

RELATÓRIO MENSAL DE FEVEREIRO 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:
94,365,433

+ 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\$ 10,77

Valor Patrimonial (R\$/Cota):

R\$ 11,52

Valor de Mercado:

R\$ 1.016.315.713,41

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.087.147.584,43

Último rendimento (R\$/Cota):

R\$ 0,11

Dividend Yield¹:

12,96 % a.a.

Valor dos Ativos Imobiliários (R\$):

R\$ 409.268.000,00

Obrigações de Investimento por Aquisições (R\$):

R\$ 23.434.068,00

ABL Própria (m²):

30.413 m²

¹ Considerando a cota de fechamento de 27/02/2026. Dividendo mensal anualizado.

Iguatemi Alphaville

IGUATEMI

+ 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	V E N D A S		N O I	
				R\$/m ² (LTM)	vs LTM Anterior	R\$/m ² (LTM)	vs LTM Anterior
Iguatemi Alphaville	25,84%	30.968	94,90%	24.997,23	▲ 10,94%	2.018,45	▼ -0,66%
Midway Mall	29,13%	66.200	98,60%	25.654,52	▲ 8,83%	1.930,03	▲ 15,30%
Parque Shopping Dom Pedro	10,63%	126.500	99,34%	18.151,76	▲ 5,52%	1.732,45	▲ 7,24%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	6,11%	20.048	95,90%	21.049,22	▲ 9,32%	1.290,83	▲ 15,68%
Internacional Guarulhos	11,75%	75.211	99,10%	17.732,32	▲ 3,28%	1.621,58	▲ 10,33%
Iguatemi Bosque Fortaleza	11,84%	90.165	90,40%	27.636,35	▲ 8,91%	1.985,90	▲ 8,90%
Shopping Pátio Paulista	4,70%	41.530	98,90%	39.062,69	▲ 1,76%	4.125,55	▲ 0,18%
Total		450.622	96,88%	23.608,26	▲ 2,33%	2.014,24	▲ 5,17%

+ Comentário do Gestor

(TICKER B3: CPSH11)

Contexto Macroeconômico


No mundo, ações subiram 0,6%, com altas de 3% na Europa, 8% no Japão e 1% na China. Fundos imobiliários globais ganharam 6% (9% no ano). A taxa dos Treasuries de 10 anos caiu de 4,24% para 3,94%. A rotação de ativos acelerou com a teoria do *debasement*, direcionando fluxos para emergentes. O ouro subiu 8%, fechando acima de US\$ 5 mil. No Brasil, o Ibovespa subiu 4,1% e o real ganhou 2,4%. O IFIX subiu 1,3% e o IMA-B avançou 1,8%, estimulados pela queda nas NTNBS de 7,44% para 7,24%. O mercado já embute o início de cortes de juros pelo BC em março, com SELIC projetada em 12,2% ao fim do ano.

Desempenho do portfólio CPSH11

Fevereiro marca um *milestone* histórico para o CPSH11: **pela primeira vez, o Fundo ultrapassou a marca de R\$ 1 bilhão tanto em patrimônio líquido (R\$ 1,09 bi) quanto em valor de mercado (R\$ 1,02 bi)**, consolidando-se como um dos principais FIIs de shopping centers do mercado. O Fundo distribuiu R\$ 0,11 por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,96%, com a cota de mercado (R\$ 10,77) negociando com desconto de 6,5% sobre o valor patrimonial (R\$ 11,52). O portfólio, com ABL própria de 30.413 m², segue demonstrando resiliência operacional.

Perspectivas

O cenário de início de flexibilização monetária é favorável ao segmento de FIIs de shopping centers. A queda nas taxas longas reduz o custo de capital dos lojistas e alivia o nível de endividamento, refletindo-se em baixa inadimplência. As aquisições estratégicas de participações no Midway Mall e no Shopping Iguatemi Bosque Fortaleza, realizadas no final de 2025, já integram a matriz de resultados, ampliando a exposição a ativos dominantes no Nordeste. A gestão projeta manter o *guidance* de distribuição em R\$ 0,11/cota para os próximos 12 meses.



Internacional Guarulhos

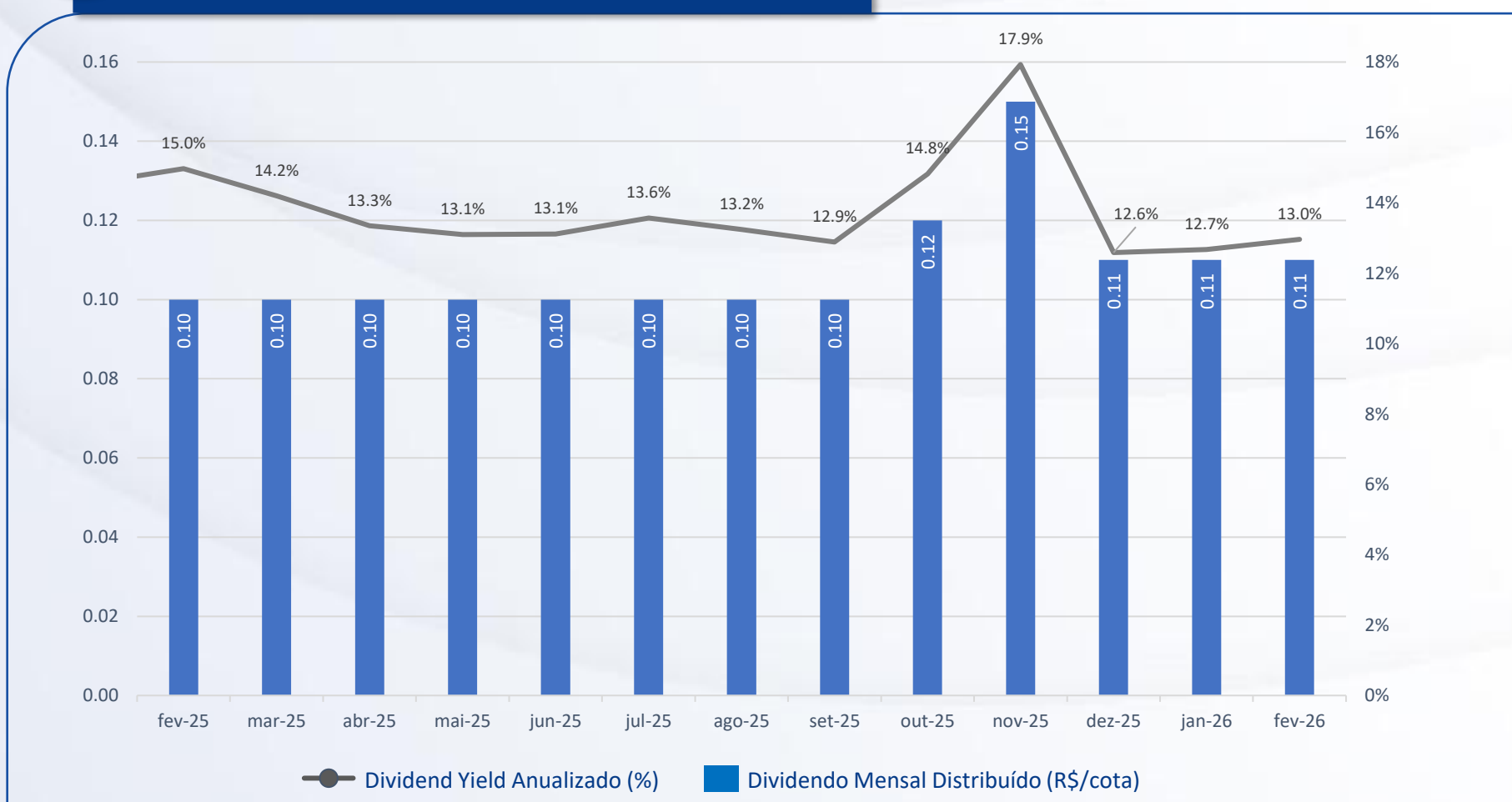
+ RESULTADO

DESCRIÇÃO	Fevereiro
Receita	9.011.246
Shopping (rendimento)	1.676.962
FII (rendimentos)	1.614.526
FII (ganho de capital)	5.639.480
Outros Ativos Financeiros	80.278
Despesa	-1.572.417
CRI	-808.611
Taxa de Administração e Gestão	-696.827
Outras Despesas	-66.979
Resultado	7.438.829
Resultado / Cota	R\$ 0,09
Resultado acumulado do mês anterior	1.800.686,26
Total Distribuível	9.239.515,26
Total Distribuível / Cota	R\$ 0,11
Distribuição	9.143.284,66
Distribuição / Cota	R\$ 0,11
Resultado acumulado após distribuição	96.230,60

+ DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



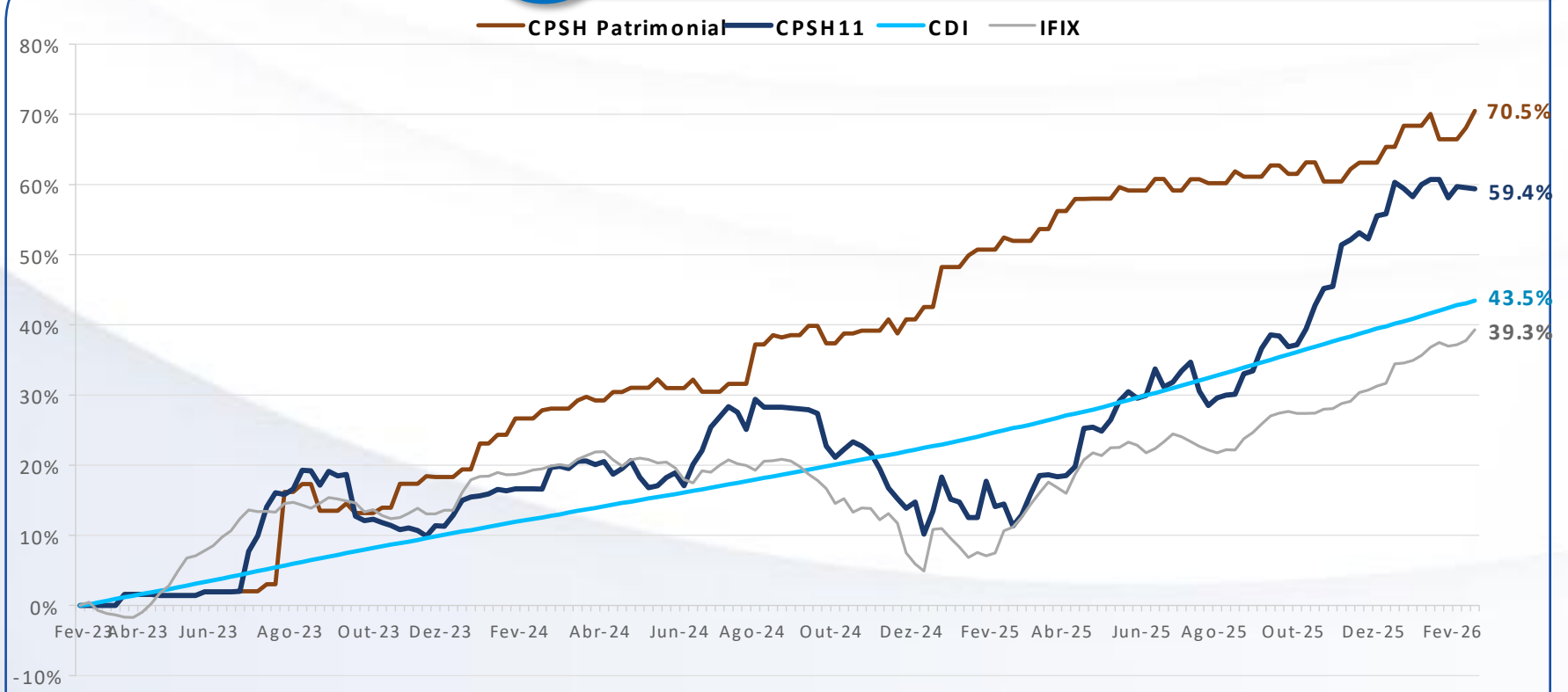
O Fundo distribuiu, no mês de fevereiro, R\$ 0,11 por cota, o equivalente a um dividend yield de 12,96% a.a., considerando a cota de fechamento de 27/02/2026.



+ RENTABILIDADE



Desde o seu início, em Fevereiro de 2023, a cota mercado ajustada do Fundo rendeu 16,8% a.a, versus 11,7% a.a do IFIX

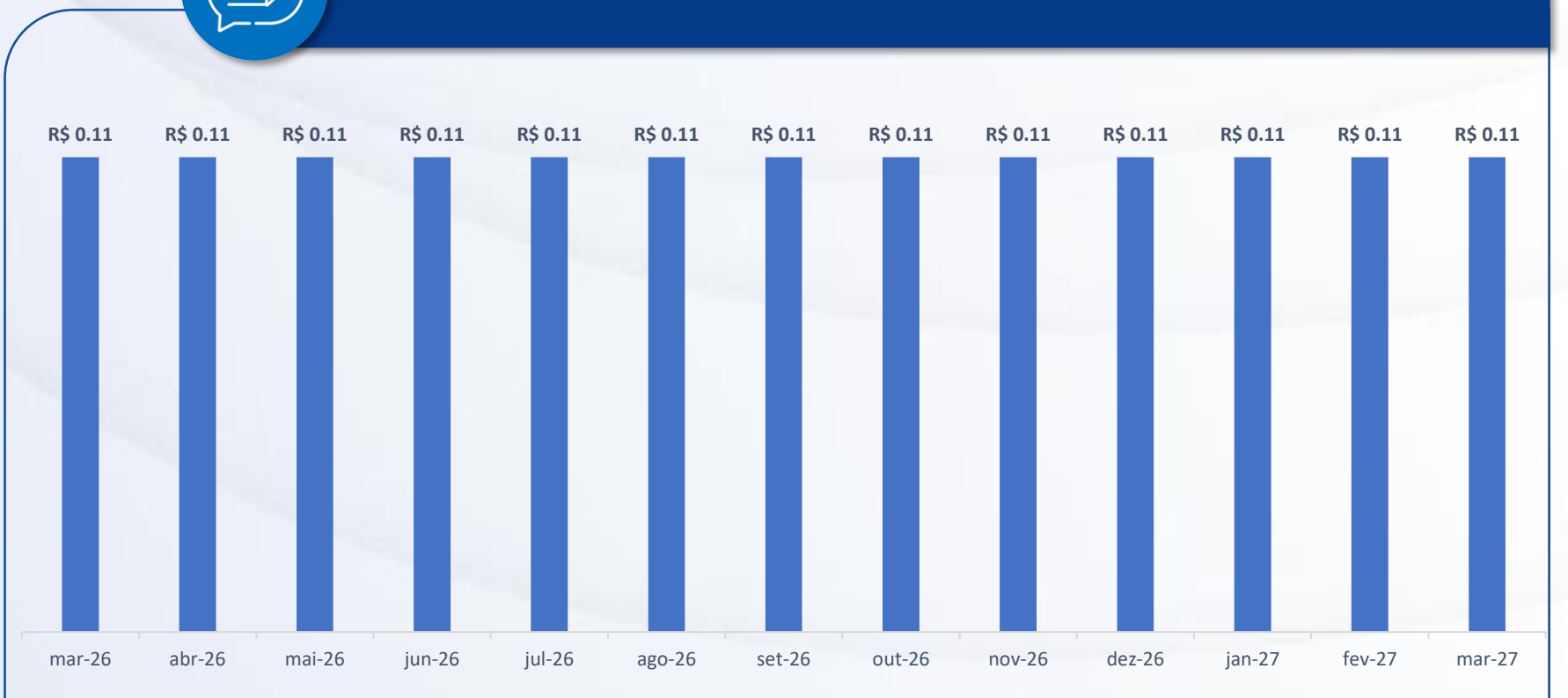


* Cota patrimonial ajustada pelas distribuições realizadas.

+ GUIDANCE



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



+ LIQUIDEZ



No mês de fevereiro de 2026, as cotas do CPSH11 fecharam em R\$ 10,77, com uma média diária de negócios de R\$ 3,1 milhões.



+ COTISTAS



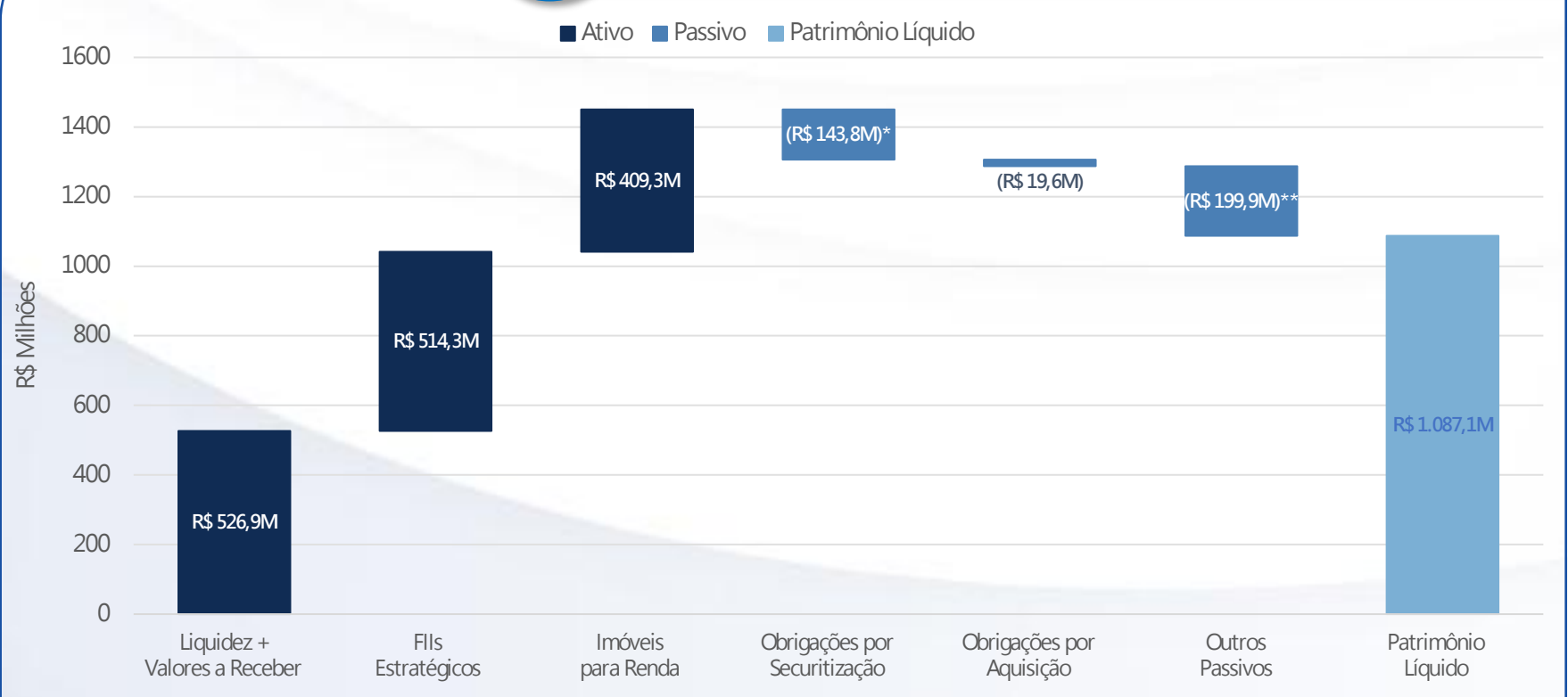
O Fundo encerrou fevereiro com 33.458 cotistas, um avanço de 6,41% em relação ao mês anterior, reforçando o crescimento orgânico da base de investidores do CPSH nos últimos meses.



+ COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de R\$ 1,087 bilhões, aproximadamente, conforme abertura abaixo.



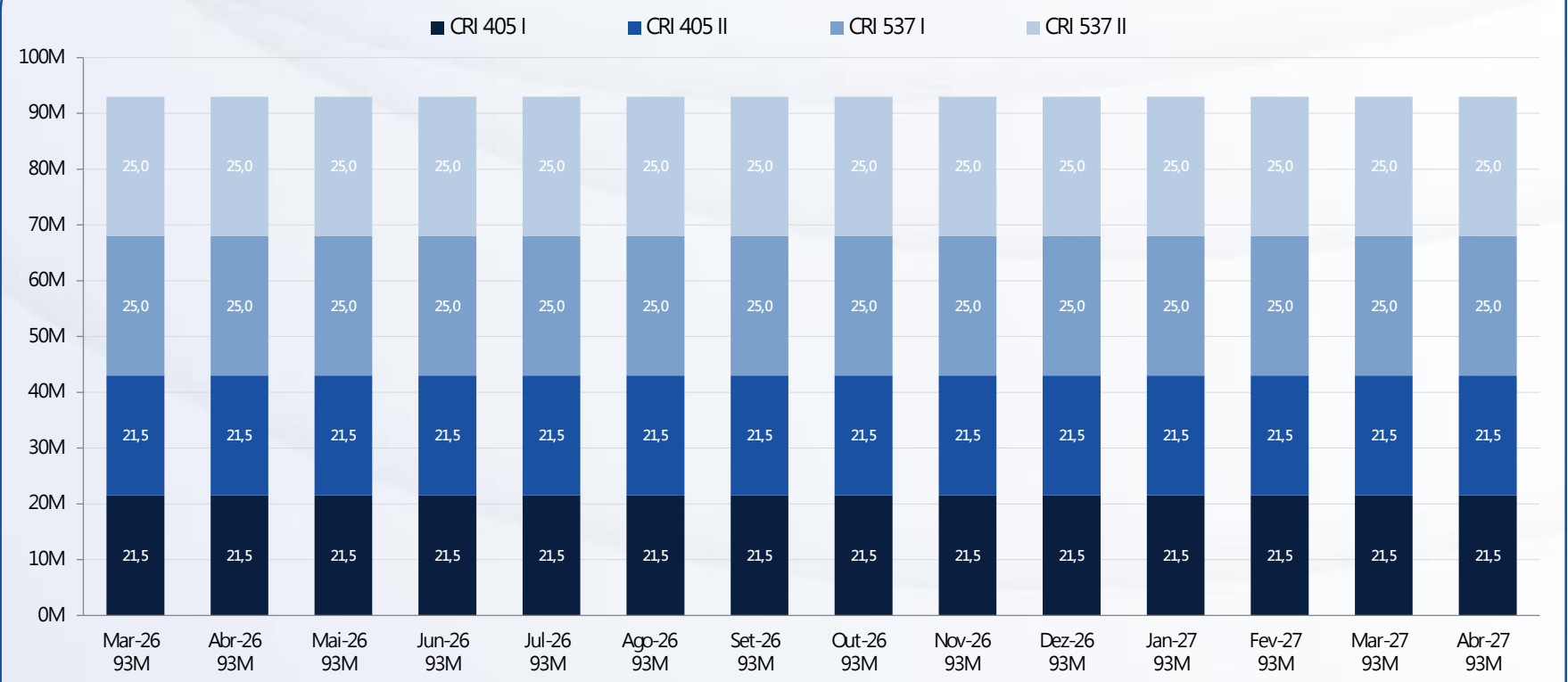
* Houve o pré pagamento de aproximadamente R\$ 50 MM em CRIs ainda não baixados pelo administrador na data-base.

** Refere-se às integralizações da oferta em andamento, ainda não convertidas em cotas do Fundo.

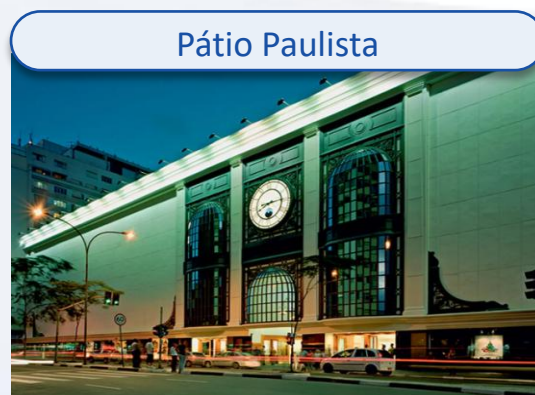
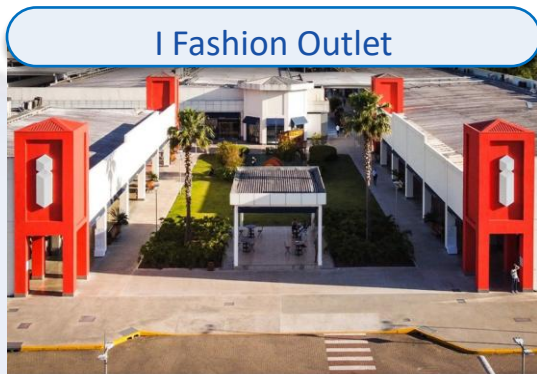
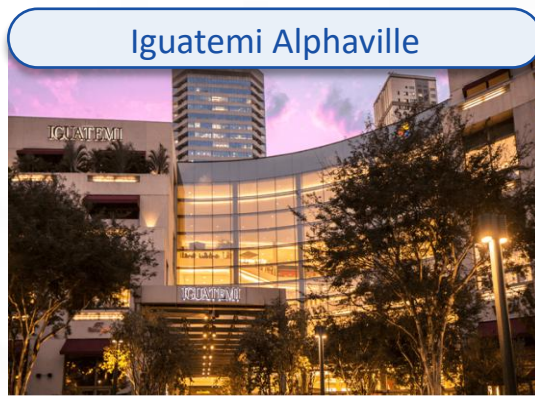
+ ALAVANCAGEM



O Fundo possui dois CRIs em sua estrutura, com características semelhantes. O primeiro (CRI 405) tem como garantia as alienações fiduciárias do I Fashion Outlet e do Iguatemi Fortaleza. O segundo (CRI 537) é garantido pela participação no Internacional Shopping de Guarulhos.

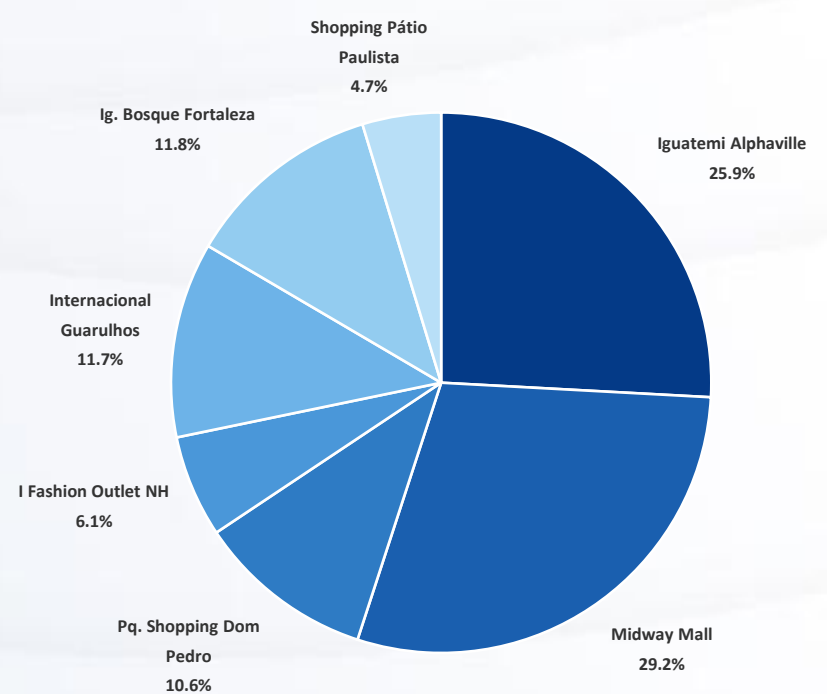
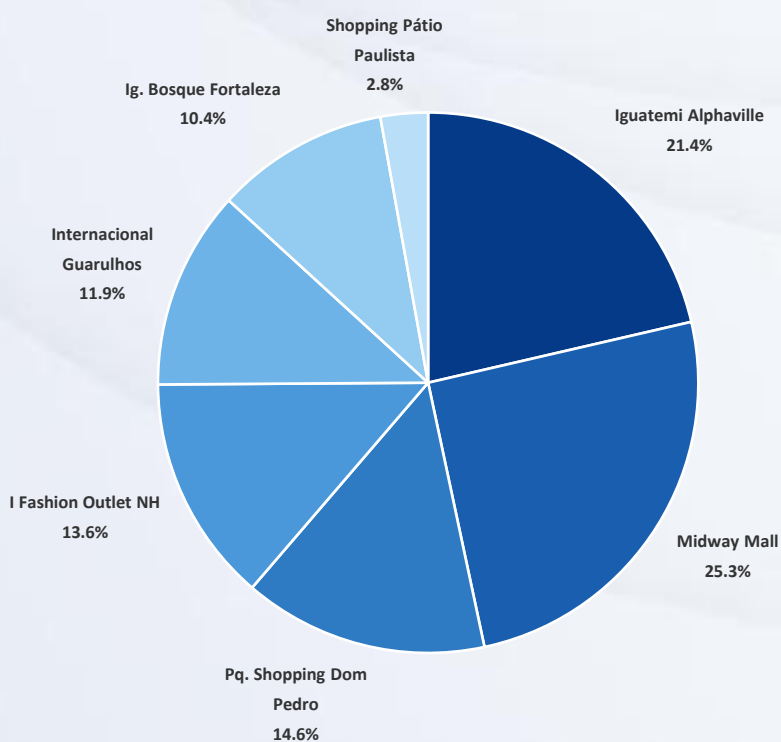


+ PORTFÓLIO DE ATIVOS

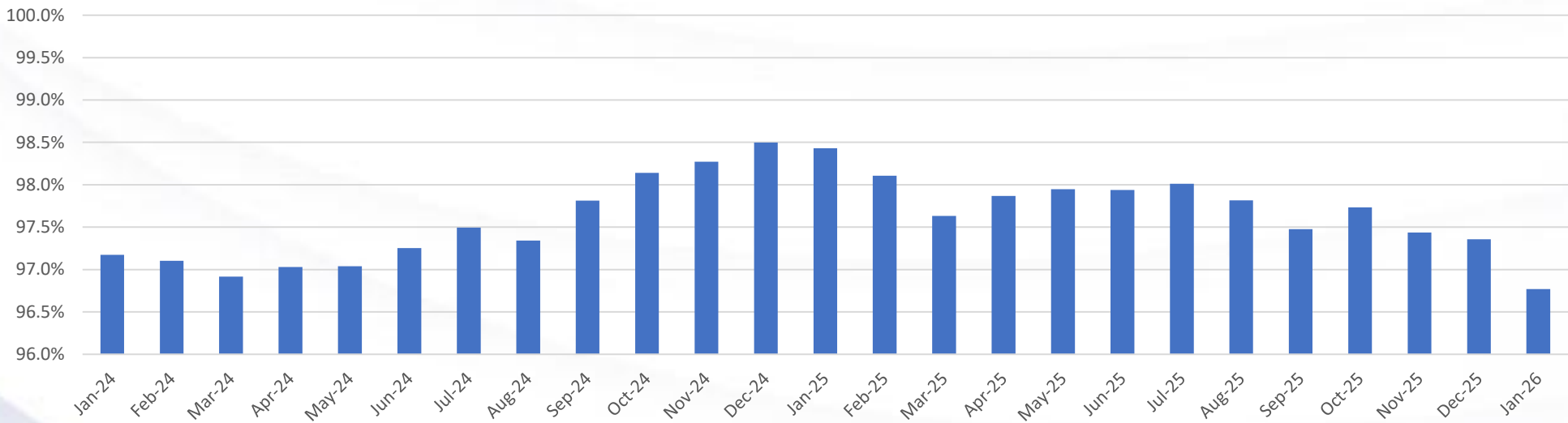


+ Distribuição por ABL (%)

+ Distribuição por NOI (%)



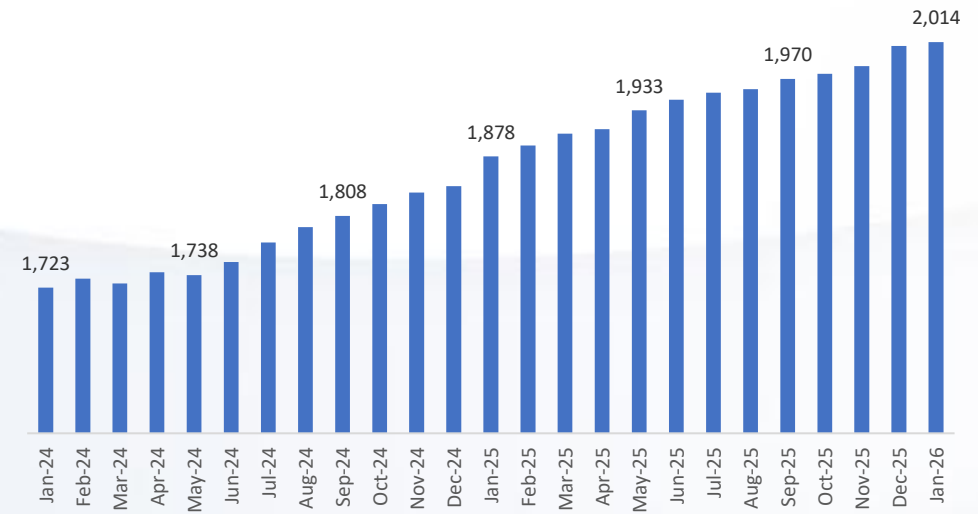
+ Taxa de Ocupação



+ Vendas (R\$/m² - LTM)



+ NOI (R\$/m² - LTM)



+ Distribuição Geográfica (% NOI)



+ IGUATEMI ALPHAVILLE

+ Informações Técnicas

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 LTM/m ² : 24.997
NOI LTM/m ² : 2.018



+ Lojas



+ MIDWAY MALL

+ Informações Técnicas

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 LTM/m ² : 25.655
NOI LTM/m ² : 1.930



+ Lojas



+ PARQUE SHOPPING DOM PEDRO

+ Informações Técnicas

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: 99,3%
Vendas LTM/m ² : 18.152
NOI LTM/m ² : 1.732



+ Lojas



+ I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

+ Informações Técnicas

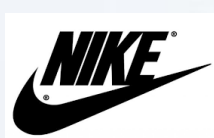
Inauguração: 2013	Lojas: 83	Participação Atual: 20.625%
Expansões: Não Possui	Vagas de Estacionamento: 1.300	ABL Própria: 4.136
ABL Total: 20.048 m²	Salas de Cinema: Não Possui	Entrada CPSH: Fev/24

+ Dados Operacionais

Ocupação: 95,9%
Vendas LTM/m ² : 21.049
NOI LTM/m ² : 1.291



+ Lojas



SCHUTZ



+ INTERNACIONAL GUARULHOS

+ Informações Técnicas

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:
99,1%

Vendas LTM/m²:
17.732

NOI LTM/m²:
1.622



+ 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: 90,4%
Vendas LTM/m ² : 27.636
NOI LTM/m ² : 1.986



+ 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: 41.530 m²	Salas de Cinema: 7	Entrada CPSH: Mar/25

+ Dados Operacionais

Ocupação: 98,9%
Vendas LTM/m ² : 39.063
NOI LTM/m ² : 4.126



+ Lojas

RCHLO
RIACHUELO

ZARA

bt bodytech

FAST
SHOP

SEPHORA

SAMSUNG

Brooksfield

CMICADO

+ 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)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último 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 (m ²) 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 (Same Store Sales)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
SSR (Same Store Rent)	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	<i>Memorandum of understanding</i> / 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 disponibilizadas 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 podem ser diferentes. 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

