

RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII

GSFI11

SETEMBRO 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
Último dia útil do mês

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
10º dia útil do mês seguinte

QUANT. OFERTAS REALIZADAS
5 (6ª em andamento na data-base)

QUANTIDADE DE COTISTAS
6.815

OVERVIEW

Valor de Mercado (R$/Cota)
R$ 11,70

Considerando a cota de fechamento de 30/09/2026

Valor Patrimonial (R$/Cota)
R$ 12,89

Valor de Mercado
R$ 1.124.447.992

Patrimônio Líquido
R$ 1.239.151.725

Price to Book
0,91

Último rendimento (R$/Cota)
R$ 0,110

Dividend Yield
11,88% 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 DIVIDENDOS

05 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

06 ATIVOS

07 INSTITUCIONAL

08 ANEXOS

09 GLOSSÁRIO

10 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 anunciou a primeira distribuição de rendimentos da sua história: R$ 0,11 por cota, paga em 15/10, equivalente a dividend yield anualizado de 11,9% a.a. sobre a cota de fechamento de R$ 11,70. Com as escrituras da permuta lavradas em agosto, a carteira passou a incluir os Outlets Premium Imigrantes e Fortaleza, a expansão do Outlet Premium São Paulo e uma fatia maior do Outlet Premium Grande São Paulo, em troca de parte do Parque Shopping Sulacap e do Unimart; em 08/10, a 6ª emissão foi encerrada com R$ 99,1 milhões captados. A cota subiu 4,4% no mês, ante recuo de 0,2% do IFIX, e fechou com P/VP de 0,91. O patrimônio líquido chegou a R$ 1,24 bilhão (R$ 12,89 por cota), o saldo devedor do CRI encerrou o mês em R$ 562,2 milhões, 45,4% do PL, e a base de cotistas somou 6.815. A ocupação de agosto foi de 92,1% da ABL própria; em 12 meses, as vendas somaram R$ 20.198/m² e o NOI caixa, R$ 1.090/m², com alta de 4,7% e 6,4% nos ativos com base comparável. Destaques para o Parque Shopping Barueri e o Outlet Premium Rio de Janeiro, com NOI/m² 12,1% e 11,1% maiores.

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

ATIVOS NO PORTFÓLIO	ESTADOS	ABL TOTAL (100%)	ABL DO FUNDO
10	**5**	**230.711 m²**	**139.607 m²**



Outlet Premium Brasília
ALEXÂNIA, GO

17.363 m² · 50,00%
ABL fundo 8.681 m²



Outlet Premium Fortaleza
CAUCAIA, CE

16.104 m² · 49,00%
ABL fundo 7.891 m²



Outlet Premium Grande São Paulo
ITAQUAQUECETUBA, SP

16.607 m² · 84,00%
ABL fundo 13.950 m²



Outlet Premium Imigrantes
SÃO BERNARDO DO CAMPO, SP

17.673 m² · 49,00%
ABL fundo 8.660 m²



Outlet Premium Rio de Janeiro
DUQUE DE CAXIAS, RJ

20.911 m² · 50,00%
ABL fundo 10.456 m²



Outlet Premium Salvador
CAMAÇARI, BA

16.217 m² · 51,00%
ABL fundo 8.271 m²



Outlet Premium São Paulo
ITUPEVA, SP

29.265 m² · 49,42%
ABL fundo 14.462 m²



Parque Shopping Barueri
BARUERI, SP

38.626 m² · 89,60%
ABL fundo 34.609 m²



Parque Shopping Sulacap
RIO DE JANEIRO, RJ

28.700 m² · 50,00%
ABL fundo 14.350 m²



Shopping Bonsucesso
GUARULHOS, SP

29.245 m² · 62,50%
ABL fundo 18.278 m²

Participação do Outlet Premium São Paulo ponderada pela ABL: 49,5% no ativo original, detido diretamente, e 49% na Expansão, detida por meio da SPE Bavi desde 28/05/2026.

CARTEIRA DE ATIVOS

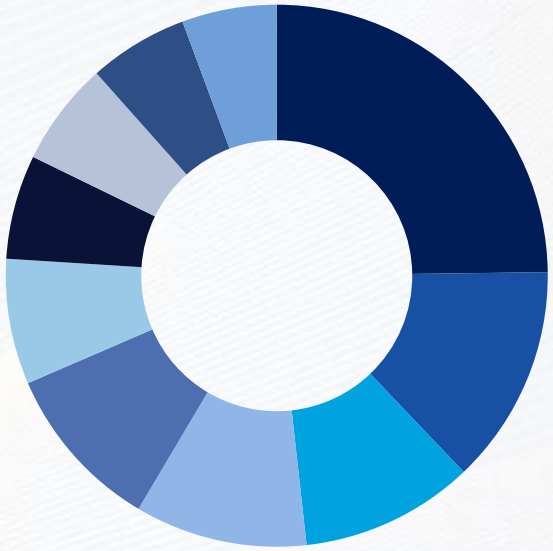
ATIVO	EXPOSIÇÃO	PART.	% CART. (NOI)	OCUP. AGO/26	ABL 100% (m²)	ABL FUNDO (m²)	VENDAS R$/m² LTM	VAR. VENDAS R$ LTM × ANT.	NOI CAIXA R$/m² LTM	VAR. NOI R$ LTM × ANT.
Parque Shopping Barueri	Direta	89,60%	23,6%	94,2%	38.626	34.609	15.751	▲ 8,0%	1.036	▲ 12,1%
Outlet Premium São Paulo[5]	Direta + SPE	49,42%	21,1%	97,9%	29.265	14.462	31.751	▲ 3,6%	2.223	▲ 4,5%
Shopping Bonsucesso	Direta	62,50%	10,0%	92,5%	29.245	18.278	14.868	▼ 2,4%	831	▲ 4,1%
Outlet Premium Brasília	Direta	50,00%	9,5%	93,0%	17.363	8.681	29.966	▲ 2,4%	1.667	▼ 1,4%
Outlet Premium Rio de Janeiro	Direta	50,00%	9,4%	89,0%	20.911	10.456	26.918	▲ 8,0%	1.369	▲ 11,1%
Outlet Premium Grande São Paulo	Direta	84,00%[1]	8,1%	91,3%	16.607	13.950	21.107	▲ 5,4%	887	▲ 3,4%
Outlet Premium Imigrantes	Indireta (SPE)	49,00%[2]	6,8%	95,2%	17.673	8.660	26.623	▲ 13,9%[4]	1.193	▲ 36,2%[4]
Outlet Premium Salvador	Direta	51,00%	5,1%	91,1%	16.217	8.271	21.354	▲ 0,8%	946	▲ 2,3%
Parque Shopping Sulacap	Direta	50,00%[3]	4,5%	89,6%	28.700	14.350	11.721	▲ 5,4%	472	▲ 4,5%
Outlet Premium Fortaleza	Direta	49,00%[2]	1,9%	78,6%	16.104	7.891	16.765	▲ 14,0%	358	▲ 23,6%
TOTAL / MÉDIA PONDERADA	—	**60,51%**	**100,0%**	**92,1%**	**230.711**	**139.607**	**20.198**	▲ 4,7%	**1.090**	▲ 6,4%

[1] Participação de 49,00% até abr/26 e 84,00% desde mai/26 (2ª aquisição, na permuta); [2] Participação de 49,00% desde mai/26 (permuta); [3] Participação de 94,00% até abr/26 e 50,00% 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.

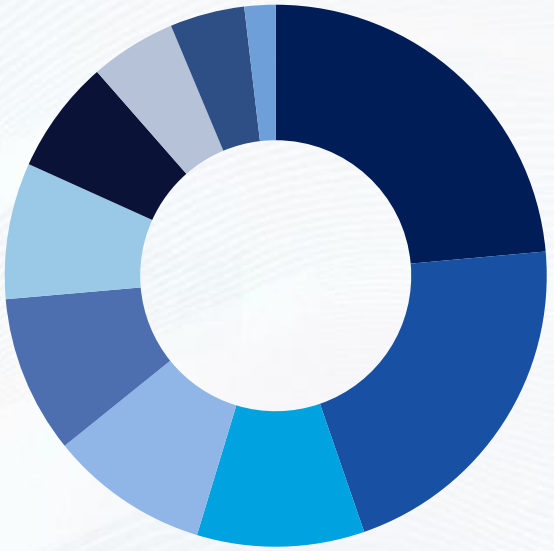
[5] Participação ponderada pela ABL: 49,5% no ativo original, detido diretamente, e 49% na Expansão, detida por meio da SPE Bavi desde 28/05/2026.

CONCENTRAÇÃO POR ABL PRÓPRIA



- Parque Shopping Barueri **24,8%**
- Shopping Bonsucesso **13,1%**
- Outlet Premium São Paulo **10,4%**
- Parque Shopping Sulacap **10,3%**
- Outlet Premium Grande São Paulo **10,0%**
- Outlet Premium Rio de Janeiro **7,5%**
- Outlet Premium Brasília **6,2%**
- Outlet Premium Imigrantes **6,2%**
- Outlet Premium Salvador **5,9%**
- Outlet Premium Fortaleza **5,7%**

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



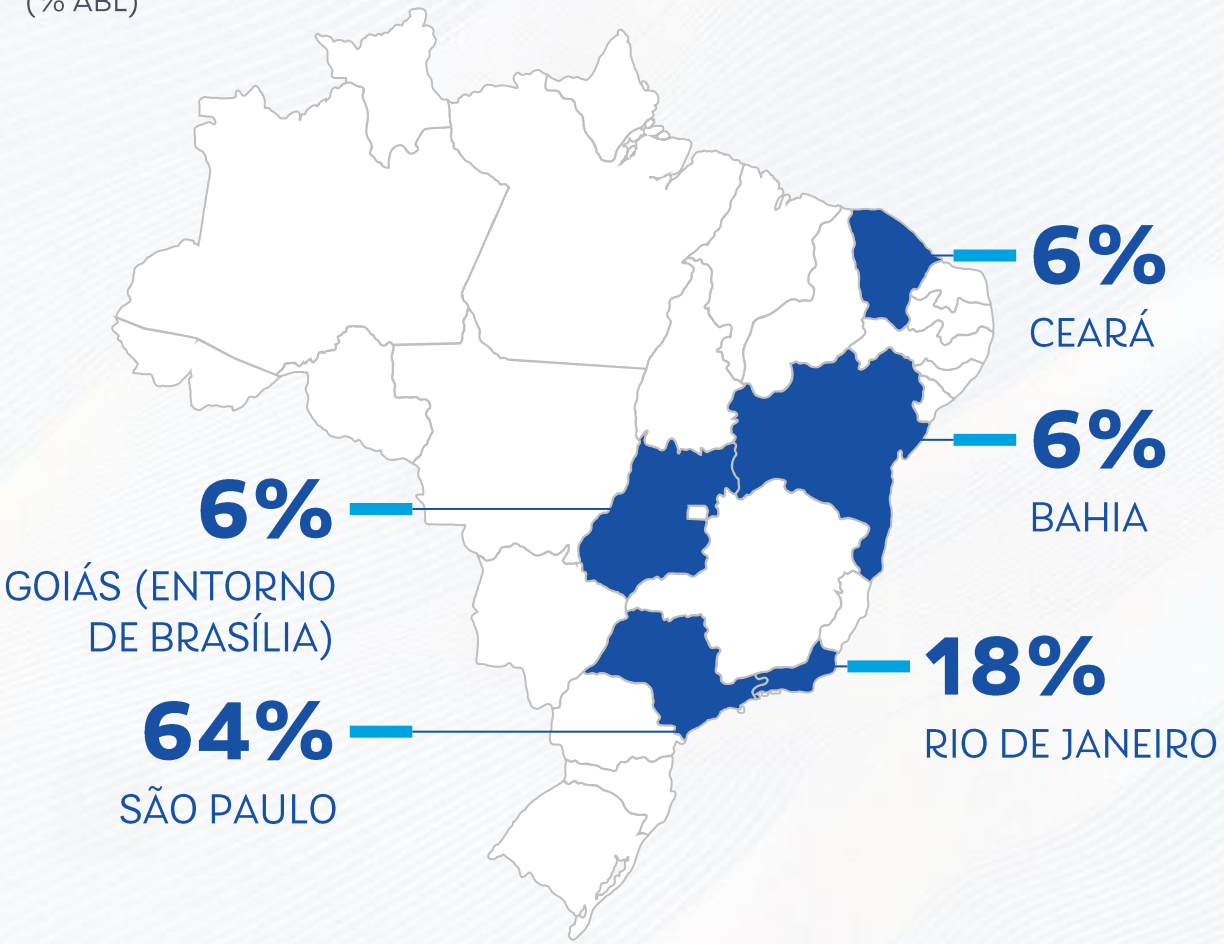
- Parque Shopping Barueri **23,6%**
- Outlet Premium São Paulo **21,1%**
- Shopping Bonsucesso **10,0%**
- Outlet Premium Brasília **9,5%**
- Outlet Premium Rio de Janeiro **9,4%**
- Outlet Premium Grande São Paulo **8,1%**
- Outlet Premium Imigrantes **6,8%**
- Outlet Premium Salvador **5,1%**
- Parque Shopping Sulacap **4,5%**
- Outlet Premium Fortaleza **1,9%**

NOI próprio na participação atual do fundo, aplicada aos 12 meses, inclusive aos meses anteriores a uma compra recente.

Participação do Outlet Premium São Paulo ponderada pela ABL: 49,5% no ativo original, detido diretamente, e 49% na Expansão, detida por meio da SPE Bavi desde 28/05/2026.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL)



ONDE ESTÁ O PORTFÓLIO

ATIVOS

10

3 shoppings e 7 outlets

REGIÕES

5

CIDADES

10

ABL PRÓPRIA

139.607 m²

de 230.711 m² de ABL total

DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

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

ABL OCUPADA **92,1%**

Vendas (R$/m² · LTM set/25–ago/26)

R$ 20.198 ▲ 4,7% em 12 meses

mesmos 9 de 10 ativos nos dois períodos

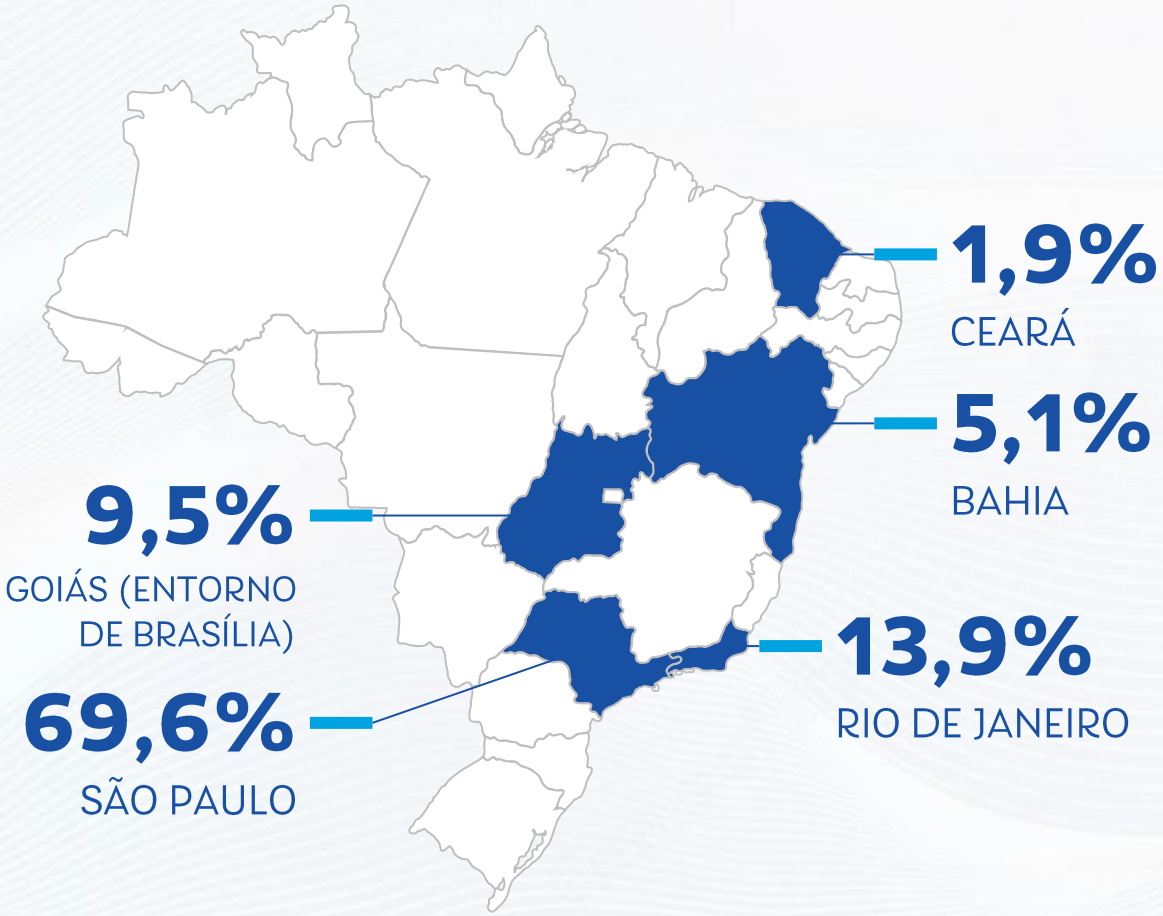
NOI caixa (R$/m² · LTM set/25–ago/26)

R$ 1.090 ▲ 6,4% em 12 meses

mesmos 9 de 10 ativos nos dois períodos

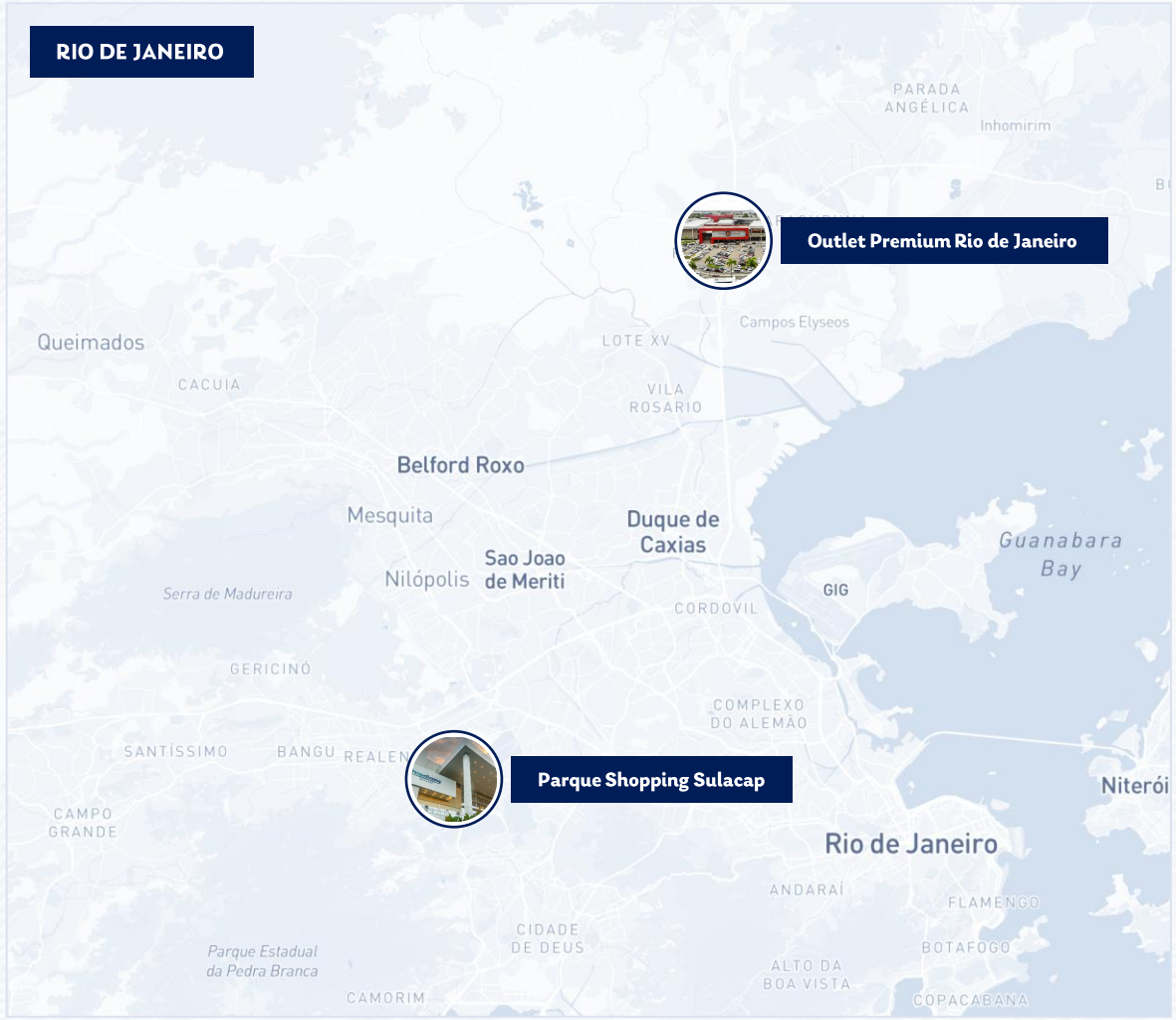
DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

(% NOI próprio · set/25–ago/26)



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (1/2)

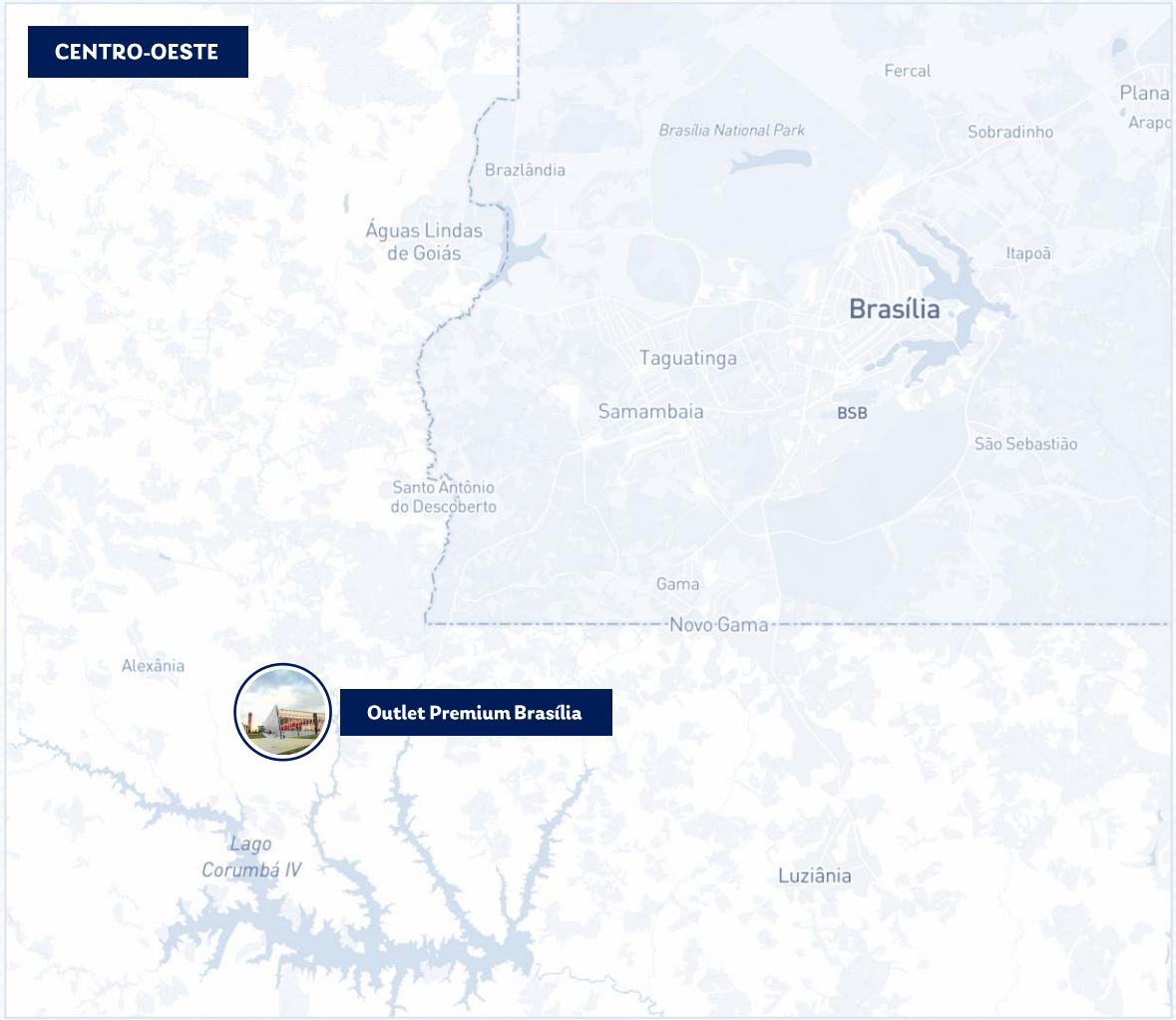




Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (2/2)

CENTRO-OESTE



NORDESTE

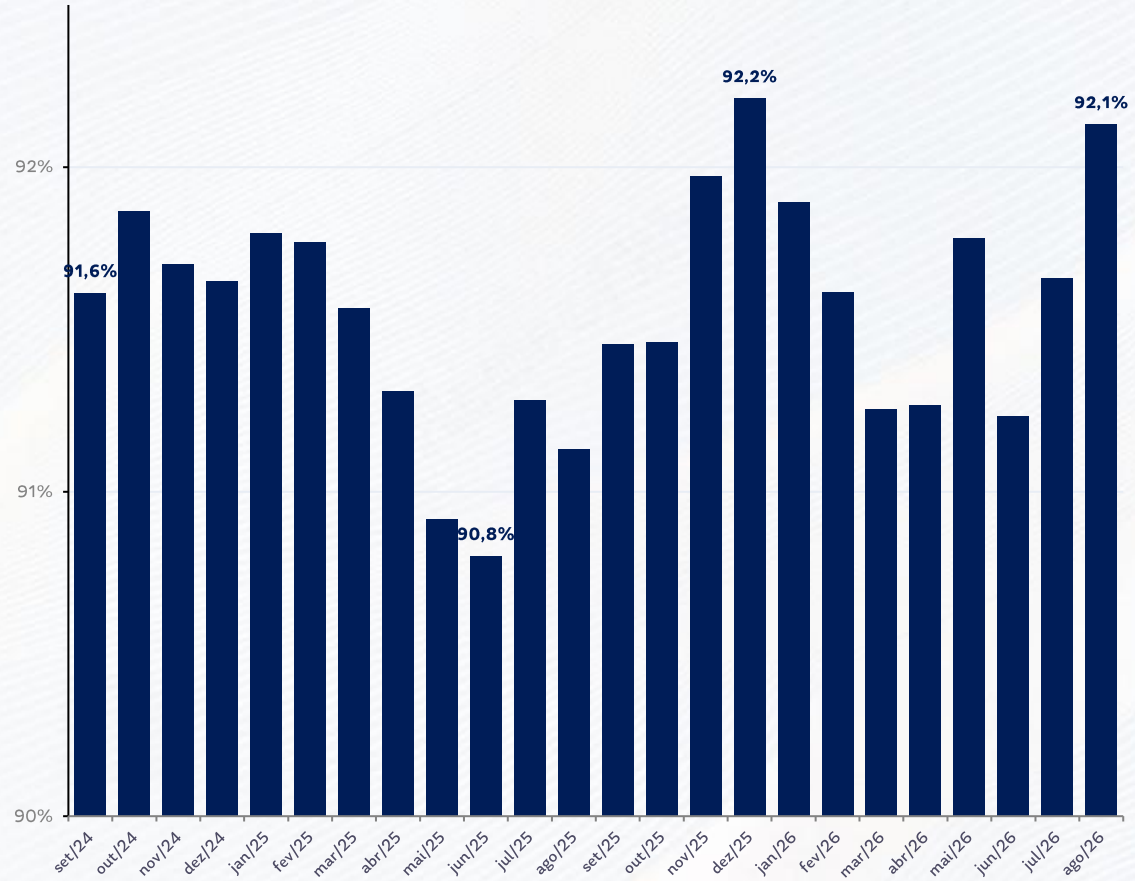


Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

INDICADORES OPERACIONAIS — CONSOLIDADO (24 MESES)

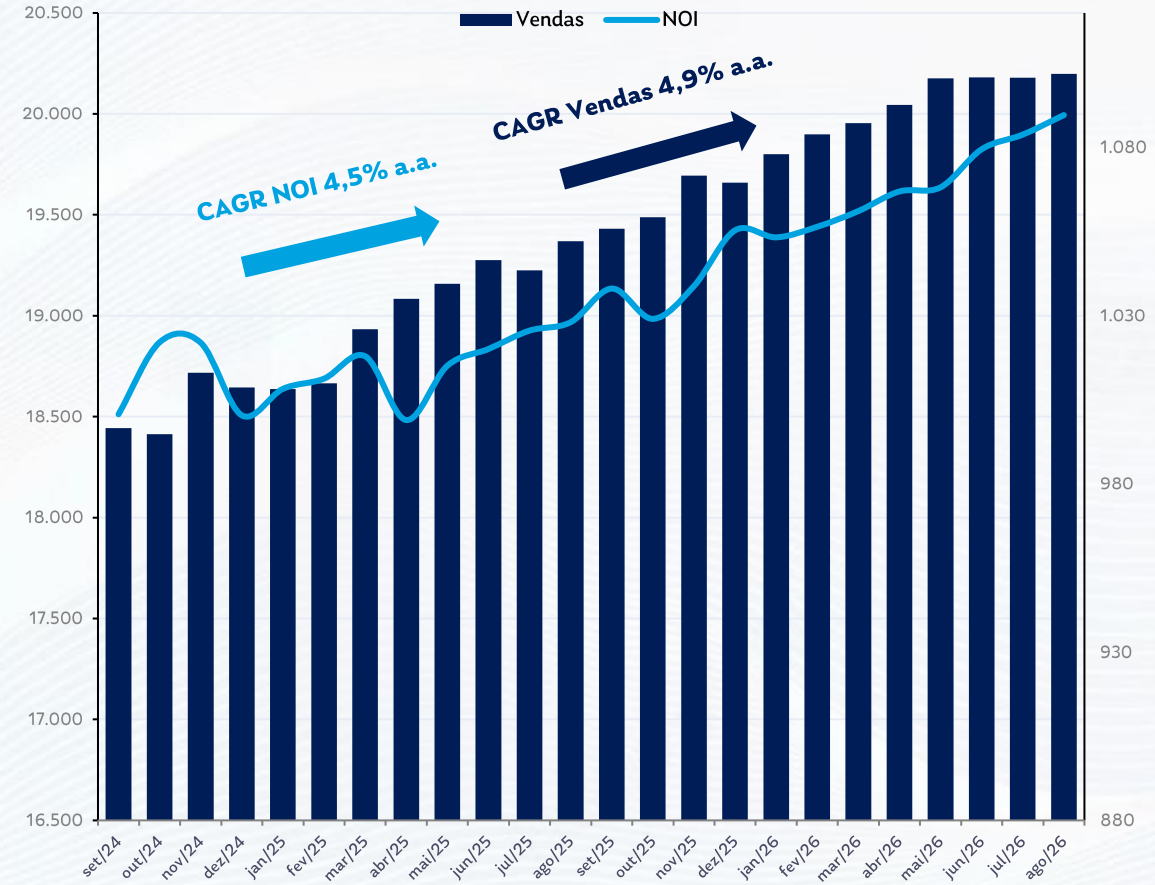
ago/26 · Ocupação ago/26: 92,1% (10 ativos) · Vendas R$ 20.198/m² · NOI caixa R$ 1.090/m² · LTM set/25–ago/26

OCUPAÇÃO (%)



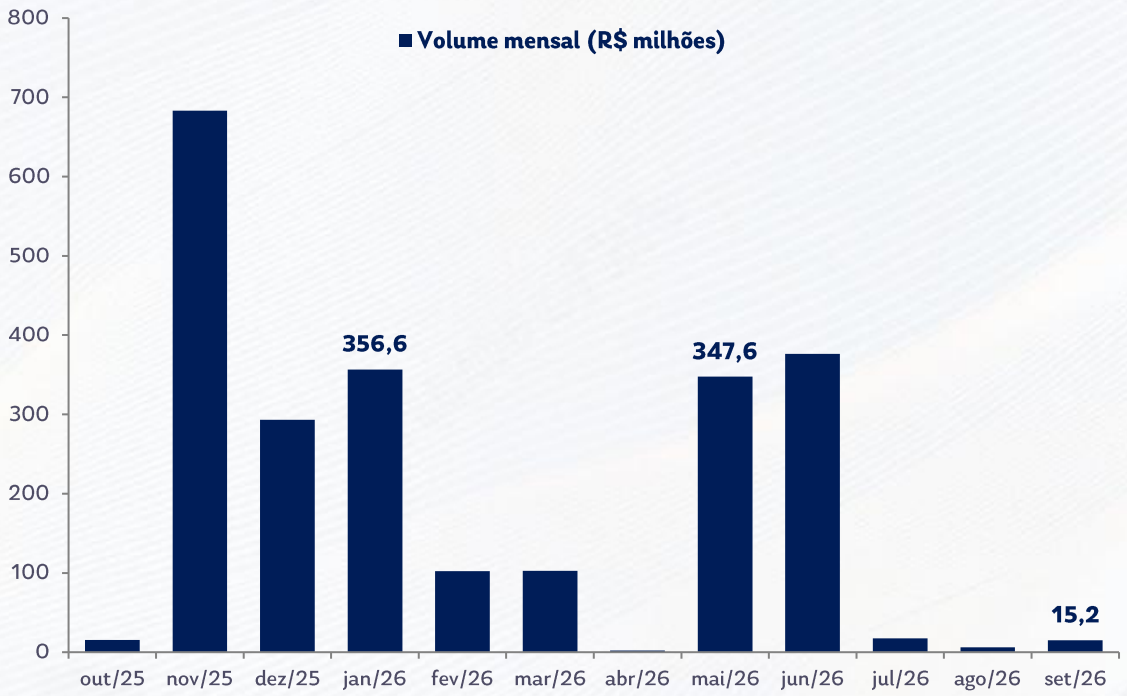
VENDAS E NOI (R$/m² LTM) — PONDERADO PELA ABL PRÓPRIA

Eixo esquerdo: Vendas · Eixo direito: NOI



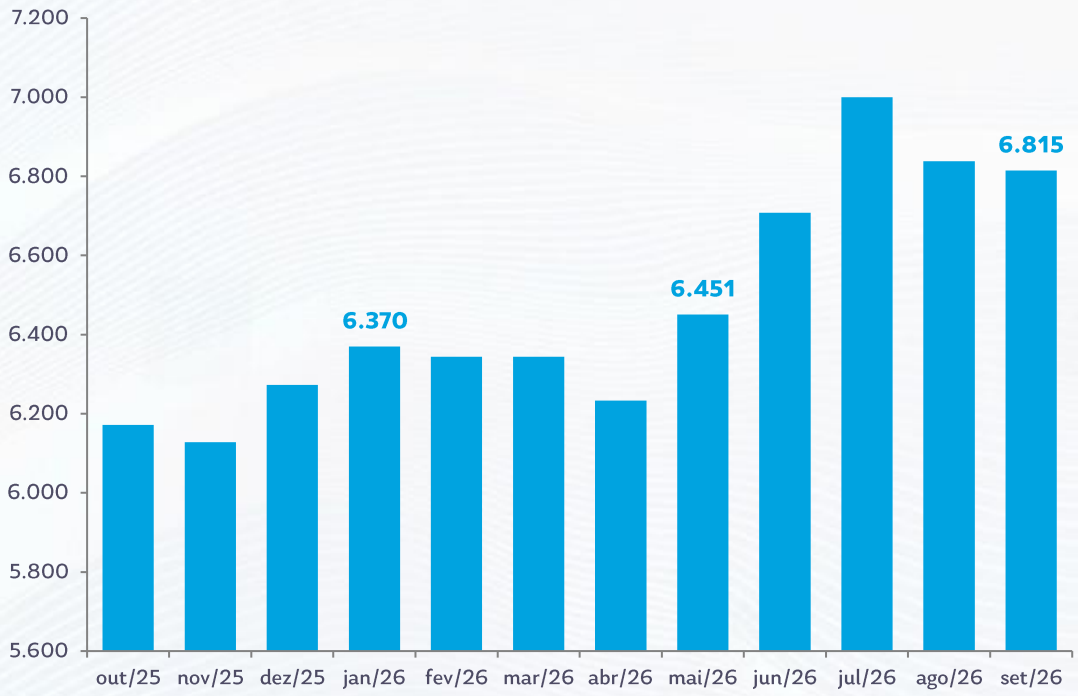
03 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



No mês de setembro de 2026, as cotas do GSFI11 fecharam em R$ 11,70.

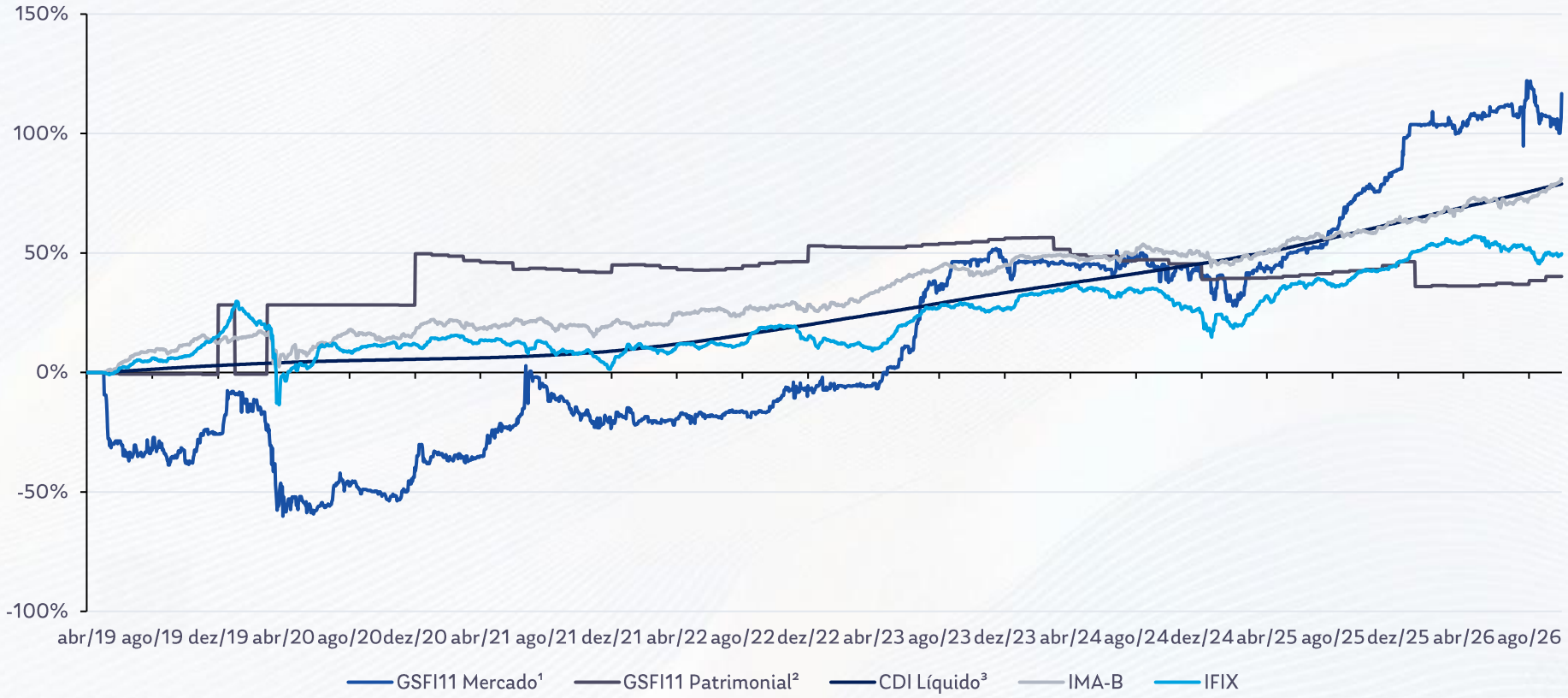
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



O Fundo encerrou setembro com 6.815 cotistas, redução de 0,3% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em abril de 2019, a cota patrimonial ajustada do Fundo **rendeu 40,2%** e a cota a mercado ajustada **rendeu 116,7%, versus 80,9% do IMA-B, 78,9% do CDI líquido e 49,7% do IFIX.**



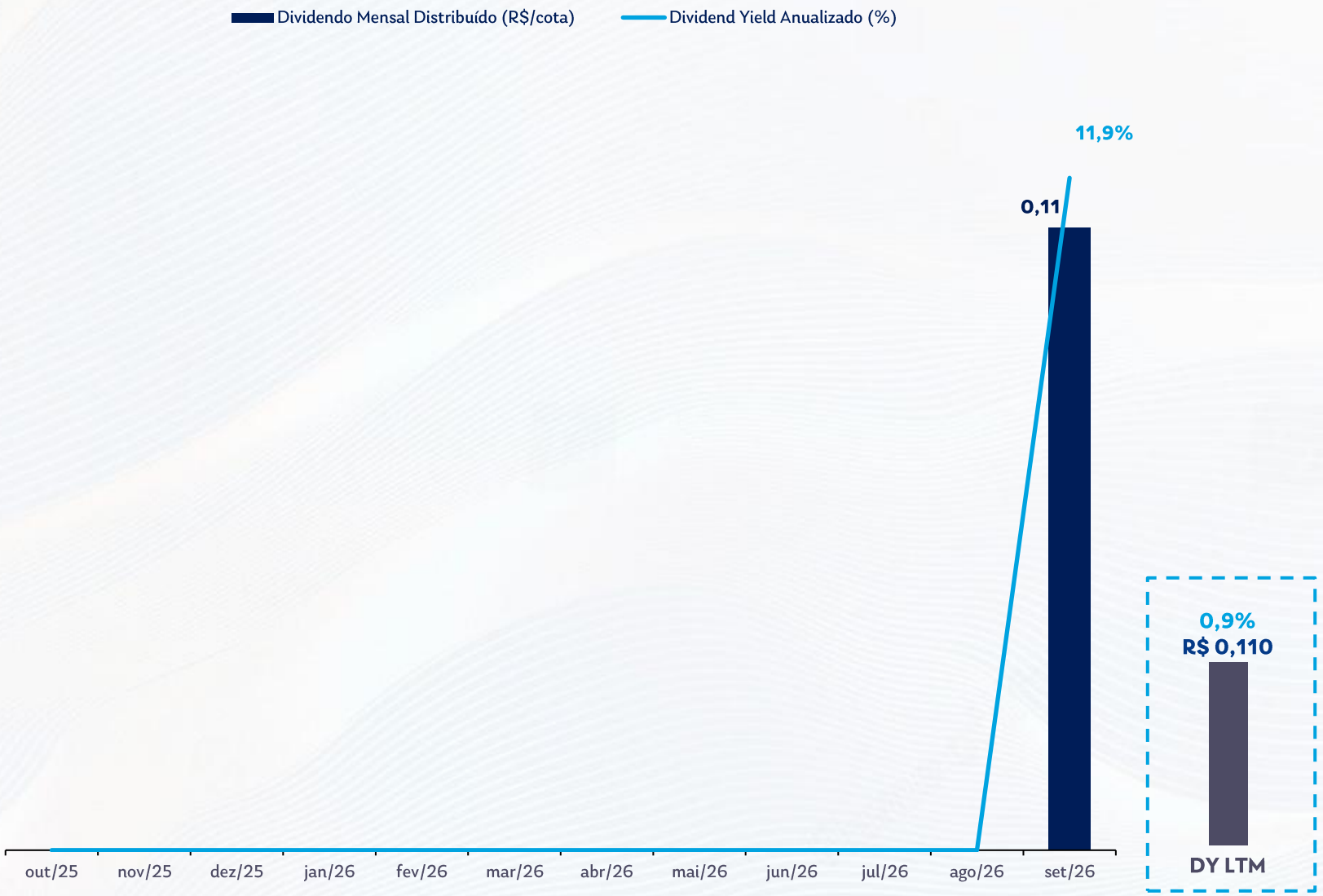
	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
GSFI11 Mercado¹	116,7	10,9
IMA-B	80,9	8,2
CDI Líquido³	78,9	8,1
IFIX	49,7	5,5
GSFI11 Patrimonial²	40,2	4,6

¹ Cota a mercado ajustada por proventos: fechamento na B3 com cada provento reinvestido na própria cota na data ex, desde o 1º negócio (R$ 5,40 em 30/04/2019).
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 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO

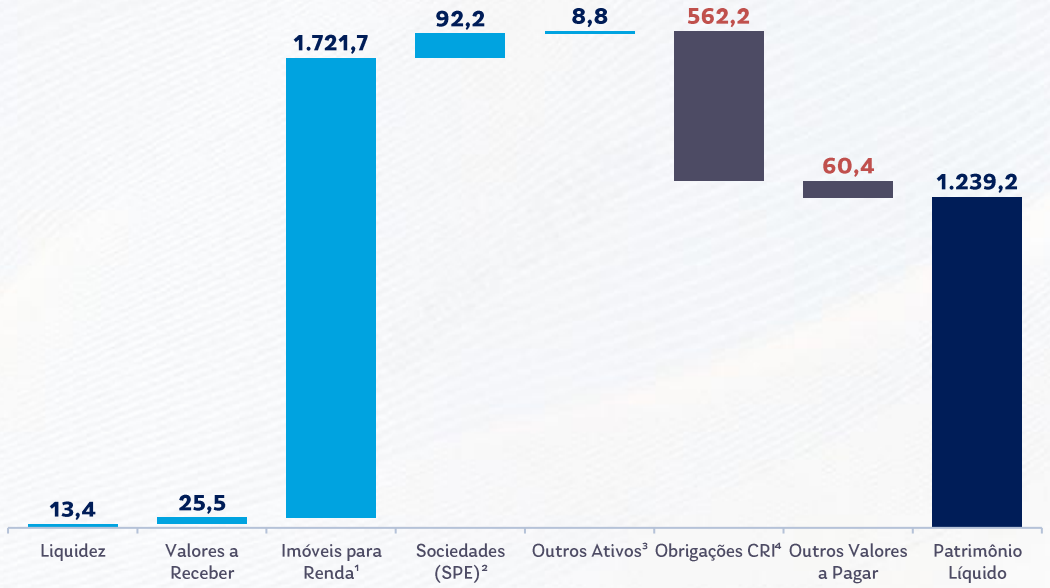
O Fundo distribuiu, no mês de setembro, **R$ 0,110 por cota,** o equivalente a um dividend yield de **11,9% a.a.,** considerando a cota de fechamento de 30/09/2026.



05 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R$ mm



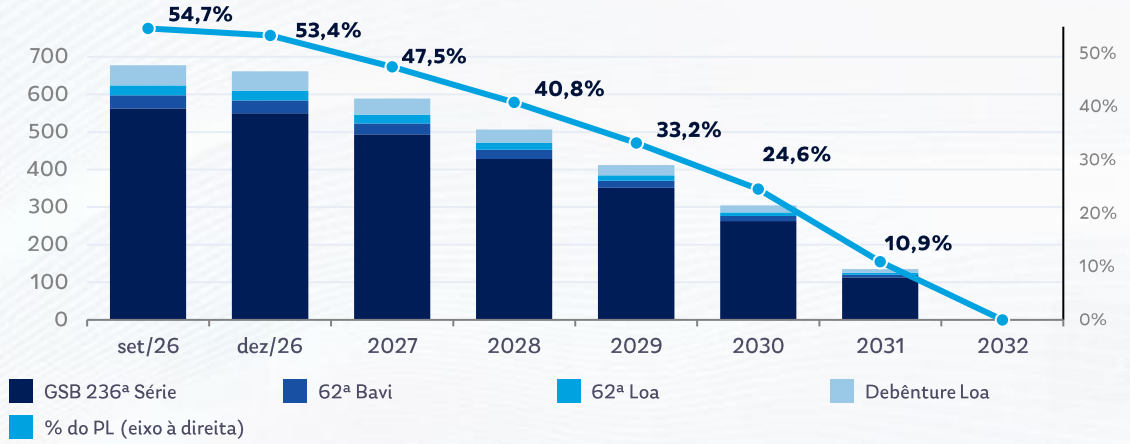
¹ Imóveis para renda: 9 imóveis a laudo de avaliação de 12/2025; Outlet Premium Imigrantes e Outlet Premium SP — Expansão via SPE, registrados em Sociedades (SPE) pelo valor líquido (informe mensal CVM). ² Dívida das SPEs Bavi e Loa (R$ 115,3 mi em 30/09/2026): não aparece no passivo do informe mensal, porque o administrador registra as SPEs pelo patrimônio líquido delas — imóveis menos dívidas — na linha Sociedades (SPE) (R$ 92,2 mi). ³ Outros ativos: cotas de fundos de investimento que não são FII (aplicação de caixa) R$ 8,8 mm (informe mensal CVM). ⁴ Saldo devedor do CRI no fim do mês (no informe, em "Outros valores a pagar").

O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R$ 1.239 milhões,** aproximadamente.

ENDIVIDAMENTO DO FUNDO E DAS SPEs

Evolução da Alavancagem do GSFI11

R$ milhões · saldo em 30/09/26 e projetado em 31/12 de cada ano, PL constante



CETIP	Série	Taxa	Venc.	Saldo 30/09/26
20G0800227	Opea 1ª/236ª	IPCA + 5,00%	07/32	562,2
22L1309906	Opea · Bavi	IPCA + 8,36%	12/32	35,4
22L1311979	Opea · Loa	IPCA + 8,35%	12/32	26,6
LOAA11	Debênture · Loa	TR + 9,70%	12/32	53,4
Dívida total	**Fundo e SPEs**			**677,5**

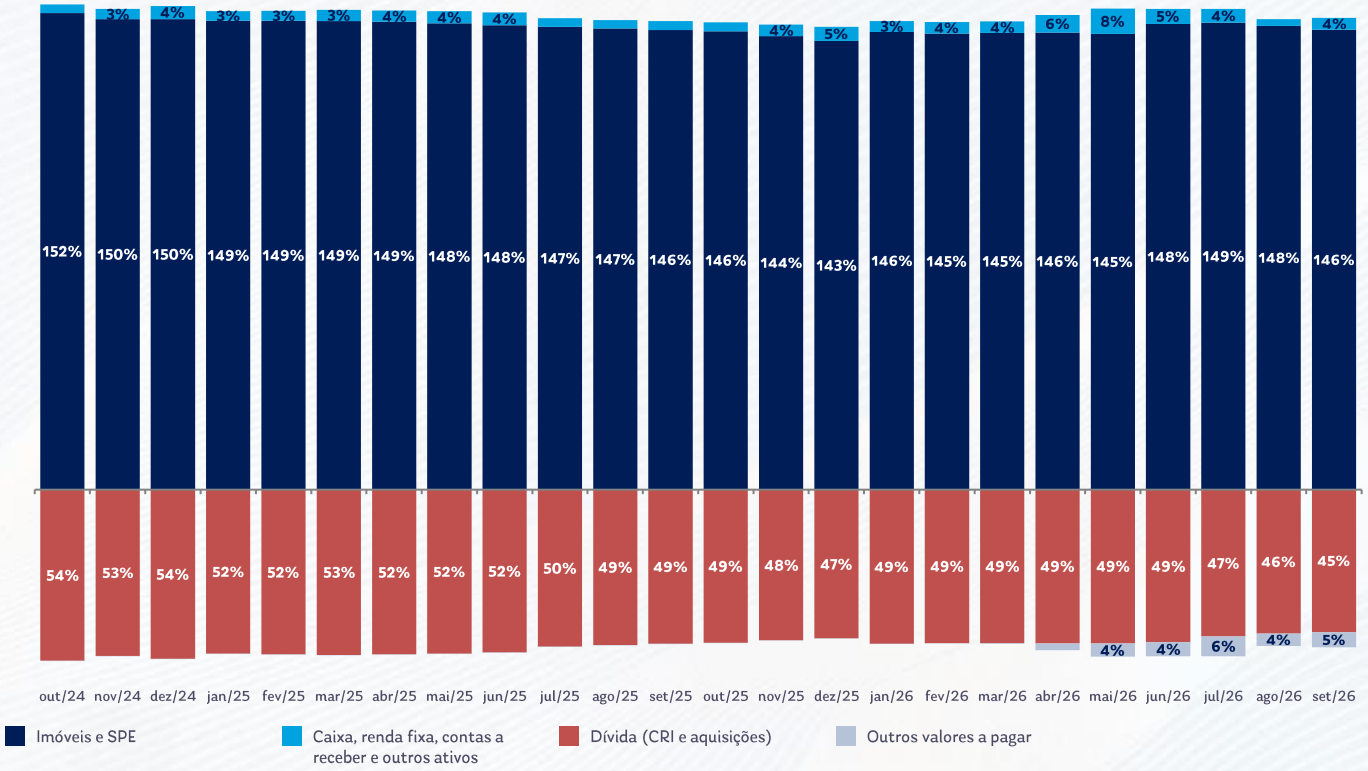
A alavancagem total é de **54,7% do PL** — R$ 677,5 milhões em 30/09/2026: R$ 562,2 milhões em 1 série de CRI do Fundo e R$ 115,3 milhões nas SPEs Bavi e Loa (49% do Imigrantes e do SP Expansão) (3T26).

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

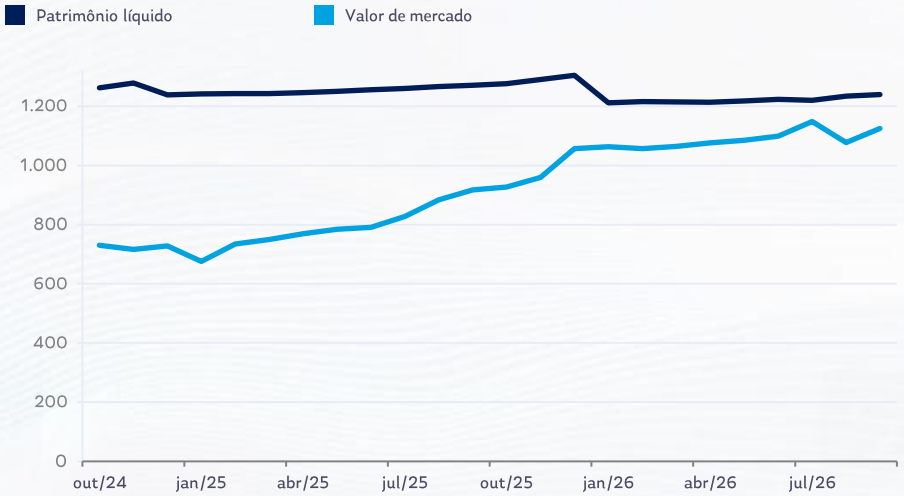


EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

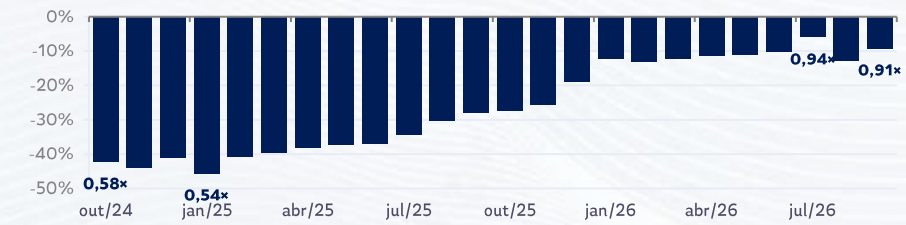
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL)



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



ÁGIO/DESÁGIO



PL (SET/26)
R$ 1.239,2 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R$ 12,89

VALOR DE MERCADO
R$ 1.124,4 mm
P/VP de 0,91×

06 ATIVOS

OUTLET

Outlet Premium São Paulo

ITUPEVA, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25–AGO/26
29.265 m²	49,42%	97,9%	R$ 31.751

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

Participação ponderada pela ABL: 49,5% no ativo original, detido diretamente, e 49% na Expansão, detida por meio da SPE Bavi desde 28/05/2026.

DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · SET/25–AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25–AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R$ 2.223	R$ 32,1 mm	▲ 3,6%

THE NORTH FACE · RICARDO ALMEIDA · TOMMY HILFIGER · FARM · HUGO · Spicy · VIVARA · LACOSTE

OUTLET

Outlet Premium Grande São Paulo

ITAQUAQUECETUBA, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25–AGO/26
16.607 m²	84,00%	91,3%	R$ 21.107

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	abr/2022
Operador	General Shopping e Outlets do Brasil

OBSERVAÇÕES

Participação de 49,00% até abr/26 e 84,00% desde mai/26 (2ª aquisição, na permuta).

DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · SET/25–AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25–AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R$ 887	R$ 12,4 mm	▲ 5,4%

OUTLET

Outlet Premium Brasília

ALEXÂNIA, GO

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25–AGO/26
17.363 m²	50,00%	93,0%	R$ 29.966

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 · SET/25–AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25–AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R$ 1.667	R$ 14,5 mm	▲ 2,4%

DIESEL FOR SUCCESSFUL LIVING · TOMMY HILFIGER · SWAROVSKI · Calvin Klein · AÉROPOSTALE · Spicy · VIVARA · LACOSTE

OUTLET

Outlet Premium Rio de Janeiro

DUQUE DE CAXIAS, RJ

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25–AGO/26
20.911 m²	50,00%	89,0%	R$ 26.918

LOJAS 123 · VAGAS 1.200 · CINEMAS 0 · EXPANSÕES —

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Estrada Rio-Petrópolis (Rod. Washington Luís), KM 109, s/n, Chácaras 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 · SET/25–AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25–AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R$ 1.369	R$ 14,3 mm	▲ 8,0%

AÉROPOSTALE · Calvin Klein · TOMMY HILFIGER · FARM · THE NORTH FACE · Spicy · VIVARA · LACOSTE

OUTLET

Outlet Premium Salvador

CAMAÇARI, BA

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25–AGO/26
16.217 m²	51,00%	91,1%	R$ 21.354

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 · SET/25–AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25–AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R$ 946	R$ 7,8 mm	▲ 0,8%

Nike Factory Store · Calvin Klein · Tommy Hilfiger · Constance · Osklen · Track & Field · Vivara · Lacoste

SHOPPING CENTER

Parque Shopping Barueri

BARUERI, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25–AGO/26
38.626 m²	89,60%	94,2%	R$ 15.751

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 · SET/25–AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25–AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R$ 1.036	R$ 35,9 mm	▲ 8,0%

Western Union · wepink · sonda Supermercados · RENNER · Life VIVARA · Cinépolis · CENTAURO · milky moo

SHOPPING CENTER

Shopping Bonsucesso

GUARULHOS, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25–AGO/26
29.245 m²	62,50%	92,5%	R$ 14.868

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 · SET/25–AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25–AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R$ 831	R$ 15,2 mm	▼ 2,4%

SHOPPING CENTER

Parque Shopping Sulacap

RIO DE JANEIRO, RJ

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25–AGO/26
28.700 m²	50,00%	89,6%	R$ 11.721

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 94,00% até abr/26 e 50,00% desde mai/26 (venda parcial, na permuta).

DADOS OPERACIONAIS

NOI CAIXA/M² · SET/25–AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25–AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R$ 472	R$ 6,8 mm	▲ 5,4%

RCHLO RIACHUELO · BAGAGGIO · O AMIGÃO · CONSTANCE · RENNER · ESPETTO CARIOCA · havaianas · milky moo

OUTLET

Outlet Premium Imigrantes

SÃO BERNARDO DO CAMPO, SP

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25–AGO/26
17.673 m²	49,00%	95,2%	R$ 26.623

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 · SET/25–AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25–AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R$ 1.193	R$ 10,3 mm	▲ 13,9%

OUTLET

Outlet Premium Fortaleza

CAUCAIA, CE

ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO	OCUPAÇÃO (AGO/26)	VENDAS/M² · SET/25–AGO/26
16.104 m²	49,00%	78,6%	R$ 16.765

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 · SET/25–AGO/26	NOI PRÓPRIO · SET/25–AGO/26	VENDAS/M² × 12M ANTERIORES
R$ 358	R$ 2,8 mm	▲ 14,0%

07 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
GRAV11 Gravataí Shopping FII	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	92.100.304	75.109.899	93	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

08 ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

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

09 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.
Dividend Yield (Cota de Mercado)	Rendimento do mês dividido pela cota de fechamento do mês (DY mensal). DY anualizado composto = (1 + DY mensal)^12 – 1. DY LTM = rendimentos dos últimos 12 meses ÷ 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.
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.

10 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.

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos