

RELATÓRIO MENSAL DE JANEIRO DE 2026

CAPITÂNIA SHOPPINGS FII – CPSH



CNPJ:
47.896.665/0001-99

Início do Fundo:
23/02/2023

Administrador:
BTG Pactual

Público-Alvo:
Investidores em 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

+ 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.

+ OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 11,01

Valor Patrimonial (R\$/Cota):
R\$ 11,36

Valor de Mercado:
R\$ 877.494.996

Patrimônio Líquido:
R\$ 905.332.841

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0,11

Dividend Yield¹:
12,67 % a.a.

Valor dos Ativos Imobiliários (R\$):
R\$ 406.382.204

Obrigações de Investimento por Aquisições (R\$):
R\$ 24.250.000

ABL Própria (m²):
30.794 m²

¹ Considerando a cota de fechamento de 31/01/2026.
Dividendo mensal anualizado.

Iguatemi Alphaville



+ SUMÁRIO

01	Fundo	4
	Linha do Tempo e Carteira	
	Comentário do Gestor	
	Resultado e Distribuição	
	Rentabilidade Histórica e Guidance	
	Mercado Secundário	
	Patrimônio e Alavancagem	
02	Portfólio	10
	Portfólio de Ativos Imobiliários	
	Indicadores Operacionais	
03	Ativos	12
	Iguatemi Alphaville	
	Midway Mall	
	I Fashion Outlet Novo Hamburgo	
	Iguatemi Fortaleza	
	Internacional de Guarulhos	
	Pátio Paulista	
	Parque Dom Pedro	
04	Anexos	19
	Glossário	
	Disclaimer	

LINHA DO TEMPO



CARTEIRA DE ATIVOS

Ativo	% Carteira	ABL (100%)	Ocupação	VENDAS		NOI	
				R\$/m² (LTM)	vs 2025	R\$/m² (LTM)	vs 2025
Iguatemi Alphaville	24,94%	30.968	94,90%	24.830,24	▲ 10,88%	1.990,61	▲ 3,48%
Midway Mall	22,90%	66.200	98,60%	25.321,73	▲ 8,15%	1.838,84	▲ 11,17%
Parque Shopping Dom Pedro	13,79%	126.500	98,30%	17.940,75	▲ 4,59%	1.695,18	▲ 7,13%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	11,41%	20.048	95,90%	20.938,41	▲ 8,78%	1.337,27	▲ 27,91%
Internacional Guarulhos	9,67%	75.211	99,40%	17.647,39	▲ 2,66%	1.616,06	▲ 11,99%
Iguatemi Bosque Fortaleza	10,26%	90.165	95,50%	27.517,53	▲ 9,28%	1.982,54	▲ 10,34%
Shopping Pátio Paulista	7,02%	41.530	99,80%	39.175,54	▲ 2,33%	4.259,84	▲ 4,19%
		450.622	97,77%	23.456,18	▲ 4,27%	2.001,32	▲ 10,49%

+ Comentário do Gestor

(TICKER B3: CPSH11)

Contexto Macroeconômico e Setorial

O início de 2026 marca um período de consolidação e otimismo cauteloso para a indústria de *shopping centers* no Brasil. Após os fortes volumes de vendas registrados no tradicional aquecimento do quarto trimestre de 2025, observamos uma resiliência contínua do varejo físico. Este cenário é impulsionado por um ambiente de inflação mais ancorada e pela estabilização da curva de juros reais. Tais fatores macroeconômicos trazem maior previsibilidade para a renda disponível e o consumo das famílias, ao mesmo tempo em que aliviam o custo de capital e o nível de endividamento dos lojistas, refletindo-se em baixos índices de inadimplência. No mercado de fundos imobiliários, o segmento de tijolo — especialmente os fundos com gestão ativa e portfólios ancorados em ativos *premium* e dominantes nas suas respectivas regiões — continua a demonstrar grande atratividade como veículo de proteção e geração de renda real.

Perspectiva Carteira e Desempenho do Fundo

No mês de janeiro, o Fundo distribuiu R\$ 0,11 por cota, o equivalente a um expressivo *dividend yield* anualizado de 12,67%, considerando a cota de fechamento do mês. Baseada na sólida geração de caixa dos ativos, a nossa equipe de gestão projeta manter o *guidance* de distribuição neste patamar de R\$ 0,11/cota para os próximos 12 meses. Destacamos que, desde o seu início, a cota a mercado ajustada do CPSH11 rendeu 17,7% a.a., superando de forma consistente o IFIX, que registrou 11,5% a.a. no mesmo período. A liquidez do Fundo manteve-se robusta em janeiro, com um volume médio diário de negociações de R\$ 14,2 milhões. Além disso, o nosso crescimento orgânico segue forte, encerrando o mês com 31.442 cotistas, um aumento de 3,34% em relação ao fechamento do mês anterior.

O nosso portfólio reflete a qualidade e a resiliência da nossa tese de investimentos. Encerramos o período com uma excelente média de ocupação de 98%, vendas robustas de R\$ 23.456/m² e um NOI (LTM) de R\$ 2.001/m². A intensa e bem-sucedida atividade de reciclagem de portfólio realizada no final de 2025 — que culminou nas estratégicas aquisições de participações no Midway Mall e no Shopping Iguatemi Bosque Fortaleza — já integra plenamente a nossa matriz de resultados. Estes movimentos aumentaram a nossa exposição a ativos super dominantes no Nordeste brasileiro, garantindo uma maior diversificação geográfica, solidez de receitas e criação de valor sustentável a longo prazo para os nossos investidores



+ RESULTADO

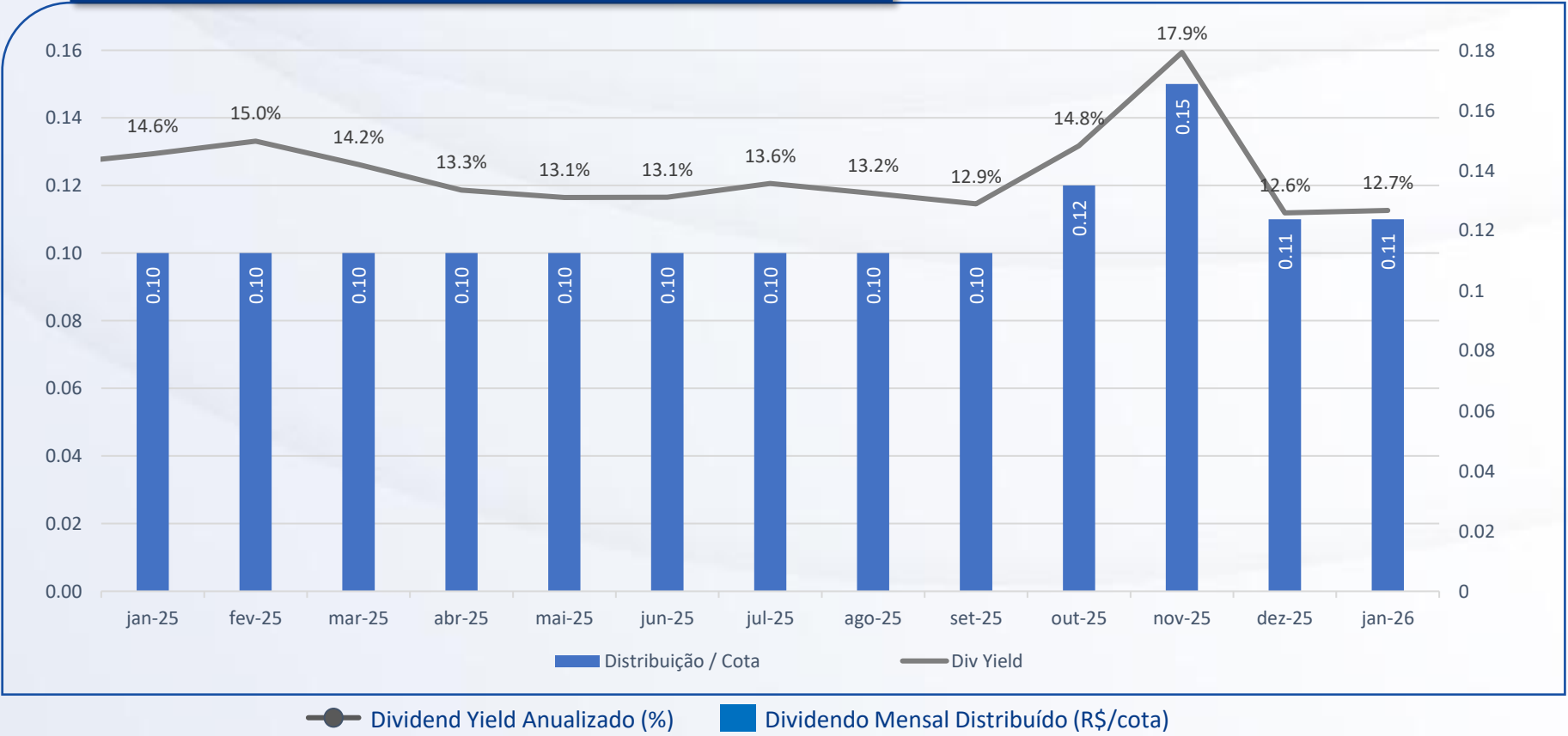
DESCRIÇÃO	Janeiro
Receita	12.270.383
Shopping (rendimento)	8.586.241
FII (rendimentos)	1.991.794
FII (ganho de capital)	1.560.354
Outros Ativos Financeiros	131.993
Despesa	-1.716.870
CRI	-733.582
Taxa de Administração e Gestão	-693.722
Outras Despesas	-289.566
Resultado	10.553.513
Número de cotas	79.699.818
Resultado / Cota	R\$ 0,1324

* Valores em R\$, arredondados para número inteiro, exceto Resultado/Cota.

+ DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



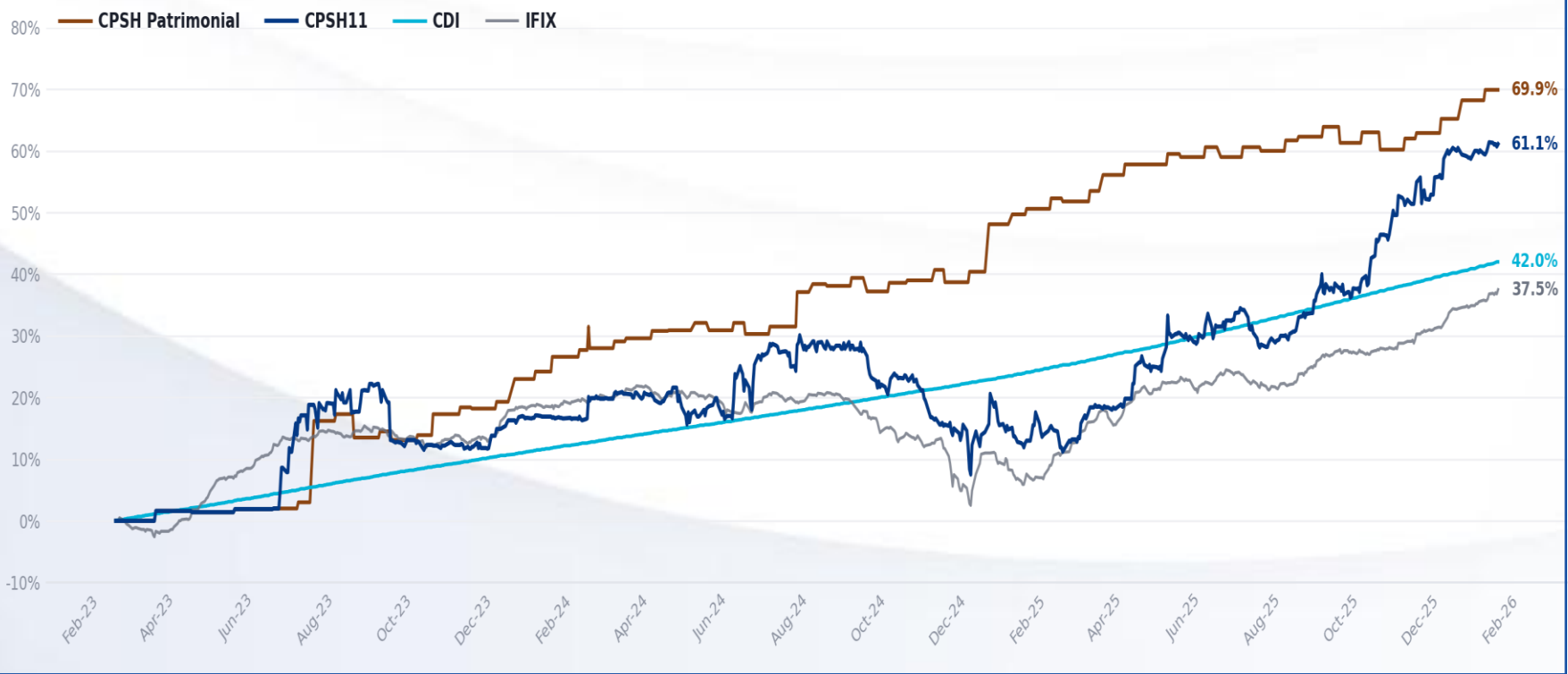
O Fundo distribuiu, no mês de janeiro, R\$ 0,11 por cota, o equivalente a um dividend yield de 12,67% a.a., considerando a cota de fechamento de 31/01/2026.



+ RENTABILIDADE



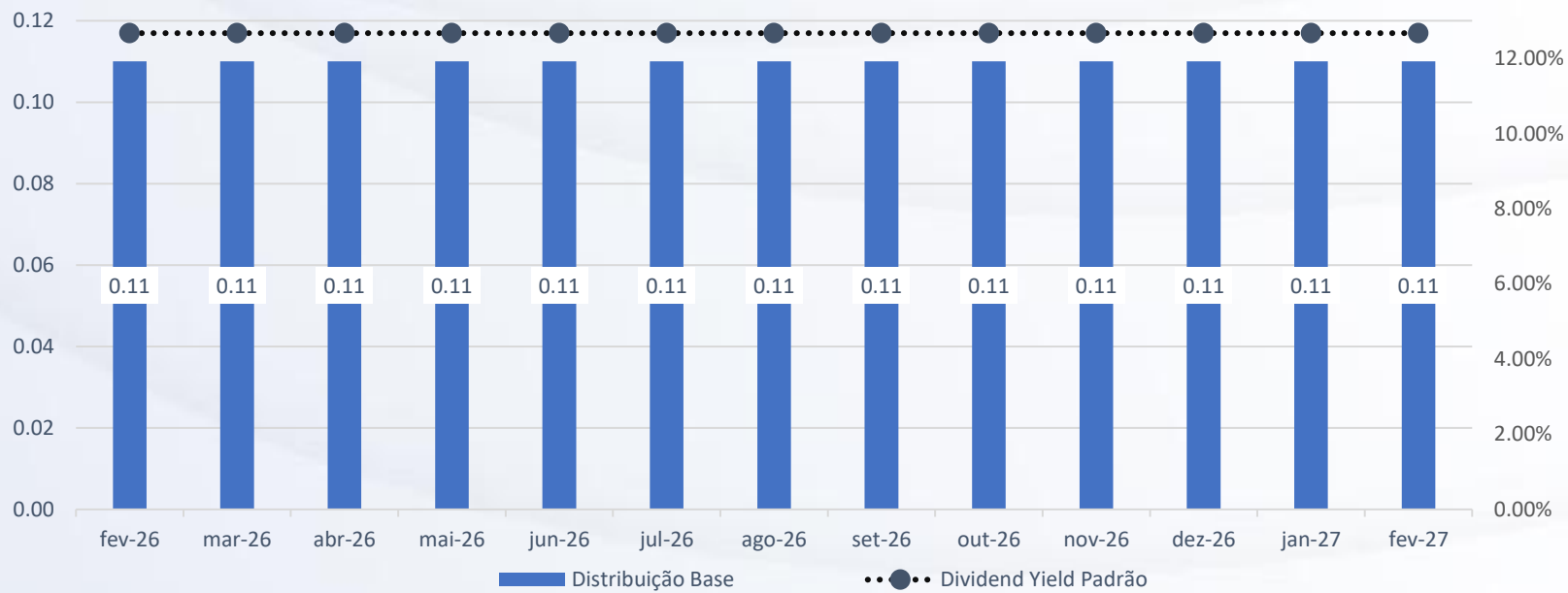
Desde o seu início, em Fevereiro de 2023, a cota mercado ajustada do Fundo rendeu 17.7% a.a, versus 11.5% a.a do IFIX



+ GUIDANCE



A gestão projeta a distribuição de R\$ 0.11/cota pelos próximos 12 meses.



+ LIQUIDEZ



No mês de janeiro de 2026, as cotas do CPSH11 fecharam em 11.01, com uma média diária de negócios de R\$ 14.2 milhões.

Negociação - CPSH



+ COTISTAS



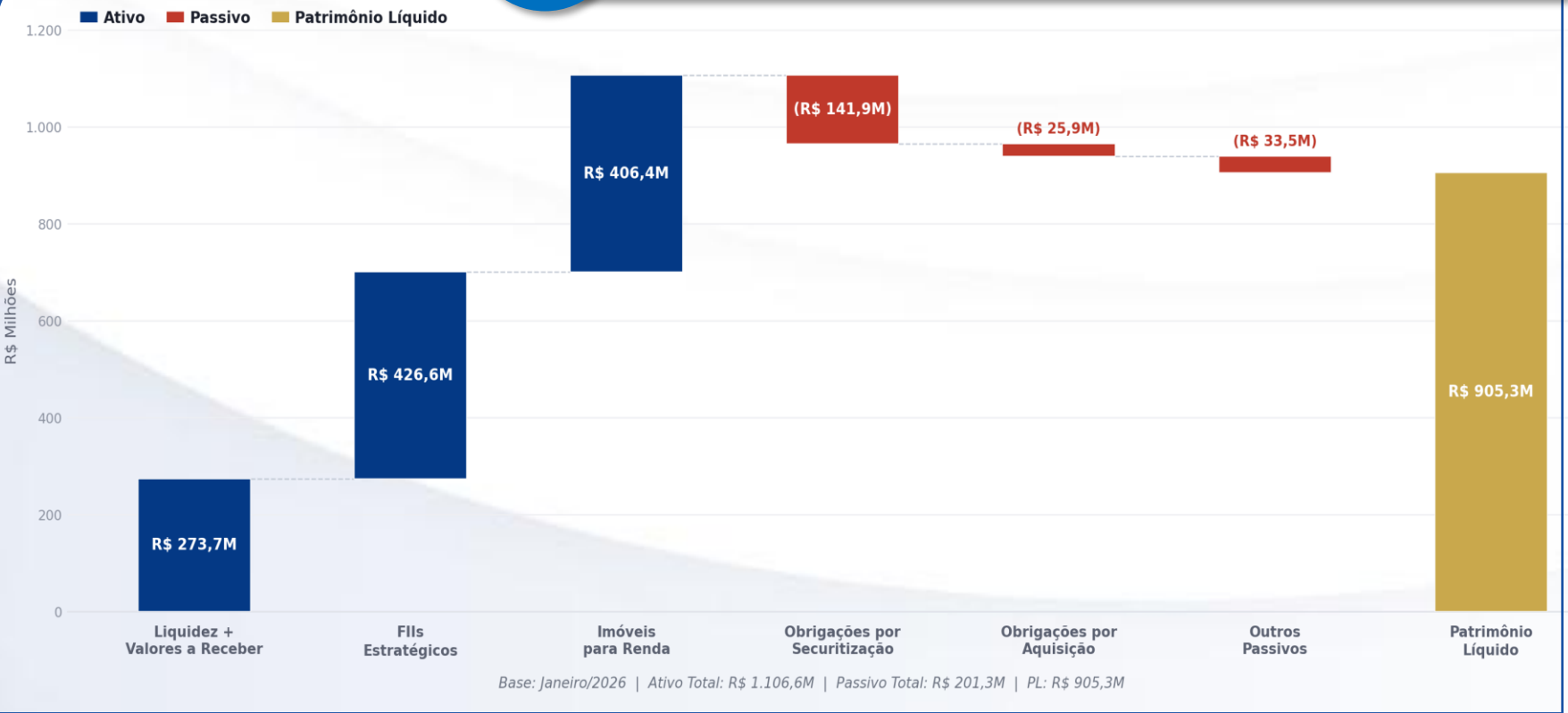
O Fundo encerrou o mês de janeiro com 31.442 cotistas, um crescimento de 3.34% em relação ao fechamento do mês anterior, reforçando o crescimento orgânico que o CPSH vem adquirindo ao longo dos últimos meses.



+ COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



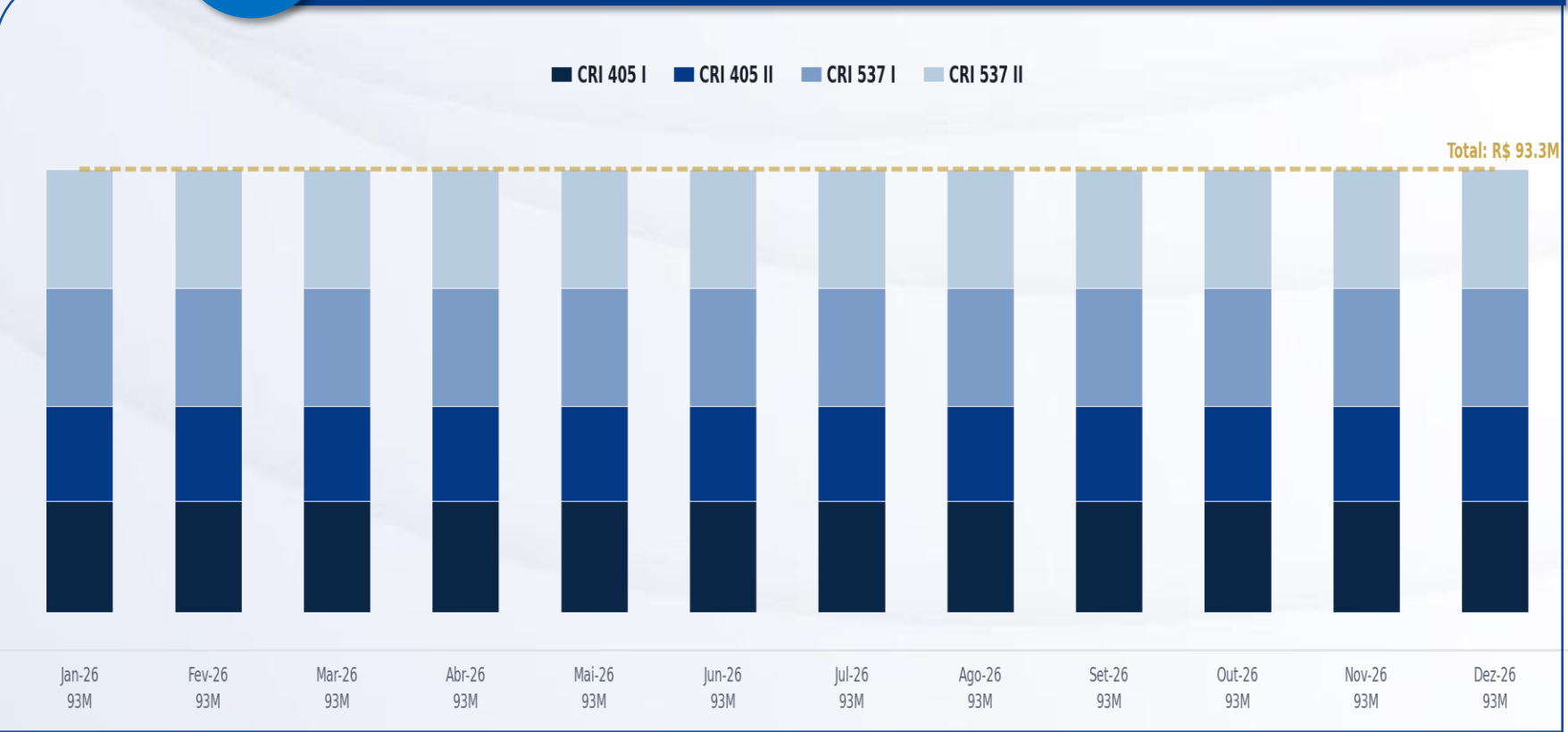
O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de R\$ 905,3 milhões, aproximadamente, conforme abertura abaixo.



+ ALAVANCAGEM



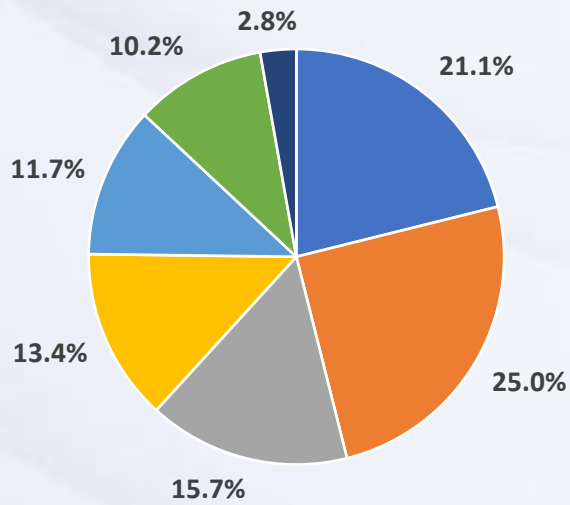
O Fundo é devedor de 2 CRIs diferentes, com características similares. O primeiro (CRI 405) possui como garantias as Alienações Fiduciárias do I Fashion Outlet e do Iguatemi Fortaleza. O segundo (CRI 537) possui como garantia a participação no Internacional Shopping de Guarulhos.



+ PORTFÓLIO DE ATIVOS

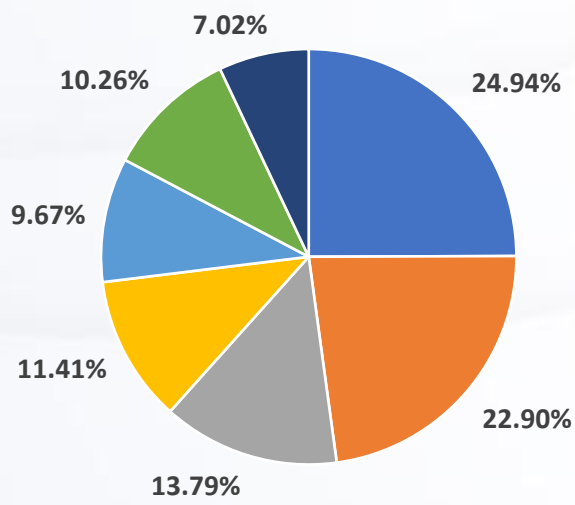


+ Distribuição por ABL(%)



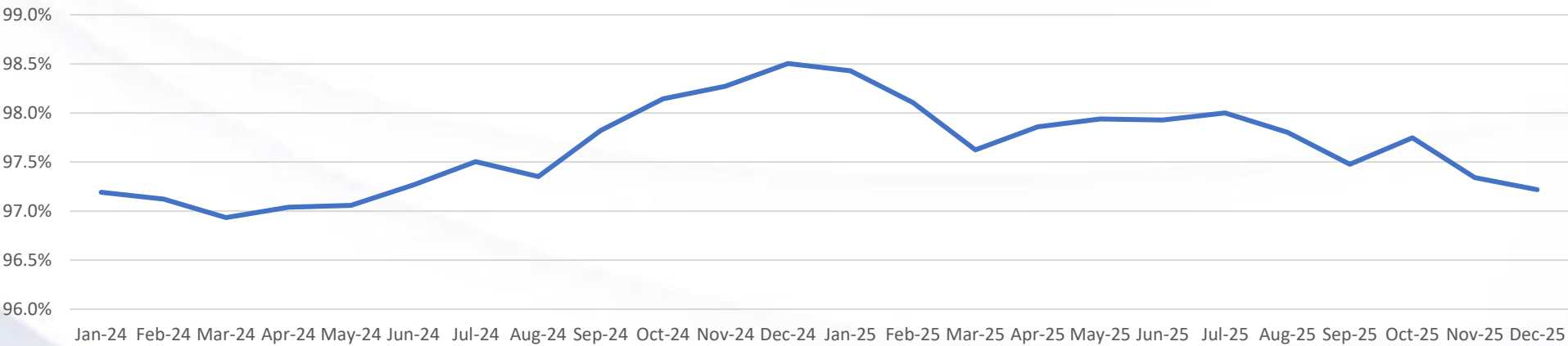
- Iguatemi Alphaville
- Midway Mall
- Parque Shopping Dom Pedro
- I Fashion Outlet Novo Hamburgo
- Internacional Guarulhos
- Iguatemi Bosque Fortaleza
- Shopping Pátio Paulista

+ Distribuição por NOI (%)

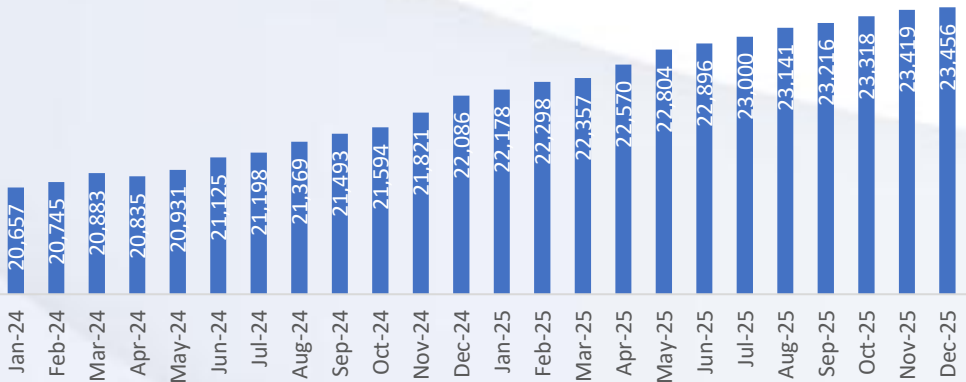


- Iguatemi Alphaville
- Midway Mall
- Parque Shopping Dom Pedro
- I Fashion Outlet Novo Hamburgo
- Internacional Guarulhos
- Iguatemi Bosque Fortaleza
- Shopping Pátio Paulista

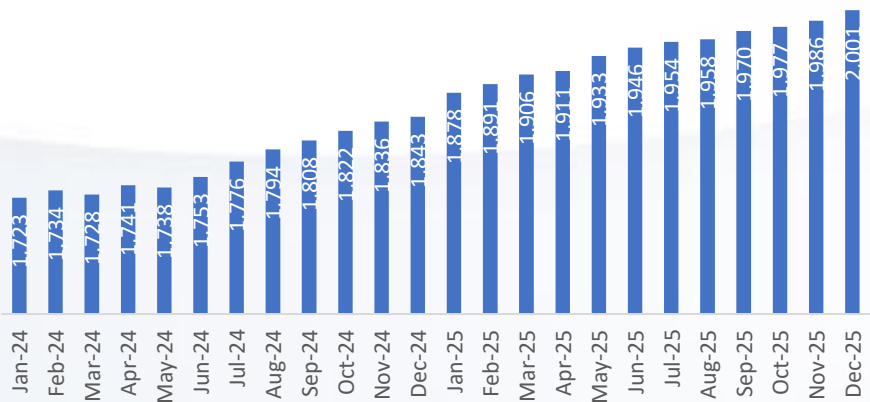
+ Taxa de Ocupação



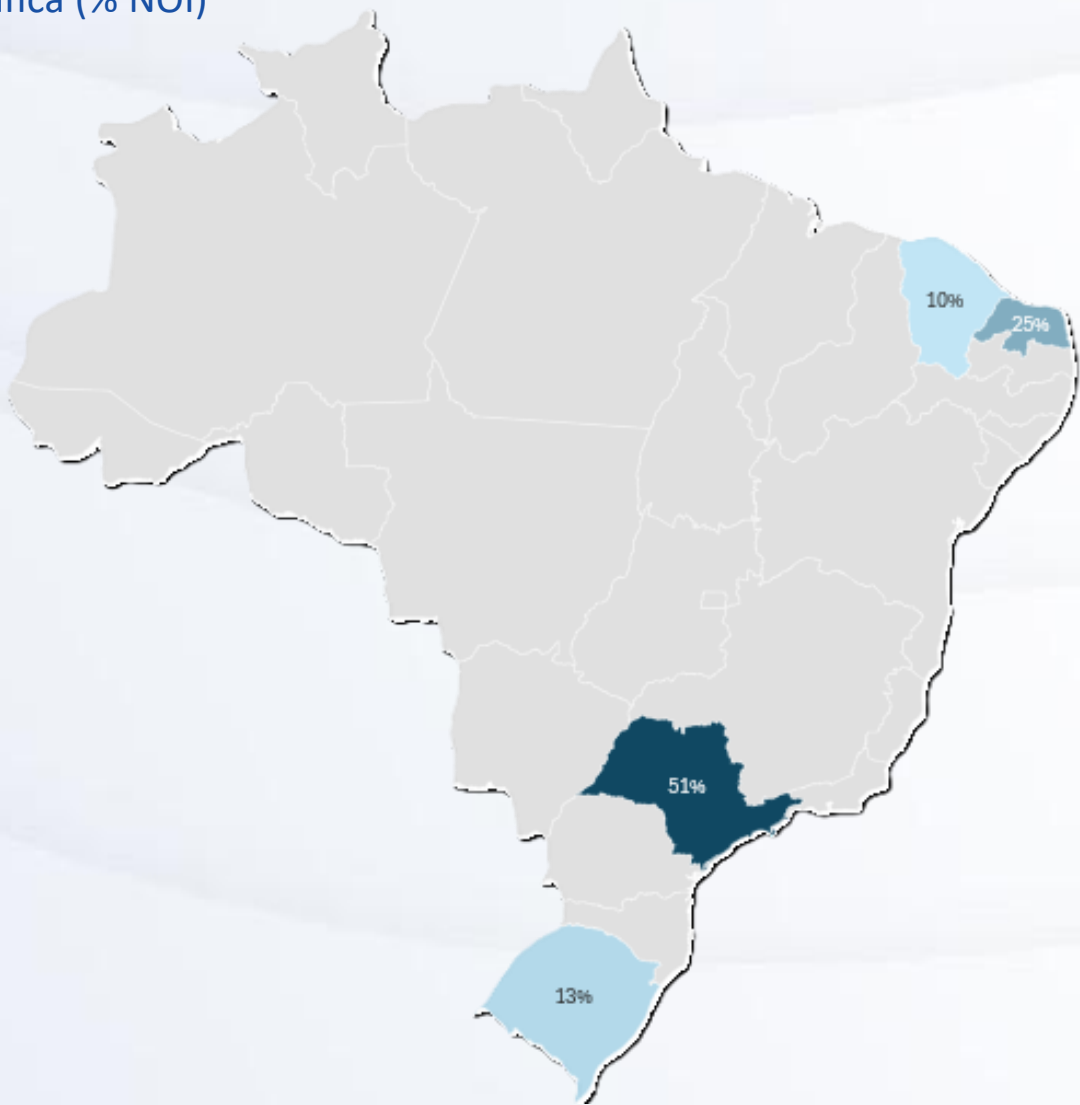
+ Vendas (R\$/m² - LTM)



+ NOI (R\$/m² - LTM)



+ Distribuição Geográfica (% NOI)



+ IGUATEMI ALPHAVILLE

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 2011	Lojas: 187	Participação Atual: 21%
Expansões: Não Possui	Vagas Estac.: 1.690	ABL Própria: 6.503
ABL Total: 30.968 m²	Salas de Cinema: 9	Entrada CPSH: Set/24

+ Dados Operacionais

Ocupação: 94.9%
Vendas: 24.830
NOI: 1.991



+ Lojas

Cinépolis

ZARA

RÁSCAL

Pobre Juan

almanara

bt bodytech

SEPHORA

SAMSUNG

+ MIDWAY MALL

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração:
2005

Lojas:
289

Participação Atual:
11.6%

Expansões:
3

Vagas de
Estacionamento:
3.660

ABL Própria:
7.684

ABL Total:
66.200 m²

Salas de Cinema:
7

Entrada CPSH:
Dez/25

+ Dados Operacionais

Ocupação:
98.6%

Vendas:
25.321

NOI:
1.839



+ Lojas

ZARA

bt bodytech

RCHLO
RIACHUELO

FAST
SHOP

SEPHORA

CAMARÕES
DESDE 1989

C&A

CENTAURO

PARQUE SHOPPING DOM PEDRO

Informações Técnicas do Ativo

Inauguração:
2002

Lojas:
383

Participação Atual:
3.8%

Expansões:
6

Vagas de
Estacionamento:
8.000

ABL Própria:
4.834

ABL Total:
126.500 m²

Salas de Cinema:
15

Entrada CPSH:
Nov/23

Dados Operacionais

Ocupação:
98.3%

Vendas:
17.941

NOI:
1.695



Lojas



+ I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração:
2013

Lojas:
83

Participação Atual:
20.625%

Expansões:
Não Possui

Vagas de
Estacionamento:
1.300

ABL Própria:
4.136

ABL Total:
20.048 m²

Salas de Cinema:
Não Possui

Entrada CPSH:
Fev/24

+ Dados Operacionais

Ocupação:
95.9%

Vendas:
20.938

NOI:
1.337



+ Lojas



SCHUTZ

BOSS
HUGO BOSS

D&G
DOLCE & GABBANA

NBA Store

LACOSTE

+ INTERNACIONAL GUARULHOS

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração:
1998

Lojas:
340

Participação Atual:
4.81%

Expansões:
2

Vagas de
Estacionamento:
2.095

ABL Própria:
3.618

ABL Total:
75.211 m²

Salas de Cinema:
15

Entrada CPSH:
Out/25

+ Dados Operacionais

Ocupação:
99.4%

Vendas:
17.647

NOI:
1.616



+ Lojas



+ IGUATEMI BOSQUE FORTALEZA

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração:
1982

Lojas:
432

Participação Atual:
3.5%

Expansões:
6

Vagas de
Estacionamento:
5.800

ABL Própria:
3.156

ABL Total:
90.165 m²

Salas de Cinema:
12

Entrada CPSH:
Set/23

+ Dados Operacionais

Ocupação:
95.5%

Vendas:
27.518

NOI:
1.983



+ Lojas



+ SHOPPING PÁTIO PAULISTA

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração:
1989

Lojas:
308

Participação Atual:
2.08%

Expansões:
3

Vagas de
Estacionamento:
1.638

ABL Própria:
862

ABL Total:
41.515 m²

Salas de Cinema:
7

Entrada CPSH:
Mar/25

+ Dados Operacionais

Ocupação:
99.8%

Vendas:
39.176

NOI:
4.260



+ Lojas

RCHLO
RIACHUELO

ZARA

bt bodytech

FAST
SHOP

SEPHORA

SAMSUNG

Brooksfield

CAMICADO

+ 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 estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI (Net Operating 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
CRI	Certificado de recebível imobiliário
Equity	Patrimônio líquido (PL)
SPE	Sociedade de propósito específico
MOU	Memorandum of understanding / Memorando de entendimentos
CVC	Compromisso de venda e compra

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.



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

