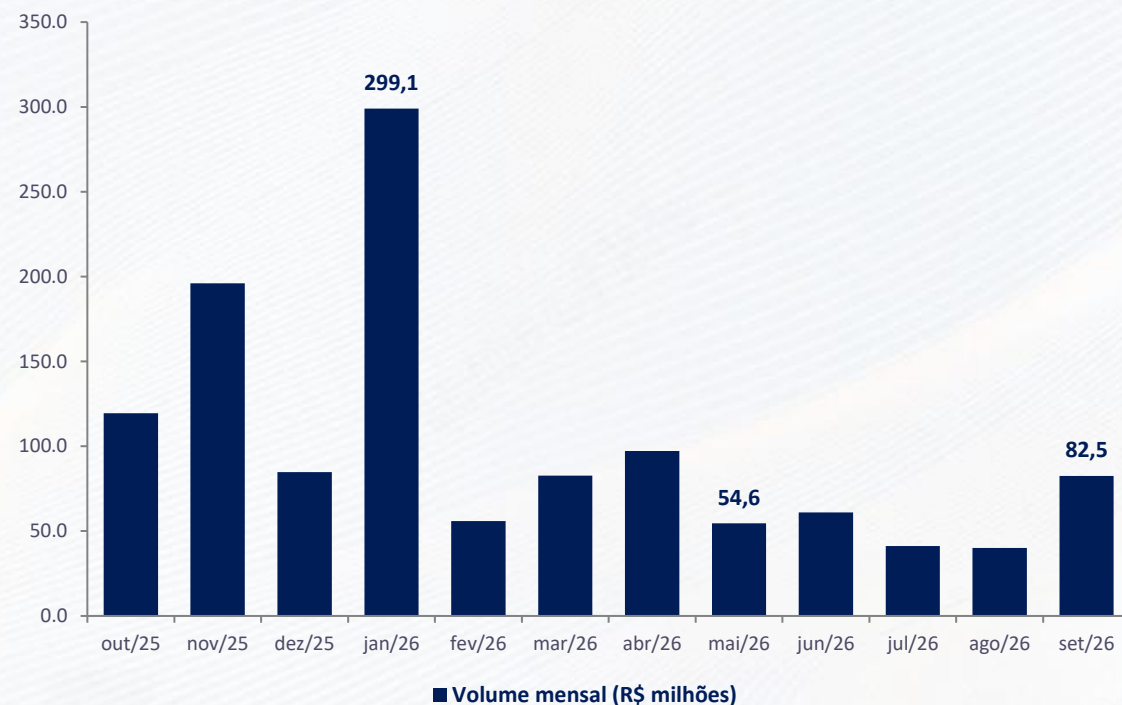


VENDAS E NOI (R\$/m² LTM) — PONDERADO PELA ABL PRÓPRIA

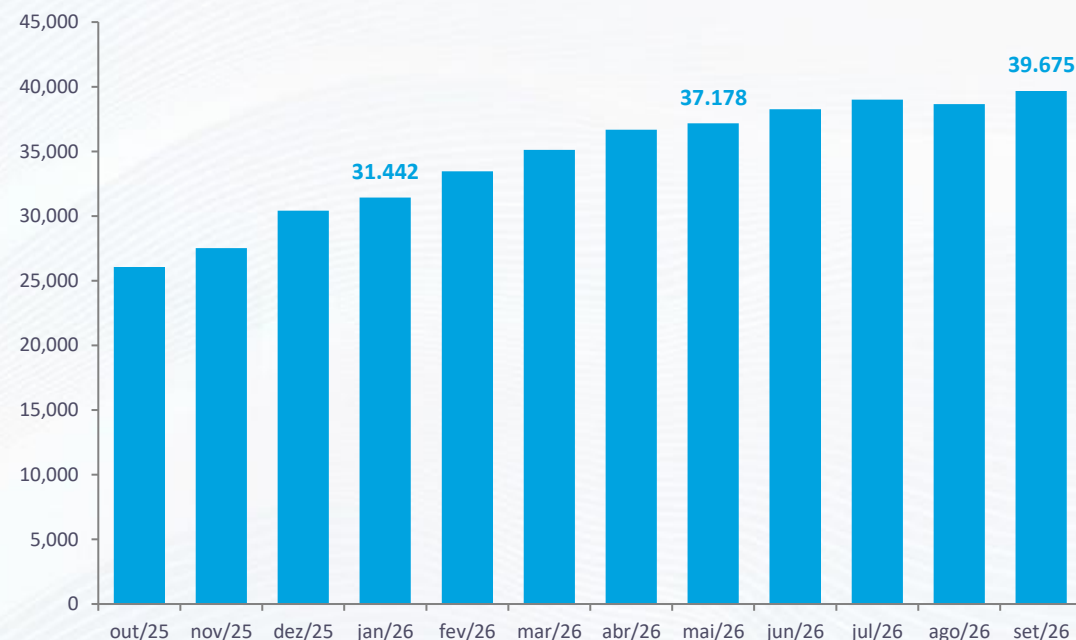


03 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



No mês de setembro de 2026, as cotas do CPSH11 fecharam em R\$ 9,81.



O Fundo encerrou setembro com 39.675 cotistas, aumento de 2,6% 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 65,5%, versus 45,3% do CDI líquido, 39,3% do IMA-B e 33,7% do IFIX.**



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
CPSH11 Mercado¹	65,5	14,8
CPSH11 Patrimonial²	60,8	13,9
CDI Líquido³	45,3	10,7
IMA-B	39,3	9,5
IFIX	33,7	8,3

¹ Cota a mercado ajustada por proventos: fechamento na B3 com cada provento descontado das cotações anteriores à data ex, sem reinvestimento.
² Cota patrimonial ajustada por proventos: valor patrimonial do informe mensal CVM com os proventos reinvestidos, composto mês a mês.
³ CDI líquido: CDI com IR de 15% (aplicações acima de 720 dias), composto.

04 INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



O Fundo reconheceu, no mês de setembro de 2026, resultado (base caixa) de **R\$ 0,0804/cota.**

CPSH11	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	Ano 2026	12M
RECEITAS	15.263.180	13.729.529	17.886.080	18.036.203	20.968.799	12.296.483	140.980.370	178.115.932
Receita de Locação	2.810.790	3.539.068	4.474.674	3.953.438	6.319.218	6.613.477	38.222.709	48.271.558
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	-	3.697.510	-	-	-	-	3.697.510	16.520.414
Rendimento de FII	4.504.345	5.709.624	5.430.254	3.812.832	4.286.137	6.085.729	38.846.057	45.037.705
Lucro/Prejuízo com Venda de FII	7.494.660	732.801	7.932.728	10.212.185	10.305.559	(429.218)	58.918.929	65.424.065
Rendimento Caixa	453.384	50.526	48.424	57.748	57.884	26.495	1.295.165	2.862.191
DESPESAS	(4.145.851)	(2.026.911)	(4.466.978)	(2.174.643)	(3.560.556)	(2.394.418)	(25.739.139)	(32.116.802)
Taxa de Administração e Gestão	(902.737)	(896.268)	(875.372)	(903.455)	(929.592)	(933.956)	(7.644.674)	(9.622.679)
IR sobre aplicações financeiras	(1.590.659)	(442.434)	(1.832.559)	(2.274.993)	(2.072.619)	(5.908)	(12.870.061)	(13.938.156)
Despesas Imobiliárias	(570.955)	(298.818)	(258.802)	(147.637)	(449.479)	(432.149)	(5.895.135)	(6.205.967)
Despesa de Alavancagem	(856.137)	-	-	-	-	-	3.234.528	2.227.933
Outras Despesas	(225.362)	(389.391)	(1.500.245)	1.151.443	(108.866)	(1.022.405)	(2.563.797)	(4.577.933)
Resultado	11.117.329	11.702.618	13.419.102	15.861.560	17.408.243	9.902.065	115.241.231	145.999.130
Distribuição	12.084.696	14.767.708	13.548.023	13.548.023	13.548.023	13.548.023	109.682.921	139.968.852
Resultado / cota	0,1126	0,0950	0,1090	0,1288	0,1413	0,0804	1,1166	1,5025
Distribuição / cota	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110	0,990	1,370
Resultado Acumulado / cota	0,0630	0,0257	0,0246	0,0434	0,0747	0,0451		

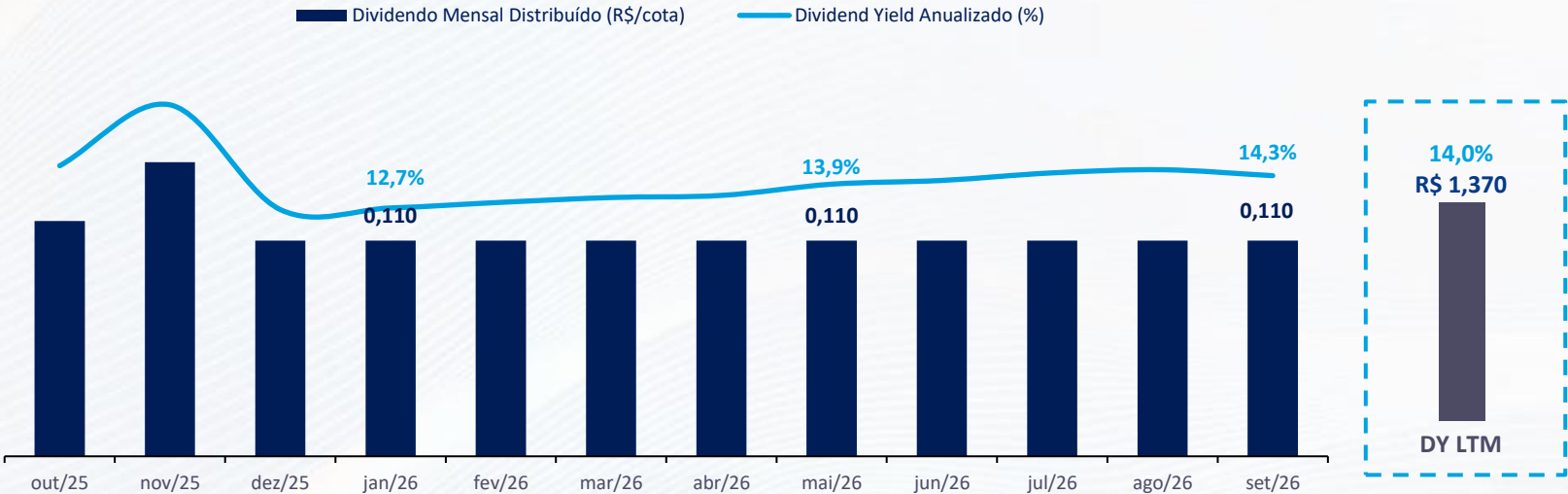
Ano e 12M somam os meses, cada um com as cotas com direito no mês. Resultado acumulado/cota: saldo do exercício após distribuições ÷ cotas atuais.

05 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



O Fundo distribuiu, no mês de setembro, R\$ 0,110 por cota, o equivalente a um dividend yield de 14,3% a.a., considerando a cota de fechamento de 30/09/2026.



GUIDANCE



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

Banda Superior
DY¹: 17,1% a.a.
R\$ 0,130/cota

Banda Inferior
DY¹: 11,6% a.a.
R\$ 0,090/cota

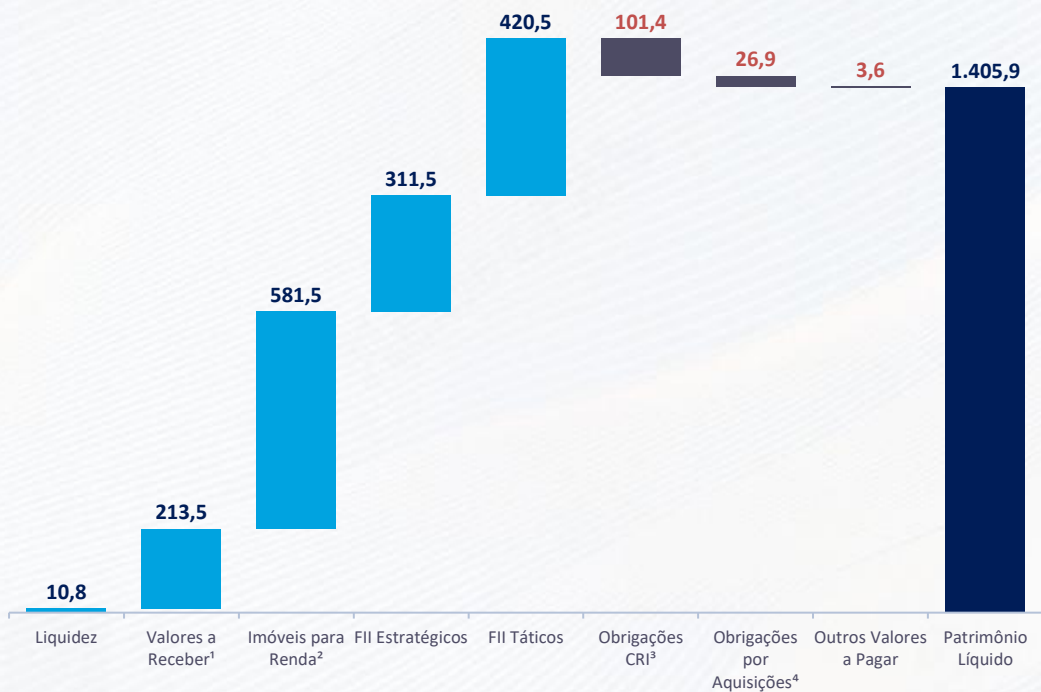


¹ Dividend Yield anualizado composto, pela cota de fechamento de 30/09/2026.

06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R\$ mm

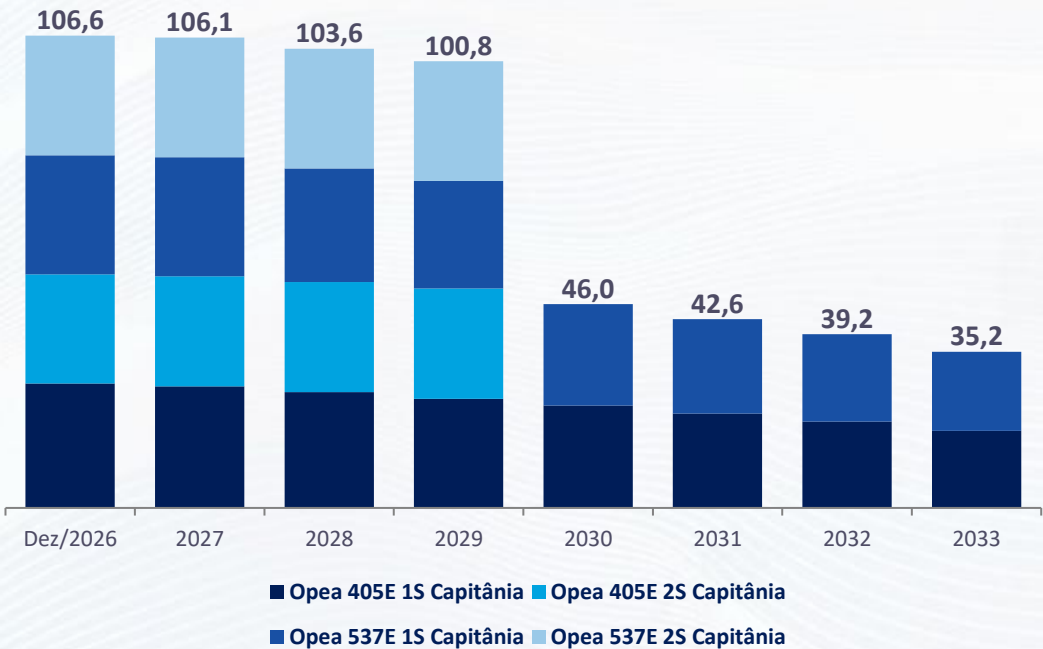


O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R\$ 1.406 milhões**, aproximadamente.

ENDIVIDAMENTO DO FUNDO

Evolução da Alavancagem do CPSH11

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



A alavancagem segue **estável em 7,2% do PL** — R\$ 101,4 milhões em 30/09/2026, em 4 séries de CRI.

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



Ajuste = imóveis no informe mensal CVM (R\$ 581,5 mm) – soma dos laudos (data-base 01/01/2025, 01/08/2025, 01/12/2025, 01/07/2026, 03/07/2026) na participação do Fundo (R\$ 580,7 mm).

DÍVIDA LÍQUIDA · LIQUIDEZ, ALAVANCAGEM E PARCELAMENTOS

LIQUIDEZ TOTAL

R\$ 431,3 mm

caixa D+0 + FII tático D+2

DÍVIDA BRUTA — CRI

R\$ 101,4 mm

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

A RECEBER E A PAGAR

+ R\$ 183,0 mm

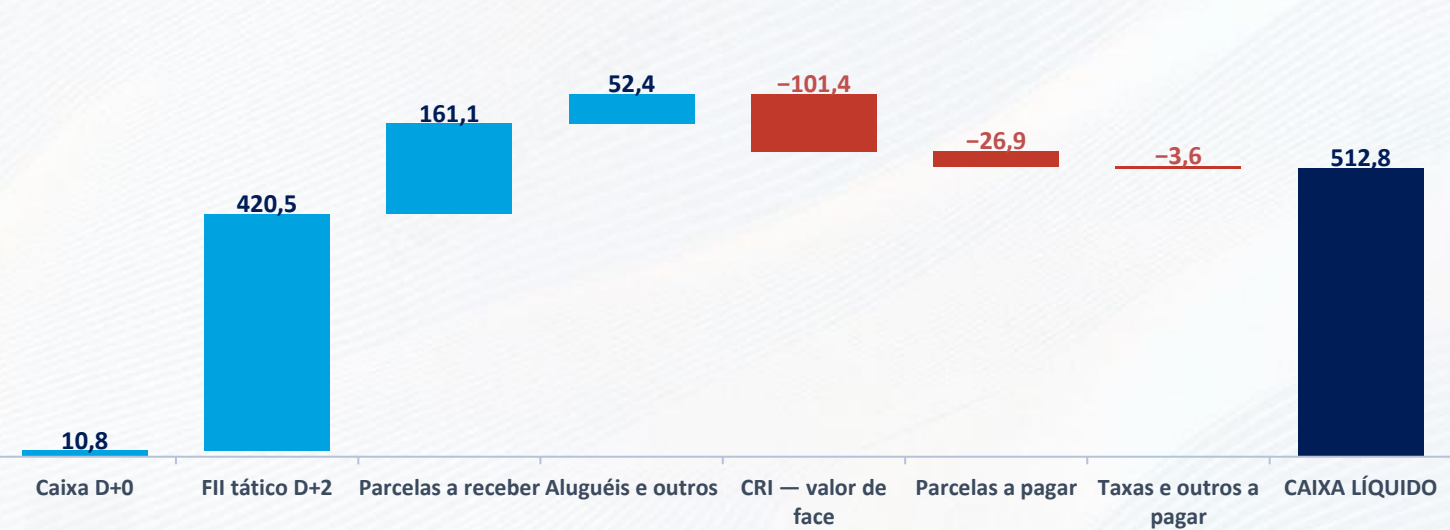
161,1 venda + 52,4 aluguéis e outros a receber – 26,9 aquisição – 3,6 taxas e outros a pagar

CAIXA LÍQUIDO

R\$ 512,8 mm

posição credora · 3,4x a dívida bruta + a pagar

DÍVIDA LÍQUIDA · R\$ mm, valor de face



CRI · saldo em 30/09/26 · R\$ mm

CETIP	Série	Taxa	Venc.	Saldo
25B2690608	Opea 405ª/1ª	CDI + 1,80%	02/40	26,4
25J3640384	Opea 537ª/2ª	CDI + 2,30%	10/30	26,0
25J3640354	Opea 537ª/1ª	CDI + 1,80%	10/40	25,9
25G4176421	Opea 405ª/2ª	CDI + 2,30%	08/30	23,1
Total				101,4

A RECEBER — VENDA DE IMÓVEIS R\$ 161,1 mm · principal

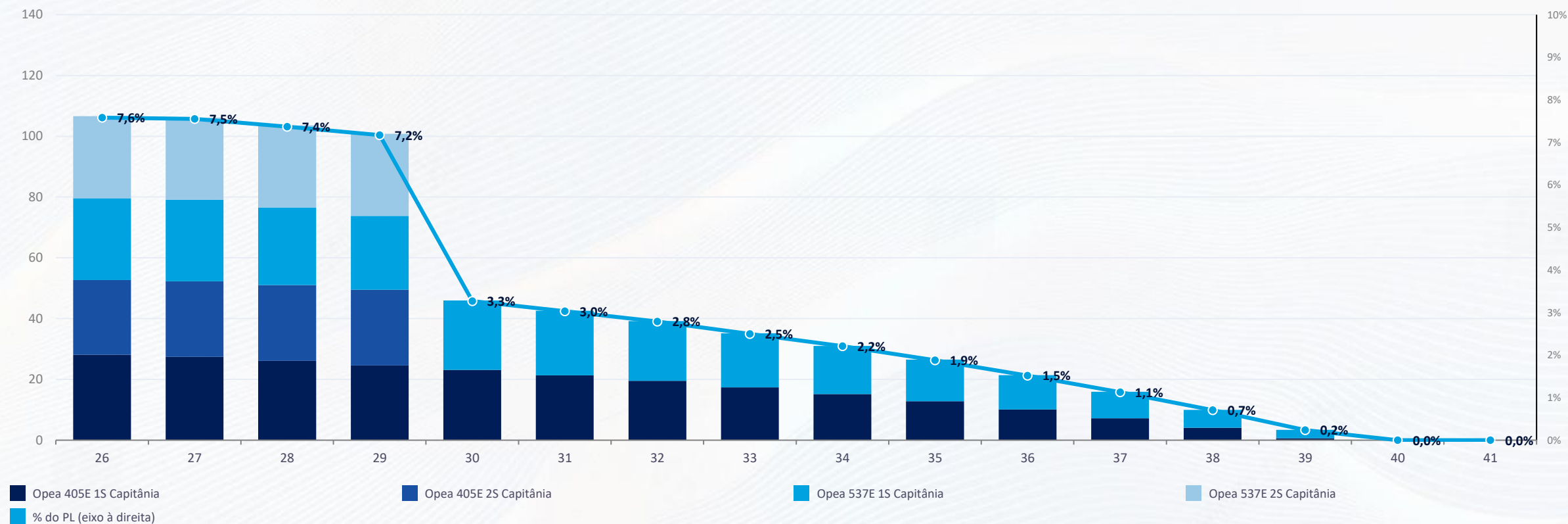
Iguatemi Fortaleza 58,4 · Praia de Belas 11,8 · Metro Tatuapé 11,0 · Metro Boulevard Tatuapé 5,4 até 10/26 · Catarina Fashion Outlet 83,5 até 11/27

A PAGAR — AQUISIÇÃO R\$ 26,9 mm

I Fashion Outlet · até 05/27

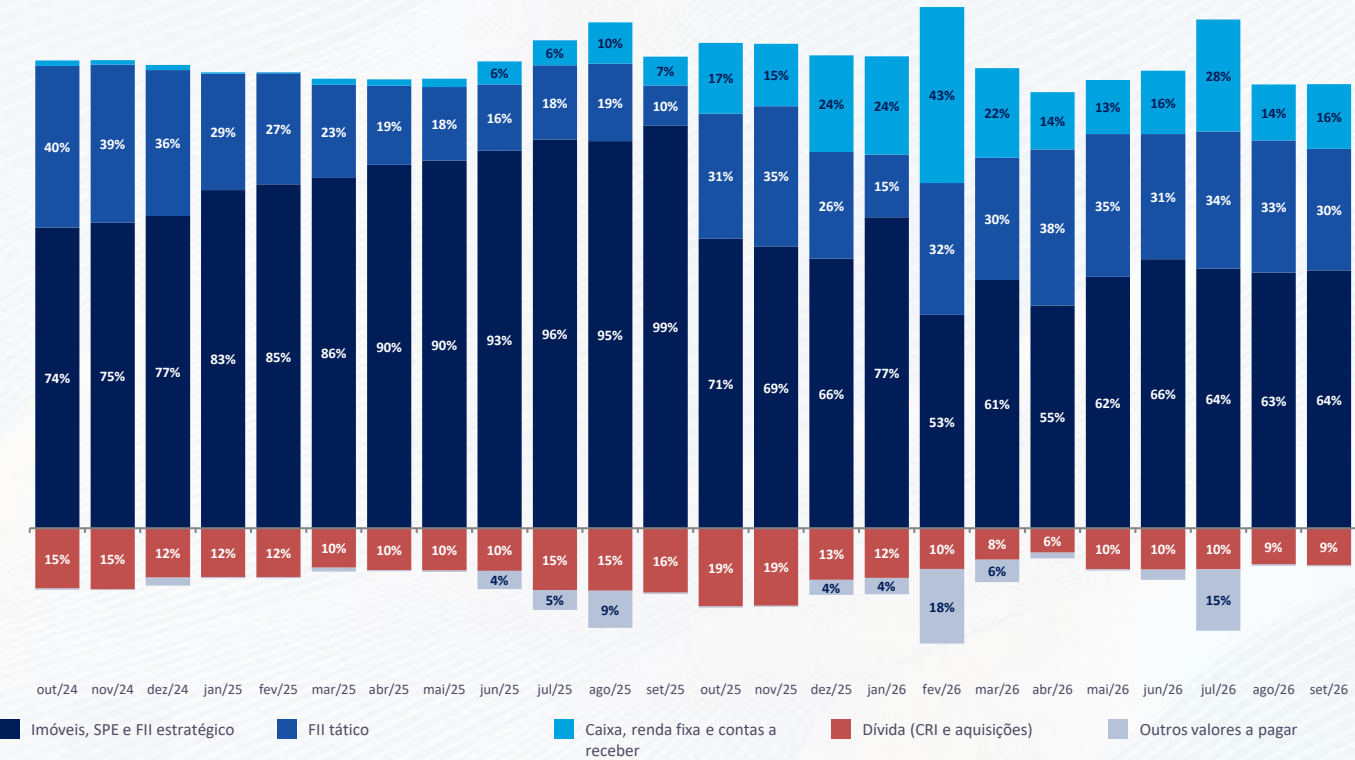
EVOLUÇÃO DA ALAVANCAGEM

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



EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

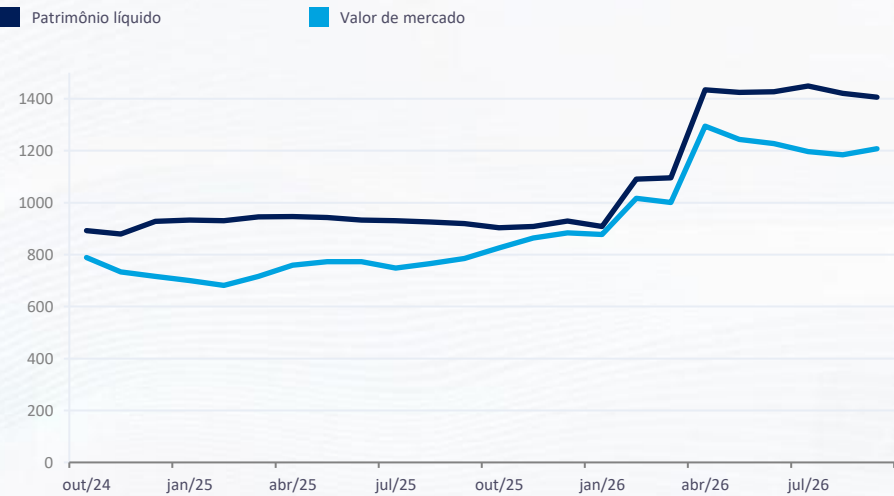
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL)



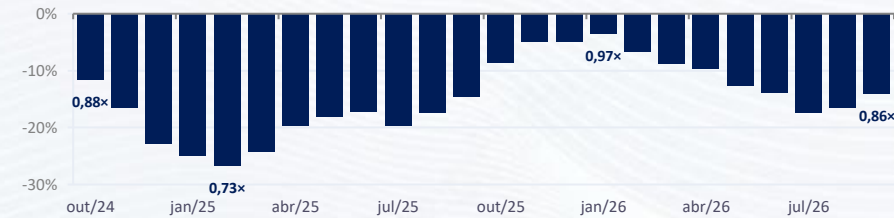
PL (SET/26)
R\$ 1.405,9 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 11,41

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



ÁGIO/DESÁGIO



VALOR DE MERCADO
R\$ 1.208,2 mm
P/VP de 0,86x

07 ATIVOS

SHOPPING CENTER

Shopping Iguatemi Fortaleza

FORTALEZA, CE

ABL TOTAL

91.483 m²

PARTICIPAÇÃO

3,50%

OCUPAÇÃO (AGO/26)

88,6%

VENDAS/M² · SET/25-AGO/26

R\$ 30.162

LOJAS **624** · VAGAS **6.700** · CINEMAS **12** · EXPANSÕES **6**

DADOS DO IMÓVEL

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

OBSERVAÇÕES



Participação de 9,0% até set/25 e 3,5% desde out/25 (venda parcial).



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · SET/25-AGO/26

R\$ 2.019

NOI PRÓPRIO · SET/25-AGO/26

R\$ 6,5 mm

VENDAS/M² × 12M ANTERIORES

▲ 6,3%

ZARA

COCO BAMBU
RESTAURANTE

RCHLO
RIACHUELO

bt bodytech

UCI

FAST
SHOP

Pão de Açúcar

LEGO

SHOPPING CENTER

Iguatemi Alphaville

BARUERI, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25-AGO/26
30.968 m²	21,00%	93,9%	R\$ 26.665

LOJAS 187 · VAGAS 1.690 · CINEMAS 9 · EXPANSÕES 0

DADOS DO IMÓVEL

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



OBSERVAÇÕES

Participação de 18,0% até nov/25 e 21,0% desde dez/25 (2ª aquisição).



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · SET/25-AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25-AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 1.976	R\$ 12,9 mm	▲ 5,1%



Outlet

I Fashion Outlet

NOVO HAMBURGO, RS

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25-AGO/26
20.048 m²	39,00%	95,5%	R\$ 22.305

LOJAS 83 · VAGAS 1.300 · CINEMAS 0 · EXPANSÕES 0

DADOS DO IMÓVEL

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



OBSERVAÇÕES

Participação de 20,6% até abr/26 e 39,0% desde mai/26 (2ª aquisição).



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · SET/25-AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25-AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 1.363	R\$ 10,7 mm	▲ 3,0%



SHOPPING CENTER

Internacional de Guarulhos

GUARULHOS, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25-AGO/26
75.211 m²	4,81%	98,9%	R\$ 18.001

LOJAS 340 · VAGAS 2.095 · CINEMAS 15 · EXPANSÕES 2

DADOS DO IMÓVEL

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



OBSERVAÇÕES

Participação de 4,8% desde out/25 (aquisição).



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · SET/25-AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25-AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 1.488	R\$ 5,4 mm	▲ 2,3%



SHOPPING CENTER

Shopping Parque Dom Pedro

CAMPINAS, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25-AGO/26
126.500 m²	5,72%	97,4%	R\$ 18.563

LOJAS 383 · VAGAS 8.000 · CINEMAS 15 · EXPANSÕES 6

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Av. Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra
Cidade	Campinas – SP
Ano de entrega	2002
Entrada no portfólio	ago/2023
Operador	Allos



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · SET/25-AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25-AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 1.780	R\$ 12,9 mm	▲ 2,2%



SHOPPING CENTER

Shopping Pátio Paulista

SÃO PAULO, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25-AGO/26
41.530 m²	2,60%	98,8%	R\$ 38.765

LOJAS 308 · VAGAS 1.638 · CINEMAS 7 · EXPANSÕES 3

DADOS DO IMÓVEL

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



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · SET/25-AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25-AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 4.185	R\$ 4,5 mm	▼ 2,5%



SHOPPING CENTER

Midway Mall

NATAL, RN

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25-AGO/26
66.167 m²	8,54%	97,2%	R\$ 27.287

LOJAS 289 · VAGAS 3.660 · CINEMAS 7 · EXPANSÕES 3

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Avenida Nevaldo Rocha, 3775, Tirol
Cidade	Natal – RN
Ano de entrega	2005
Entrada no portfólio	jan/2026
Operador	Ancar Ivanhoe



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · SET/25-AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25-AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 1.960	R\$ 11,1 mm	▲ 9,1%



SHOPPING CENTER

Shopping Curitiba

CURITIBA, PR

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25-AGO/26
22.370 m²	10,68%	98,7%	R\$ 22.056

LOJAS 138 · VAGAS 1.030 · CINEMAS 3 · EXPANSÕES —

DADOS DO IMÓVEL

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



OBSERVAÇÕES

Participação de 10,7% desde jun/26 (aquisição).



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · SET/25-AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25-AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 1.784	R\$ 4,3 mm	▲ 5,5%



SHOPPING CENTER

Amazonas Shopping

MANAUS, AM

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25-AGO/26
37.555 m²	5,00%	96,3%	R\$ 34.916

LOJAS 215 · VAGAS 1.712 · CINEMAS 5 · EXPANSÕES —

DADOS DO IMÓVEL

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



OBSERVAÇÕES

Participação de 5,0% desde ago/26 (aquisição).



DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · SET/25-AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25-AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R\$ 2.570	R\$ 4,8 mm	▲ 6,2%



GREGORY



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.	2.737.178.697	3.037.334.444	397.804	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.208.237.310	1.405.890.292	39.675	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.	1.124.447.992	1.239.151.725	6.815	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.	711.492.065	670.979.418	2.039	Clique aqui
SHPP11 Pátio Paulista FII	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	653.152.238	496.458.204	135	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	647.735.512	703.109.091	119	Clique aqui
CPLG11 Capitânia Logística FII	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	619.913.250	600.699.629	5.916	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.	473.009.611	466.328.629	210	Clique aqui
AJFI11 AJ Malls FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	279.095.617	351.061.082	9.002	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.	229.472.000	210.241.014	78	Clique aqui
MIDW11 FII Midway Mall	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	207.900.000	188.497.113	101	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.	83.392.194	83.392.194	2.393	Clique aqui
SHOP11 FII Multi Shoppings	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	75.109.899	75.109.899	93	Clique aqui

09 ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

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

10 GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
Vendas	Vendas totais declaradas pelos lojistas dos shoppings no período.
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.
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.
Dividend Yield (Cota de Mercado)	Rendimento do mês dividido pela cota de fechamento do mês (DY mensal). $DY \text{ anualizado composto} = (1 + DY \text{ mensal})^{12} - 1$. $DY \text{ LTM} = \text{rendimentos dos últimos 12 meses} \div \text{cota de fechamento do mês}$.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).
Rendimento / Provento	Valor distribuído por cota aos cotistas, isento de IR para pessoa física nas condições da legislação vigente.
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.
Cap Rate	Taxa de capitalização — NOI anual do imóvel dividido pelo valor do imóvel (de aquisição ou de avaliação, conforme indicado no relatório).
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 $\approx$ 100% – vacância).

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
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.
Guidance	Projeção divulgada pela gestão sobre distribuição ou desempenho futuro 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.

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

