

RELATÓRIO MENSAL DE ABRIL DE 2026

CAPITÂNIA REIT INSTITUCIONAL



CNPJ:
21.732.670/0001-72

Início do Fundo:
17/07/2015

Patrimônio Líquido:
R\$ 89.250.554

Patrimônio Líquido REIT Master:
R\$ 172.413.757

Patrimônio Líquido Estratégia:
R\$ 7.817.907.778

Gestor:
Capitânia Capital

Administrador:
BNYM

Tipo ANBIMA:
Multimercados Estratégia Específica

Público Alvo:
Investidores Profissionais

Prazo de Resgate:
90 dias corridos

Taxa de Administração e Gestão:
0,55% a.a. do Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:
20% do que exceder o IFIX

+ SUMÁRIO

01	Fundo	<u>3</u>
	Rentabilidade Acumulada Linha do Tempo e Comentário do Gestor	
02	Carteira	<u>6</u>
	Composição da Carteira Movimentações Atribuição de Performance Métricas de Risco	
03	Setores	<u>14</u>
	Principais Destaques no Período Setores: Logística, Lajes e Shoppings	
04	Comps	<u>20</u>
	Fundos de Logística Fundos de Lajes Corporativas Fundos de Shopping Fundos de Renda Urbana Fundos de CRI	
05	Anexos	<u>27</u>
	Glossário Disclaimer	

1

FUNDO

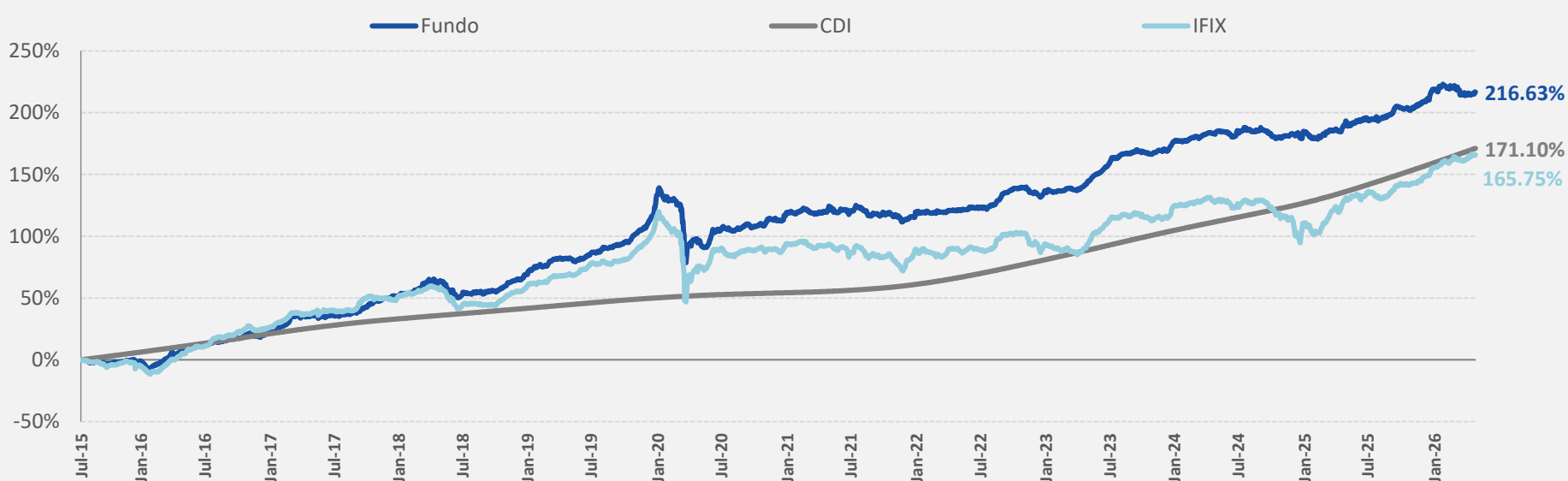
+ CAPITÂNIA REIT INSTITUCIONAL

O CAPITÂNIA REIT INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO – RESPONSABILIDADE LIMITADA é um fundo multimercado estratégia específica constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS: A política de investimento consiste em aplicar, no mínimo, 95% de seu patrimônio líquido em cotas do CAPITÂNIA REIT MASTER FIC DE FI MULTIMERCADO, inscrito no CNPJ sob o nº 18.447.898/0001-06 (Fundo Master), cuja política de investimento consiste em aplicar, no mínimo, 95% de seu patrimônio líquido em cotas de fundos de investimento imobiliário (FII).

OBJETIVO: O objetivo do fundo é obter retornos superiores à variação do Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) no longo prazo.

+ RENTABILIDADE ACUMULADA¹



Informações Gerais	Nov-25	Dez-25	Jan-26	Fev-26	Mar-26	Abr-26	LTM	Acumulado
PL do Fundo	100.097.029	101.535.828	99.658.002	103.307.056	90.028.472	89.250.554	113.586.159	-
% Fundo no Período	1,47%	3,06%	1,12%	-0,11%	-2,39%	0,89%	7,96%	216,63%
% IFIX no Período	1,86%	3,14%	2,27%	1,32%	-1,06%	1,53%	15,16%	165,75%
% CDI no Período	1,05%	1,22%	1,16%	1,00%	1,21%	1,09%	14,83%	171,10%

¹ Desde o início do fundo, em 17/07/2015.



+ LINHA DO TEMPO



+ COMENTÁRIO DO GESTOR

Rentabilidade no período

A rentabilidade do fundo em abril foi de 0,89% contra 1,53% do IFIX. Desde o seu início em 17/07/2015, o fundo rendeu +216,6% contra +165,7% do IFIX.

O fundo encerrou o mês com rentabilidade de 0,89%, sendo o principal destaque o setor de renda urbana (+1,04%) e o setor de shoppings (+0,39%). A menor contribuição veio do setor de FOF (-0,78%).

Carteira, Cenário e Perspectivas

A alocação do portfólio passou por ajustes estruturais profundos ao longo de abril, refletindo a estratégia de reciclagem de capital e adaptação ao cenário macroeconômico. A exposição ao segmento de renda urbana foi elevada de forma expressiva, passando de 11,20% em março para 28,00% do patrimônio líquido. Em contrapartida, reduzimos a participação em lajes corporativas de 24,81% para 14,49% e em logística de 20,78% para 13,35%. O setor de shoppings manteve-se como a principal tese da carteira, representando 30,09% do fundo, suportado por um carregamento atrativo com DY mediano de 9,10% nos pares de mercado e resiliência operacional frente à inflação. O segmento de FIAGRO também apresentou leve incremento, alcançando 5,07% da carteira, diversificando as fontes de rendimento isento.

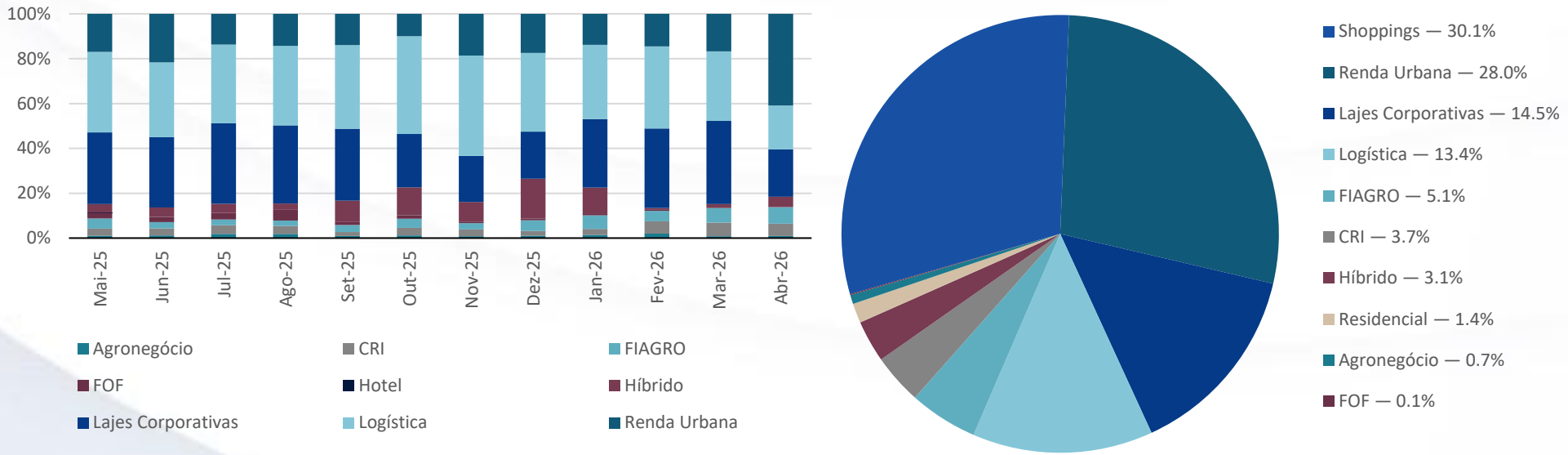
A dinâmica de preços no mercado secundário gerou impactos assimétricos na rentabilidade individual dos ativos. O fundo RBR TOP Offices (TOPP11) registrou recuo de 6,3% no mês. No terreno positivo, o Parque Dom Pedro Shopping Center (PQDP11) avançou 7,3%, contribuindo com 0,14% para o resultado consolidado do nosso fundo, refletindo a força do portfólio de varejo físico. O fundo HSI Renda Imobiliária (HSRE11) apresentou correção de 9,4%, subtraindo performance no curto prazo, embora a classe de renda urbana como um todo tenha entregue a maior atribuição setorial positiva no período, com 22,03% de contribuição ao retorno. O fundo Oportunidades Imobiliárias (CPOP11) recuou 5,1% e gerou a maior detração isolada, subtraindo 0,78% do resultado mensal.

Para o próximo período, a gestão manterá o foco na otimização da relação risco-retorno através do monitoramento ativo dos prêmios de risco imobiliários frente aos juros reais, que encerraram o mês pressionados com o índice IMA-B registrando avanço de 1,81% e o CDI rendendo 1,09%. A carteira atual apresenta um beta de 0,39 contra o IFIX e volatilidade anualizada de 4,55%.

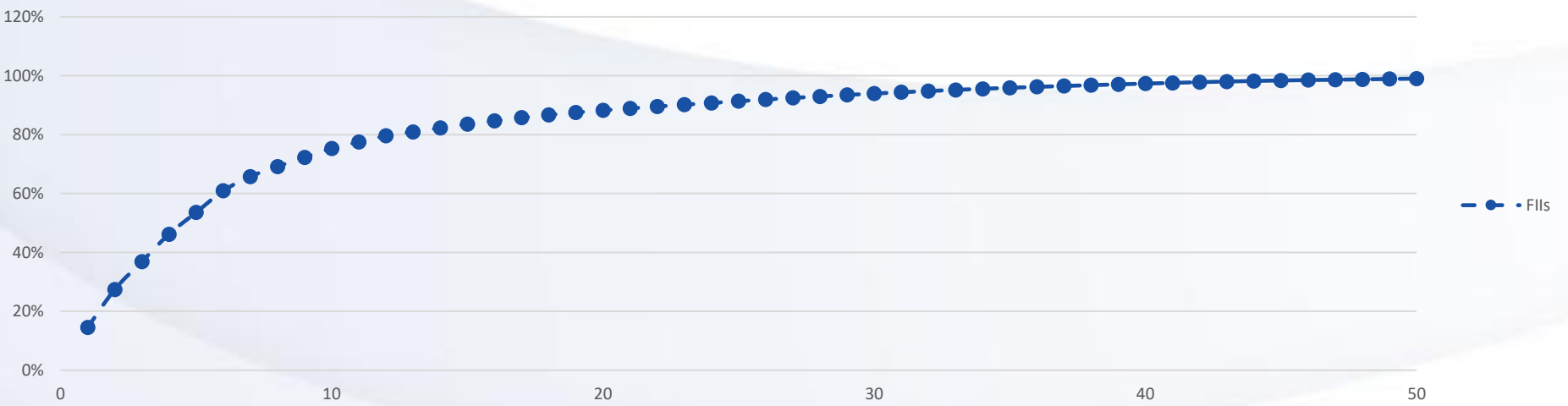
2

CARTEIRA

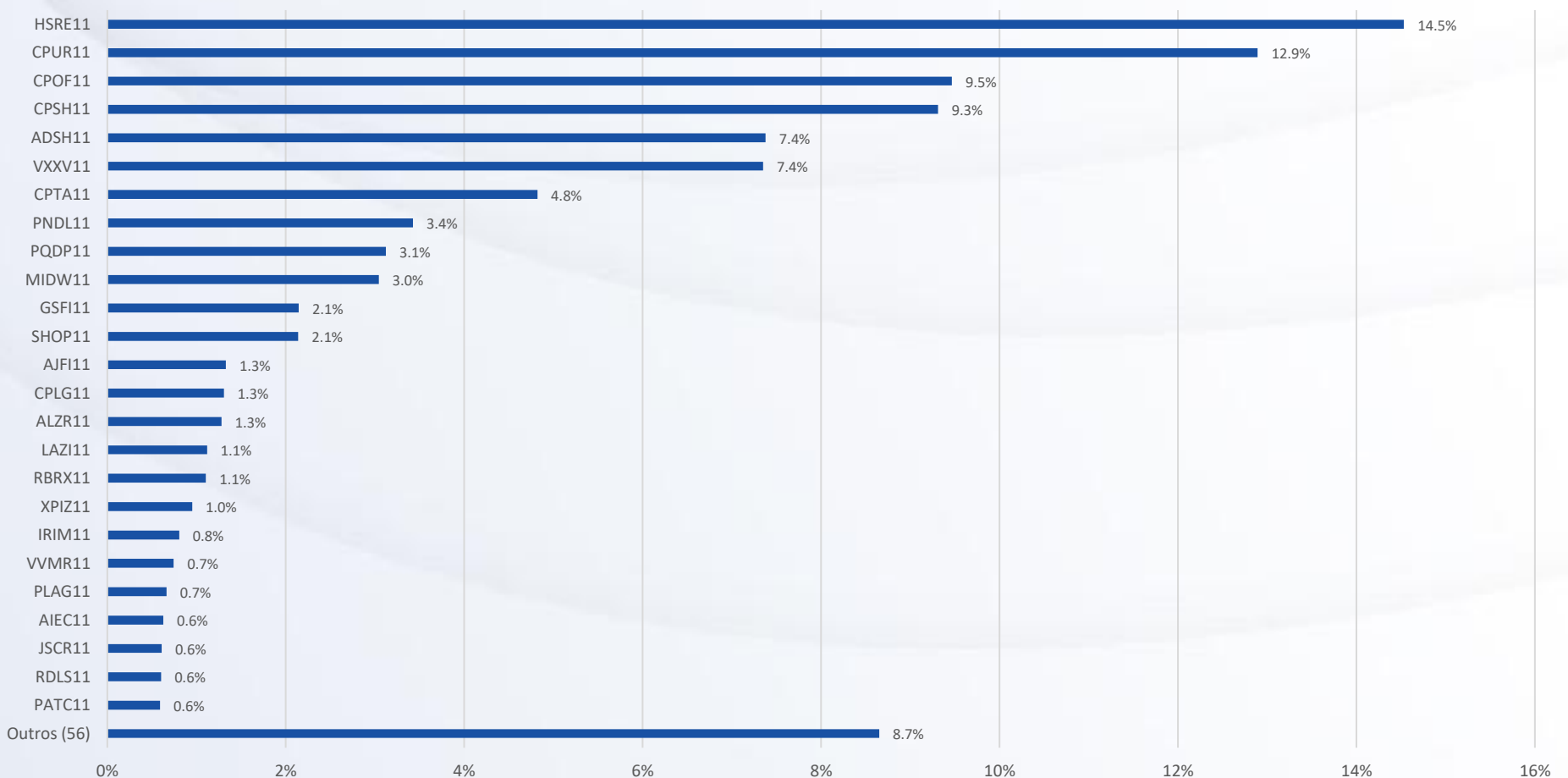
+ ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DA CARTEIRA DE FII [mensal e atual]



+ CONCENTRAÇÃO [# de fundos x % PL]

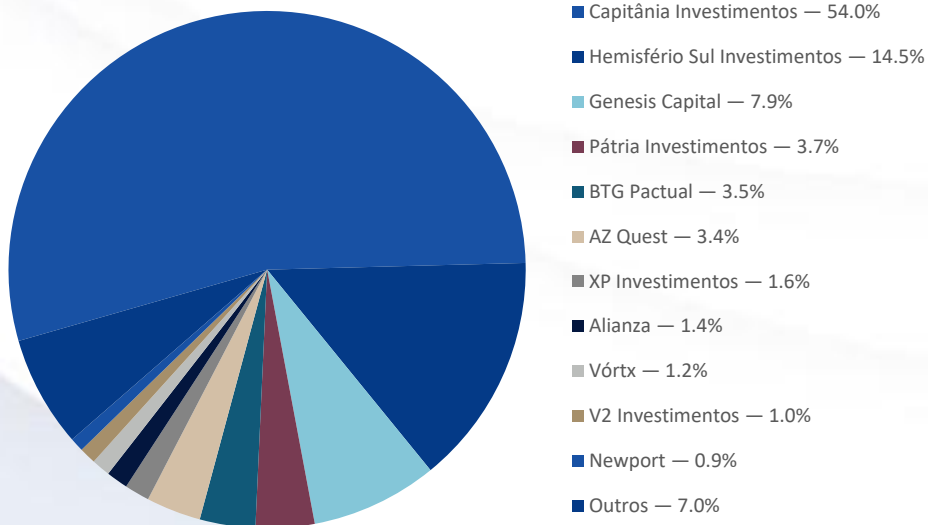


+ COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE FII [25 maiores posições]

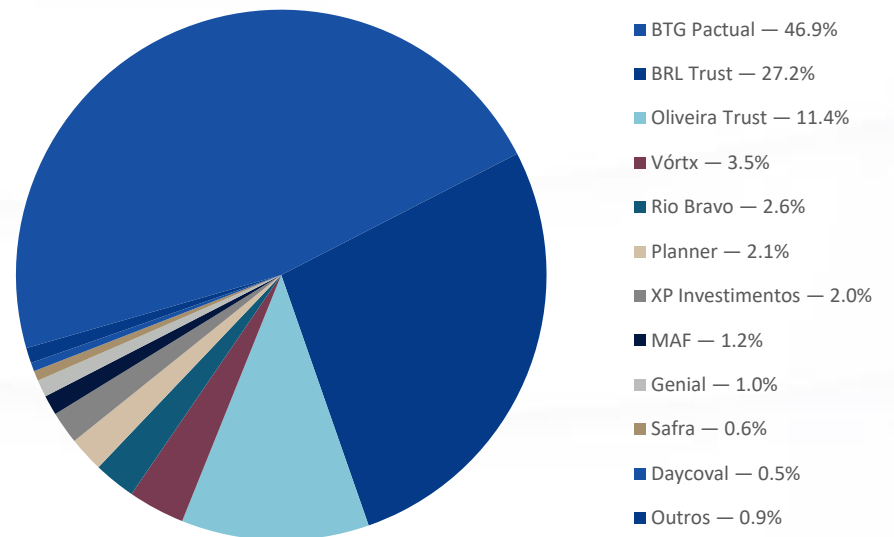


+ ALOCAÇÃO POR GESTOR E ADMINISTRADOR [carteira atual]

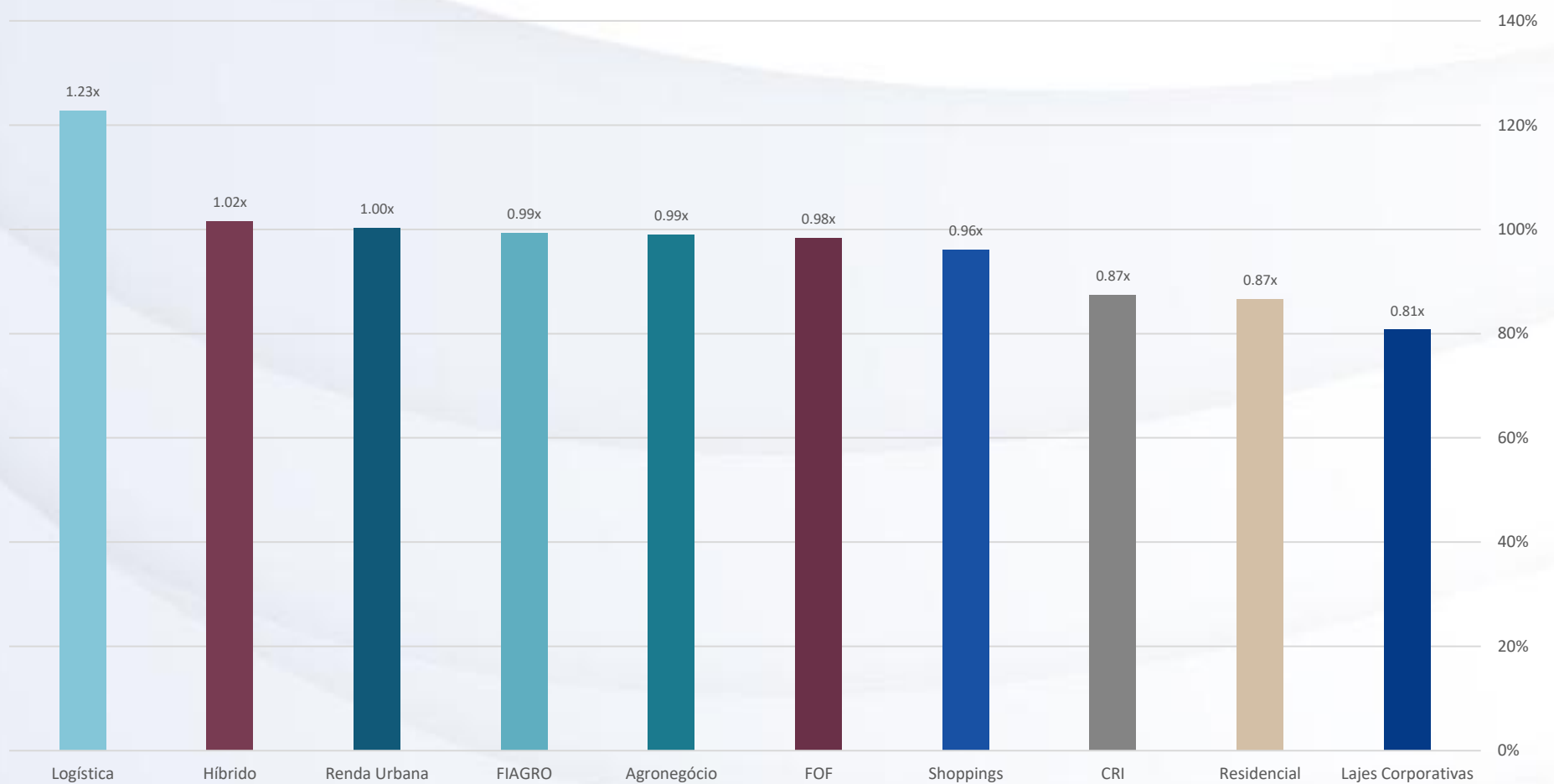
EXPOSIÇÃO POR GESTOR



EXPOSIÇÃO POR ADMINISTRADOR



+ P/VP POR SETOR [carteira atual]



+ CARTEIRA DO FUNDO

Ticker	Nome	Segmento	Gestão	Administração	P/VP	Volume	% do PI
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana	Hemisfério Sul Investimentos	BRL Trust	0.98x	24.792.804	14,53%
CPUR11	FII Capitânia Renda Urbana	Renda Urbana	Capitânia Investimentos	BTG Pactual	1.06x	21.999.092	12,89%
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas	Capitânia Investimentos	BTG Pactual	0.80x	16.151.420	9,47%
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings	Capitânia Investimentos	BTG Pactual	0.91x	15.887.417	9,31%
ADSH11	FII AD Shopping	Shoppings	Capitânia Investimentos	Oliveira Trust	1.05x	12.588.750	7,38%
VXXV11	FII Genesis Multiestratégia	Logística	Genesis Capital	BRL Trust	1.59x	12.542.687	7,35%
CPTA11	FIAGRO Capitânia CPTA	FIAGRO	Capitânia Investimentos	BTG Pactual	0.99x	8.225.932	4,82%
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística	AZ Quest	BRL Trust	0.94x	5.843.892	3,42%
PQDP11	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	Shoppings	BTG Pactual	BTG Pactual	1.01x	5.325.987	3,12%
MIDW11	FII Midway Mall	Shoppings	Capitânia Investimentos	Oliveira Trust	1.09x	5.190.840	3,04%
GSF11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings	Capitânia Investimentos	Planner	0.89x	3.659.601	2,14%
SHOP11	FII Multi Shoppings	Shoppings	Capitânia Investimentos	Rio Bravo	0.98x	3.651.385	2,14%
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings	Capitânia Investimentos	XP Investimentos	0.75x	2.267.892	1,33%
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística	Capitânia Investimentos	Vórtx	1.07x	2.232.539	1,31%
ALZR11	FII Alianza Trust Renda	Híbrido	Alianza	BTG Pactual	1.00x	2.181.498	1,28%
LAZI11	FII Lazio II	Híbrido	Vórtx	Vórtx	1.00x	1.908.417	1,12%
RBRX11	FII RBR Multiestratégia	CRI	Pátria Investimentos	BTG Pactual	0.89x	1.885.148	1,10%
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial	XP Investimentos	Oliveira Trust	0.99x	1.622.761	0,95%
IRIM11	FII Iridium	CRI	Iridium	BTG Pactual	0.79x	1.373.100	0,80%
VVMR11	FII V2 Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas	V2 Investimentos	BRL Trust	1.00x	1.269.075	0,74%
PLAG11	FII VBI Agro	Agronegócio	Pátria Investimentos	BTG Pactual	0.99x	1.131.933	0,66%
AIEC11	FII Arch Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas	Arch Capital	MAF	0.83x	1.071.377	0,63%
JSCR11	FII JS Recebíveis Imobiliários	CRI	Safra Asset	Safra	0.88x	1.037.670	0,61%
RDLS11	FII JGP Rio Design	Shoppings	JGP	BTG Pactual	1.00x	1.026.381	0,60%
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas	Pátria Investimentos	MAF	1.15x	1.005.474	0,59%
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido	Genesis Capital	BRL Trust	1.12x	990.717	0,58%
XPLG11	FII XP Logística	Logística	XP Investimentos	XP Investimentos	0.95x	915.909	0,54%
TOPP11	FII RBR TOP Offices	Lajes Corporativas	Pátria Investimentos	BTG Pactual	0.63x	870.761	0,51%
JDPA11	FII Jardim Paulistano	Lajes Corporativas	Central Capital	Vórtx	1.00x	838.784	0,49%
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings	Legatus Asset	BTG Pactual	0.87x	796.073	0,47%
NEWU11	FII Newport Renda Urbana	Lajes Corporativas	Newport	Genial	1.24x	784.805	0,46%
NEWL11	FII Newport Logística	Logística	Newport	Genial	0.82x	683.576	0,40%
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI	Guardian	Daycoval	0.93x	680.070	0,40%
JCIN11	FII JHSF Capital FOF Institucional	Shoppings	JHSF Capital	BTG Pactual	1.00x	619.163	0,36%
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas	BTG Pactual	BTG Pactual	0.55x	602.584	0,35%
BMCL11	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas	Argucia Capital	BTG Pactual	0.93x	526.293	0,31%
RBFY11	FII Rio Bravo For You	Residencial	Rio Bravo	Rio Bravo	0.83x	520.955	0,31%
VPPR11	FII V2 Prime Properties	Lajes Corporativas	V2 Investimentos	Vórtx	0.53x	471.962	0,28%
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana	Outros	BTG Pactual	0.66x	456.427	0,27%
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas	Pátria Investimentos	BRL Trust	0.64x	434.327	0,25%
SNAG11	FIAGRO Suno	FIAGRO	Suno Asset	Singulare	1.04x	428.471	0,25%
SAPI11	FII Santander Papéis Imobiliários	CRI	Santander	S3 Caceis	0.94x	401.684	0,24%
BLMO11	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas	Pátria Investimentos	BRL Trust	0.89x	394.696	0,23%
HCHG11	FII Hectare Recebíveis High Grade	CRI	Hectare Capital	Vórtx	0.91x	323.368	0,19%
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana	Capitânia Investimentos	BTG Pactual	1.21x	295.577	0,17%
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana	Vinci Partners	Daycoval	0.34x	216.353	0,13%
PMLL11	FII Pátria Malls	Shoppings	Pátria Investimentos	Genial	0.94x	214.083	0,13%
INOI11	FII Inter Oportunidade Imobiliária	Logística	Inter	Inter	1.00x	211.922	0,12%
SPXS11	FII SPX Syn Multiestratégia	Híbrido	SPX Capital	BTG Pactual	0.90x	199.934	0,12%
VOTS11	FII Tivio Securities	CRI	Tivio Capital	BEM	0.95x	197.521	0,12%
RBRK11	FII RBR Prime Offices	Lajes Corporativas	Pátria Investimentos	BTG Pactual	0.91x	194.024	0,11%
RBR511	FII Rio Bravo Renda Residencial	Residencial	Rio Bravo	Rio Bravo	0.51x	184.661	0,11%
CCME11	FII Canuma Multiestratégia	CRI	Canuma Capital	BTG Pactual	0.85x	174.894	0,10%
ALRM11	FII Alianza Renda Mais	CRI	Alianza	XP Investimentos	0.97x	131.544	0,08%
	Outros (27 ativos)				0.80x	999.585	0,59%

+ MOVIMENTAÇÕES

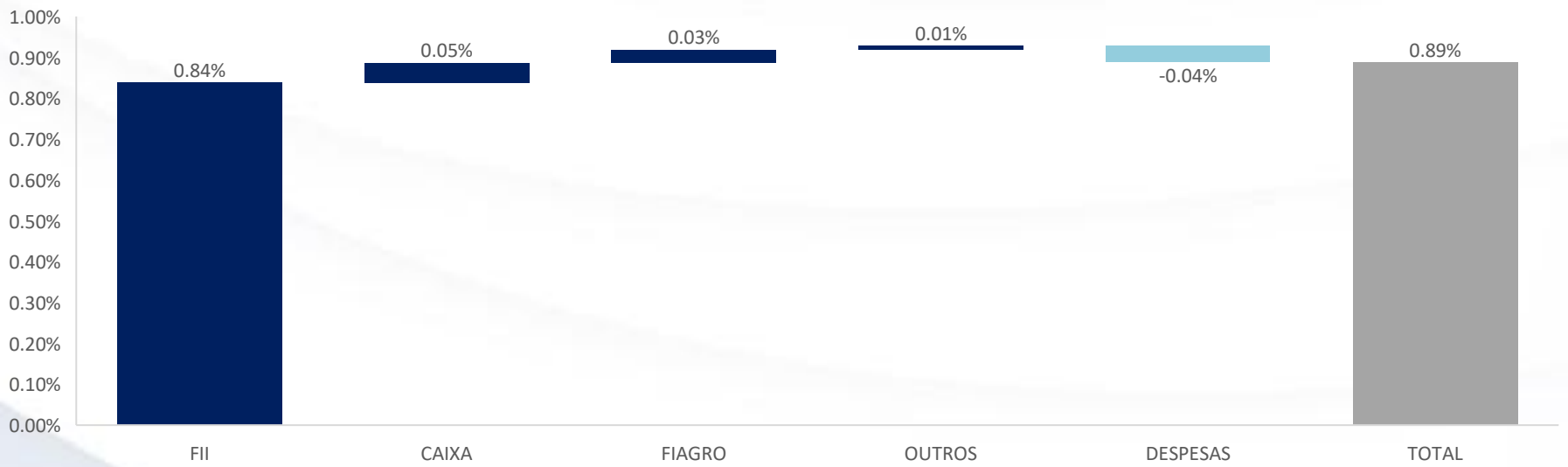
COMPRAS

Ativo	Quantidade	Preço Médio	Volume
ADSH11	1.882.659	10,52	19.801.200
CPUR11	1.731.920	10,30	17.840.790
JCIN11	67.978	150,01	10.197.119
HSRE11	94.252	78,75	7.422.521
HPDP11	51.198	91,95	4.707.526
RBRL11	31.383	83,38	2.616.908
CPSH11	231.261	10,70	2.473.485
LASC11	3.015	114,08	344.057
VPPR11	6.767	21,56	145.919
AJFI11	13.458	8,31	111.818
RBRP11	1.867	51,74	96.652
PLAG11	1.351	65,85	89.015
GSFI11	7.943	10,99	87.254
AIEC11	1.319	61,56	81.245
TRXF11	796	90,90	72.358
BPML11	630	93,05	58.680
VIUR11	12.522	2,49	31.230
CPLG11	1.952	11,61	22.671
PATC11	535	38,24	20.468
TOPP11	268	70,86	18.999
MAXR11	292	63,49	18.557
JSCR11	2.203	8,29	18.262
NEWU11	154	104,13	16.062
GZIT11	367	43,18	15.870
GSFI13	1.259	10,89	13.714
HOSI11	81	80,55	6.541
CBOP11	136	37,99	5.194
VVMR11	31	85,07	2.649
BLMO11	19	88,02	1.729
PQDP11	0	2.500,81	1.237
VVCO11	63	14,73	941
CRFF11	10	77,20	840
NEWL11	4	107,03	515
RBRS11	3	47,13	178
BMLC11	1	101,04	166
Outros (4 ativos)	-	-	241

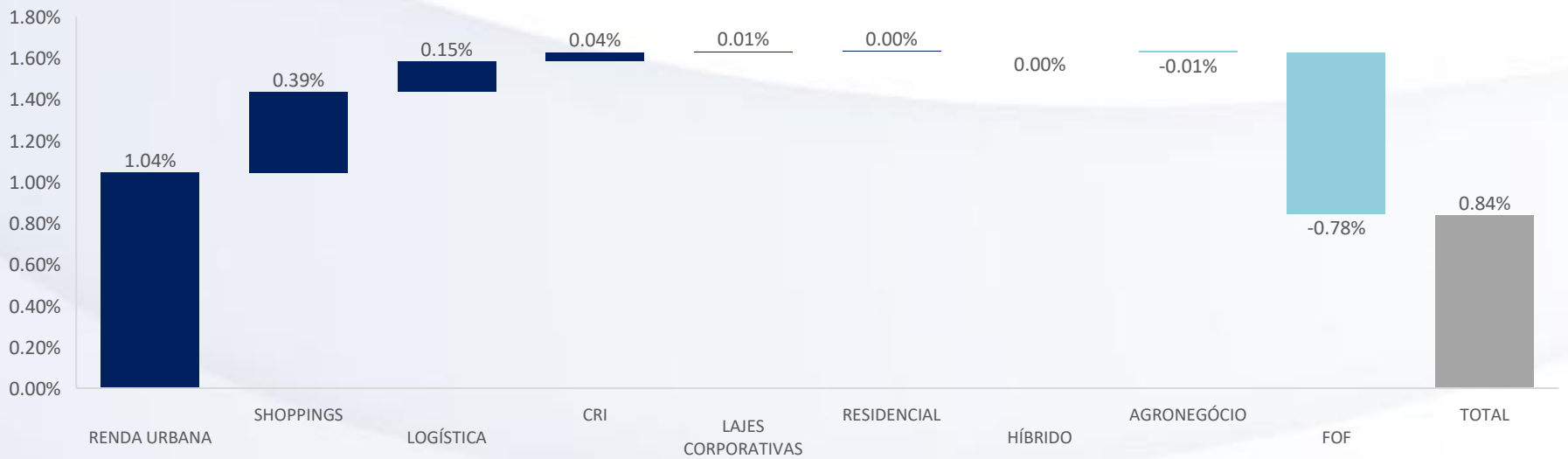
VENDAS

Ativo	Quantidade	Preço Médio	Volume
CPUR11	1.845.221	10,39	19.172.079
ADSH11	1.435.409	10,54	15.127.022
JCIN11	65.740	149,99	9.860.785
VXXV11	10.194	754,26	7.689.543
VVCO11	296.985	14,98	4.448.562
RBRL11	44.626	85,08	3.796.714
CPSH11	348.348	10,64	3.707.198
HPDP11	35.208	93,29	3.284.624
CPOF11	24.887	103,92	2.586.381
MIDW11	193.517	10,68	2.067.190
RBRP11	23.746	52,20	1.239.628
RBRX11	60.654	8,74	530.307
VPPR11	18.864	21,69	409.245
LASC11	3.232	113,92	368.204
BPML11	2.723	92,72	252.517
AZPL11	17.517	7,66	134.260
TRXF11	769	91,72	70.608
PMIS11	8.214	8,10	66.572
GLOG11	471	72,95	34.362
GZIT11	512	43,30	22.211
HREC11	327	8,39	2.750
HSRE11	1	93,28	138
NEWU11	0	114,34	84
TRXY11	0	9,00	2
CPLG12	102.379	0,00	0
GSFI12	1.259	0,00	0

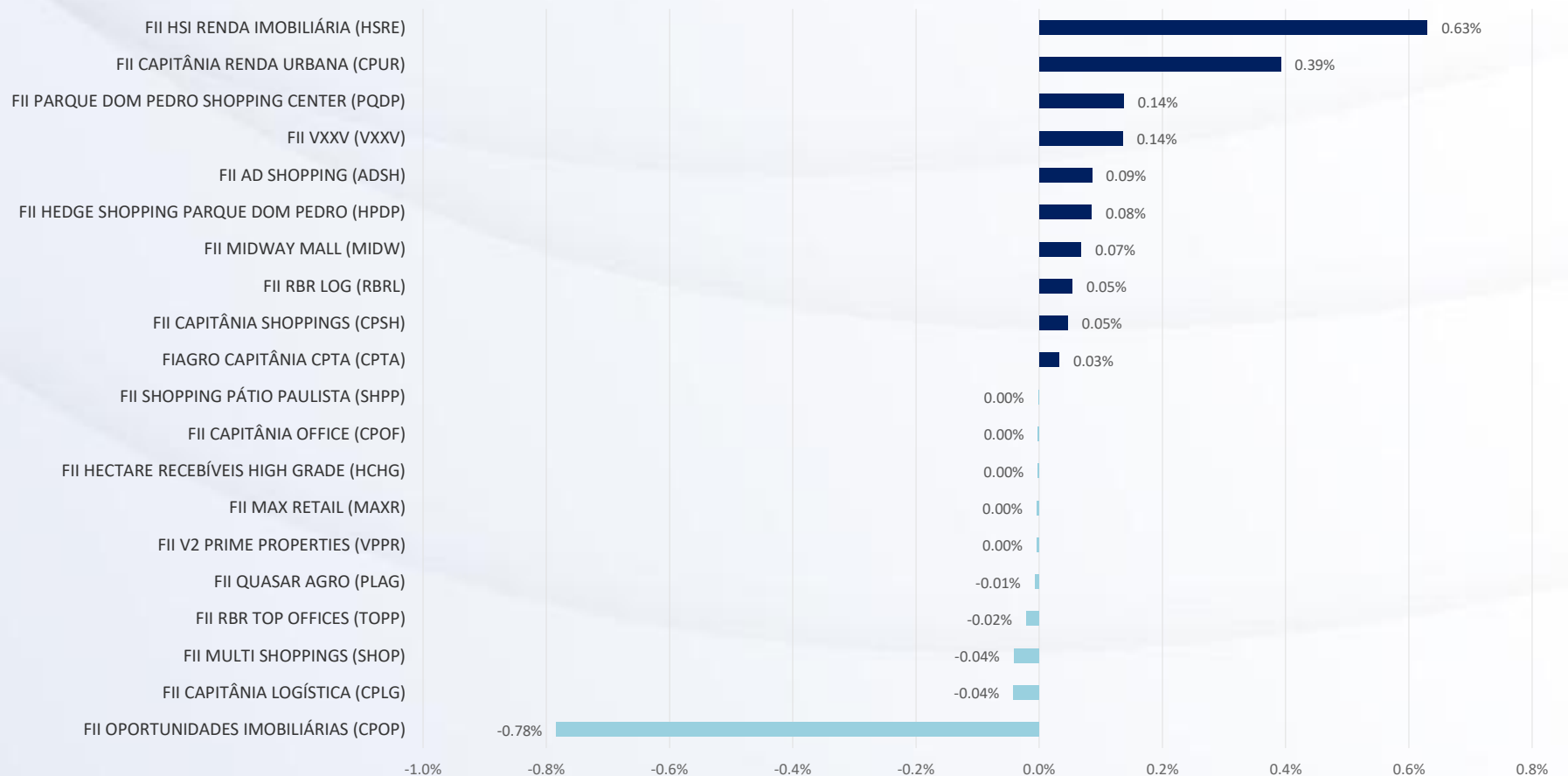
+ ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE MENSAL [por classe]



+ ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE MENSAL [por setor]



+ ATIVOS COM MAIOR IMPACTO NO RETORNO



+ ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE HISTÓRICA [por ano]

Ano	Operações (#)	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada (% a.a.)
2014	41	-641,061,309	657,773,830	93,713,382	90.2%	771,116	111,197,019	14.0%
2015	11	-332,938,222	335,759,829	17,127,348	81.8%	127,703	20,076,658	8.7%
2016	5	-31,145,170	34,141,441	1,460,745	100.0%	0	4,457,015	26.4%
2017	4	-31,205,604	28,970,907	3,285,901	75.0%	257,190	1,308,393	4.6%
2018	17	-437,659,899	459,002,092	14,222,733	88.2%	158,244	35,723,170	24.4%
2019	24	-1,791,882,362	1,744,012,822	112,131,086	75.0%	14,589,028	78,850,574	6.5%
2020	31	-1,747,167,163	1,680,375,146	74,030,395	80.6%	50,051,464	57,289,843	6.9%
2021	27	-228,547,256	201,850,076	29,160,872	74.1%	2,331,992	4,795,684	2.2%
2022	19	-82,442,523	77,814,049	2,856,448	89.5%	5,084,751	3,312,725	9.9%
2023	16	-1,445,827,858	1,428,091,468	21,132,006	68.8%	29,788,815	33,184,432	11.1%
2024	27	-649,006,310	639,889,508	5,809,081	81.5%	5,217,641	1,909,920	2.2%
2025	20	-738,484,768	684,562,211	29,954,680	35.0%	62,144,241	38,176,364	27.5%
2026	1	-105,000	0	51	0.0%	106,300	1,351	14.7%
13 anos	243	-8,157,473,444	7,972,243,378	404,884,727		170,628,485	390,283,146	10.1%

+ ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE HISTÓRICA [por status]

Status	Operações (#)	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada (% a.a.)
Aberta	54	-4,402,161,597	4,184,858,150	213,823,401	22.2%	170,628,485	167,148,440	7.9%
Encerrada	189	-3,755,311,847	3,787,385,228	191,061,326	77.8%	0	223,134,706	12.1%
Total	243	-8,157,473,444	7,972,243,378	404,884,727		170,628,485	390,283,146	10.1%

+ ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE HISTÓRICA [por setor]

Setor	Operações (#)	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada (% a.a.)
Shoppings	32	-1,683,014,732	1,653,968,872	55,371,527	13.2%	39,978,266	66,303,932	8.9%
Lajes Corporativas	50	-1,528,266,378	1,490,027,457	81,012,397	20.6%	15,124,725	57,898,200	6.3%
Renda Urbana	13	-1,994,790,824	1,970,030,744	70,819,584	5.3%	42,821,250	88,880,754	11.6%
Logística	38	-1,542,217,612	1,542,646,451	64,504,589	15.6%	8,349,536	73,282,963	10.9%
CRI	50	-529,454,369	504,077,552	60,735,172	20.6%	15,498,645	50,857,001	13.2%
Agência	4	-13,703,743	14,053,150	301,675	1.6%	0	651,081	28.2%
FOF	26	-582,457,270	570,022,530	20,254,296	10.7%	35,627,959	43,447,514	17.7%
FIAGRO	2	-3,860,052	3,651,907	51,609	0.8%	106,300	-50,236	0.0%
Híbrido	6	-87,190,565	76,137,642	7,033,137	2.5%	1,581,151	-2,438,635	-4.5%
Residencial	13	-27,815,505	25,469,599	1,282,781	5.3%	2,189,743	1,126,618	7.4%
Agronegócio	3	-122,654,441	88,693,329	36,282,065	1.2%	9,350,911	11,671,863	18.3%
Outros	1	-14,000,000	10,210,180	4,523,052	0.4%	0	733,232	11.0%
Hotel	3	-26,043,988	21,124,867	2,318,096	1.2%	0	-2,601,025	-9.2%
Educacional	1	-145,656	134,232	6,648	0.4%	0	-4,776	-4.1%
Hospital	1	-1,858,307	1,994,868	388,099	0.4%	0	524,660	15.9%
15 setores	243	-8,157,473,444	7,972,243,378	404,884,727		170,628,485	390,283,146	10.1%

MÉTRICAS DE RISCO

Volatilidade Anualizada

4,55%

12 meses

Sharpe Ratio

-1,26

vs CDI

Max Drawdown

-25,43%

Desde o início

VaR 95%

-0,44%

Diário

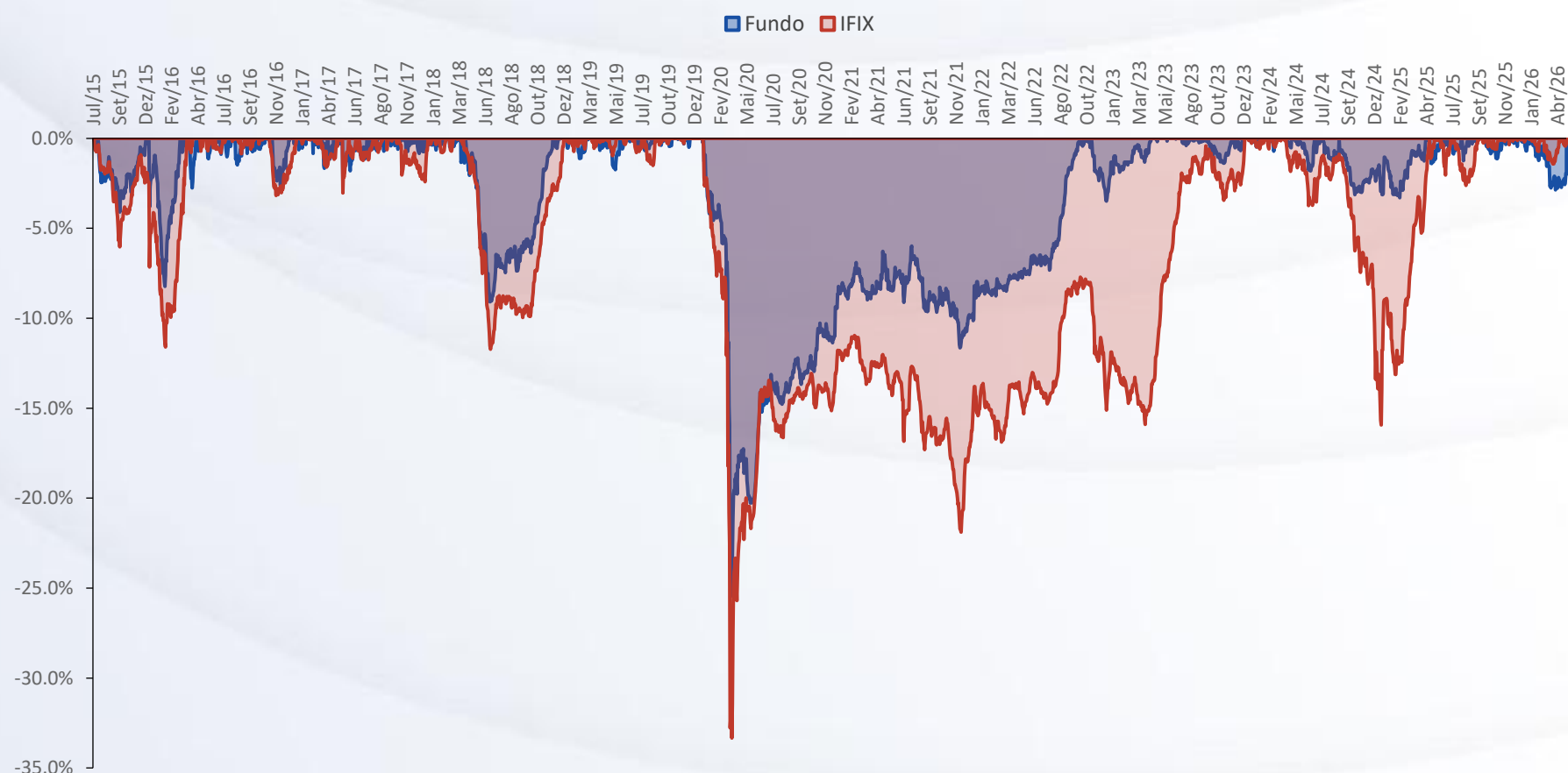
RETORNO AJUSTADO AO RISCO [12M]

Métrica	Fundo	CDI	IFIX
Retorno 12M	9,12%	14,89%	15,54%
Volatilidade 12M	4,55%	0,01%	4,12%
Sharpe Ratio	-1,26	—	0,16
Sortino Ratio	-1,74	—	—
Max Drawdown	-2,86%	—	-2,61%
VaR 95% (diário)	-0,44%	—	-0,37%
Tracking Error vs CDI	4,94%	—	—
Beta vs IFIX	0,39	—	1,00

ESTATÍSTICAS [desde o início]

Métrica	Fundo	CDI	IFIX
Meses Positivos	100	130	87
Meses Negativos	30	0	43
Meses acima	—	61	73
Meses abaixo	—	69	57
Retorno máx. mensal	12,21%	1,28%	10,63%
Retorno mín. mensal	-13,88%	0,13%	-15,85%
Volatilidade anualiz.	8,58%	1,15%	10,95%
Patrimônio Líquido	R\$ 89.250.554		
PL médio (12m)	R\$ 113.586.159		
PL estratégia	R\$ 7.817.907.778		

DRAWDOWN HISTÓRICO



* Métricas calculadas com base em retornos diários dos últimos 12 meses. VaR paramétrico com intervalo de confiança de 95%.

Fonte: Capitânia.

3

SETORES

+ PRINCIPAIS DESTAQUES NO PERÍODO

FII Capitânia Office (CPOF11 - 9,5% do PL):

- Venda do Edifício Oscar Freire Office para o Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário, com os seguintes termos: i. Valor total da transação de R\$ 132 milhões, sendo R\$ 99 milhões pagos à vista após superação de condições precedentes e R\$ 33 milhões a título de *earn-out* com vencimento em até 12 meses; ii. Compromisso de pagamento de Renda Mínima Garantida pelo fundo vendedor no valor de R\$ 50 mil mensais, pelo prazo de 12 meses; iii. O imóvel está 100% locado para a Souza Cruz Ltda. e Bati Brasil Restaurantes Ltda.; iv. A conclusão da operação está sujeita a condições precedentes usuais, incluindo a não manifestação do direito de preferência das locatárias, com fechamento estimado em até 15 dias; v. A transação apresenta um *cap rate* de 7,90% a.a., lucro projetado de R\$ 7 milhões e TIR de 12,80% a.a.

FII Panorama Desenvolvimento Logístico (PNDL11 - 3,4% do PL):

- Venda da totalidade das quotas da PNDL 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., detentora de 32,75127% do imóvel de matrícula nº 217.367 (Barueri/SP), pelo valor total de R\$ 71.488.452,79, com a seguinte estrutura de pagamento: (i) R\$ 62.917.017,79 pagos à vista na data da operação; (ii) R\$ 6.550.000,00 a serem pagos em 12 meses, condicionados ao cumprimento de obrigações; e (iii) R\$ 2.021.435,00 a serem pagos em 12 meses.

FII Capitânia Logística (CPLG11 - 1,3% do PL):

- Celebração de contrato de locação atípico (Built to Suit) com a empresa Amazon Serviços de Varejo do Brasil Ltda para o desenvolvimento de ativo logístico em São José dos Pinhais (PR). Os detalhes da operação incluem: (i) O projeto contará com área bruta locável (ABL) total de 60.705 m², sendo o fundo proprietário de uma fração ideal de 77%; (ii) O contrato de locação possui prazo de 120 meses, com reajuste anual pelo IPCA e garantia de fiança corporativa; (iii) O custo total do projeto é de R\$ 392,3 milhões, com Yield on Cost projetado de 10,50% ao ano; (iv) A conclusão definitiva do negócio está sujeita a condições resolutivas, incluindo auditorias jurídica e técnica; (v) A entrega do ativo ao inquilino está prevista para dezembro de 2026, com início das obras em março de 2026.

FII Alianza Trust Renda (ALZR11 - 1,3% do PL):

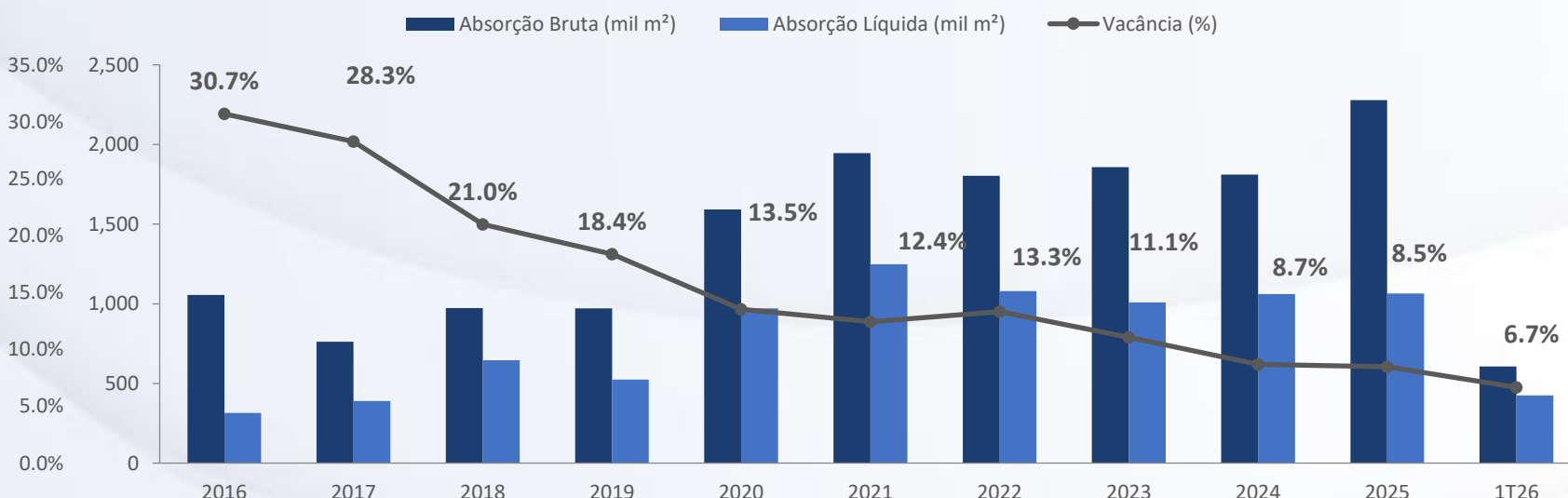
- Aquisição do Edifício Corporativo Oscar Freire Office e da Loja Chabad, localizados em São Paulo/SP, pelo valor total de R\$ 132 milhões. (i) O preço será pago da seguinte forma: R\$ 99 milhões à vista (em até 5 dias úteis após condições precedentes) e R\$ 33 milhões via *earn-out* em 12 meses, condicionado ao cumprimento de obrigações contratuais; (ii) O vendedor garantirá uma Renda Mínima Garantida (RMG) de R\$ 50 mil mensais pelo período de 12 meses; (iii) O ativo possui 5.266 m² de ABL, com contratos de locação típicos de longo prazo (vencimentos em 2032 e 2033) com a BAT Brasil e o Restaurante Arturito; (iv) A transação apresenta um *cap rate* estimado de 10,51% a.a. no primeiro ano, com impacto projetado de R\$ 0,0075 por cota/mês.

SETOR DE LOGÍSTICA

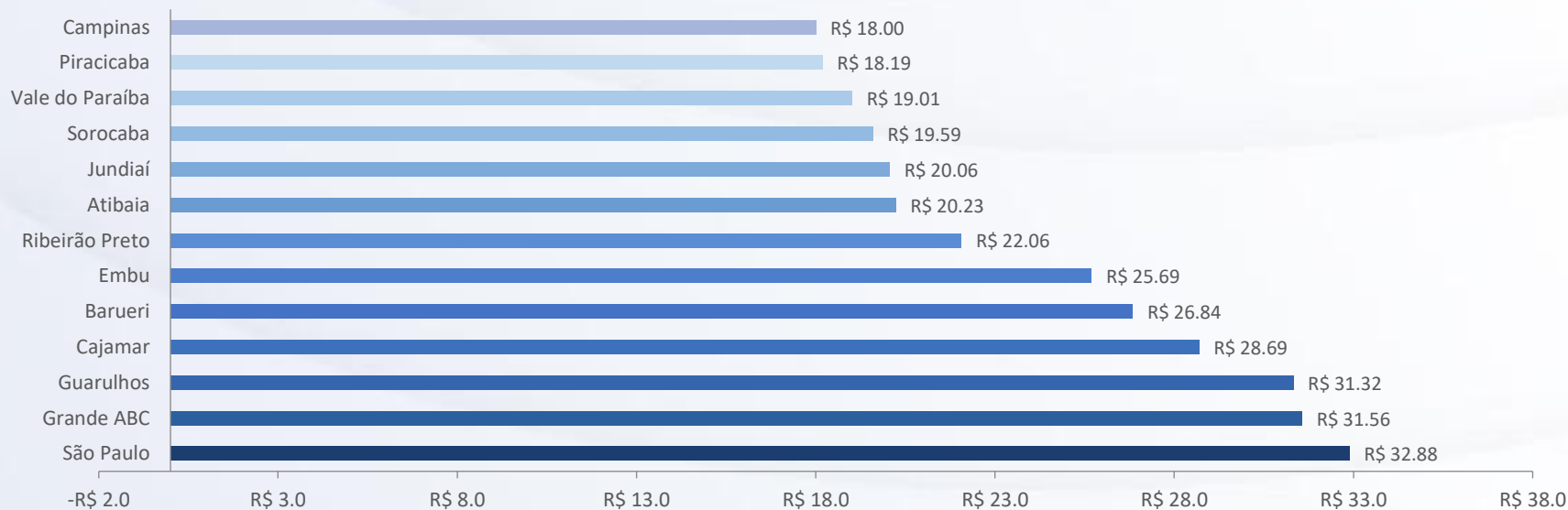
Galpões A e A+

- O mercado de condomínios logísticos de alto padrão no estado de São Paulo encerrou o 1T26 com taxa de vacância de 6,66%, recuando 181 bps frente aos 8,47% do 4T25 — o menor patamar desde 2020 —, impulsionado por absorção líquida positiva de 425 mil m² no trimestre. A absorção bruta atingiu 607 mil m² no trimestre e 2,41 milhões de m² nos últimos 12 meses, enquanto a absorção líquida somou 1,37 milhão de m² no acumulado anual. O estoque total do mercado atingiu 13,83 milhões de m² (classes A e A+), com apenas 191 mil m² de novo estoque entregue no trimestre — menor volume em vários anos —, refletindo desaceleração nas entregas após o ciclo expansivo de 2024-2025.
- O preço médio pedido avançou para R\$ 26,34/m² (novo máximo histórico nominal) e o valor médio de mercado ficou em R\$ 25,86/m². As regiões mais valorizadas em valor de mercado foram: São Paulo (cidade) em R\$ 32,88/m², Grande ABC em R\$ 31,56/m², Guarulhos em R\$ 31,32/m², Cajamar em R\$ 28,69/m² e Barueri em R\$ 26,84/m². A demanda continua liderada pelo e-commerce — Mercado Livre consolidou-se como principal ocupante com 1,53 milhão de m², seguido por Shopee (449 mil m²) e Amazon (296 mil m²).
- Para 2026-2028, o pipeline totaliza 2,31 milhões de m² previstos para entrega, com Guarulhos (658 mil m²) e Cajamar (485 mil m²) concentrando o maior volume futuro. Do pipeline projetado para 2026, 102 mil m² encontravam-se pré-locados ao final do 1T26. A SiiLA projeta taxa de vacância de 6,98% no cenário-base de 2026, com faixa entre 6,28% (melhor cenário) e 7,68% (pior cenário); a absorção bruta projetada para 2026 é de 2,2 milhão de m² e a líquida de 1,2 milhão de m². A perspectiva segue diferenciada por região: Atibaia e Vale do Paraíba operam próximos ao pleno emprego, enquanto Ribeirão Preto (19,21%) e Embu (11,55%) concentram o maior estoque vago do mercado.

Absorção (mil m²) e Taxa de Vacância — Galpões SP Classes A+ e A



Valor Médio de Mercado por Região — 1T26 (R\$/m²/mês)



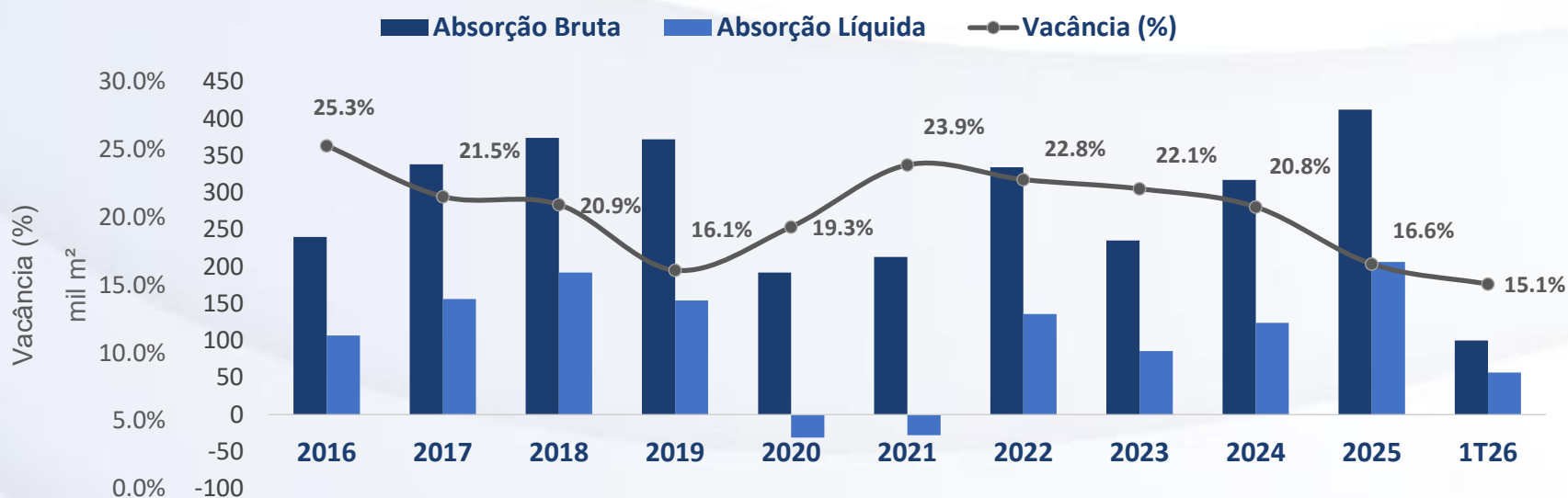


SETOR DE LAJES CORPORATIVAS

Lajes A e AA

- O mercado de lajes corporativas de alto padrão em São Paulo registrou continuidade do ciclo positivo no 1T26, com a taxa de vacância recuando para 15,07% — queda de 148 bps frente aos 16,55% do 4T25 —, e absorção líquida de 57 mil m² no trimestre, totalizando 204 mil m² nos últimos 12 meses. A absorção bruta atingiu 100 mil m² no 1T26 e 383 mil m² no período de 12 meses, reforçando a consistência da demanda mesmo em um cenário macroeconômico mais desafiador. O principal negócio do trimestre foi a locação de 16,6 mil m² pela Uber no JK Square, destacando a preferência das grandes empresas de tecnologia pelos eixos prime.
- Os preços pedidos seguiram em alta, com o valor médio de mercado avançando para R\$ 149,77/m² (vs. R\$ 147,70 no 4T25), e regiões prime mantendo níveis elevados: Faria Lima em R\$ 297,86/m², Itaim Bibi em R\$ 312,89/m² e JK em R\$ 267,75/m². Não houve entrega de novo estoque no 1T26, contribuindo para o equilíbrio entre oferta e demanda. O pipeline para os próximos 2 anos soma aproximadamente 378 mil m², com taxa de pré-locação de 55% para as entregas previstas em 2026, o que limita o risco de pressão adicional sobre a vacância.
- Para 2026, a perspectiva permanece construtiva: o cenário-base da Siila projeta vacância em 15,4% ao final do ano (melhor cenário: 13,9%; pior cenário: 15,5%), com absorção líquida projetada de 190 mil m² para o ano completo e bruta de 400 mil m². Destaque positivo para Pinheiros, que registrou absorção líquida de 43 mil m² nos últimos 12 meses e conta com 117 mil m² de estoque futuro, consolidando-se como o submercado de maior crescimento de ocupação no CBD. A combinação entre vacância em queda, preços resilientes e demanda consistente sustenta a tese de manutenção do ciclo de valorização, com proprietários mantendo postura firme nas negociações, sobretudo nos eixos prime.

Absorção (mil m²) e Taxa de Vacância — CBD SP Classes A+ e A



Preço Médio Pedido por Submercado — 1T26 (R\$/m²/mês)



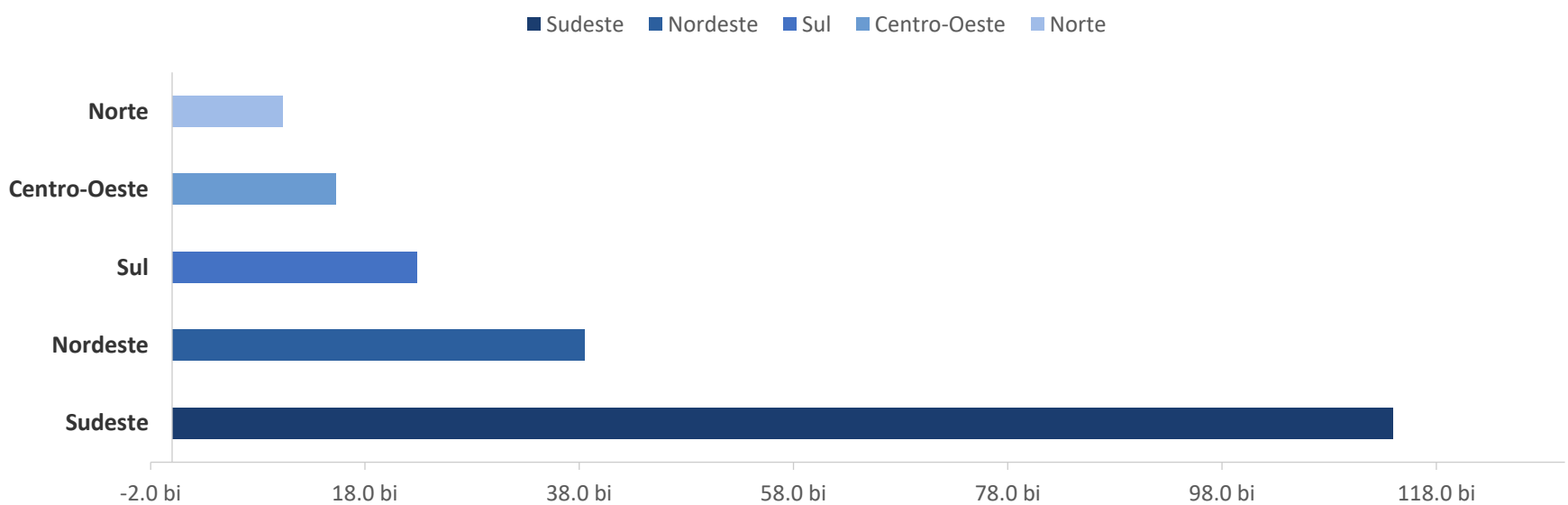


SETOR DE SHOPPING CENTERS

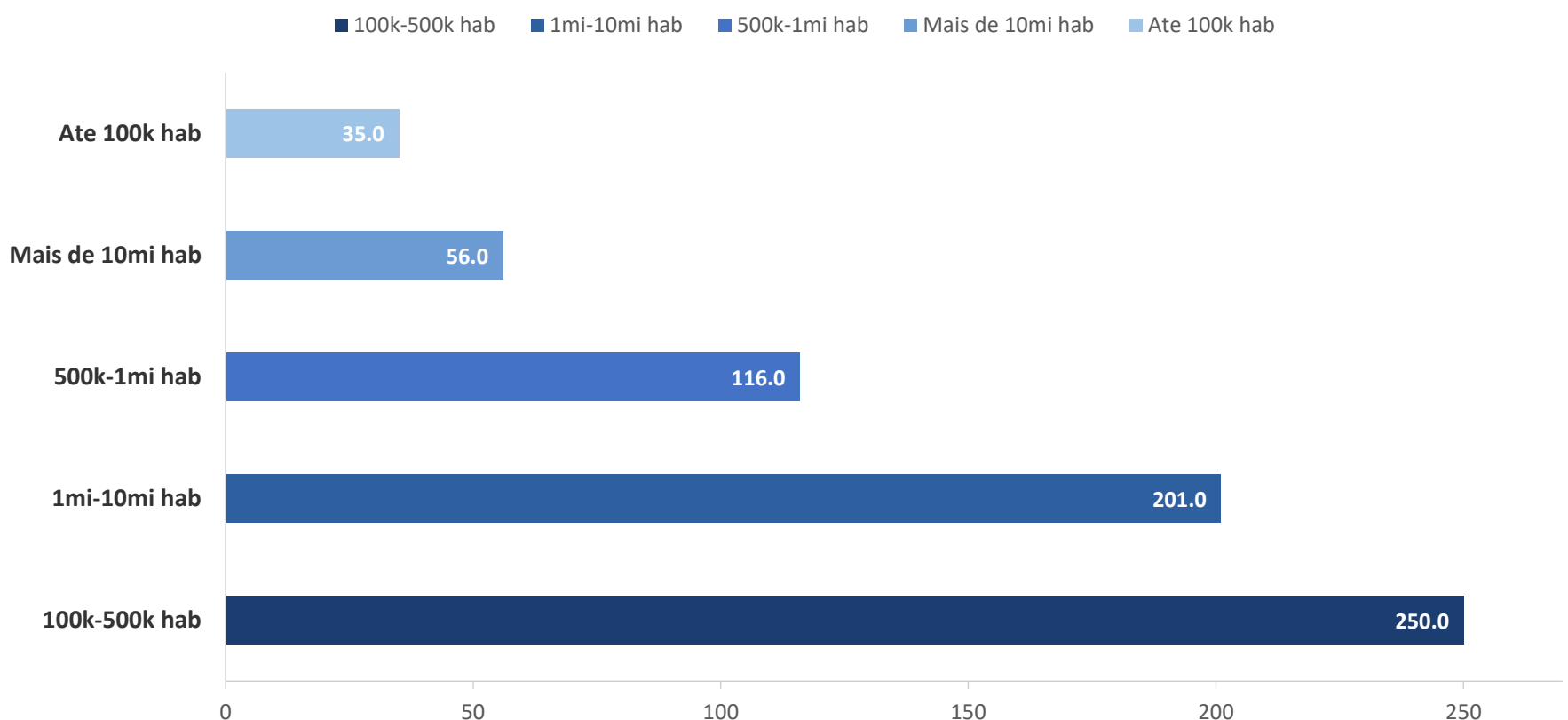
Shoppings no Brasil

- O setor de shopping centers brasileiro encerrou 2025 com resultados sólidos, segundo o Perfil do Setor 2026 da Abrasce. São 658 shoppings em operação no país, com 11 inaugurações previstas, totalizando ABL de 18,31 milhões de m² (+0,9% vs. 2024) e 124.791 lojas (+1,2%). O faturamento anual de vendas atingiu R\$ 200,9 bilhões (+1,2%), sustentado por 471 milhões de visitas mensais e tempo médio de permanência de 80 minutos por visita. O setor emprega diretamente 1.082.750 pessoas (+0,9%) e conta com 1.071.465 vagas de estacionamento (+0,6%).
- Em termos regionais, o Sudeste concentra a maior parcela do setor, com 332 shoppings, R\$ 113,9 bilhões em vendas e ABL de 9,68 milhões de m². O Nordeste responde por 110 shoppings e R\$ 38,5 bilhões em vendas, seguido pelo Sul (112 shoppings, R\$ 22,8 bi), Centro-Oeste (72 shoppings, R\$ 15,3 bi) e Norte (32 shoppings, R\$ 10,3 bi). A capilaridade do setor cobre 658 cidades, com 58% dos shoppings localizados em capitais e 42% em outros municípios, reflexo do processo contínuo de interiorização.
- A perspectiva estrutural do setor permanece positiva: nos últimos 25 anos, o número de shoppings cresceu +18,9% a cada ciclo de 5 anos em média, a ABL avançou +30,4% e o faturamento +56,1%. O perfil do mix continua majoritariamente tradicional (84%), com crescimento relevante dos formatos lifestyle/open mall, outlet e temático. Os shoppings consolidam-se como plataformas de conveniência, lazer e serviços, com expansão contínua de gastronomia e experiência além do varejo tradicional.

Vendas por Região (R\$ bilhões, 2025)



Shoppings por Porte de Cidade — 2025 (658 total)



4

COMPS

COMPS – FUNDOS DE LOGÍSTICA



Os fundos de logística estão negociando a um cap rate de 9,48% em média.

Código	Cotação (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	P/VP (%)	DY 12M (%)	% Mês (%)	% 12M (%)	EV/ABL (R\$/m ²)	Cap Rate (%)	NOI/ABL (R\$/m ²)	Debt/Equity (%)	ADTV 3M (R\$ milhões)
HGLG11	155,90	6.610,9	94,38%	8,44%	0,00%	5,47%	3.552	8,88%	26,93	18,74%	14,9
BTLG11	103,58	5.521,9	101,06%	9,15%	0,00%	12,27%	3.660	7,77%	24,07	15,79%	12,9
XPLG11	99,85	3.995,6	94,90%	9,77%	0,00%	9,28%	3.425	9,93%	29,36	24,52%	6,1
GARE11	8,32	2.406,0	89,43%	11,80%	0,00%	5,43%	4.536	10,23%	38,66	0,00%	17,0
BRCO11	116,84	2.105,6	101,54%	9,14%	0,00%	14,27%	3.994	8,49%	30,30	22,46%	7,8
LVBI11	107,42	1.731,5	90,51%	8,28%	0,00%	14,45%	3.192	10,22%	27,39	4,09%	3,4
VILG11	100,91	1.513,4	91,92%	8,70%	0,00%	27,37%	2.754	9,97%	23,20	13,84%	3,5
HSLG11	92,76	1.174,3	84,85%	8,96%	0,00%	21,69%	2.969	10,59%	26,20	29,46%	0,9
RBRL11	84,48	564,9	83,90%	11,31%	0,00%	18,13%	2.340	12,25%	23,88	5,65%	1,5
TRBL11	71,46	553,0	92,70%	10,37%	0,00%	27,18%	2.850	12,42%	30,55	16,68%	1,5
XPIN11	68,74	491,5	65,91%	13,98%	0,00%	11,73%	1.975	12,65%	22,05	18,06%	1,1
HLOG11	9,29	394,8	77,53%	9,64%	0,00%	23,44%	2.308	10,27%	19,75	31,21%	0,1
CPLG11	11,42	392,2	106,94%	11,49%	0,00%	14,50%	3.617	10,13%	33,55	48,39%	1,2
AZPL11	7,60	337,2	89,24%	12,13%	0,00%	17,17%	3.279	9,42%	25,75	210,81%	0,8
PATL11	66,46	331,7	74,45%	10,71%	0,00%	49,80%	2.093	11,84%	22,09	0,00%	0,9
INLG11	70,46	317,9	66,72%	11,94%	0,00%	8,26%	2.744	11,91%	27,22	0,00%	0,3
FIIB11	460,69	315,6	80,22%	8,75%	0,00%	1,17%	2.993	9,71%	24,93	0,00%	0,4
NEWL11	104,90	294,8	82,02%	10,96%	0,00%	17,58%	3.447	10,20%	29,31	48,98%	0,3
HGBL11	9,14	240,0	103,00%	9,55%	0,00%	17,10%	11.161	11,12%	103,44	0,00%	0,3
BLMG11	32,90	125,4	69,86%	13,66%	0,00%	12,30%	2.798	9,74%	22,72	386,17%	0,3
RELG11	71,15	95,0	81,35%	13,21%	0,00%	15,66%	1.576	11,82%	17,27	53,02%	0,2
SEQR11	55,14	91,8	56,89%	12,53%	0,00%	28,15%	2.147	15,77%	30,26	0,00%	0,1
GLOG11	73,89	55,4	68,06%	7,35%	0,00%	34,56%	1.526	12,58%	16,00	0,00%	0,3
CXTL11	346,01	18,5	85,51%	2,11%	0,00%	58,15%	2.408	13,42%	26,94	0,00%	0,0
RBLG11	19,00	12,2	28,78%	12,95%	0,00%	-53,35%	-2.191	-4,25%	7,76	7,06%	0,0
Total		29.691,3	93,19%	9,52%	0,00%	12,28%	3.509	9,48%	28,13	20,56%	75,6

Fonte: Capitânia, Quantum, Informes Trimestrais, Informes Anuais, Demonstrações Financeiras e Relatório Mensal dos Fundos.





COMPS – FUNDOS DE LAJES CORPORATIVAS



Os fundos de lajes corporativas estão negociando a um cap rate de 9,95% em média.

Código	Cotação (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	P/VP (%)	DY 12M (%)	% Mês (%)	% 12M (%)	EV/ABL (R\$/m ²)	Cap Rate (%)	NOI/ABL (R\$/m ²)	Debt/Equity (%)	ADTV 3M (R\$ milhões)
PVBI11	75,91	2.059,4	70,48%	7,17%	0,00%	1,31%	23.882	9,54%	224,32	0,00%	6,1
HGRE11	128,16	1.514,6	88,44%	9,62%	0,00%	20,51%	9.200	8,55%	72,06	3,92%	2,6
JSRE11	62,63	1.300,7	63,47%	8,89%	0,00%	10,08%	11.416	10,92%	0,00	11,24%	2,5
BRCR11	46,52	1.239,2	55,17%	10,49%	0,00%	22,74%	10.672	13,04%	131,68	32,02%	1,6
BROF11	61,67	716,0	56,66%	10,39%	0,00%	36,32%	9.493	11,92%	110,50	26,25%	0,5
KORE11	71,66	689,7	68,86%	16,97%	0,00%	-0,84%	11.977	12,11%	124,14	0,00%	2,8
RBRP11	51,91	632,2	64,12%	9,17%	0,00%	16,37%	9.312	9,50%	109,24	0,00%	1,5
RCRB11	141,05	520,6	71,09%	8,23%	0,00%	12,76%	13.570	11,09%	125,43	18,00%	1,2
CPOF11	104,00	496,3	97,79%	5,52%	0,00%	1,14%	29.258	8,23%	0,00	68,50%	1,8
TEPP11	8,69	431,2	93,31%	11,99%	0,00%	14,44%	11.253	7,43%	77,63	56,75%	2,2
VINO11	5,03	416,6	51,83%	11,74%	0,00%	9,81%	10.026	11,30%	124,00	101,86%	0,8
RECT11	38,45	328,5	43,44%	12,62%	0,00%	32,26%	5.341	13,26%	0,00	57,21%	0,6
TOPP11	67,69	306,5	63,38%	14,97%	0,00%	3,61%	39.380	9,69%	317,93	89,77%	0,5
AIEC11	61,78	298,1	82,73%	6,43%	0,00%	44,99%	11.501	5,45%	81,81	0,00%	1,9
HGPO11	154,21	270,3	100,51%	0,00%	0,00%	16,73%	21.351	11,99%	0,00	0,00%	0,1
VVMR11	84,99	239,9	99,81%	1,64%	0,00%	1,64%	8.206	3,60%	56,65	0,00%	0,0
VGRI11	6,47	226,6	77,22%	19,97%	0,00%	0,87%	14.876	13,19%	163,56	216,62%	0,9
HAAA11	56,28	194,4	86,60%	4,69%	0,00%	132,20%	17.221	6,11%	113,95	101,43%	0,0
VPPR11	21,82	159,6	52,86%	0,00%	0,00%	66,95%	6.238	6,11%	44,70	130,81%	0,6
VVCO11	14,60	144,5	103,51%	0,00%	0,00%	6,99%	7.172	8,73%	52,15	0,00%	2,0
PATC11	38,84	135,1	114,57%	1,83%	0,00%	11,91%	17.391	5,67%	107,80	0,00%	0,3
HOFC11	33,11	125,1	58,82%	0,00%	0,00%	30,08%	4.435	3,63%	71,85	42,77%	0,1
NEWU11	114,03	84,6	123,93%	3,05%	0,00%	53,06%	8.359	4,25%	52,50	0,00%	0,0
Total		12.529,9	72,35%	9,01%	0,00%	16,43%	14.374	9,95%	108,21	26,39%	30,6

Fonte: Capitânia, Quantum, Informes Trimestrais, Informes Anuais, Demonstrações Financeiras e Relatório Mensal dos Fundos.





COMPS – FUNDOS DE LAJES CORPORATIVAS [monoativos]



Os fundos de lajes corporativas [monoativos] estão negociando a um cap rate de 9,91% em média.

Código	Cotação (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	P/VP (%)	DY 12M (%)	% Mês (%)	% 12M (%)	EV/ABL (R\$/m ²)	Cap Rate (%)	NOI/ABL (R\$/m ²)	Debt/Equity (%)	ADTV 3M (R\$ milhões)
GTWR11	84,65	1.015,8	85,84%	11,31%	0,00%	35,50%	15.461	13,23%	170,48	0,00%	0,7
TRNT11	105,00	413,2	63,41%	0,00%	0,00%	11,74%	6.540	12,49%	89,30	0,00%	0,0
BGRB11	118,26	228,6	100,60%	5,32%	0,00%	25,29%	26.885	14,25%	336,10	0,00%	0,0
CJCT11	64,76	203,3	88,15%	4,49%	0,00%	17,10%	10.588	5,81%	88,69	0,00%	0,5
BLCA11	99,82	159,7	78,10%	6,41%	0,00%	11,30%	53.028	6,75%	298,45	170,81%	0,6
CVFL11	1.000,00	154,6	-	-	-	-	39.538	5,37%	220,07	209,79%	-
FPAB11	203,00	152,2	58,57%	10,00%	0,00%	19,07%	4.103	7,19%	0,00	0,00%	0,4
RNGO11	51,60	138,1	63,44%	8,36%	0,00%	25,78%	3.479	8,36%	41,73	0,00%	0,0
TSER11	106,02	136,2	112,60%	10,93%	0,00%	18,62%	13.464	8,84%	0,00	94,68%	0,0
FAMB11	1.004,00	105,2	101,43%	0,00%	0,00%	20,48%	1.820	-9,62%	0,00	0,00%	0,0
BMLC11	101,32	101,2	92,82%	8,28%	0,00%	13,67%	16.941	9,42%	132,96	0,00%	0,1
BLMO11	87,05	86,6	88,99%	7,35%	0,00%	18,03%	10.348	10,24%	88,31	0,00%	3,5
CEOC11	42,58	77,3	63,02%	13,14%	0,00%	23,37%	6.218	13,24%	68,58	0,00%	0,0
CXCE11	42,15	72,2	67,42%	13,06%	0,00%	23,72%	5.637	14,20%	0,00	0,00%	0,0
ALMI11	624,87	69,5	31,47%	6,87%	0,00%	14,73%	3.813	6,22%	80,00	0,00%	0,0
CBOP11	38,87	55,0	53,91%	4,72%	0,00%	63,09%	3.350	11,25%	48,43	0,00%	0,0
CNES11	1,50	51,2	23,61%	6,17%	0,00%	58,73%	575	4,87%	35,00	0,00%	0,1
EDGA11	13,34	50,9	32,92%	2,82%	0,00%	-14,22%	1.959	8,45%	20,91	0,00%	0,0
XPCM11	8,34	20,1	40,38%	0,00%	0,00%	17,57%	724	-16,43%	8,00	0,00%	0,1
FMOF11	36,00	18,3	76,74%	33,44%	0,00%	-26,09%	1.317	7,43%	0,00	0,00%	0,0
Total		3.309,3	78,48%	7,62%	0,00%	24,17%	14.666	9,91%	129,94	21,94%	6,2

Fonte: Capitânia, Quantum, Informes Trimestrais, Informes Anuais, Demonstrações Financeiras e Relatório Mensal dos Fundos.





COMPS – FUNDOS DE SHOPPING



Os fundos de shopping estão negociando a um cap rate de 7,25% em média.

Código	Cotação (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	P/VP (%)	DY 12M (%)	% Mês (%)	% 12M (%)	EV/ABL (R\$/m ²)	Cap Rate (%)	NOI/ABL (R\$/m ²)	Debt/Equity (%)	ADTV 3M (R\$ milhões)
XPML11	110,94	6.137,2	100,72%	9,92%	0,00%	14,84%	20.659	7,43%	1.601,67	29,50%	18,6
VISC11	110,02	3.171,7	94,49%	8,92%	0,00%	12,02%	13.200	8,96%	1.265,03	20,44%	7,4
HGBS11	20,43	2.638,2	100,44%	9,10%	0,00%	14,84%	14.067	6,28%	953,61	34,20%	4,4
HSML11	94,14	2.008,0	92,17%	8,58%	0,00%	21,12%	12.360	0,29%	37,56	30,51%	4,5
PMLL11	108,47	1.516,6	94,27%	8,29%	0,00%	0,00%	10.492	10,73%	1.185,51	7,79%	7,0
GSM11	11,12	1.068,7	88,64%	0,00%	0,00%	40,00%	11.721	7,41%	993,00	49,33%	3,6
GZIT11	42,72	995,3	49,22%	19,20%	0,00%	7,06%	11.688	9,88%	1.202,21	41,12%	0,8
CPSH11	10,51	837,6	90,60%	12,46%	0,00%	24,03%	25.388	8,01%	2.120,39	15,03%	3,9
BPML11	91,49	680,8	75,01%	15,45%	0,00%	34,20%	5.890	2,13%	132,94	19,05%	3,5
PQDP11	2.608,01	640,3	100,72%	9,22%	0,00%	24,32%	16.184	10,31%	1.748,16	0,00%	1,3
SHPH11	910,00	554,1	87,64%	9,01%	0,00%	9,12%	61.097	0,00%	0,00	0,00%	0,1
ABCP11	79,10	372,5	72,35%	9,87%	0,00%	11,57%	13.666	10,45%	1.456,95	0,00%	0,1
LASC11	114,08	335,4	86,52%	9,85%	0,00%	20,72%	14.090	8,82%	1.290,97	0,00%	4,1
HPDP11	94,00	309,1	86,83%	8,12%	0,00%	16,29%	21.341	7,54%	1.641,35	0,00%	5,1
AJFI11	8,31	279,4	75,44%	7,57%	0,00%	21,05%	11.556	10,64%	1.229,64	2,83%	0,2
JCC11	157,00	262,0	78,49%	7,24%	0,00%	5,99%	49.638	7,66%	3.857,87	41,34%	0,1
FVPQ11	71,00	198,8	76,48%	7,07%	0,00%	40,64%	3.354	18,13%	685,53	0,00%	0,1
VSHO11	75,37	158,2	67,09%	10,98%	0,00%	20,34%	3.251	12,09%	438,30	0,00%	0,1
FLRP11	20,51	156,5	100,17%	8,99%	0,00%	-98,84%	8.555	9,60%	834,48	0,00%	0,0
FIGS11	50,77	144,7	74,08%	11,05%	0,00%	24,08%	6.068	11,03%	737,28	0,00%	0,2
ATSA11	58,72	102,8	79,60%	4,71%	0,00%	23,30%	2.962	6,94%	242,27	0,00%	0,0
WPLZ11	48,60	57,7	91,25%	10,61%	0,00%	11,08%	5.387	10,46%	616,68	0,00%	0,0
Total		22.625,8	92,14%	9,49%	0,00%	15,50%	16.654	7,25%	1.185,18	23,87%	64,9

Fonte: Capitânia, Quantum, Informes Trimestrais, Informes Anuais, Demonstrações Financeiras e Relatório Mensal dos Fundos.





COMPS – FUNDOS DE RENDA URBANA



Os fundos de renda urbana estão negociando a um cap rate de 8,29% em média.

Código	Cotação (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	P/VP (%)	DY 12M (%)	% Mês (%)	% 12M (%)	EV/ABL (R\$/m ²)	Cap Rate (%)	NOI/ABL (R\$/m ²)	Debt/Equity (%)	ADTV 3M (R\$ milhões)
HGRU11	130,24	2.397,3	102,81%	9,39%	0,00%	17,70%	4.708	8,47%	33,21	8,70%	4,6
TRXF11	90,62	1.815,6	91,71%	12,88%	0,00%	-0,65%	4.354	7,81%	28,34	84,03%	24,2
ALZR11	10,60	1.296,0	99,79%	9,55%	0,00%	18,19%	524.392	0,16%	68,85	32,53%	2,3
HSRE11	84,94	755,9	98,08%	13,12%	0,00%	-5,18%	5.454	10,54%	47,90	0,00%	8,4
CPUR11	10,40	334,5	105,95%	10,71%	0,00%	11,68%	9.843	6,61%	54,22	16,17%	5,0
FIIB11	460,69	315,6	80,22%	8,75%	0,00%	1,17%	2.993	9,71%	24,21	0,00%	0,4
HBCR11	146,00	167,6	120,60%	10,80%	0,00%	12,72%	7.039	7,57%	44,42	42,45%	8,7
RBVA11	9,81	113,7	93,12%	10,85%	0,00%	25,51%	874	78,32%	57,04	220,79%	1,8
RBRD11	40,25	74,5	57,30%	15,94%	0,00%	15,86%	2.673	11,31%	25,18	0,00%	0,1
MAXR11	61,95	69,7	66,22%	6,64%	0,00%	0,06%	1.090	16,66%	15,13	0,00%	0,1
VIUR11	2,57	69,2	34,10%	29,30%	0,00%	-41,31%	1.645	19,58%	26,83	512,90%	0,8
Total		7.409,6	97,07%	10,97%	0,00%	9,25%	95.666	8,29%	40,62	38,97%	56,5

Fonte: Capitânia, Quantum, Informes Trimestrais, Informes Anuais, Demonstrações Financeiras e Relatório Mensal dos Fundos.





COMPS – FUNDOS DE CRI



Os fundos de cri estão negociando a uma taxa de IPCA + 9,86% em média.

Código	Cotação (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	P/VP (%)	DY 12M (%)	% Mês (%)	% 12M (%)	Duration (anos)	IPCA + Mercado (%)	Spread Patrimonial (%)	Spread Mercado (R\$)	ADTV 3M (R\$ milhões)
KNCR11	106,85	11.442,5	104,39%	13,82%	1,58%	16,84%	2,65	7,26%	1,89%	-0,79%	16,6
KNIP11	95,05	7.611,4	101,72%	10,20%	4,64%	12,19%	3,70	8,83%	2,29%	0,83%	10,1
CPTS11	7,93	2.882,6	88,01%	13,50%	0,50%	16,92%	4,64	11,09%	1,13%	3,03%	7,5
IRIM11	65,34	2.301,7	80,37%	14,82%	2,64%	7,90%	3,71	14,99%	1,45%	6,53%	3,3
KNHF11	100,00	1.966,3	98,99%	12,24%	1,99%	21,21%	3,58	10,03%	2,84%	1,92%	3,9
KNSC11	9,16	1.852,2	104,21%	12,47%	3,32%	17,53%	3,68	8,43%	2,78%	0,46%	5,8
MCCI11	97,51	1.653,8	102,49%	12,38%	4,11%	24,93%	4,35	7,79%	1,67%	-0,04%	4,5
PCIP11	86,35	1.469,0	92,69%	7,05%	1,69%	0,00%	4,00	11,64%	2,56%	3,48%	3,6
RBRR11	83,45	1.360,3	85,62%	12,05%	-1,35%	9,79%	3,80	12,92%	1,41%	4,63%	4,3
RBRX11	8,71	1.274,7	90,45%	12,53%	3,38%	22,10%	3,60	11,48%	1,77%	3,27%	3,2
VRTA11	79,00	1.231,8	93,56%	13,22%	2,24%	5,27%	4,60	10,73%	2,54%	2,69%	1,5
RBRY11	92,70	1.183,7	92,89%	15,47%	-4,21%	12,57%	3,00	12,87%	3,70%	4,45%	5,1
VCJR11	78,49	1.155,7	89,29%	13,59%	3,54%	4,95%	3,51	13,43%	3,38%	5,05%	2,1
MCRE11	9,74	1.087,0	98,88%	13,84%	4,36%	21,89%	3,92	9,62%	2,73%	1,59%	3,8
BTCI11	9,51	946,4	94,25%	12,43%	3,62%	14,39%	4,66	10,54%	2,14%	2,52%	2,0
XPCI11	84,80	737,9	95,66%	13,31%	0,39%	15,97%	4,59	8,89%	1,01%	0,99%	2,2
CCME11	9,13	619,0	85,89%	11,26%	1,29%	11,39%	3,00	13,98%	1,61%	5,47%	0,2
HREC11	8,46	437,3	95,06%	11,88%	2,99%	13,35%	3,98	10,95%	2,70%	2,84%	0,2
CLIN11	94,21	409,5	96,80%	12,86%	4,82%	18,78%	3,15	10,62%	2,66%	2,39%	1,2
BCRI11	64,36	402,8	89,30%	15,92%	0,50%	4,72%	3,35	11,63%	0,91%	3,35%	0,5
ICRI11	98,89	381,5	99,43%	11,99%	3,91%	16,23%	3,00	10,16%	2,75%	1,94%	1,1
MANA11	9,50	356,6	100,74%	26,01%	4,00%	34,12%	3,19	9,38%	2,70%	1,25%	1,1
KCRE11	9,49	341,6	100,42%	12,42%	7,02%	18,91%	5,74	9,15%	2,52%	1,25%	0,5
CYCR11	9,06	331,1	96,38%	14,27%	0,84%	18,45%	4,25	10,22%	2,41%	2,20%	0,6
PORD11	8,48	316,2	98,03%	13,99%	1,99%	13,99%	2,75	9,69%	1,78%	1,47%	0,7
RPRI11	85,64	297,3	84,91%	14,27%	1,46%	6,10%	3,63	14,68%	3,22%	6,23%	0,4
WHGR11	9,38	290,0	94,56%	12,99%	2,43%	23,79%	3,72	11,29%	2,78%	3,11%	0,3
SAPI11	9,28	274,3	92,71%	15,55%	2,15%	25,42%	3,69	11,42%	2,17%	3,23%	0,3
Outros (11 fundos)		1.645,9	89,72%	14,04%	1,54%	15,92%	3,55	12,59%	2,17%	4,28%	4,1
Total		46.260,0	97,17%	12,81%	2,33%	14,81%	3,55	9,86%	2,12%	1,75%	90,5

Fonte: Capitânia, Quantum, Informes Trimestrais, Informes Anuais, Demonstrações Financeiras e Relatório Mensal dos Fundos.



5

ANEXOS

+ GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
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
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ADTV	Average Daily Trading Volume, volume médio diário de negociação
Built-to-Suit	Construção sob medida para um locatário específico, com contrato de longo prazo
Cap Rate	Taxa de capitalização (NOI / Valor do Ativo), retorno operacional implícito de um imóvel
CDI	Certificado de Depósito Interbancário, referência de rentabilidade para renda fixa
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário
CVC	Compromisso de Venda e Compra
Debt/Equity	Dívida sobre Patrimônio Líquido, indicador de alavancagem financeira
Dividend Yield (Emissão)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
Dividend Yield (Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization
Equity	Patrimônio Líquido (PL)
EV/ABL	Enterprise Value por m ² de ABL, indicador de valor por área locável
FFO	Funds From Operations, fluxo de caixa operacional recorrente
FIAGRO	Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
FOF	Fund of Funds, fundo que aplica em cotas de outros fundos
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
IFIX	Índice de Fundos de Investimento Imobiliário, benchmark do setor de FIIs
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo IBGE
Mix de Lojistas	Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings
MOU	Memorandum of Understanding / Memorando de Entendimentos
NOI	Net Operating Income, resultado operacional líquido dos imóveis
P/VP	Preço sobre Valor Patrimonial, relação entre preço de mercado e valor patrimonial
SPE	Sociedade de Propósito Específico
SSR	Same Store Rent, aluguéis das mesmas lojas vs. mesmo período do ano anterior
SSS	Same Store Sales, vendas das mesmas lojas vs. mesmo período do ano anterior
Taxa de Vacância	% do ABL vago sobre o ABL total
TIR	Taxa Interna de Retorno, taxa que iguala o VP dos fluxos ao investimento inicial
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings

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



Gestão de Recursos