



CNPJ:  
47.896.665/0001-99

Início do Fundo:  
23/02/2023

Administrador:  
BTG Pactual

Público-Alvo:  
Investidores Qualificados (até final do  
lockup para investidor geral – maio/24)

Gestor:  
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:  
FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

Taxa de Administração e Gestão:  
0.98% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:  
10% do que exceder IPCA + 6%

Quantidade de Cotas:  
6,387,620

Ofertas do Fundo:  
1ª Oferta – R\$ 34,000,000  
2ª Oferta – R\$ 300,000,000  
3ª Oferta – R\$ 320,000,100

## Relatório Gerencial de Fevereiro de 2024



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 108.08**

Quantidade de cotistas:  
**1231**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 115.69**

Valor de Mercado:  
**R\$ 690,373,961**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 738,974,159**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**R\$ 1,00**

Dividend Yield<sup>1</sup>:  
**11.80%**

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 29/02/2024.

## CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (TICKER B3: CPSH11)

O “CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

**OBJETIVO:** O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda mediante a exploração comercial dos shopping centers e outlets que constituem o seu portfólio, bem como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda desses ativos. O fundo investe preponderantemente em imóveis prontos, mas está autorizado a participar também em projetos greenfield de shopping centers e outlets.

**PROVENTOS:** O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 17º (décimo sétimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

## Resumo

Para os resultados do mês de fevereiro, de uma maneira geral, possuímos um impacto negativo da sazonalidade, tendo em vista o desempenho usual de vendas mais fraco no mês de janeiro para a indústria de shopping centers.

Apesar do resultado ter sido mais fraco do que o apurado no mês anterior, como já se esperava, conseguimos, em meados de fevereiro, estabelecer um passo importante no crescimento e diversificação do Fundo, que foi realizar o primeiro desembolso da primeira das três parcelas referentes à aquisição de 10,625% no Iguatemi Fashion Outlet Novo Hamburgo. O ativo, localizado estrategicamente na principal via de acesso da região metropolitana de Porto Alegre à Serra Gaúcha, um dos principais destinos turísticos do Brasil, abriga uma série de operações nacionais e internacionais, assim como está situado em um terreno de ampla área e potencial de expansão.

Além da participação já adquirida, a qual o Fundo Capitânia Shoppings já tem direito às remessas mensais do imóvel, conseguimos dentro do mês de março entrar em acordo com o vendedor para adquirir uma parcela adicional de 10% no imóvel. Dessa forma, o ativo passará a exercer maior relevância dentro do resultado do Fundo, o que enxergamos como muito positivo, tendo em vista os potenciais 'upsides' que são esperados para o ano de 2024 no que diz respeito ao Outlet de Novo Hamburgo. O compromisso de desembolso dessa segunda tranche está agendado para o final do mês de março e o Fundo já possui os recursos em caixa para cumprir com essa obrigação.

A distribuição de R\$ 1,00 por cota foi realizada em linha com as últimas distribuições do Fundo. O resultado acumulado de R\$ 0,64 por cota nos traz conforto para manter esse patamar de distribuição, e a redução em comparação com o mês anterior foi causada principalmente pelo aumento da base de cotas do Fundo, sem o correspondente recebimento da receita.

Tendo sido concluída a 3ª oferta do Fundo, com 100% de captação frente ao valor de emissão de R\$ 320 milhões, tivemos um amplo aumento do patrimônio do Fundo, assim como do número de cotistas, saltando de 415 no mês de janeiro para 1231 no mês de fevereiro, um aumento de quase 200% no número de cotistas do Fundo.

Apesar do aumento no número de cotistas ter sido relevante, a oferta ainda não foi distribuída para o público em geral. Após as duas primeiras ofertas terem sido realizadas para o público profissional, a terceira oferta foi destinada ao grupo de investidores qualificados. Em nossa visão, esse era o último passo para preparar o fundo para a oferta que aborde o público geral do varejo.

Seguimos prospectando um pipeline de ativos robusto, em linha com o que já foi estrategicamente alocado na carteira do Capitânia Shoppings; a conclusão satisfatória da última oferta zera a exposição de caixa do Fundo para os compromissos já estabelecidos.

## PROJEÇÃO DE DESEMPENHO DO FUNDO

Parte dos ativos alvo do fundo está sendo adquirida de forma parcelada, no entanto, os resultados gerados desde o início do fundo já são referentes a 100% da participação adquirida.

Premissas foram construídas com base em uma estimativa para os custos do fundo e o budget apresentado para o ano de 2024.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
<b>R\$/Cota (Esperado)<sup>1</sup></b>	11.28	11.54	11.59	11.87

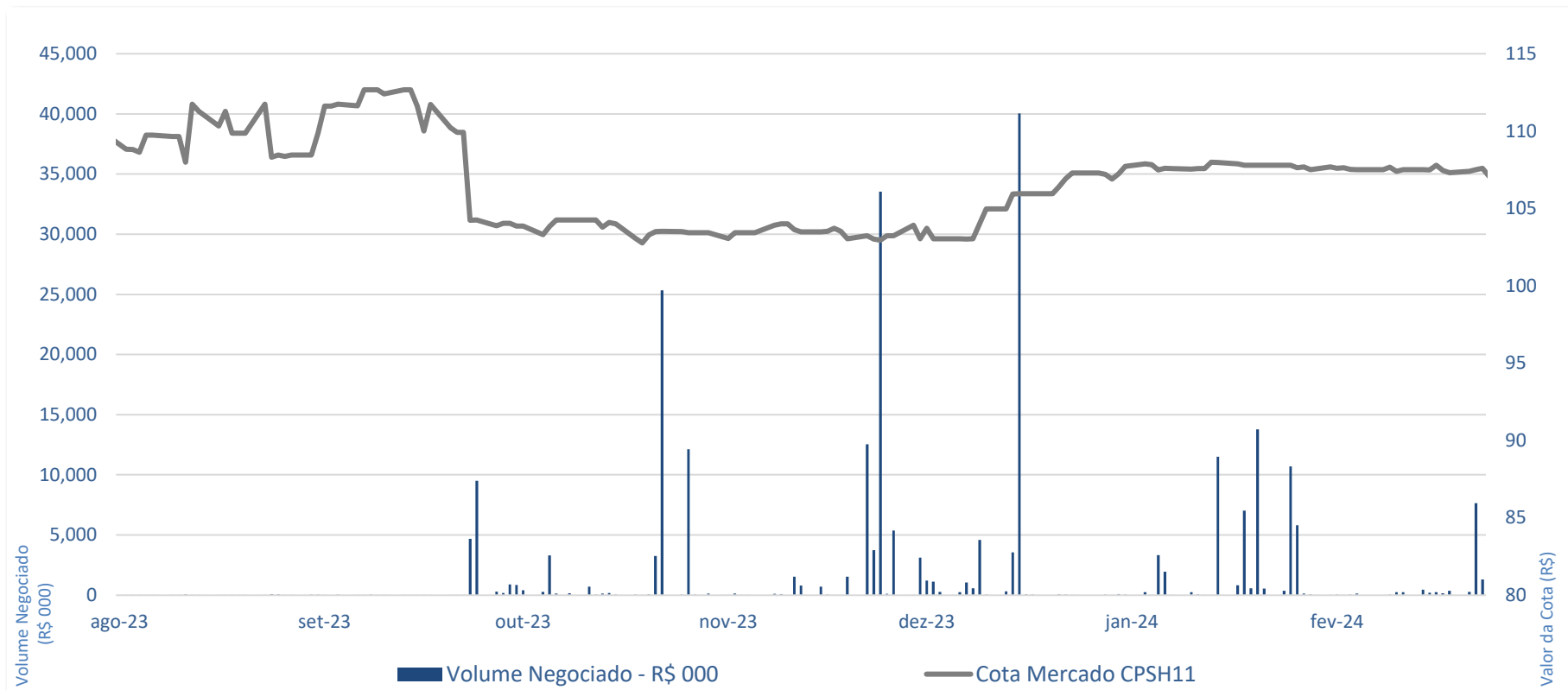
<sup>1</sup>Projeção realizada considerando portfolio atual, com premissas do time de gestão e orçamento disponibilizado pela administradora dos shoppings. Portanto, não há garantia da rentabilidade projetada.

### CPSH11 – NEGOCIAÇÃO NA B3

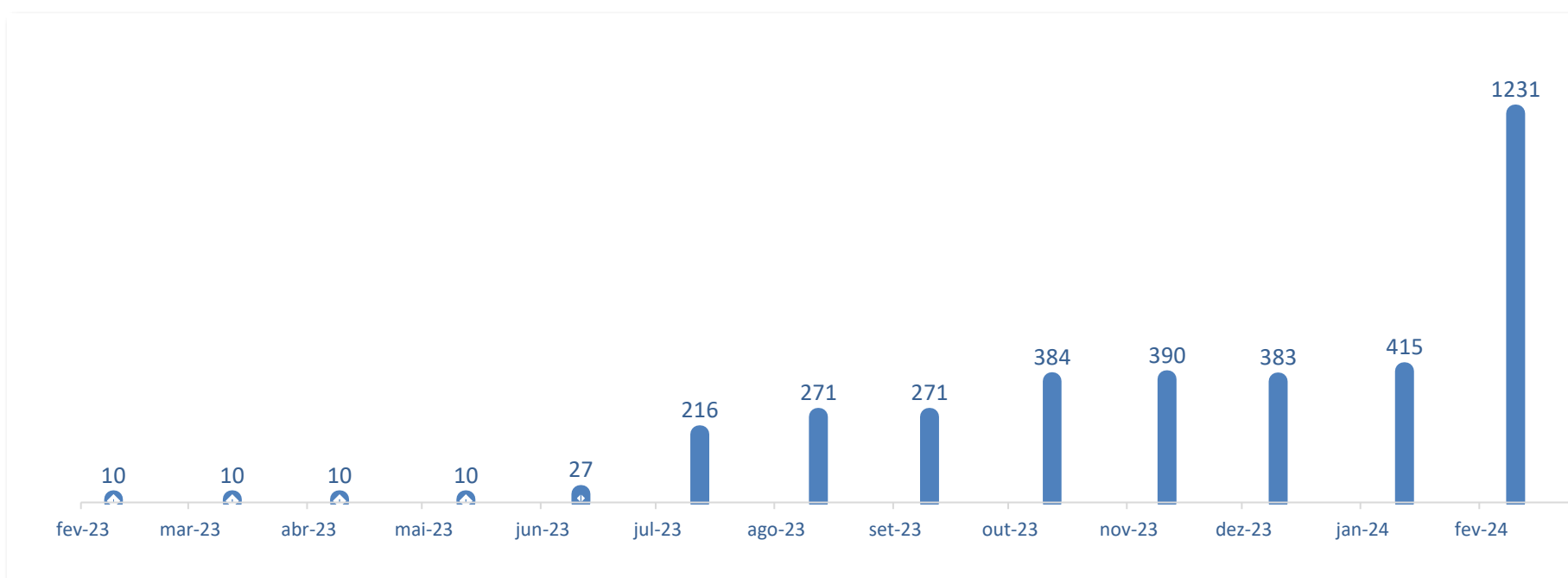
No mês de fevereiro foram realizados 2,601 negócios e volume de R\$ 11,765,091, o que representa uma média diária de R\$ 619,215. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 1231 cotistas, uma variação de 197% em relação ao mês anterior.

	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Fev-24	Desde o Início
Volume Negociado (R\$ Milhares)	55,051	61,706	57,133	11,765	250,610
Média Diária (R\$ Milhares)	2,897	3,248	2,597	619	1,562
Giro Mensal (%)	15.9%	17.2%	12.3%	1.7%	8.3%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Milhares)	344,783	358,332	463,635	683,999	383,952

#### MERCADO SECUNDÁRIO



#### NÚMEROS DE COTISTAS



### RESULTADO MENSAL

DRE - Capitânia Shoppings	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	Acumulado - 2024
Receitas	2,100,751	8,905,695	3,034,666	26,989,917	9,998,080	8,318,722	18,316,802
Receitas Imobiliárias <sup>1</sup>	657,135	3,074,261	2,264,878	3,093,179	4,603,634	4,168,069	8,771,703
Reavaliação de Imóveis	-	-	-	17,991,732	-	-	-
Receitas com Cotas de Fundos de RF	125,275	30,625	43,387	89,764	71,360	296,749	368,109
Ajuste a valor justo dos Ativos <sup>2</sup>	1,318,341	5,800,808	726,400	5,815,242	5,323,086	3,853,905	9,176,991
Despesas	-58,797	-55,231	-20,363	-48,143	-401,112	-427,492	-828,604
Taxa de Administração	-35,659	-39,817	-41,008	-40,958	-56,284	-68,291	-124,575
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-335,127	-341,453	-676,580
Outras despesas	-23,139	-15,414	20,645	-7,185	-9,701	-17,748	-27,449
<b>Resultado</b>	<b>2,041,954</b>	<b>8,850,464</b>	<b>3,014,303</b>	<b>26,941,774</b>	<b>9,596,968</b>	<b>7,891,230</b>	<b>17,488,198</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.61</b>	<b>2.65</b>	<b>0.90</b>	<b>6.25</b>	<b>2.23</b>	<b>1.24</b>	<b>3.46</b>
Ajuste para distribuição do Resultado	80,105	-5,692,886	-466,099	-22,803,579	-709,198	-4,393,943	-5,103,141
Inadimplência com Rendas	-	52,859	-	-	-	-	-
Valores a Receber	84,581	-1,064,860	-129,503	-1,271,970	-812,689	-1,533,574	-2,346,263
Ajuste a Valor Justo dos Ativos	-22,475	-4,762,541	-309,471	-21,523,872	99,002	-2,866,584	-2,767,582
Outros	18,000	81,656	-27,125	-7,738	4,490	6,214	10,704
Retenção de Rendimento Semestral	-	-	-	-1,633,612	-	-	-
<b>Resultado Caixa</b>	<b>2,122,059</b>	<b>3,157,578</b>	<b>2,548,203</b>	<b>4,138,195</b>	<b>8,887,770</b>	<b>3,497,287</b>	<b>12,385,057</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>3,340,000</b>	<b>3,340,000</b>	<b>3,340,000</b>	<b>4,307,461</b>	<b>4,307,461</b>	<b>6,387,620</b>	<b>6,387,620</b>
<b>Resultado Caixa / Cota</b>	<b>0.64</b>	<b>0.95</b>	<b>0.76</b>	<b>0.96</b>	<b>2.06</b>	<b>0.55</b>	<b>2.61</b>
Distribuição	2,471,600	3,340,000	3,340,000	3,674,000	3,340,000	3,340,000	6,680,000
Distribuição / Cota	0.74	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	2.00
Distribuição Recibos	-	-	-	105,970	740,226	891,493	1,631,719
Dividend Yield a.a. (cota mercado)	8.86%	12.24%	12.26%	13.02%	11.74%	11.80%	11.77%
Dividend Yield a.a. (cota emissão)	9.25%	12.68%	12.68%	14.03%	12.68%	12.68%	12.68%

<sup>1</sup> Remessa dos shoppings.

<sup>2</sup> Marcação a mercado dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Impacto em julho referente ao veículo que detem participação no Shopping Cidade Jardim.

\*Distribuição para o ticker CPSH11

DRE (regime de caixa)	Nov-23	Dez-23	jan-24	fev-24	Acumulado - 2024
Resultado Shoppings + FIIs Estratégicos*	2,241,415	2,425,622	4,369,457	3,239,680	6,425,439
Resultado FIIs	4,780	497,648	4,828,171	382,135	6,394,004
Resultado CRIs	581,064	306,109	15,405	-	15,405
Resultado Financeiro	30,625	43,387	71,360	296,749	368,109
Despesas Fundo	-46,231	-47,488	-396,621	-421,277	-817,898
<b>Resultado</b>	<b>2,548,203</b>	<b>4,138,195</b>	<b>8,887,771</b>	<b>3,497,287</b>	<b>12,385,058</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0,76</b>	<b>0,96</b>	<b>2,06</b>	<b>0,55</b>	<b>2,88</b>

Resultado	12,385,058
Resultado Distribuído	8,311,719
Resultado Acumulado	4,073,339
Resultado Acumulado/Cota	0.64

CPSH-BP	Fev-24
<b>Ativo</b>	<b>995,602,750</b>
Caixa	95,845,601
Ativos Financeiros	192,770,337
Imóveis	485,429,555
FII Estratégicos	216,126,472
Outros	5,430,786
<b>Passivo</b>	<b>256,628,592</b>
Obrigações por Aquisições	256,144,014
Contas a pagar	484,578
<b>PL</b>	<b>738,974,159</b>
Quantidade de Cotas	6,387,620
<b>Valor por cota</b>	<b>115.69</b>

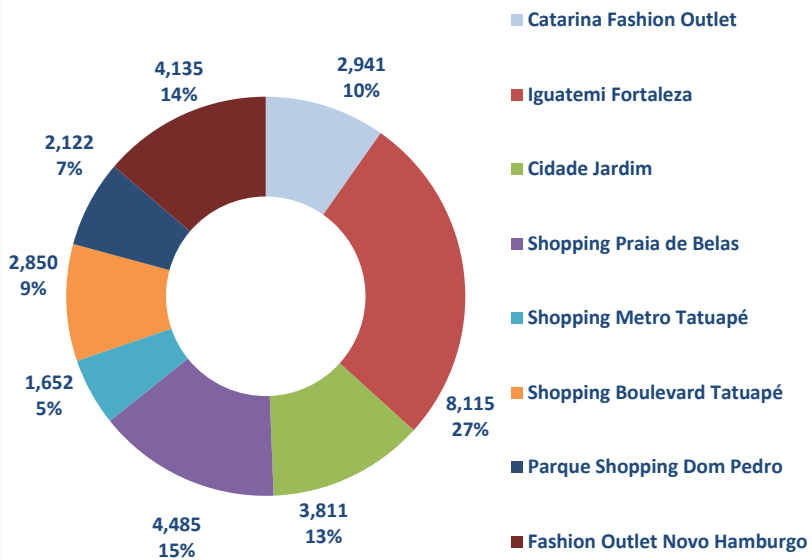
\* FIIs estratégicos = participação detida em JCCJ11, FOF JHSF Institucional, HPDP11

### PORTFÓLIO DE ATIVOS

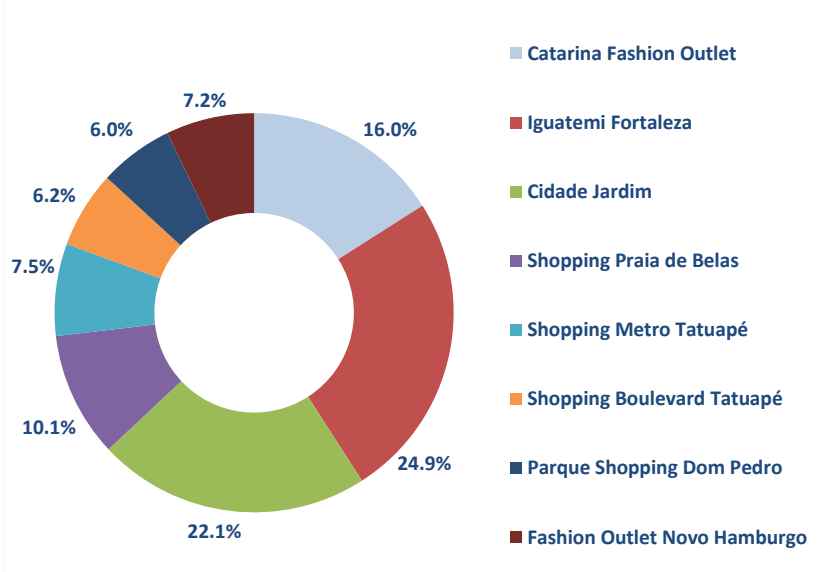


Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Propria (m <sup>2</sup> )	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	10.5%	JHSF
Iguatemi Fortaleza	90,165	8,115	9.0%	28.9%	JCC
Cidade Jardim	47,080	3,811	8.1%	13.6%	JHSF
Shopping Praia de Belas	44,849	4,485	10.0%	16.0%	Iguatemi
Shopping Metro Tatuapé	36,462	1,652	4.5%	5.9%	AD Shopping
Shopping Boulevard Tatuapé	19,003	2,850	15.0%	10.1%	AD Shopping
Parque Shopping Dom Pedro	126,500	2,122	1.7%	7.6%	Allos
Fashion Outlet Novo Hamburgo	20,048	2,130	10.6%	7.6%	Iguatemi
<b>Portfólio</b>	<b>413,516</b>	<b>30,110</b>	<b>7.3%</b>	<b>100.00%</b>	

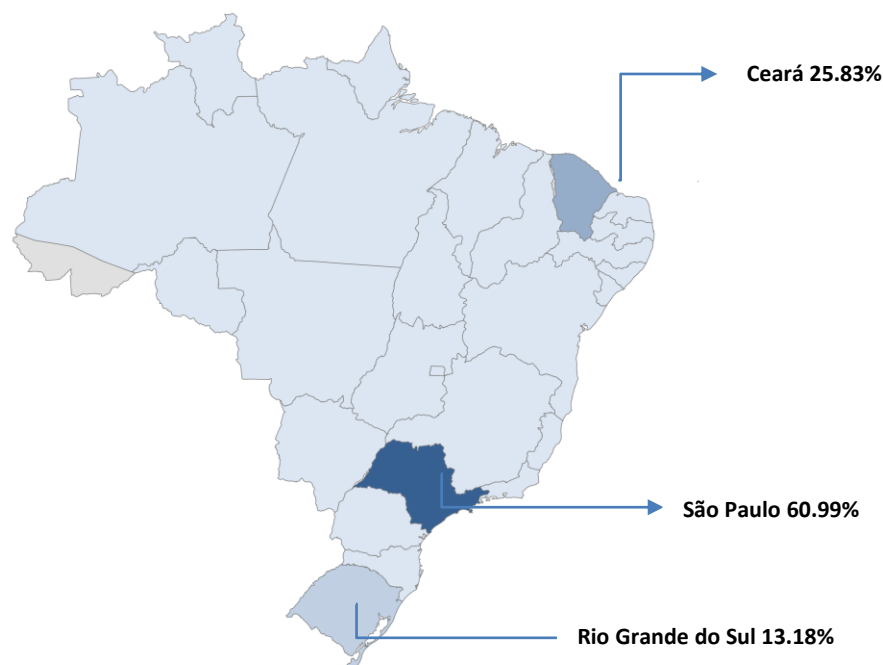
ABL Propria (Portfólio - M<sup>2</sup>)



% NOI Fundo (Portfólio - %)



### Distribuição Geográfica - Participação no NOI (LTM)



Powered by Bing  
Microsoft, TomTom



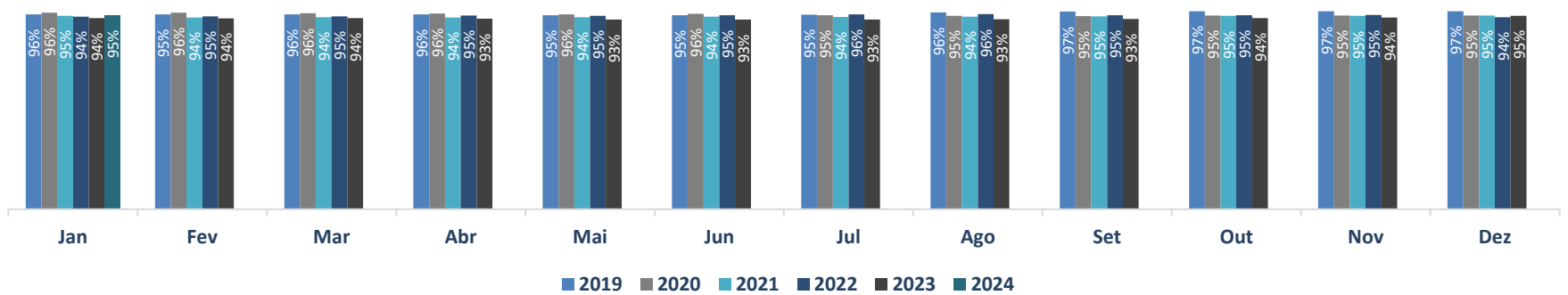
### INDICADORES OPERACIONAIS



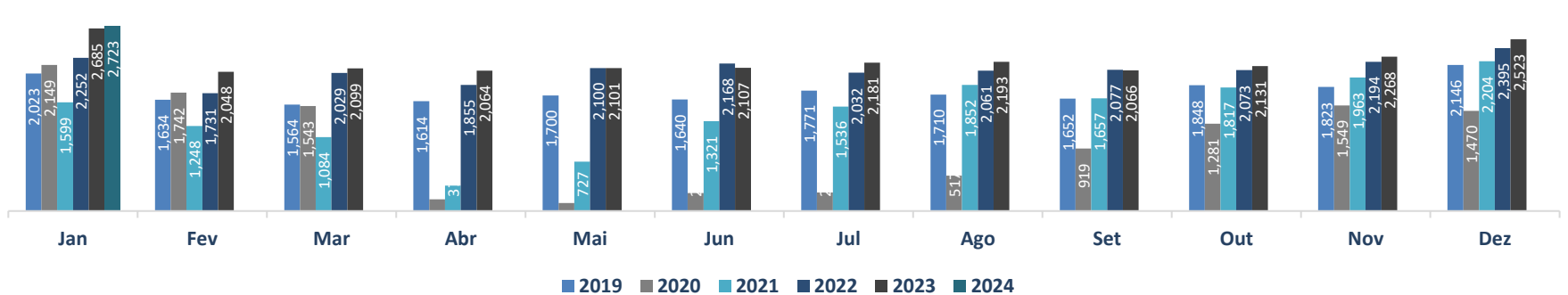
PORTFÓLIO	Jan/24			Vendas 100%		NOI 100%	
	% da Carteira	ABL (100%)	Ocupação	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Jan 23 (LTM)	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Jan 23 (LTM)
Catarina Fashion Outlet	15.19%	29,409	100.0%	38,535	13.8%	2,863	13.0%
Iguatemi Fortaleza	25.60%	90,165	95.0%	22,595	6.5%	1,618	8.8%
Cidade Jardim*	25.86%	47,080	99.3%	41,219	-10.5%	3,107	-7.5%
Shopping Praia de Belas	11.07%	44,849	84.3%	14,297	3.7%	1,189	-2.3%
Shopping Metro Tatuapé	7.38%	36,462	95.2%	23,298	3.3%	2,383	3.7%
Shopping Boulevard Tatuapé	4.80%	19,003	97.4%	18,260	7.4%	1,148	3.1%
Parque Shopping Dom Pedro	6.04%	126,500	98.5%	16,109	8.9%	1,495	3.1%
Fashion Outlet Novo Hamburgo	4.05%	20,048	96.6%	19,104	15.0%	879	9.3%
<b>Shoppings AAA (CPSH11)</b>	<b>100.0%</b>	<b>413,516</b>	<b>95.0%</b>	<b>26,482</b>	<b>4.3%</b>	<b>1,811</b>	<b>5.3%</b>

\*Considerando ABL inaugurada na última expansão do Shopping Cidade Jardim.

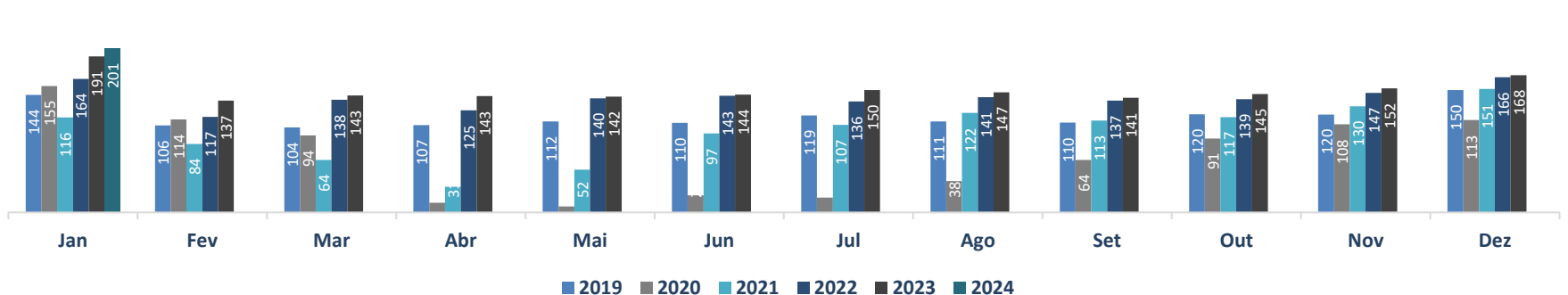
### Ocupação - Portfólio



### Vendas/m² (R\$/m²) - Portfólio



### NOI/m² (R\$/m²) - Portfólio



<sup>1</sup>Ponderado pela participação do ativo no fundo.

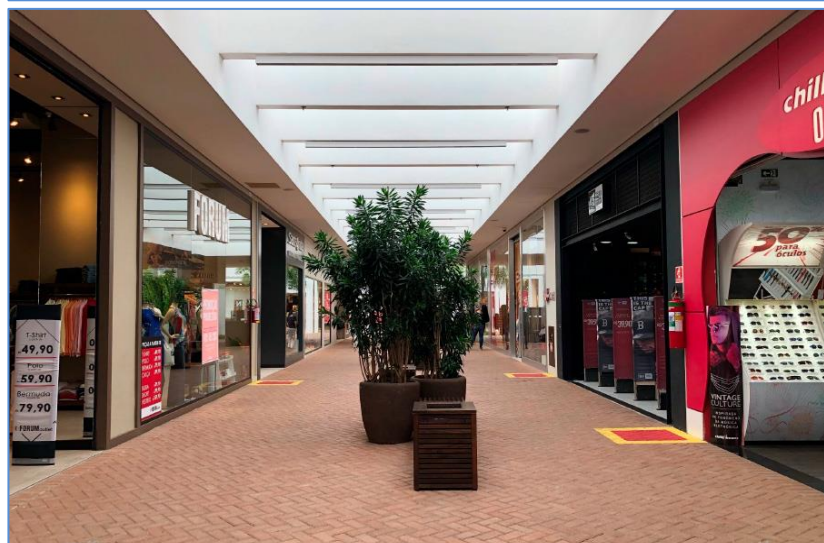
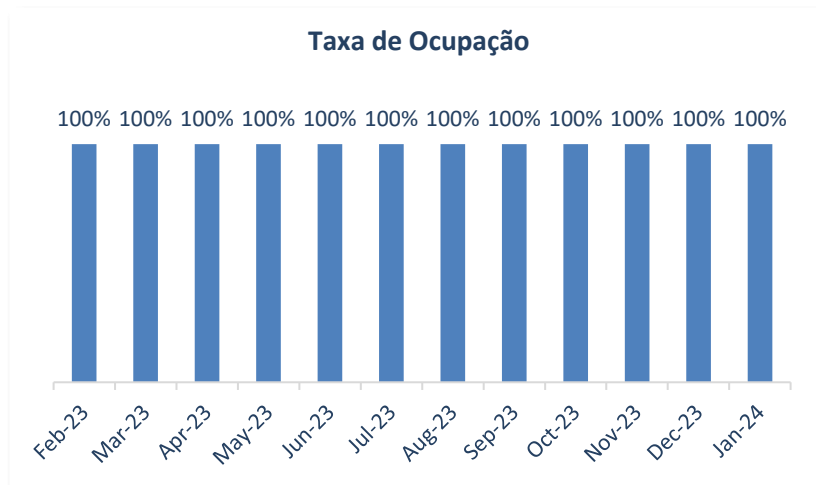
<sup>2</sup> O ano de 2023 na métrica de resultado por m² possui os impactos da área nova do Cidade Jardim ainda estar em maturação.

### CATARINA FASHION OUTLET



CATARINA FASHION OUTLET <sup>1</sup>	
Preço de Aquisição:	R\$ 97,572,774
Endereço:	Rod. Presidente Castello Branco SP 280, Km 60 – São Roque – SP
Ano de Entrega:	2014
Área Terreno:	268,487 m <sup>2</sup>
ABL Total:	29,409 m <sup>2</sup>
<sup>1</sup> Participação Adquirida:	10.0%
ABL Própria:	2.941 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	100%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 38,535 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 2,863 / m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Participação adquirida do mall atual, sem direito a expansão

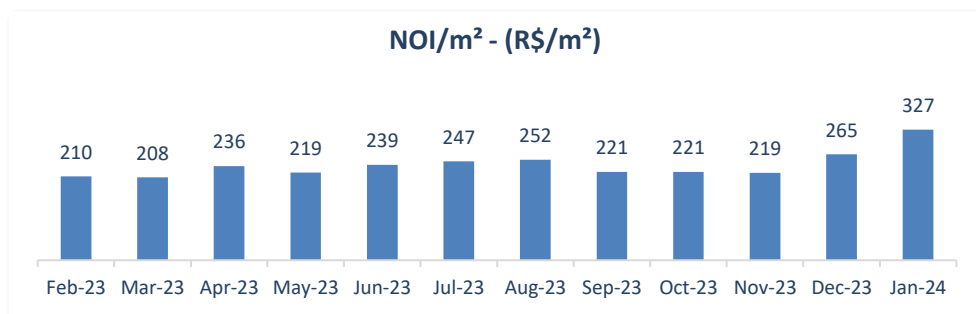
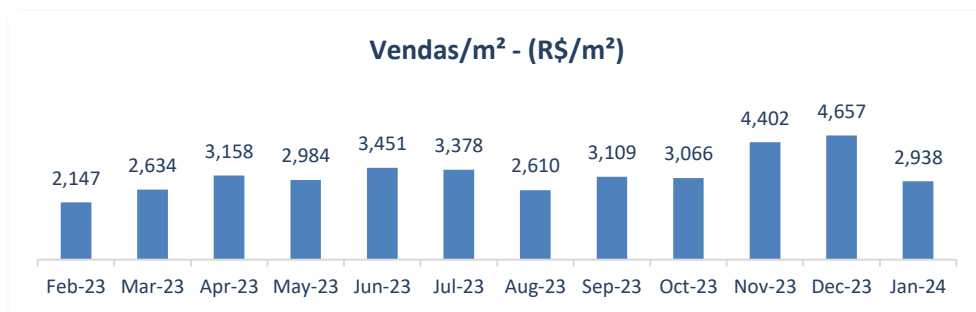


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Nike	1341 m <sup>2</sup>
Adidas	1031 m <sup>2</sup>
Gucci	555 m <sup>2</sup>
Burberry	286 m <sup>2</sup>
Track & Field	203 m <sup>2</sup>

### CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO<sup>1</sup> – R\$ MM

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	Pago	Pago	Pago	2S24	1S25
Catarina Fashion Outlet	32,001	32.3	23.5	14.3	14.7	15,8

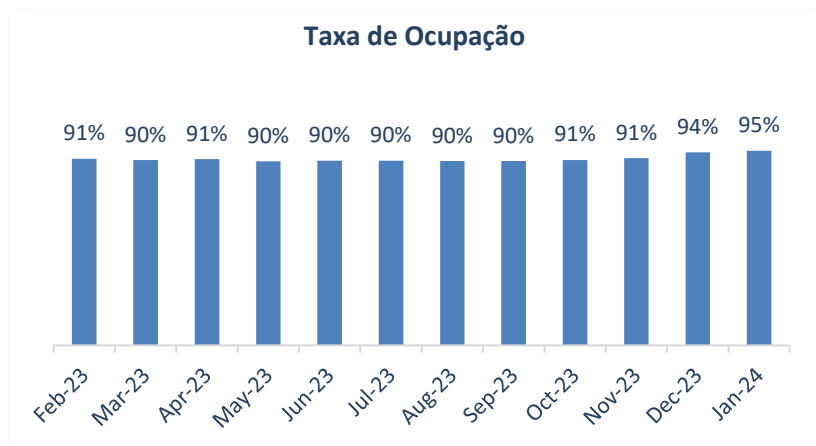
<sup>1</sup>Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento





## IGUATEMI FORTALEZA

IGUATEMI FORTALEZA	
Preço de Aquisição:	R\$ 172,505,422
Endereço:	Av. Washington Soares, 85 – Edson Queiroz – Fortaleza - CE
Ano de Entrega:	1982
Área Terreno:	190,786 m <sup>2</sup>
ABL Total:	90,165 m <sup>2</sup>
*Participação Adquirida:	9.0%
ABL Própria:	8.115 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	95%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 22,595 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,618 / m <sup>2</sup>

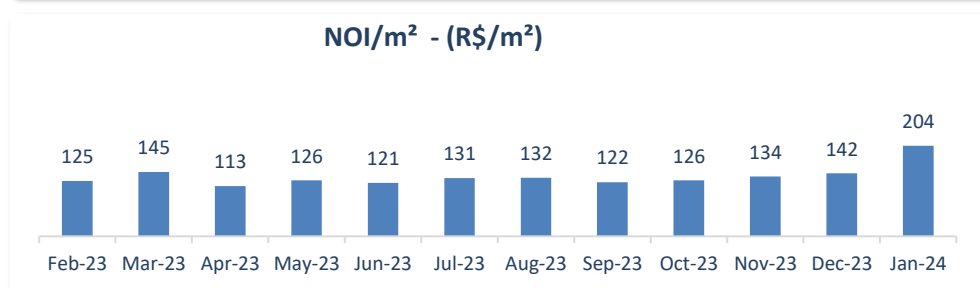
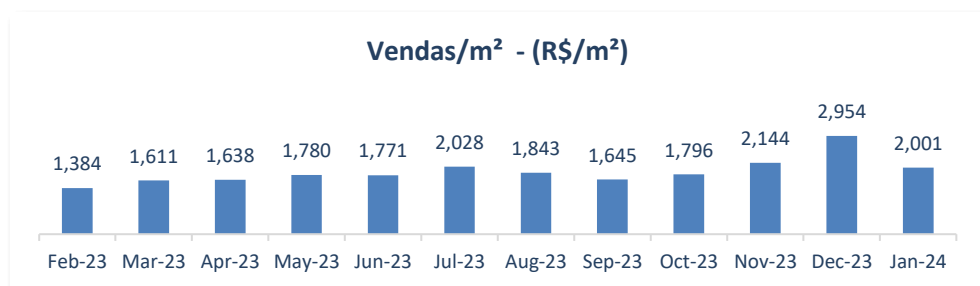


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Riachuelo	5522 m <sup>2</sup>
Pão de Açúcar	5415 m <sup>2</sup>
UCI Cinemas	5300 m <sup>2</sup>
Coco Bambu – Flagship	3414 m <sup>2</sup>
Zara	2830 m <sup>2</sup>

### CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO<sup>1</sup> – R\$ MM

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	Pago	Pago	2S24	1S25
Iguatemi Fortaleza	21,323	36.4	95.3	20.1	25.8

<sup>1</sup>Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



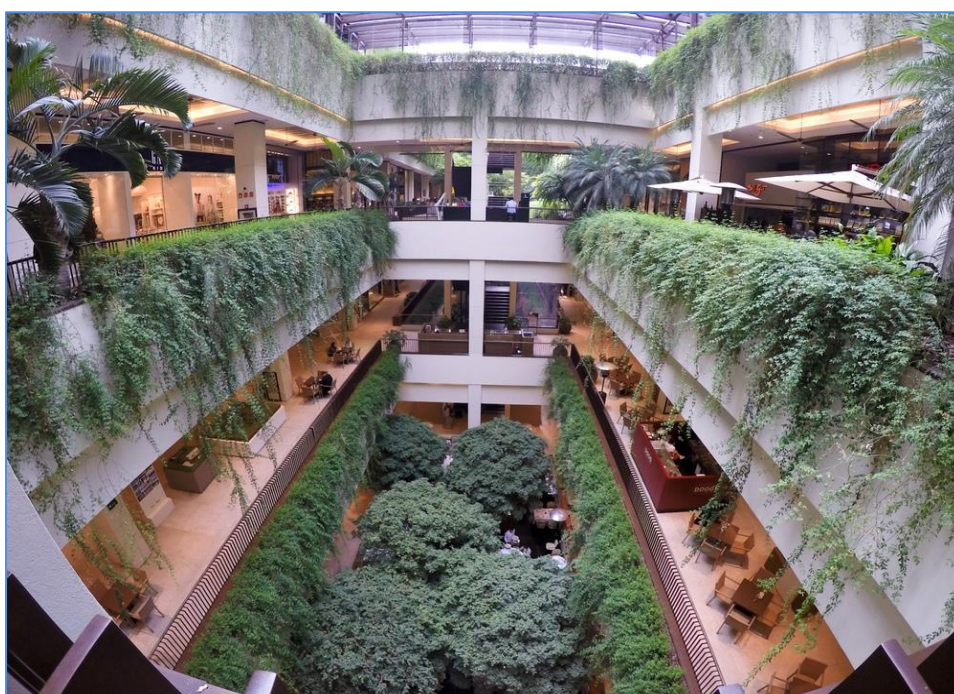
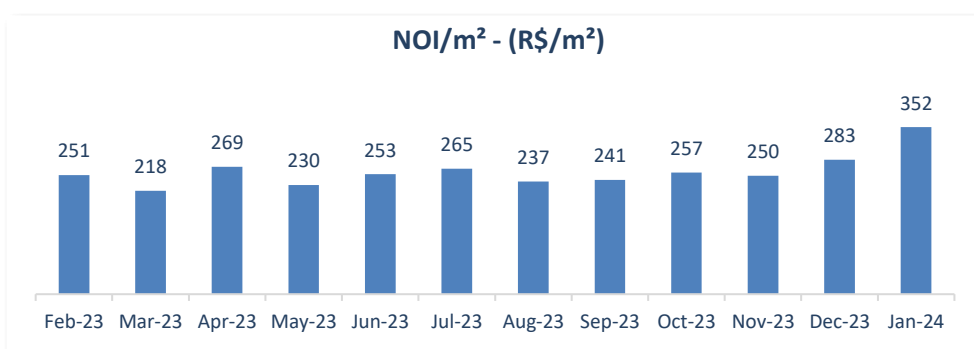
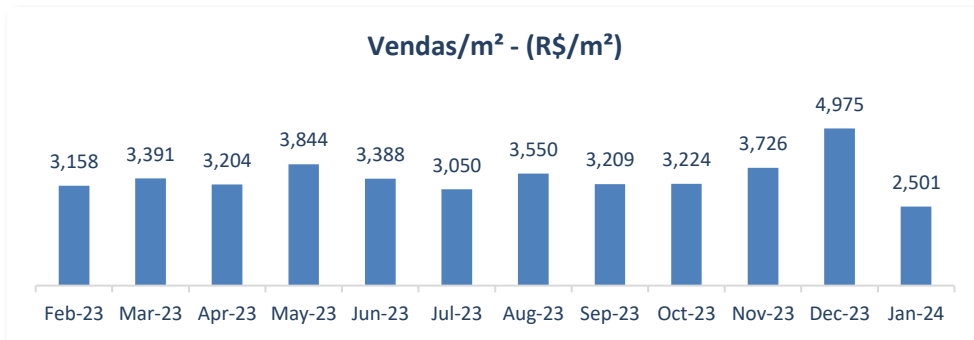
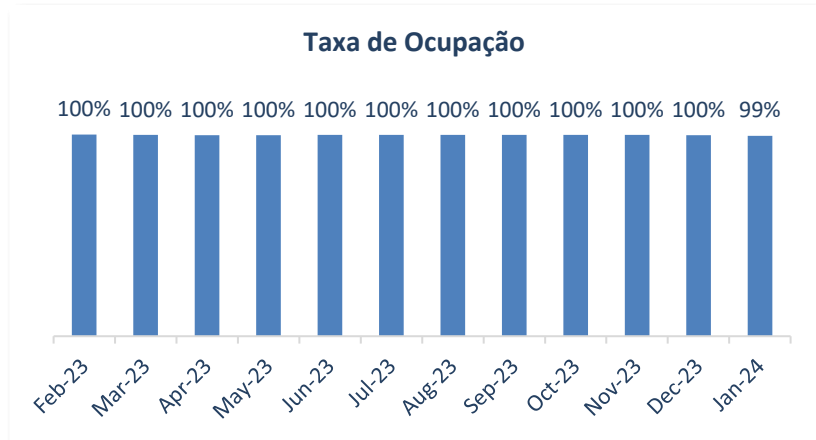


## SHOPPING CIDADE JARDIM (VIA FII JHSF CAPITAL)



SHOPPING CIDADE JARDIM	
Preço de Aquisição:	R\$ 105,000,000
Endereço:	Av. Magalhães de Castro, 12000 – Cidade Jardim – SP
Ano de Entrega:	2008
Área Terreno:	26,919 m <sup>2</sup>
ABL Total:	47,080 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	8.1%
ABL Própria:	3.813 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	99.3%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 41,219 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 3,107 / m <sup>2</sup>

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Academia Reebok	5815 m <sup>2</sup>
Louis Vuitton	1422 m <sup>2</sup>
Hermés	354 m <sup>2</sup>
Dior	491 m <sup>2</sup>
Gucci	572 m <sup>2</sup>





### PRAIA DE BELAS



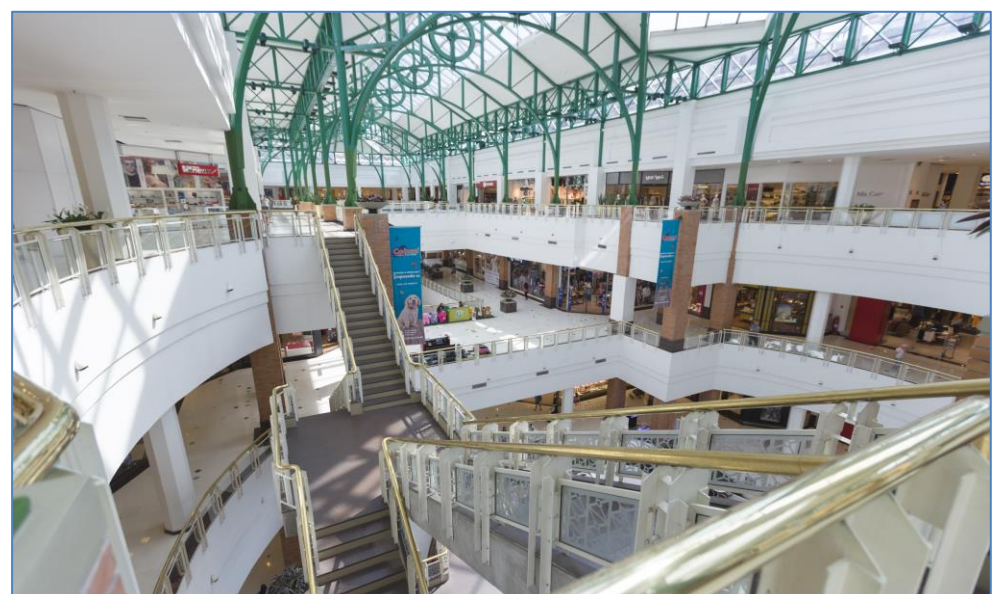
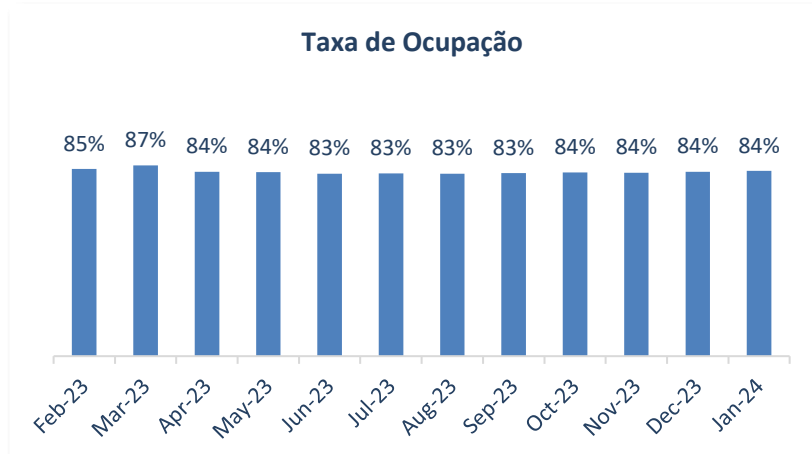
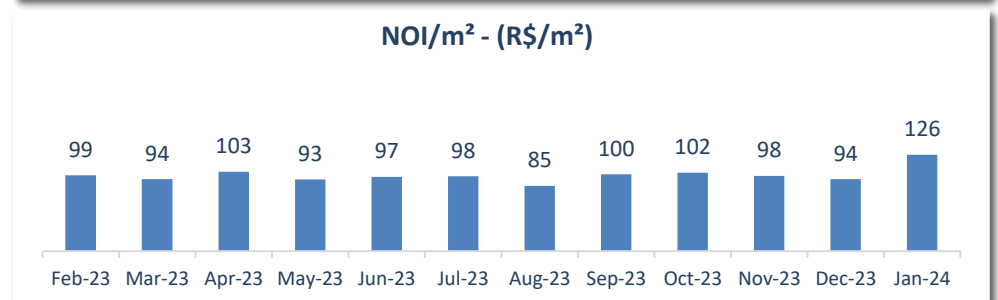
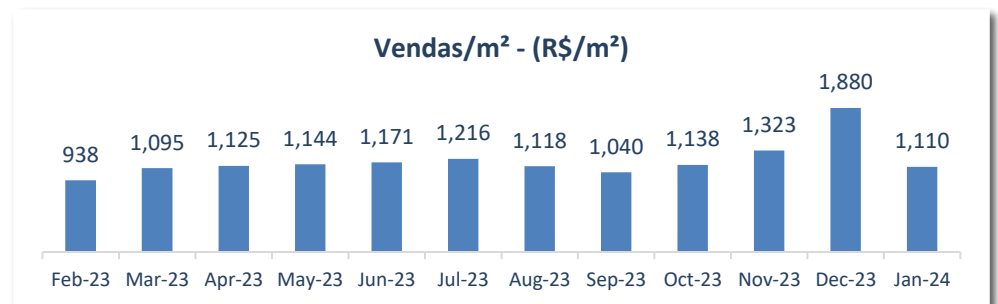
PRAIA DE BELAS	
Preço de Aquisição:	R\$ 75,000,000
Endereço:	Av. Praia de Belas, 1181 – Praia de Belas – Porto Alegre - RS
Ano de Entrega:	1991
Área Terreno:	36,774 m <sup>2</sup>
ABL Total:	44,849 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	10.0%
ABL Própria:	4.485 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	84.3%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 14,297 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,189 / m <sup>2</sup>

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Renner	3931 m <sup>2</sup>
Nacional Supermercado	3235 m <sup>2</sup>
Decathlon	2452 m <sup>2</sup>
Fórmula Academia	942 m <sup>2</sup>
Nike	702 m <sup>2</sup>

### CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO<sup>1</sup> – R\$ MM

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	Pago	2S24
Praia de Belas	16,723	37.5	37.5

<sup>1</sup>Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento





### SHOPPING METRO TATUAPÉ



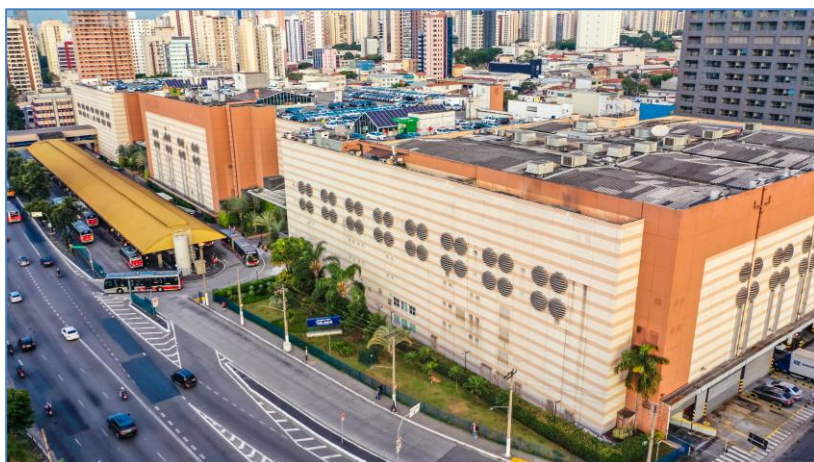
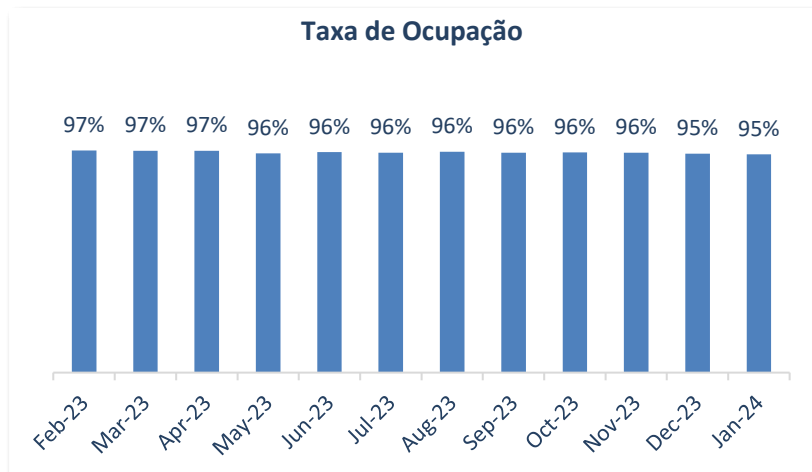
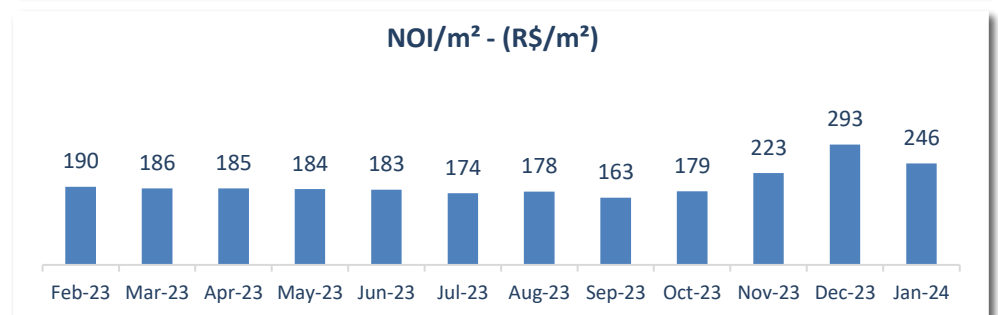
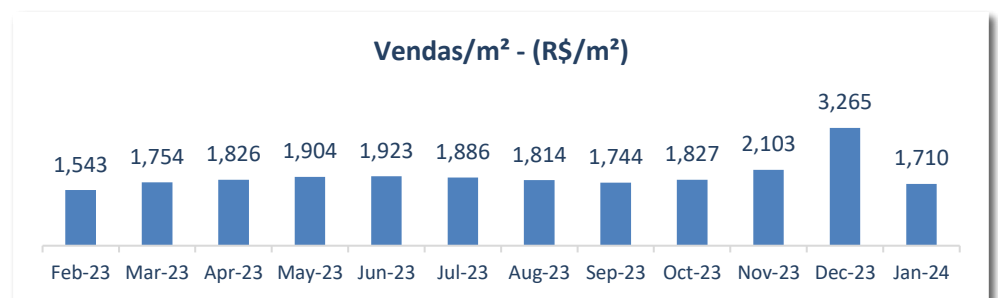
SHOPPING METRO TATUAPÉ	
Preço de Aquisição:	R\$ 50,000,000
Endereço:	R. Domingos Agostin, 91 – Tatuapé – São Paulo – SP
Ano de Entrega:	1997
Área Terreno:	36,774 m <sup>2</sup>
ABL Total:	36,462 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	4.53%
ABL Própria:	1.652 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	95.2%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 23,298 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 2,383 / m <sup>2</sup>

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Renner	3484 m <sup>2</sup>
C&A	3053 m <sup>2</sup>
Mc Donalds	825 m <sup>2</sup>
Ikesaki	875 m <sup>2</sup>
Puma	535 m <sup>2</sup>

### CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO<sup>1</sup> – R\$ MM

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	Pago	2S24
Metro Tatuapé	30,271	25.0	25.0

<sup>1</sup>Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento





### SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ



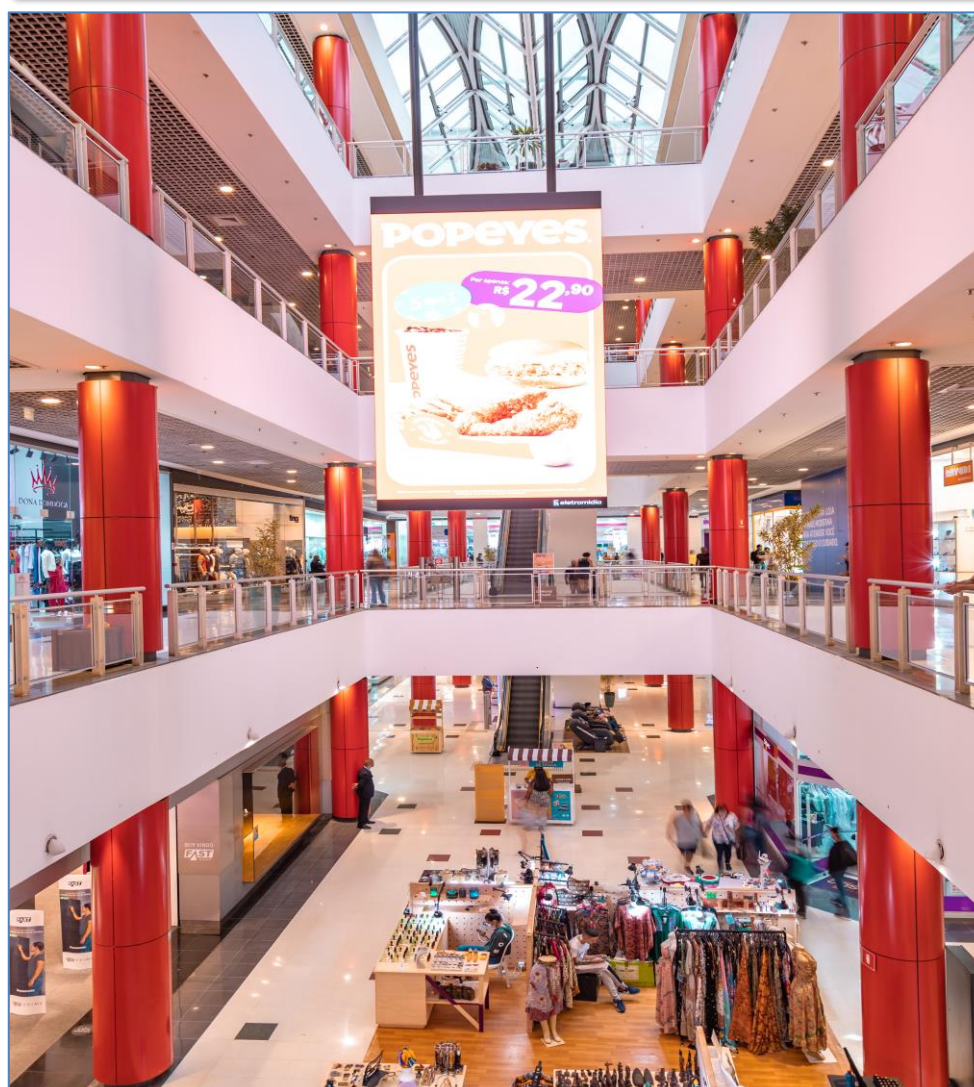
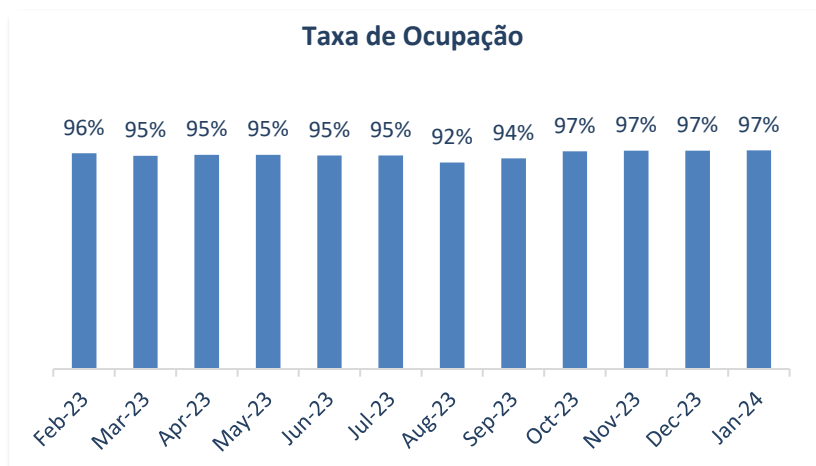
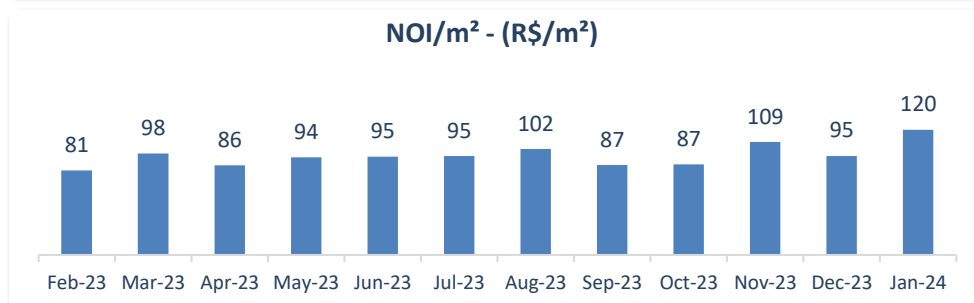
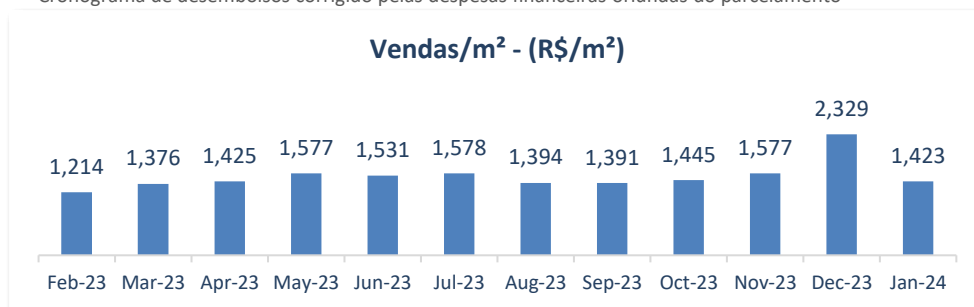
SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ	
Preço de Aquisição:	R\$ 32,500,000
Endereço:	R. Gonçalves Crespo, 78 – Tatuapé – São Paulo – SP
Ano de Entrega:	2007
Área Terreno:	14,439 m <sup>2</sup>
ABL Total:	19,003 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	15.00%
ABL Própria:	2.850 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	97.4%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 18,260 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,148 / m <sup>2</sup>

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Cinemark	2050 m <sup>2</sup>
Marisa	1852 m <sup>2</sup>
Besni	1852 m <sup>2</sup>
Pernambucanas	1048 m <sup>2</sup>
Outback Steakhouse	578 m <sup>2</sup>

### CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO<sup>1</sup> – R\$ MM

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	Pago	2S24
Metro Tatuapé	11,402	16.25	16.25

<sup>1</sup>Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento





## IGUATEMI FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO



### OUTLET NOVO HAMBURGO

Preço de Aquisição:	R\$ 27,462,643
Endereço:	R. Gonçalves Crespo, 78 – Tatuapé – São Paulo – SP
Ano de Entrega:	2013
Área Terreno:	176,000 m <sup>2</sup>
ABL Total:	20,048 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	10.625%
ABL Própria:	2.130 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	96.6%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 19,104 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 912 / m <sup>2</sup>

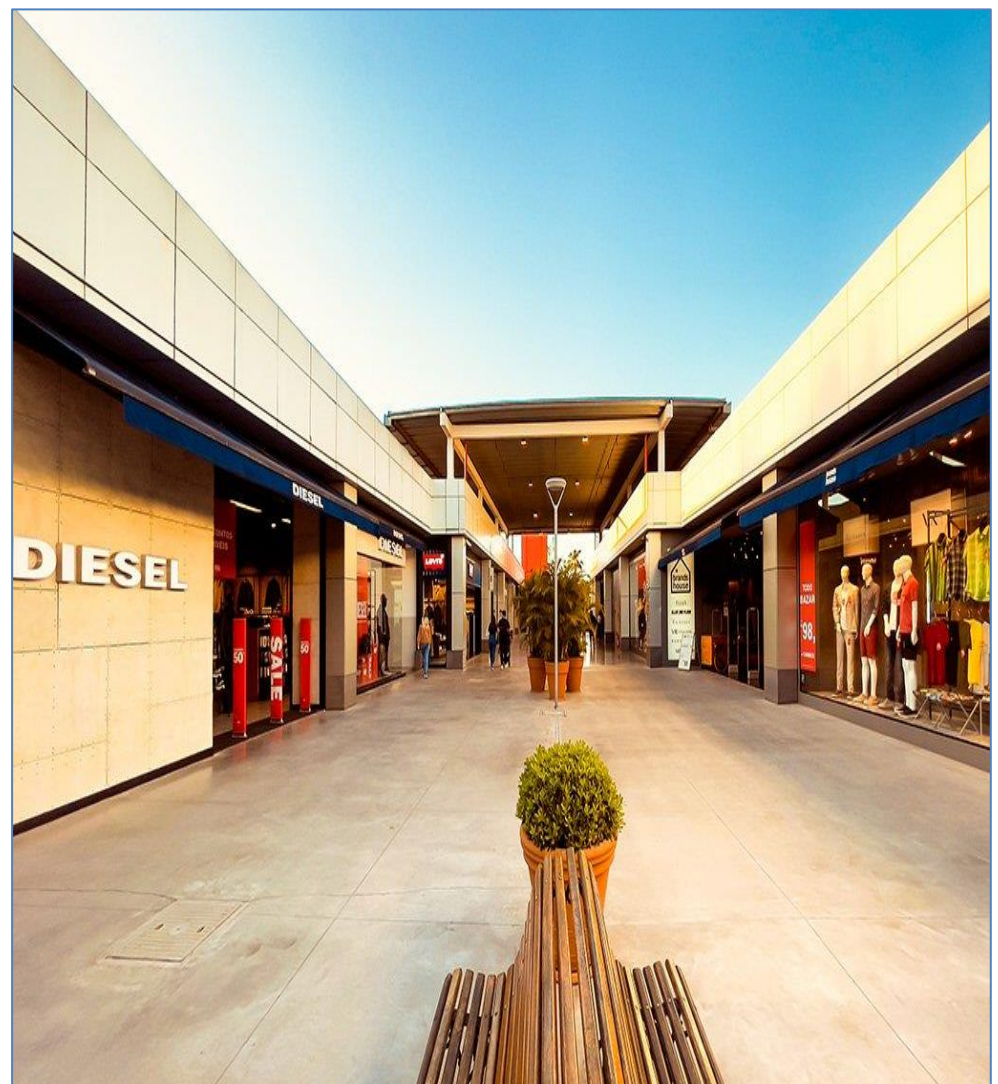
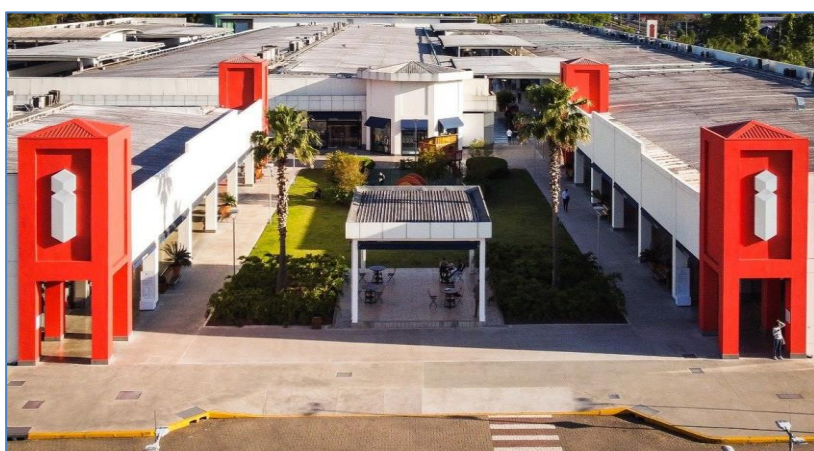
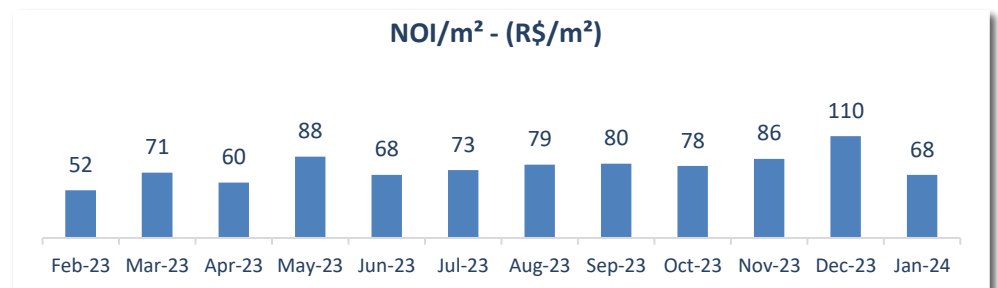
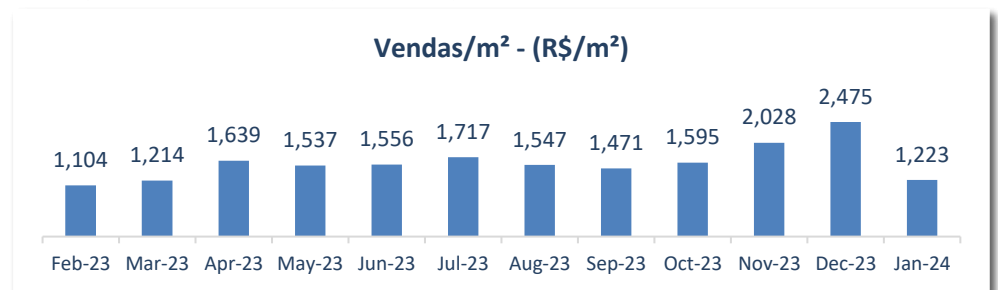
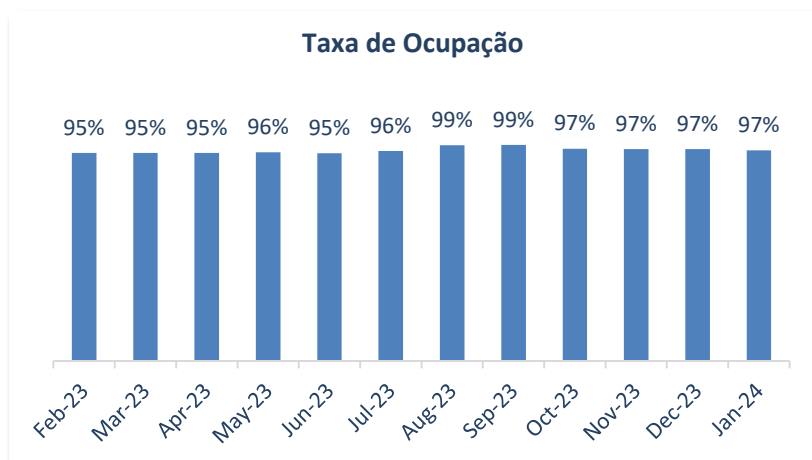
### PRINCIPAIS OPERAÇÕES

Operação	ABL
Nike	991 m <sup>2</sup>
Puma	640 m <sup>2</sup>
Schutz	818 m <sup>2</sup>
Adidas	604 m <sup>2</sup>
Hugo Boss	404 m <sup>2</sup>

### CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO<sup>1</sup> – R\$ MM

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	Pago	2S24	1S25
Outlet Novo Hamburgo	12,893	17	5.2	5.2

<sup>1</sup>Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



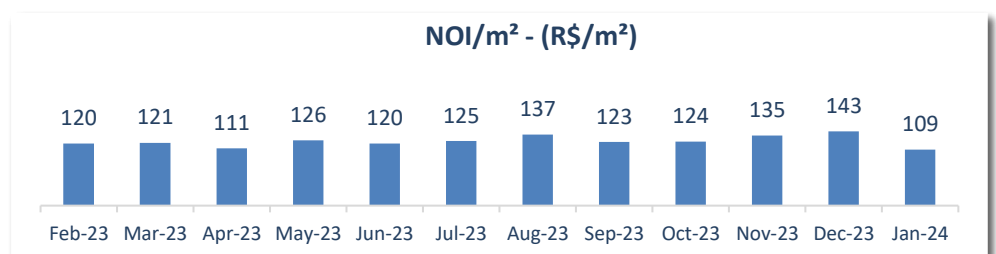
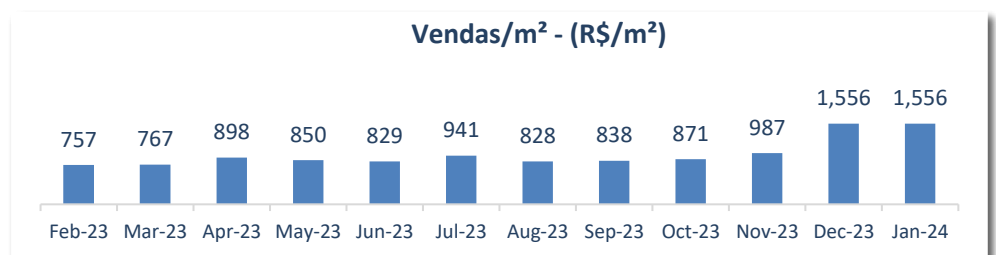
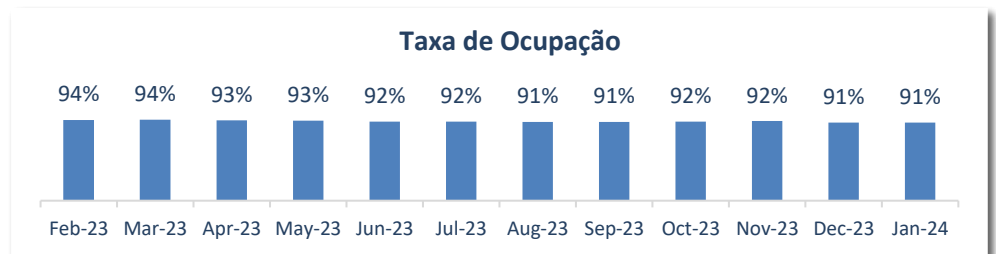


## PARQUE DOM PEDRO SHOPPING (VIA HPDP11)



PARQUE DOM PEDRO SHOPPING	
Endereço:	Av. Guilherme Campos, 500 – Jardim Santa Genebra – Campinas - SP
Ano de Entrega:	2002
Área Terreno:	461,200 m <sup>2</sup>
ABL Total:	126,500 m <sup>2</sup>
% HPDP11	10.53%
ABL Própria – HPDP11:	12,847 m <sup>2</sup>
% CPSH11 no HPDP11:	15.9% do PL do Fundo
ABL Própria – CPSH11:	2,122
Ocupação Total:	98.5%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 16.109
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,495

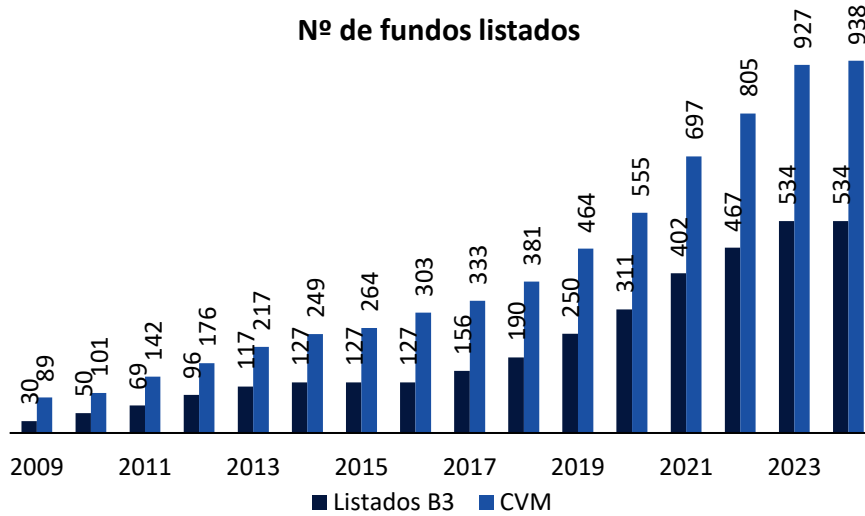
Principais Operações	ABL
C&A	2.743 m <sup>2</sup>
Centauro	1.946 m <sup>2</sup>
Decathlon	3.363 m <sup>2</sup>
Fast Shop	862 m <sup>2</sup>
Magazine Luiza	1.317 m <sup>2</sup>



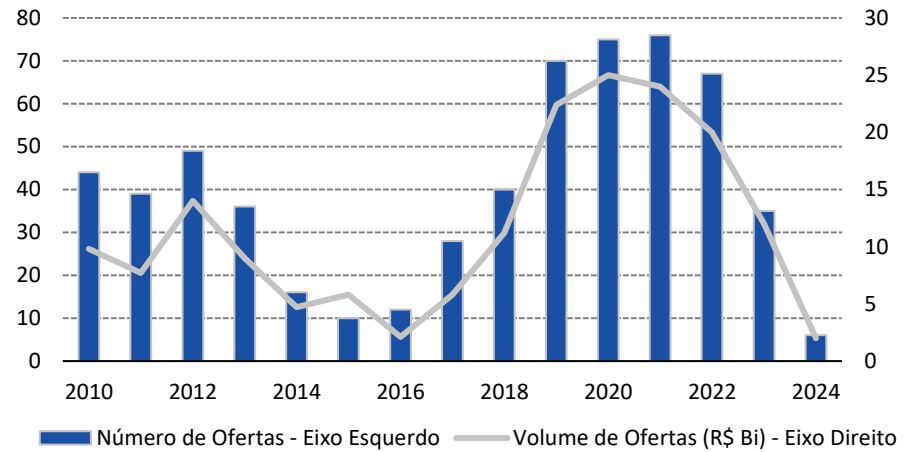


### Indústria de FII

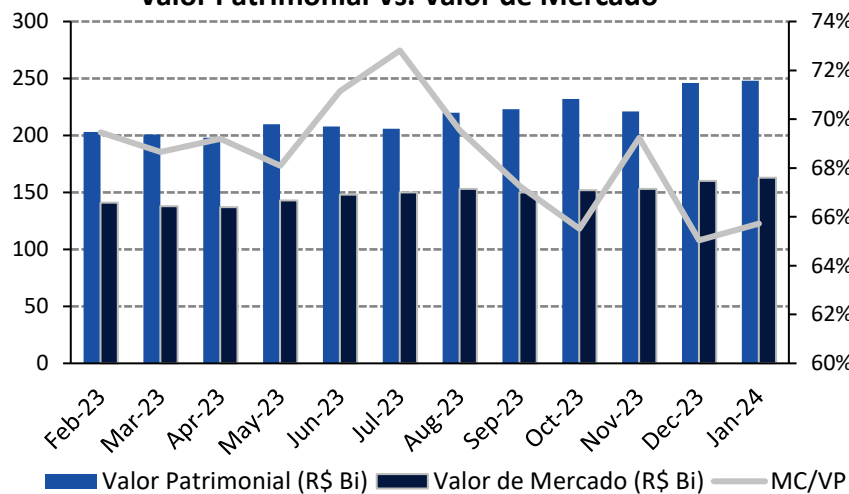
**Nº de fundos listados**



**Ofertas Públicas - ICVM 400**



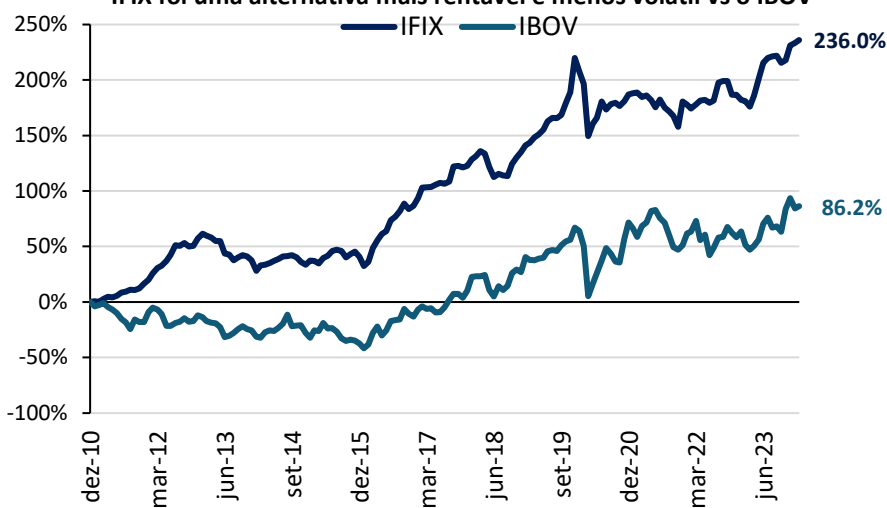
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



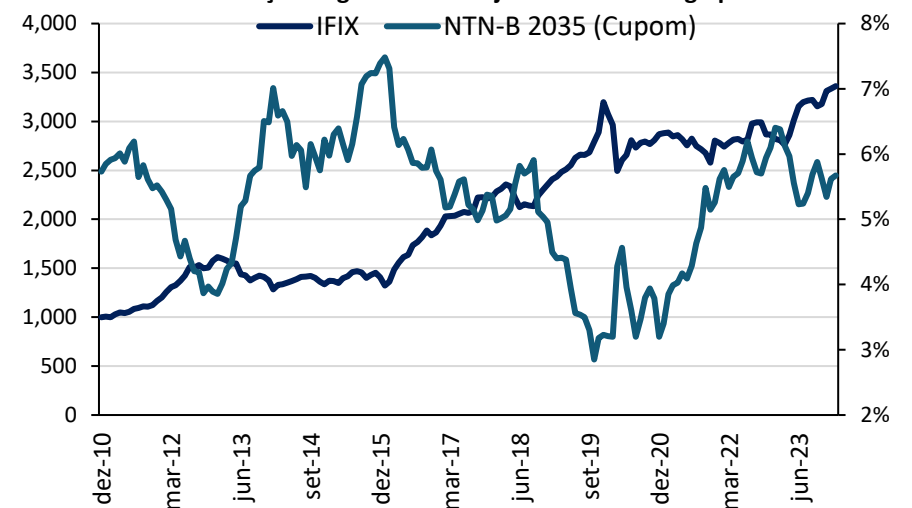
**Número de investidores**



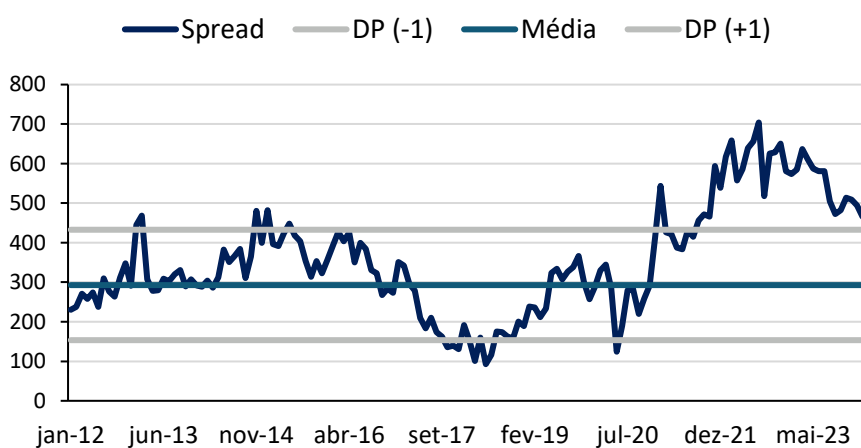
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



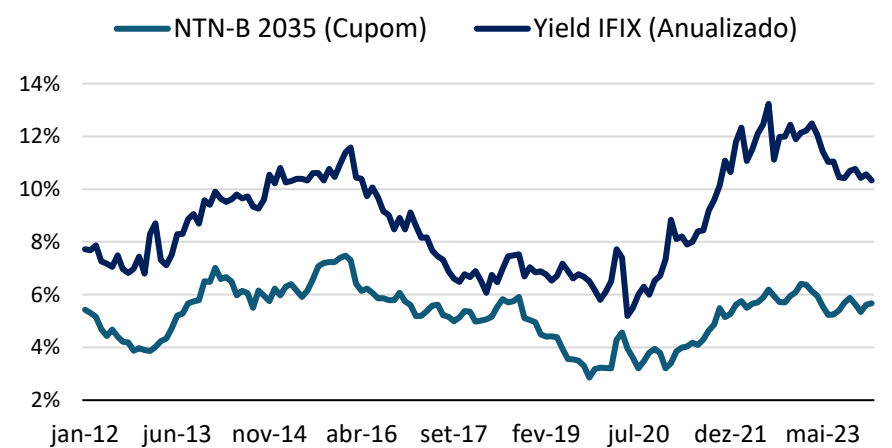
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**

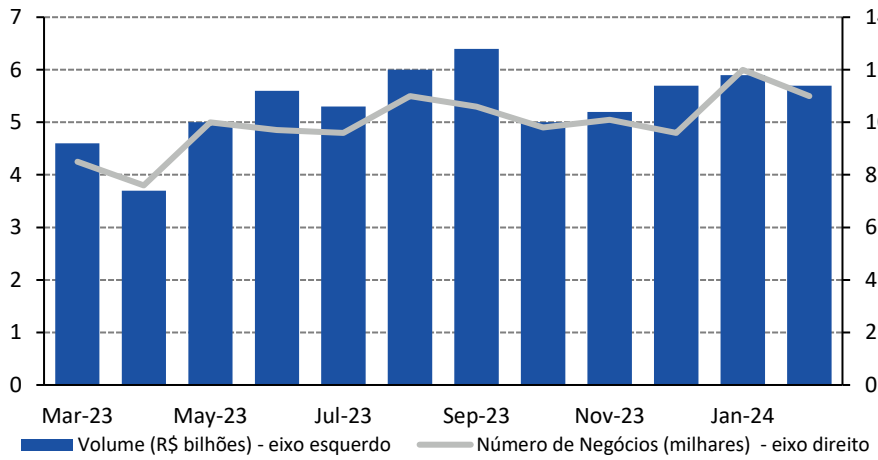


**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**

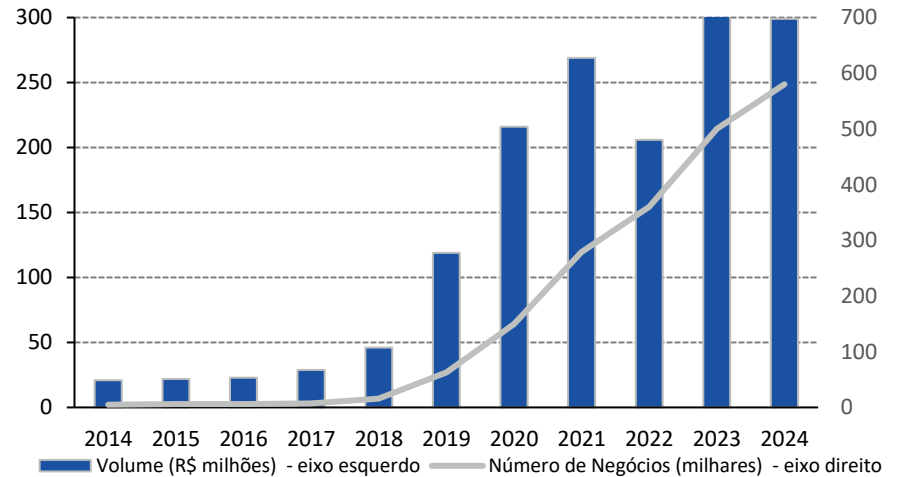


### Indústria de FII

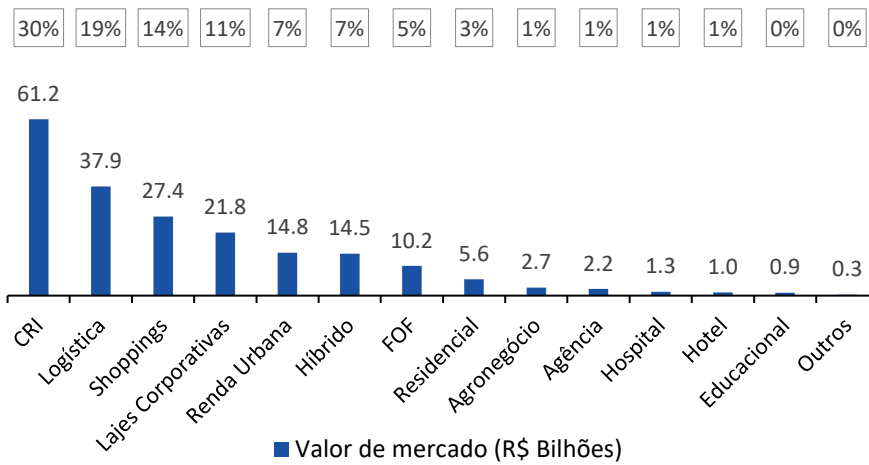
#### Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



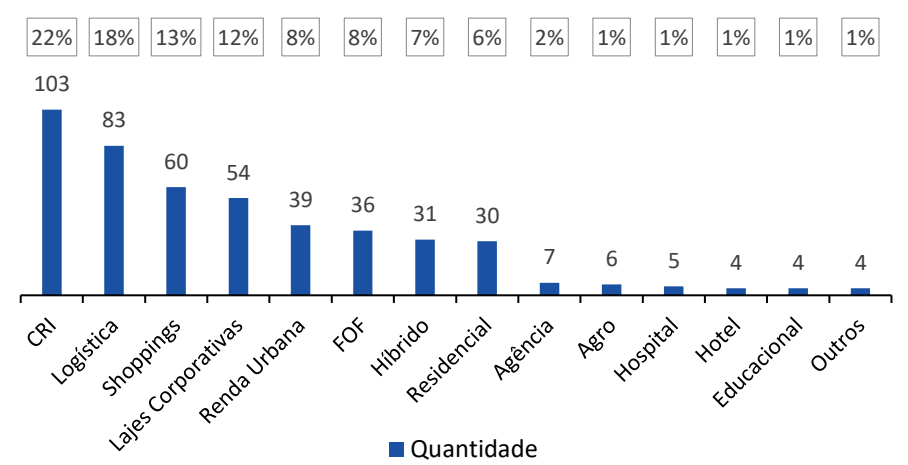
#### Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



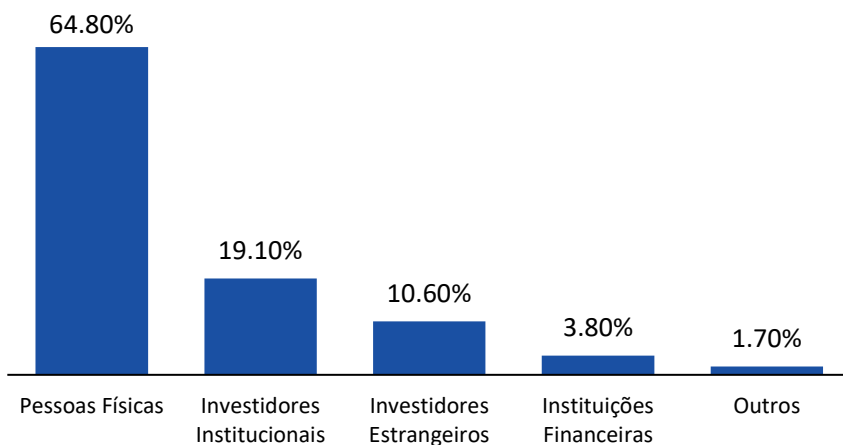
#### Valor de mercado (R\$ Bilhões)



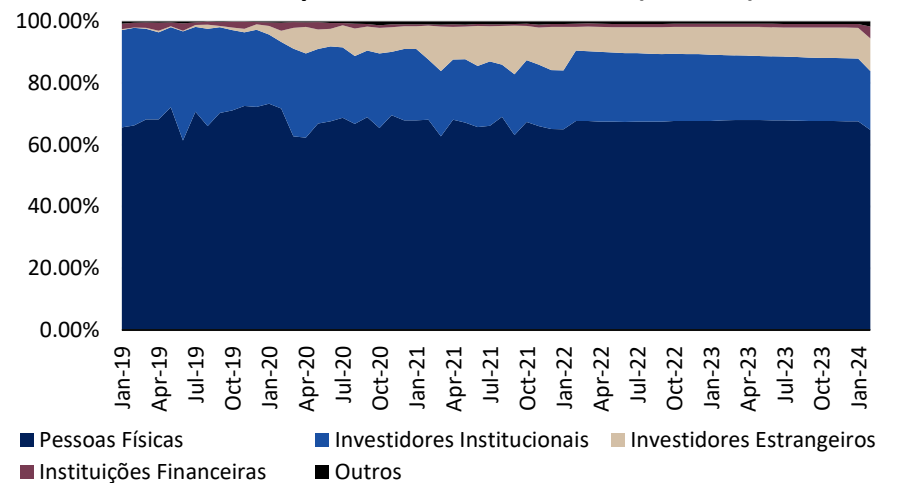
#### Quantidade de FIIs listados



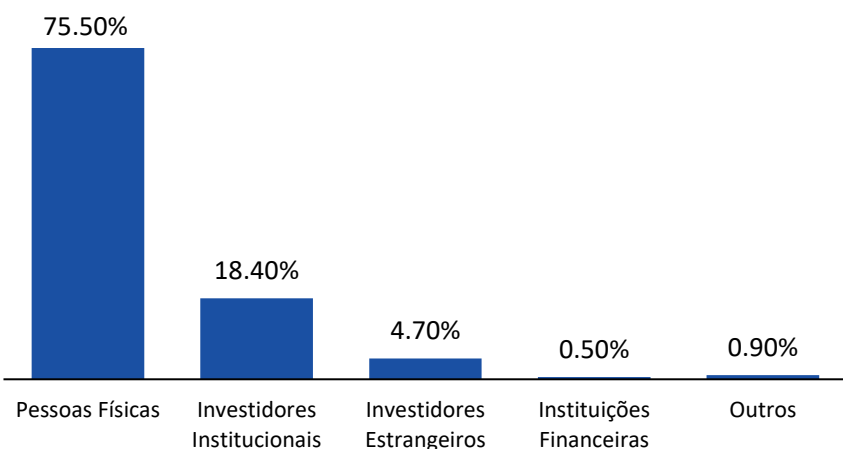
#### Volume Negociado (%)



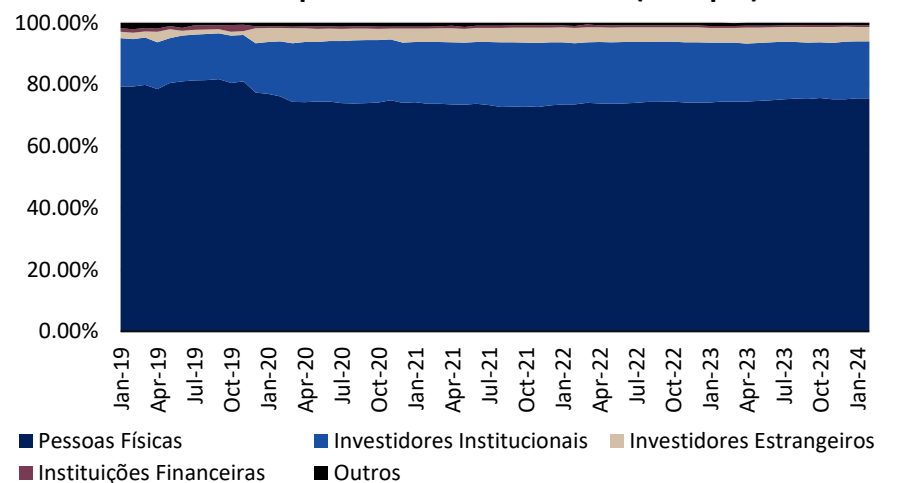
#### Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



#### Estoque (%)



#### Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



### GLOSSÁRIO



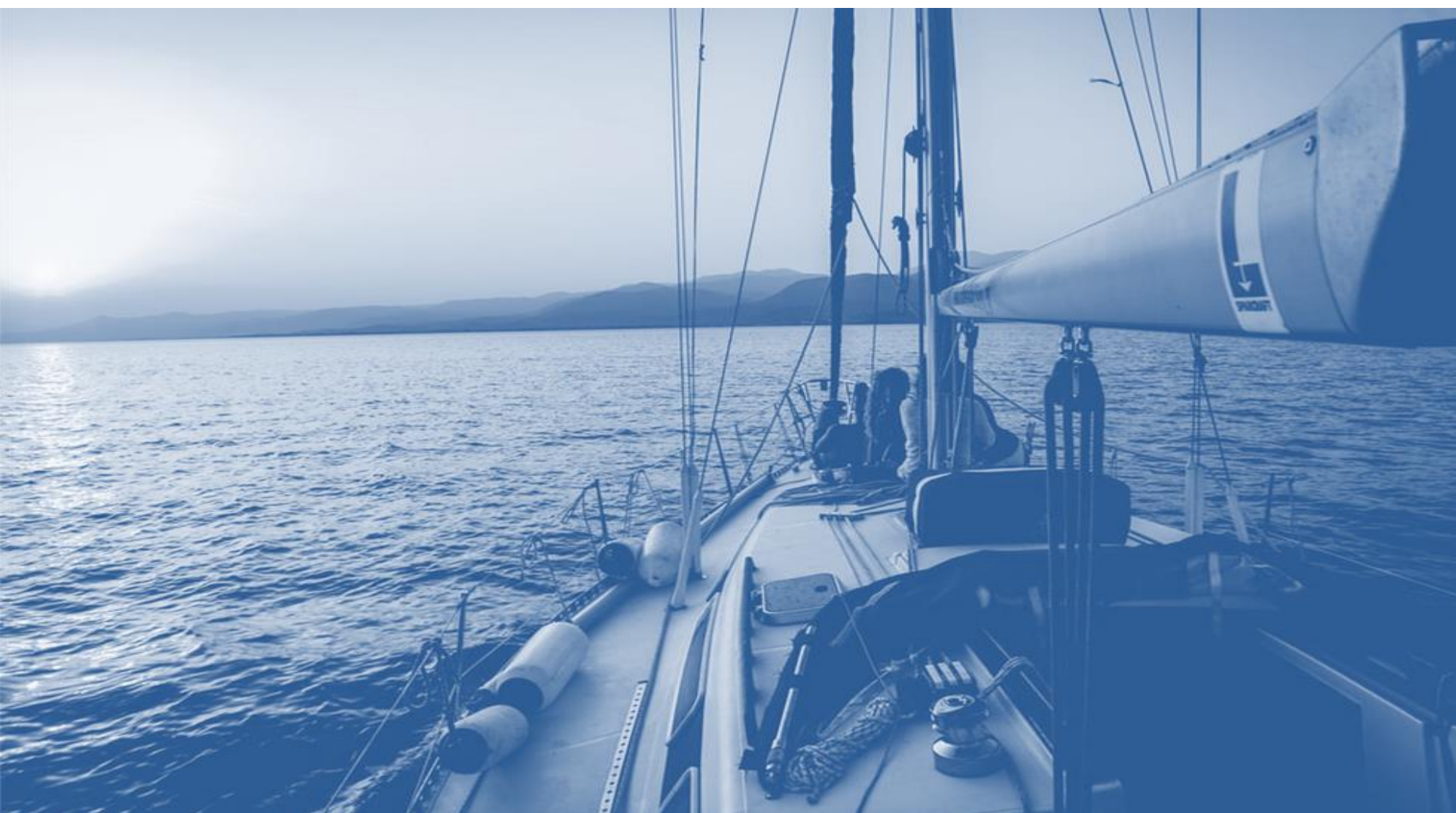
Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
ABL	Área Bruta Locável, área (m <sup>2</sup> ) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mix de Lojistas	Composição estratégia das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI (Net Operation Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
SSS (SSS)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
SSR (SSR)	Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total



## 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.



### CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3º andar | Pinheiros  
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 01452-002  
Telefone: +55 11 2853-8888  
[invest@capitaniainvestimentos.com.br](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

