



CNPJ:  
47.896.665/0001-99

Início do Fundo:  
23/02/2023

Administrador:  
BTG Pactual

Público-Alvo:  
Investidores Geral

Gestor:  
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:  
FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

Taxa de Administração e Gestão:  
0.92% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:  
10% do que exceder IPCA + 6%

Quantidade de Cotas:  
79,699,818

Ofertas do Fundo:  
1ª Oferta – R\$ 34,000,000  
2ª Oferta – R\$ 300,000,000  
3ª Oferta – R\$ 320,000,100  
4ª Oferta – R\$ 166,147,989

Relatório Gerencial de Novembro de 2025



**RESUMO**

Valor de Mercado (R\$/Cota) <sup>1</sup> : <b>R\$ 10.84</b>	Quantidade de cotistas: <b>27,512</b>
Valor Patrimonial (R\$/Cota) <sup>1</sup> : <b>R\$ 11.40</b>	
Valor de Mercado: <b>R\$ 863,946,027</b>	
Patrimônio Líquido: <b>R\$ 908,475,511</b>	
Último rendimento (R\$/Cota): <b>R\$ 0,15</b>	
Dividend Yield <sup>1</sup> : <b>17.93% a.a</b>	

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 28/11/2025. Dividendo do mês anualizado.

**CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (TICKER B3: CPSH11)**

O “CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um 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.

**PROVENTOS:** O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 17º (décimo sétimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Comentário do Gestor

O mês de novembro de 2025 consolida o encerramento do primeiro ciclo de investimentos do Capitânia Shoppings (CPSH11), marcado pela conclusão de desinvestimentos estratégicos e pela cristalização de retornos para nossos cotistas.

A conclusão da alienação da totalidade da participação no Catarina Fashion Outlet, anunciada em outubro e liquidada em novembro, representa a conclusão desse processo que foi iniciado no mês de outubro. Este ativo, o primeiro adquirido pelo fundo, tornou-se o principal outlet da América Latina, e sua venda em estágio maduro permitiu a apuração de um lucro substancial.

Somada às alienações totais no Shopping Praia de Belas (10%), Complexo Tatuapé (Metrô e Boulevard) e desinvestimentos parciais no Iguatemi Fortaleza, a estratégia de reciclagem gerou uma Taxa Interna de Retorno (TIR) consolidada de 22,5% a.a. para o primeiro ciclo, superando amplamente índices como o IFIX (6,21% a.a.) e o CDI (13,45% a.a.) no mesmo período.

Performance e Rendimentos

Como reflexo direto desses ganhos de capital, o CPSH11 elevou sua distribuição para R\$ 0,15/cota em novembro, comparado aos R\$ 0,12 de outubro e ao patamar recorrente de R\$ 0,10. Esse rendimento equivale a um Dividend Yield anualizado de 17,93% sobre a cota de mercado, posicionando o fundo como um dos maiores pagadores de dividendos do setor.

Início do 2º Ciclo de Investimentos: Midway Mall e Iguatemi Alphaville

O Fundo já iniciou seu segundo ciclo de investimentos, focando na reposição da carteira com ativos dominantes e resilientes. O principal destaque foi o anúncio da aquisição do Midway Mall em Natal/RN, aonde estaremos criando um novo veículo para carregar essa posição, cujo o CPSH será um dos principais cotistas. A transação, realizada em conjunto com coinvestidores, teve seu processo submetido ao CADE em novembro e espera-se a conclusão das etapas regulatórias em dezembro

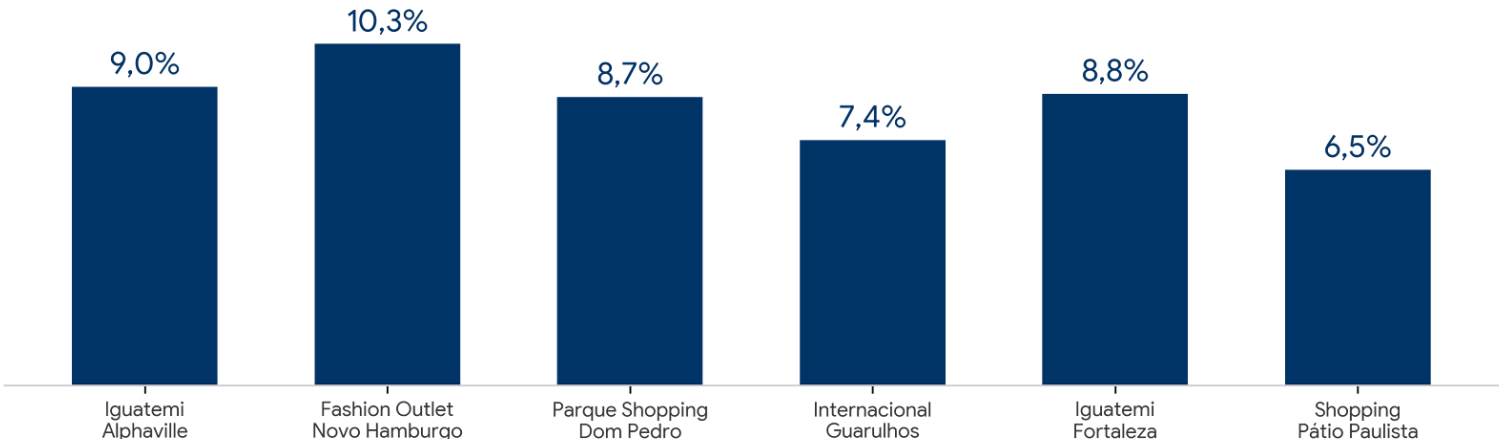
Reorganização do Endividamento

Ao final de novembro de 2025, o CPSH11 concluiu uma etapa fundamental de sua reciclagem de portfólio com a reorganização estratégica de seu endividamento. Após a liquidação das vendas de ativos maduros e a aquisição do Internacional Shopping Guarulhos, o Fundo procedeu com a quitação parcial de séries da 1ª emissão de CRIs.

Este movimento foi essencial para desonerar juridicamente os imóveis alienados ao XP Malls FII, permitindo a liberação de suas garantias e a formalização definitiva das transações.

Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a)	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo (R\$ MM)
1	OPEA Securitizadora	25B2690608	CDI + 1.8%	15 anos	20/02/2025	20/02/2040	25.5
2	OPEA Securitizadora	25G4176421	CDI + 2.3%	15 anos	16/07/2025	20/08/2040	22.0
1	OPEA Securitizadora	25J3640354	CDI + 1.8%	15 anos	20/10/2025	22/10/2040	25.1
2	OPEA Securitizadora	25J3640384	CDI + 2.3%	15 anos	20/10/2025	21/10/2030	25.1

Cap Rate – Ponderado por desembolsos



\* Cap Rate ponderado por desembolsos = NOI dos últimos doze meses de cada ativo, ponderado pela participação detida pelo fundo/valor desembolsado pela aquisição de cada ativo no mês de referência.

CPSH11 – NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de novembro o volume negociado foi de R\$ 195,975,826, o que representa uma média diária de R\$ 10,314,517. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 27,512 cotistas, uma variação de 5.6% em relação ao mês anterior.

	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Últimos 12 M
Volume Negociado (R\$ Milhares)	26.189	84.283	119.230	195.976	880.649
Média Diária (R\$ Milhares)	1.247	3.831	5.183	10.314	3.580
Giro Mensal (% - média mensal)	3.4%	10.7%	14.4%	22.7%	9.4%
Presença em pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%
Valor de Mercado (R\$ Milhares – média mensal)	765.118	785.928	825.690	863.946	758.875

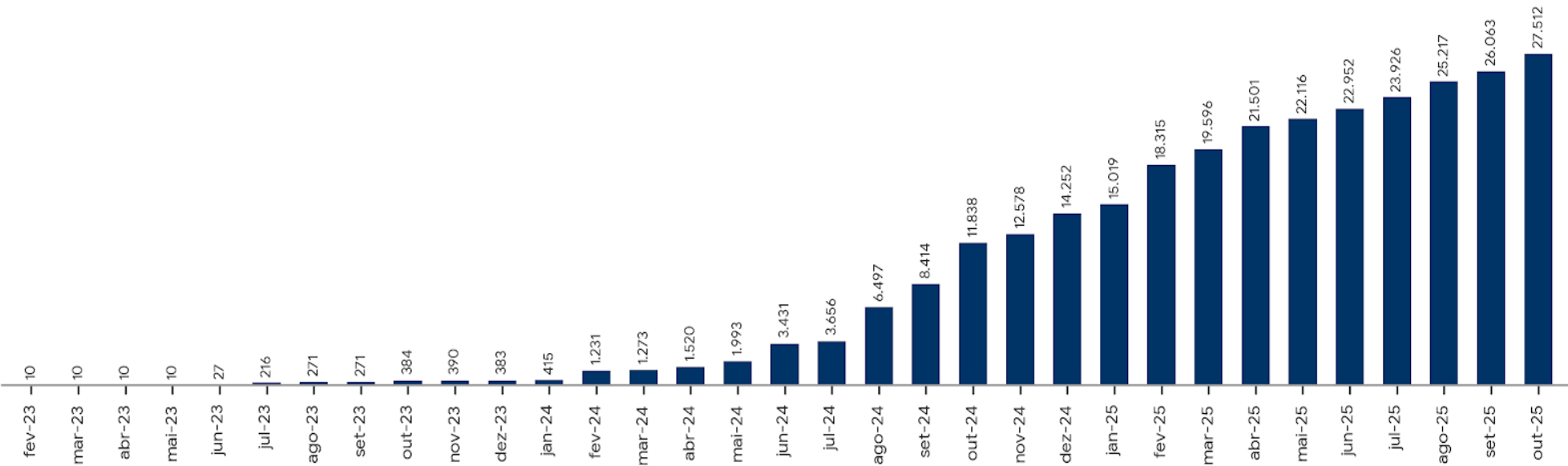
MERCADO SECUNDÁRIO

Mercado Secundário



NÚMEROS DE COTISTAS

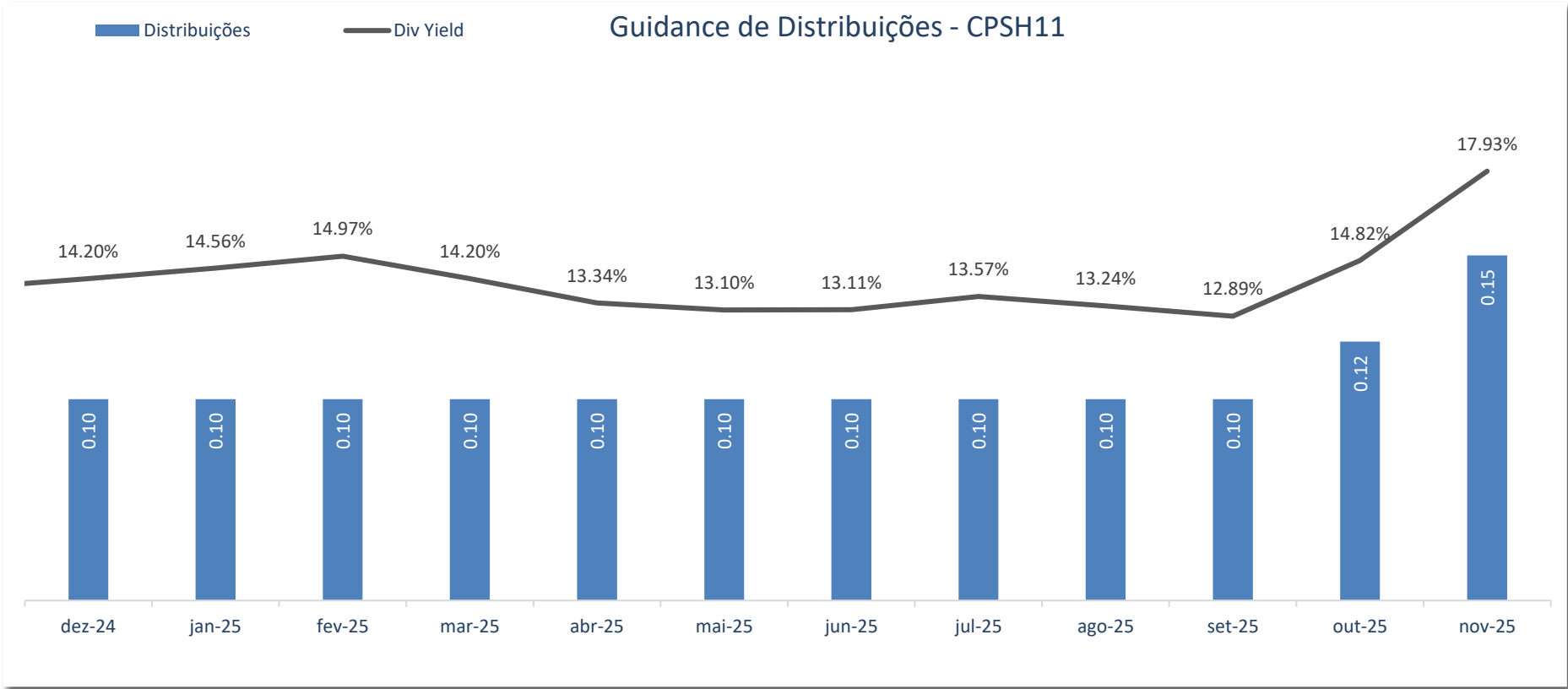
Evolução Histórica



RESULTADO MENSAL



DRE (regime de caixa)	Jun-25	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Acumulado 2025	BP	Nov-25
Resultado Shoppings + FIIs Estratégicos	10,238,759	7,226,385	10,544,156	9,667,758	17,484,109	12,431,141	109,510,746	Ativo	1,084,085,793
Resultado FIIs	187,766	346,693	243,137	243,137	324,048	1,763,847	4,486,430	Caixa	9,925,160
Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-	-	Ativos Financeiros	212,811,063
Resultado Financeiro	40,088	78,540	54,637	48,512	781,513	520,502	1,691,267	Imóveis	478,466,179
Despesas Fundo	-706,259	-811,364	-655,123	-1,108,443	-1,000,826	-926,050	-8,470,838	FII Estratégicos	253,083,526
Despesa com CRI	-649,243	-685,564	-719,392	-762,691	-672,136	-689,404	-6,012,848	Outros	129,799,865
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	Passivo	175,610,298
Resultado	9,111,112	6,154,690	9,467,416	8,008,274	16,916,709	13,100,036	101,204,758	Obrigações por Aquisições	24,254,067
Resultado/Cota	0.11	0.07	0.12	0.10	0.21	0.16	1.27	Contas a pagar	151,356,230
Resultado Distribuído	7,969,982	7,969,982	7,969,982	7,969,982	9,563,978	11,954,973	93,248,787	PL	908,475,495
Resultado Distribuído/Cota	0.10	0.10	0.10	0.10	0.12	0.15	1.17	Quantidade de Cotas	79,699,818
Resultado + Retenções – 2025	101,204,759							Valor por cota	11.40
Resultado Distribuído – 2025	93.248.787								
Resultado Acumulado/Cota	0.10								

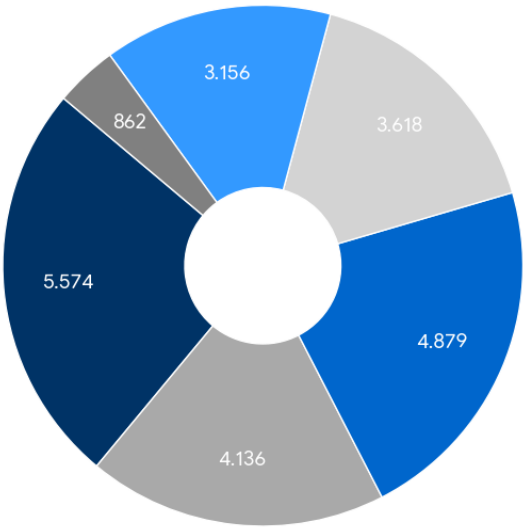


PORTFÓLIO DE ATIVOS

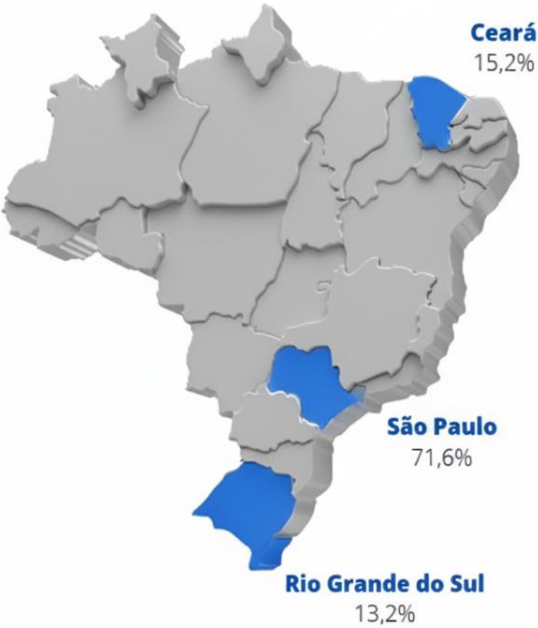
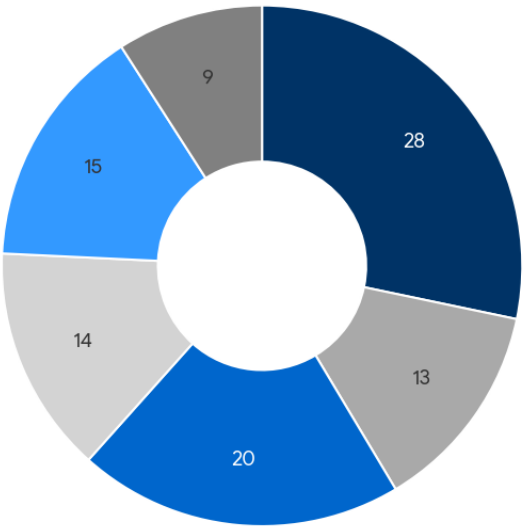


Ativos	ABL Total (m²)	ABL Propria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Iguatemi Alphaville	30,968	5,574	18.0%	25.1%	Iguatemi
Fashion Outlet Novo Hamburgo	20,048	4,136	20.6%	18.6%	Iguatemi
Parque Shopping Dom Pedro	126,500	4,879	3.9%	22.0%	Allos
Internacional Guarulhos	75,211	3,618	4.8%	16.3%	Gazit
Iguatemi Fortaleza	90,165	3,156	3.5%	14.2%	JCC
Shopping Pátio Paulista	41,515	862	2.08%	3.9%	Iguatemi
Portfólio	413,816	24,127	5.8%	100.00%	

ABL Própria (Portfólio - M²)

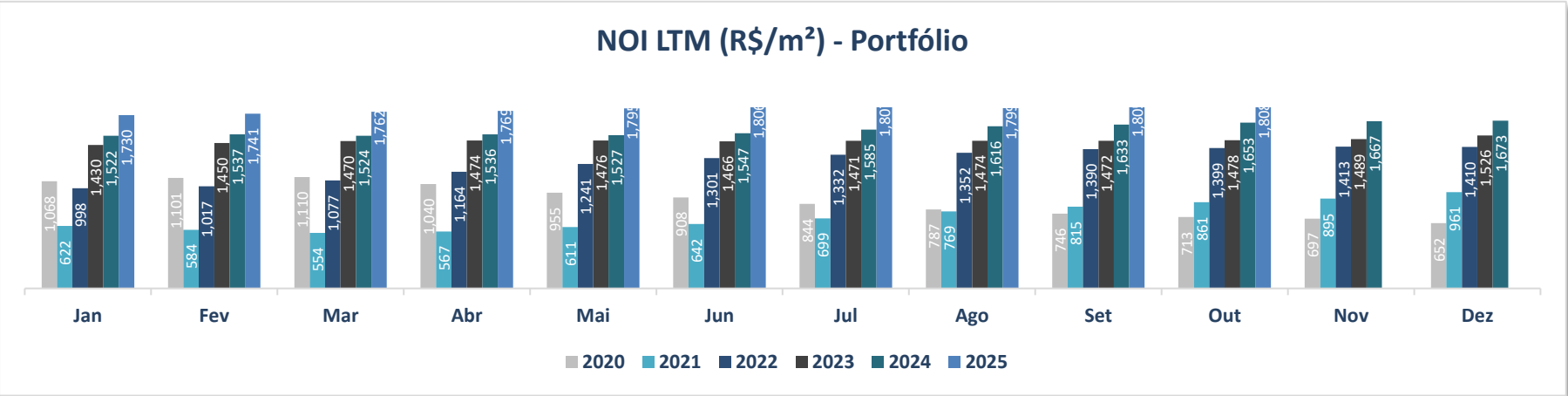
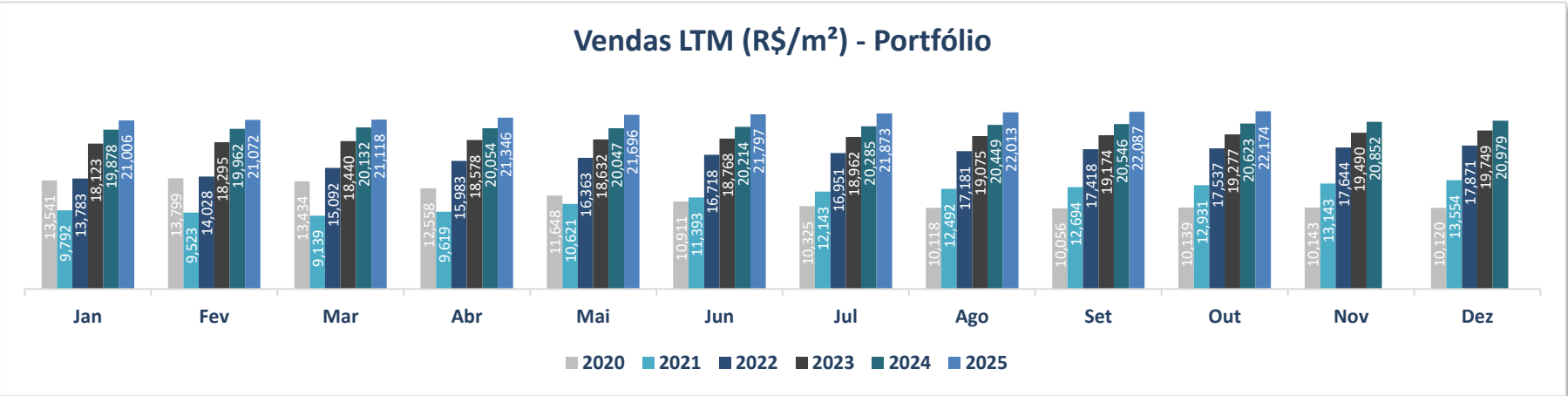
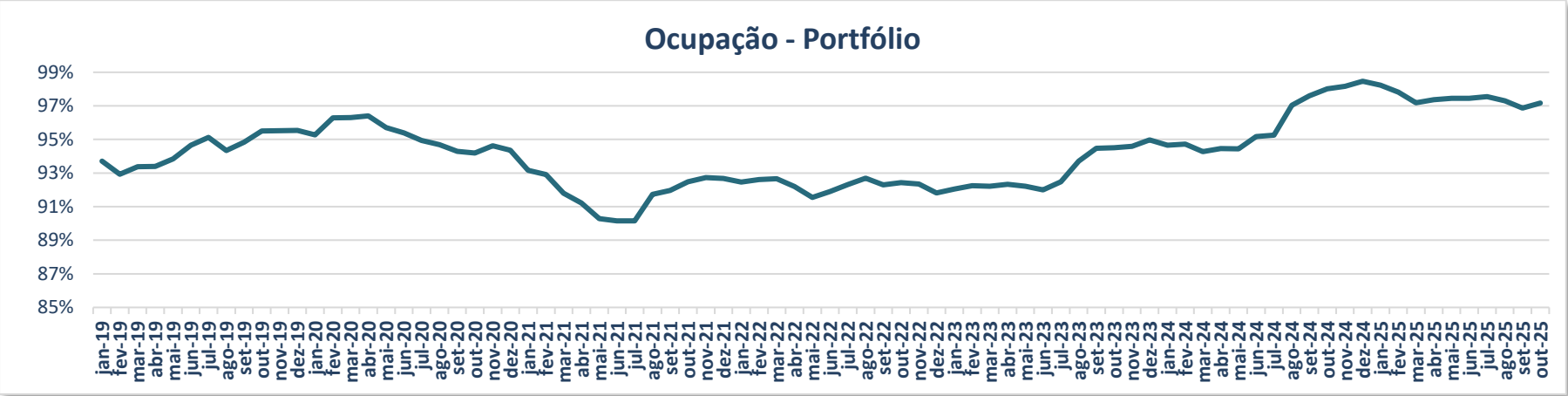


% NOI Fundo (Portfólio - %)



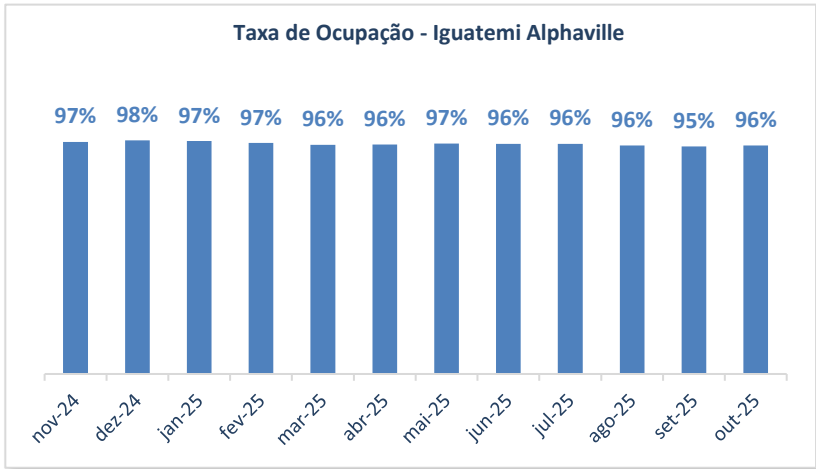
INDICADORES OPERACIONAIS

Out/25				Vendas 100%		NOI 100%	
PORTFÓLIO	% da Carteira	ABL (100%)	Ocupação	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Out 24 (LTM)	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Out 24 (LTM)
Iguatemi Alphaville	28.07%	30,968	95.6%	24,614	13.8%	2,019	6.2%
Fashion Outlet Novo Hamburgo	13.21%	20,048	96.9%	20,691	9.1%	1,280	28.4%
Parque Shopping Dom Pedro	20.46%	126,500	98.3%	17,941	6.6%	1,681	8.3%
Internacional Guarulhos	14.07%	75,211	99.0%	17,426	3.1%	1,559	4.1%
Iguatemi Fortaleza	15.20%	90,165	96.0%	27,089	10.6%	1,955	10.8%
Shopping Pátio Paulista	9.00%	41,515	99.0%	39,415	-12.3%	4,186	4.9%
Capitânia Shoppings (CPSH11)	100.0%	384,467	97.2%	22,174	7.5%	1,808	9.4%



IGUATEMI ALPHAVILLE

IGUATEMI ALPHAVILLE	
Preço de Aquisição:	R\$ 118,250,000
Endereço:	Al. Rio Negro, 111 – Alphaville Industrial – Barueri – SP
Ano de Entrega:	2011
Área Terreno:	31,932 m²
ABL Total:	30,968 m²
Participação Adquirida:	18.0%
ABL Própria:	5.574 m²
Ocupação Atual:	95.6 %
Vendas/m² LTM:	R\$ 24,614/m²
NOI/m² LTM:	R\$ 2,019/m²

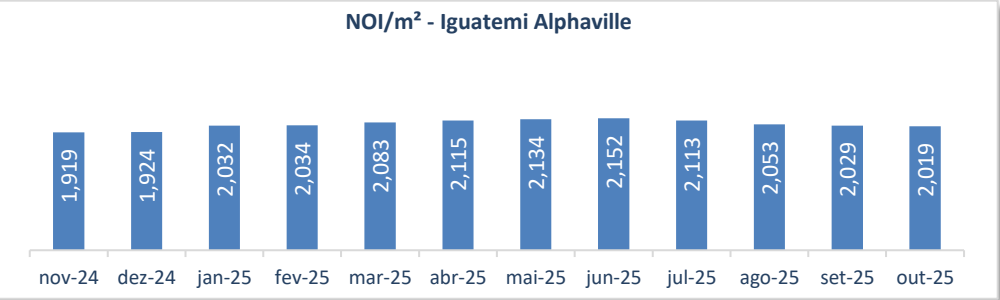
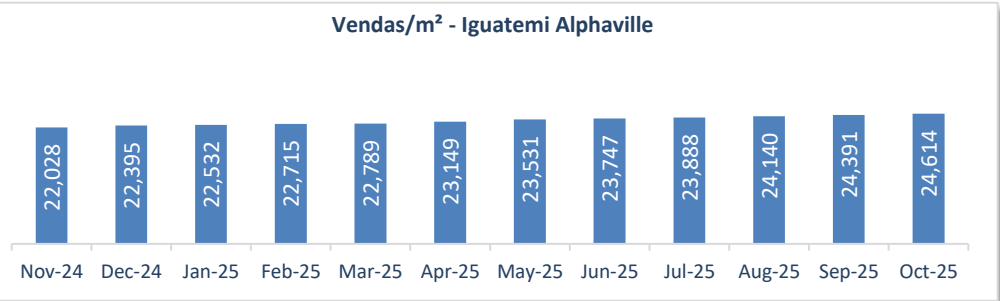


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Cinépolis VIP	3538 m²
Zara	1267 m²
Rascal	588 m²
Pobre Juan	441 m²
Almanara	375 m²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

Imóveis	3S24	1S25	2S25	1S26
Iguatemi Alphaville	51.5	21.2	21.2	24.2

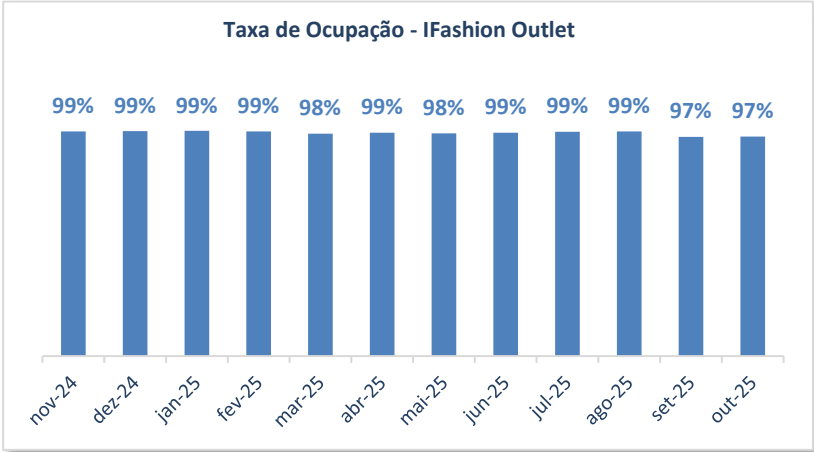
¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



IGUATEMI FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO



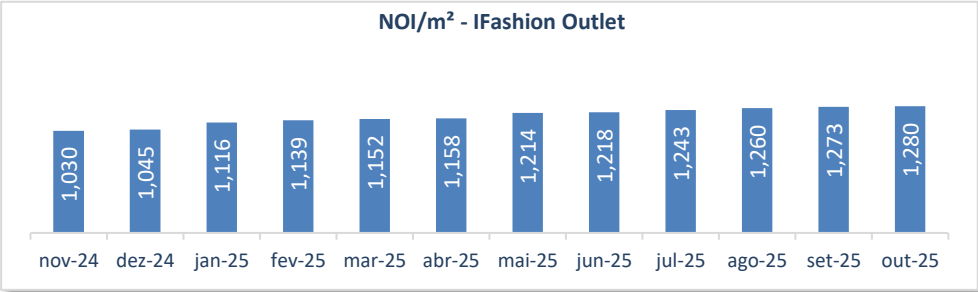
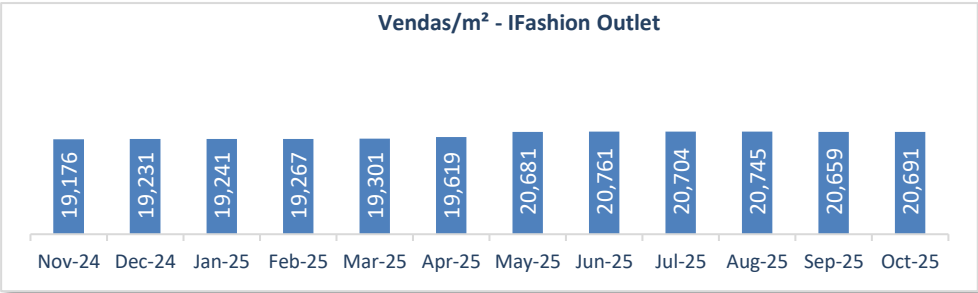
OUTLET NOVO HAMBURGO	
Preço de Aquisição:	R\$ 53,526,567
Endereço:	BR 116, KM 236 – Novo Hamburgo – RS
Ano de Entrega:	2013
Área Terreno:	176,000 m²
ABL Total:	20,048 m²
Participação Adquirida:	20.625%
ABL Própria:	4.136 m²
Ocupação Atual:	96.9%
Vendas/m² LTM:	R\$ 20,691/m²
NOI/m² LTM:	R\$ 1,280/m²



PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Nike	991 m²
Puma	640 m²
Schutz	818 m²
Adidas	604 m²
Hugo Boss	404 m²

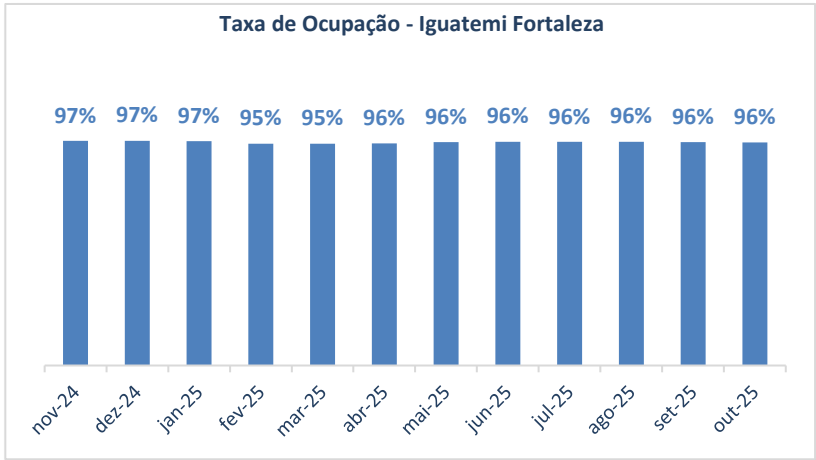
CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

Imóveis	1S24	3S24	1S25
Outlet Novo Hamburgo	32	10.4	10.6



IGUATEMI FORTALEZA

IGUATEMI FORTALEZA	
Preço de Aquisição:	R\$ 176,066,167
Endereço:	Av. Washington Soares, 85 – Edson Queiroz – Fortaleza - CE
Ano de Entrega:	1982
Área Terreno:	190,786 m²
ABL Total:	90,165 m²
Participação Adquirida:	3.5%
ABL Própria:	3.156 m²
Ocupação Atual:	96.0 %
Vendas/m² LTM:	R\$ 27,089/m²
NOI/m² LTM:	R\$ 1,955/m²

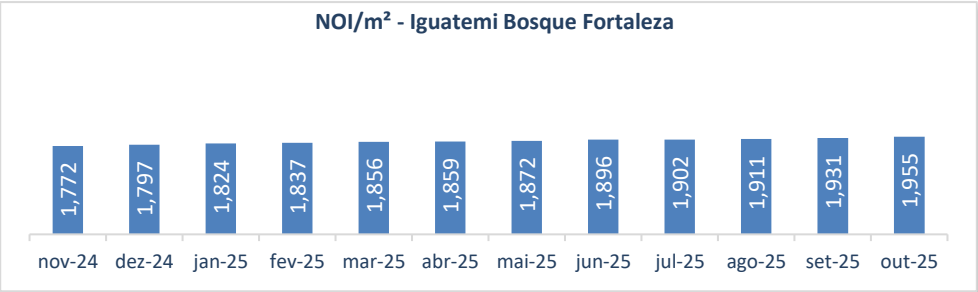
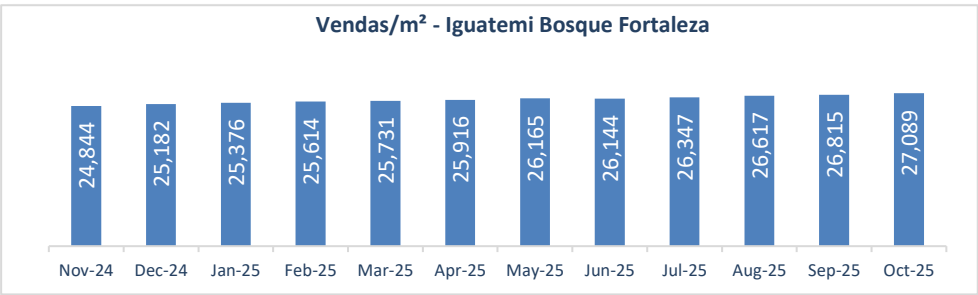


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Riachuelo	5522 m²
Pão de Açúcar	5415 m²
UCI Cinemas	5300 m²
Coco Bambu – Flagship	3414 m²
Zara	2830 m²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

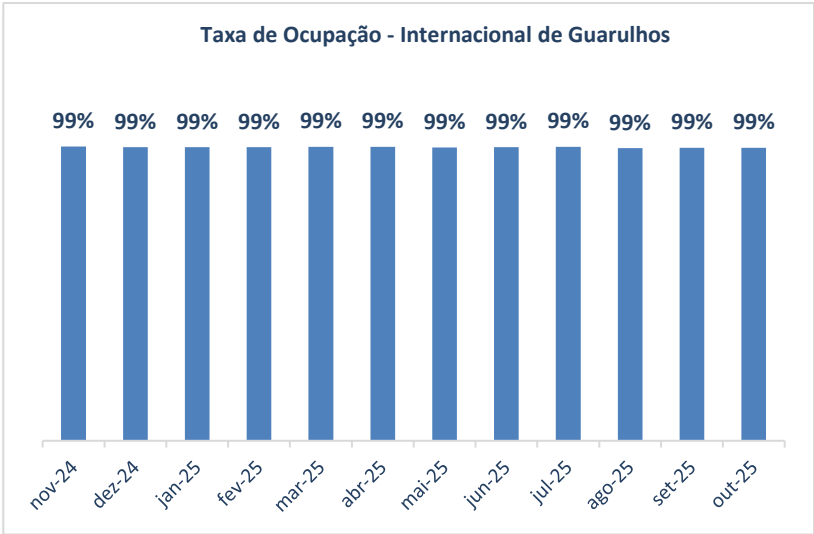
Imóveis	4S23	1S24	3S24	1S25
Iguatemi Fortaleza	36.4	95.3	19.9	25.8

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



SHOPPING INTERNACIONAL

SHOPPING INTERNACIONAL	
Preço de Aquisição:	R\$ 76,701,129
Endereço:	Rod. Presidente Dutra 225, Guarulhos – SP
Ano de Entrega:	1998
Área Terreno:	120,868 m²
ABL Total:	75,211 m²
Participação Adquirida:	4.81%
ABL Própria:	2.941 m²
Ocupação Atual:	99.0%
Vendas/m² LTM:	R\$ 17,426/m²
NOI/m² LTM:	R\$ 1,559/m²

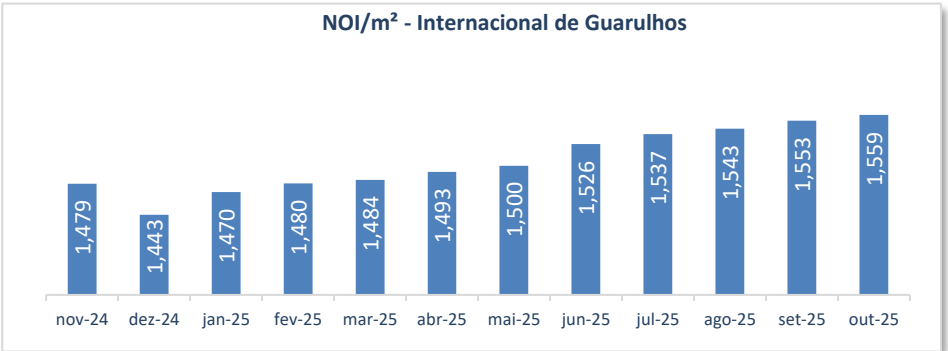
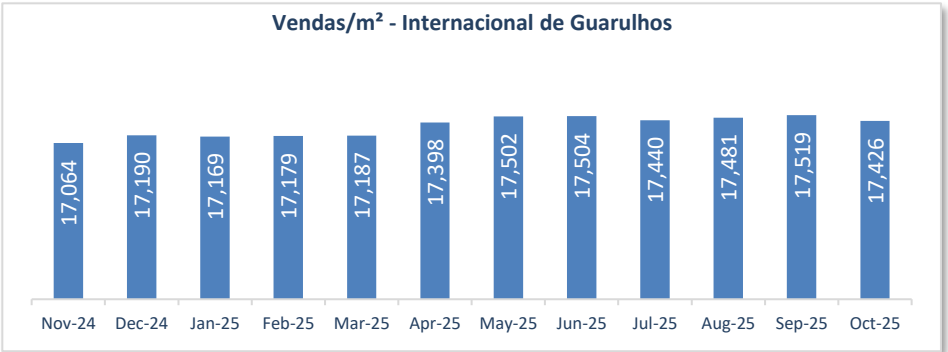


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Cinemark	7097 m²
Extra	5882 m²
Neo Geo	4677 m²
Poupatempo	4155 m²
C&A	3074 m²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO – R\$ MM

Imóveis	2S25
---------	------

Internacional GRU76.7

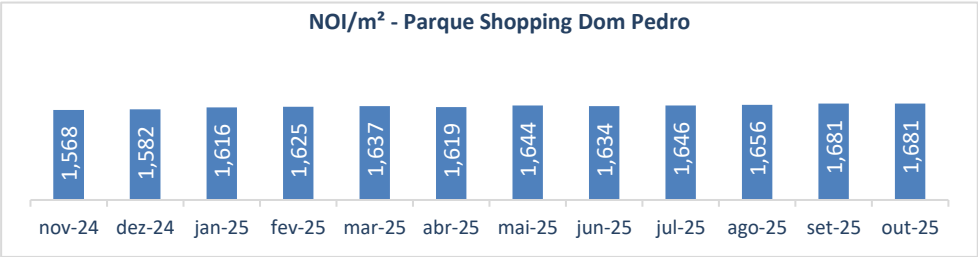
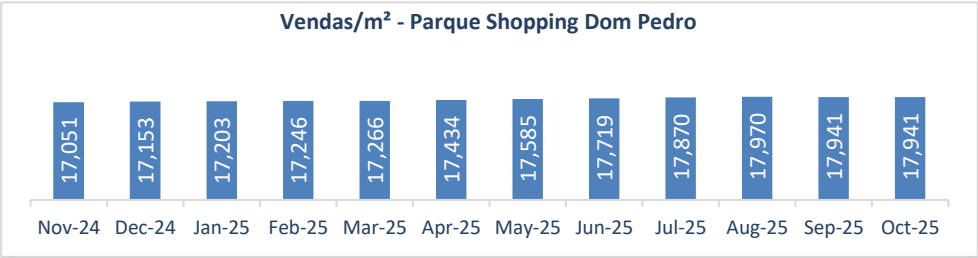
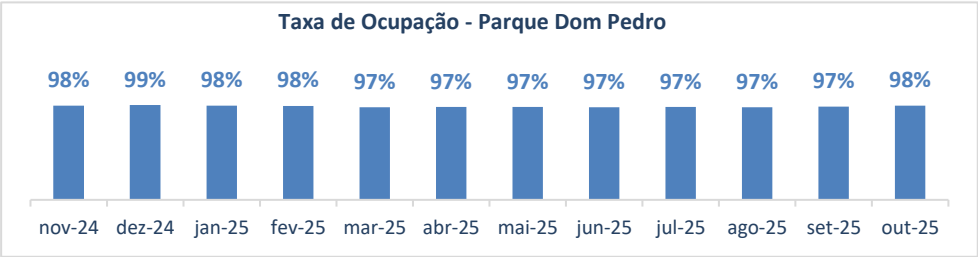


PARQUE DOM PEDRO SHOPPING (VIA HPDP11/PQDP11)



PARQUE DOM PEDRO SHOPPING	
Endereço:	Av. Guilherme Campos, 500 – Jardim Santa Genebra – Campinas - SP
Ano de Entrega:	2002
Área Terreno:	461,200 m²
ABL Total:	126,500 m²
% HPDP11 + PQDP11	22.53%
ABL Própria:	28,500 m²
% CPSH11 no Ativo:	3.86% do Dom Pedro
ABL Própria – CPSH11:	4,879
Ocupação Total:	98.3 %
Vendas/m² LTM:	R\$ 17,941/m²
NOI/m² LTM:	R\$ 1,681/m²

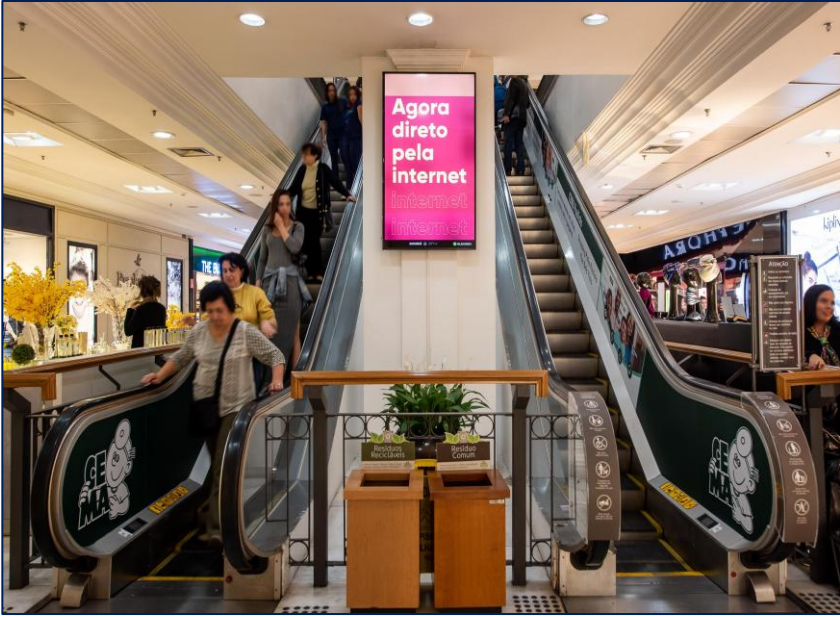
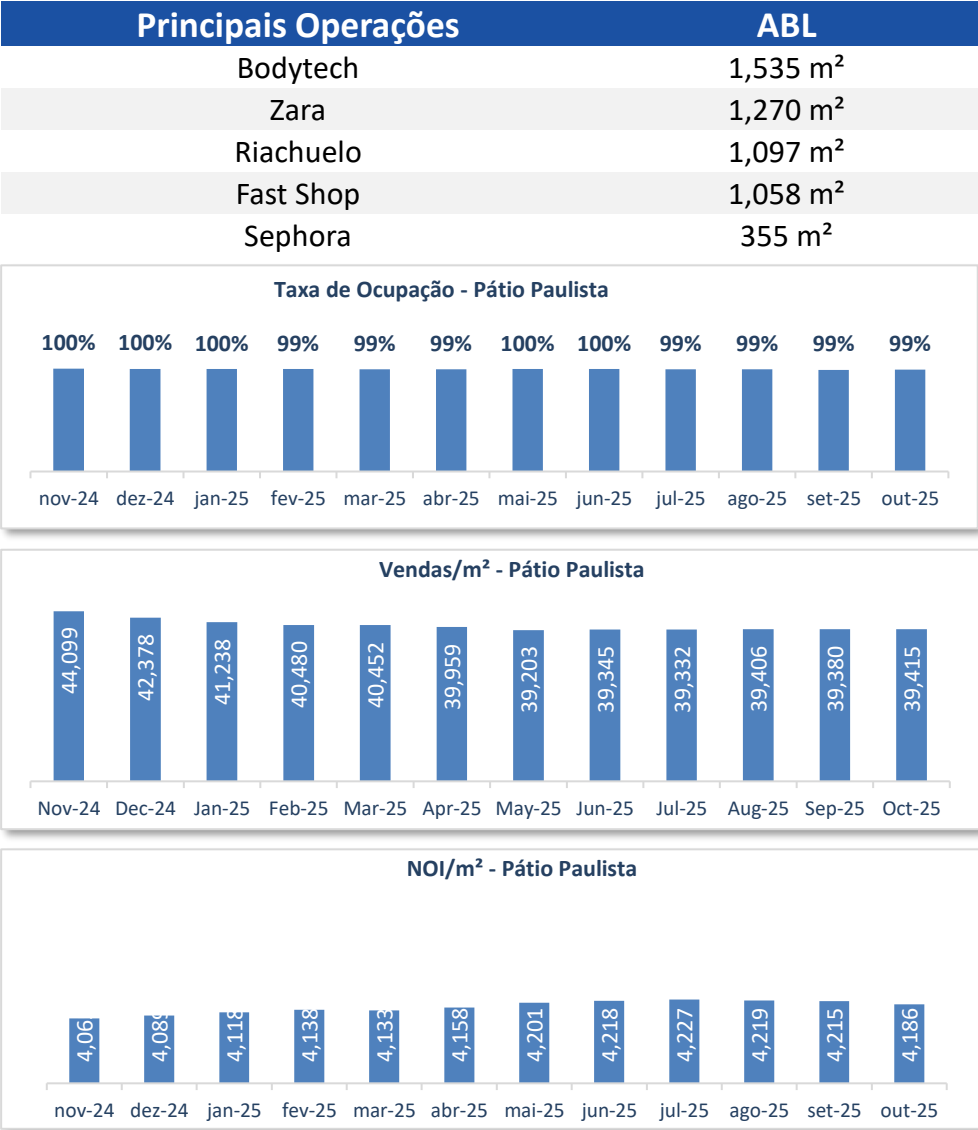
Principais Operações	ABL
C&A	2.743 m²
Centauro	1.946 m²
Decathlon	3.363 m²
Fast Shop	862 m²
Magazine Luiza	1.317 m²



SHOPPING PÁTIO PAULISTA (VIA SHOPPING PÁTIO PAULISTA FII – SHPP11)



PÁTIO PAULISTA	
Endereço:	Rua Treze de Maio, 1947 – Bela Vista – SP
Ano de Entrega:	1989
Área Terreno:	13,351 m²
ABL Total:	41,515 m²
% Shopping Pátio Paulista – SHPP11	17.08%
ABL Própria – SHPP11:	7,091 m²
% CPSH11 no SHPP11:	8.4% do PL do Fundo
ABL Própria – CPSH11:	593
Ocupação Total:	99.0%
Vendas/m² LTM:	R\$ 39,415
NOI/m² LTM:	R\$ 4,186



GLOSSÁRIO

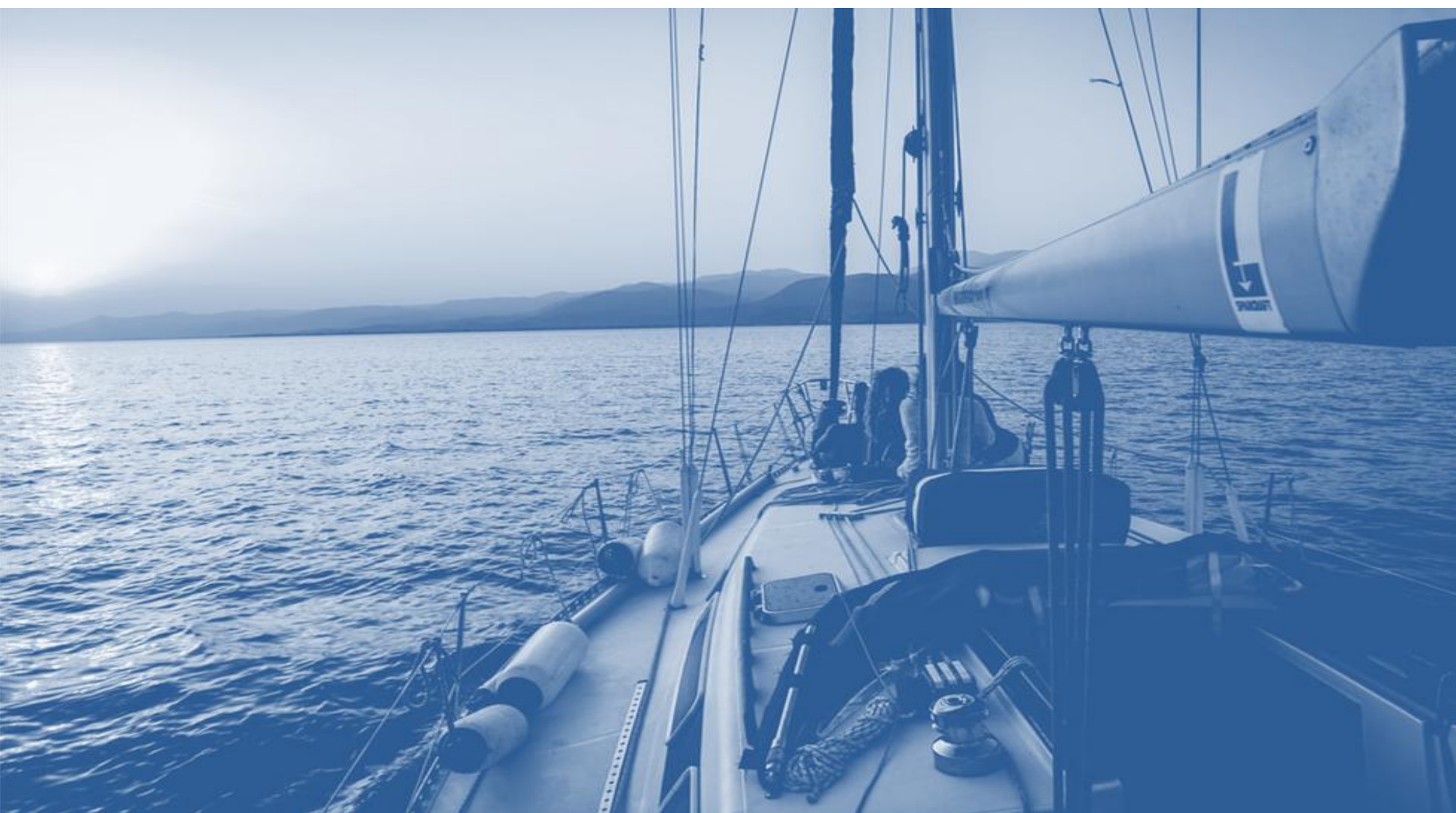


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mix de Lojistas	Composição estratégia das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI (Net Operation Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
SSS (SSS)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
SSR (SSR)	Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total

## 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 disponibilizada pelos diferentes Fundos varia 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 | CEP: 01452-002  
Telefone: +55 11 2853-8888  
[invest@capitaniainvestimentos.com.br](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

