



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

JULHO DE 2026

CAPITÂNIA SHOPPINGS FII

CPSH11

CNPJ: 47.896.665/0001-99

CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

TICKER B3: CPSH11

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

OBJETIVO



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

CAPITÂNIA SHOPPINGS FII – CPSH11

Relatório Mensal de Julho de 2026

CNPJ	INÍCIO DO FUNDO
47.896.665/0001-99	23/02/2023
ADMINISTRADOR	GESTOR
BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM	Capitânia Investimentos
PÚBLICO-ALVO	CLASSIFICAÇÃO ANBIMA
Investidores em Geral	FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO	TAXA DE PERFORMANCE
0,92% a.a. sobre o PL	10,00% do que exceder 100% do IPCA + 6% a.a.
DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO	DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO
10º dia útil	15º dia útil
QUANTIDADE DE COTAS	QUANTIDADE DE COTISTAS
123.163.844	38.997
OFERTAS REALIZADAS	EXERCÍCIO SOCIAL
5	1º de janeiro a 31 de dezembro

OVERVIEW

VALOR DE MERCADO (R\$/COTA)

R\$ 9,72

VALOR PATRIMONIAL (R\$/COTA)

R\$ 11,77

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

14,46%

P/VP

0,83

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.197,2 mi

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 1.449,1 mi

RENDIMENTO DO MÊS

R\$ 0,11

SUMÁRIO

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

04 FUNDO A MERCADO

05 INDICADORES FINANCEIROS

06 DIVIDENDOS

07 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

08 ATIVOS

09 EM FOCO

10 INSTITUCIONAL

11 ANEXOS

12 GLOSSÁRIO

13 DISCLAIMER

VISÃO MACRO

Uma forte correção das ações de tecnologia derrubou os mercados em julho, com o Nasdaq chegando a cair 6%, e a Coreia do Sul, 35%. Na última semana, parte das perdas foi revertida e o mês fechou com baixas menores: Nasdaq -3%, Coreia do Sul -15%, Japão -8%, China -7%. O principal detrator dos ativos brasileiros segue sendo o juro altíssimo — não só a Selic, que o mercado vê caindo a 14% em agosto, mas sobretudo a NTN-B longa, que baliza o custo de capital e fechou a IPCA + 7,93% para dez anos, após negociar acima dos 8%, espécie de limite de honra para o governo. O quadro fiscal volta à baila quando se fala em juro real, algo que o governo não parece entender. Ao Tesouro, que já tentou de tudo, restou culpar a concorrência dos títulos privados isentos.

SETOR — SHOPPINGS

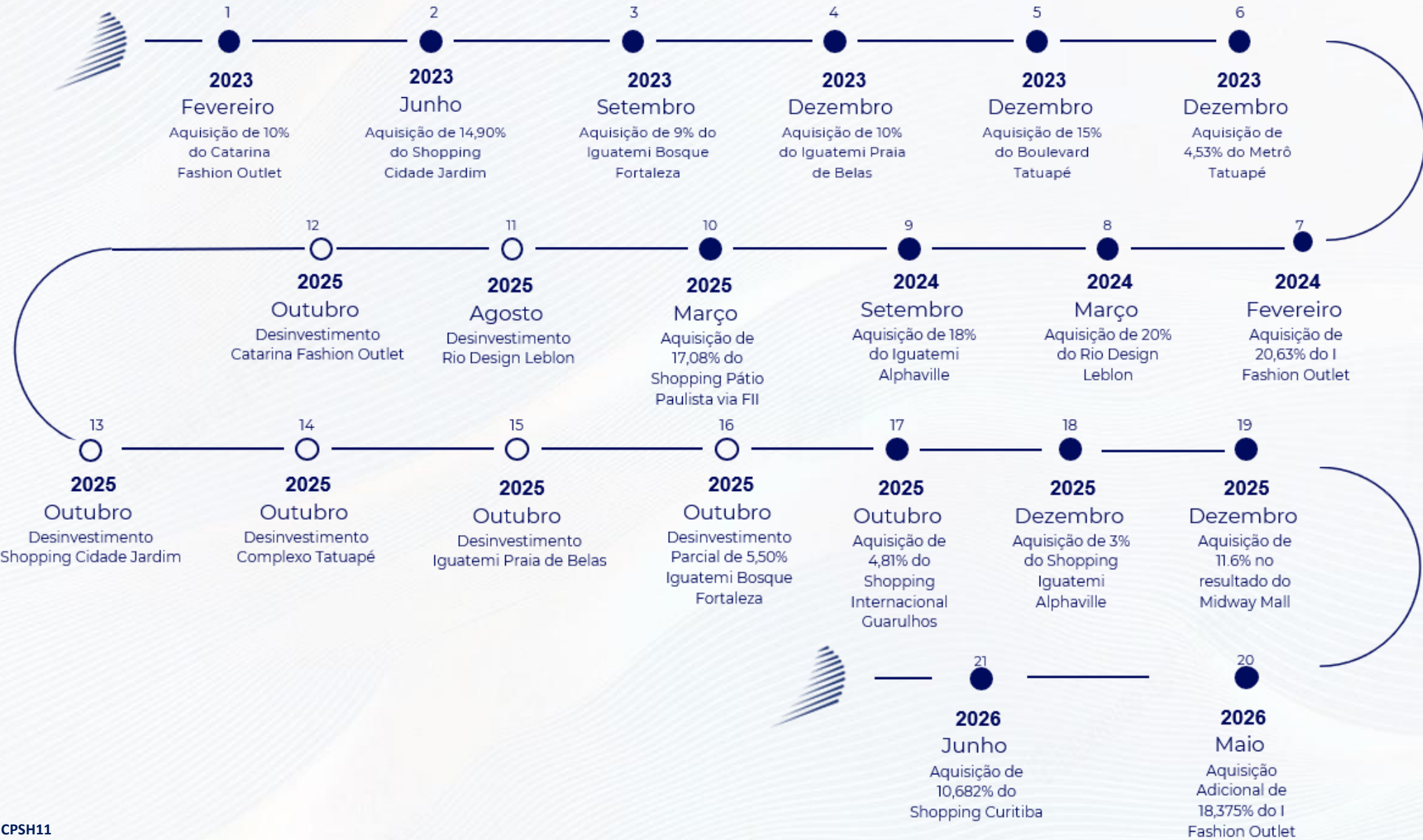
Julho consolidou um movimento que vinha se desenhando: o mercado transacional de shoppings voltou a girar, com negócios saindo acima das últimas avaliações e cap rates na casa de 8% a 9%. O que se vê é menos apetite por expansão de ABL e mais reciclagem de portfólio — saída de ativos secundários com prêmio e realocação em praças de fluxo consolidado, onde o retorno operacional é mais previsível. É um ciclo em que o crescimento vem de gestão de carteira, e não de metro quadrado novo. No pano de fundo, o setor segue com ocupação alta e consumidor mais seletivo, o que reforça a distância entre shoppings dominantes e ativos periféricos.

O FUNDO NO MÊS

Em julho, o CPSH11 apresentou resultado de R\$ 15,9 milhões e manteve a distribuição de R\$ 0,11 por cota, equivalente a um dividend yield de 14,46% a.a. sobre a cota de fechamento. No operacional, o portfólio seguiu consistente: vendas e NOI cresceram cerca de 5% em 12 meses, com destaque para o I Fashion Outlet (+11,1% de NOI) e o Parque Dom Pedro (+9,9%), e ocupação consolidada de 96,6%. Esse indicador reflete, de forma concentrada, a transição do Iguatemi Bosque Fortaleza (89,6%): uma remodelação estratégica do mix — com a chegada da H&M, a primeira Daiso do Ceará e novas operações gastronômicas — que gera vacância temporária e seletiva, não enfraquecimento de demanda. Prova disso, o ativo entrega o maior NOI por metro quadrado da carteira (R\$ 1.999/m²) e vendas de +9,5% em 12 meses; excluindo Fortaleza, a ocupação do portfólio seria de aproximadamente 97,2%. Encerramos o mês em sólida posição financeira, com caixa líquido de R\$ 524 milhões — posição credora equivalente a cerca de 3,5x a dívida bruta somada aos parcelamentos —, com endividamento financeiro de R\$ 98,7 milhões em CRIs de longo prazo (vencimentos em 2030 e 2040). Essa liquidez sustenta a continuidade do pipeline de aquisições — como a recente entrada do Shopping Curitiba — sem pressionar a alavancagem, e dá suporte ao guidance de R\$ 0,11 por cota para os próximos 12 meses. No mercado secundário, o fundo manteve elevada liquidez, presente em 100% dos pregões e com volume médio diário de R\$ 4,8 milhões, encerrando julho negociado a 0,83x o valor patrimonial.

02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES

LINHA DO TEMPO

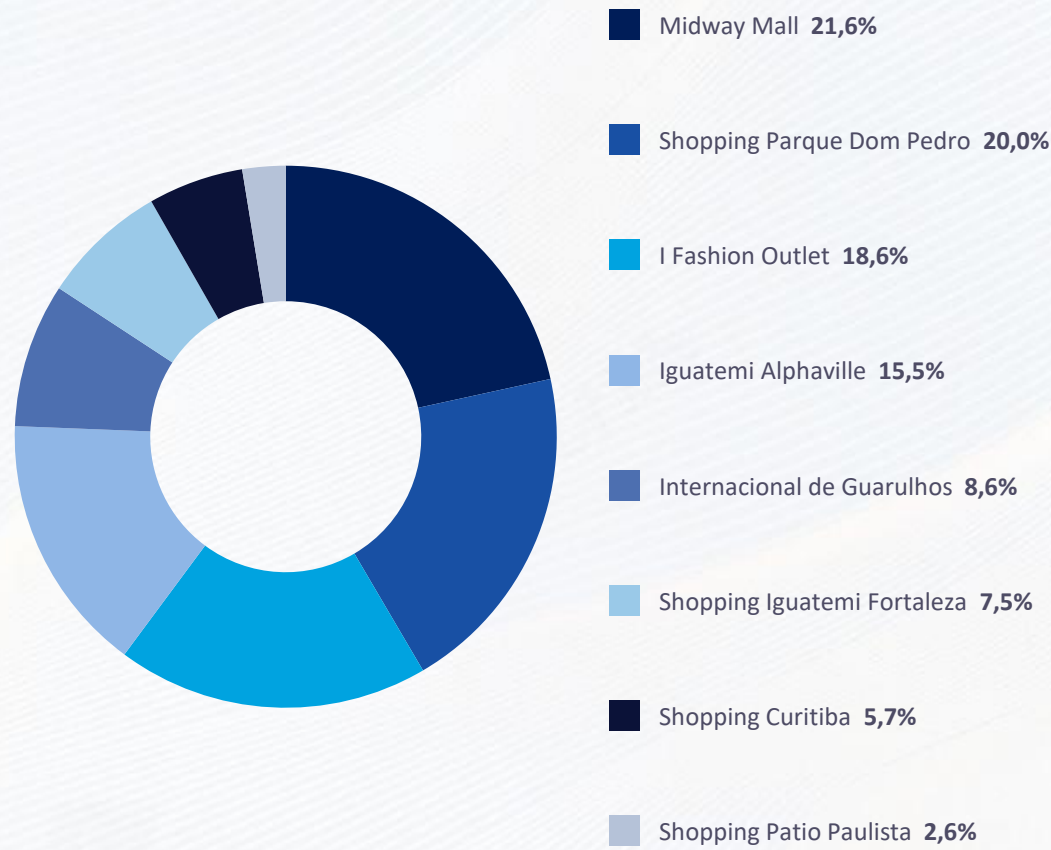


03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

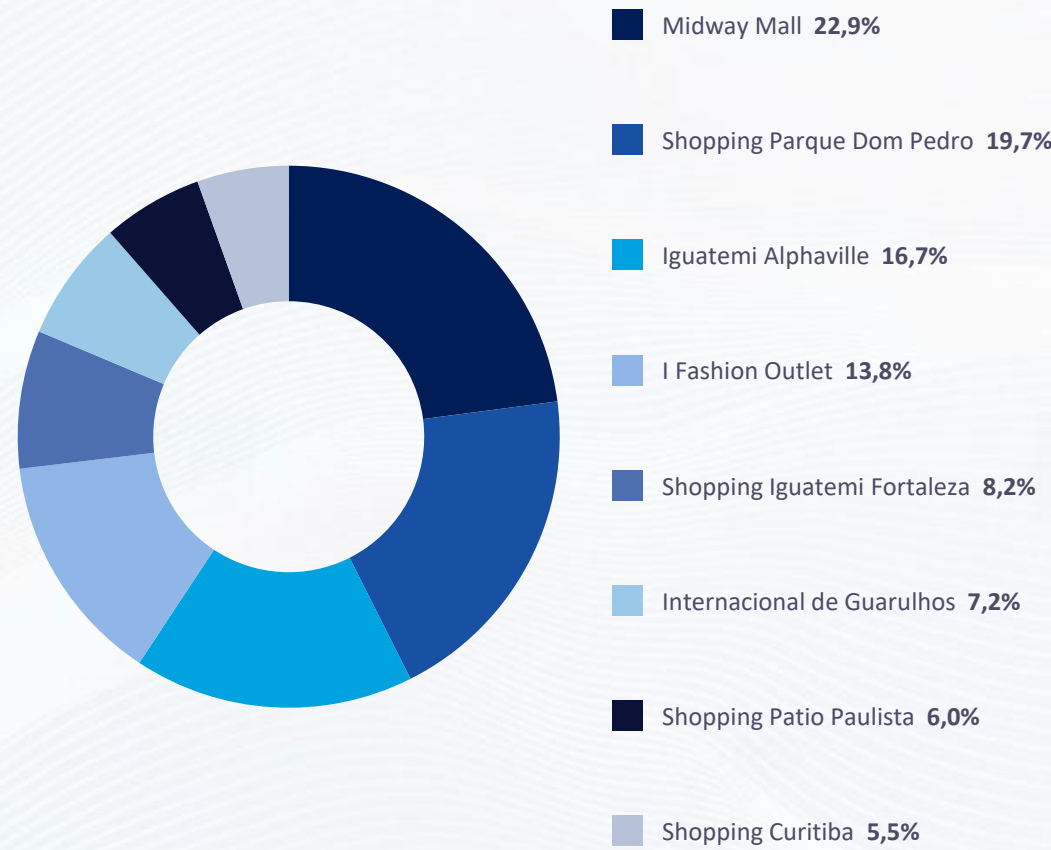
CARTEIRA DE ATIVOS

ATIVO	EXPOSIÇÃO	PART.	% CART. (NOI)	OCUP.	ABL 100% (m²)	ABL FUNDO (m²)	VENDAS R\$/m² LTM	Δ LTM	NOI R\$/m² LTM	Δ LTM
Midway Mall	Via FII	13,7%	22,9%	98,3%	66.167	9.070	26.664	▲ 5,8%	1.936	▲ 3,6%
Shopping Parque Dom Pedro	Via FII	6,6%	19,7%	98,1%	126.500	8.392	18.557	▲ 2,4%	1.795	▲ 9,9%
Iguatemi Alphaville	Direta	21,0%	16,7%	95,0%	30.968	6.503	26.676	▲ 8,2%	1.969	▲ 0,4%
I Fashion Outlet	Direta	39,0%	13,8%	95,1%	20.048	7.819	22.039	▲ 5,0%	1.354	▲ 11,1%
Shopping Iguatemi Fortaleza	Direta	3,5%	8,2%	89,6%	90.165	3.156	29.871	▲ 9,5%	1.999	▲ 5,4%
Internacional de Guarulhos	Direta	4,8%	7,2%	98,9%	75.211	3.618	17.959	▲ 1,6%	1.527	▲ 0,1%
Shopping Patio Paulista	Via FII	2,6%	6,0%	98,8%	41.530	1.083	38.865	▼ 1,6%	4.226	▲ 0,2%
Shopping Curitiba	Direta	10,7%	5,5%	98,6%	22.370	2.389	22.058	▲ 4,0%	1.753	▲ 6,2%
TOTAL / MÉDIA PONDERADA	—	—	—	96,6%	472.959	42.029	23.731	▲ 5,1%	1.823	▲ 5,0%

CONCENTRAÇÃO POR ABL PRÓPRIA



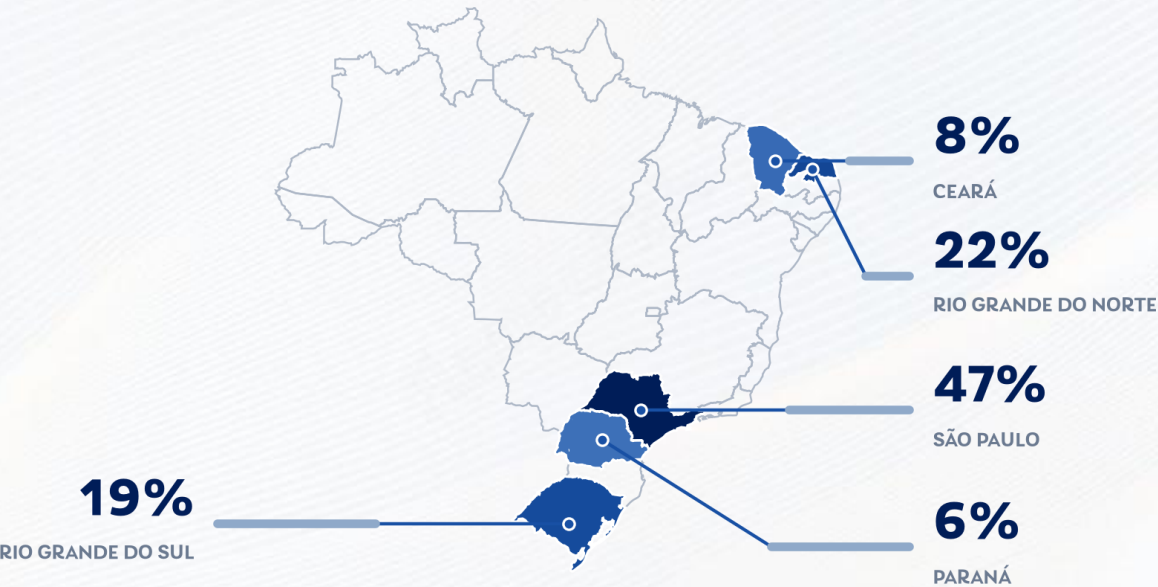
CONCENTRAÇÃO POR NOI PRÓPRIO (LTM)



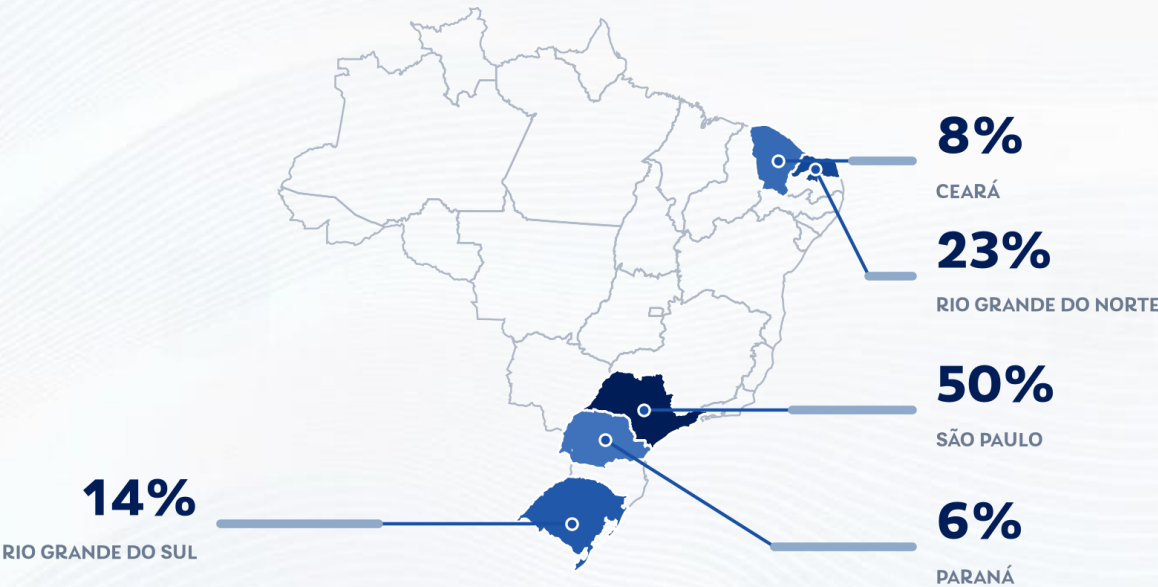
03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

% DA ABL PRÓPRIA



% DO NOI PRÓPRIO (LTM)

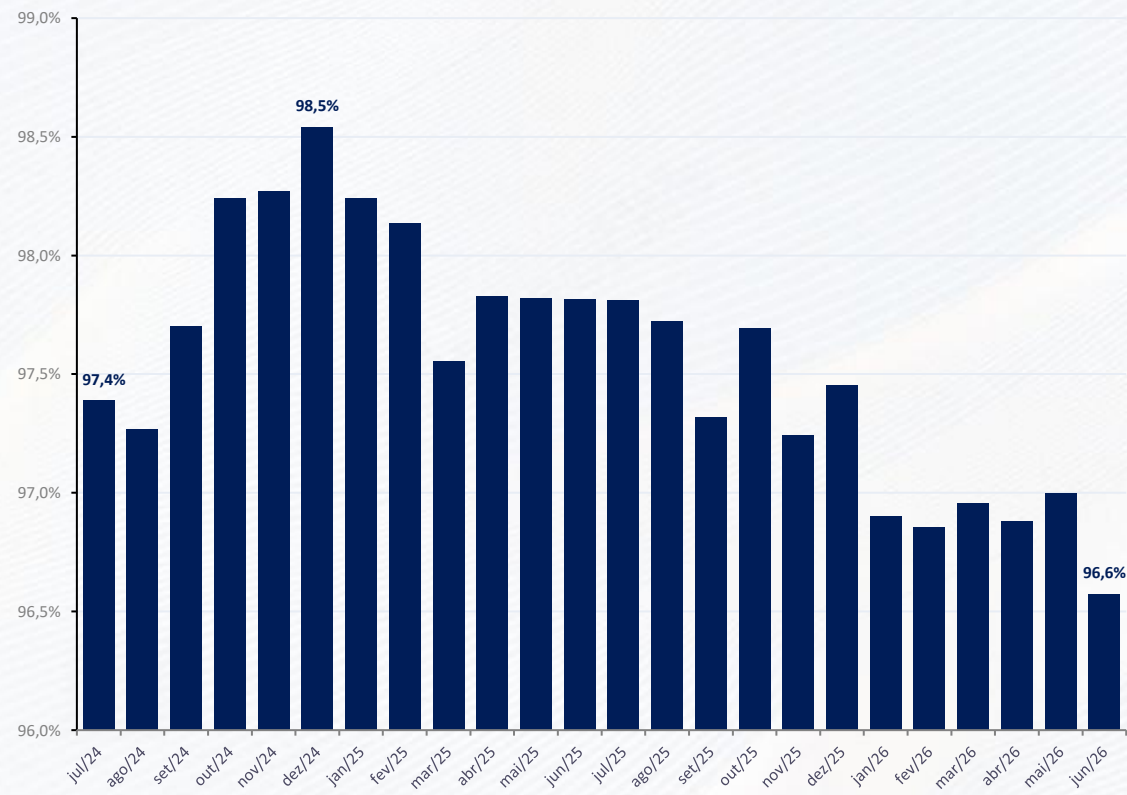


CIDADES 8 ESTADOS 5 EM CAPITAIS 50%

INDICADORES OPERACIONAIS — CONSOLIDADO (24 MESES)

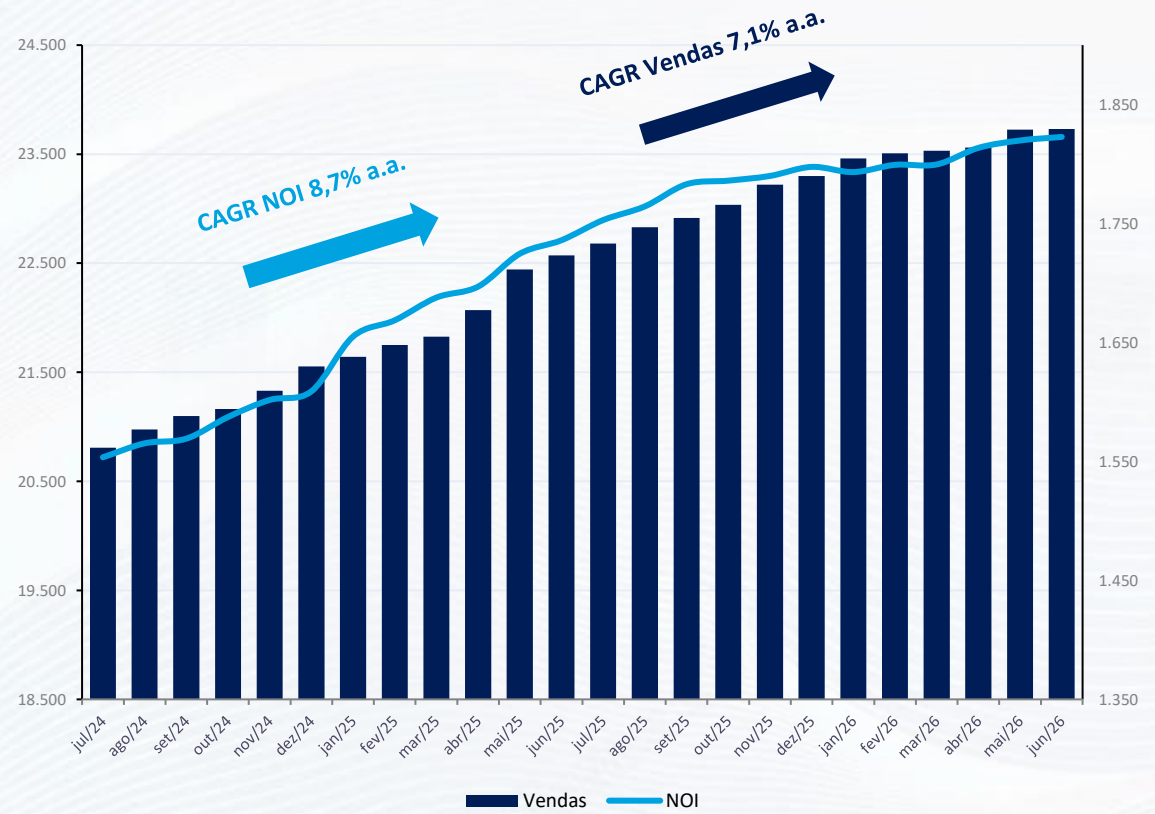
jun/26 · Ocupação 96,6% · Vendas R\$ 23.731/m² LTM · NOI R\$ 1.823/m² LTM

OCUPAÇÃO (%)



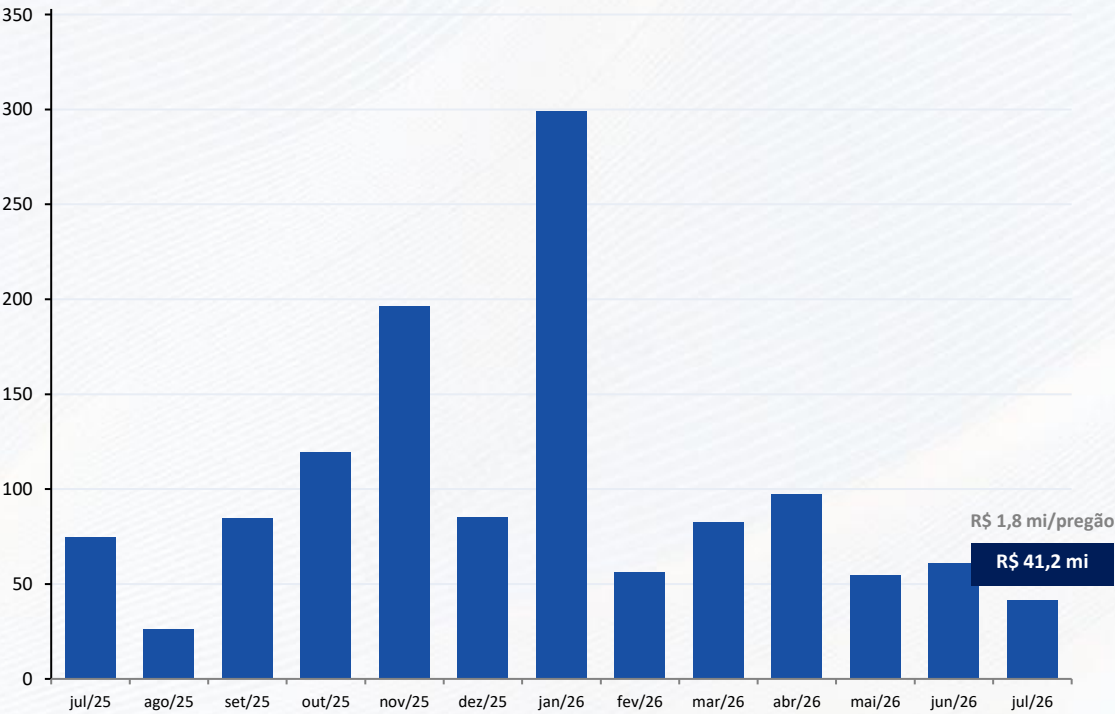
VENDAS E NOI (R\$/m² LTM) — PONDERADO PELA ABL PRÓPRIA

Eixo esquerdo: Vendas · Eixo direito: NOI

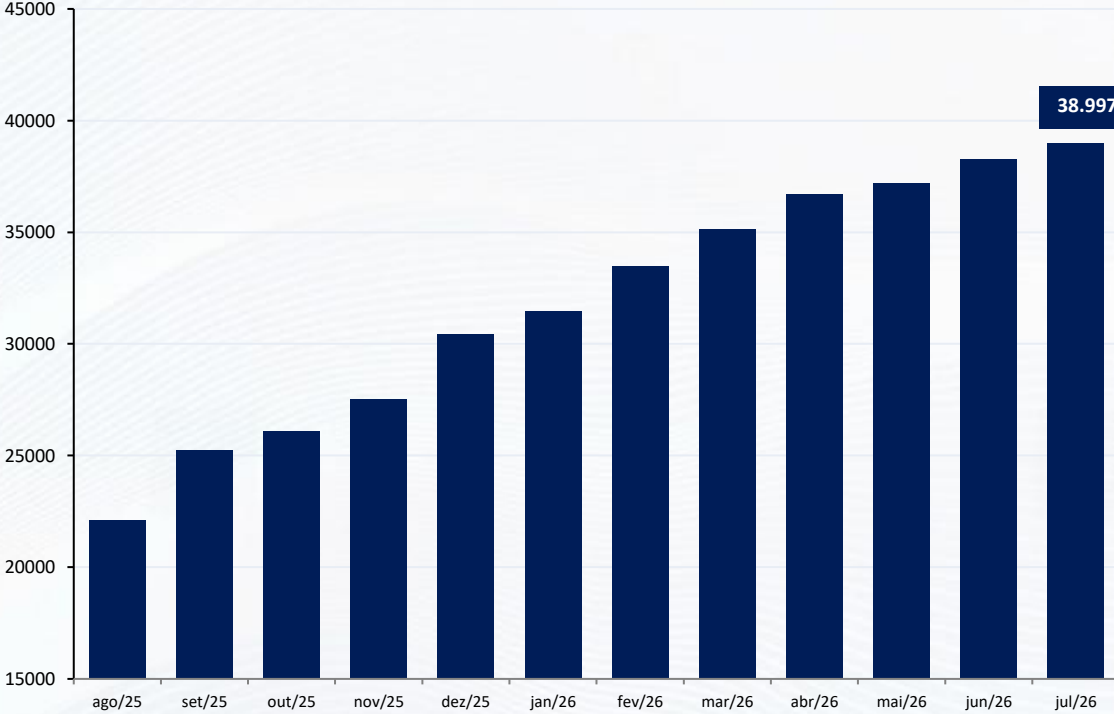


04 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA (R\$ MI)



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



PRESEÇA EM PREGÕES

100%

250/250 pregões

ADTV (12M)

R\$ 4,8 mi

volume médio diário

GIRO (12M)

93,2%

das cotas negociadas

NEGÓCIOS/DIA (12M)

4.626

1,2 mi no período



Dos 38.997 cotistas, 99,7% são pessoas físicas e 0,3% institucionais.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO



Desde o seu início, em fevereiro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo rendeu 62,6% e a cota a mercado ajustada rendeu 58,1%, versus 36,0% do IFIX e 51,8% do CDI.

COTA PATRIMONIAL	62,6%	14,9% a.a.
COTA A MERCADO	58,1%	14,0% a.a.
CDI	51,8%	12,7% a.a.
CDI LÍQUIDO	42,6%	10,7% a.a.
IFIX	36,0%	9,2% a.a.
IMA-B	33,0%	8,5% a.a.

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO

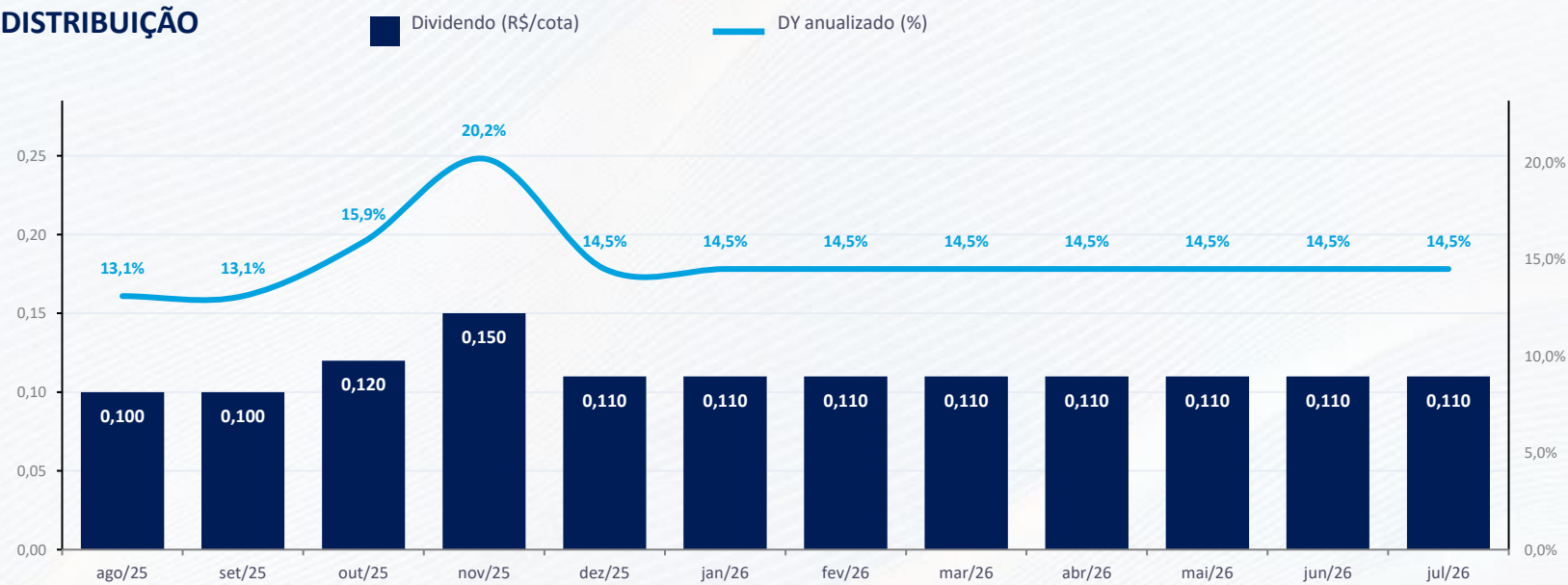


Em julho: receita de R\$ 15,6 mm (14,1 de imóveis e estratégicos, 1,4 do tático), e resultado de R\$ 15,9 mm; distribuídos R\$ 13,5 mm.

DESCRIÇÃO	Jan 26	Fev 26	Mar 26	Abr 26	Mai 26	Jun 26	Jul 26	Acumulado
Receita	11.410.581	9.685.725	19.167.443	13.101.565	12.988.276	15.794.719	15.613.574	97.761.883
Imóveis + FII estratégico	8.481.192	7.559.012	8.720.030	9.798.745	9.551.156	9.621.545	14.122.851	67.854.531
Rendimento (aluguel e dividendo)	8.544.449	3.150.402	5.061.731	4.421.430	9.636.647	6.228.903	5.331.648	42.375.210
Ganho de capital	(63.257)	4.408.610	3.658.299	5.377.315	(85.491)	3.392.642	8.791.203	25.479.321
FII tático	2.796.007	2.045.047	10.177.920	3.000.047	3.401.165	6.136.036	1.446.168	29.002.390
Rendimento (dividendo)	1.172.357	814.176	2.897.788	2.322.750	3.010.737	3.417.224	2.286.985	15.922.017
Ganho de capital	1.623.650	1.230.871	7.280.132	677.297	390.428	2.718.812	(840.817)	13.080.373
Outros Ativos Financeiros	133.382	81.666	269.493	302.773	35.955	37.138	44.555	904.962
Despesa	(857.069)	(2.246.898)	(1.329.471)	(1.984.236)	(1.285.659)	(2.375.617)	247.988	(9.830.962)
CRI	5.303.577	(808.611)	(404.300)	(856.137)	-	-	-	3.234.529
Taxa de Administração e Gestão	(693.722)	(696.827)	(812.745)	(902.737)	(896.268)	(940.324)	(903.455)	(5.846.078)
Outras Despesas	(5.466.924)	(741.460)	(112.426)	(225.362)	(389.391)	(1.435.293)	1.151.443	(7.219.413)
Resultado	10.553.512	7.438.827	17.837.972	11.117.329	11.702.617	13.419.102	15.861.562	87.930.921
Resultado / cota	0,13	0,08	0,19	0,09	0,10	0,11	0,13	0,83
Distribuição	8.770.551	8.767.110	10.952.558	13.451.080	13.524.857	13.536.525	13.548.023	82.550.704
Distribuição / cota	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,77
Resultado Acumulado após distribuição	1.782.961	454.678	7.340.092	5.006.341	3.184.101	3.066.678	5.380.217	

06 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



DY LTM (12 MESES)

13,9%

R\$ 1,35/cota distribuídos no período

O Fundo distribuiu, na competência de julho, R\$ 0,11 por cota, o equivalente a um dividend yield de 14,46% a.a., considerando a cota de fechamento de 31/07/2026.

GUIDANCE

BANDA SUPERIOR

DY 17,3%

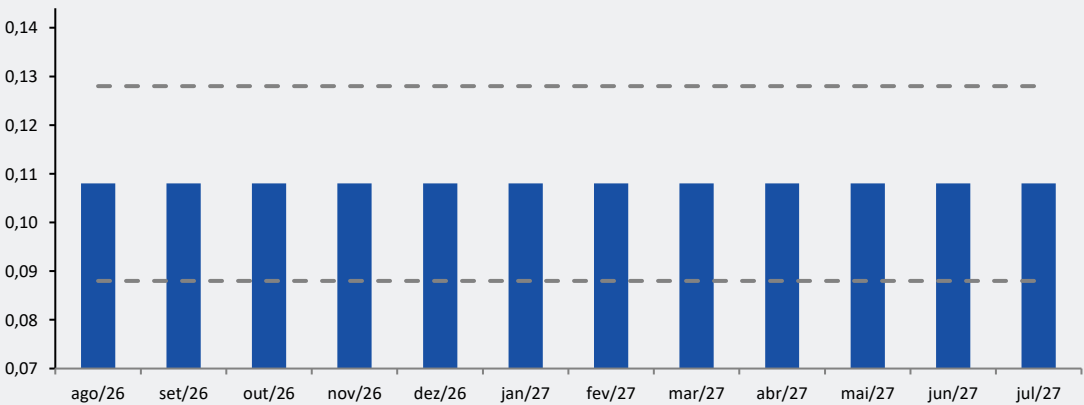
R\$ 0,13/cota

BANDA INFERIOR

DY 11,7%

R\$ 0,09/cota

CAPITÂNIA SHOPPINGS FII – CPSH11



DIVIDENDO ESTABILIZADO

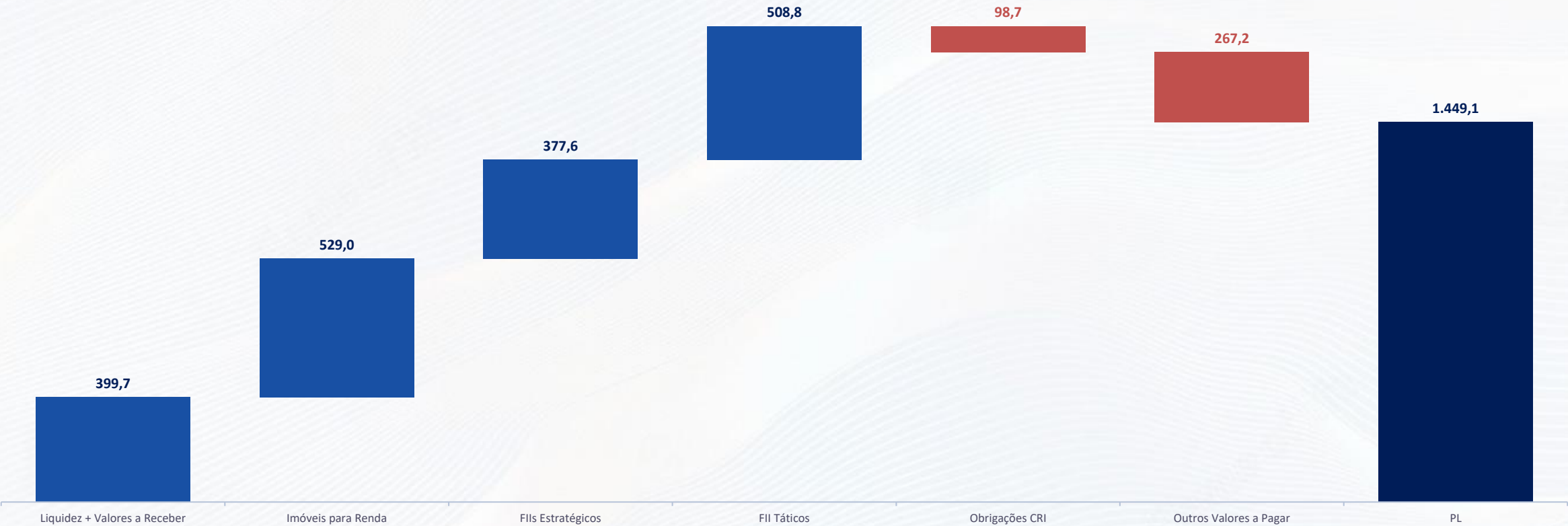
DY 14,5% a.a.

R\$ 0,11/cota



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

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ MM)



COMPOSIÇÃO DOS ATIVOS TOTAIS

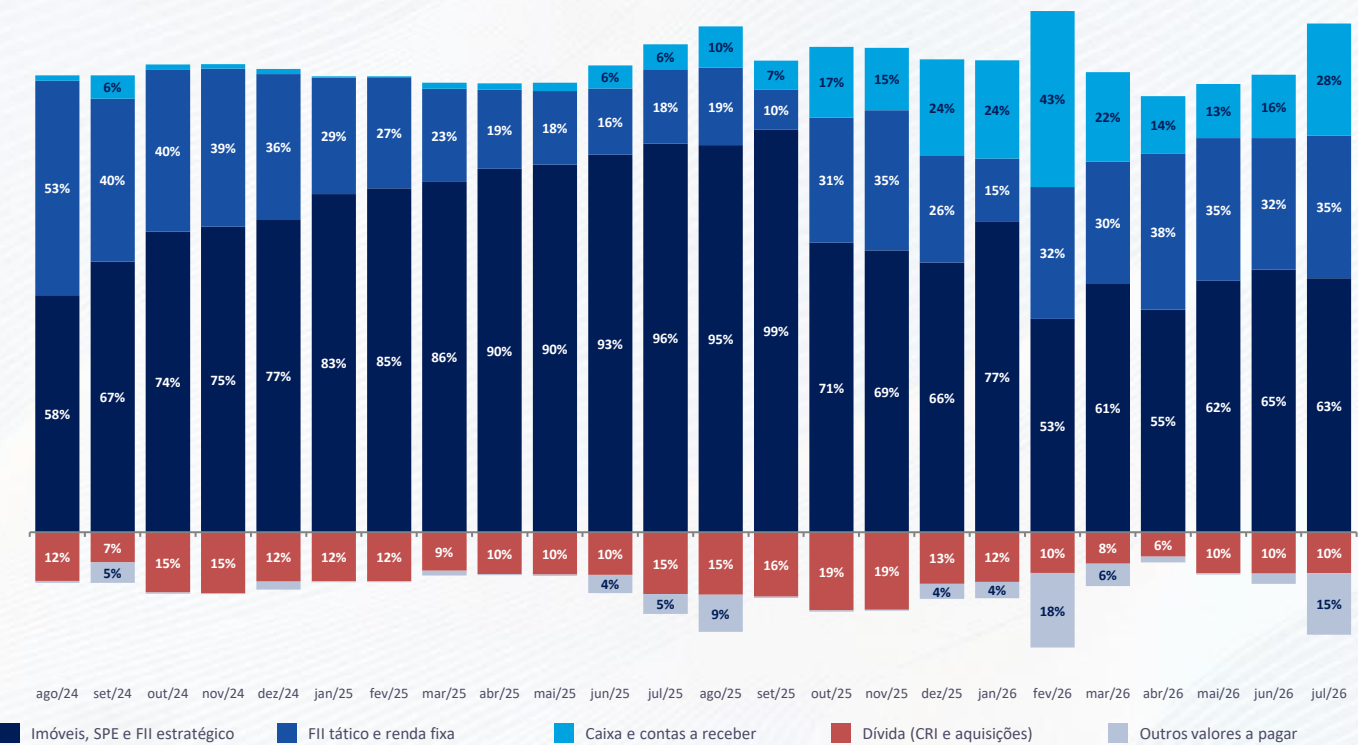
- 49,9% Imóveis e FIIs estratégicos
- 28,0% FII táticos
- 22,0% Liquidez e valores a receber

Ativos totais de R\$ 1.815,0 mm

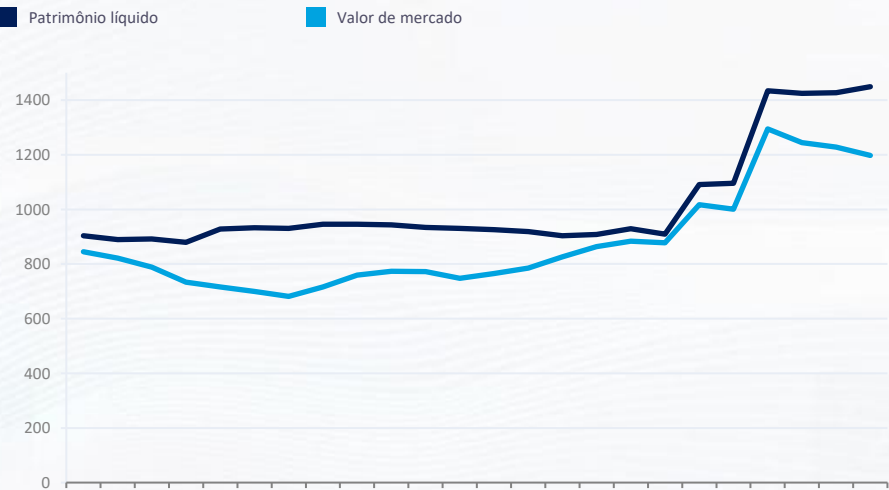
07 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

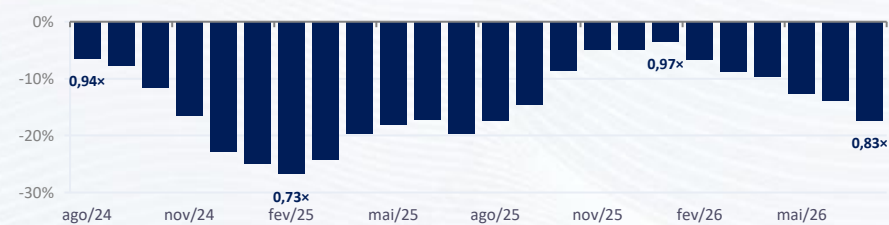
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL, 24 MESES)



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



ÁGIO/DESÁGIO



PL (JUL/26)
R\$ 1.449,1 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 11,77

VALOR DE MERCADO
R\$ 1.197,2 mm
P/VP de 0,83x

DÍVIDA LÍQUIDA · LIQUIDEZ, ALAVANCAGEM E PARCELAMENTOS

LIQUIDEZ TOTAL

R\$ 509,3 mm

caixa D+0 + FII tático D+2

DÍVIDA BRUTA — CRI

R\$ 98,7 mm

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

PARCELAMENTOS LÍQ.

+ R\$ 113,6 mm

161,1 a receber – 47,6 a pagar

CAIXA LÍQUIDO

R\$ 524,1 mm

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

PONTE DA DÍVIDA LÍQUIDA · R\$ mm



CRI · R\$ mm			
Série	Taxa	Venc.	Saldo
Opea 405ª/1ª	CDI + 1,80%	02/40	25,8
Opea 537ª/2ª	CDI + 2,30%	10/30	25,3
Opea 537ª/1ª	CDI + 1,80%	10/40	25,3
Opea 405ª/2ª	CDI + 2,30%	07/35	22,3
Total			98,7

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

Iguatemi Fortaleza R\$ 62,0 · Tatuapé R\$ 9,3 · P. de Belas R\$ 7,1 · Boulevard R\$ 4,4 até 10/27 · Catarina R\$ 83,5 até 11/27

A PAGAR — AQUISIÇÃO R\$ 47,6 mm

I Fashion Outlet · até 05/27

SHOPPING CENTER

I Fashion Outlet

NOVO HAMBURGO, RS

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

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

DADOS DO IMÓVEL

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



DADOS OPERACIONAIS — LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
95,1%	R\$ 22.039	R\$ 1.354



SHOPPING CENTER

Iguatemi Alphaville

BARUERI, SP

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

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

DADOS DO IMÓVEL

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



DADOS OPERACIONAIS — LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
95,0%	R\$ 26.676	R\$ 1.969



RÁSCAL



SEPHORA



ZARA



SHOPPING CENTER

Internacional de Guarulhos

GUARULHOS, SP

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

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

DADOS DO IMÓVEL

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



DADOS OPERACIONAIS — LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
98,9%	R\$ 17.959	R\$ 1.527



SHOPPING CENTER

Midway Mall

NATAL, RN

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
289	3.660	7
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
3	66.167 m²	13,71%

DADOS DO IMÓVEL

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



DADOS OPERACIONAIS — LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
98,3%	R\$ 26.664	R\$ 1.936



SHOPPING CENTER

Shopping Curitiba

CURITIBA, PR

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

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

DADOS DO IMÓVEL

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



DADOS OPERACIONAIS — LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
98,6%	R\$ 22.058	R\$ 1.753



SHOPPING CENTER

Shopping Iguatemi Fortaleza

FORTALEZA, CE

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

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

DADOS DO IMÓVEL

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



DADOS OPERACIONAIS — LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
89,6%	R\$ 29.871	R\$ 1.999



SHOPPING CENTER

Shopping Parque Dom Pedro

CAMPINAS, SP

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
383	8.000	15
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
6	126.500 m²	6,63%

DADOS DO IMÓVEL

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



DADOS OPERACIONAIS — LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
98,1%	R\$ 18.557	R\$ 1.795



SHOPPING CENTER

Shopping Pátio Paulista

SAO PAULO, SP

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

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

DADOS DO IMÓVEL

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



DADOS OPERACIONAIS — LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
98,8%	R\$ 38.865	R\$ 4.226



Adensamento e metrô chegam à porta do Internacional

O QUE MUDA

O entorno imediato do Internacional deixa de ser estacionamento e passa a ser moradia. A primeira fase do Pátio Guarulhos já foi lançada e o masterplan pode chegar a cerca de 5 mil unidades — algo entre 10 e 15 mil moradores — praticamente na porta do shopping. É um adensamento que se materializa por etapas, com efeito gradual sobre conveniência, alimentação, serviços, supermercado, academia e entretenimento, categorias de frequência alta e recorrente. O metrô é a segunda camada, de prazo mais longo: a Estação Dutra, a maior do trecho e vizinha ao ativo, tem conclusão estimada entre 2032 e 2033. Somados, moradia e mobilidade tendem a consolidar a centralidade do Internacional na região ao longo da próxima década.



~5000
unidades no masterplan

A BP8 iniciou em 2026 o desenvolvimento do Pátio Guarulhos, complexo residencial no antigo estacionamento em frente ao Internacional Shopping, fechado desde 2022. O primeiro empreendimento, o Residencial Marô, foi lançado no primeiro semestre de 2026: duas torres, 468 unidades no total, apartamentos de 27 m² a 46 m² entre studios e dois dormitórios, todos com varanda, enquadrados no Minha Casa Minha Vida. A segunda etapa, o Residencial Momi, foi apresentada aos corretores em junho de 2026, e o masterplan prevê novas fases no mesmo terreno.

2032-33
Conclusão estimada do metrô

Em paralelo, o Governo do Estado avança com a expansão da Linha 2-Verde do Metrô até Guarulhos, que levará a rede metroviária à cidade pela primeira vez. A segunda fase parte da Penha, soma cerca de 6 km e cinco estações — Penha de França, Gabriela Mistral, Fernão Dias, Ponte Grande e Dutra —, além do Pátio Paulo Freire. A Estação Dutra, a maior do trecho, ficará ao lado do Internacional, no km 225 da rodovia, com terminal de ônibus e futura conexão com a Linha 19-Celeste. As obras no município começaram em 2026 e a conclusão do trecho é estimada entre 2032 e 2033.



R\$ **21,4 bilhões**

sob gestão
em 29/05/2026



66

fundos de
investimento



+540.000

investidores



42

colaboradores

8 anos

de casa em média



22 anos

de história



MQ1.br

rating de qualidade
emitido pela Moody's



37%

Plataformas,
WMs e EFPCs

63%

listados e cetipados



18 anos

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

EQUIPE DE GESTÃO

COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero*

GESTÃO DE
CRÉDITO PRIVADO

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

GESTÃO DE
IMOBILIÁRIO

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

RELACIONAMENTO
COM INVESTIDORES

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

RISCO &
COMPLIANCE

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

ADMINISTRATIVO
& TECNOLOGIA

5 profissionais



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



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

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Posição: Julho/2026

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VM (R\$)	VP (R\$)	COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11	Fundo de fundos de gestão ativa, com investimento preponderante em FII's e, de forma complementar, em CRI's...	2.734 mi	3.134 mi	398.167	Clique aqui >
CPSH11	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.197 mi	1.449 mi	38.997	Clique aqui >
AJFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	275 mi	352 mi	9.381	Clique aqui >
GSFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers, e outlets, desenvolvidos pela empresa General Shoppings e Outlets...	1.149 mi	1.220 mi	7.000	Clique aqui >
CPLG11	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	626 mi	604 mi	5.496	Clique aqui >
CPHF11	Fundo cetipado de mandato flexível: no mínimo 50% em CRI's e o restante em cotas de FII's e outros ativos...	83 mi	83 mi	2.341	Clique aqui >
CPUR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora em contratos de longo prazo.	729 mi	672 mi	1.965	Clique aqui >
ADSH11	Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.	507 mi	468 mi	170	Clique aqui >
SHPP11	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	511 mi	496 mi	131	Clique aqui >
CPOF11	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	631 mi	691 mi	117	Clique aqui >
MIDW11	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	208 mi	184 mi	102	Clique aqui >
SHOP11	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	75 mi	75 mi	94	Clique aqui >
HBCR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora sob contratos de longo prazo.	246 mi	209 mi	74	Clique aqui >

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

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

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

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

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

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

12 GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

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

13 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

