

RELATÓRIO MENSAL DE ABRIL 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:
123.163.844

+ 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\$ 10,51

Valor Patrimonial (R\$/Cota):

R\$ 11,65

Valor de Mercado:

R\$ 1.294.452.000,44

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.434.255.814,71

Último rendimento (R\$/Cota):

R\$ 0,11

Dividend Yield¹:

13,31 % a.a.

ABL Própria (m²):

36.320 m²

¹ Considerando a cota de fechamento de 30/04/2026. Dividendo mensal anualizado.

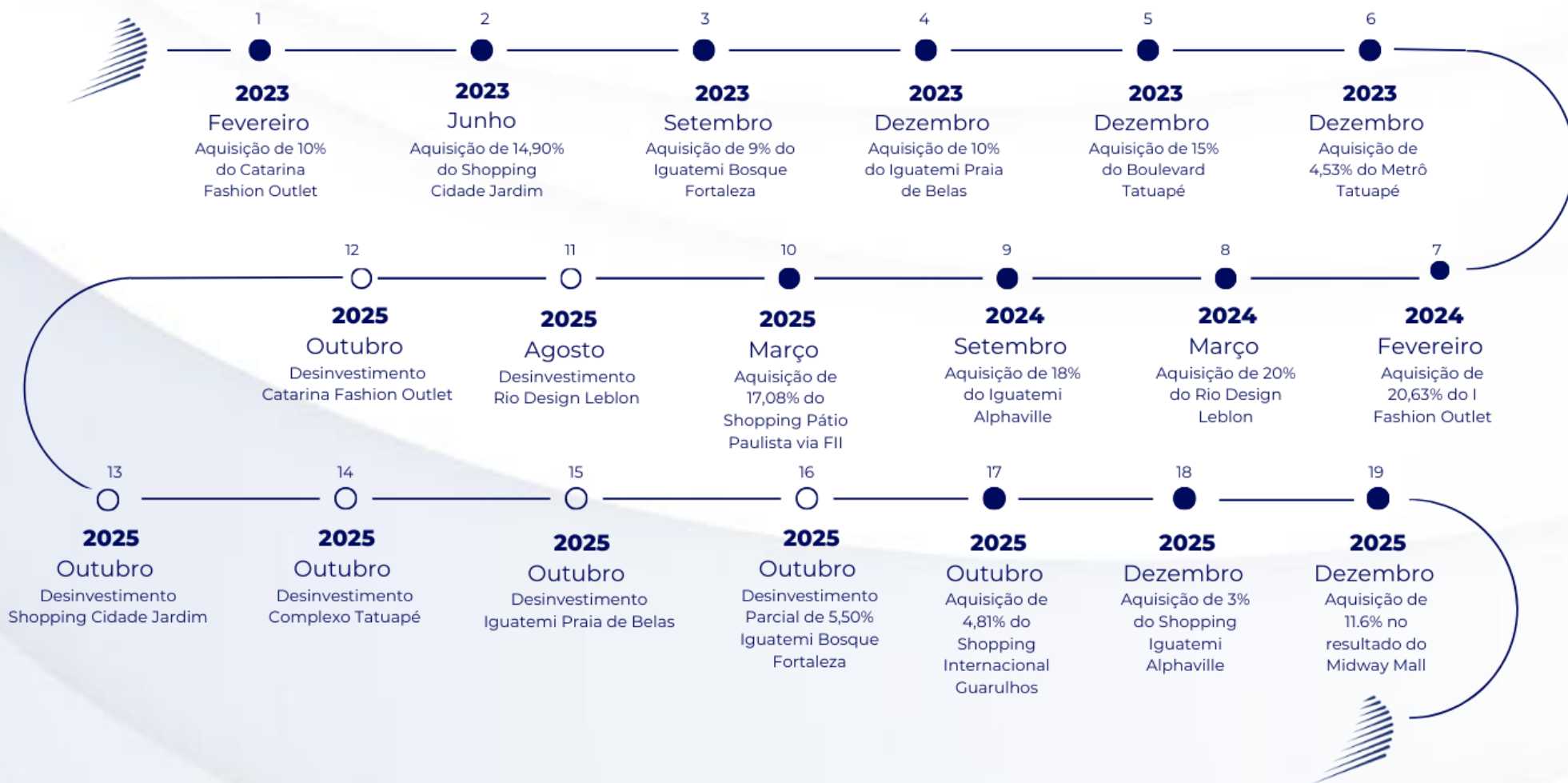
Iguatemi Alphaville

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%	Fundo	R\$/m² (LTM)	vs LTM Anterior	R\$/m² (LTM)	vs LTM Anterior
Midway Mall	FII	35,9%	99,2%	66.167	12.299	25.634,7	▲ 3,1%	2.014,3	▲ 12,2%
Iguatemi Alphaville	Imóvel	19,2%	94,6%	30.968	6.503	25.173,6	▲ 10,5%	2.031,7	▼ -2,5%
Shopping Parque Dom Pedro	FII	14,3%	98,8%	126.500	5.745	18.201,8	▲ 5,4%	1.710,5	▲ 4,5%
Shopping Iguatemi Fortaleza	Imóvel	9,2%	89,7%	90.165	3.156	27.758,5	▲ 7,9%	2.020,2	▲ 8,9%
Internacional de Guarulhos	Imóvel	8,4%	99,4%	75.211	3.618	17.775,7	▲ 3,4%	1.607,2	▲ 8,3%
I Fashion Outlet	Imóvel	7,7%	95,4%	20.048	4.136	21.108,6	▲ 9,3%	1.288,3	▲ 11,9%
Shopping Patio Paulista	FII	5,3%	99,0%	41.530	862	39.329,8	▲ 1,9%	4.230,4	▲ 2,3%
			97,1%	450.589	36.320	23.587,8	▲ 5,8%	1.899,3	▲ 6,8%

+ Comentário do Gestor

(TICKER B3: CPSH11)

Contexto Macroeconômico

A distensão no Oriente Médio devolveu fôlego aos mercados globais em abril: bolsas internacionais subiram 11%, REITs +9% e títulos corporativos *high yield* +2%, com o dólar recuando 2% contra as moedas pares. Persiste, porém, a cautela com o suprimento de petróleo — o WTI fechou a US\$ 105 — levando o Treasury de 10 anos de 4,37% para 4,40% e a inflação implícita de 2,3% para 2,5%. Emergentes acompanharam o movimento (bolsas ex-China +12%, moedas +1,5%). No Brasil, o Ibovespa chegou a superar 199 mil pontos, mas cedeu na segunda metade do mês e fechou estável; o IFIX subiu 1,5%, em desempenho paralelo ao IMA-B no ano. O real valorizou 5% contra o dólar, liderando o ranking de moedas em 2026. O IPCA de março veio a 0,88% e a FOCUS elevou a projeção de 2026 para 4,89%; a inflação implícita nos títulos subiu para 5,23%. O Copom cortou a SELIC para 14,5%, mas condicionou novos cortes — o DI jan/28 fechou a 13,89% e as NTNBs longas voltaram à faixa de 7,39%.

Desempenho do portfólio

Em abril, o CPSH11 gerou receita de aproximadamente R\$ 13 milhões e resultado operacional de R\$ 11,12 milhões (R\$ 0,090/cota). Somado ao resultado acumulado de R\$ 7,54 milhões do mês anterior, o total distribuível atingiu R\$ 18,66 milhões (R\$ 0,15/cota), permitindo a manutenção da distribuição de R\$ 0,11 por cota — equivalente a um *dividend yield* anualizado de 13,31% a.a. sobre a cota de R\$ 10,51. Os indicadores operacionais dos sete shoppings da carteira permanecem sólidos: ABL própria de 36.320 m², ocupação média de 97,07%, vendas por m² em alta de 5,80% e NOI por m² crescendo 6,81% no acumulado de doze meses, evidenciando a qualidade dos ativos e a resiliência da geração de caixa em um ambiente de juros ainda restritivos. Abril foi marcado ainda pela comemoração dos 15 anos do Iguatemi Alphaville, ativo que continua a entregar indicadores operacionais robustos e reforça a maturidade e a resiliência do portfólio.

Encerramento da 5ª Emissão de Cotas

Em 22 de abril de 2026, o Fundo concluiu a oferta pública de distribuição primária da sua 5ª emissão de cotas, realizada nos termos da Resolução CVM nº 160. Foram subscritas e integralizadas 43.464.026 novas cotas ao preço de emissão de R\$ 11,25 por cota, resultando em uma captação total de R\$ 488,97 milhões (sem considerar a taxa de distribuição primária).

A oferta contou com a participação de 192 investidores, sendo o BR Partners Banco de Investimento o coordenador líder. Do total distribuído, 17.687 cotas foram subscritas por titulares do direito de preferência e as 43.446.339 cotas remanescentes foram colocadas junto a novos investidores. O montante mínimo da oferta foi atingido e não houve exercício da opção de lote adicional.

Perspectivas

O alívio geopolítico melhorou o tom dos mercados, mas a combinação de SELIC a 14,5%, DI jan/28 a 13,89% e NTNBs longas a 7,39% mostra que o ciclo de cortes ainda depende de avanços fiscais e da convergência da inflação. Para o CPSH11, o cenário reforça a importância de um portfólio com ocupação acima de 97% e crescimento real de vendas e NOI, capaz de sustentar a distribuição de R\$ 0,11/cota mesmo sob juros elevados. O IFIX subindo 1,5% e o real liderando o ranking de moedas sinalizam que ativos brasileiros de qualidade já capturam parte da reprecificação esperada; mantemos a disciplina alocativa nos sete shoppings dominantes da carteira, com foco em crescimento de *same-store sales*, gestão ativa do *mix* de lojistas e preservação do *guidance* de distribuição ao longo do ano.



Internacional Guarulhos

+ RESULTADO

DESCRIÇÃO	Abril
Receita	13,101,565.06
Imóveis + FII estratégico (rendimento)	4,543,745.73
FII tático (rendimento)	2,200,434.43
Imóveis + FII estratégico (ganho de capital)	2,227,881.00
FII tático (ganho de capital)	3,826,731.14
Outros Ativos Financeiros	302,772.76
Despesa	-1,984,236.48
CRI	-856,137.03
Taxa de Administração e Gestão	-902,737.18
Outras Despesas	-225,362.27
Resultado	11,117,328.58
Resultado / Cota	R\$ 0,090
Resultado acumulado do mês anterior	7,544,215.00
Total Distribuível	18,661,543.58
Total Distribuível / Cota	R\$ 0,15
Distribuição	13,548,022.84
Distribuição / Cota	R\$ 0,11
Resultado acumulado após distribuição	5,113,520.74

+ DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



O Fundo distribuiu, no mês de abril, R\$ 0,11 por cota, o equivalente a um dividend yield de 13,31% a.a, considerando a cota de fechamento de 30/04/2026.



+ RENTABILIDADE



Desde fev/23, o CPSH11 a mercado apresenta rentabilidade de +13,1% a.a., enquanto a cota patrimonial ajustada acumula +15,2% a.a., versus +11,2% a.a. do IFIX no mesmo período.

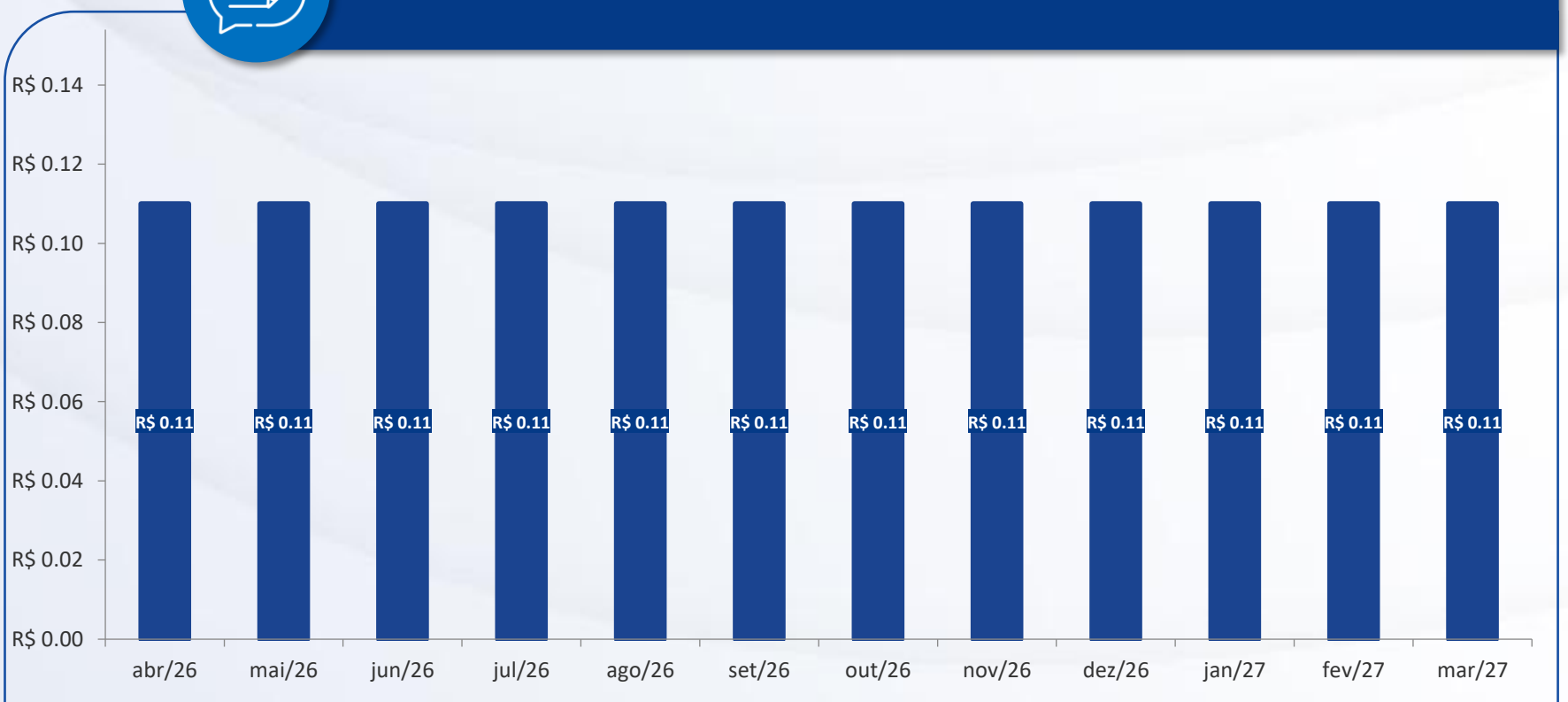


* Cota patrimonial ajustada pelas distribuições realizadas.

+ GUIDANCE



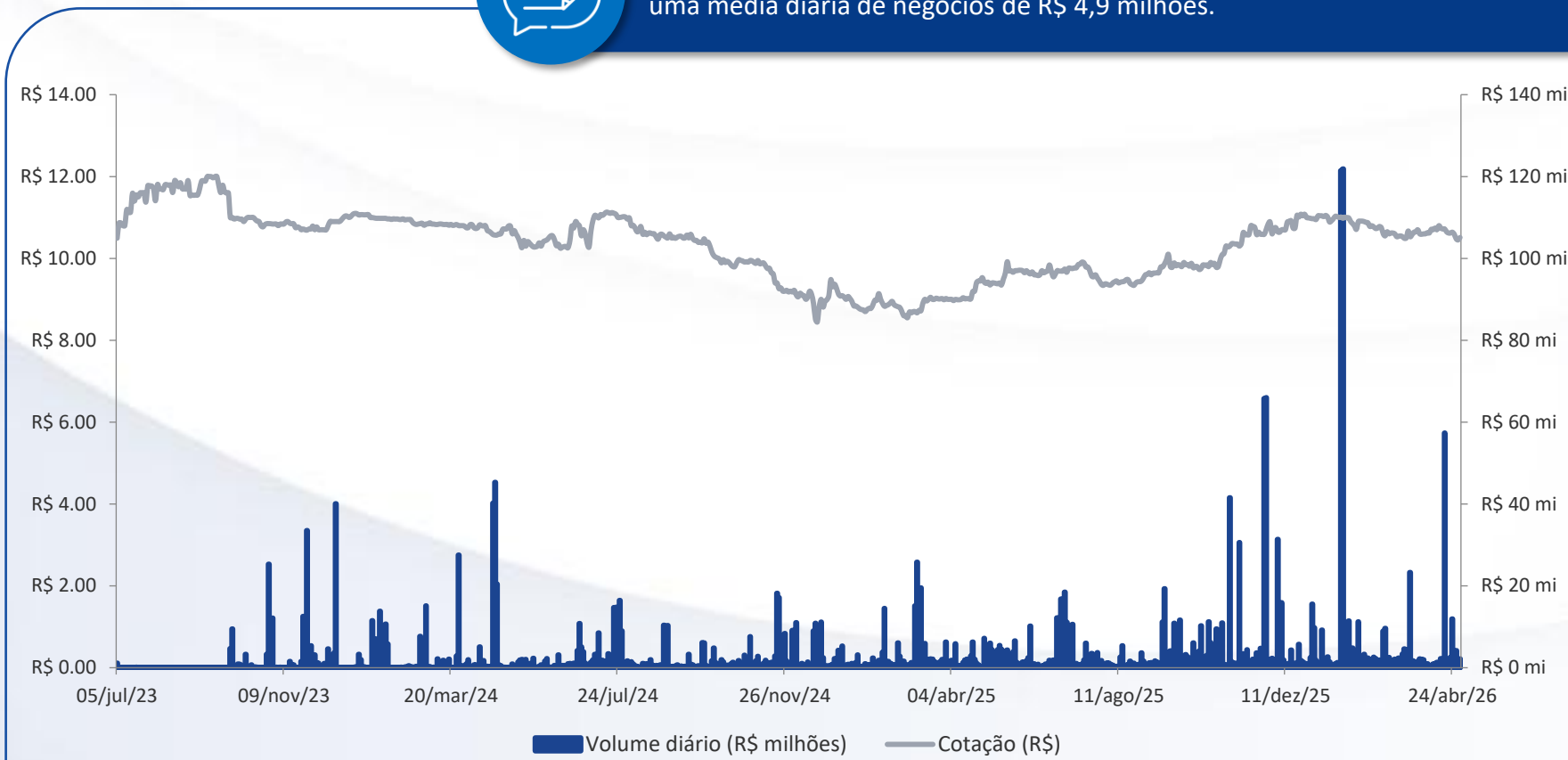
Distribuição prevista para os próximos 12 meses: R\$ 1,32/cota (média mensal R\$ 0,11).



+ LIQUIDEZ



No mês de Abril de 2026, as cotas do CPSH11 fecharam em R\$ 10,51, com uma média diária de negócios de R\$ 4,9 milhões.



+ COTISTAS



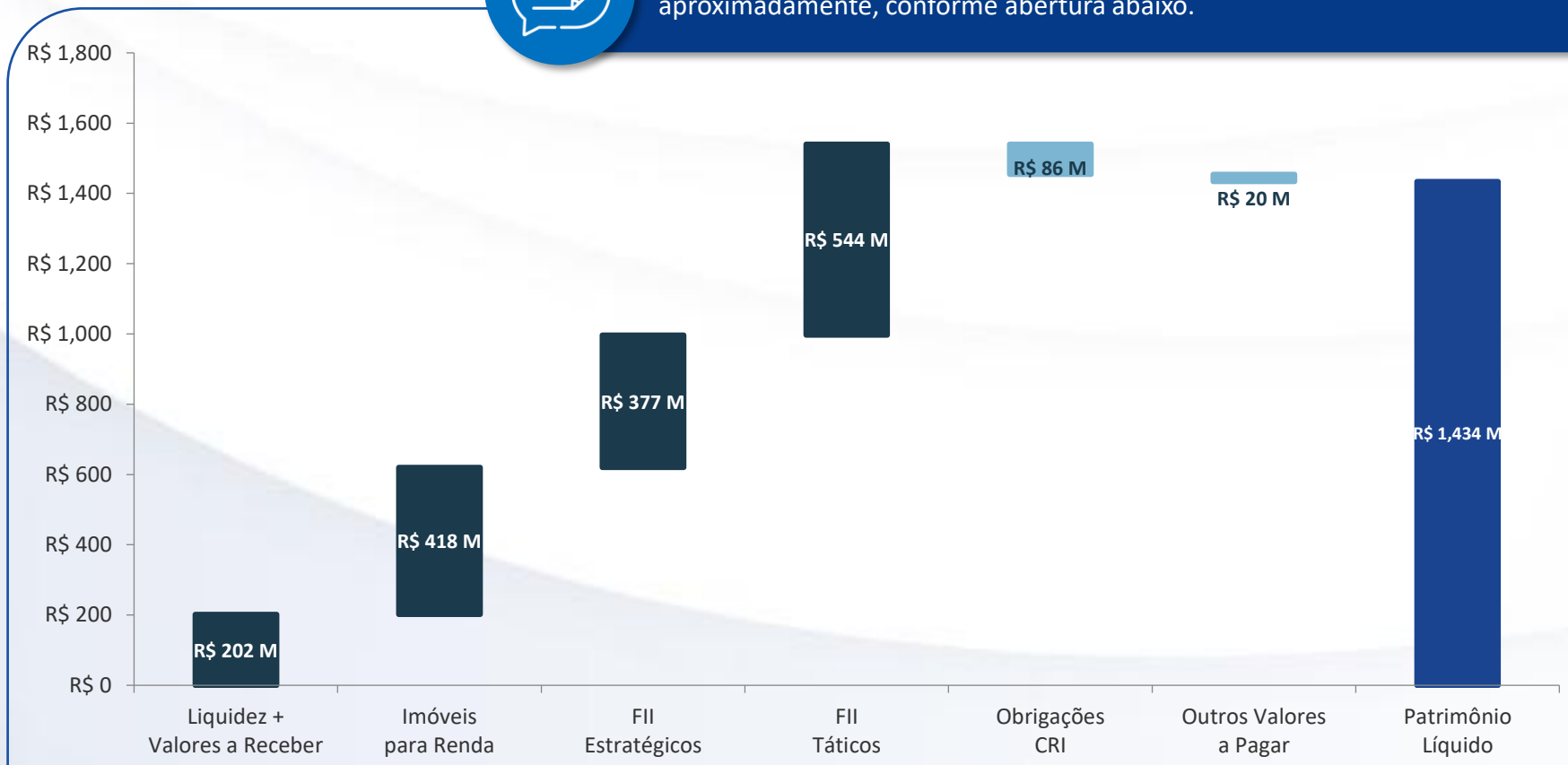
O Fundo encerrou abril com 36.683 cotistas, reforçando o crescimento orgânico da base de investidores do CPSH nos últimos meses.



+ COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de R\$ 1,434 bilhões, aproximadamente, conforme abertura abaixo.

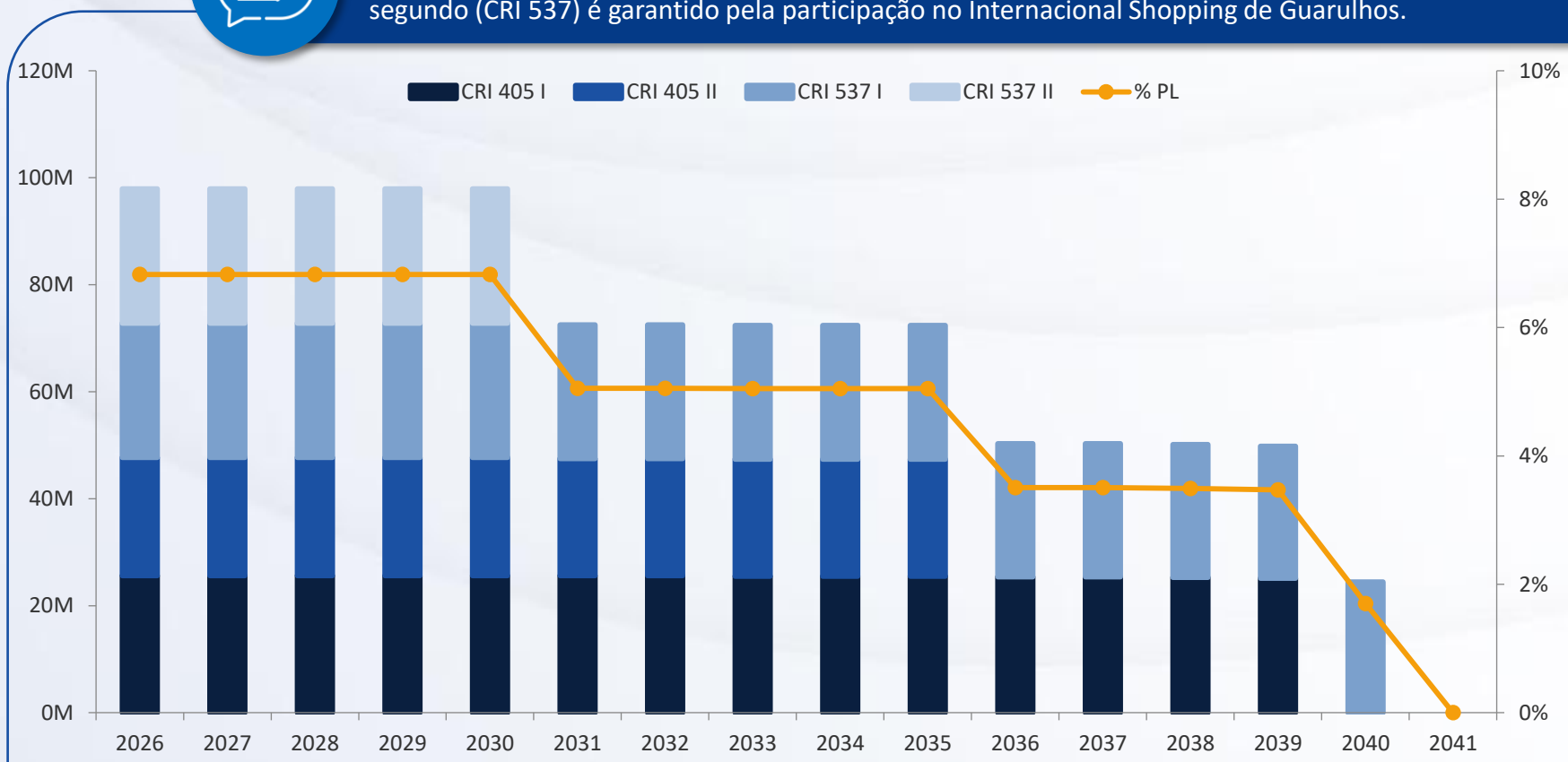


FII's Estratégicos: MIDW (R\$ 173 M) + SHPP (R\$ 67 M) + PQDP (R\$ 85 M) + HPDP (R\$ 52 M)

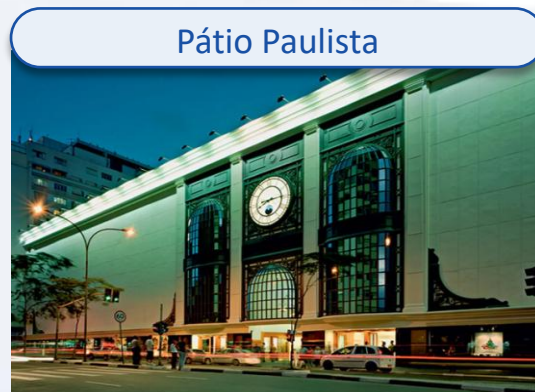
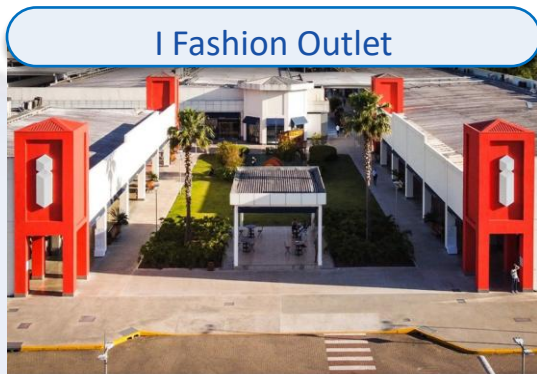
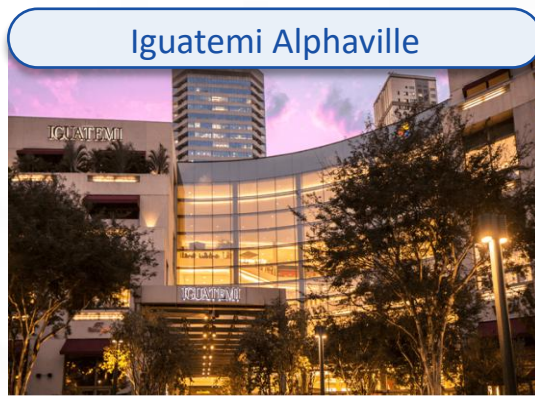
+ ALAVANCAGEM



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.

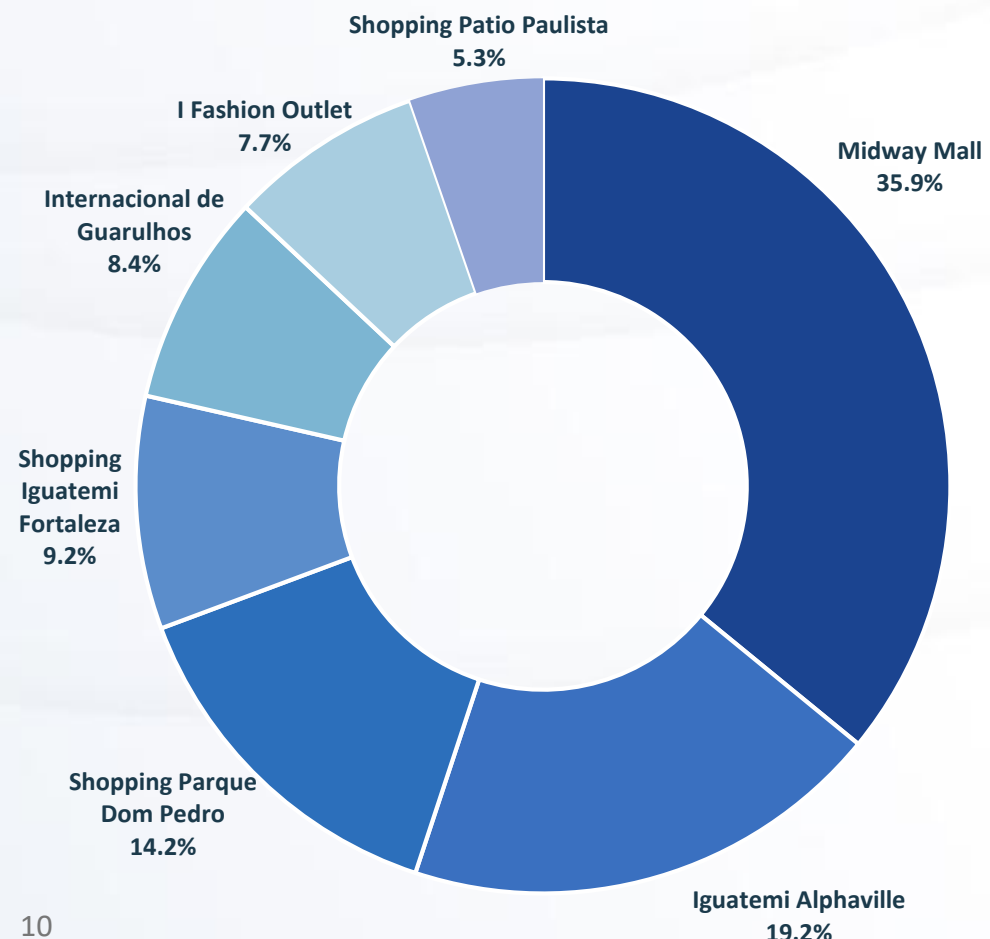
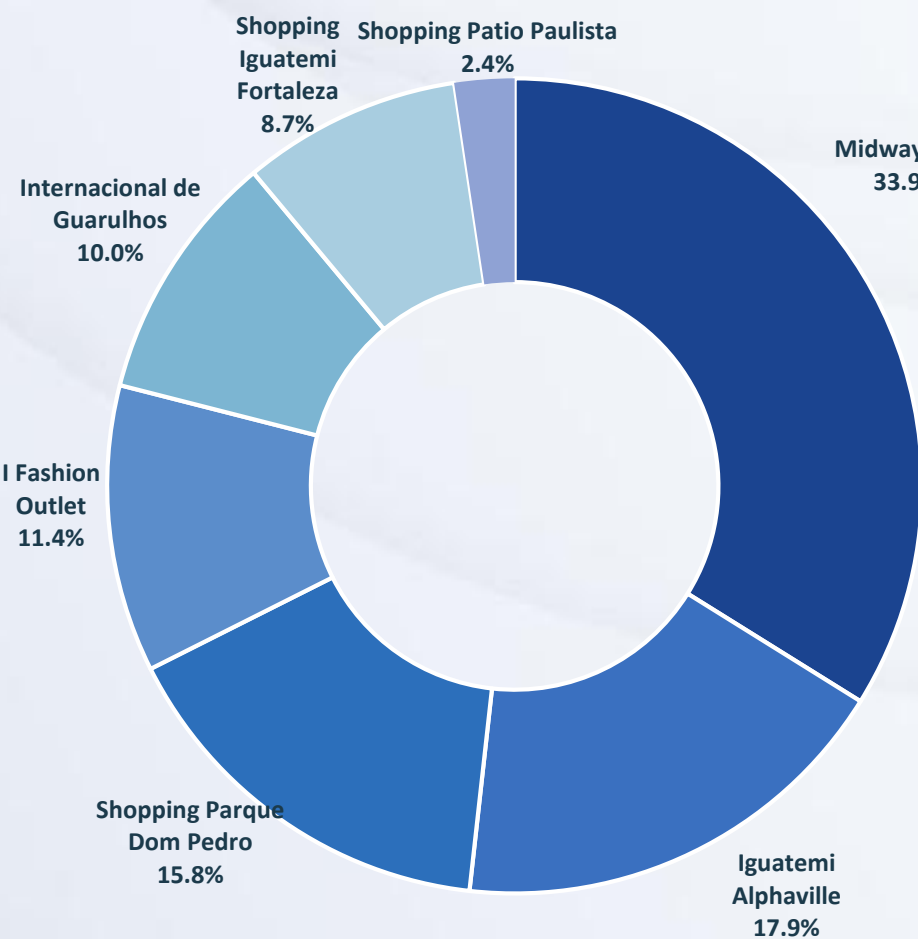


+ PORTFÓLIO DE ATIVOS

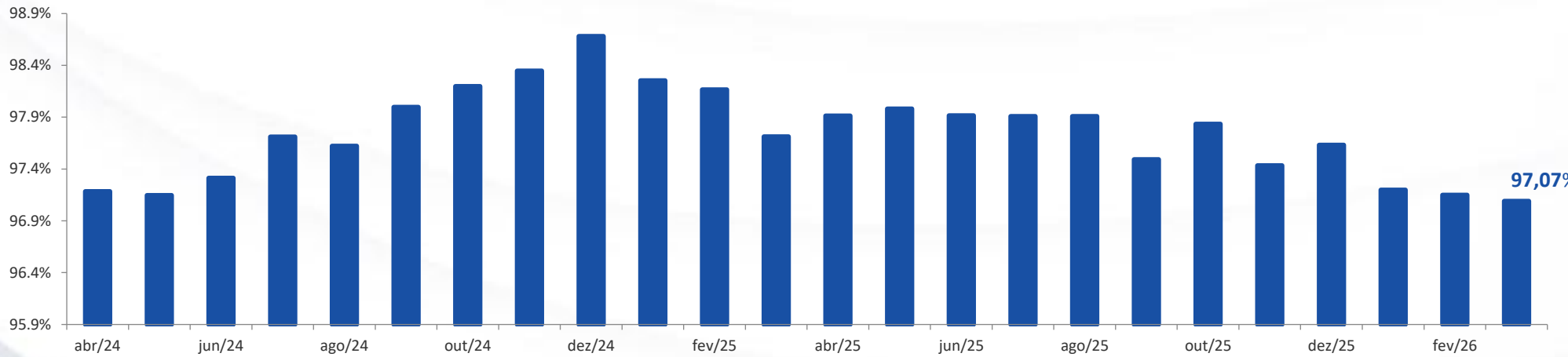


+ Distribuição por ABL (%)

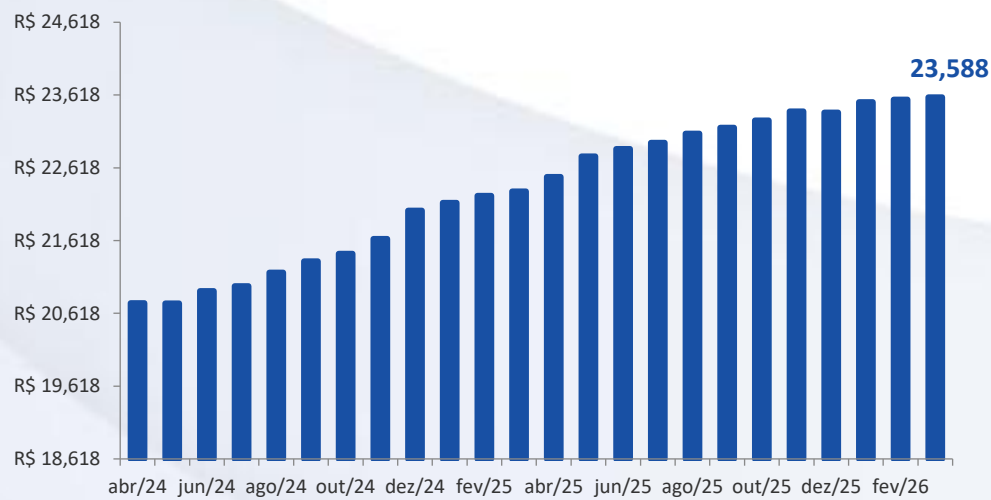
+ Distribuição por NOI (%)



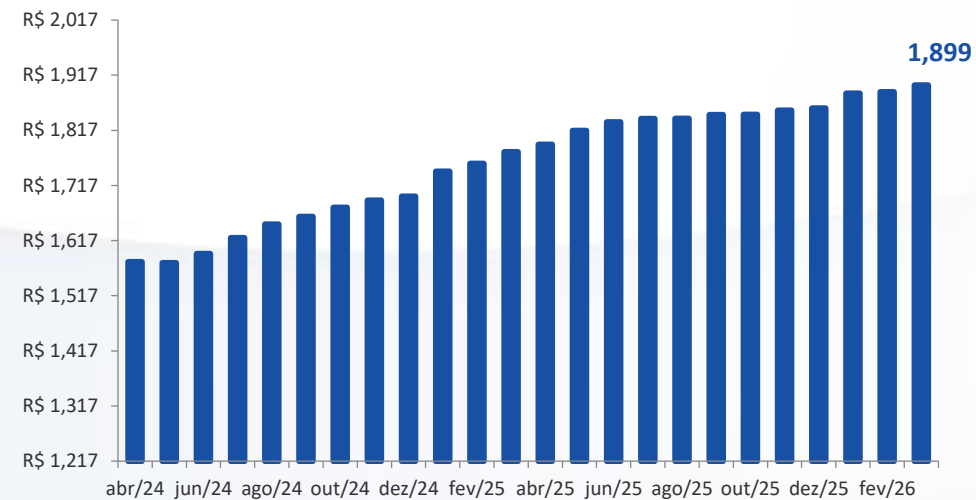
+ Taxa de Ocupação



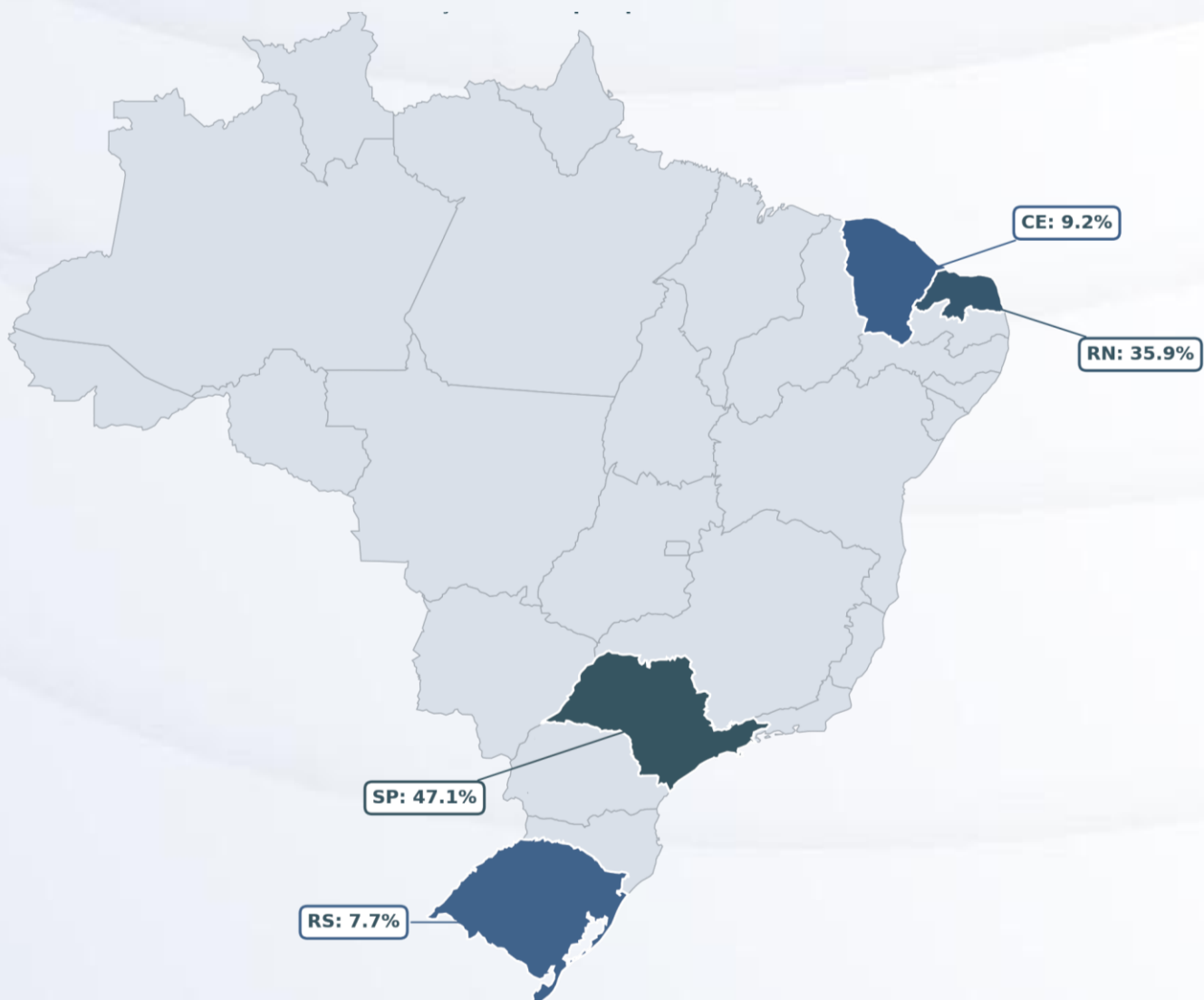
+ Vendas (R\$/m² - LTM)



+ NOI (R\$/m² - LTM)



+ Distribuição Geográfica (% NOI)



+ IGUATEMI ALPHAVILLE

+ Informações Técnicas

Inauguração: 2011	Expansões: Não Possui	ABL Total: 30.968 m²
Lojas: 187	Vagas Estac.: 1.690	Salas de Cinema: 9
Participação Atual: 21,00%	ABL Própria: 6.503	Entrada CPSH: Set/24

+ Dados Operacionais

Ocupação: 94,6%
Vendas LTM/m ² : 25.174
NOI LTM/m ² : 2.032



+ Lojas



RÁSCAL



SEPHORA



+ MIDWAY MALL

+ Informações Técnicas

Inauguração: 2005	Expansões: 3	ABL Total: 66.167 m²
Lojas: 289	Vagas Estac.: 3.660	Salas de Cinema: 7
Participação Atual: 18,59%	ABL Própria: 12.299	Entrada CPSH: —

+ Dados Operacionais

Ocupação: 99,2%
Vendas LTM/m ² : 25.635
NOI LTM/m ² : 2.014



+ Lojas



+ PARQUE SHOPPING DOM PEDRO

+ Informações Técnicas

Inauguração: 2002	Expansões: 6	ABL Total: 126.500 m²
Lojas: 383	Vagas Estac.: 8.000	Salas de Cinema: 15
Participação Atual: 3,02%	ABL Própria: 3.825	Entrada CPSH: —

+ Dados Operacionais

Ocupação: 98,8%
Vendas LTM/m ² : 18.202
NOI LTM/m ² : 1.711



+ Lojas



+ I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

+ Informações Técnicas

Inauguração: 2013	Expansões: Não Possui	ABL Total: 20.048 m²
Lojas: 83	Vagas Estac.: 1.300	Salas de Cinema: 0
Participação Atual: 20,63%	ABL Própria: 4.136	Entrada CPSH: Fev/24

+ Dados Operacionais

Ocupação: 95,4%
Vendas LTM/m ² : 21.109
NOI LTM/m ² : 1.288



+ Lojas



SCHUTZ



+ INTERNACIONAL GUARULHOS

+ Informações Técnicas

Inauguração: 1998	Expansões: 2	ABL Total: 75.211 m²
Lojas: 340	Vagas Estac.: 2.095	Salas de Cinema: 15
Participação Atual: 4,81%	ABL Própria: 3.618	Entrada CPSH: Out/25

+ Dados Operacionais

Ocupação: 99,4%
Vendas LTM/m ² : 17.776
NOI LTM/m ² : 1.607



+ Lojas

+ IGUATEMI BOSQUE FORTALEZA

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 1982	Expansões: 6	ABL Total: 90.165 m²
Lojas: 624	Vagas Estac.: 6.700	Salas de Cinema: 12
Participação Atual: 3,50%	ABL Própria: 3.156	Entrada CPSH: Set/23

+ Dados Operacionais

Ocupação: 89,7%
Vendas LTM/m ² : 27.758
NOI LTM/m ² : 2.020



+ Lojas

RCHLO
RIACHUELO

ZARA


Pão de Açúcar




COCO BAMBU
RESTAURANTE

 bodytech





+ SHOPPING PÁTIO PAULISTA

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 1989	Expansões: 3	ABL Total: 41.530 m²
Lojas: 308	Vagas Estac.: 1.638	Salas de Cinema: 7
Participação Atual: 2,08%	ABL Própria: 862	Entrada CPSH: —

+ Dados Operacionais

Ocupação: 99,0%
Vendas LTM/m ² : 39.330
NOI LTM/m ² : 4.230



+ 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

