

RELATÓRIO MENSAL DE AGOSTO DE 2026

CAPITÂNIA REIT INSTITUCIONAL



CNPJ:
21.732.670/0001-72

Início do Fundo:
17/07/2015

Patrimônio Líquido:
R\$ 65.520.289

Patrimônio Líquido REIT Master:
R\$ 126.125.274

Patrimônio Líquido Estratégia:
R\$ 7.859.080.036

Gestor:
Capitânia

Administrador:
BNY Mellon

Tipo ANBIMA:
Multimercados Estratégia Específica

Público Alvo:
Profissional

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

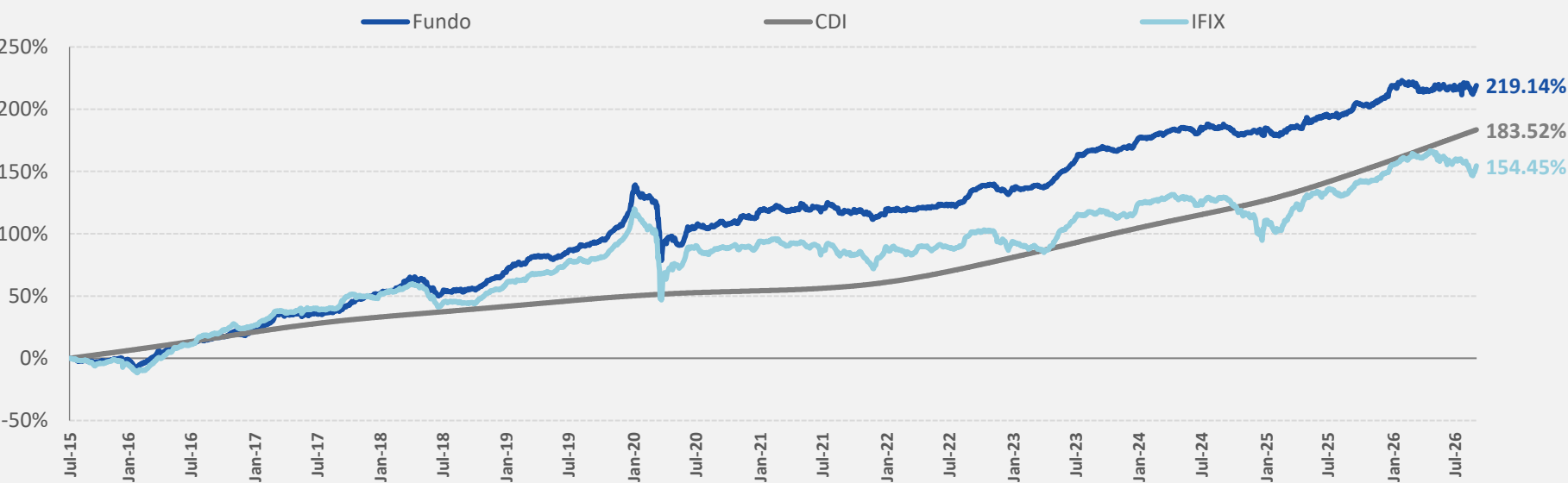
+ CAPITÂNIA REIT INSTITUCIONAL

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	Mar-26	Abr-26	Mai-26	Jun-26	Jul-26	Ago-26	LTM	Acumulado
PL do Fundo	90.028.472	89.250.554	89.677.083	89.389.521	89.856.271	65.520.289	98.081.123	-
% Fundo no Período	-2,39%	0,89%	1,07%	-0,22%	0,50%	-0,55%	6,84%	219,14%
% IFIX no Período	-1,06%	1,53%	-1,33%	-1,21%	-0,32%	-1,46%	8,24%	154,45%
% CDI no Período	1,21%	1,09%	1,07%	1,12%	1,22%	1,09%	14,63%	183,52%

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



+ LINHA DO TEMPO



+ COMENTÁRIO DO GESTOR

Rentabilidade no período

A rentabilidade do fundo em agosto foi de -0,55% contra -1,46% do IFIX. Desde o seu início em 04/05/2015, o fundo rendeu +219,1% contra +154,4% do IFIX.

O fundo encerrou o mês com rentabilidade de -0,55%, sendo o principal destaque o setor de renda urbana (+0,21%) e o setor de lajes corporativas (+0,06%). A menor contribuição veio do setor de fof (-0,95%).

Carteira, Cenário e Perspectivas

A performance da carteira refletiu a reprecificação de ativos específicos no mercado secundário, com o FII AD Shopping avançando 7,2% no mês e contribuindo com 0,35% para o resultado consolidado. No segmento de lajes corporativas, o FII Arch Edifícios Corporativos registrou alta de 7,8%, adicionando 0,08% à rentabilidade. Na ponta negativa, o FII General Shopping e Outlets recuou 8,3%, subtraindo 0,62% do fundo. O portfólio também registrou eventos estruturais relevantes que destravam valor a médio prazo, como a venda de 14,05% do edifício Faria Lima Plaza pelo FII Capitânia Office por R\$ 201,8 milhões. A transação gerou ganho de capital estimado em R\$ 14,65 por cota para o veículo, visando a redução de alavancagem e a simplificação societária. No fronte de aquisições, o FII Capitânia Shoppings concluiu a compra de 5% do Amazonas Shopping Center por R\$ 51,8 milhões, agregando ao portfólio um ativo com cap rate de 9,19% ao ano e ocupação física de 96,4%.

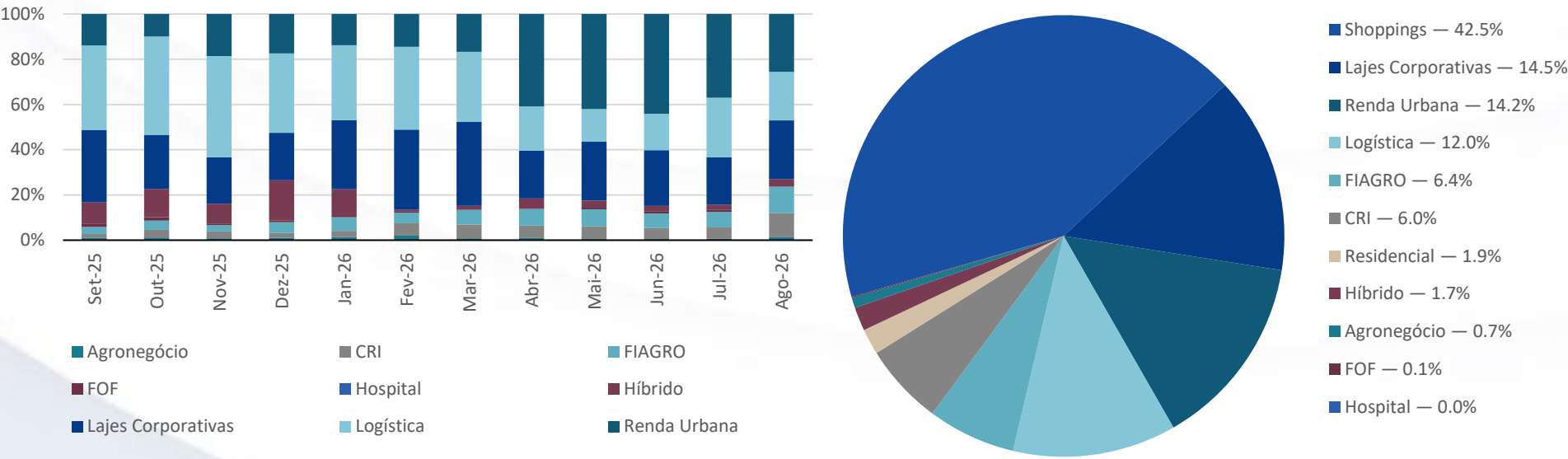
A alocação setorial passou por ajustes táticos profundos em agosto, evidenciados pelo aumento da exposição em shoppings de 32,35% para 42,48% do patrimônio líquido. Esse movimento direcional foi financiado pela redução nas posições de renda urbana, que recuaram de 24,52% para 14,22%, e de logística, que passaram de 17,52% para 11,97%. A execução dessa estratégia envolveu vendas expressivas de BTRU11 totalizando R\$ 6,6 milhões, VXXV11 com R\$ 5,9 milhões e CPUR11 somando R\$ 5,1 milhões. Simultaneamente, o fundo alocou capital em cotas de MIDW11 com volume de R\$ 5,3 milhões, ADSH11 com R\$ 2,9 milhões e PQDP11 com R\$ 2,9 milhões. O segmento de fundos de fundos foi praticamente zerado, atingindo 0,09% da carteira após o desinvestimento de R\$ 1,2 milhão em CPOP11, eliminando sobreposições em uma classe que apresentou forte detração recente. A gestão também realizou giro na posição de CPOF11, com vendas de R\$ 9,9 milhões e recompras de R\$ 7,2 milhões, capturando distorções de preço intrameses.

Com as eleições em Outubro no radar, estamos vigilantes para aproveitar a volatilidade do período para continuar adquirindo bons ativos com desconto no mercado secundário e navegar de forma tranquila durante os períodos de maior turbulência.

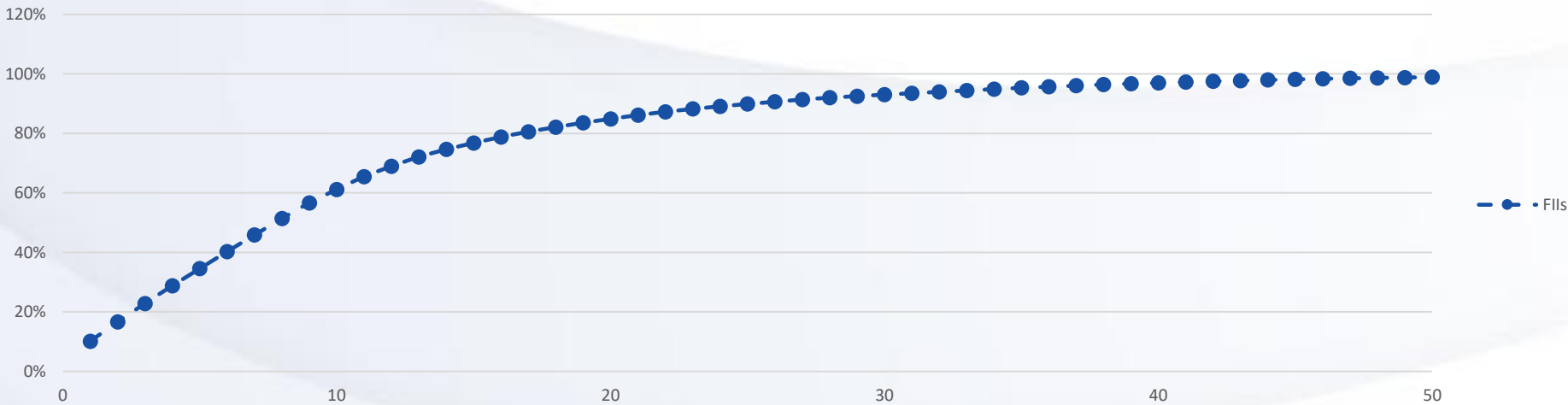
2

CARTEIRA

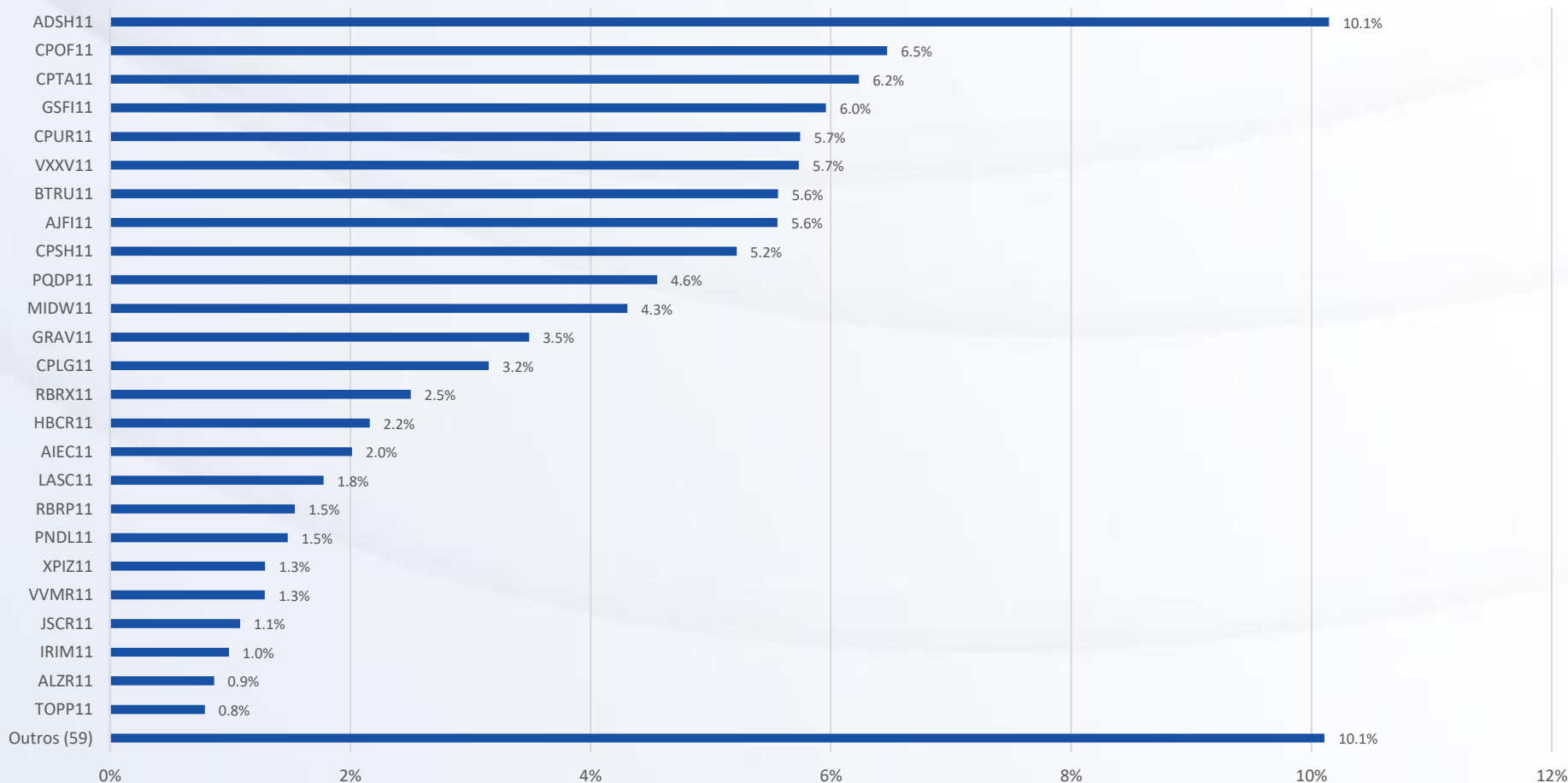
+ ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DA CARTEIRA DE FII [mensal e atual]



+ CONCENTRAÇÃO [# de fundos x % PL]

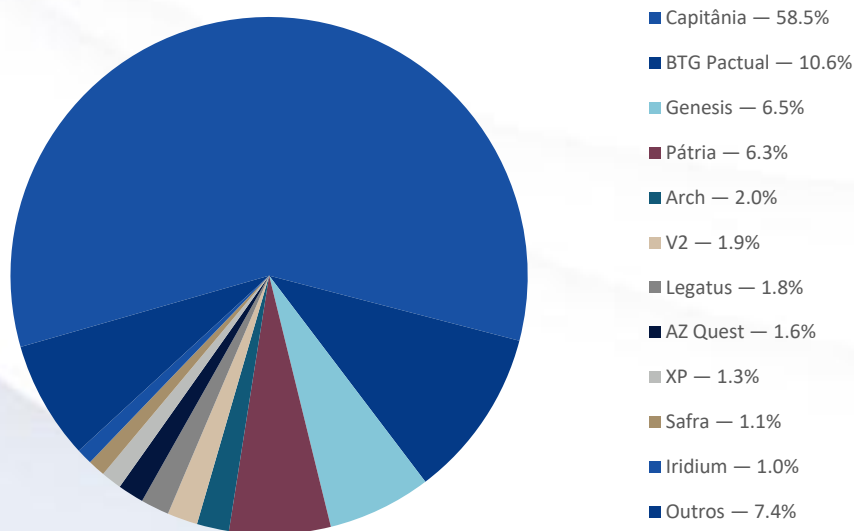


+ COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE FII [25 maiores posições]

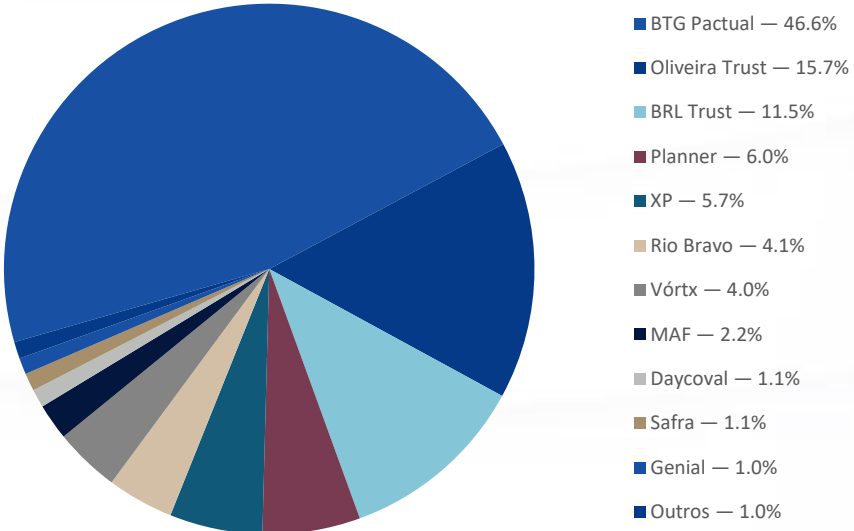


+ ALOCAÇÃO POR GESTOR E ADMINISTRADOR [carteira atual]

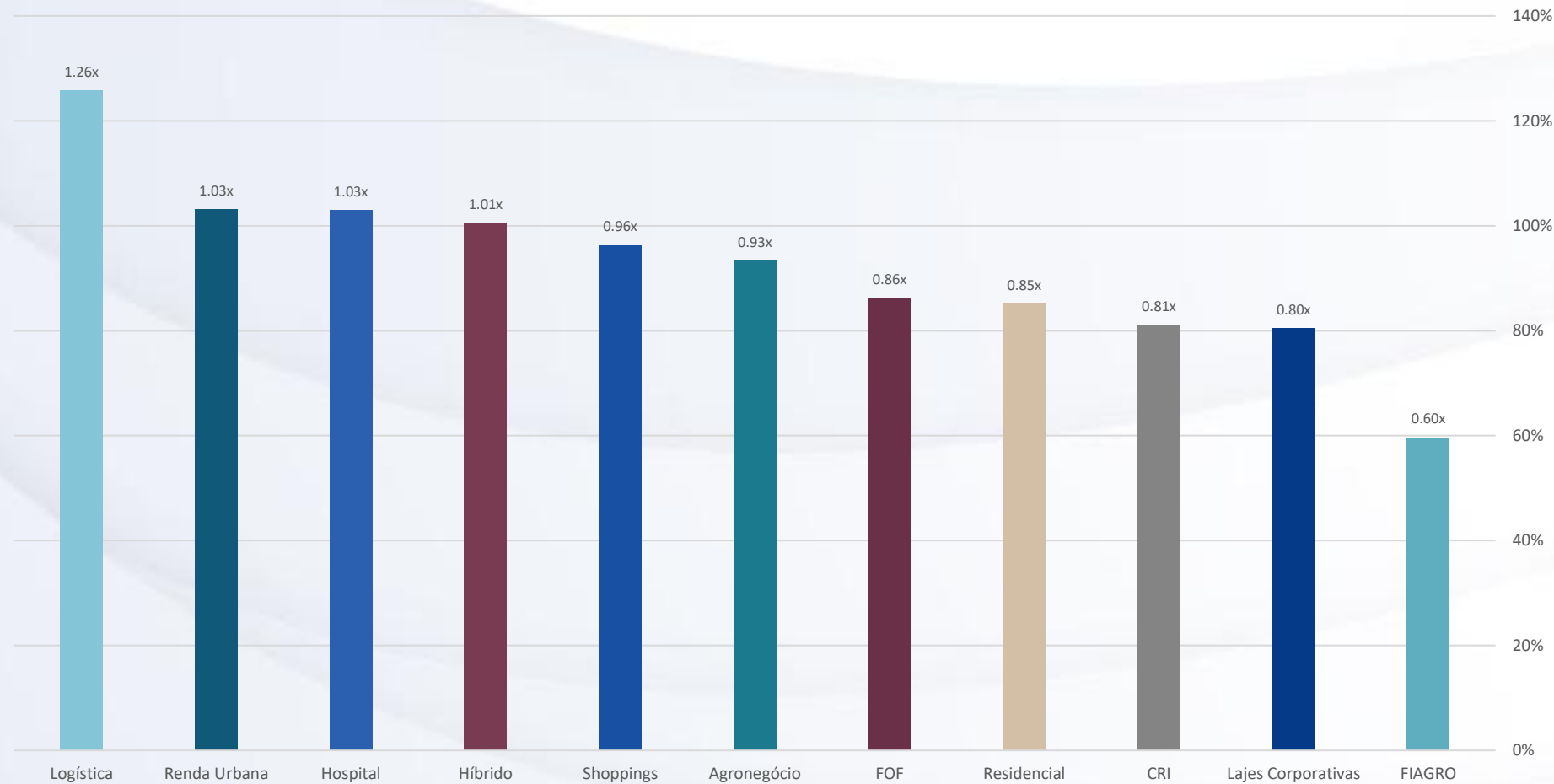
EXPOSIÇÃO POR GESTOR



EXPOSIÇÃO POR ADMINISTRADOR



+ P/VP POR SETOR [carteira atual]



+ CARTEIRA DO FUNDO

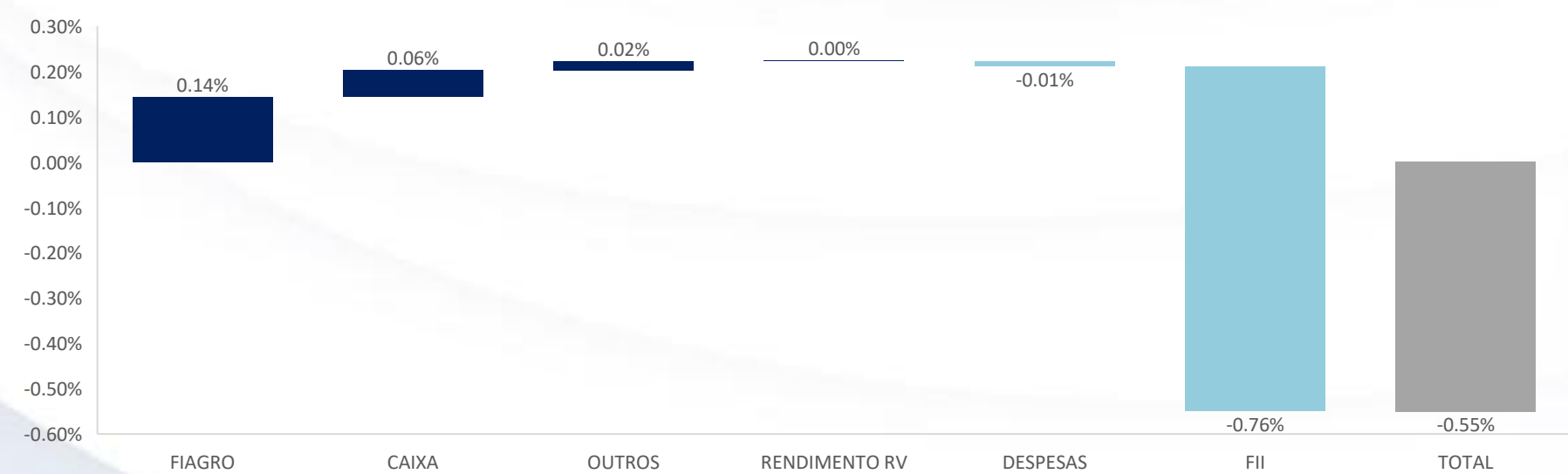
Ticker	Nome	Segmento	Gestão	Administração	P/VP	Volume	% do PI
ADSH11	FII AD Shopping	Shoppings	Capitânia	Oliveira Trust	1.14x	12.736.399	10,15%
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas	Capitânia	BTG Pactual	0.91x	8.119.723	6,47%
CPTA11	FIAGRO Capitânia CPTA	FIAGRO	Capitânia	BTG Pactual	0.59x	7.824.458	6,23%
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings	Capitânia	Planner	0.88x	7.480.144	5,96%
CPUR11	FII Capitânia Renda Urbana	Renda Urbana	Capitânia	BTG Pactual	1.08x	7.212.354	5,75%
VXXV11	FII Genesis Multiestratégia	Logística	Genesis	BRL Trust	1.59x	7.197.139	5,73%
BTRU11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana	BTG Pactual	BTG Pactual	1.03x	6.979.916	5,56%
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings	Capitânia	XP	0.80x	6.975.160	5,56%
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings	Capitânia	BTG Pactual	0.82x	6.547.246	5,22%
PQDP11	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	Shoppings	BTG Pactual	BTG Pactual	0.96x	5.715.832	4,55%
MIDW11	FII Midway Mall	Shoppings	Capitânia	Oliveira Trust	1.15x	5.404.990	4,31%
GRAV11	FII Multi Shoppings	Shoppings	Capitânia	Rio Bravo	1.23x	4.378.650	3,49%
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística	Capitânia	Vórtx	1.03x	3.956.884	3,15%
RBRX11	FII RBR Multiestratégia	CRI	Pátria	BTG Pactual	0.80x	3.142.039	2,50%
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana	Capitânia	BTG Pactual	1.16x	2.713.164	2,16%
AIEC11	FII Arch Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas	Arch	MAF	0.86x	2.527.476	2,01%
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings	Legatus	BTG Pactual	0.84x	2.230.536	1,78%
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas	Pátria	BRL Trust	0.58x	1.929.936	1,54%
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística	AZ Quest	BRL Trust	1.78x	1.855.200	1,48%
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial	XP	Oliveira Trust	0.99x	1.620.449	1,29%
VVMR11	FII V2 Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas	V2	BRL Trust	1.06x	1.616.782	1,29%
JSCR11	FII JS Recebíveis Imobiliários	CRI	Safra	Safra	0.86x	1.358.043	1,08%
IRIM11	FII Iridium	CRI	Iridium	BTG Pactual	0.74x	1.241.543	0,99%
ALZR11	FII Alianza Trust Renda	Híbrido	Alianza	BTG Pactual	0.93x	1.086.698	0,87%
TOPP11	FII RBR TOP Offices	Lajes Corporativas	Pátria	BTG Pactual	0.61x	989.565	0,79%
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido	Genesis	BRL Trust	1.16x	946.890	0,75%
PLAG11	FII VBI Agro	Agronegócio	Pátria	BTG Pactual	0.93x	940.804	0,75%
RDLS11	FII JGP Rio Design	Shoppings	JGP	BTG Pactual	1.00x	774.471	0,62%
JCIN11	FII JHSF Capital FOF Institucional	Shoppings	JHSF	BTG Pactual	1.00x	656.354	0,52%
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI	Guardian	Daycoval	0.87x	628.312	0,50%
NEWU11	FII Newport Renda Urbana	Lajes Corporativas	Newport	Genial	1.16x	592.905	0,47%
NEWL11	FII Newport Logística	Logística	Newport	Genial	0.83x	586.787	0,47%
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana	Vinci	Daycoval	0.64x	582.957	0,46%
BRCR11	FII BTG Lajes Corporativas	Lajes Corporativas	BTG Pactual	BTG Pactual	0.50x	566.568	0,45%
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas	Argucia	BTG Pactual	0.91x	544.569	0,43%
GGRC11	FII GGR Covepi	Logística	Zagros	Vórtx	0.82x	473.721	0,38%
VPPR11	FII V2 Prime Properties	Lajes Corporativas	V2	Vórtx	0.41x	459.207	0,37%
RBFY11	FII Rio Bravo For You	Residencial	Rio Bravo	Rio Bravo	0.80x	453.844	0,36%
HSLG11	FII HSI Logística	Logística	HSI	BRL Trust	0.72x	373.207	0,30%
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana	Outros	BTG Pactual	0.53x	352.477	0,28%
BLMO11	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas	Pátria	BRL Trust	0.96x	325.271	0,26%
SAPI11	FII Santander Papéis Imobiliários	CRI	Santander	Santander	0.88x	325.216	0,26%
VVCR11	FII V2 Recebíveis Imobiliários	CRI	V2	BTG Pactual	0.80x	293.226	0,23%
SNAG11	FIAGRO Suno	FIAGRO	Suno	Singulare	0.95x	272.172	0,22%
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas	Pátria	MAF	1.15x	252.523	0,20%
BBIG11	FII BB Premium Malls	Shoppings	BB	BB	0.50x	250.139	0,20%
AZPL11	FII AZ Quest Panorama Logística	Logística	AZ Quest	Daycoval	0.85x	187.041	0,15%
VOTS11	FII Tivio Securities	CRI	Tivio	BEM	0.89x	163.667	0,13%
CCME11	FII Canuma Multiestratégia	CRI	Canuma	BTG Pactual	0.81x	160.146	0,13%
RBR511	FII Rio Bravo Renda Residencial	Residencial	Rio Bravo	Rio Bravo	0.47x	156.971	0,13%
RBRK11	FII RBR Prime Offices	Lajes Corporativas	Pátria	BTG Pactual	0.94x	146.756	0,12%
SPXS11	FII SPX Syn Multiestratégia	Híbrido	SPX	BTG Pactual	0.80x	135.912	0,11%
RBRL11	FII RBR Log	Logística	Pátria	BRL Trust	0.77x	124.610	0,10%
INOI11	FII Inter Oportunidade Imobiliária	Logística	Inter	Inter	1.00x	119.956	0,10%
Outros (30 ativos)					0.69x	842.967	0,67%

+ MOVIMENTAÇÕES

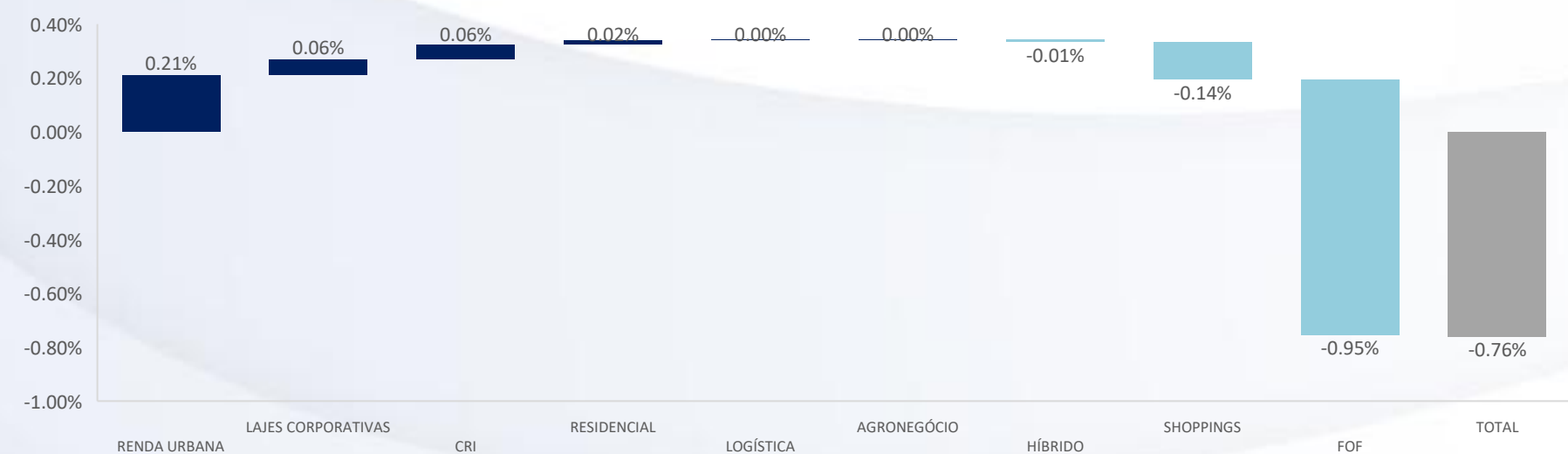
COMPRAS			
Ativo	Quantidade	Preço Médio	Volume
CPOF11	63.239	115,08	7.277.780
MIDW11	482.533	10,99	5.302.236
GSFI11	301.697	11,60	3.501.125
ADSH11	279.002	10,61	2.959.668
PQDP11	1.182	2.501,59	2.958.608
BTRU11	12.731	86,83	1.105.413
CPSH11	90.470	9,54	862.680
RBRX11	100.022	7,17	717.484
CPLG11	57.334	11,01	631.041
CPUR11	57.285	11,01	630.580
LASC11	5.715	110,08	629.240
AIEC11	7.465	58,84	439.269
RBRP11	9.687	43,66	422.918
VVCR11	18.203	9,26	168.487
BBIG11	24.996	5,15	128.829
HSLG11	1.580	77,53	122.556
PLAG11	1.923	61,59	118.445
AJFI11	13.267	8,34	110.705
VIUR11	26.076	2,29	59.728
AZPL11	8.068	7,27	58.673
GAME11	4.983	8,35	41.631
JSCR11	4.467	7,99	35.702
VPPR11	841	20,04	16.855
MAXR11	136	50,05	6.838
BMLC11	57	100,09	5.771
PATC11	141	39,45	5.574
RBRS11	104	44,89	4.710
TOPP11	37	63,05	2.391
CPLG12	43.093	0,00	0
VPPR12	2.190	0,00	0

VENDAS			
Ativo	Quantidade	Preço Médio	Volume
CPOF11	86.985	114,91	9.995.736
BTRU11	75.575	87,46	6.610.019
GSFI11	581.021	11,27	6.545.452
VXXV11	7.559	789,40	5.967.632
CPUR11	481.103	10,69	5.144.803
MIDW11	296.549	10,99	3.259.576
PQDP11	1.085	2.581,86	2.802.079
CPSH11	256.797	9,69	2.489.050
ADSH11	181.448	10,87	1.973.081
CPOP11	15.632	78,66	1.229.644
CPTS11	69.235	7,44	515.151
HCHG11	2.101	80,19	168.491
CPLG11	1.186	11,06	13.122
PNPR11	183	44,97	8.267
CXTL11	19	159,83	3.174
SHPP11	71	12,02	856
CPLG12	33.942	0,00	0

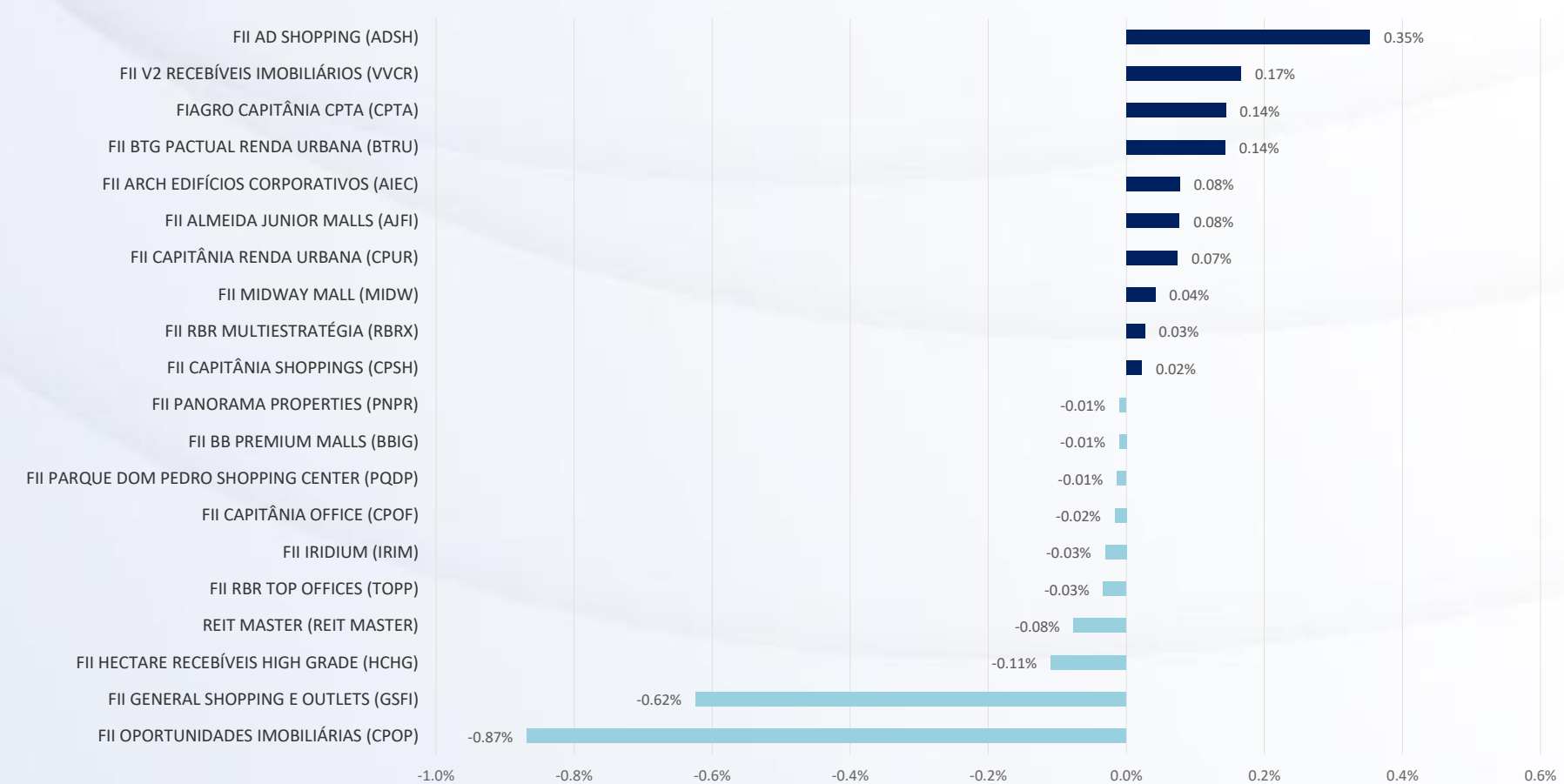
+ ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE MENSAL [por classe]



+ 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	-641,137,383	657,782,470	93,739,035	92.7%	710,412	111,094,535	13.9%
2015	11	-333,060,480	335,761,121	17,132,775	90.9%	244,500	20,077,916	8.6%
2016	5	-31,145,170	34,141,441	1,460,745	100.0%	0	4,457,015	26.4%
2017	4	-31,218,757	28,970,907	3,290,334	75.0%	221,521	1,264,005	4.5%
2018	17	-437,982,000	459,014,376	14,234,186	88.2%	416,249	35,682,811	24.4%
2019	24	-1,913,924,028	1,863,763,651	112,184,987	62.5%	17,060,963	79,085,573	6.5%
2020	31	-1,756,430,782	1,723,389,907	80,557,261	74.2%	11,514,749	59,031,136	7.0%
2021	27	-230,340,414	201,872,576	29,215,413	74.1%	4,182,597	4,930,172	2.3%
2022	19	-90,122,053	85,386,957	3,067,271	94.7%	5,124,709	3,456,884	9.8%
2023	16	-1,565,008,070	1,557,724,746	21,904,289	68.8%	20,126,595	34,747,560	11.2%
2024	27	-652,431,052	647,145,213	5,925,916	77.8%	3,868,145	4,508,222	5.0%
2025	20	-790,167,994	740,952,643	31,203,535	40.0%	51,729,437	33,717,621	21.9%
2026	5	-31,170,780	21,021,955	107,084	0.0%	10,330,104	288,363	13.7%
13 anos	247	-8,504,138,962	8,356,927,962	414,022,830		125,529,981	392,341,811	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	60	-4,734,893,708	4,558,904,615	218,355,299	24.3%	125,529,981	167,896,187	7.8%
Encerrada	187	-3,769,245,254	3,798,023,348	195,667,531	75.7%	0	224,445,624	12.0%
Total	247	-8,504,138,962	8,356,927,962	414,022,830		125,529,981	392,341,811	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	-1,865,337,409	1,834,281,287	56,337,490	13.4%	42,698,425	67,979,793	8.9%
Lajes Corporativas	50	-1,614,481,356	1,581,316,117	81,133,640	20.2%	11,692,243	59,660,644	6.4%
Renda Urbana	14	-2,028,555,215	2,033,962,461	72,392,330	5.7%	13,877,299	91,676,875	11.7%
Logística	39	-1,553,135,598	1,551,289,516	69,861,751	15.8%	6,542,553	74,558,223	10.9%
CRI	50	-557,158,979	537,169,982	60,931,841	20.2%	10,254,573	51,197,417	13.2%
Agência	4	-13,703,743	14,053,150	301,675	1.6%	0	651,081	28.2%
FOF	26	-585,856,286	576,722,022	20,254,683	10.5%	26,169,027	37,289,447	16.4%
FIAGRO	2	-3,965,052	3,756,907	56,105	0.8%	97,500	-54,540	0.0%
Híbrido	6	-88,996,078	76,160,142	7,059,087	2.4%	3,288,623	-2,488,227	-4.5%
Residencial	13	-27,837,210	25,469,599	1,290,001	5.3%	2,172,132	1,094,522	6.9%
Agronegócio	3	-123,063,985	89,282,633	37,168,332	1.2%	8,737,505	12,124,485	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%
Hospital	2	-1,858,407	1,994,868	388,099	0.8%	100	524,660	15.9%
Educacional	1	-145,656	134,232	6,648	0.4%	0	-4,776	-4.1%
15 setores	247	-8,504,138,962	8,356,927,962	414,022,830		125,529,981	392,341,811	10.1%

MÉTRICAS DE RISCO

Volatilidade Anualizada

6,15%

12 meses

Sharpe Ratio

-1,27

vs CDI

Max Drawdown

-25,43%

Desde o início

VaR 95%

-0,61%

Diário

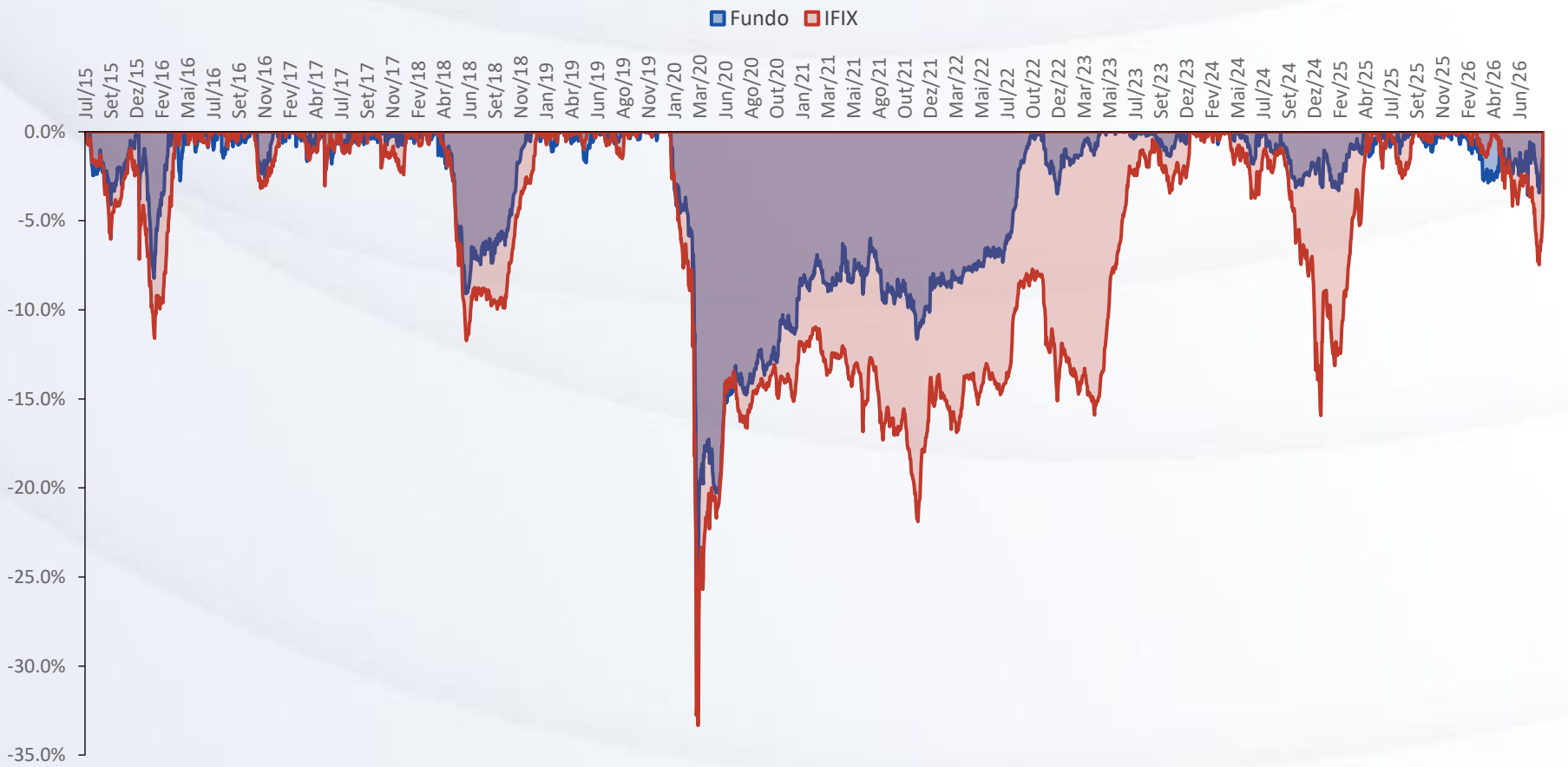
RETORNO AJUSTADO AO RISCO [12M]

Métrica	Fundo	CDI	IFIX
Retorno 12M	6,84%	14,63%	8,24%
Volatilidade 12M	6,15%	0,02%	5,31%
Sharpe Ratio	-1,27	—	-1,20
Sortino Ratio	-1,73	—	—
Max Drawdown	-3,57%	—	-7,46%
VaR 95% (diário)	-0,61%	—	-0,52%
Tracking Error vs CDI	6,47%	—	—
Beta vs IFIX	0,43	—	1,00

ESTATÍSTICAS [desde o início]

Métrica	Fundo	CDI	IFIX
Meses Positivos	102	134	87
Meses Negativos	32	0	47
Meses acima	—	61	77
Meses abaixo	—	73	57
Retorno máx. mensal	12,21%	1,28%	10,63%
Retorno mín. mensal	-13,88%	0,13%	-15,85%
Volatilidade anualiz.	8,47%	1,15%	10,84%
Patrimônio Líquido	R\$ 65.520.289		
PL médio (12m)	R\$ 98.081.123		
PL estratégia	R\$ 7.859.080.036		

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 - 6,5% do PL):

- Venda de participação societária e desinvestimento: (i) O Fundo celebrou Contrato de Compra e Venda para a alienação de 70.517.539 ações da CP FLP S.A., equivalentes a 35,125% do seu capital social e 14,05% do edifício Faria Lima Plaza, pelo preço total de R\$ 201.813.889,10, valor já integralmente recebido à vista em 26 de agosto de 2026; (ii) A operação gerou um ganho de capital estimado de R\$ 14,65 por cota; (iii) O comprador obteve opção para adquirir participação adicional de até 14,875% da CP FLP S.A.; (iv) O Fundo permanece com 25,95% de participação direta no imóvel após a futura dissolução da SPE; (v) O desinvestimento visa a redução da alavancagem do Fundo, simplificação da estrutura societária e reciclagem de portfólio.
- Aquisição de imóvel: (i) conclusão da compra de 8 conjuntos comerciais no Condomínio Edifício Alamedas, em São Paulo, pelo valor atualizado de R\$ 33.598.925,17; (ii) o valor final reflete a atualização do preço original de R\$ 31.886.000,00 pela variação acumulada do IPCA; (iii) com o pagamento da parcela final e quitação integral, a propriedade dos imóveis foi transferida e integrada ao patrimônio do fundo.

FII Capitânia Shoppings (CPSH11 - 5,2% do PL):

- Aquisição de participação imobiliária: (i) Conclusão da compra de 5% de participação no Amazonas Shopping Center, localizado em Manaus/AM, pelo valor total de R\$ 51.816.662,01; (ii) A operação compreende a aquisição de frações ideais de unidades autônomas (Loja Âncora B e 147 lojas satélites na 1ª fase; unidades diversas e direitos aquisitivos do Parking Deck na 2ª fase); (iii) O pagamento foi realizado à vista, em 21 de agosto de 2026, com recursos próprios; (iv) O ativo apresenta cap rate de 9,19% a.a. (considerando o NOI dos últimos 12 meses) e ocupação de 96,4%.

FII RBR Multiestratégia (RBRX11 - 2,5% do PL):

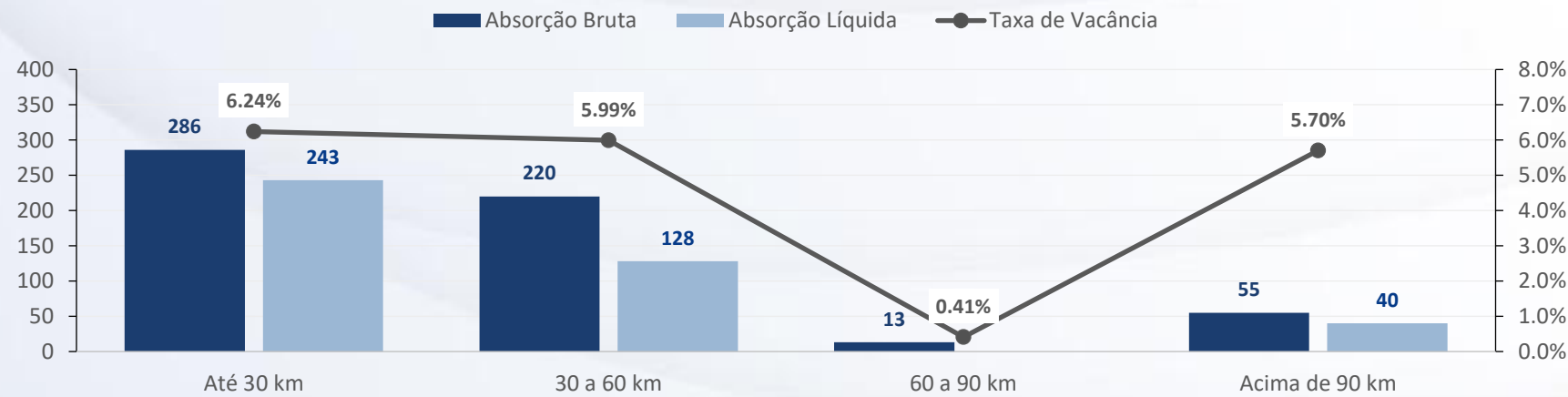
- Venda de imóvel: conclusão da venda da Unidade 161 do Empreendimento Kalea Jardins, em São Paulo/SP, pelo valor bruto total de R\$ 15.000.000,00, com os seguintes detalhes: i) Participação do Fundo: 56,52% do imóvel, resultando em um montante de R\$ 8.478.000,00 a ser recebido; ii) Condições de pagamento: (a) sinal de R\$ 7.000.000,00 (sendo R\$ 3.956.400,00 para o Fundo, com dedução de R\$ 452.160,00 para intermediação imobiliária); (b) parcela intermediária de R\$ 3.500.000,00 (R\$ 1.978.200,00 para o Fundo), pagável em até 30 dias ou na entrega das chaves; (c) parcela final de R\$ 4.500.000,00 (R\$ 2.543.400,00 para o Fundo), na entrega das chaves; iii) Garantia: alienação fiduciária do imóvel para as parcelas intermediária e final; iv) Impacto financeiro: ganho de capital de R\$ 3.712.092,09 para o Fundo, equivalente a R\$ 0,025 por cota, com taxa interna de retorno (TIR) líquida anualizada de aproximadamente IPCA + 14% a.a. e múltiplo sobre o capital investido (MOIC) de 1,52x.

SETOR DE LOGÍSTICA

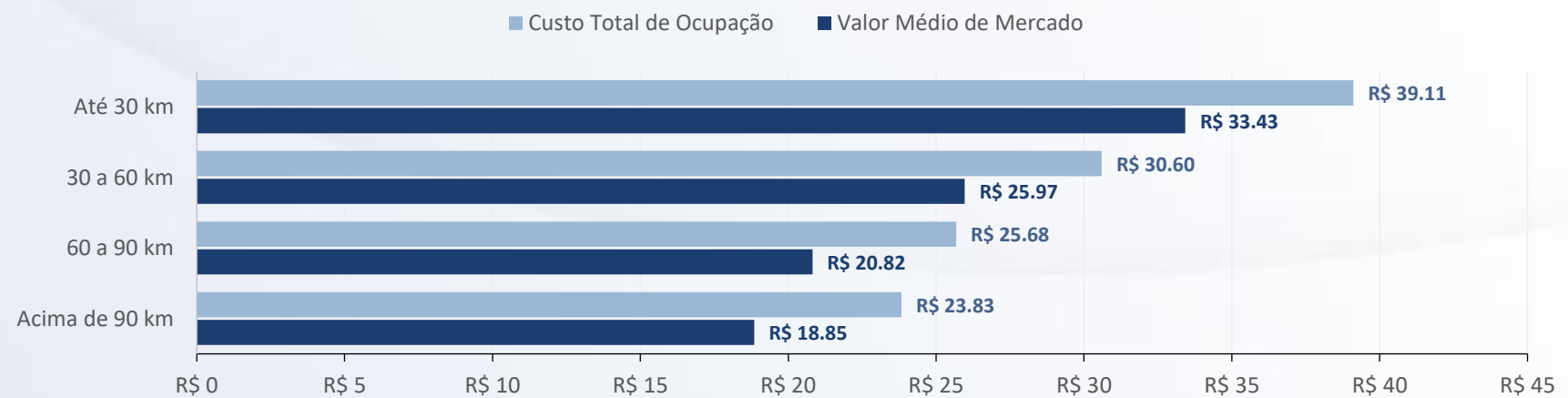
Galpões A e A+

- O mercado de condomínios logísticos de alto padrão da Grande São Paulo e interior encerrou o 2T26 com taxa de vacância consolidada de 5,65%, recuo de 168 bps frente aos 7,33% do 1T26. A queda foi generalizada e liderada pelo eixo até 30 km, que recuou de 9,48% para 6,24% (-324 bps), seguido pelo raio acima de 90 km (8,32% para 5,70%). O aperto foi impulsionado por absorção líquida de 411 mil m² no trimestre — contra apenas 188 mil m² de novo estoque entregue —, evidenciando que a demanda voltou a superar a oferta em ritmo bem superior ao do ciclo de expansão de 2024-2025. A absorção bruta somou 574 mil m² no trimestre e 2,25 milhões de m² nos últimos 12 meses; a líquida acumula 1,47 milhão de m² em 12 meses. O estoque total alcançou 14,14 milhões de m² (classes A e A+), com apenas duas entregas relevantes no trimestre: Zolver Bandeirantes (125,1 mil m², eixo 30-60 km) e KSM Log Guarulhos I (63,1 mil m², até 30 km).
- O valor médio de mercado ponderado pelo estoque avançou para R\$ 27,86/m², com forte gradiente de preço por distância do centro consumidor: R\$ 33,43/m² no raio até 30 km (Guarulhos, Grande ABC, São Paulo e Embu), R\$ 25,97/m² entre 30 e 60 km (Cajamar, Jundiaí, Barueri e Atibaia), R\$ 20,82/m² entre 60 e 90 km e R\$ 18,85/m² acima de 90 km — um prêmio de 77% do eixo mais próximo sobre o mais distante. Todos os quatro eixos subiram frente ao 1T26, com altas entre 1,2% e 2,2%. O custo total de ocupação segue a mesma lógica (R\$ 39,11/m² até 30 km vs. R\$ 23,83/m² acima de 90 km). No raio até 30 km, o preço médio pedido chegou a R\$ 39,21/m² em 2026, ante R\$ 37,47/m² em 2025 (+4,6%), mantendo prêmio de 17% sobre o valor de mercado do próprio eixo e sinalizando poder de repasse aos proprietários no vetor mais escasso.
- A demanda permanece concentrada em e-commerce e logística: Digital Fulfillment respondeu por 900 mil m² da absorção bruta dos últimos 12 meses (40% do total), seguido por Transporte e Logística (386 mil m²). Mercado Livre lidera com aproximadamente 1,91 milhão de m² somados os quatro eixos; Shopee aparece em três eixos (539 mil m²) e Amazon concentra 257 mil m² no eixo de 30 a 60 km.
- O pipeline 2026-2028 totaliza 2,62 milhões de m², com 86% concentrados nos dois eixos mais próximos (1,47 milhão de m² até 30 km e 787 mil m² entre 30 e 60 km) — endereçando justamente onde a escassez é maior. No eixo até 30 km, as entregas se distribuem em 574 mil m² em 2026, 462 mil m² em 2027 e 434 mil m² em 2028, este último integralmente no Condomínio Ford SBC (434,5 mil m²), o maior ativo isolado do pipeline; seguem-se Prologis SP 26 (177,1 mil m², 2026) e GLP Guarulhos III - Fase 2 (138,7 mil m², 2026). No eixo de 30 a 60 km, 511 mil m² dos 787 mil m² concentram-se em 2027, puxados por Prologis Cajamar IV (203,0 mil m²), Golgi Régis (110,4 mil m²) e a expansão do Zolver Bandeirantes (102,7 mil m²). Já o eixo de 60 a 90 km opera em pleno emprego — vacância de 0,41% e pipeline de apenas 51 mil m², restritos ao HGLG Itupeva —, cenário que tende a redirecionar demanda para os raios mais internos.

Absorção 2T26 (mil m²) e Taxa de Vacância por Eixo — SP Classes A+ e A



Valor de Mercado vs. Custo Total de Ocupação por Eixo — 2T26 (R\$/m²/mês)



Fontes: Silla — Market Overview Condomínios Logísticos, 2T26.

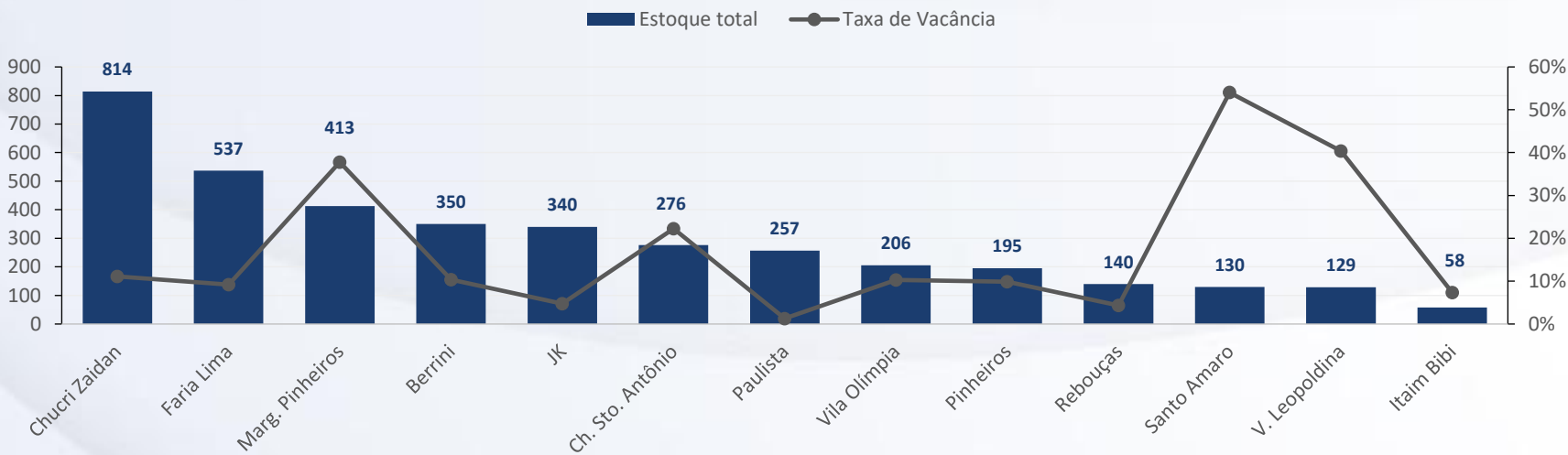


SETOR DE LAJES CORPORATIVAS

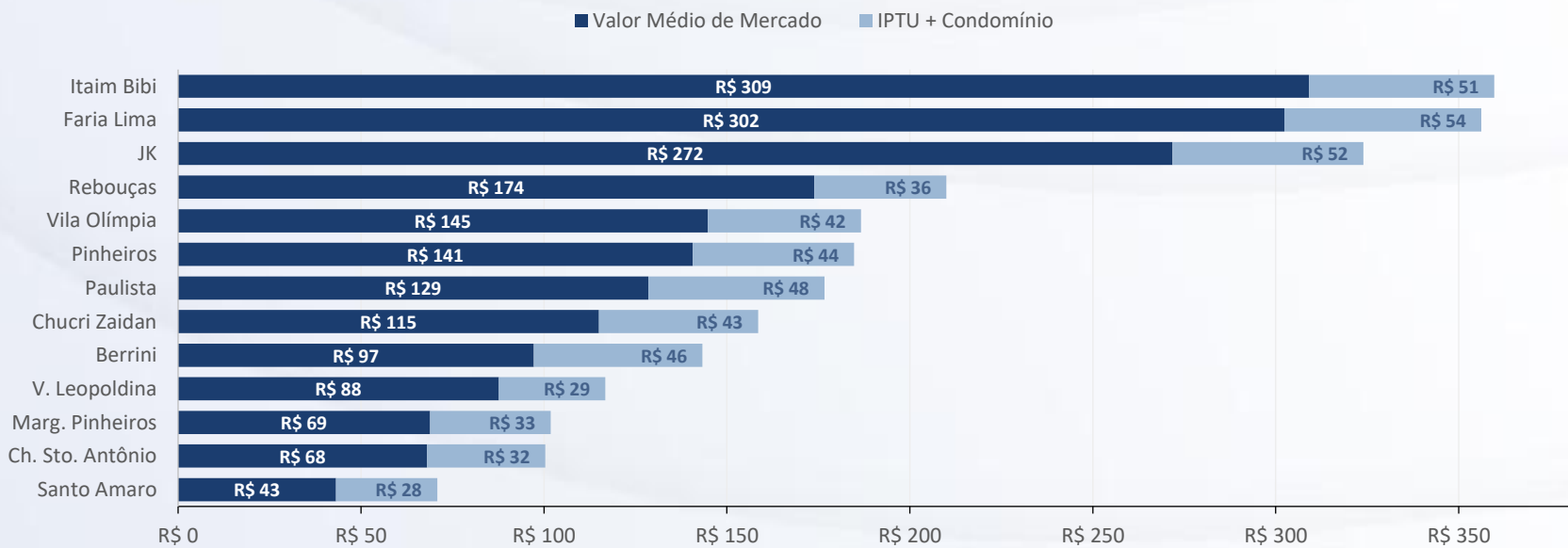
Escritórios A e A+ — CBD São Paulo

- O mercado corporativo de alto padrão do CBD paulistano encerrou o 2T26 com taxa de vacância de 15,24%, recuo de 80 bps frente aos 16,04% do 1T26 e o menor patamar da série iniciada em 2016. O estoque total soma 3,84 milhões de m² distribuídos em 206 imóveis e 13 regiões, com apenas 33 mil m² de novo estoque entregue no trimestre — Biosquare São Paulo (30,0 mil m²) e IPO Corporate Boutique (3,1 mil m²). A absorção bruta atingiu 83 mil m² no trimestre e 387 mil m² nos últimos 12 meses, contra devoluções de 173 mil m² no mesmo período, resultando em absorção líquida de 59 mil m² no trimestre e 229 mil m² em 12 meses.
- O valor médio de mercado avançou para R\$ 148,55/m², ante R\$ 147,51/m² no 1T26, e o preço médio pedido de 2026 está em R\$ 111,28/m². A dispersão entre submercados é o traço mais marcante do ciclo: Paulista (vacância de 1,29%), Rebouças (4,34%) e JK (4,75%) operam em escassez, enquanto Santo Amaro (54,02%), Vila Leopoldina (40,38%) e Marginal Pinheiros (37,79%) concentram o estoque vago do CBD. A hierarquia de preços é liderada por Itaim Bibi (R\$ 309,10/m²) e Faria Lima (R\$ 302,33/m²), ambos com vacância de um dígito — 7,31% e 9,22%, respectivamente —, contra R\$ 43,16/m² em Santo Amaro. O custo total de ocupação segue o mesmo gradiente, de R\$ 359,68/m² no Itaim Bibi a R\$ 70,81/m² em Santo Amaro.
- A demanda é liderada por Finanças, que responde por 684 mil m² ocupados e 86 mil m² da absorção bruta dos últimos 12 meses, seguido por Tecnologia (266 mil m² ocupados) e Saúde (180 mil m²). Entre os ocupantes, Santander lidera com 109 mil m², à frente de WeWork (70 mil m²) e Vivo (69 mil m²). A maior locação do trimestre foi a da Amazon no Biosquare São Paulo (30,0 mil m²) — o próprio empreendimento entregue no período —, seguida pela Claro no Quota Corporate (10,0 mil m²). A receita de locação do setor encerrou 2025 em R\$ 5,29 bilhões, com a classe A+ concentrando 80% do total.

Estoque (mil m²) e Taxa de Vacância por Submercado — CBD SP 2T26



Valor de Mercado e Custo Total de Ocupação por Submercado — 2T26 (R\$/m²/mês)



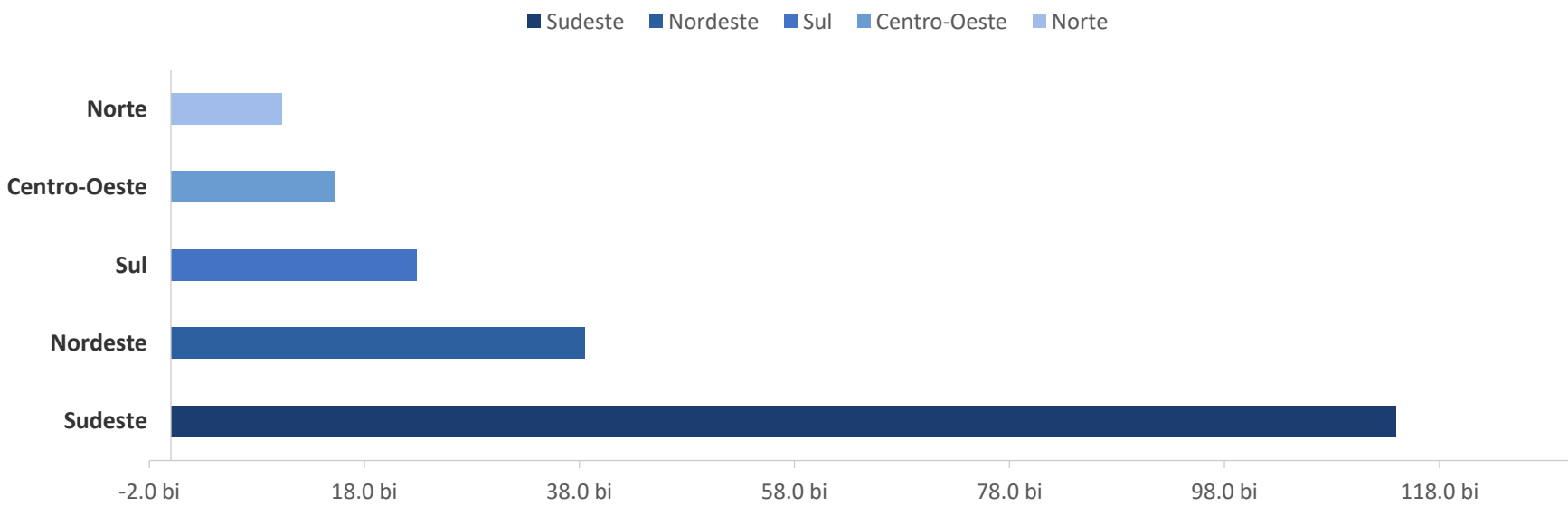


SETOR DE SHOPPING CENTERS

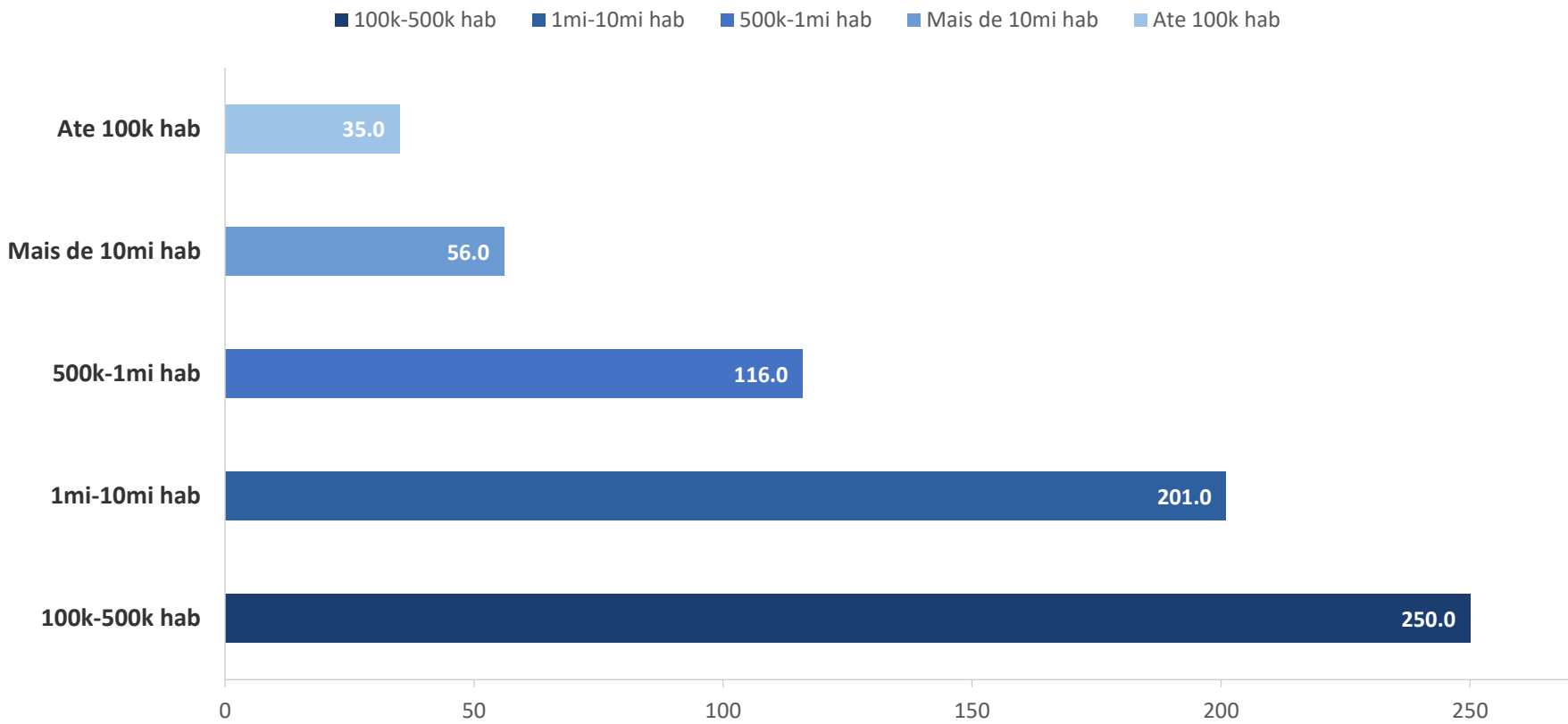
Shoppings no Brasil

- 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

COMPS – FUNDOS DE LOGÍSTICA



Os fundos de logística estão negociando a um cap rate de 10,36% em média.

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)
BTLG11	99,00	7.023,1	92,64%	9,70%	-0,89%	8,62%	3.406	8,96%	25,97	3,09%	13,2
HGLG11	147,10	6.708,5	88,32%	9,07%	1,42%	2,16%	3.190	9,99%	27,58	16,93%	16,5
XPLG11	90,65	4.658,5	86,90%	10,80%	-0,37%	2,53%	3.041	10,12%	26,87	15,31%	8,9
BRCO11	111,08	2.001,8	97,03%	9,83%	-0,08%	11,04%	3.836	11,08%	37,97	23,42%	5,0
LVB11	99,41	1.602,3	81,38%	9,24%	-2,64%	2,23%	2.943	11,09%	27,39	3,97%	3,4
VILG11	91,90	1.378,3	85,38%	10,11%	3,94%	22,40%	2.408	11,40%	23,20	14,11%	2,5
MCLO11	10,45	1.302,5	75,49%	9,97%	0,19%	14,92%	2.035	10,28%	17,43	5,92%	1,1
HSLG11	77,09	976,0	68,69%	11,49%	-12,46%	7,66%	2.610	12,54%	27,29	31,68%	10,4
RZZR11	127,00	709,0	69,15%	11,54%	-1,08%	-0,91%	3.647	10,99%	33,41	0,00%	0,1
CPLG11	10,99	619,3	102,79%	15,71%	0,18%	7,06%	4.254	10,34%	36,64	87,61%	0,1
XPLP11_2	10,79	515,5	-	-	-	-	4.027	9,22%	30,96	-	-
XPLP11	11,53	511,6	-	-	-	-	3.840	8,05%	25,75	-	-
HLOG11	9,44	401,2	78,77%	10,15%	-0,29%	26,06%	2.328	10,53%	20,44	29,14%	0,1
TRBL11	49,40	382,3	61,04%	21,03%	-12,51%	-3,98%	2.146	15,26%	27,29	16,78%	1,1
AZPL11	7,25	303,9	84,60%	12,57%	-0,87%	5,33%	2.424	12,87%	25,99	15,28%	0,7
NEWL11	103,01	289,5	82,30%	11,43%	1,88%	12,00%	3.399	10,41%	29,49	50,04%	0,1
FIIB11	420,00	287,7	70,54%	8,76%	-3,89%	-10,43%	2.726	10,66%	24,93	0,00%	0,2
INLG11	61,70	278,4	57,99%	12,60%	-4,17%	-3,87%	2.397	13,63%	27,22	0,00%	0,2
HGBL11	8,57	225,1	88,33%	10,21%	-3,03%	13,25%	10.234	12,38%	105,60	0,00%	0,1
XPIN11	29,82	213,2	127,62%	12,78%	0,56%	0,53%	937	26,68%	22,05	80,62%	0,7
GRUL11	8,10	200,1	82,46%	12,02%	-2,03%	14,01%	4.603	12,05%	46,22	2,82%	0,2
BLMG11	32,04	122,1	70,90%	14,37%	-4,87%	13,99%	2.786	9,79%	22,72	402,43%	0,3
RELG11	69,95	93,4	87,42%	12,58%	5,98%	18,39%	1.559	11,94%	17,27	57,95%	0,1
SEQR11	54,00	89,9	55,39%	13,00%	0,29%	27,68%	2.102	16,11%	30,26	0,00%	0,1
CXTL11	297,00	15,9	71,76%	3,16%	26,13%	9,95%	2.067	15,64%	26,94	0,00%	0,2
Total		30.909,1	86,87%	10,26%	-0,58%	6,56%	3.194	10,36%	27,97	16,12%	65,2

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 9,73% em média.

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)
PVBI11	66,91	1.815,3	62,62%	7,75%	-1,22%	-6,69%	21.004	10,45%	213,08	0,00%	3,8
HGRE11	117,97	1.394,1	78,98%	9,93%	-0,40%	12,86%	8.388	10,12%	77,58	4,38%	2,2
JSRE11	59,83	1.242,5	58,07%	9,83%	3,37%	4,84%	11.962	0,86%	117,19	117,94%	3,1
BRCR11	41,19	1.097,2	50,80%	12,00%	0,64%	11,29%	9.878	14,81%	138,01	39,05%	1,1
BROF11	59,70	693,2	54,95%	10,89%	-0,82%	25,19%	9.244	12,24%	110,50	27,12%	0,8
CPOF11	114,99	631,2	91,34%	2,56%	0,00%	7,22%	31.446	7,59%	198,98	61,18%	18,6
KORE11	64,13	617,3	59,49%	15,36%	-0,74%	9,38%	10.629	12,79%	123,12	0,00%	2,2
RBRP11	45,42	553,2	58,23%	10,40%	0,02%	1,49%	7.442	11,89%	109,24	0,00%	1,2
RCRB11	132,15	487,7	69,57%	9,62%	-2,83%	15,61%	12.604	12,73%	133,75	18,80%	0,9
TEPP11	7,42	368,2	78,70%	15,75%	-2,53%	8,74%	10.303	9,86%	87,95	54,94%	1,3
VINO11	4,29	355,3	43,77%	12,35%	-3,22%	-2,40%	9.362	10,50%	103,60	116,21%	0,5
AIEC11	65,12	314,2	86,26%	6,42%	7,18%	49,12%	12.198	5,77%	67,52	0,00%	0,3
TOPP11	64,06	290,1	61,98%	16,02%	-5,19%	7,38%	37.820	10,10%	318,40	74,59%	0,6
RECT11	32,54	278,0	35,95%	16,23%	-7,36%	19,83%	4.798	14,76%	0,00	67,60%	0,4
VVMR11	84,99	239,9	106,13%	0,94%	2,41%	2,26%	8.206	3,60%	56,65	0,00%	0,0
HAAA11	56,00	193,5	92,19%	4,98%	9,09%	21,16%	17.178	5,55%	107,38	101,94%	0,0
VGRI11	5,31	186,0	61,65%	22,08%	-4,45%	-25,20%	13.978	7,90%	92,00	270,88%	0,3
VPPR11	20,00	146,3	48,68%	0,00%	0,45%	54,83%	5.989	7,96%	49,81	142,71%	0,1
PATC11	39,00	135,6	113,72%	1,74%	-1,22%	1,98%	17.462	5,74%	109,49	0,00%	1,0
HOFC11	33,79	127,7	53,25%	0,00%	0,88%	22,50%	5.532	14,89%	83,45	41,91%	0,2
VVCO11	9,28	91,9	62,84%	0,00%	-12,55%	-35,47%	2.932	21,34%	52,15	0,00%	0,0
NEWU11	109,50	81,2	120,00%	4,73%	-1,16%	23,28%	5.280	6,73%	52,50	0,00%	0,0
Total		11.339,6	66,10%	9,67%	-0,30%	8,43%	13.616	9,73%	129,80	40,60%	38,7

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 10,65% em média.

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)
GTWR11	76,81	921,7	75,83%	12,88%	-0,91%	14,73%	14.002	14,61%	170,48	0,00%	0,7
TRNT11	111,00	436,8	66,47%	0,00%	9,52%	14,55%	6.921	11,77%	86,23	0,00%	0,0
BGRB11	117,50	272,6	97,03%	4,68%	1,02%	6,96%	28.925	13,49%	342,18	0,00%	0,1
CJCT11	76,73	240,9	104,00%	4,12%	11,91%	30,99%	12.552	5,38%	95,52	0,00%	0,0
RBRK11	107,00	186,0	94,35%	0,00%	0,00%	1,90%	29.694	5,83%	264,00	0,00%	0,0
BLCA11	104,66	167,5	82,99%	9,88%	12,58%	25,41%	53.408	7,08%	314,99	152,40%	0,1
CVFL11	1.000,00	154,6	-	-	-	-	39.538	5,37%	220,07	209,79%	-
FPAB11	197,06	147,8	55,02%	11,62%	3,03%	6,26%	3.978	7,41%	0,00	0,00%	0,0
RNGO11	52,38	140,2	61,87%	9,89%	2,95%	14,06%	3.533	8,23%	41,73	0,00%	0,0
TSER11	100,51	129,1	114,67%	14,31%	1,52%	27,27%	13.092	9,09%	0,00	99,86%	0,0
BMLC11	99,00	98,8	90,82%	8,69%	0,59%	12,14%	16.546	10,17%	140,19	0,00%	0,0
BLMO11	88,73	88,3	93,29%	6,52%	7,27%	16,67%	10.530	9,20%	80,76	0,00%	0,0
CEOC11	39,66	72,0	58,83%	14,01%	-0,57%	5,39%	5.774	14,25%	68,58	0,00%	0,0
ALMI11	639,77	71,1	30,61%	5,90%	-3,07%	9,28%	3.719	8,27%	77,00	0,00%	0,0
CXCE11	39,89	68,3	62,81%	14,19%	-0,75%	12,58%	5.307	15,08%	0,00	0,00%	0,0
EDGA11	13,20	50,3	29,51%	4,77%	-0,07%	-11,22%	1.938	8,55%	20,91	0,00%	0,0
CNES11	1,39	47,4	21,75%	6,04%	5,38%	16,06%	516	5,41%	35,00	0,00%	0,0
CBOP11	27,79	39,3	38,69%	7,77%	-3,26%	24,84%	2.379	9,21%	48,72	0,00%	0,0
FMOF11	46,06	23,4	87,88%	26,25%	-11,50%	-35,79%	1.707	5,73%	0,00	0,00%	0,0
Total		3.356,4	77,31%	8,13%	3,08%	14,13%	16.105	10,65%	145,65	21,11%	1,2

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 9,81% em média.

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)
XPML11	102,67	6.012,3	93,09%	10,77%	-1,96%	9,65%	21.832	7,81%	1.776,85	15,41%	16,7
VISC11	103,15	2.973,7	89,16%	9,68%	-1,19%	9,18%	12.851	9,66%	1.328,34	31,77%	5,8
HGBS11	18,60	2.685,0	91,87%	10,48%	-1,46%	7,87%	11.214	9,94%	1.204,35	23,44%	4,4
PMLL11	101,37	1.799,4	85,25%	11,28%	1,23%	13,15%	12.423	9,07%	1.185,51	5,93%	4,4
HSML11	81,71	1.742,9	82,43%	10,46%	-2,18%	9,93%	11.541	11,87%	1.451,82	30,12%	3,9
CPSH11	9,64	1.187,3	81,68%	14,05%	0,10%	14,05%	13.768	13,52%	1.940,80	25,18%	1,9
GSFI11	11,18	1.074,5	88,09%	0,00%	-6,19%	21,52%	11.604	8,27%	1.096,83	48,76%	6,2
GZIT11	37,99	885,1	42,40%	18,40%	-12,04%	-0,21%	10.872	10,52%	1.190,33	39,83%	0,4
BPML11	85,00	632,5	71,15%	12,99%	1,61%	22,41%	5.513	13,94%	813,09	19,30%	0,7
PQDP11	2.441,01	599,3	95,91%	9,12%	-3,46%	14,56%	14.877	10,74%	1.675,36	0,00%	0,2
SHPH11	980,00	596,8	94,90%	6,58%	4,46%	7,68%	65.920	7,67%	5.093,68	0,00%	0,1
BBIG11	4,87	482,7	49,73%	15,81%	-10,73%	-18,02%	33.761	11,45%	4.067,78	61,53%	1,1
ABCP11	73,36	345,5	67,32%	9,59%	1,94%	-2,52%	12.383	12,61%	1.588,19	0,00%	0,1
LASC11	110,00	323,4	84,92%	6,69%	0,64%	27,76%	12.805	9,15%	1.216,13	0,00%	0,1
HPDP11	88,98	292,6	94,43%	8,84%	1,11%	7,95%	20.102	8,01%	1.641,35	0,00%	0,3
AJFI11	8,32	279,8	79,58%	7,25%	2,91%	17,87%	11.550	9,37%	1.082,08	3,05%	0,2
VSHO11	74,40	156,2	59,33%	12,23%	-3,04%	8,45%	2.924	18,16%	591,95	0,00%	0,0
FLRP11	20,10	153,4	96,08%	8,87%	-1,42%	10,13%	8.381	9,63%	820,34	0,00%	0,0
FVPQ11	51,50	144,2	57,85%	7,60%	-4,03%	-14,40%	2.387	25,47%	685,53	0,00%	0,0
FIGS11	47,92	136,6	68,39%	12,04%	-1,20%	15,19%	5.706	12,04%	739,60	0,00%	0,1
ATSA11	56,00	98,1	78,54%	6,16%	-3,00%	24,77%	2.818	7,29%	242,27	0,00%	0,0
WPLZ11	52,00	61,7	88,78%	9,15%	0,76%	5,82%	5.770	9,76%	616,68	0,00%	0,0
Total		22.662,8	85,44%	10,40%	-1,82%	10,01%	16.307	9,81%	1.579,38	20,89%	46,5

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





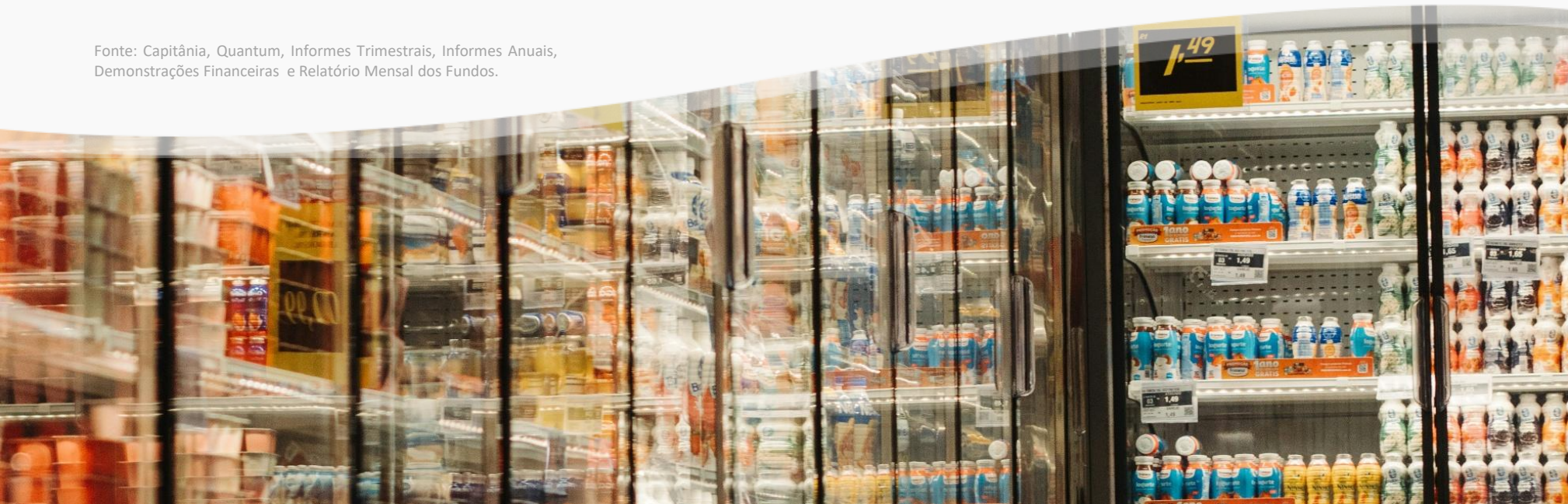
COMPS – FUNDOS DE RENDA URBANA



Os fundos de renda urbana estão negociando a um cap rate de 10,07% em média.

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)
TRXF11	75,26	4.698,5	77,95%	15,60%	-11,93%	-10,04%	8.545	8,05%	57,36	92,21%	28,0
HGRU11	113,79	2.644,3	90,09%	10,30%	-7,16%	1,92%	4.097	10,78%	36,81	13,78%	7,0
GARE11	8,38	2.423,4	91,68%	11,93%	3,56%	3,84%	4.508	10,17%	38,21	37,36%	9,8
ALZR11	9,95	1.638,1	92,28%	10,10%	0,54%	8,03%	6.061	11,67%	58,95	25,14%	3,3
TVRI11	87,48	1.392,7	86,18%	14,56%	-2,77%	9,20%	4.663	14,65%	56,95	6,02%	0,9
RBVA11	8,60	1.342,8	80,76%	12,54%	-0,67%	11,51%	5.368	10,15%	45,40	31,51%	2,0
BTRU11	88,00	783,1	102,22%	0,96%	3,69%	0,00%	6.234	10,04%	52,18	0,00%	4,4
CPUR11	10,55	715,6	109,13%	10,71%	0,84%	16,64%	7.433	6,82%	42,23	43,35%	1,1
FIIB11	420,00	287,7	70,54%	8,76%	-3,89%	-10,43%	2.726	10,66%	24,21	0,00%	0,2
HBCR11	152,00	243,2	116,38%	9,79%	-0,63%	28,37%	5.662	5,88%	27,73	13,43%	39,0
RBRD11	36,50	67,6	50,99%	18,05%	-0,37%	8,66%	2.415	12,51%	25,18	0,00%	0,1
VIUR11	2,29	61,7	64,58%	21,60%	2,23%	-48,59%	1.566	20,56%	26,83	303,94%	0,1
MAXR11	50,20	56,5	53,65%	7,25%	-4,56%	-14,82%	873	20,81%	15,13	0,00%	0,0
Total		16.355,1	87,04%	12,19%	-4,17%	1,30%	6.005	10,07%	48,01	43,11%	95,8

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 + 10,99% 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	106,72	11.428,6	104,10%	13,08%	1,08%	17,31%	2,65	7,25%	1,98%	-0,60%	21,4
KNIP11	89,45	7.163,0	96,34%	11,07%	0,38%	18,72%	3,70	10,41%	2,29%	2,30%	10,1
CPTS11	7,40	2.689,9	85,85%	14,39%	0,53%	14,85%	4,46	11,72%	0,88%	3,46%	9,0
IRIM11	61,05	2.150,5	74,46%	16,40%	-4,67%	7,42%	3,71	17,36%	1,45%	8,74%	3,4
KNSC11	8,97	1.813,8	102,75%	12,58%	1,54%	18,69%	3,68	8,99%	2,91%	0,99%	5,0
KNHF11	91,68	1.802,7	92,74%	12,98%	-2,69%	15,83%	3,50	12,02%	2,82%	3,80%	3,8
MCCI11	95,38	1.617,6	101,47%	12,55%	1,90%	22,29%	4,35	8,17%	1,67%	0,19%	4,8
PCIP11	74,64	1.269,8	95,57%	13,08%	-0,21%	0,00%	4,00	10,85%	2,56%	2,70%	2,9
RBRR11	73,04	1.190,6	79,47%	13,35%	-1,36%	-4,62%	4,30	14,44%	1,46%	6,00%	4,3
VRTA11	71,90	1.121,1	86,47%	13,85%	2,01%	10,71%	4,60	12,68%	2,42%	4,34%	2,0
RBRX11	7,32	1.071,3	79,48%	14,73%	-2,88%	6,73%	3,69	15,33%	1,77%	6,86%	2,6
RBRY11	83,03	1.060,3	91,90%	16,48%	-1,78%	2,17%	3,00	13,13%	3,70%	4,81%	5,0
VCJR11	67,73	997,3	77,02%	16,53%	-2,05%	3,75%	3,64	17,44%	2,97%	8,81%	2,6
BTCI11	9,10	905,6	90,19%	12,98%	0,14%	10,54%	4,66	11,74%	2,14%	3,47%	3,3
MCRE11	8,00	892,8	81,22%	15,96%	-3,93%	11,74%	3,92	15,22%	2,73%	6,76%	2,8
XPCI11	78,89	686,5	90,62%	13,64%	-3,08%	9,62%	4,59	10,37%	1,04%	2,21%	1,8
CCME11	8,68	588,5	82,12%	12,02%	-0,73%	7,87%	3,00	15,54%	1,61%	7,05%	0,3
HREC11	7,95	410,9	90,03%	13,00%	-2,47%	8,39%	3,98	12,51%	2,70%	4,25%	0,2
CLIN11	85,80	373,0	86,84%	14,04%	-1,61%	10,22%	3,15	14,16%	2,48%	5,78%	1,8
BCRI11	56,56	353,9	76,15%	16,57%	-2,74%	4,21%	3,35	17,03%	0,96%	8,44%	0,4
ICRI11	90,15	347,7	93,07%	13,10%	0,54%	15,44%	3,00	12,16%	2,49%	3,91%	0,7
MANA11	9,03	339,0	97,52%	27,27%	0,76%	34,78%	3,19	10,36%	2,70%	2,26%	1,5
PORD11	8,30	309,5	95,95%	14,12%	1,89%	23,17%	2,75	10,38%	1,79%	2,27%	0,6
CYCR11	8,41	307,4	88,81%	14,86%	0,65%	14,86%	4,25	12,16%	2,08%	3,90%	0,7
KCRE11	8,48	305,3	91,38%	13,33%	-0,79%	16,55%	5,74	11,10%	2,53%	2,92%	0,4
WHGR11	8,55	264,3	89,53%	13,94%	-3,54%	14,60%	3,72	12,91%	2,78%	4,62%	0,3
SAPI11	8,76	259,0	86,73%	16,19%	-2,22%	19,01%	3,69	13,43%	2,17%	5,11%	0,2
RPRI11	72,60	252,0	81,24%	15,43%	-1,26%	5,05%	3,63	14,98%	2,25%	6,53%	0,8
Outros (11 fundos)		1.497,8	84,18%	15,33%	-1,35%	11,13%	3,56	14,59%	2,12%	6,17%	3,2
Total		43.469,5	93,51%	13,51%	-0,24%	13,96%	3,54	10,99%	2,10%	2,84%	96,0

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