

RELATÓRIO MENSAL DE JUNHO DE 2026

CAPITÂNIA REIT INSTITUCIONAL



CNPJ:
21.732.670/0001-72

Início do Fundo:
17/07/2015

Patrimônio Líquido:
R\$ 89.389.521

Patrimônio Líquido REIT Master:
R\$ 269.839.719

Patrimônio Líquido Estratégia:
R\$ 7.990.773.208

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>19</u>
	Fundos de Logística Fundos de Lajes Corporativas Fundos de Shopping Fundos de Renda Urbana Fundos de CRI	
05	Anexos	<u>26</u>
	Glossário Disclaimer	

1

FUNDO

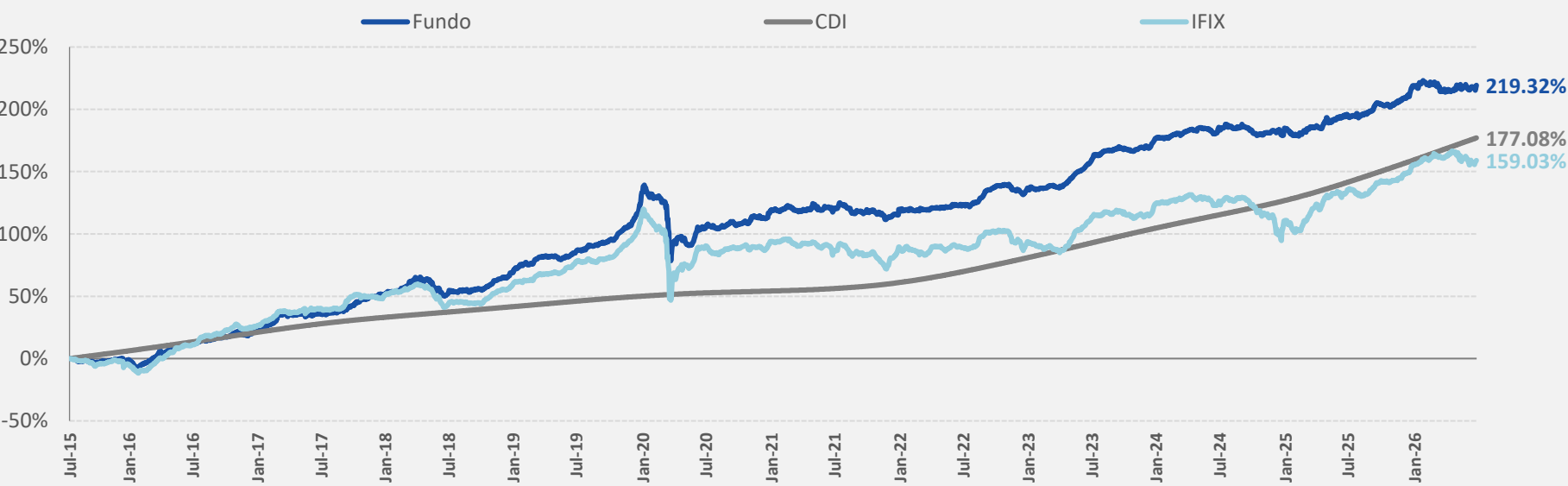
+ CAPITÂNIA REIT INSTITUCIONAL

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	Jan-26	Fev-26	Mar-26	Abr-26	Mai-26	Jun-26	LTM	Acumulado
PL do Fundo	99.658.002	103.307.056	90.028.472	89.250.554	89.677.083	89.389.521	106.678.163	-
% Fundo no Período	1,12%	-0,11%	-2,39%	0,89%	1,07%	-0,22%	8,17%	219,32%
% IFIX no Período	2,27%	1,32%	-1,06%	1,53%	-1,33%	-1,21%	9,96%	159,03%
% CDI no Período	1,16%	1,00%	1,21%	1,09%	1,07%	1,12%	14,78%	177,08%

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



+ LINHA DO TEMPO



+ COMENTÁRIO DO GESTOR

Rentabilidade no período

A rentabilidade do fundo em junho foi de -0,22% contra -1,21% do IFIX. Desde o seu início em 17/07/2015, o fundo rendeu +219,3% contra +159,0% do IFIX.

O fundo encerrou o mês com rentabilidade de -0,22%, sendo o principal destaque o setor de shoppings (+0,99%) e o setor de renda urbana (+0,16%). A menor contribuição veio do setor de FOF (-1,50%).

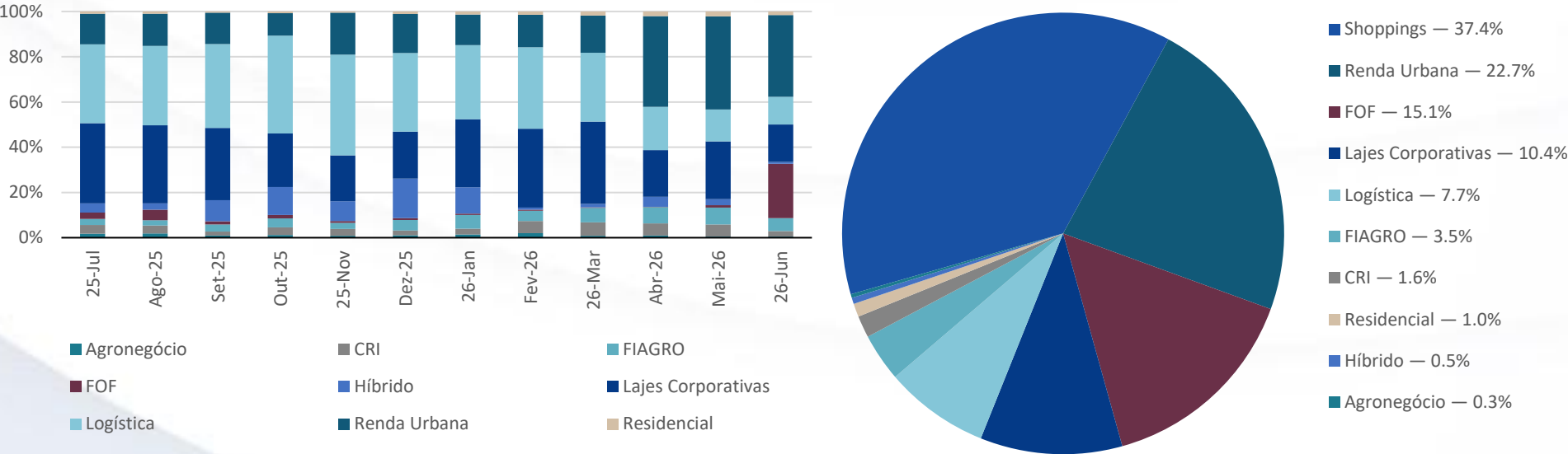
Carteira, Cenário e Perspectivas

No Brasil, o Ibovespa caiu 0,5%, o índice IFIX de fundos imobiliários cedeu 1,2% e o real perdeu 2,4% contra o dólar, em uma continuação das tendências de maio. Para desgosto geral, os juros para janeiro de 2028 subiram fechando em 14,01%, o fechamento mais alto desde que o país se recuperou do pânico de dezembro de 2024. O IPCA-15 de junho saiu a 0,41%, ligeiramente abaixo da expectativa, totalizando 4,80% em 12 meses. As expectativas de inflação são de 5,33% este ano e 4,14% nos próximos 12 meses (ou 4,74% segundo o mercado de títulos). Por mais que o cenário externo seja desafiador, não é possível continuar atribuindo a ele a fonte das mazelas domésticas: os ativos globais estão tão valorizados que já se suspeita de uma bolha; o valor mundial do dólar permanece há uma década preso à mesma banda de 10% acima ou abaixo do nível atual; os juros internacionais já incomodaram muito, mas os TIPS estão na mesma faixa ao redor de 2% desde 2023 e no mesmo período as NTNBS pularam de 5,7% para 7,9%. A partir de agora, o destino parece muito mais na conta dos brasileiros do que já esteve.

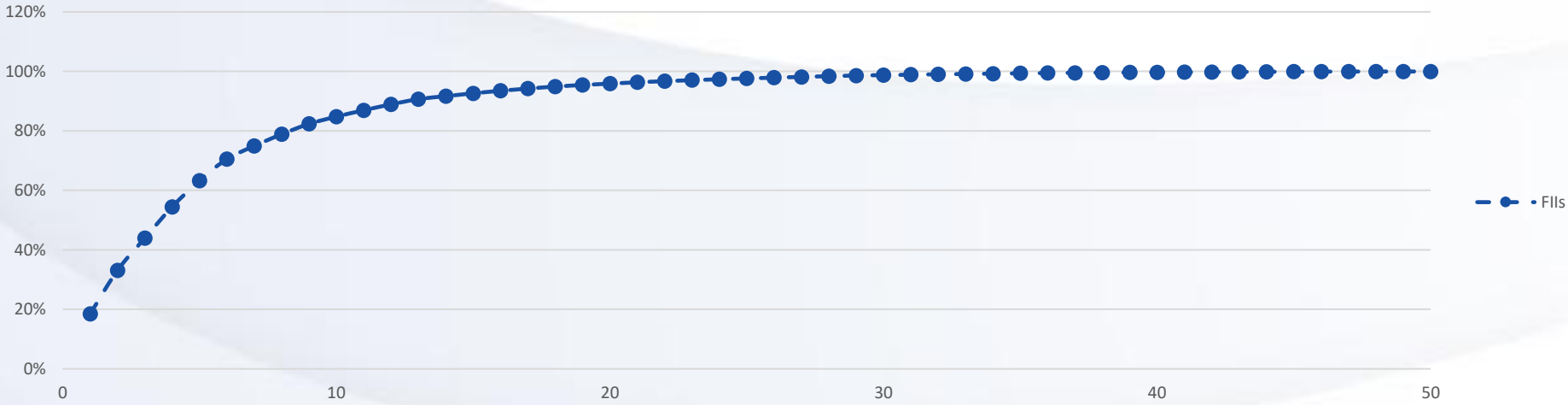
2

CARTEIRA

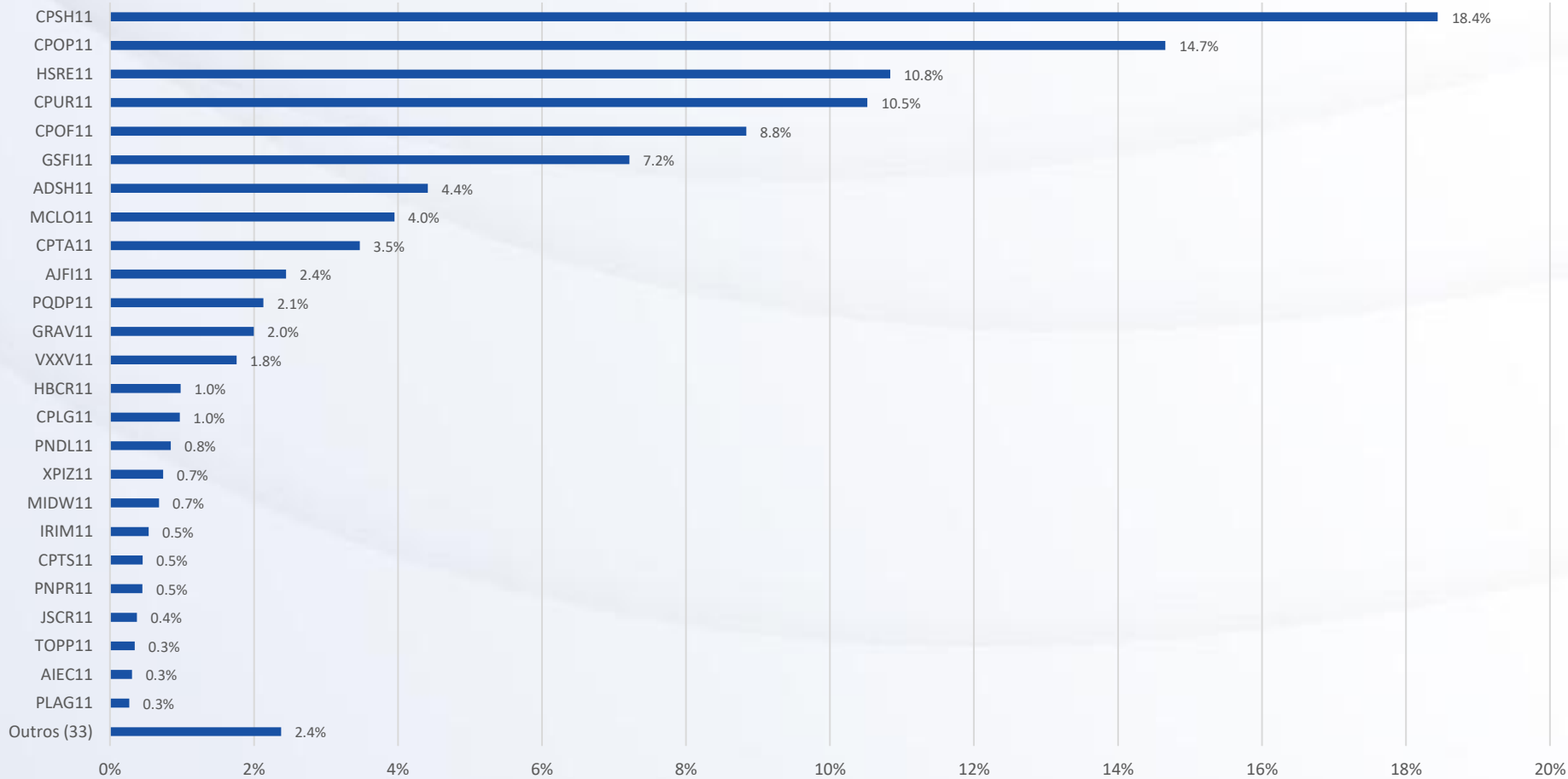
+ ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DA CARTEIRA DE FII [mensal e atual]



+ CONCENTRAÇÃO [# de fundos x % PL]

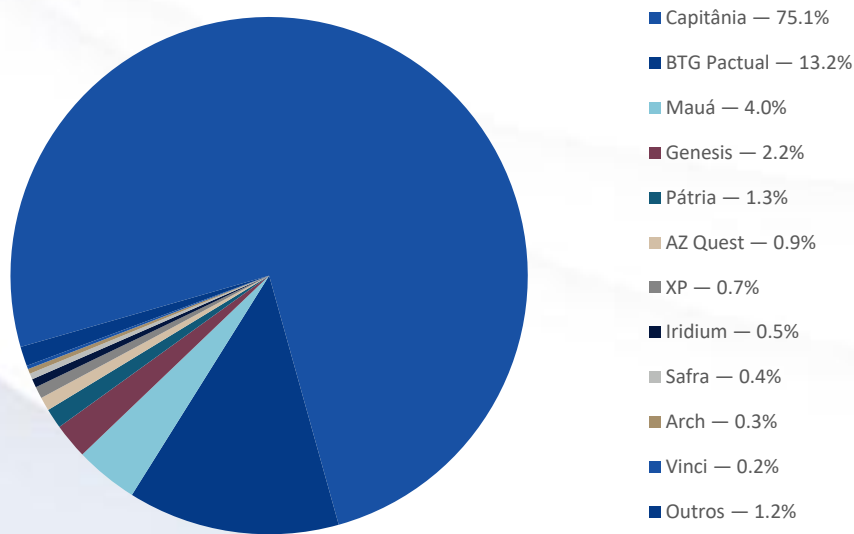


+ COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE FII [25 maiores posições]

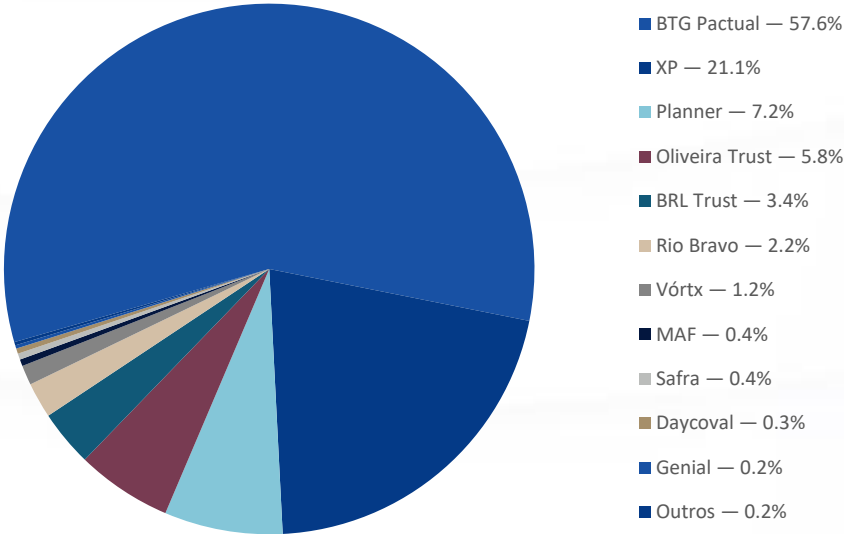


+ ALOCAÇÃO POR GESTOR E ADMINISTRADOR [carteira atual]

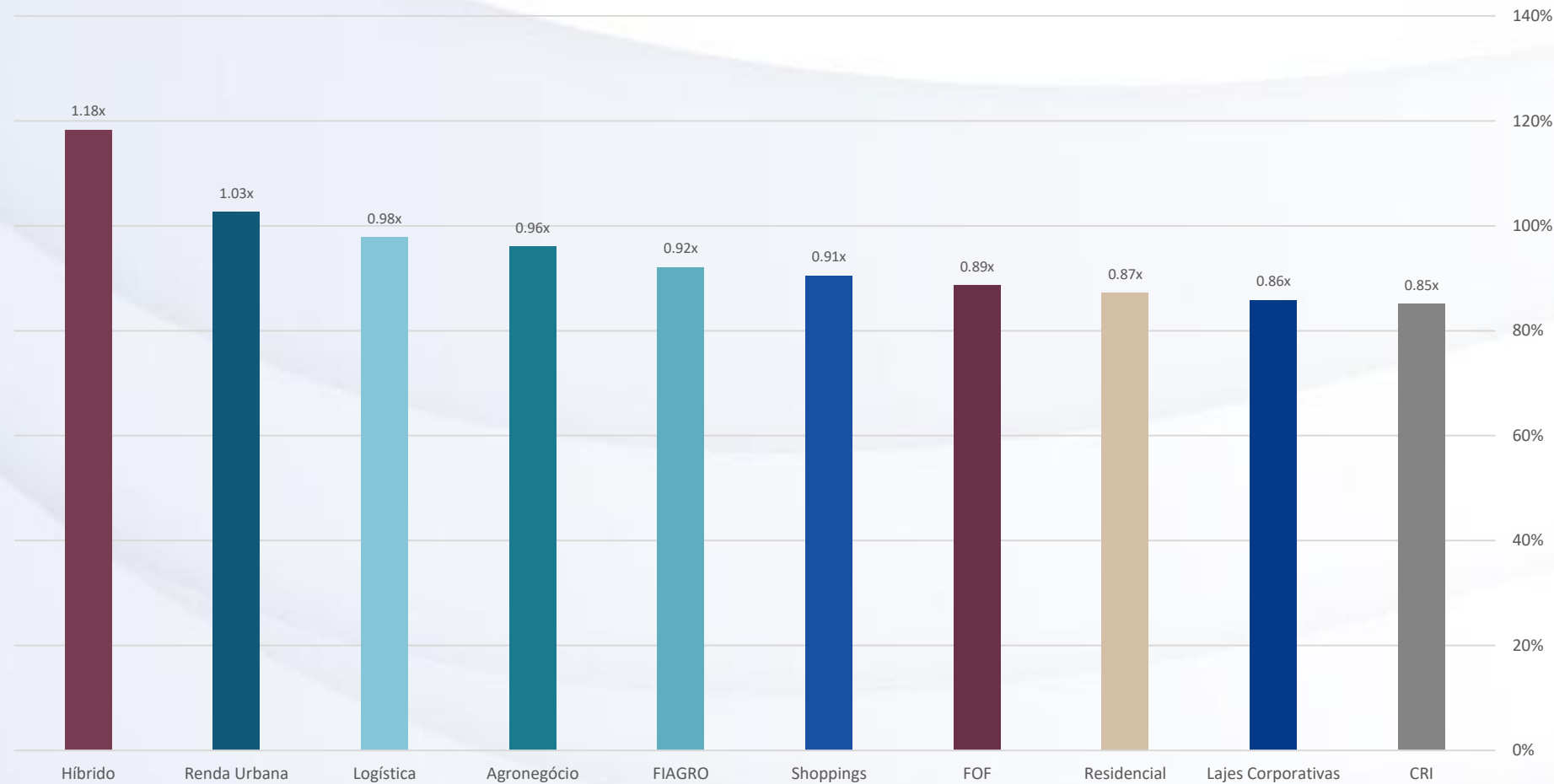
EXPOSIÇÃO POR GESTOR



EXPOSIÇÃO POR ADMINISTRADOR



+ P/VP POR SETOR [carteira atual]



+ CARTEIRA DO FUNDO

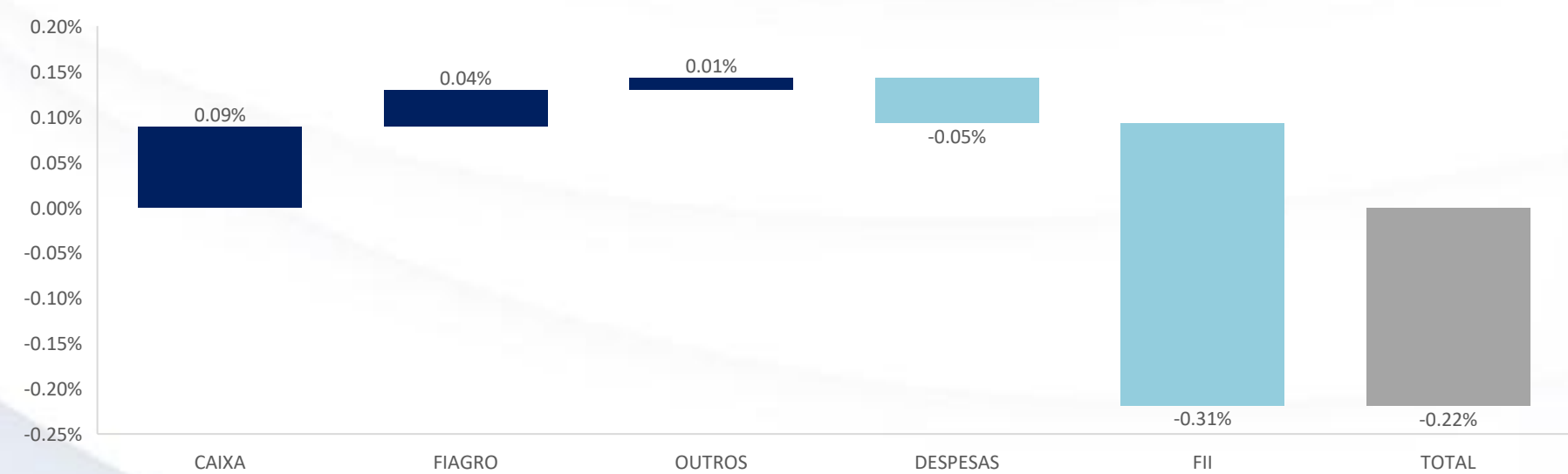
Ticker	Nome	Segmento	Gestão	Administração	P/VP	Volume	% do PI
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings	Capitânia	BTG Pactual	0.86x	40.454.232	18,44%
CPOP11	FII Oportunidades Imobiliárias	FOF	Capitânia	XP	0.89x	32.156.662	14,66%
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana	BTG Pactual	BTG Pactual	1.00x	23.769.271	10,84%
CPUR11	FII Capitânia Renda Urbana	Renda Urbana	Capitânia	BTG Pactual	1.05x	23.077.990	10,52%
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas	Capitânia	BTG Pactual	0.90x	19.385.218	8,84%
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings	Capitânia	Planner	0.90x	15.825.272	7,21%
ADSH11	FII AD Shopping	Shoppings	Capitânia	Oliveira Trust	1.06x	9.687.352	4,42%
MCLO11	FII Mauá Logística	Logística	Mauá	XP	0.75x	8.665.675	3,95%
CPTA11	FIAGRO Capitânia CPTA	FIAGRO	Capitânia	BTG Pactual	0.92x	7.610.147	3,47%
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings	Capitânia	XP	0.75x	5.365.735	2,45%
PQDP11	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	Shoppings	BTG Pactual	BTG Pactual	1.00x	4.674.800	2,13%
GRAV11	FII Multi Shoppings	Shoppings	Capitânia	Rio Bravo	1.20x	4.378.650	2,00%
VXXV11	FII Genesis Multiestratégia	Logística	Genesis	BRL Trust	1.80x	3.855.440	1,76%
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana	Capitânia	BTG Pactual	1.25x	2.154.960	0,98%
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística	Capitânia	Vórtx	1.08x	2.125.115	0,97%
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística	AZ Quest	BRL Trust	1.60x	1.855.200	0,85%
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial	XP	Oliveira Trust	0.99x	1.621.603	0,74%
MIDW11	FII Midway Mall	Shoppings	Capitânia	Oliveira Trust	1.09x	1.491.564	0,68%
IRIM11	FII Iridium	CRI	Iridium	BTG Pactual	0.79x	1.178.343	0,54%
CPTS11	FII Capitânia Securities	FOF	Capitânia	BTG Pactual	0.85x	994.009	0,45%
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido	Genesis	BRL Trust	1.19x	990.717	0,45%
JSCR11	FII JS Recebíveis Imobiliários	CRI	Safra	Safra	0.88x	818.089	0,37%
TOPP11	FII RBR TOP Offices	Lajes Corporativas	Pátria	BTG Pactual	0.59x	755.786	0,34%
AIEC11	FII Arch Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas	Arch	MAF	0.79x	669.544	0,31%
PLAG11	FII VBI Agro	Agronegócio	Pátria	BTG Pactual	0.96x	590.941	0,27%
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas	BTG Pactual	BTG Pactual	0.52x	590.335	0,27%
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas	Pátria	BRL Trust	0.59x	545.924	0,25%
RBRX11	FII RBR Multiestratégia	CRI	Pátria	BTG Pactual	0.83x	536.954	0,24%
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana	Vinci	Daycoval	0.66x	471.424	0,21%
HCHG11	FII Hectare Recebíveis High Grade	CRI	Hectare	Vórtx	0.96x	321.280	0,15%
RBFY11	FII Rio Bravo For You	Residencial	Rio Bravo	Rio Bravo	0.74x	305.480	0,14%
NEWL11	FII Newport Logística	Logística	Newport	Genial	0.80x	280.502	0,13%
VVMR11	FII V2 Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas	V2	BRL Trust	1.01x	256.494	0,12%
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas	Pátria	MAF	1.17x	226.800	0,10%
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana	Outros	BTG Pactual	0.58x	226.051	0,10%
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI	Guardian	Daycoval	0.92x	223.719	0,10%
SAPI11	FII Santander Papéis Imobiliários	CRI	Santander	Santander	0.91x	165.491	0,08%
VOTS11	FII Tivio Securities	CRI	Tivio	BEM	0.97x	146.599	0,07%
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas	Argucia	BTG Pactual	0.95x	130.892	0,06%
CCME11	FII Canuma Multiestratégia	CRI	Canuma	BTG Pactual	0.82x	115.386	0,05%
NEWU11	FII Newport Renda Urbana	Lajes Corporativas	Newport	Genial	1.19x	104.690	0,05%
SNAG11	FIAGRO Suno	FIAGRO	Suno	Singulare	0.99x	100.500	0,05%
HOSI11	FII Housi	Residencial	Vórtx	Vórtx	0.66x	90.869	0,04%
VPPR11	FII V2 Prime Properties	Lajes Corporativas	V2	Vórtx	0.48x	71.684	0,03%
RBR511	FII Rio Bravo Renda Residencial	Residencial	Rio Bravo	Rio Bravo	0.42x	69.112	0,03%
CBOP11	FII Pátria Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas	Pátria	Genial	0.46x	54.153	0,02%
SHPP11	FII Shopping Pátio Paulista	Shoppings	Capitânia	BTG Pactual	1.16x	48.867	0,02%
JFLL11	FII JFL Living	Residencial	Outros	Vórtx	0.54x	32.006	0,01%
VCRR11	FII Vectis Renda Residencial	Residencial	Pátria	BRL Trust	0.57x	21.991	0,01%
CXTL11	FII Caixa Sequóia Logística	Logística	Caixa	Caixa	0.75x	16.670	0,01%
AZPL11	FII AZ Quest Panorama Logística	Logística	AZ Quest	Daycoval	0.89x	16.493	0,01%
CRFF11	FII Caixa Rio Bravo II	FOF	Rio Bravo	Caixa	0.91x	12.551	0,01%
BLMO11	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas	Pátria	BRL Trust	0.90x	9.943	0,00%
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings	BTG Pactual	BTG Pactual	0.70x	8.061	0,00%
Outros (4 ativos)					0.77x	10.607	0,00%

+ MOVIMENTAÇÕES

COMPRAS			
Ativo	Quantidade	Preço Médio	Volume
GSFI11	3.060.850	11,41	34.918.321
CPOF11	243.320	114,57	27.878.156
CPSH11	898.810	9,51	8.545.480
GRAV11	55.044	52,27	2.876.968
CPUR11	239.076	10,59	2.531.108
MCLO11	172.684	10,25	1.769.754
HBCR11	7.420	146,11	1.084.191
MIDW11	65.094	10,68	695.063
RBRP11	5.310	49,22	261.411
VIUR11	49.687	2,21	109.690
PLAG11	619	62,73	38.836
VPPR11	1.666	20,76	34.602
BRCR11	613	44,41	27.265
AZPL11	998	7,54	7.523
CXTL11	22	335,28	7.385
AJFI11	850	8,45	7.186
PQDP11	2	2.581,13	7.170
BPML11	43	88,01	3.790
CPLG11	274	11,15	3.057
GLOG11	31	73,25	2.309
BMLC11	21	102,04	2.220
CRFF11	12	76,91	998
PATC11	19	40,02	796
VXXV11	0	764,46	708
CBOP11	13	33,68	468
HOSI11	2	80,04	185
NEWU11	0	114,17	105

VENDAS			
Ativo	Quantidade	Preço Médio	Volume
CPOF11	185.253	114,41	21.194.223
GSFI11	1.833.730	11,41	20.919.166
SHOP11	55.044	52,27	2.876.968
ADSH11	47.423	10,68	506.537
CPLG11	51	12,39	639
VVCO11	70	8,49	598

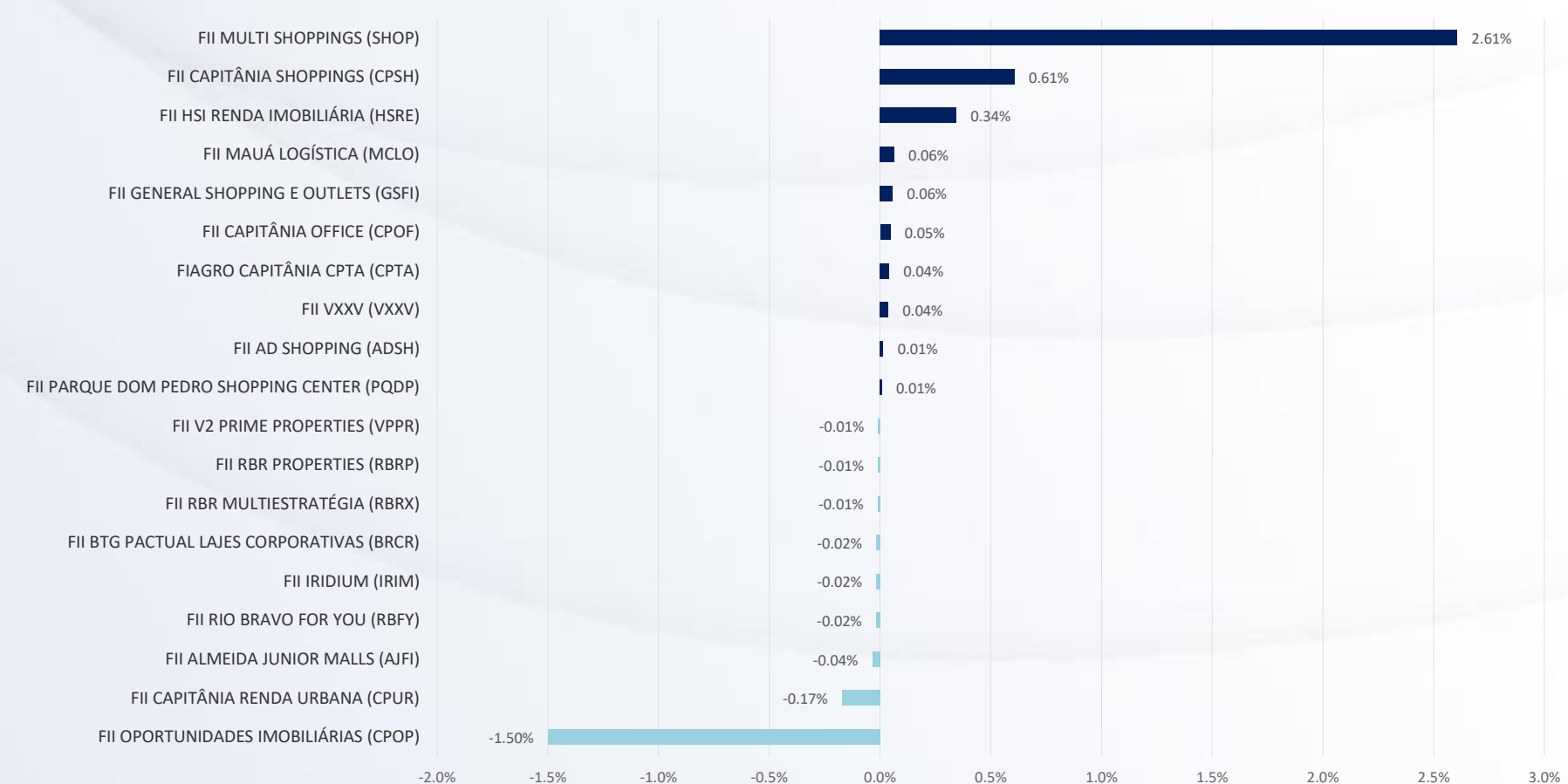
+ ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE MENSAL [por classe]



+ 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	-641,137,383	657,773,830	93,725,622	90.2%	765,848	111,127,916	13.9%
2015	11	-332,943,014	335,761,121	17,129,181	90.9%	130,893	20,078,180	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	3,288,024	75.0%	226,051	1,279,377	4.5%
2018	17	-437,659,899	459,014,376	14,226,753	94.1%	146,599	35,727,829	24.4%
2019	24	-1,872,681,305	1,818,368,371	112,153,647	66.7%	21,404,625	79,245,337	6.5%
2020	31	-1,754,353,090	1,680,686,546	79,900,736	77.4%	52,745,461	58,979,653	7.0%
2021	27	-228,805,720	201,850,076	29,190,131	70.4%	2,533,036	4,767,523	2.2%
2022	19	-82,463,197	77,814,049	2,996,038	89.5%	4,996,080	3,342,970	9.8%
2023	16	-1,541,492,233	1,488,283,579	21,519,979	68.8%	67,362,317	35,673,643	11.7%
2024	27	-650,022,547	646,159,544	5,869,164	77.8%	2,468,812	4,474,974	5.0%
2025	20	-755,899,076	697,961,580	30,315,491	35.0%	62,104,984	34,482,978	23.6%
2026	2	-6,480,036	105,000	2,147	0.0%	4,479,150	-1,893,740	0.0%
13 anos	244	-8,366,288,275	8,126,890,418	411,777,657		219,363,855	391,743,655	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	58	-4,931,775,152	4,665,476,700	227,487,626	23.8%	219,363,855	180,553,030	8.3%
Encerrada	186	-3,434,513,123	3,461,413,718	184,290,030	76.2%	0	211,190,625	11.8%
Total	244	-8,366,288,275	8,126,890,418	411,777,657		219,363,855	391,743,655	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	33	-1,804,832,059	1,735,431,722	55,930,227	13.5%	81,934,534	68,464,424	9.1%
Lajes Corporativas	50	-1,594,676,134	1,550,135,999	81,058,164	20.5%	22,801,464	59,319,492	6.4%
Renda Urbana	13	-2,002,215,442	1,970,342,144	71,643,423	5.3%	49,699,785	89,469,910	11.6%
Logística	38	-1,550,778,748	1,542,731,322	69,677,281	15.6%	12,964,847	74,594,702	11.0%
CRI	50	-530,455,899	512,862,935	60,834,534	20.5%	7,818,356	51,059,926	13.2%
Agência	4	-13,703,743	14,053,150	301,675	1.6%	0	651,081	28.2%
FOF	26	-585,856,286	573,222,219	20,254,471	10.7%	32,169,213	39,789,617	17.0%
FIAGRO	2	-3,965,052	3,756,907	53,705	0.8%	100,500	-53,940	0.0%
Híbrido	6	-87,190,565	76,137,642	7,045,241	2.5%	1,533,008	-2,474,674	-4.5%
Residencial	13	-27,828,150	25,469,599	1,283,932	5.3%	2,141,061	1,066,441	6.9%
Agronegócio	3	-122,738,245	89,282,633	36,459,109	1.2%	8,201,088	11,204,584	17.6%
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	244	-8,366,288,275	8,126,890,418	411,777,657		219,363,855	391,743,655	10.1%

MÉTRICAS DE RISCO

Volatilidade Anualizada

4,71%

12 meses

Sharpe Ratio

-1,47

vs CDI

Max Drawdown

-25,43%

Desde o início

VaR 95%

-0,46%

Diário

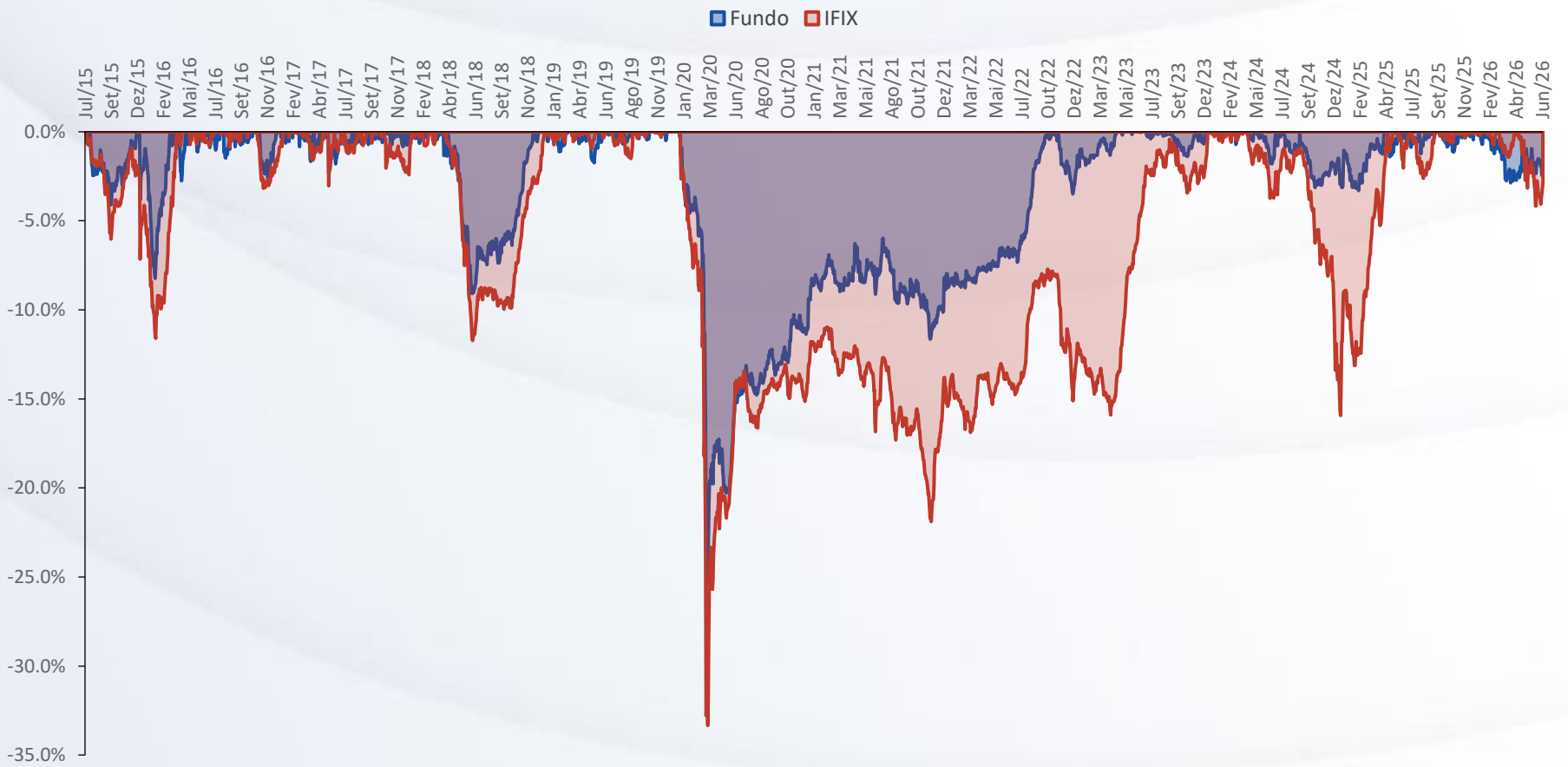
RETORNO AJUSTADO AO RISCO [12M]

Métrica	Fundo	CDI	IFIX
Retorno 12M	7,88%	14,84%	10,62%
Volatilidade 12M	4,71%	0,01%	4,88%
Sharpe Ratio	-1,47	—	-0,86
Sortino Ratio	-2,04	—	—
Max Drawdown	-2,86%	—	-4,17%
VaR 95% (diário)	-0,46%	—	-0,47%
Tracking Error vs CDI	5,23%	—	—
Beta vs IFIX	0,39	—	1,00

ESTATÍSTICAS [desde o início]

Métrica	Fundo	CDI	IFIX
Meses Positivos	101	132	87
Meses Negativos	31	0	45
Meses acima	—	61	75
Meses abaixo	—	71	57
Retorno máx. mensal	12,21%	1,28%	10,63%
Retorno mín. mensal	-13,88%	0,13%	-15,85%
Volatilidade anualiz.	8,53%	1,15%	10,90%
Patrimônio Líquido	R\$ 89.389.521		
PL médio (12m)	R\$ 106.678.163		
PL estratégia	R\$ 7.990.773.208		

DRAWDOWN HISTÓRICO



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

3

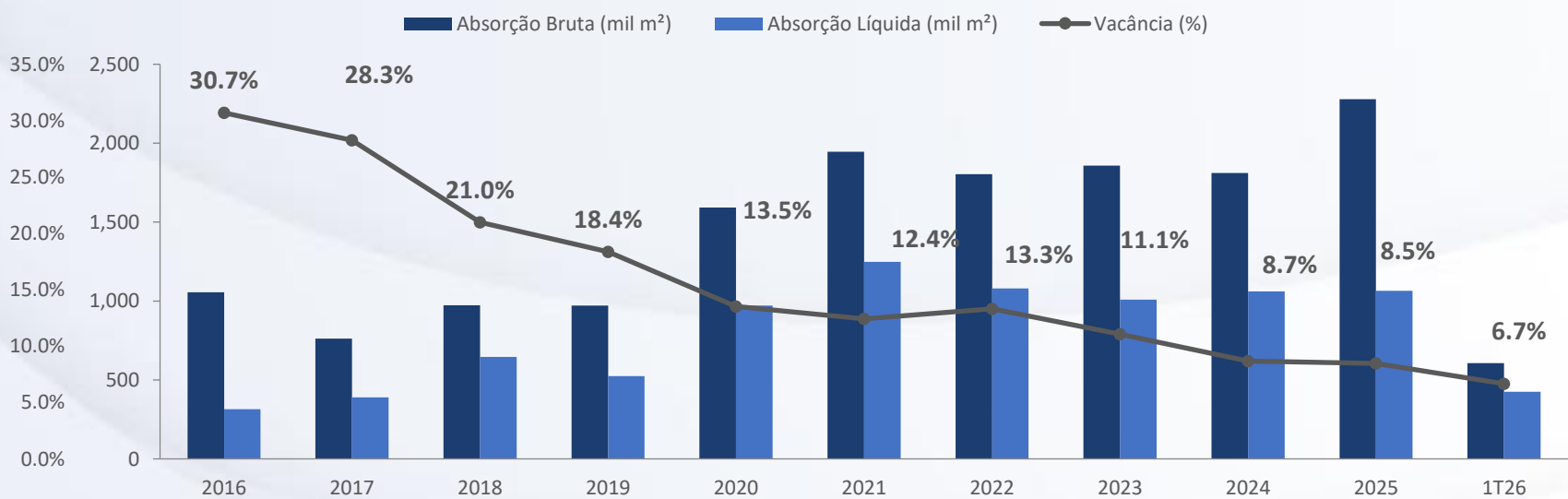
SETORES

SETOR DE LOGÍSTICA

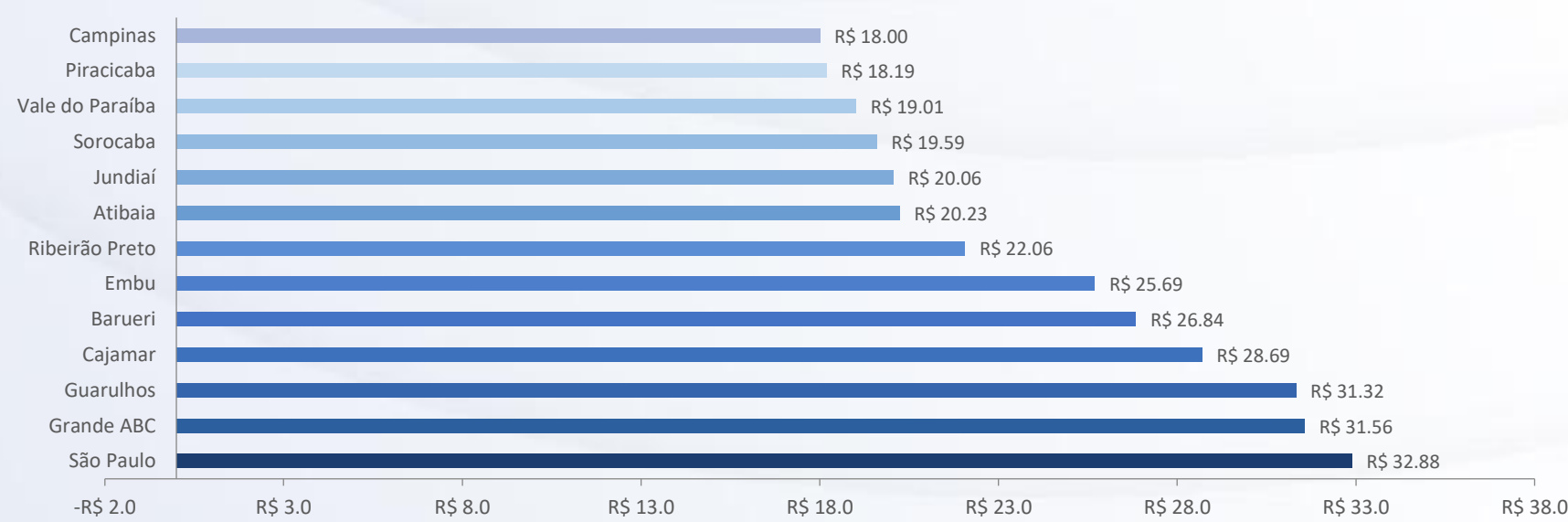
Galpões A e A+

- 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)



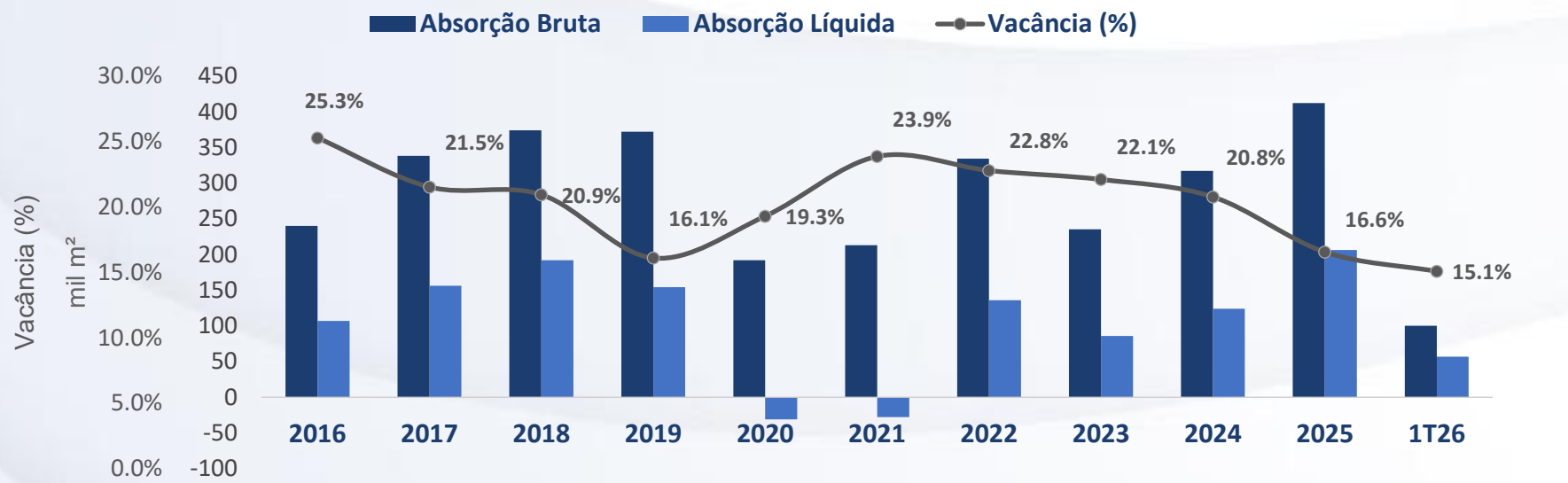


SETOR DE LAJES CORPORATIVAS

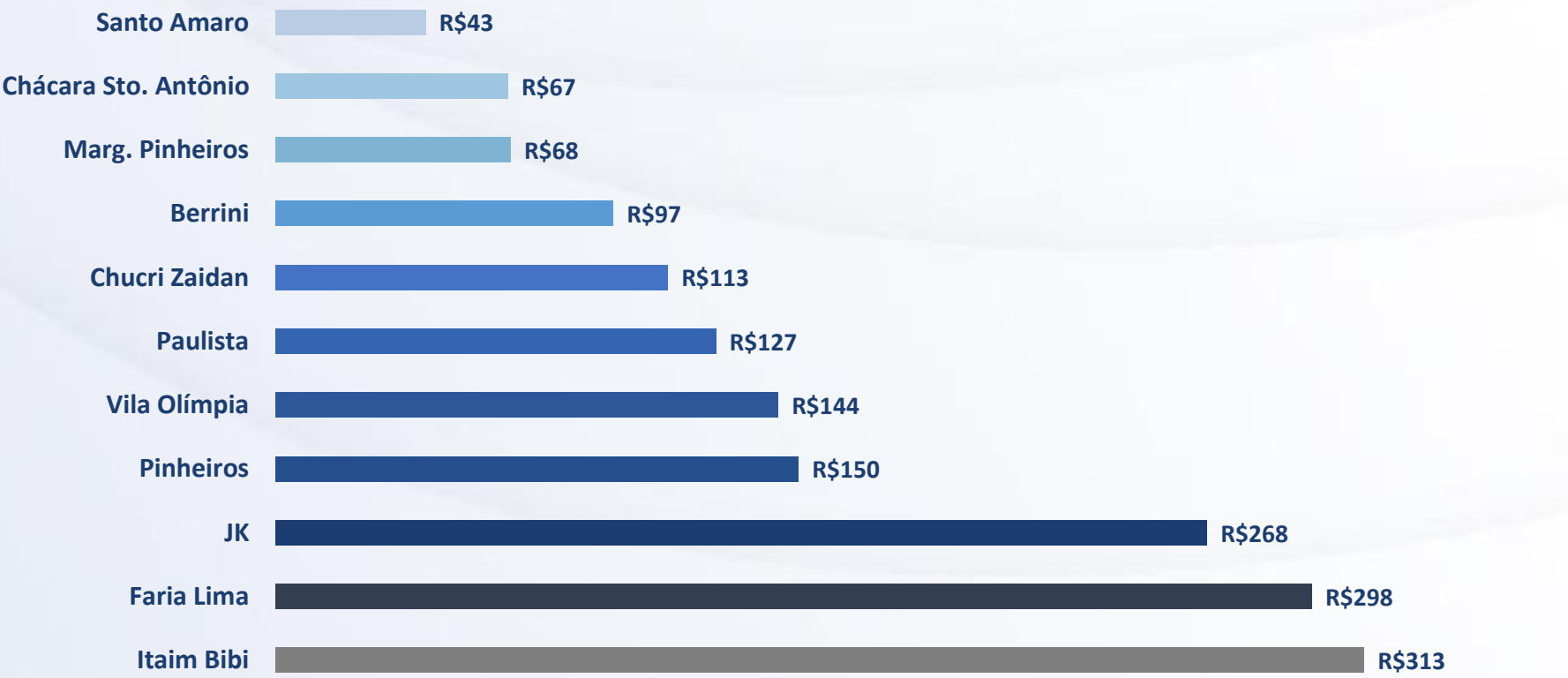
Lajes A e AA

- 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)



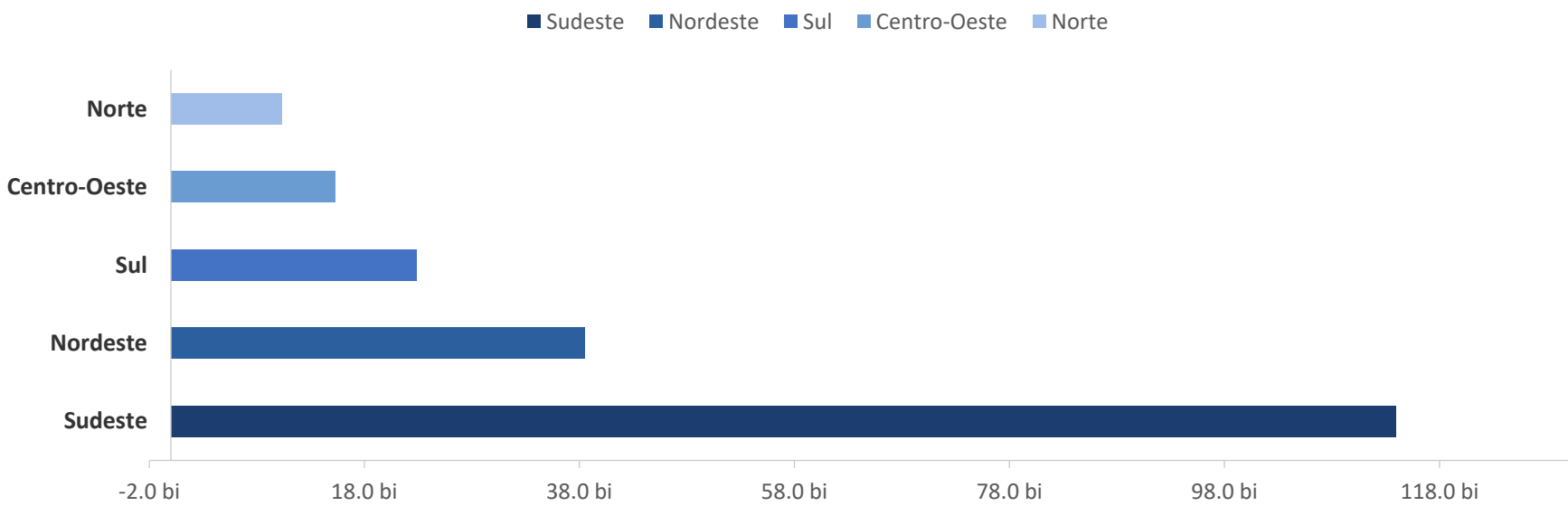


SETOR DE SHOPPING CENTERS

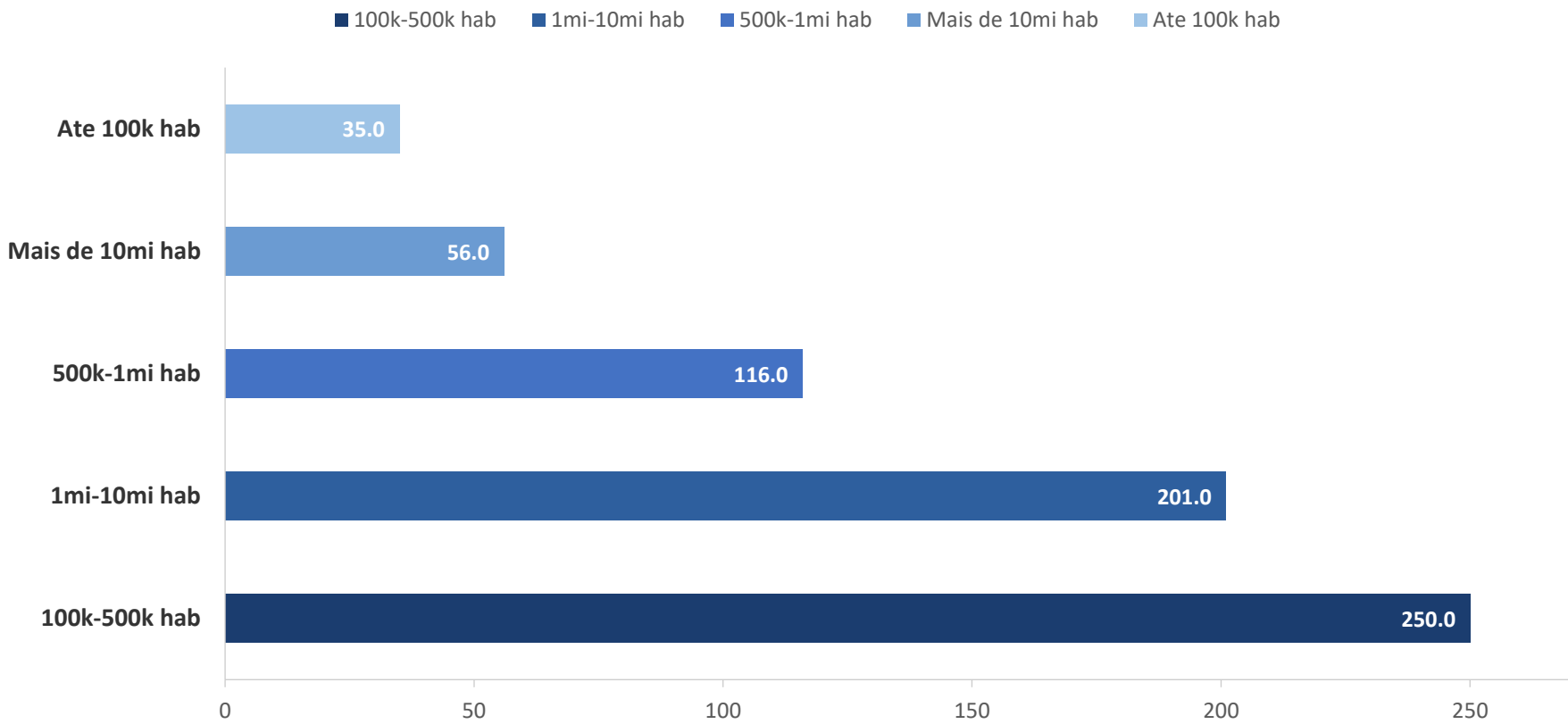
Shoppings no Brasil

- 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)



Fontes: Abrasce — Perfil do Setor Brasileiro de Shopping Centers 2025/2026.

4

COMPS

[illegible]

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



[illegible]

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





Código	Cotação (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	P/VP (%)	DY 12M (%)	% Mês (%)	% 12M (%)	EV/ABL (R\$/m²)	Cap Rate (%)	NOI/ABL (R\$/m²)	Debt/Equity (%)	ADTV 3M (R\$ milhões)
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###

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



[illegible]

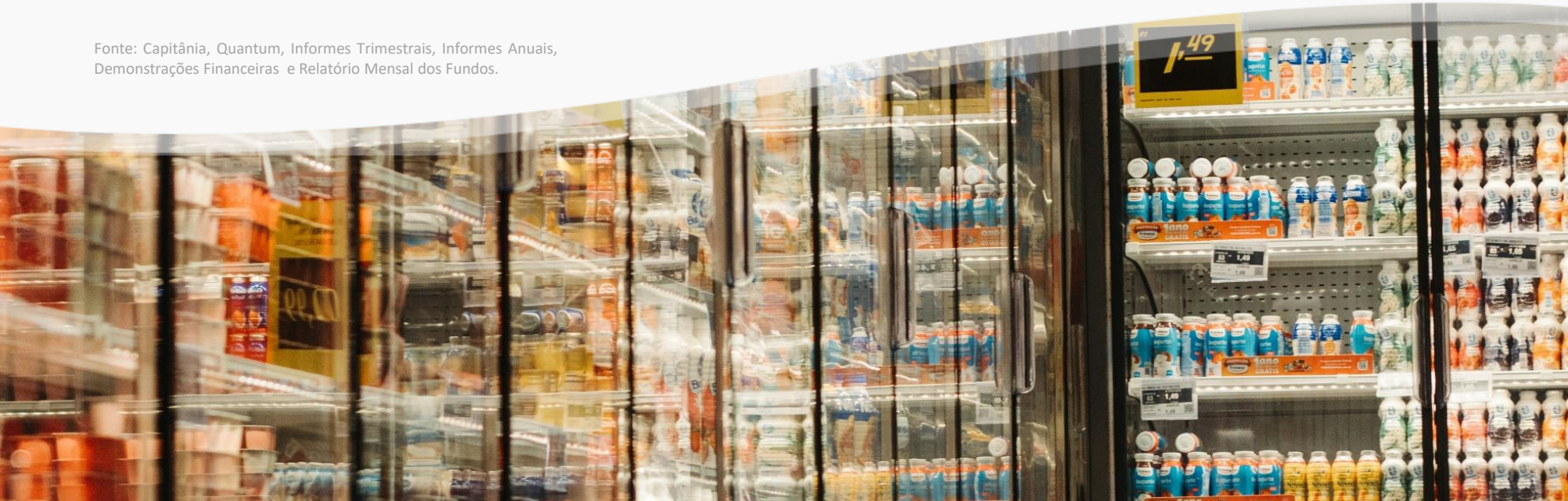
Fonte: Capitânia, Quantum, Informes Trimestrais, Informes Anuais, Demonstrações Financeiras e Relatório Mensal dos Fundos.





Código	Cotação (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	P/VP (%)	DY 12M (%)	% Mês (%)	% 12M (%)	EV/ABL (R\$/m²)	Cap Rate (%)	NOI/ABL (R\$/m²)	Debt/Equity (%)	ADTV 3M (R\$ milhões)
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	###	####%	#.##	####%	###

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





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)
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	#.##	####%	####%	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	#.##	####%	####%	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	#.##	####%	####%	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	#.##	####%	####%	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	#.##	####%	####%	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	#.##	####%	####%	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	#.##	####%	####%	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	#.##	####%	####%	####%	###
####	###	###	#.##x	####%	####%	####%	#.##	####%	####%	####%	###

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

5

ANEXOS

+ GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
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 m² 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