



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 Dezembro de 2025



**RESUMO**

Valor de Mercado (R\$/Cota) <sup>1</sup> : <b>R\$ 11.08</b>	Quantidade de cotistas: <b>30,310</b>
Valor Patrimonial (R\$/Cota) <sup>1</sup> : <b>R\$ 11.39</b>	
Valor de Mercado: <b>R\$ 883,073,983</b>	
Patrimônio Líquido: <b>R\$ 908,475,497</b>	
Último rendimento (R\$/Cota): <b>R\$ 0,11</b>	
Dividend Yield <sup>1</sup> : <b>12.59% a.a</b>	

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 31/12/2025. 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 encerramento de 2025 marca a consolidação do nosso primeiro ciclo de desinvestimentos com robusta geração de valor. Para 2026, as perspectivas são otimistas: a trajetória de queda da Selic e o controle inflacionário tendem a impulsionar o consumo e a reprecificação dos ativos reais.

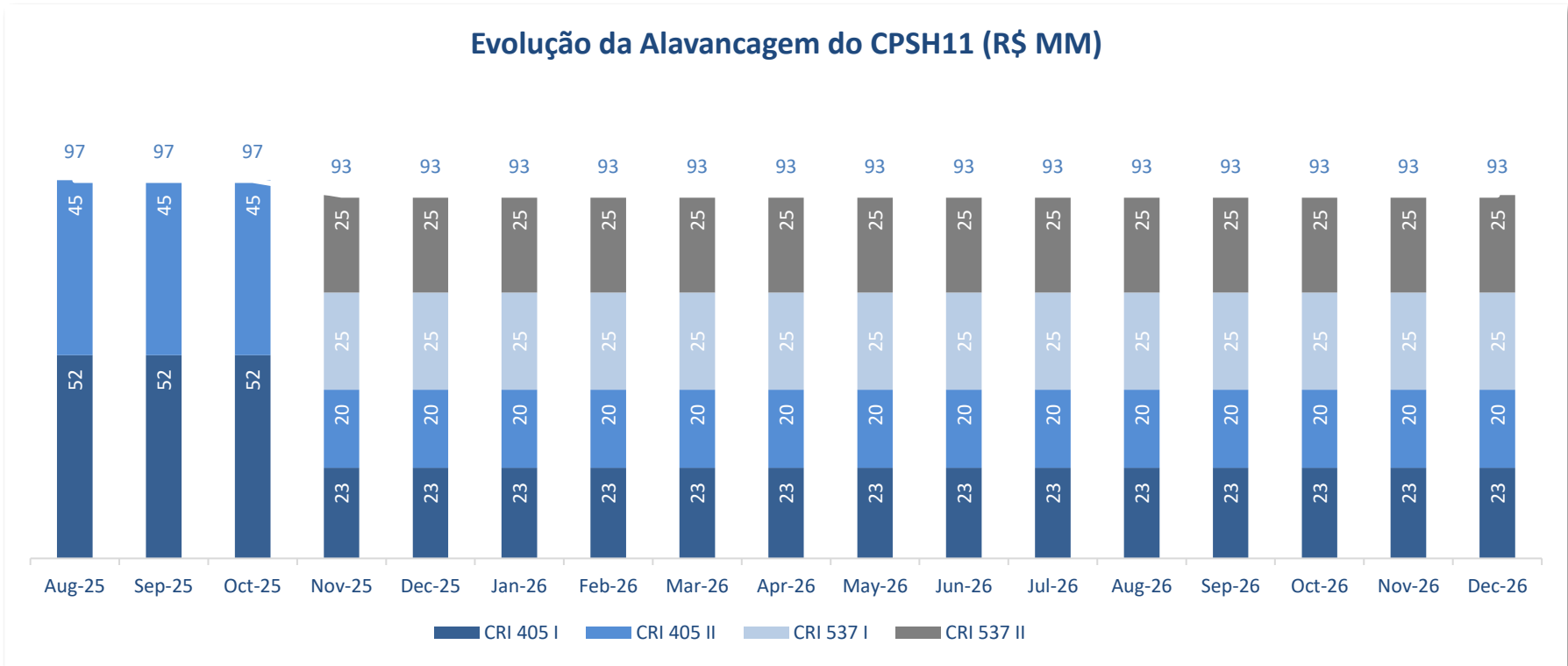
No fronte da alavancagem, finalizamos a reorganização do passivo atrelada à aquisição do Internacional Guarulhos e às vendas para o XP Malls, quitando séries da 1ª emissão de CRIs e retornando o endividamento a patamares pré-transação, garantindo um balanço saudável para o novo ciclo

No âmbito operacional, o portfólio demonstrou força excepcional nas vendas natalinas, registrando um crescimento de 13,6% na comparação anual — uma performance significativamente superior à média de 5,5% observada no setor. Esse desempenho operacional fundamentou a distribuição de R\$ 0,11 por cota no mês, o que corresponde a um Dividend Yield anualizado de 12,59%, reafirmando a capacidade do Fundo em entregar retornos consistentes e competitivo

Finalizamos a reorganização do passivo atrelada à aquisição do Internacional Guarulhos e às vendas para o XP Malls, quitando as séries da 1ª emissão de CRIs e retornando a alavancagem a patamares pré-transação, garantindo um balanço saudável. Para 2026, as perspectivas permanecem otimistas: a trajetória de queda da Selic projetada pelo mercado e o controle inflacionário tendem a impulsionar o consumo e favorecer a reprecificação dos ativos reais, criando um cenário de 'bull market' para o qual o CPSH11 está estrategicamente posicionado

Endividamento

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

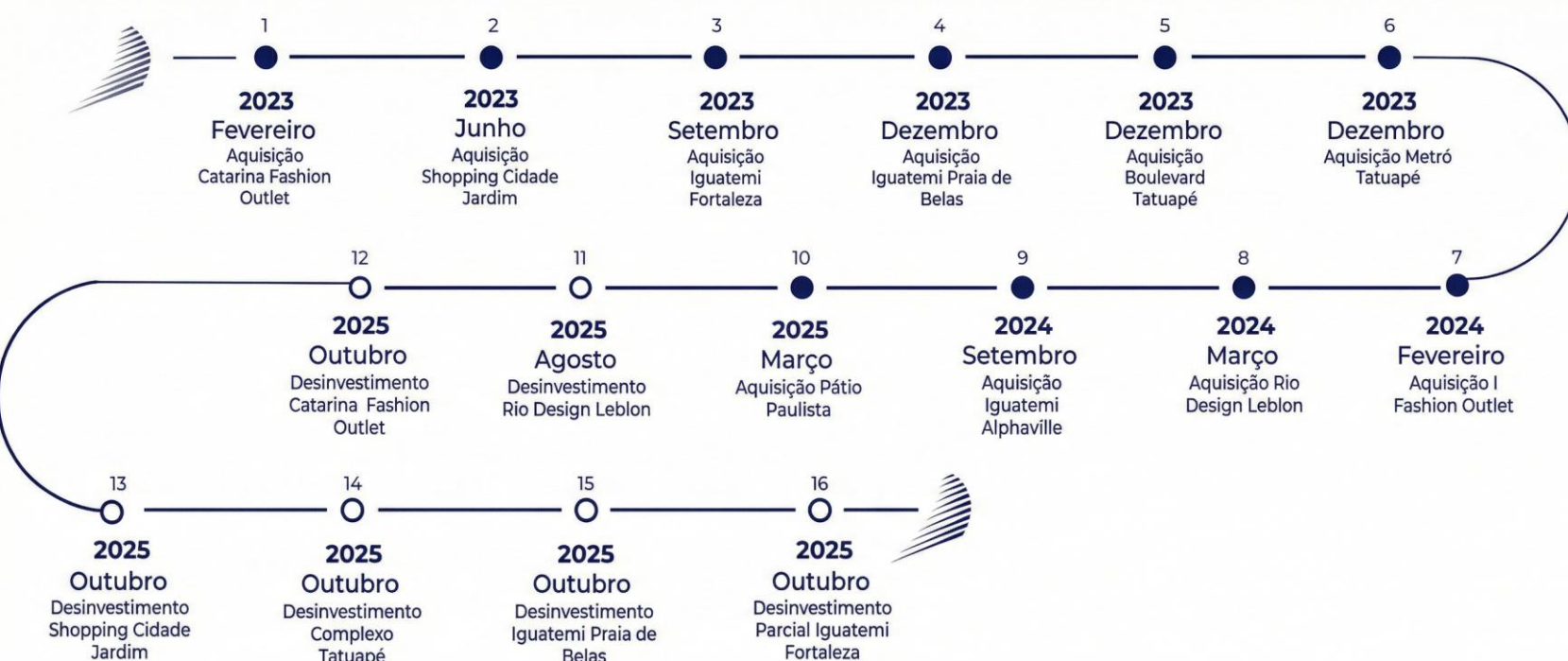


### Histórico de Negociações CPSH

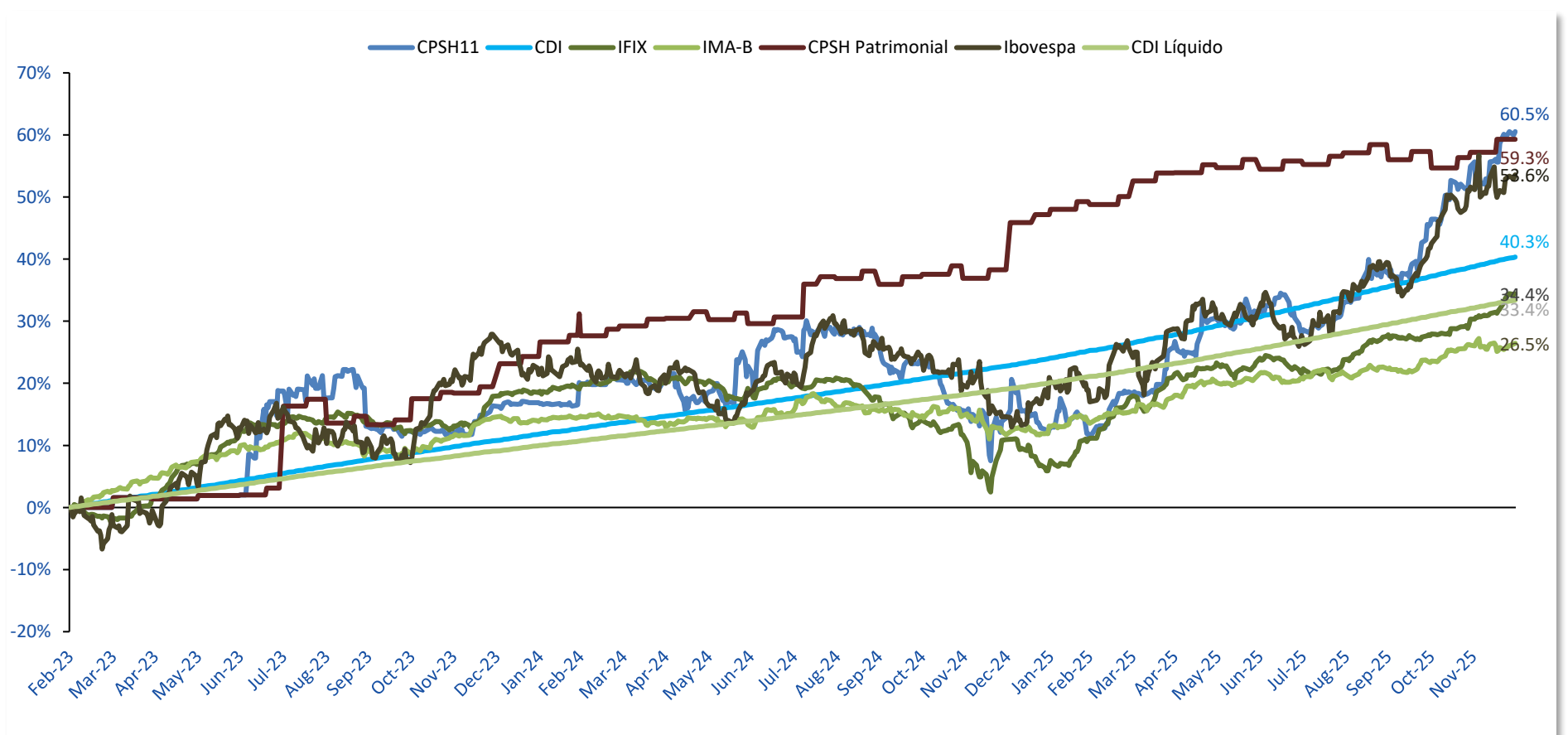
O principal destaque do histórico recente de negócios foi a venda em bloco para o XP Malls FII (XPML11), envolvendo a alienação total das participações nos shoppings Praia de Belas, Metrô Tatuapé e Boulevard Tatuapé, além do desinvestimento parcial no Iguatemi Fortaleza.

A operação foi crucial para encerrar o 1º Ciclo de Investimentos com uma TIR consolidada de 22,5% a.a., permitindo a reciclagem de capital de ativos táticos para empreendimentos de alta dominância, como a aquisição do Internacional Shopping Guarulhos.

Desde o início do fundo, a estratégia de gestão ativa proporcionou um retorno acumulado expressivo de 60,5%, superando amplamente os principais índices de referência do mercado. Conforme ilustrado no gráfico de rentabilidade, o CPSH11 descolou-se significativamente do IFIX (26,5%) e do CDI (34,4%) no período, entregando mais que o dobro do retorno do índice setorial.



### Rentabilidade CPSH



CPSH11 – NEGOCIAÇÃO NA B3

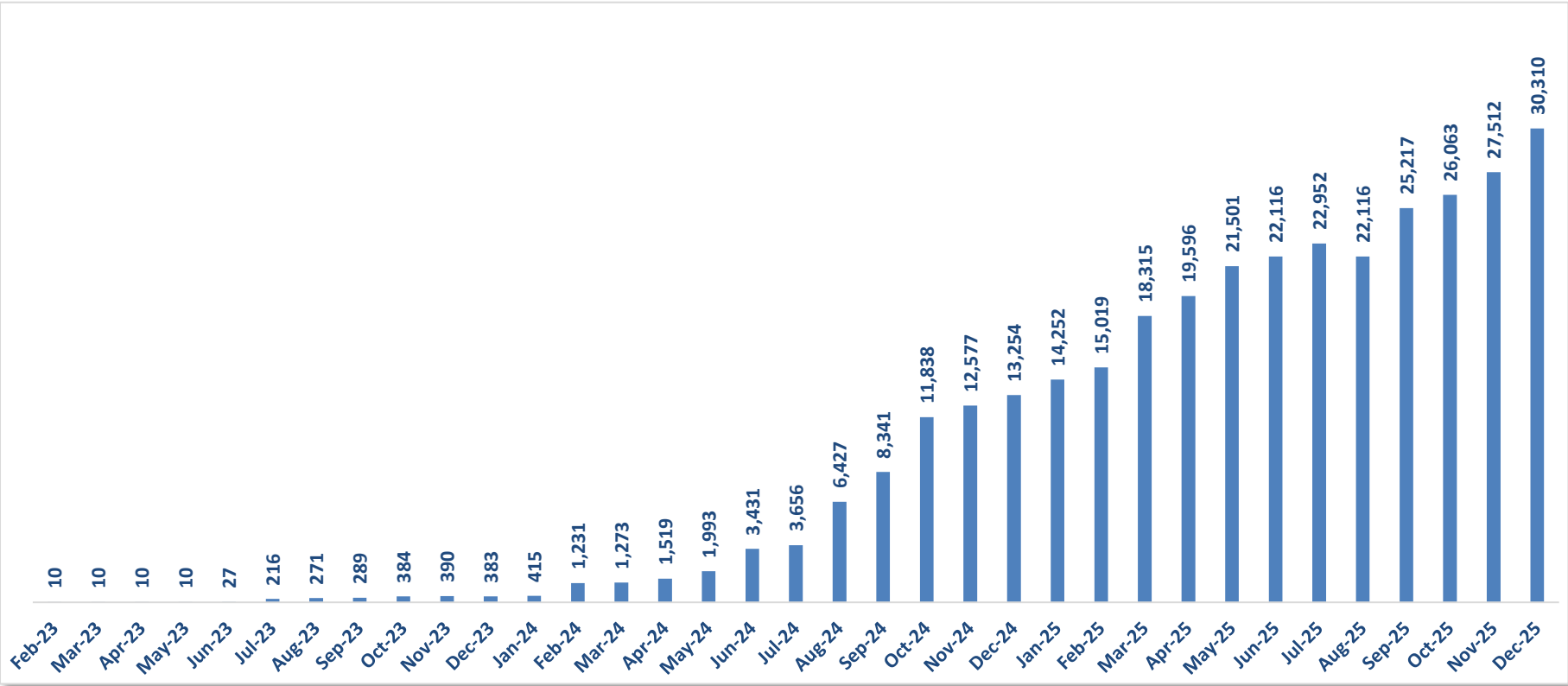
No mês de dezembro o volume negociado foi de R\$ 76,239,252, o que representa uma média diária de R\$ 3,465,420. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 30,310 cotistas, uma variação de 10.2% em relação ao mês anterior.

CPSH	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25	LTM
Volume Negociado	84,378,411	119,408,470	195,975,826	76,239,252	892,842,965
Média Diária	3,835,382	5,191,673	10,314,517	3,465,421	3,587,796
Giro (%)	10.7%	14.5%	22.7%	8.6%	9.41%
Presença em Pregões	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Quantidade de Negócios	8,627,042	11,944,708	18,592,377	7,091,815	91,374,592
Valor de Mercado	785,043,207	825,690,114	863,946,027	883,073,983	772,756,152

MERCADO SECUNDÁRIO

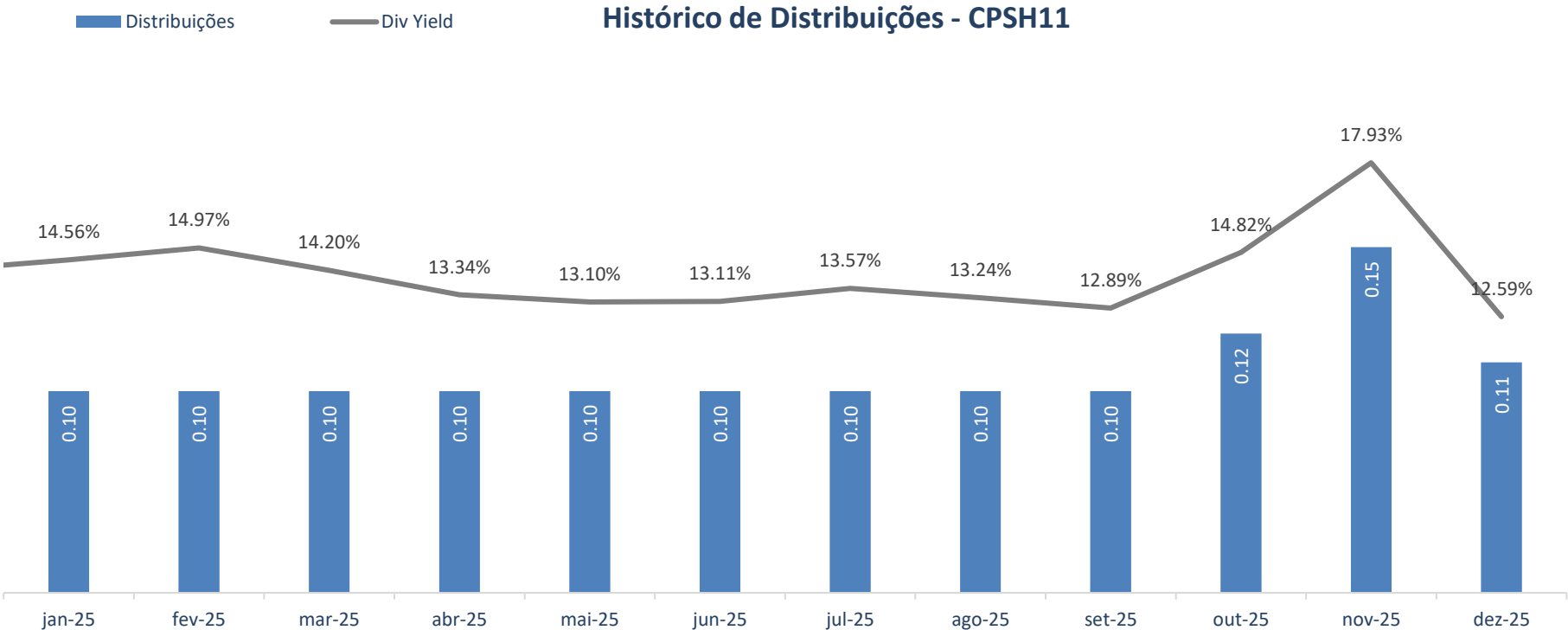


NÚMEROS DE COTISTAS



RESULTADO MENSAL

DRE (regime de caixa)	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25	Acumulado 2025	BP	Dez-25
Resultado Shoppings + FIIs Estratégicos	7,226,385	10,544,156	9,667,758	17,484,109	12,431,141	8,332,642	117,843,388	Ativo	1,090,928,352
Resultado FIIs	346,693	243,137	243,137	324,048	1,763,847	1,954,165	6,440,595	Caixa	24,696,453
Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-	-	Ativos Financeiros	202,370,451
Resultado Financeiro	78,540	54,637	48,512	781,513	520,502	238,979	1,930,246	Imóveis	481,236,372
Despesas Fundo	-811,364	-655,123	-1,108,443	-1,000,826	-926,050	-813,362	-9,284,200	FII Estratégicos	253,083,526
Despesa com CRI	-685,564	-719,392	-762,691	-672,136	-689,404	-558,716	-6,571,564	Outros	129,541,550
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-1,747,008	-1,747,008	Passivo	186,598,768
Resultado	6,154,690	9,467,416	8,008,274	16,916,709	13,100,036	7,406,699	108,611,457	Obrigações por Aquisições	24,254,067
Resultado/Cota	0.07	0.12	0.10	0.21	0.16	0.09	1.36	Contas a pagar	151,356,230
Resultado Distribuído	7,969,982	7,969,982	7,969,982	9,563,978	11,954,973	8,766,980	102,015,767	PL	904,329,584
Resultado Distribuído/Cota	0.10	0.10	0.10	0.12	0.15	0.11	1.28	Quantidade de Cotas	79,699,818
Resultado Acumulado/Cota	0.08							Valor por cota	11.35



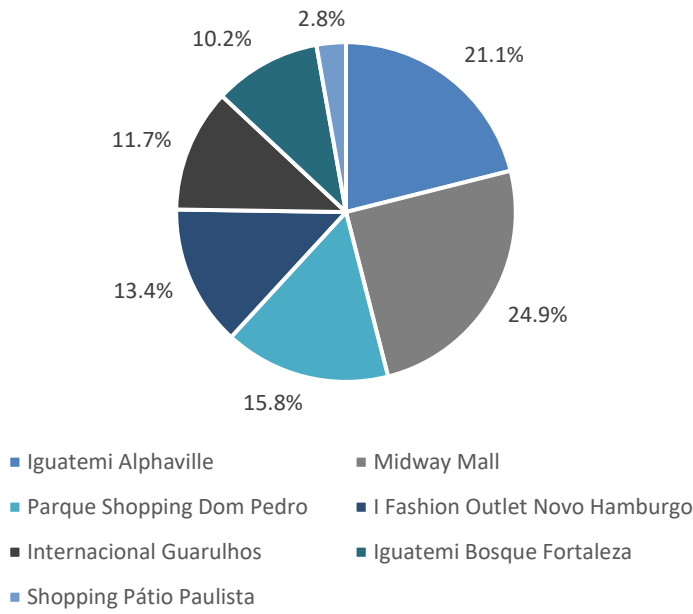


PORTFÓLIO DE ATIVOS

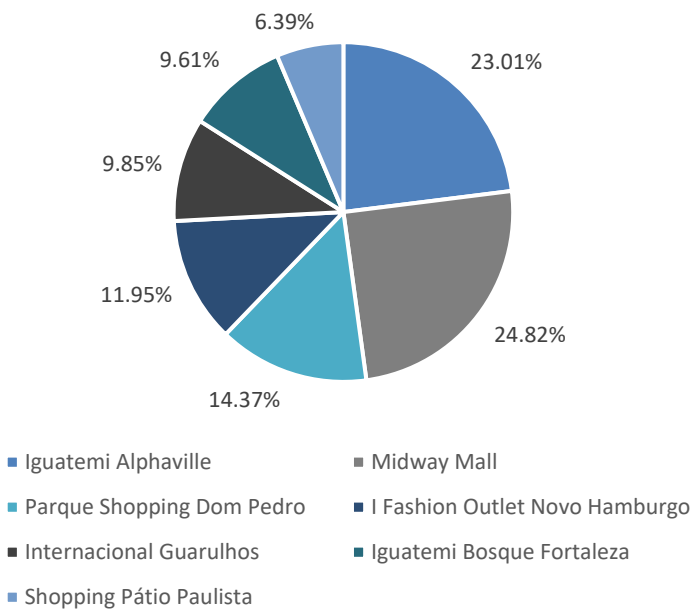


Ativos	ABL Total (m²)	ABL Propria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Midway Mall	66,167	7,684	11.6%	33.2%	Ancar
Iguatemi Alphaville	30,968	6,503	21.0%	28.1%	Iguatemi
Fashion Outlet Novo Hamburgo	20,048	4,136	20.6%	17.9%	Iguatemi
Parque Shopping Dom Pedro	126,500	4,880	3.9%	21.1%	Allos
Internacional Guarulhos	75,211	3,618	4.8%	15.6%	Gazit
Iguatemi Fortaleza	90,165	3,156	3.5%	13.6%	JCC
Shopping Pátio Paulista	41,515	862	2.08%	3.7%	Iguatemi
Portfólio	450,574	30,837	6.8%	100.00%	

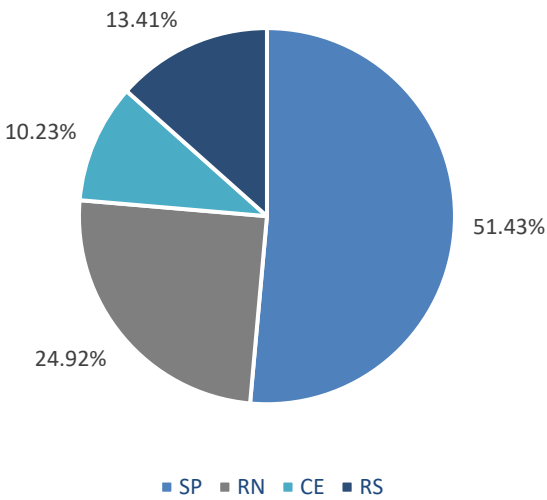
% ABL Própria



NOI % Fundo

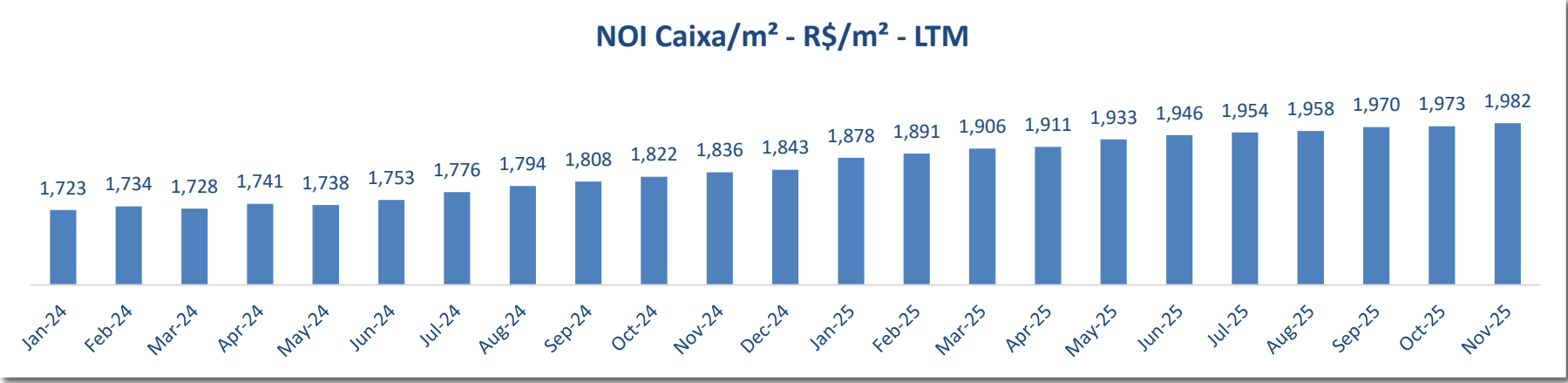
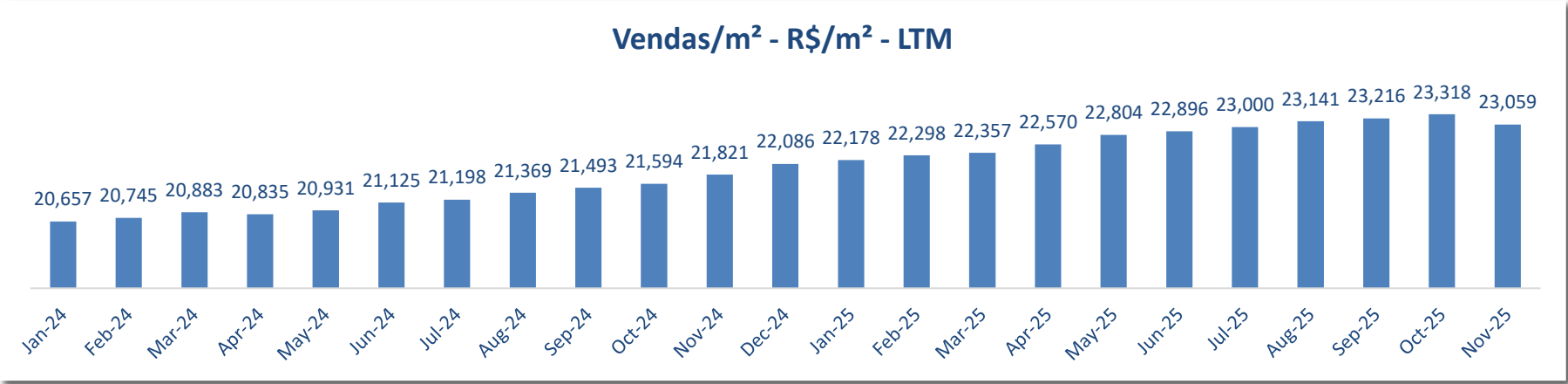
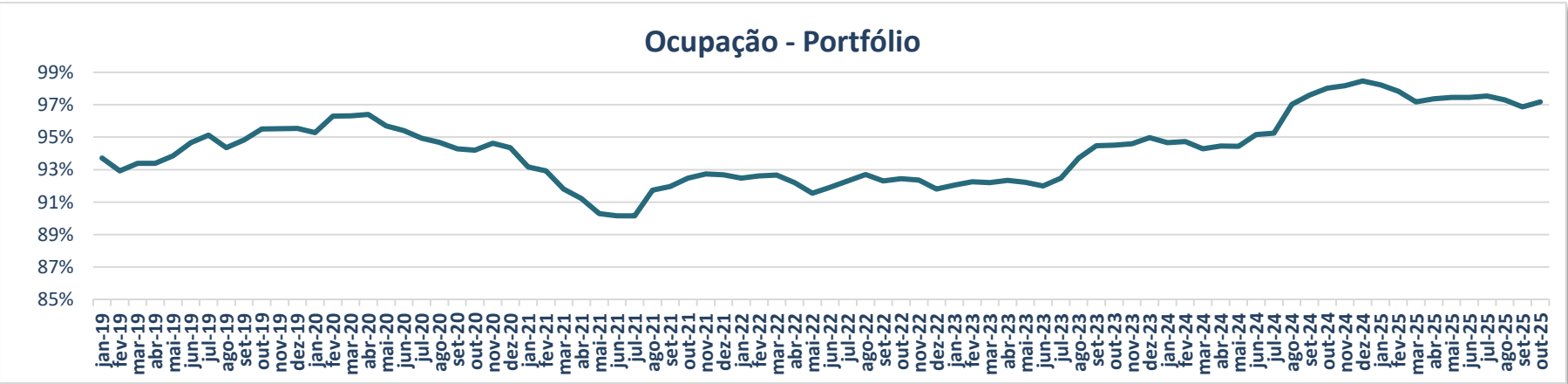


% ABL - Estado



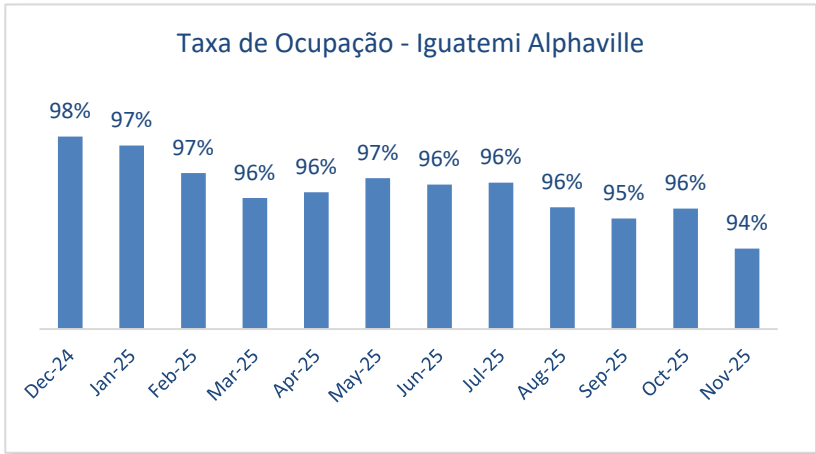
INDICADORES OPERACIONAIS

Nov/25				Vendas 100%		NOI 100%	
PORTFÓLIO	% da Carteira	ABL (100%)	Ocupação	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Nov 24 (LTM)	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Nov 24 (LTM)
Iguatemi Alphaville	23.01%	30,968	94.40%	24,715	12.20%	2,039	6.26%
Midway Mall	24.82%	66,200	99.50%	25,322	11.58%	1,839	11.79%
Parque Shopping Dom Pedro	14.37%	126,500	98.30%	16,658	-2.30%	1,681	7.25%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	11.95%	20,048	96.40%	21,019	9.51%	1,310	27.10%
Internacional Guarulhos	9.85%	75,211	99.36%	17,584	3.05%	1,568	6.03%
Iguatemi Bosque Fortaleza	9.61%	90,165	95.15%	27,308	9.92%	1,968	11.04%
Shopping Pátio Paulista	6.39%	41,530	99.00%	39,391	3.32%	4,184	2.92%
Capitânia Shoppings (CPSH11)	100.0%	450,622	97.7%	23,059	8.2%	1,982	12.7%



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:	94.4 %
Vendas/m² LTM:	R\$ 24,715/m²
NOI/m² LTM:	R\$ 2,038/m²

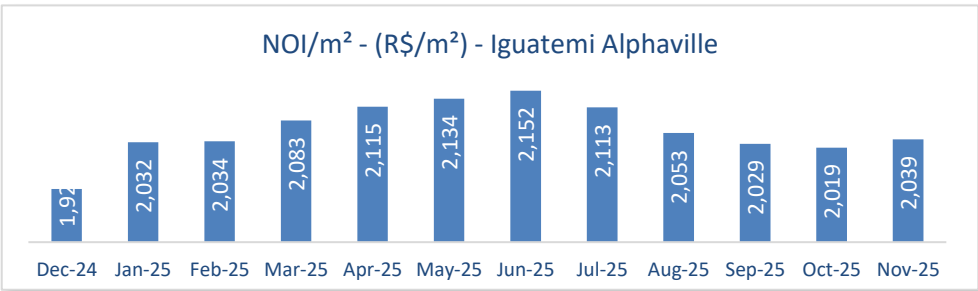
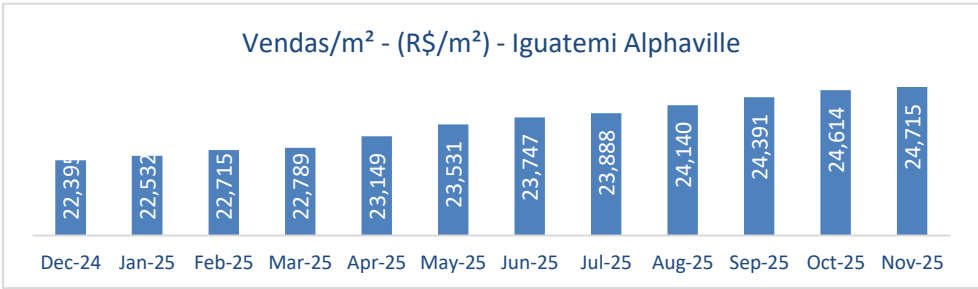


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Cinépolis VIP	3538 m²
Zara	1267 m²
Rascal	588 m²
Pobre Juan	441 m²
Almanara	375 m²

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

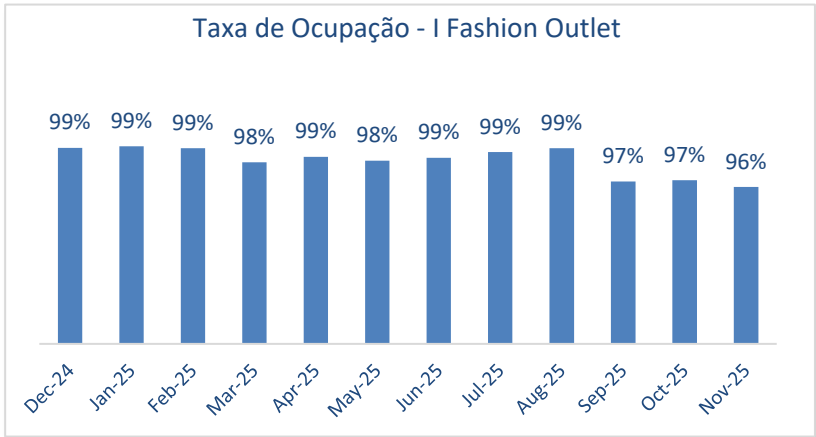




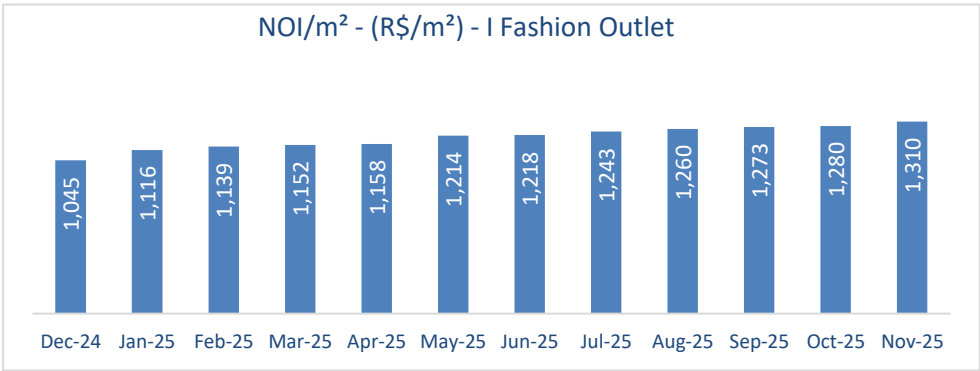
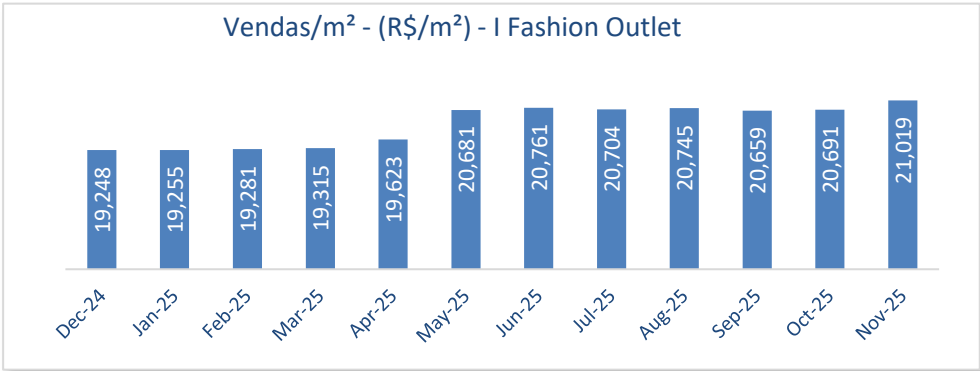
IGUATEMI FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO



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:	96.4%
Vendas/m² LTM:	R\$ 21,019/m²
NOI/m² LTM:	R\$ 1,310/m²



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

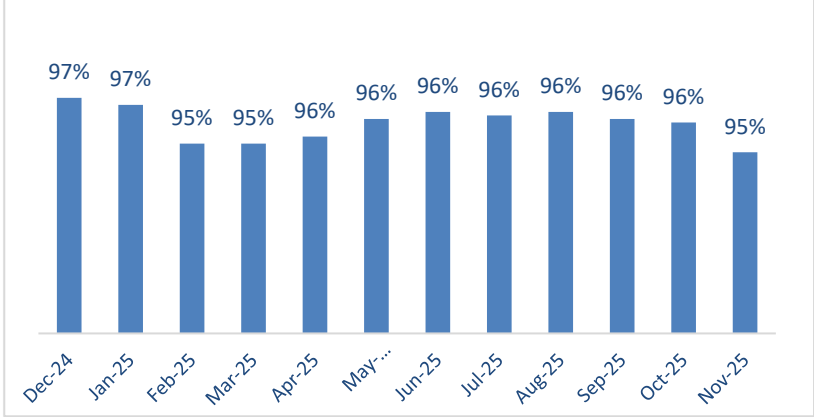




IGUATEMI FORTALEZA

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:	95.2 %
Vendas/m² LTM:	R\$ 27,308/m²
NOI/m² LTM:	R\$ 1,968/m²

Taxa de Ocupação - Iguatemi Fortaleza

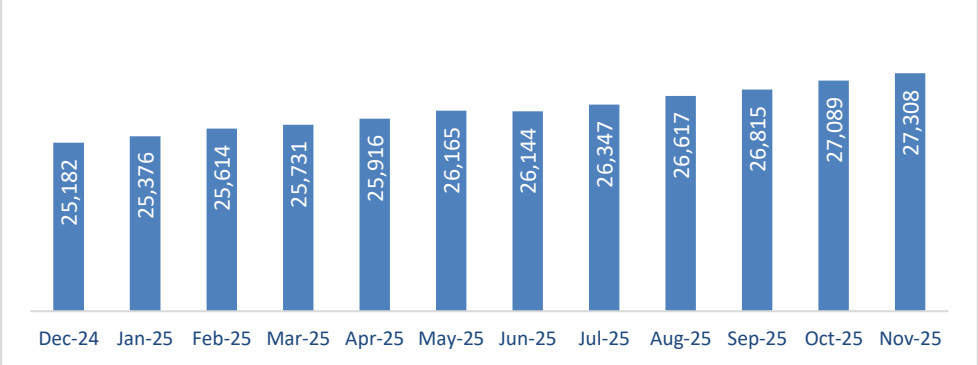


PRINCIPAIS OPERAÇÕES

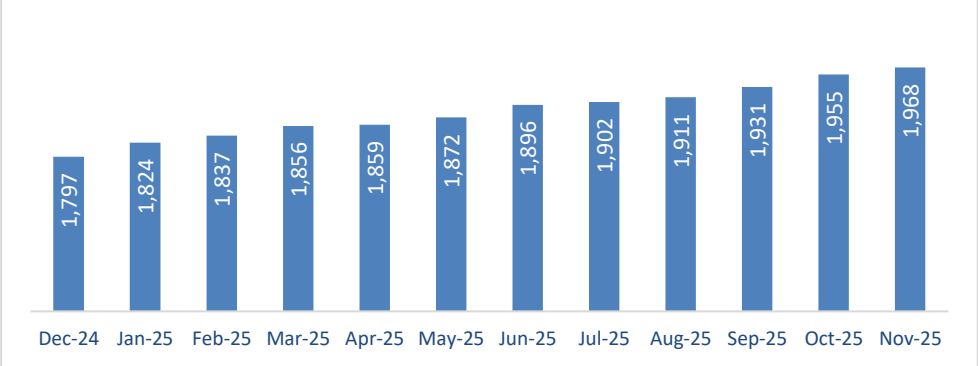
ABL

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

Vendas/m² - (R\$/m²) - Iguatemi Fortaleza



NOI/m² - (R\$/m²) - Iguatemi Fortaleza



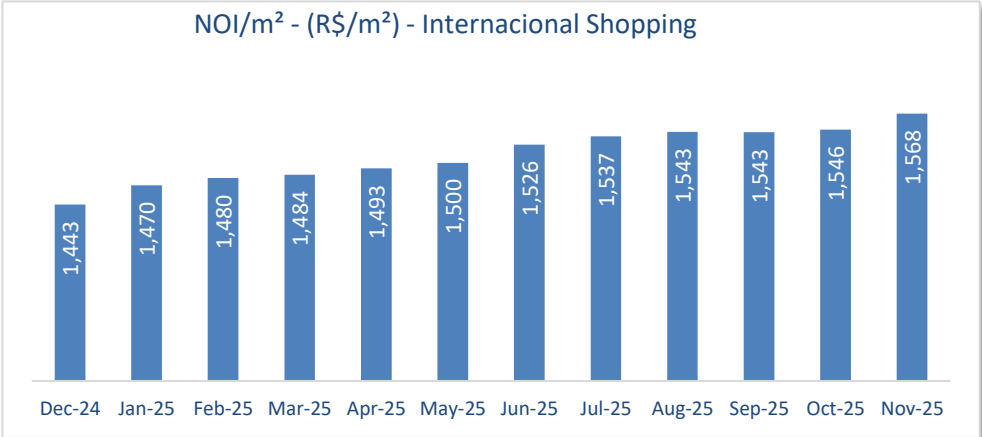
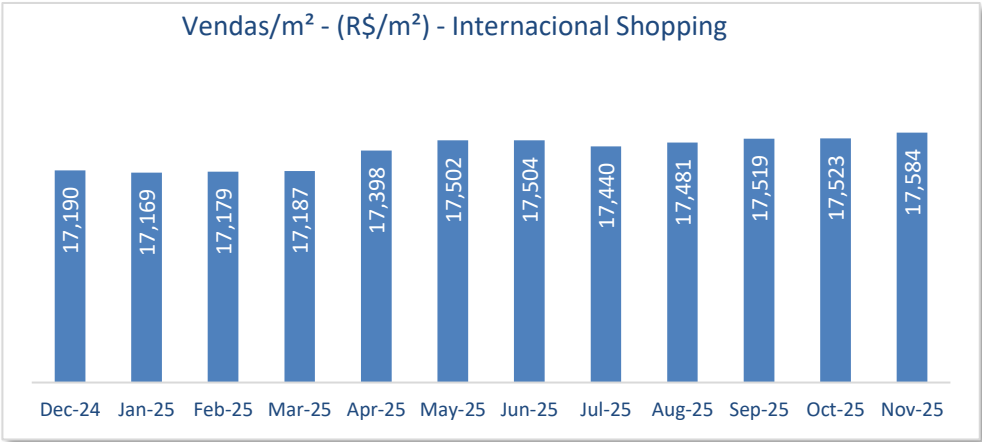


SHOPPING INTERNACIONAL

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:	99.4%
Vendas/m² LTM:	R\$ 17,584/m²
NOI/m² LTM:	R\$ 1,568/m²



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



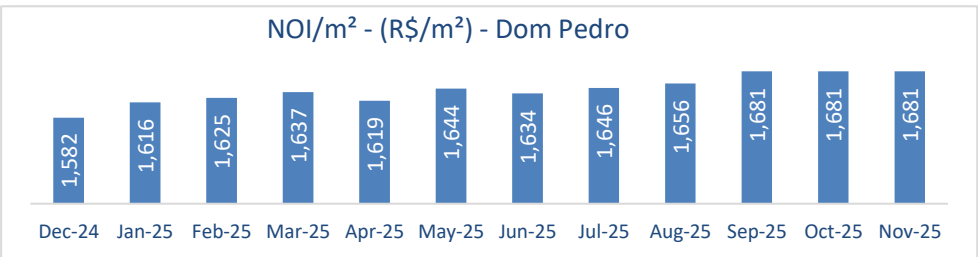
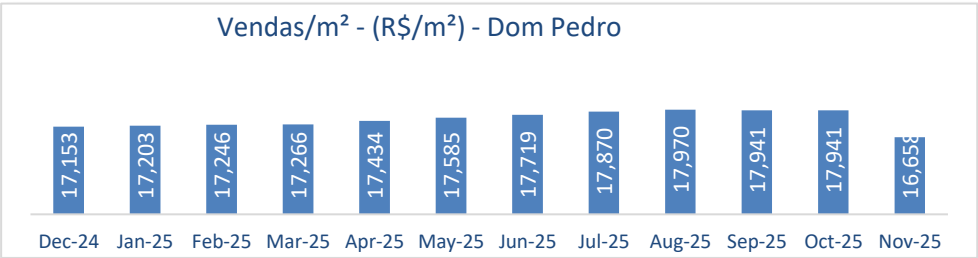
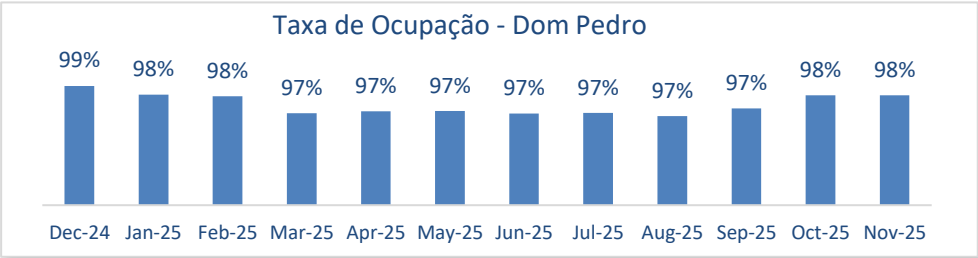


PARQUE DOM PEDRO SHOPPING (VIA HPDP11/PQDP11)



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\$ 16,658/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

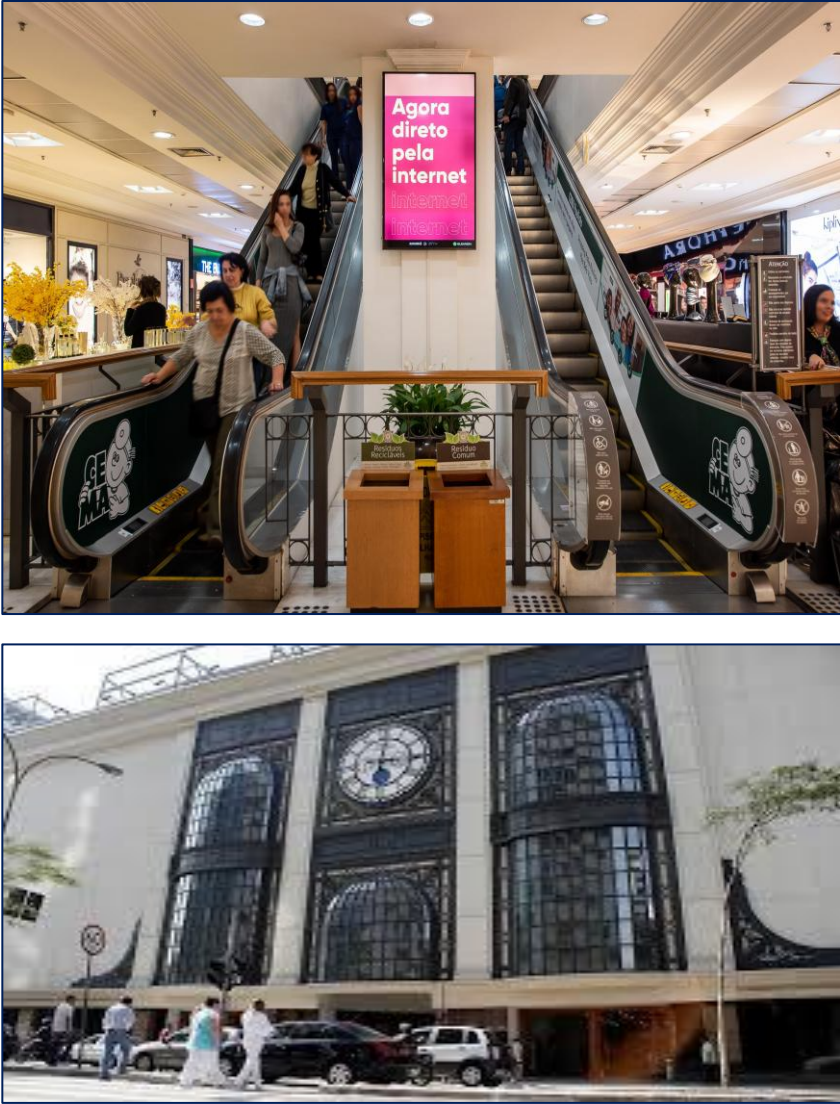
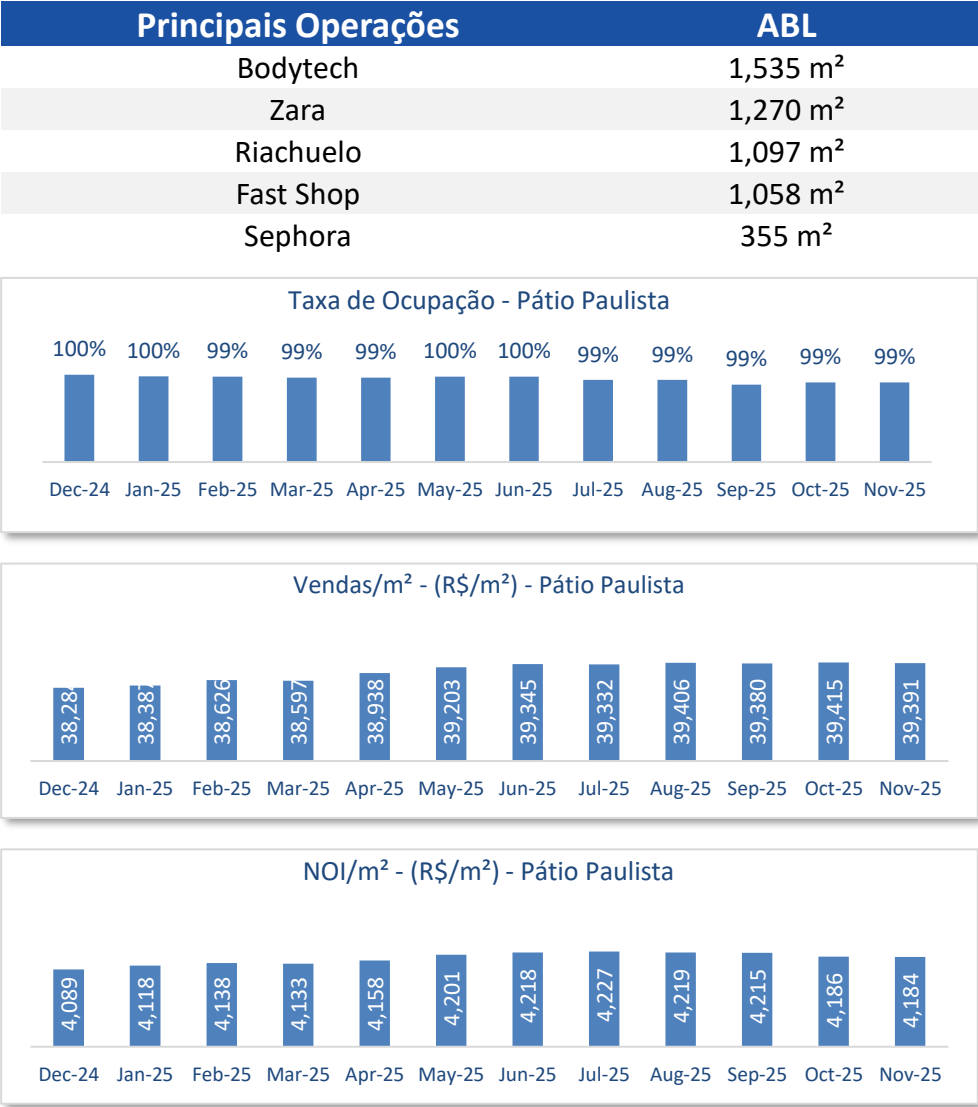




SHOPPING PÁTIO PAULISTA (VIA SHOPPING PÁTIO PAULISTA FII – SHPP11)



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\$ 39,391
NOI/m² LTM:	R\$ 4,183





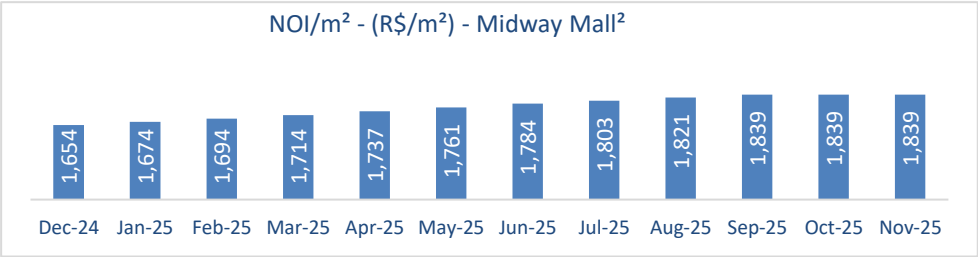
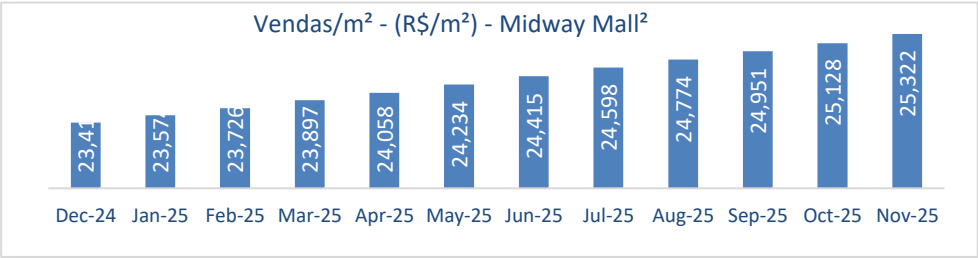
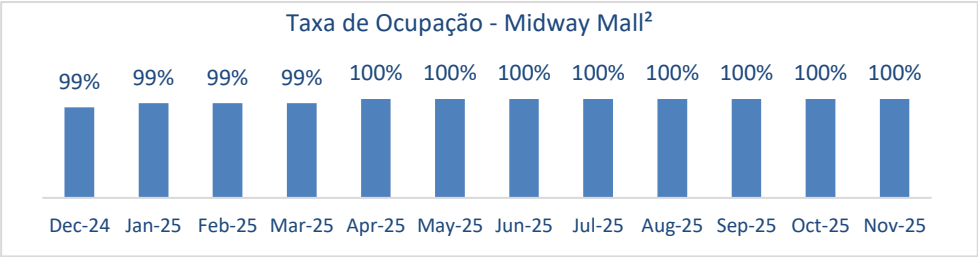
MIDWAY MALL (VIA SHOPPING MIDWAY MALL FII – MIDW11)



MIDWAY MALL	
Endereço:	Avenida Nevaldo Rocha, 3775 Tirol – Natal - RN
Ano de Entrega:	2005
Área Terreno:	241,677 m²
ABL Total:	66,200 m²
% Midway Mall – MIDW11¹ Participação no resultado do Shopping	21.73%
ABL Própria – MIDW11¹: Participação no resultado do Shopping	14,385 m²
% CPSH11 no MIDW11¹: Participação no resultado do Shopping	53.4% do PL do Fundo
ABL Resultado – MIDW11¹: Participação no resultado do Shopping	7687
Ocupação Total:²	99.5%
Vendas/m² LTM:²	R\$ 25,322
NOI/m² LTM:²	R\$ 1,839

¹Estimativas com base no Resultado passado do shopping. Resultado pós transição ainda sendo apurado

Principais Operações	ABL
Bodytech	1,535 m²
Zara	1,270 m²
Riachuelo	1,097 m²
Fast Shop	1,058 m²
Sephora	355 m²



GLOSSÁRIO



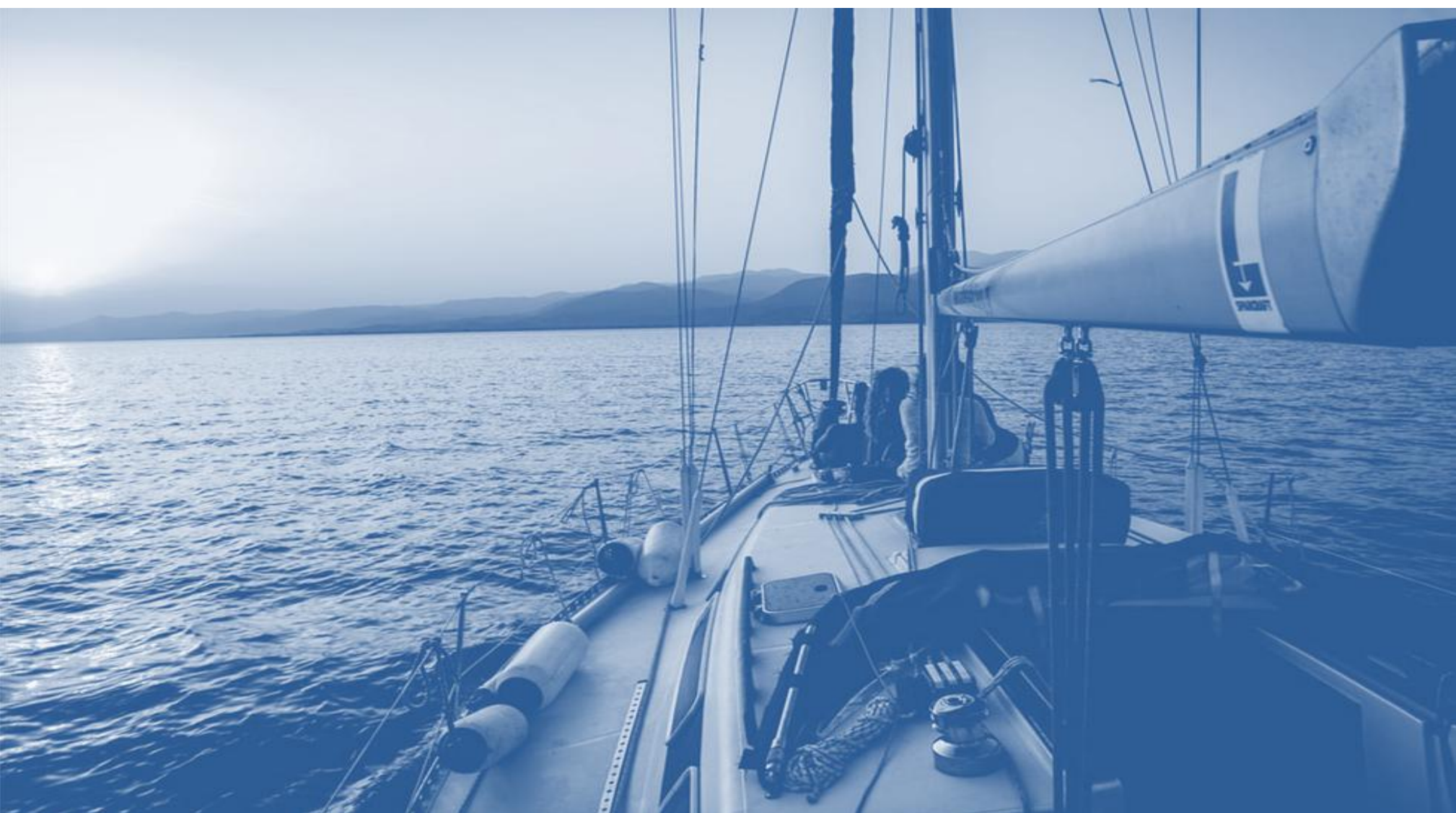
Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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)

