

RELATÓRIO MENSAL DE MARÇO 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\$ 10,59

Valor Patrimonial (R\$/Cota):

R\$ 11,60

Valor de Mercado:

R\$ 1.000.272.445,47

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.095.696.291,12

Último rendimento (R\$/Cota):

R\$ 0,11

Dividend Yield¹:

12,46 % a.a.

ABL Própria (m²):

36.161 m²

¹ Considerando a cota de fechamento de 31/03/2026. 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	Exposição	% Carteira (NOI)	Ocupação	A B L		V E N D A S		N O I	
				100%	FII	R\$/m ² (LTM)	vs LTM Anterior	R\$/m ² (LTM)	vs LTM Anterior
Midway Mall	FII	29,8%	98,9%	66.167	10.041	25.737	▲ 3,9%	1.996	▲ 12,5%
Parque Shopping Dom Pedro	FII	19,8%	98,8%	126.500	7.845	18.201	▲ 5,5%	1.702	▲ 4,8%
Iguatemi Alphaville	Imóvel	19,1%	95,0%	30.968	6.503	25.001	▲ 10,0%	1.982	▼ -2,6%
Shopping Iguatemi Fortaleza	Imóvel	9,5%	91,4%	90.165	3.156	27.632	▲ 7,8%	2.019	▲ 9,9%
Internacional de Guarulhos	Imóvel	8,7%	99,2%	75.211	3.618	16.790	▼ -2,2%	1.618	▲ 9,4%
I Fashion Outlet	Imóvel	7,9%	95,0%	20.048	4.136	21.132	▲ 9,6%	1.287	▲ 13,0%
Shopping Patio Paulista	FII	5,2%	99,0%	41.530	862	39.106	▲ 1,2%	4.043	▼ -2,3%
			97,1%	450.589	36.161	23.032	▲ 5,7%	1.861	▲ 6,5%

+ Comentário do Gestor

(TICKER B3: CPSH11)

Contexto Macroeconômico

A Guerra do Irã inverteu a direção dos mercados globais em março: bolsas internacionais caíram 8%, títulos corporativos perderam 2%, REITs globais recuaram 8% e o petróleo disparou 63%. O *flight to quality* beneficiou apenas o dólar (+2%), enquanto emergentes sofreram mais (bolsas -14%, moedas -3%). A Super-Quarta trouxe corte de 0,25% pelo Copom e manutenção pelo FED, com o choque de combustíveis gerando especulações de alta nos juros americanos; a taxa de 10 anos do Tesouro dos EUA subiu de 3,94% para 4,32%. No Brasil, o Ibovespa caiu apenas 0,7% (vs. -5% do Dow Jones) e o IFIX recuou somente 1% (vs. -8% de REITs globais), sinalizando resiliência relativa sustentada por *valuation* atraente e expectativas eleitorais. As NTNBs de dez anos subiram de 7,24% para 7,80%, forçando intervenções do Tesouro (as maiores desde a Pandemia), e a FOCUS elevou a projeção do IPCA de 3,9% para 4,3%.

Desempenho do portfólio

Mesmo diante da turbulência global, o CPSH11 registrou resultados operacionais robustos. O Fundo gerou receita de R\$ 19,4 milhões e resultado de R\$ 17,8 milhões no mês (R\$ 0,19/cota), distribuindo R\$ 0,11 por cota — equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,46%. O patrimônio líquido atingiu R\$ 1,10 bilhão e o valor de mercado R\$ 1,00 bilhão, com a cota negociando a R\$ 10,59 — desconto de 8,7% sobre o valor patrimonial de R\$ 11,60. O portfólio, com ABL própria de 36.161 m², mantém ocupação média de 97,1%, vendas por m² em alta de 5,7% e NOI por m² crescendo 6,5% no acumulado de doze meses, demonstrando a qualidade e resiliência dos ativos.

Perspectivas

O conflito no Irã adiciona incerteza ao cenário de juros, mas o desempenho relativo do Brasil sugere fundamentos que, quando a crise permitir, deverão ser favoráveis aos ativos locais. O IFIX demonstrou notável defesa em março (-1% vs. -8% de REITs globais), reforçando a tese de que FIIs de shoppings com portfólios de alta qualidade e ocupação elevada oferecem proteção em ambientes adversos. O resultado acumulado de R\$ 7,5 milhões reforça a capacidade de manutenção do *guidance* de distribuição de R\$ 0,11/cota, e o desconto de 8,7% sobre o valor patrimonial representa uma oportunidade de entrada atrativa para o investidor de longo prazo.

Eventos do mês

No mês, o Fundo realizou o pagamento da última parcela referente à aquisição do Iguatemi Alphaville, no valor de R\$ 25,96 milhões, bem como o pagamento de Earn-out relacionado ao Shopping Tatuapé, no montante de R\$ 1,59 milhão.



Internacional Guarulhos

+ RESULTADO

DESCRIÇÃO	Março
Receita	19.360.988
Shopping (rendimento)	2.742.250
FII (rendimentos)	5.410.814
FII (ganho de capital)	10.938.431
Outros Ativos Financeiros	269.493
Despesa	-1.523.015
CRI	-597.845
Taxa de Administração e Gestão	-812.745
Outras Despesas	-112.426
Resultado	17.837.972
Resultado / Cota	R\$ 0,19
Resultado acumulado do mês anterior	96.230
Total Distribuível	17.934.203
Total Distribuível / Cota	R\$ 0,19
Distribuição	10.389.987
Distribuição / Cota	R\$ 0,11
Resultado acumulado após distribuição	7.544.215

+ DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



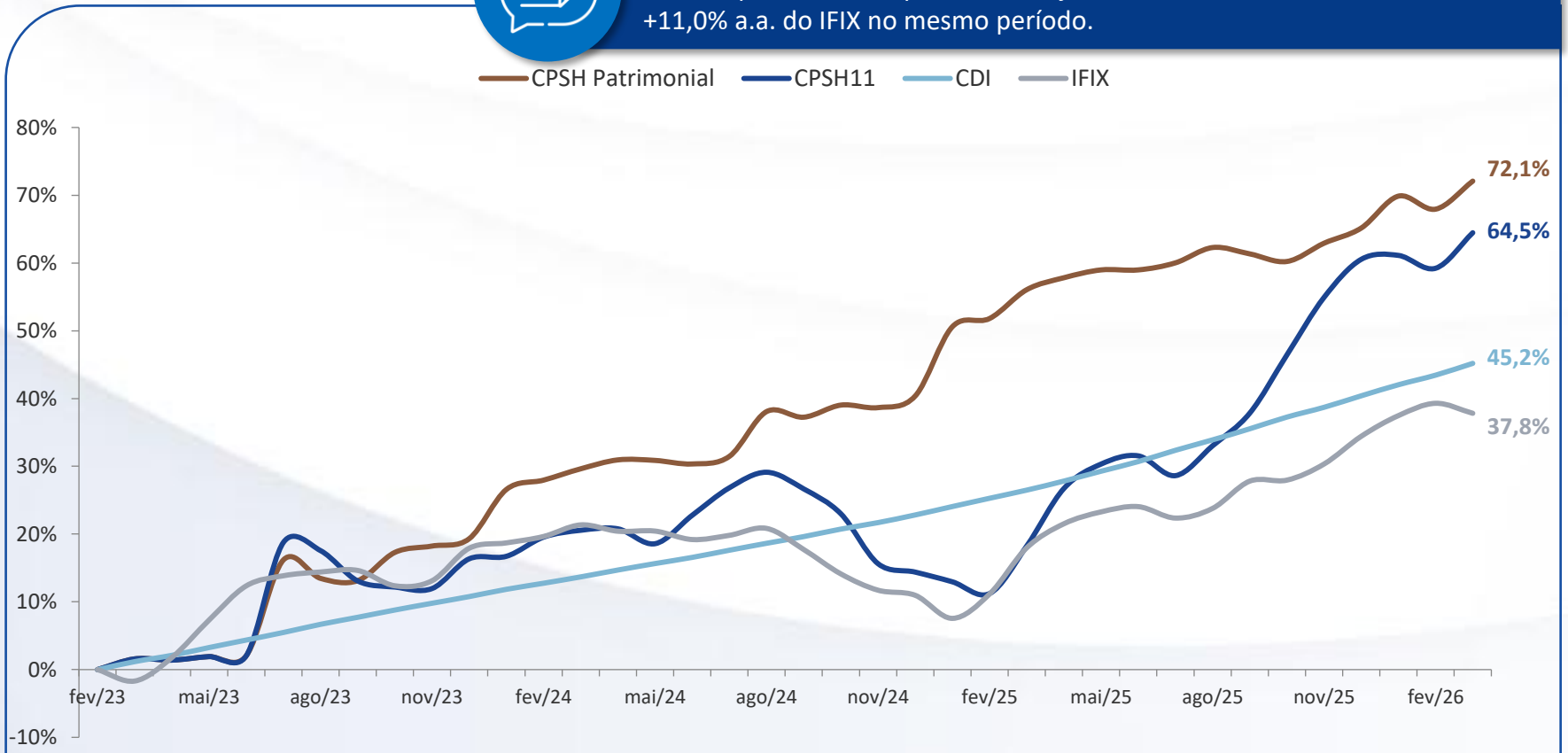
O Fundo distribuiu, no mês de março, R\$ 0,11 por cota, o equivalente a um dividend yield de 12,47% a.a, considerando a cota de fechamento de 31/03/2026.



+ RENTABILIDADE



Desde fev/23, o CPSH11 a mercado apresenta rentabilidade de +17,5% a.a., enquanto a cota patrimonial ajustada acumula +19,2% a.a., versus +11,0% a.a. do IFIX no mesmo período.

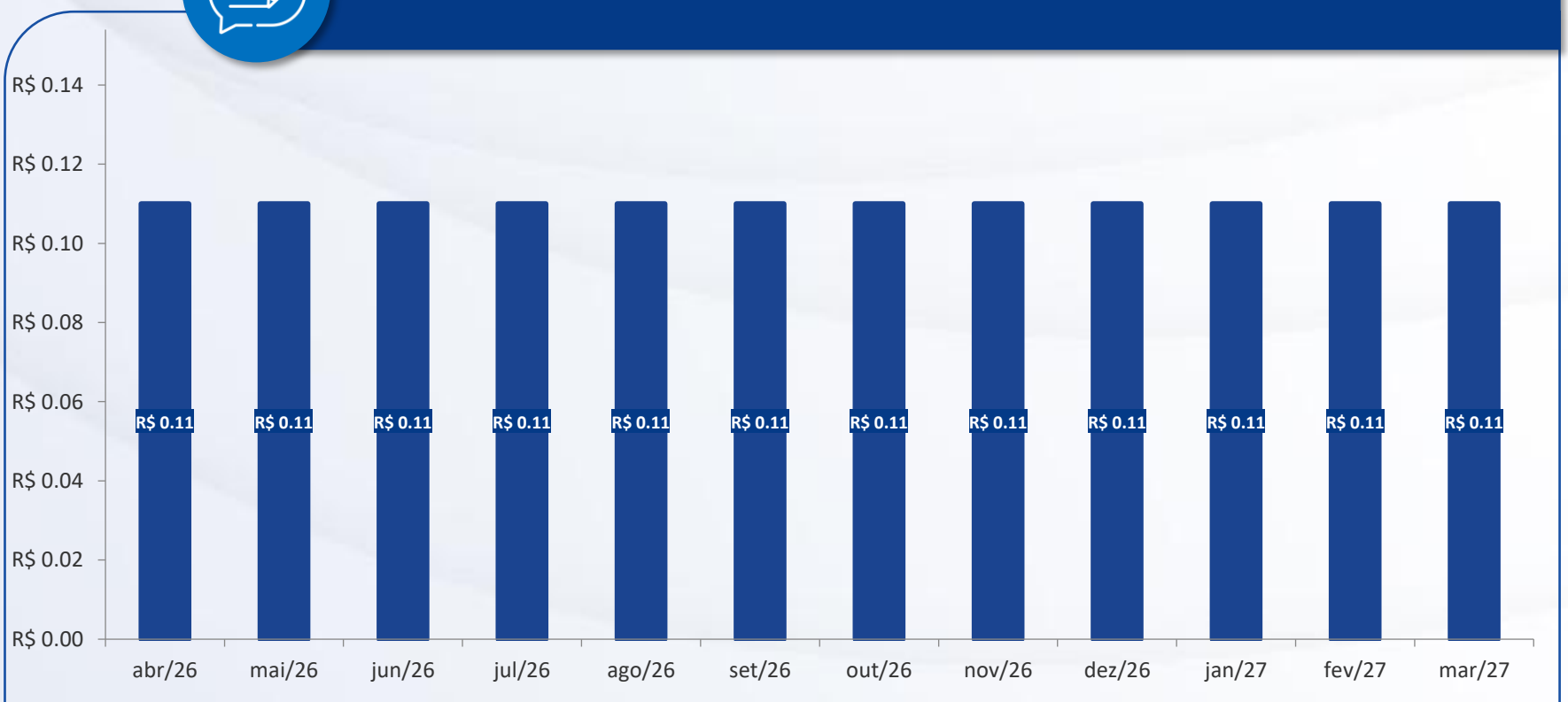


* Cota patrimonial ajustada pelas distribuições realizadas.

+ GUIDANCE



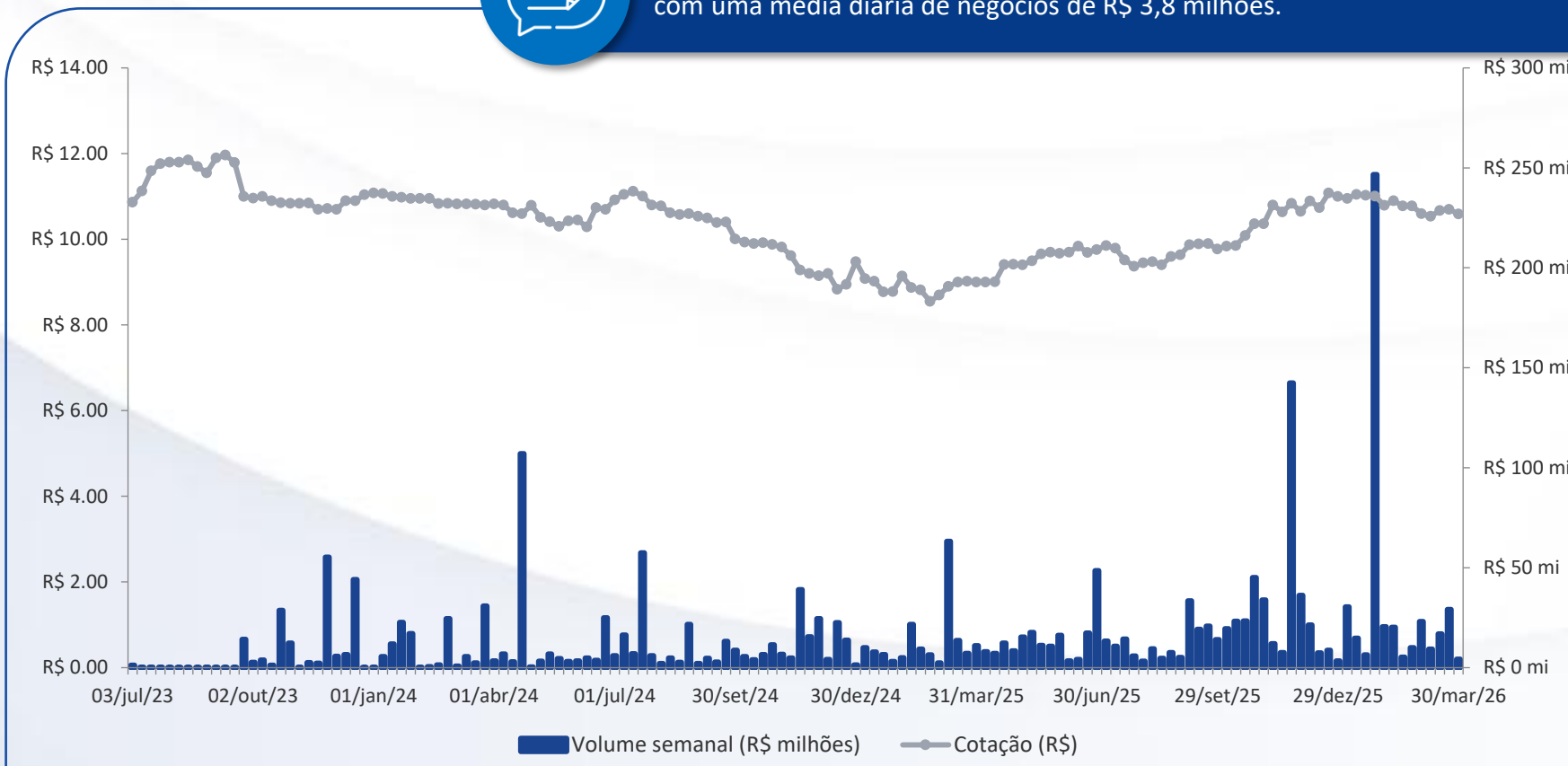
Distribuição prevista para os próximos 12 meses: R\$ 1,32/cota (média mensal R\$ 0,11).



+ LIQUIDEZ



No mês de Março de 2026, as cotas do CPSH11 fecharam em R\$ 10,59, com uma média diária de negócios de R\$ 3,8 milhões.



+ COTISTAS



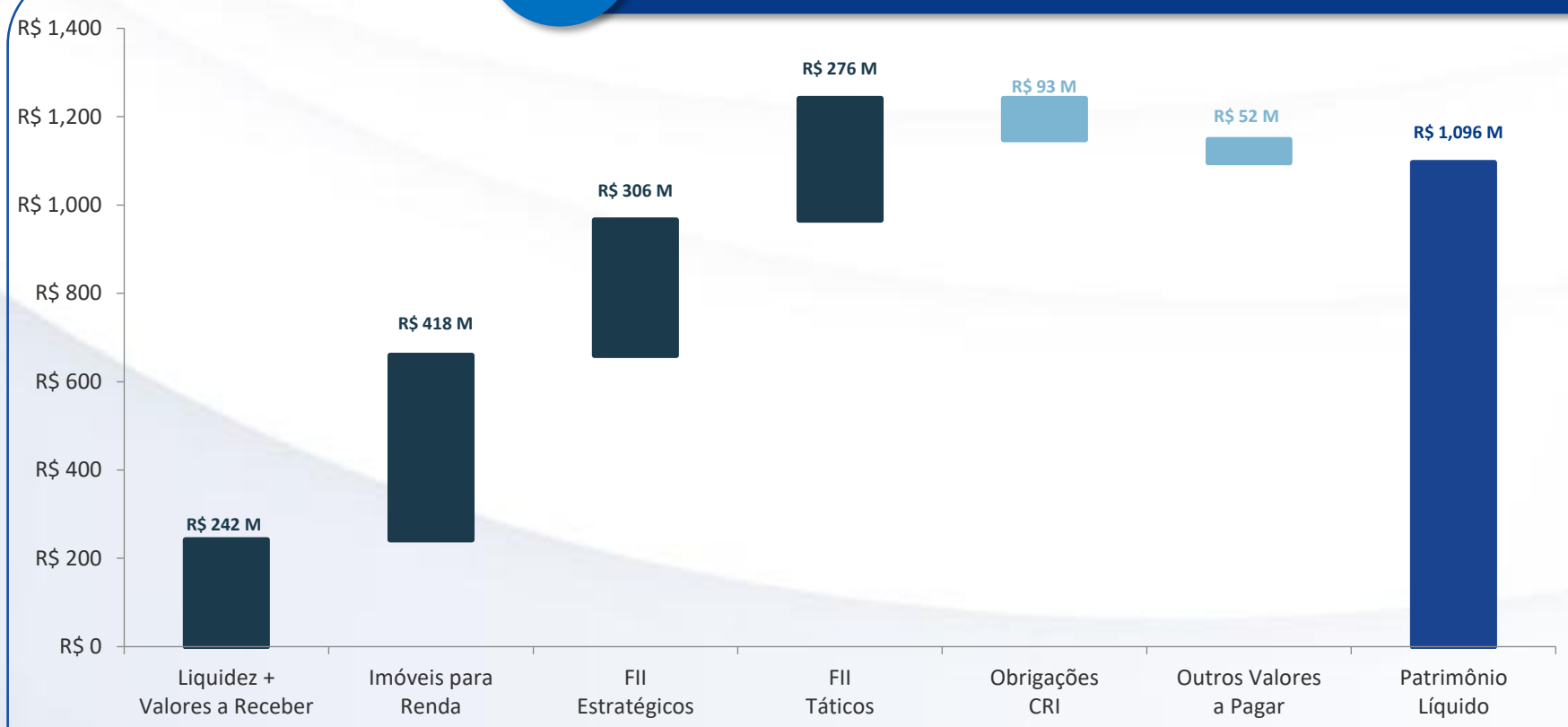
O Fundo encerrou março com 35.122 cotistas, um avanço de 4,97% em relação ao mês anterior, reforçando o crescimento orgânico da base de investidores do CPSH nos últimos meses.



+ COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de R\$ 1,096 bilhões, aproximadamente, conforme abertura abaixo.

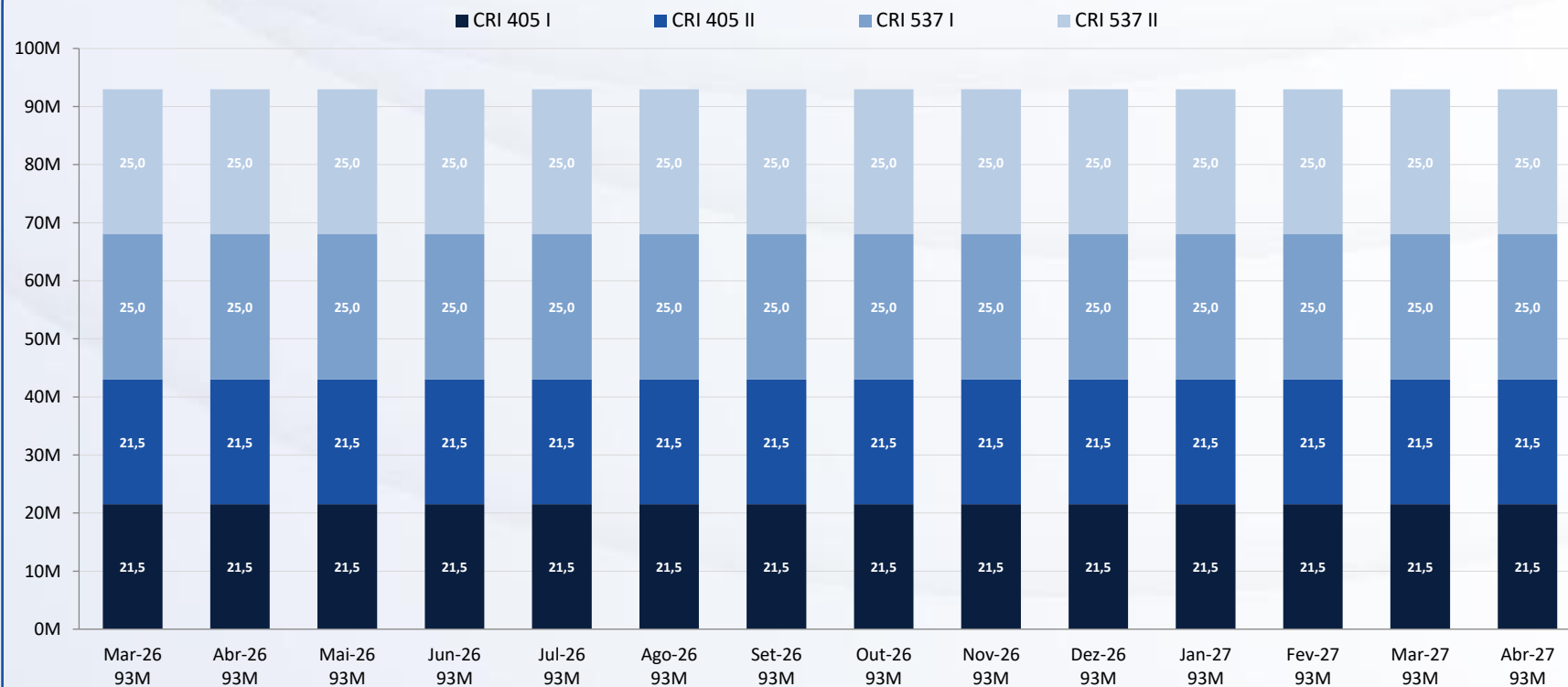


FII's Estratégicos: MIDW (R\$ 139,4 M) + SHPP (R\$ 58,4 M) + PQDP (R\$ 33,0 M) + HPDP (R\$ 75,4 M)

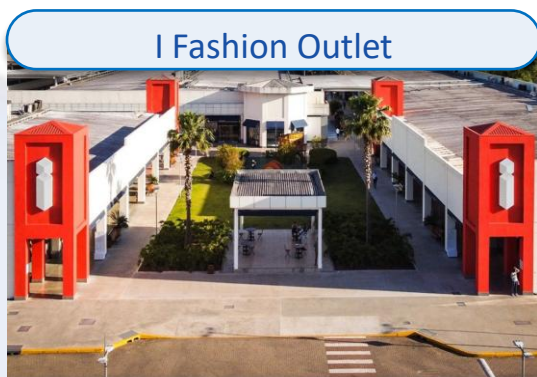
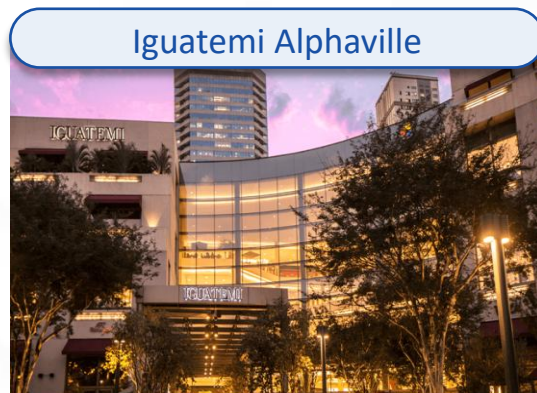
+ ALAVANCAGEM



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.

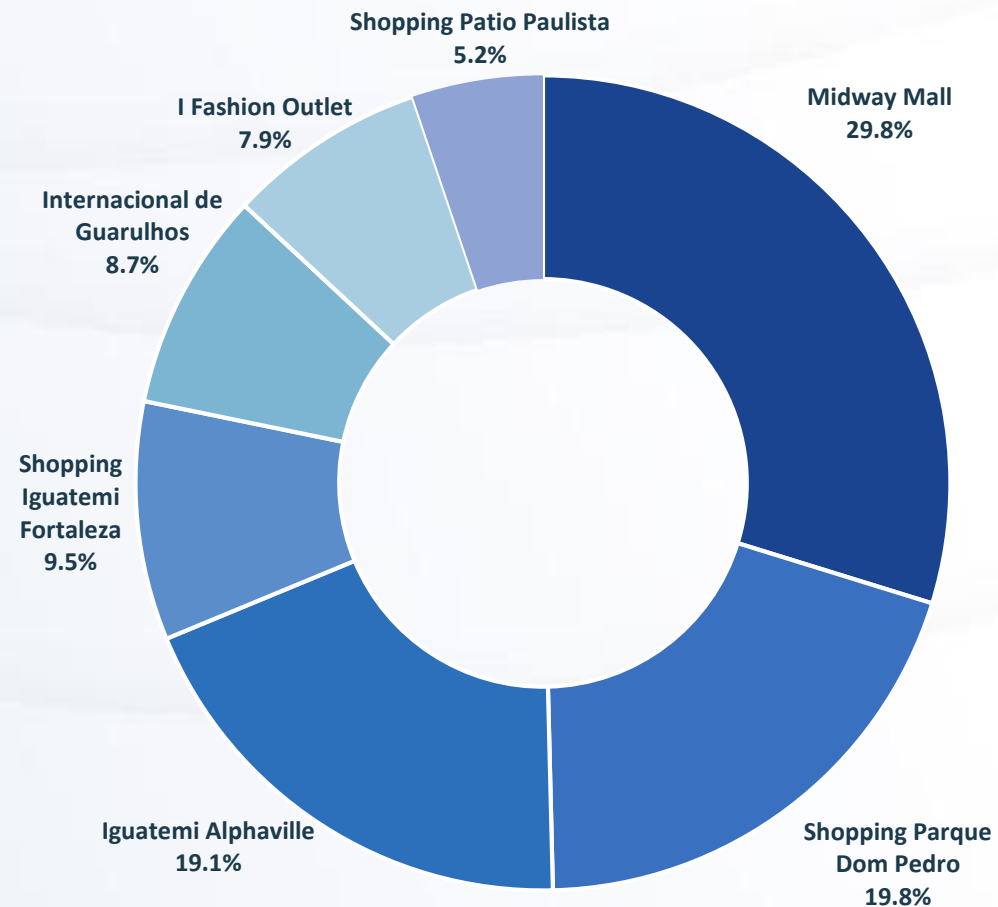
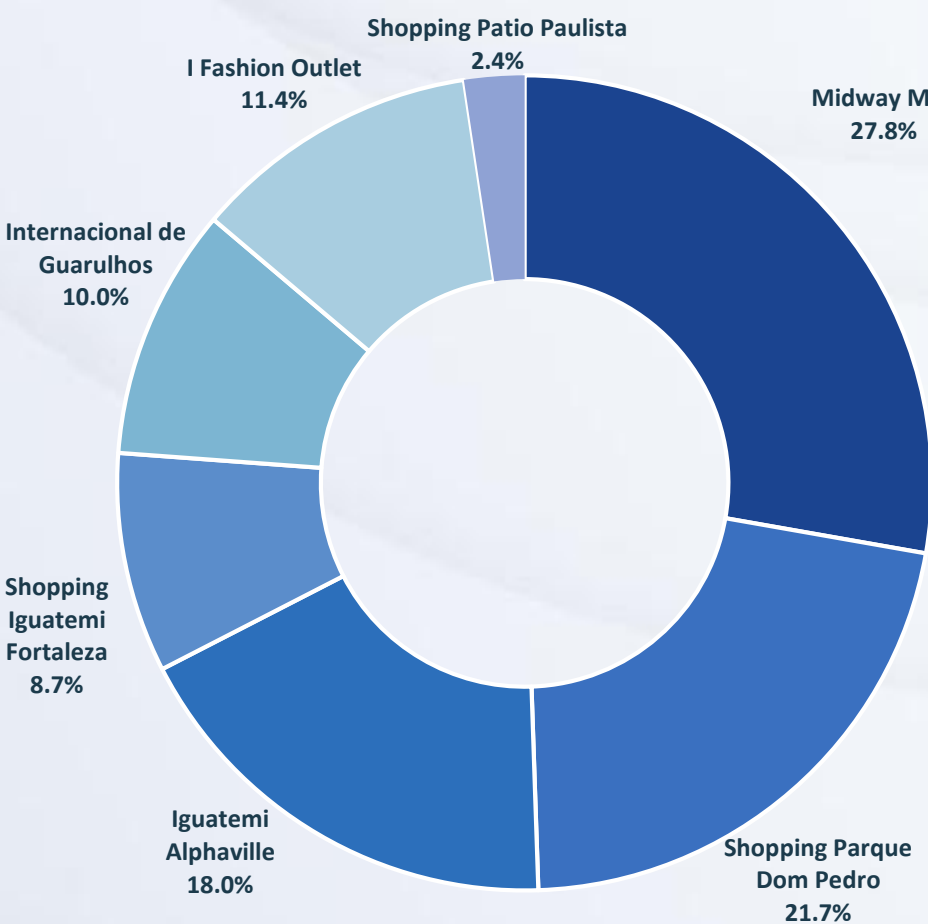


+ PORTFÓLIO DE ATIVOS



+ Distribuição por ABL (%)

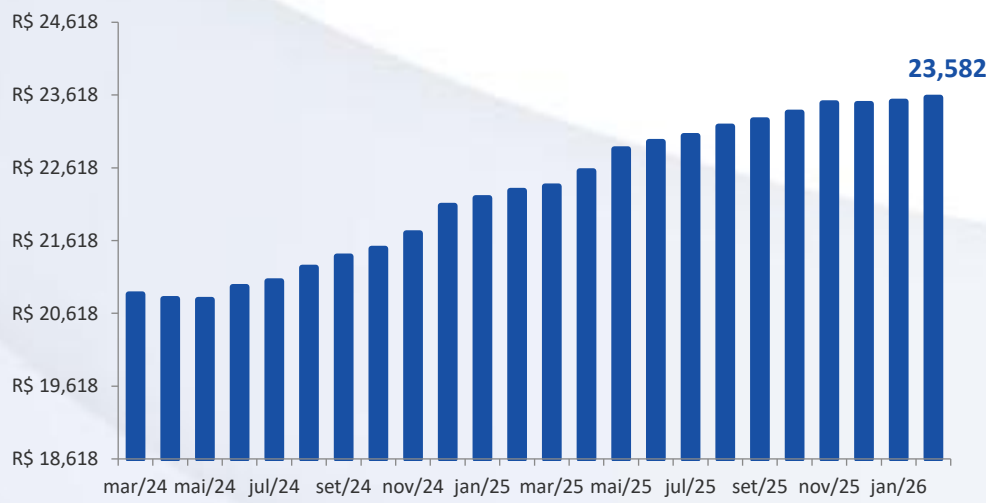
+ Distribuição por NOI (%)



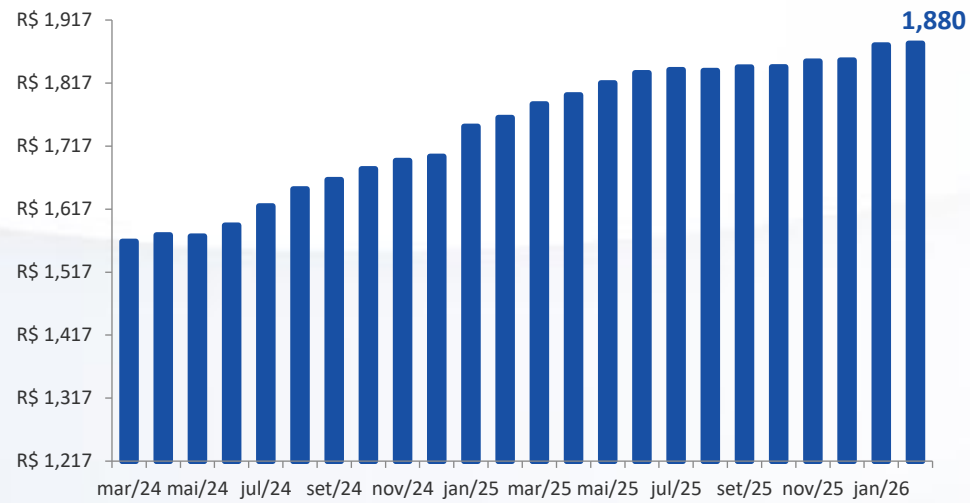
+ Taxa de Ocupação



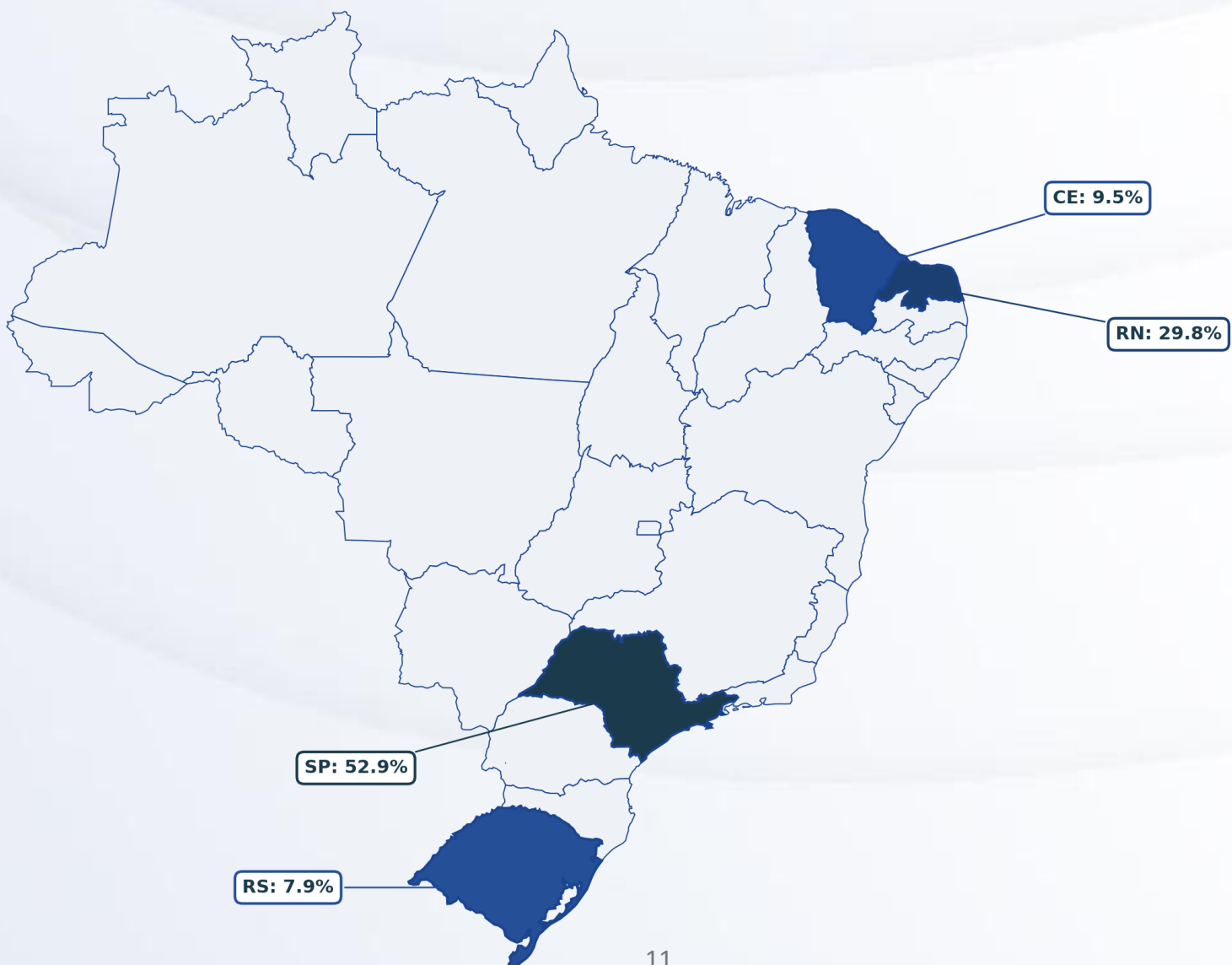
+ Vendas (R\$/m² - LTM)



+ 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: 95%
Vendas LTM/m ² : 25.001
NOI LTM/m ² : 1.982



+ Lojas



RÁSCAL



SEPHORA



+ MIDWAY MALL

+ Informações Técnicas

Inauguração: 2005	Lojas: 289	Participação Atual: 15,18%
Expansões: 3	Vagas de Estacionamento: 3.660	ABL Própria: 10.041
ABL Total: 66.200 m²	Salas de Cinema: 7	Entrada CPSH: Dez/25

+ Dados Operacionais

Ocupação: 98,9%
Vendas LTM/m ² : 25.737
NOI LTM/m ² : 1.997



+ Lojas

+ PARQUE SHOPPING DOM PEDRO

+ Informações Técnicas

Inauguração:
2002

Lojas:
383

Participação Atual:
6,2%

Expansões:
6

Vagas de Estacionamento:
8.000

ABL Própria:
7.845

ABL Total:
126.500 m²

Salas de Cinema:
15

Entrada CPSH:
Nov/23

+ Dados Operacionais

Ocupação:
98,8%

Vendas LTM/m²:
18.201

NOI LTM/m²:
1.702



+ Lojas



+ I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

+ Informações Técnicas

Inauguração:
2013

Lojas:
83

Participação Atual:
20,63%

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%

Vendas LTM/m²:
21.133

NOI LTM/m²:
1.287



+ 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:
99,2%

Vendas LTM/m²:
16.791

NOI LTM/m²:
1.619



+ Lojas

CINEMARK

extra



poupa tempo



RENNER

Calvin Klein

FAST SHOP

+ 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: 91,4%
Vendas LTM/m ² : 27.633
NOI LTM/m ² : 2.019



+ Lojas

RCHLO
RIACHUELO

ZARA

Pão de Açúcar

UCI

COCO BAMBU
RESTAURANTE

bt bodytech

LEGO

FAST
SHOP

+ 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: 99%
Vendas LTM/m ² : 39.107
NOI LTM/m ² : 4.043



+ 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

