



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 Março de 2024



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 108.00

Quantidade de cotistas:
1273

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 116.13

Valor de Mercado:
R\$ 689,862,960

Patrimônio Líquido:
R\$ 741,791,793

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

Dividend Yield¹:
11.69%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 28/03/2024.

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

No mês de março, consolidamos os resultados do Fundo Imobiliário gerido pela JGP, que detém 100% de participação no Shopping Rio Design Leblon. Este ativo representa uma parte crucial de nosso portfólio, proporcionando uma participação indireta em um importante empreendimento situado no Leblon. É o primeiro ativo do Capitânia Shoppings localizado no estado do Rio de Janeiro.

A participação indireta adquirida no Rio Design Leblon está alinhado com a estratégia do Fundo de deter participações, diretas ou indiretas, em imóveis dominantes com métricas operacionais superiores às do mercado. Apesar de possuir uma área bruta locável relativamente pequena de 5,672 m², o shopping demonstra uma rentabilidade elevada, com indicadores de vendas/m² e NOI/m² acima da média da nossa carteira de ativos.

Considerando a escassez de estabelecimentos comerciais na área e a alta demanda por locações comerciais, tanto do ponto de vista do varejo como corporativo, a alocação do Capitânia Shoppings no Fundo da JGP visa auxiliar a gestora a trabalhar em um projeto que visa uma melhor exploração do Shopping, com a otimização da ABL do empreendimento, e transformação do Rio Design Leblon em um espaço multiuso.

É avaliado um projeto de *retrofit* no imóvel aonde parte dos andares de estacionamento será convertida em lajes comerciais. Essa iniciativa deverá impulsionar significativamente o NOI do empreendimento, que já possui uma integração forte com a região do Leblon, oferecendo um mix consolidado de gastronomia, moda e bem-estar. O Leblon, se trata de um dos mercados mais desabastecidos de lajes comerciais do Brasil, frente a uma alta demanda de empresas de diversos setores em estabelecer os seus escritórios em uma das regiões mais icônicas do Rio de Janeiro.

A distribuição de R\$ 1,00 por cota foi realizada de acordo com as últimas distribuições do Fundo. Em geral, o mês de março, que corresponde aos aluguéis da competência de fevereiro, é impactado por uma forte sazonalidade nas vendas dos shoppings centers, especialmente devido ao feriado de carnaval, que tende a reduzir o fluxo de pessoas nos empreendimentos do nosso portfólio.

Continuamos a prospectar um pipeline robusto de ativos, alinhado com o que já foi estrategicamente alocado na carteira do Capitânia Shoppings, e esperamos anunciar novos investimentos nos próximos meses, decorrentes de nossa prospecção ativa.

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
R\$/Cota (Esperado)¹	11.28	11.54	11.59	11.87

¹Projeção 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 março foram realizados 9,749 negócios e volume de R\$ 54,559,576, o que representa uma média diária de R\$ 2,727,979. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 1273 cotistas, uma variação de 3.41% em relação ao mês anterior.

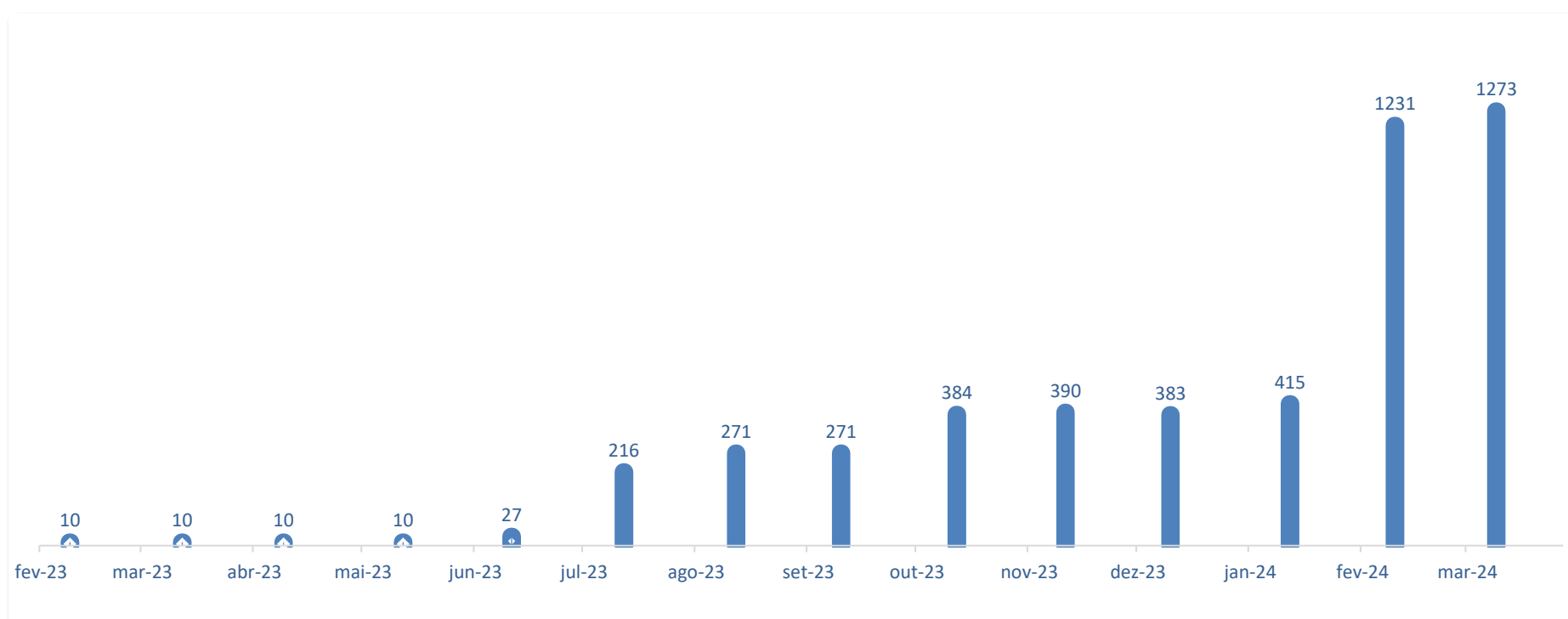
	Dec-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Desde o Início
Volume Negociado (R\$ Milhares)	61,706	57,133	11,765	54,560	305,169
Média Diária (R\$ Milhares)	3,248	2,597	619	2,728	1,691
Giro Mensal (%)	17.2%	12.3%	1.7%	7.9%	8.3%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Milhares)	358,332	463,635	683,999	689,863	417,942

MERCADO SECUNDÁRIO

Histórico de Negociação



NÚMEROS DE COTISTAS



RESULTADO MENSAL

DRE - Capitânia Shoppings	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	Mar-24	Acumulado – 2024
Receitas	8,905,695	3,034,666	26,989,917	9,998,080	8,318,722	8.201.325	26.518.127
Receitas Imobiliárias ¹	3,074,261	2,264,878	3,093,179	4,603,634	4,168,069	3.173.965	11.945.668
Reavaliação de Imóveis	-	-	17,991,732	-	-	-	-
Receitas com Cotas de Fundos de RF	30,625	43,387	89,764	71,360	296,749	167.134	535.243
Ajuste a valor justo dos Ativos ²	5,800,808	726,400	5,815,242	5,323,086	3,853,905	4.860.226	14.037.217
Despesas	-55,231	-20,363	-48,143	-401,112	-427,492	-910.392	-1.738.995
Taxa de Administração	-39,817	-41,008	-40,958	-56,284	-68,291	-100.482	-225.057
Taxa de Gestão	-	-	-	-335,127	-341,453	-490.697	-1.167.277
Outras despesas	-15,414	20,645	-7,185	-9,701	-17,748	-319.212	-346.662
Resultado	8,850,464	3,014,303	26,941,774	9,596,968	7,891,230	7.290.934	24.779.132
Resultado / Cota	2.65	0.90	6.25	2.23	1.24	1,14	4,60
Ajuste para distribuição do Resultado	-5,692,886	-466,099	-22,803,579	-709,198	-4,393,943	-4.046.961	-9.150.102
Inadimplência com Rendas	52,859	-	-	-	-	-	-
Valores a Receber	-1,064,860	-129,503	-1,271,970	-812,689	-1,533,574	-142.317	-2.488.581
Ajuste a Valor Justo dos Ativos	-4,762,541	-309,471	-21,523,872	99,002	-2,866,584	-3.905.858	-6.673.440
Outros	81,656	-27,125	-7,738	4,490	6,214	1.215	11.919
Retenção de Rendimento Semestral	-	-	-1,633,612	-	-	-	-
Resultado Caixa	3,157,578	2,548,203	4,138,195	8,887,770	3,497,287	3.243.972	15.629.030
Quantidade de Cotas	3,340,000	3,340,000	4,307,461	4,307,461	6,387,620	6.387.620	6.387.620
Resultado Caixa / Cota	0.95	0.76	0.96	2.06	0.55	0,51	3,12
Distribuição	3,340,000	3,340,000	3,674,000	3,340,000	3,340,000	6.387.620	13.067.620
Distribuição / Cota	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1,00	3,00
Distribuição Recibos	-	-	105,970	740,226	891,493	-	1.631.719
Dividend Yield a.a. (cota mercado)	12.24%	12.26%	13.02%	11.74%	11.80%	11,69%	11,74%
Dividend Yield a.a. (cota emissão)	12.68%	12.68%	14.03%	12.68%	12.68%	12,68%	12,68%

¹ Remessa dos shoppings.

² 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)	Dez-23	jan-24	fev-24	Mar-24	Acumulado - 2024
Resultado Shoppings + FIIs Estratégicos*	2,425,622	4,369,457	3,239,680	3,375,671	10,984,798
Resultado FIIs	497,648	4,828,171	382,135	611,569	5,821,875
Resultado CRIs	306,109	15,405	-	-	15,405
Resultado Financeiro	43,387	71,360	296,749	167,134	535,243
Despesas Fundo	-47,488	-396,621	-421,277	-910,392	-1,728,290
Resultado	4,138,195	8,887,771	3,497,287	3,243,972	15,629,031
Resultado/Cota	0,96	2.06	0.55	0.51	3.12
Resultado – 2024	15,629,031				
Resultado Distribuído - 2024	14,699,339				
Resultado Acumulado + Retenções Semestres Anteriores	2,457,692				
Resultado Acumulado/Cota	0.38				

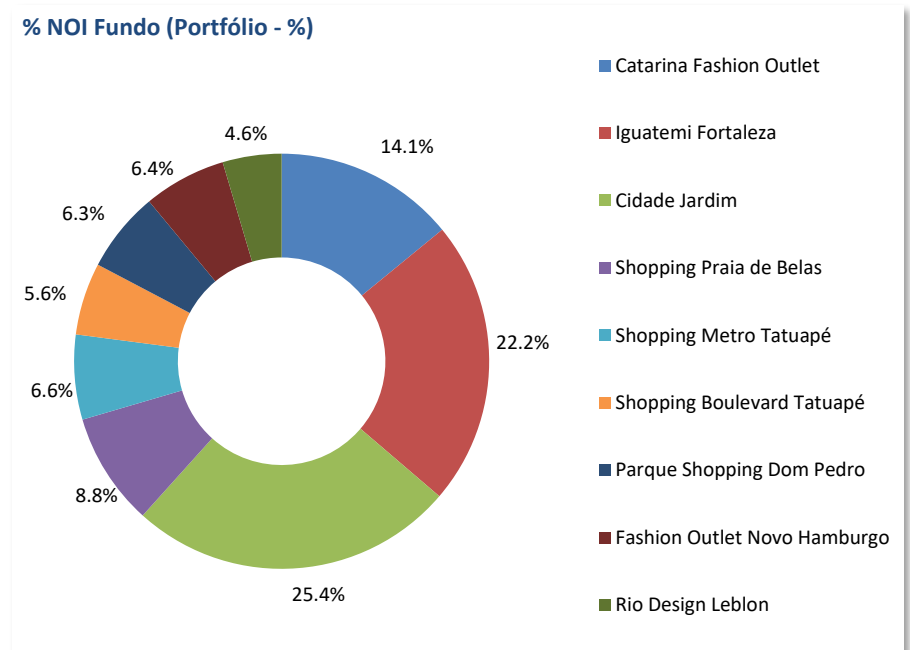
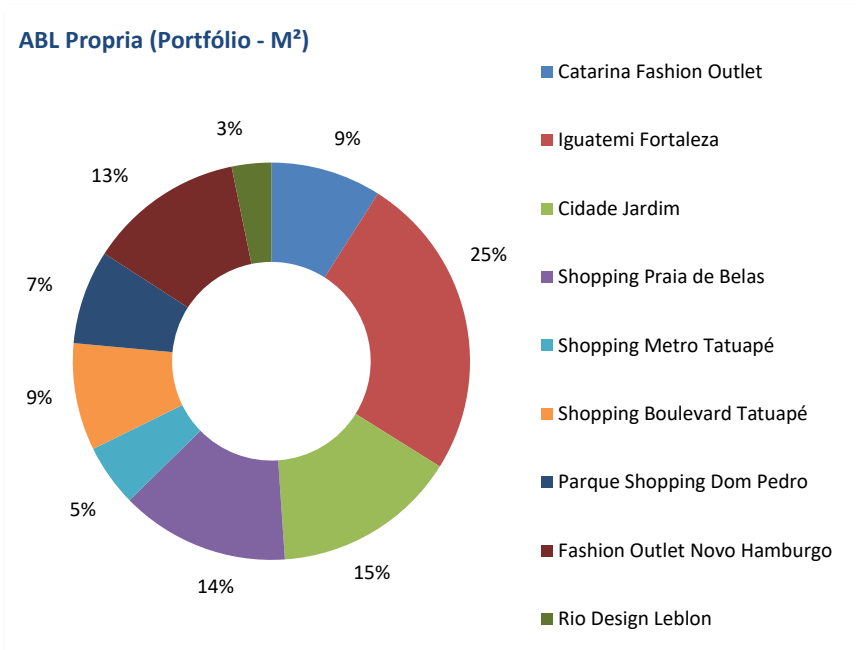
CPSH-BP	Mar-24
Ativo	917,404,105
Caixa	2,753,189
Ativos Financeiros	141,808,947
Imóveis	500,454,975
FII Estratégicos	261,138,789
Outros	11,248,205
Passivo	175,612,312
Obrigações por Aquisições	169,544,413
Contas a pagar	6,067,899
PL	741,791,794
Quantidade de Cotas	6,387,620
Valor por cota	116.13

* FIIs estratégicos = participação detida em JCCJ11, FOF JHSF Institucional, HPDP11, JGP Rio Design

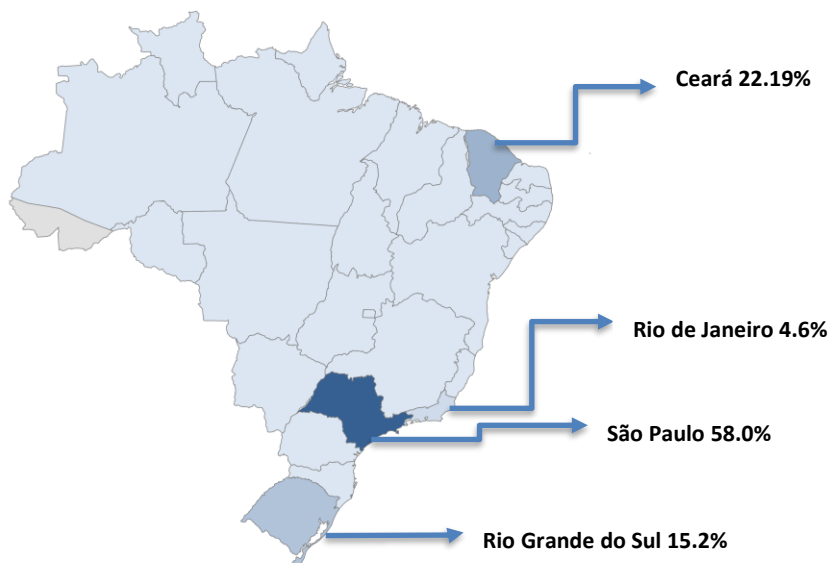
PORTFÓLIO DE ATIVOS



Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Propria (m ²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29.409	2.941	10,0%	9,0%	JHSF
Iguatemi Fortaleza	90.165	8.115	9,0%	24,9%	JCC
Cidade Jardim	47.080	4.904	10,4%	15,0%	JHSF
Shopping Praia de Belas	44.849	4.485	10,0%	13,7%	Iguatemi
Shopping Metro Tatuapé	36.462	1.652	4,5%	5,1%	AD Shopping
Shopping Boulevard Tatuapé	19.003	2.850	15,0%	8,7%	AD Shopping
Parque Shopping Dom Pedro	126.500	2.497	2,0%	7,7%	Allos
Fashion Outlet Novo Hamburgo	20.048	4.135	20,6%	12,7%	Iguatemi
Rio Design Leblon	5.375	1.049	19,5%	3,2%	Ancar
Portfólio	418.891	32.627	7,8%	100,00%	



Distribuição Geográfica - Participação no NOI



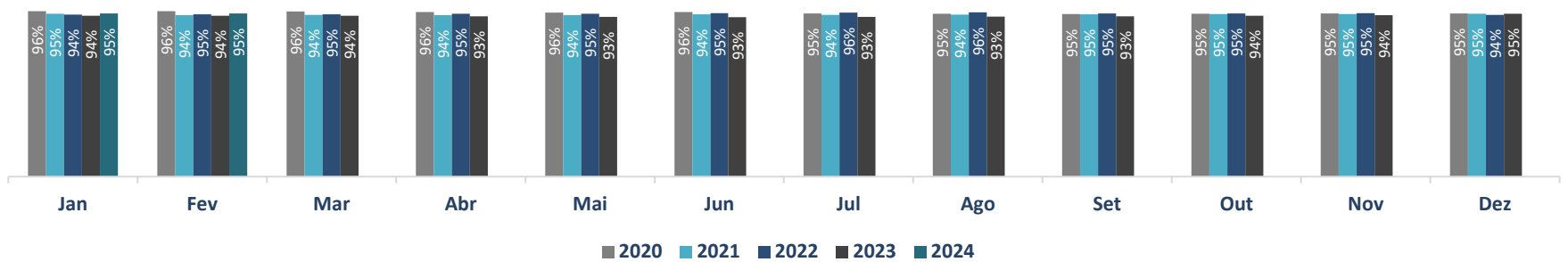
INDICADORES OPERACIONAIS



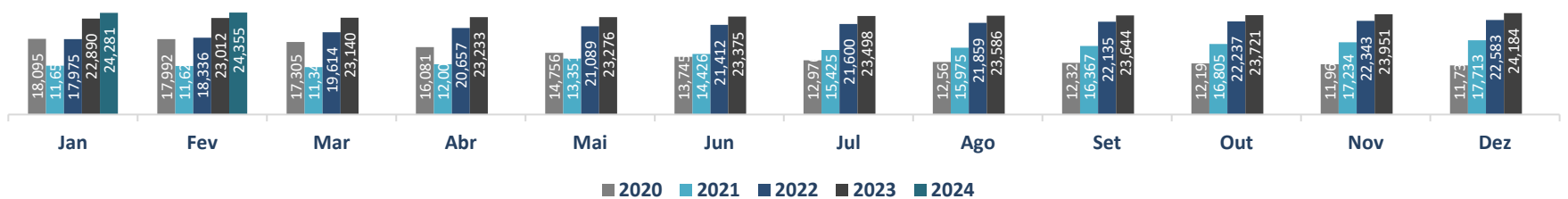
PORTFÓLIO	Fev/24			Vendas 100%		NOI 100%	
	% da Carteira	ABL (100%)	Ocupação	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Fev 23 (LTM)	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Fev 23 (LTM)
Catarina Fashion Outlet	14,25%	29.409	100,0%	38.817	14,1%	2.861	11,6%
Iguatemi Fortaleza	24,01%	90.165	94,8%	22.731	6,8%	1.634	8,2%
Cidade Jardim*	24,79%	47.080	99,4%	40.871	-11,7%	3.097	-9,6%
Shopping Praia de Belas	10,38%	44.849	84,6%	14.371	3,7%	1.171	-4,6%
Shopping Metro Tatuapé	6,92%	36.462	95,1%	23.347	2,9%	2.391	3,0%
Shopping Boulevard Tatuapé	4,50%	19.003	97,8%	18.316	7,2%	1.181	7,8%
Parque Shopping Dom Pedro	5,82%	126.500	96,8%	16.133	7,6%	1.504	2,4%
Fashion Outlet Novo Hamburgo	3,80%	20.048	96,8%	19.081	13,6%	930	10,7%
Rio Design Leblon	5,53%	5.375	95,5%	32.608	19,4%	2.417	46,2%
Shoppings AAA (CPSH11)	100,0%	418,891	95,0%	26,918	3,3%	1,906	5,4%

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

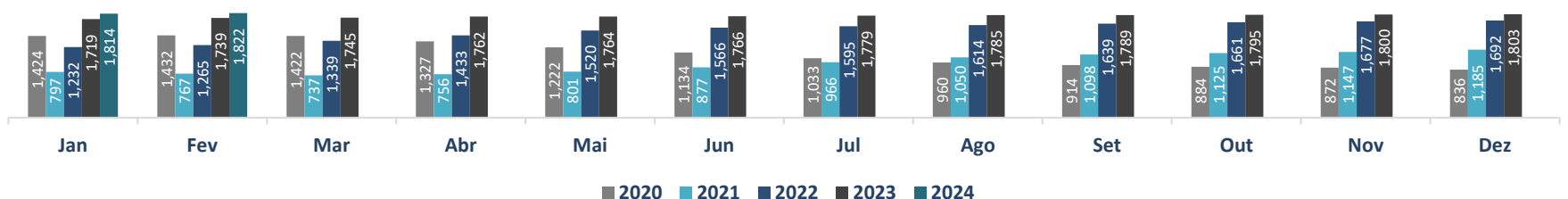
Ocupação - Portfólio



Vendas/M² LTM (R\$/m²) - Portfólio



NOI/M² LTM (R\$/m²) - Portfólio



¹Ponderado pela participação do ativo no fundo.

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

³ Os dados do shopping Rio Design Leblon ainda não foram compilados na consolidação histórica do Portfólio de desempenho do portfólio.

CATARINA FASHION OUTLET



CATARINA FASHION OUTLET ¹	
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 ²
ABL Total:	29,409 m ²
¹ Participação Adquirida:	10.0%
ABL Própria:	2.941 m ²
Ocupação Atual:	100%
Vendas/m ² LTM:	R\$ 38,817 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 2,861 / m ²

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

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

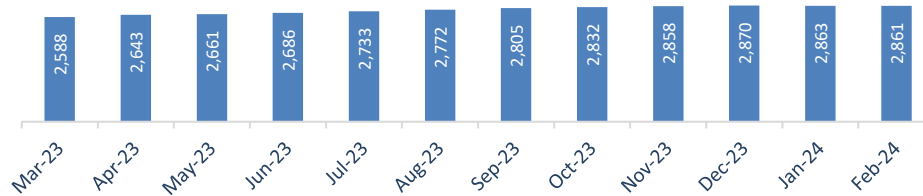
Imóveis	R\$/m ²	Pago	Pago	Pago	2S24	1S25
Catarina Fashion Outlet	32,001	32.3	23.5	14.3	14.7	15,8

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

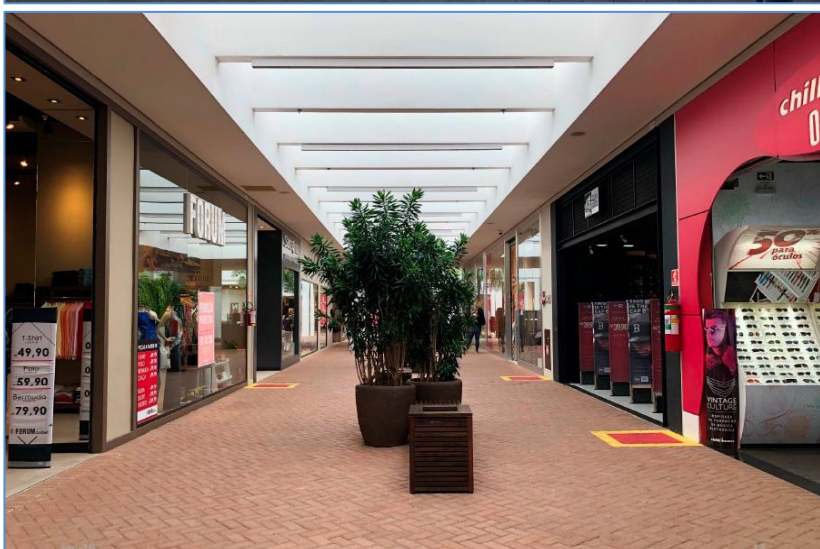
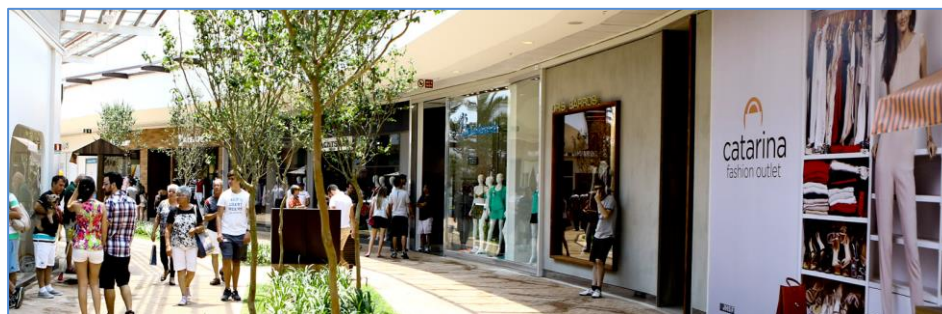
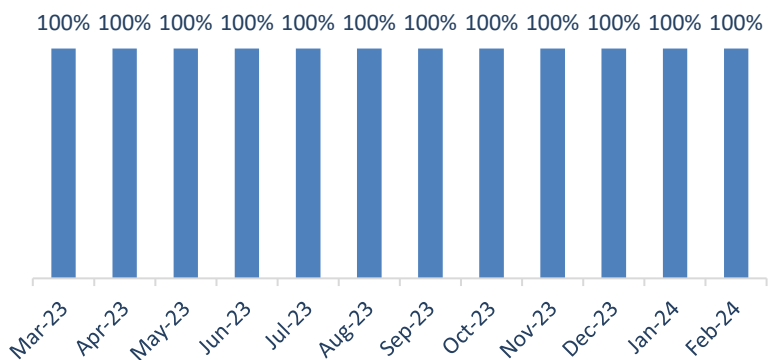
Vendas/m² - LTM - Catarina Fashion Outlet



NOI/m² - LTM - Catarina Fashion Outlet

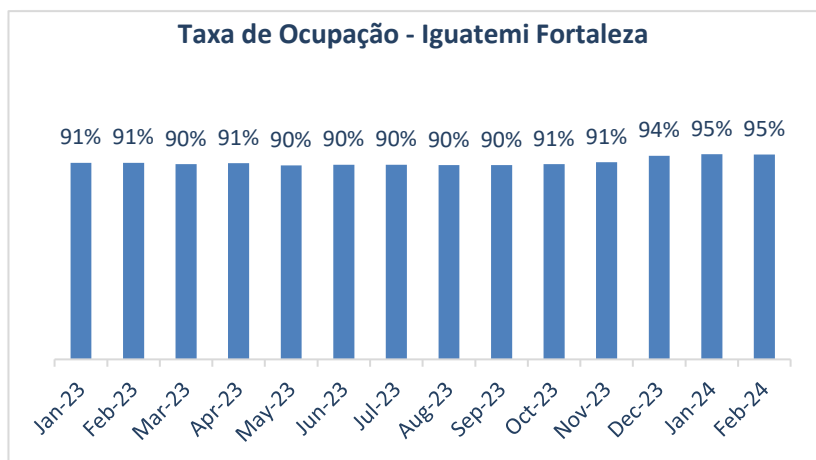


Taxa de Ocupação - Catarina Fashion Outlet



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 ²
ABL Total:	90,165 m ²
*Participação Adquirida:	9.0%
ABL Própria:	8.115 m ²
Ocupação Atual:	95%
Vendas/m ² LTM:	R\$ 22,731 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 1,634 / m ²

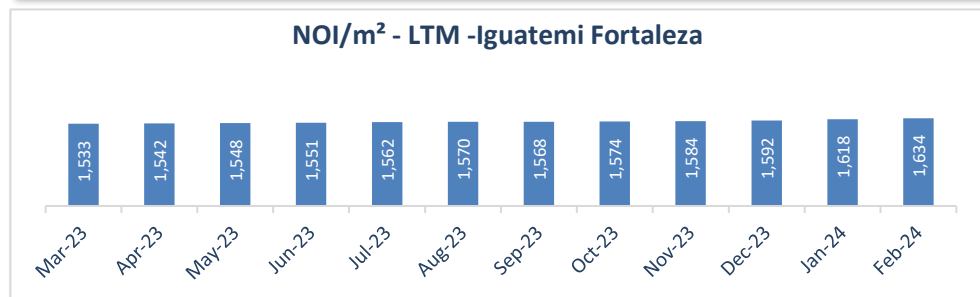
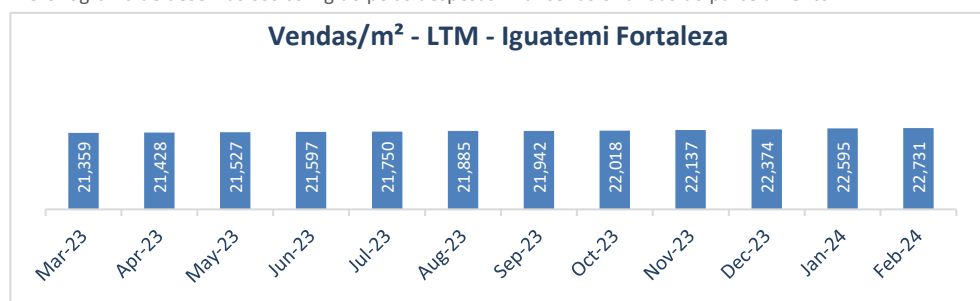


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Riachuelo	5522 m ²
Pão de Açúcar	5415 m ²
UCI Cinemas	5300 m ²
Coco Bambu – Flagship	3414 m ²
Zara	2830 m ²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

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

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

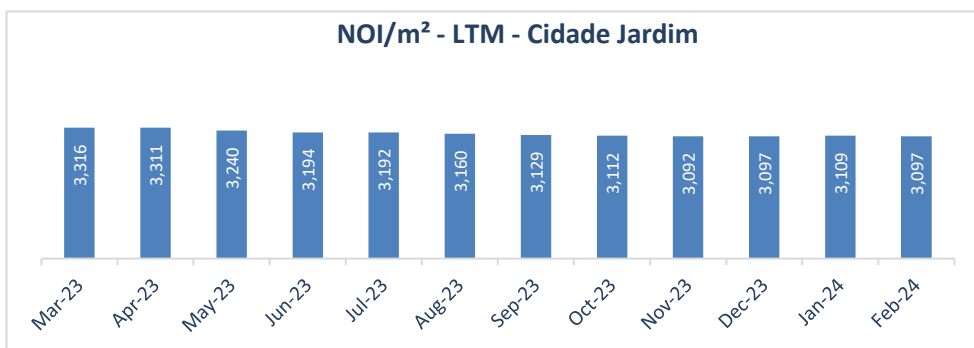
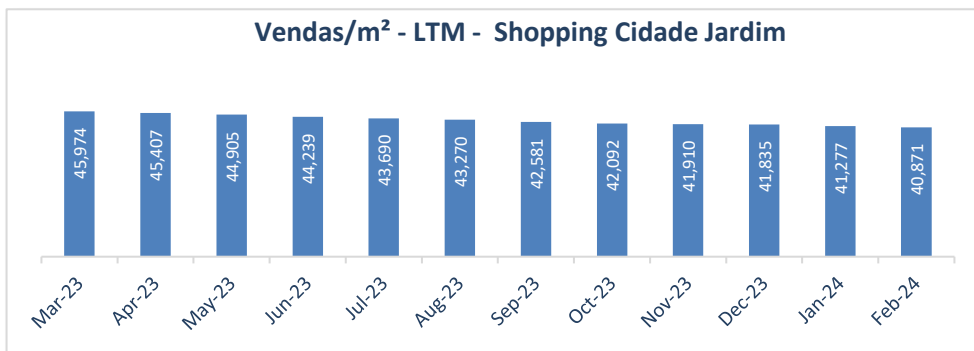
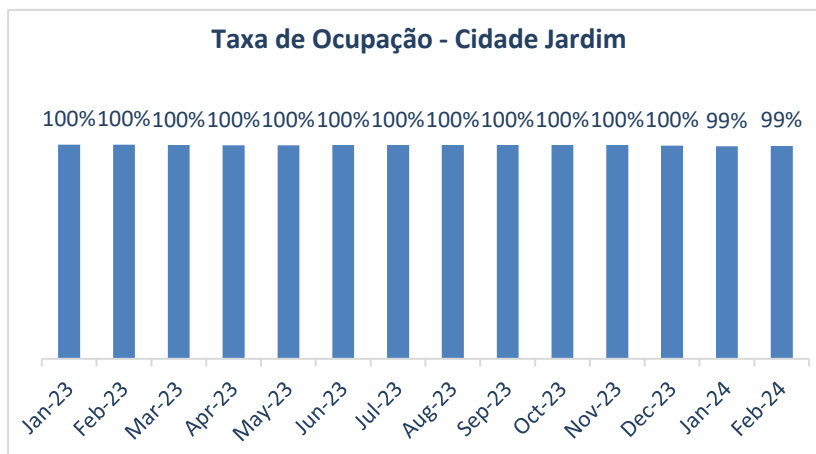


SHOPPING CIDADE JARDIM (VIA FII JHSF CAPITAL)



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 ²
ABL Total:	47,080 m ²
Participação Adquirida:	8.1%
ABL Própria:	3.813 m ²
Ocupação Atual:	99.3%
Vendas/m ² LTM:	R\$ 40,871 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 3,097 / m ²

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



PRAIA DE BELAS



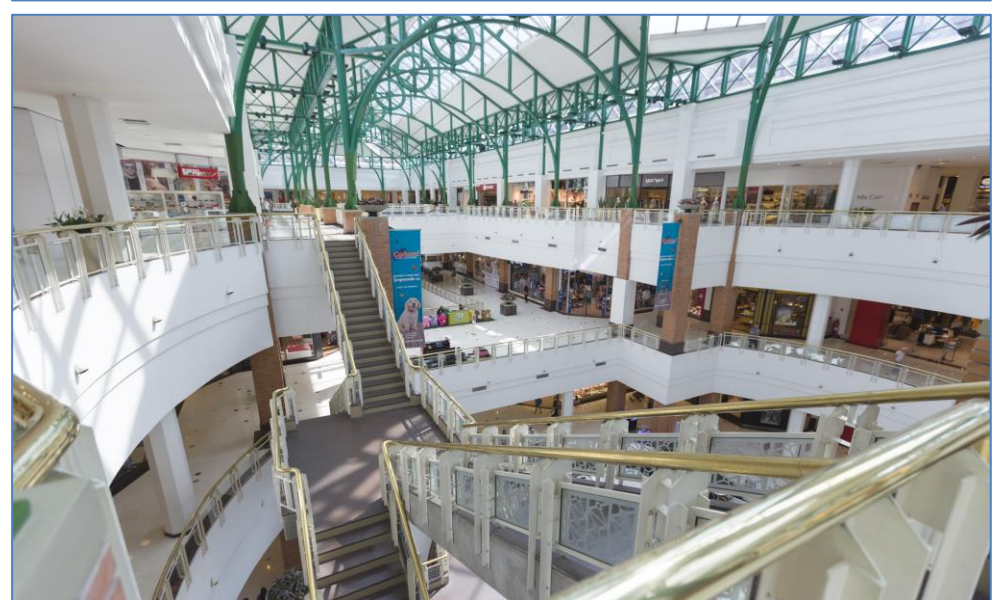
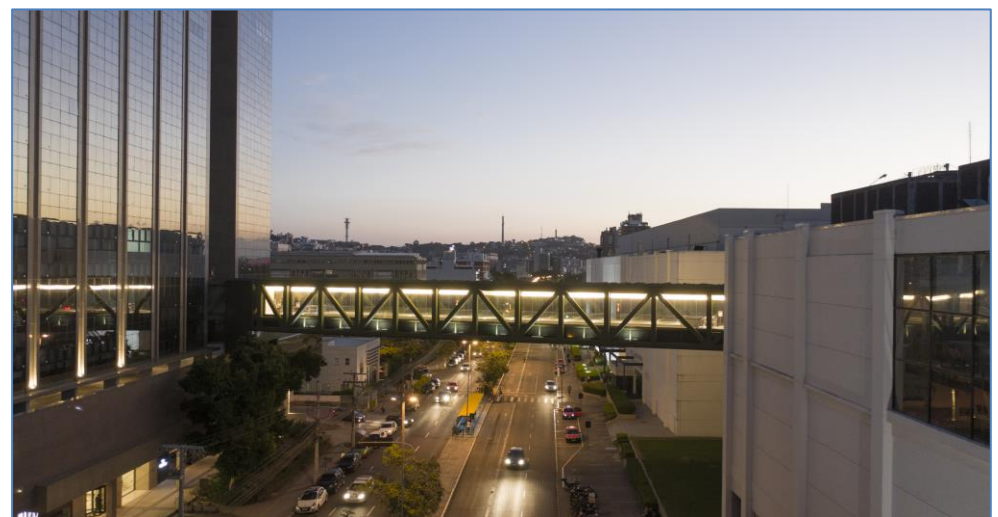
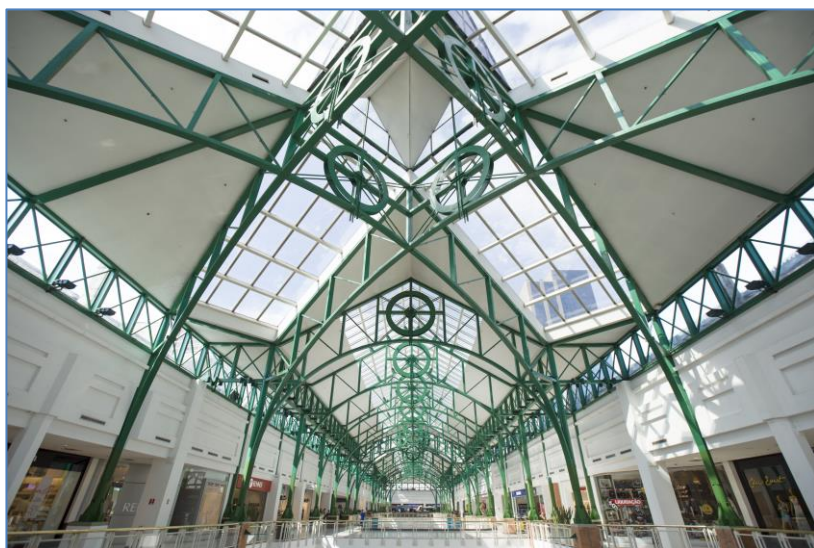
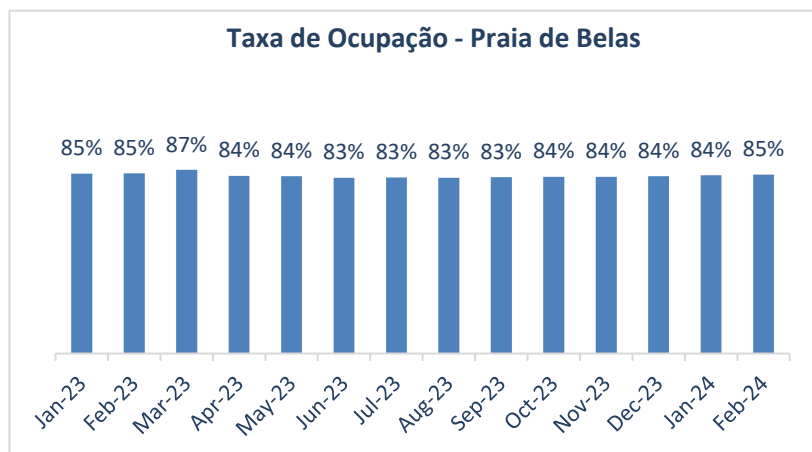
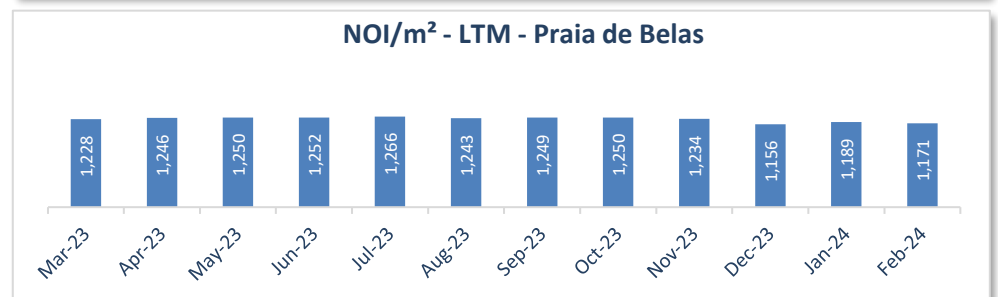
PRAIA DE BELAS	
Preço de Aquisição:	R\$ 75,000,000
Endereço:	Av. Praia de Belas, 1181 – Praia de Belas – Porto Alegre - RS
Ano de Entrega:	1991
Área Terreno:	36,774 m ²
ABL Total:	44,849 m ²
Participação Adquirida:	10.0%
ABL Própria:	4.485 m ²
Ocupação Atual:	85%
Vendas/m ² LTM:	R\$ 14,371 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 1,171 / m ²

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

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

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

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



SHOPPING METRO TATUAPÉ



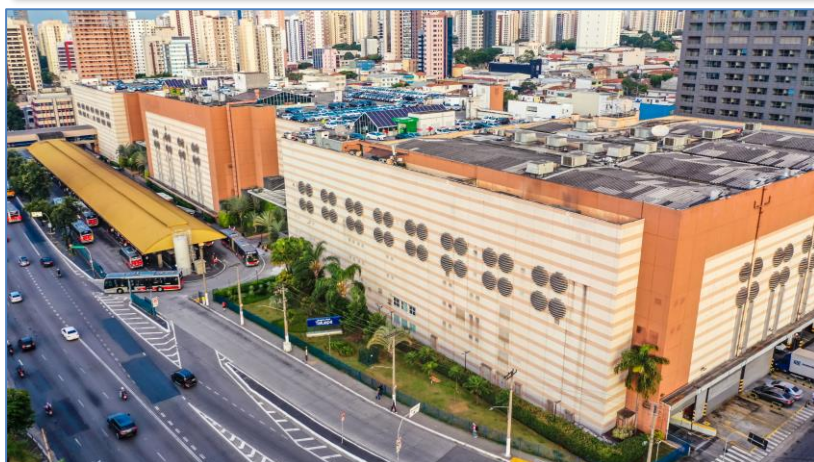
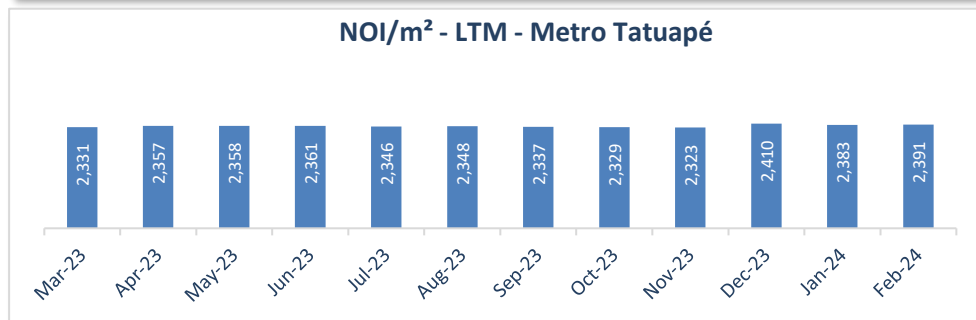
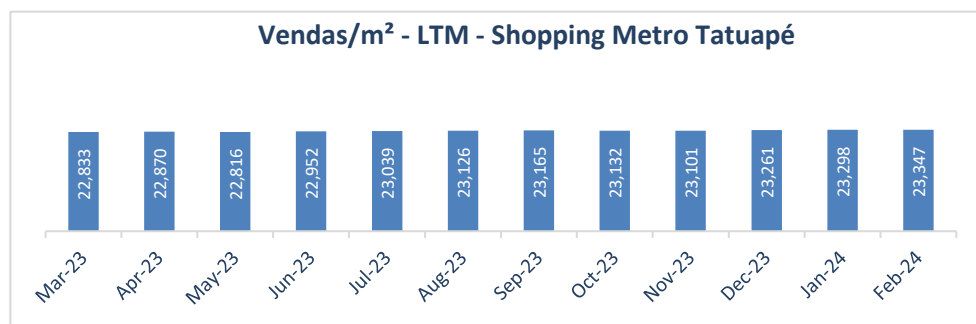
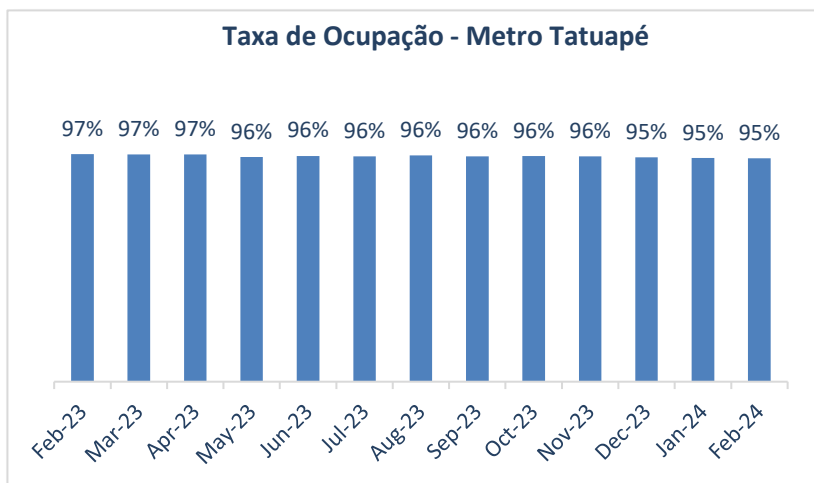
SHOPPING METRO TATUAPÉ	
Preço de Aquisição:	R\$ 50,000,000
Endereço:	R. Domingos Agostin, 91 – Tatuapé – São Paulo – SP
Ano de Entrega:	1997
Área Terreno:	36,774 m ²
ABL Total:	36,462 m ²
Participação Adquirida:	4.53%
ABL Própria:	1.652 m ²
Ocupação Atual:	95%
Vendas/m ² LTM:	R\$ 23,347 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 2,391 / m ²

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

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

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

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



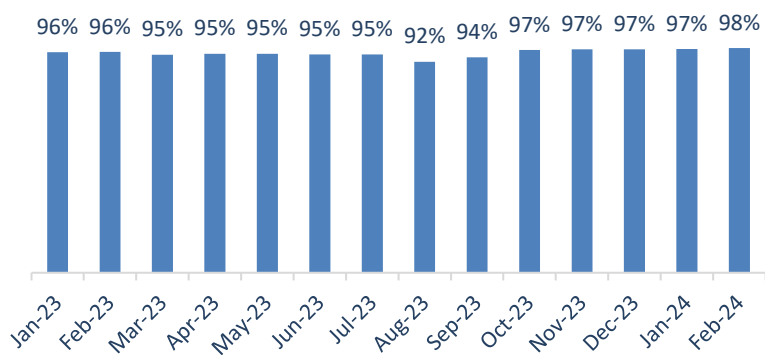
SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ



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 ²
ABL Total:	19,003 m ²
Participação Adquirida:	15.00%
ABL Própria:	2.850 m ²
Ocupação Atual:	98%
Vendas/m ² LTM:	R\$ 18,316 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 1,181 / m ²

Taxa de Ocupação - Boulevard Tatuapé



PRINCIPAIS OPERAÇÕES

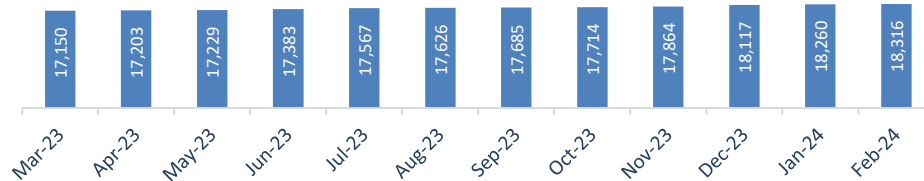
Operação	ABL
Cinemark	2050 m ²
Marisa	1852 m ²
Besni	1852 m ²
Pernambucanas	1048 m ²
Outback Steakhouse	578 m ²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

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

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

Vendas/m² - LTM - Shopping Boulevard Tatuapé



NOI/m² - LTM - Boulevard Tatuapé



IGUATEMI FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO



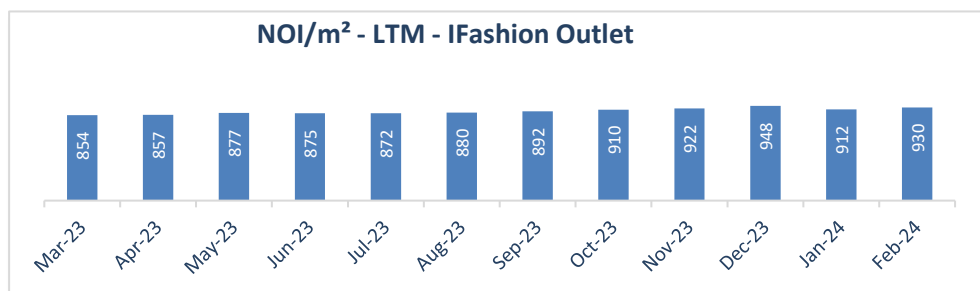
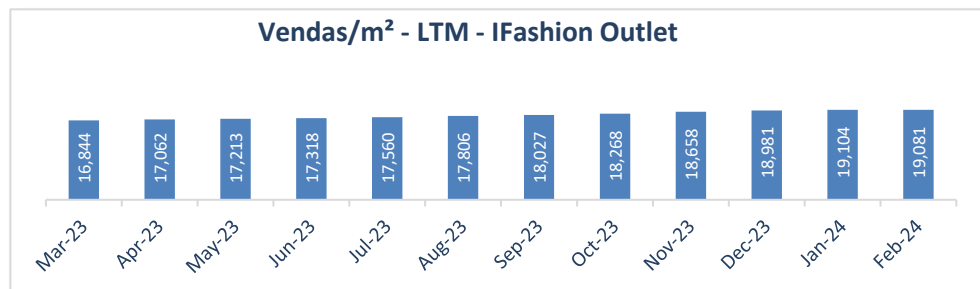
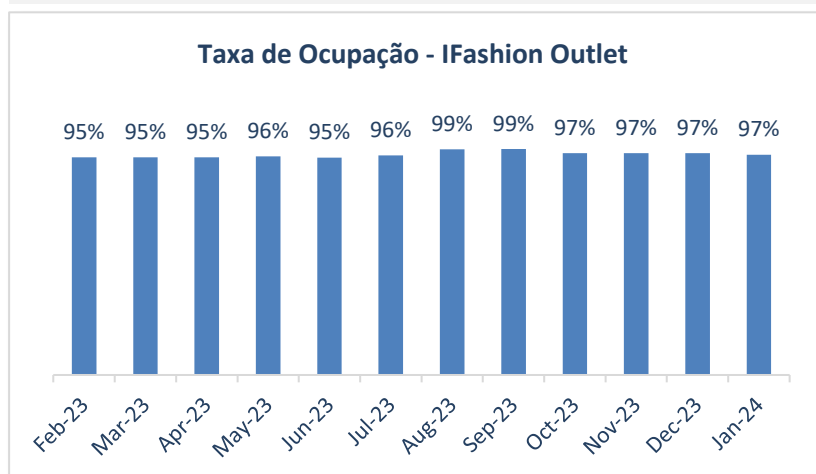
OUTLET NOVO HAMBURGO	
Preço de Aquisição:	R\$ 27,462,643
Endereço:	R. Gonçalves Crespo, 78 – Tatuapé – São Paulo – SP
Ano de Entrega:	2013
Área Terreno:	176,000 m ²
ABL Total:	20,048 m ²
Participação Adquirida:	10.625%
ABL Própria:	2.130 m ²
Ocupação Atual:	97%
Vendas/m ² LTM:	R\$ 19,081 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 930 / m ²

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Nike	991 m ²
Puma	640 m ²
Schutz	818 m ²
Adidas	604 m ²
Hugo Boss	404 m ²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

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

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

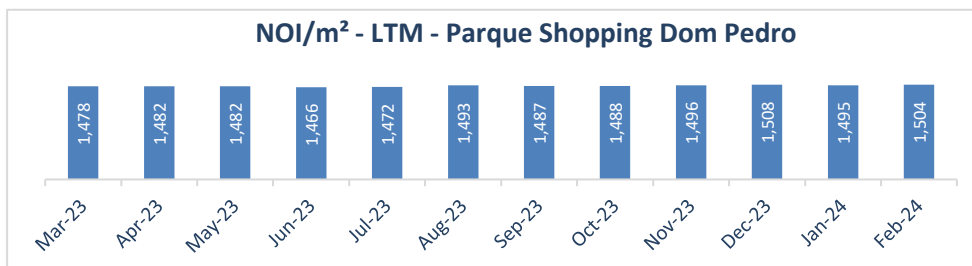
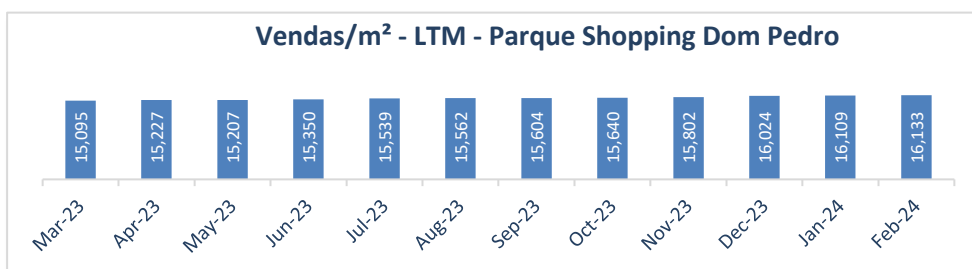


PARQUE DOM PEDRO SHOPPING (VIA HPDP11)



PARQUE DOM PEDRO SHOPPING	
Endereço:	Av. Guilherme Campos, 500 – Jardim Santa Genebra – Campinas - SP
Ano de Entrega:	2002
Área Terreno:	461,200 m ²
ABL Total:	126,500 m ²
% HPDP11	10.53%
ABL Própria – HPDP11:	12,847 m ²
% CPSH11 no HPDP11:	15.9% do PL do Fundo
ABL Própria – CPSH11:	2,122
Ocupação Total:	98.5%
Vendas/m² LTM:	R\$ 16.133
NOI/m² LTM:	R\$ 1,504

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

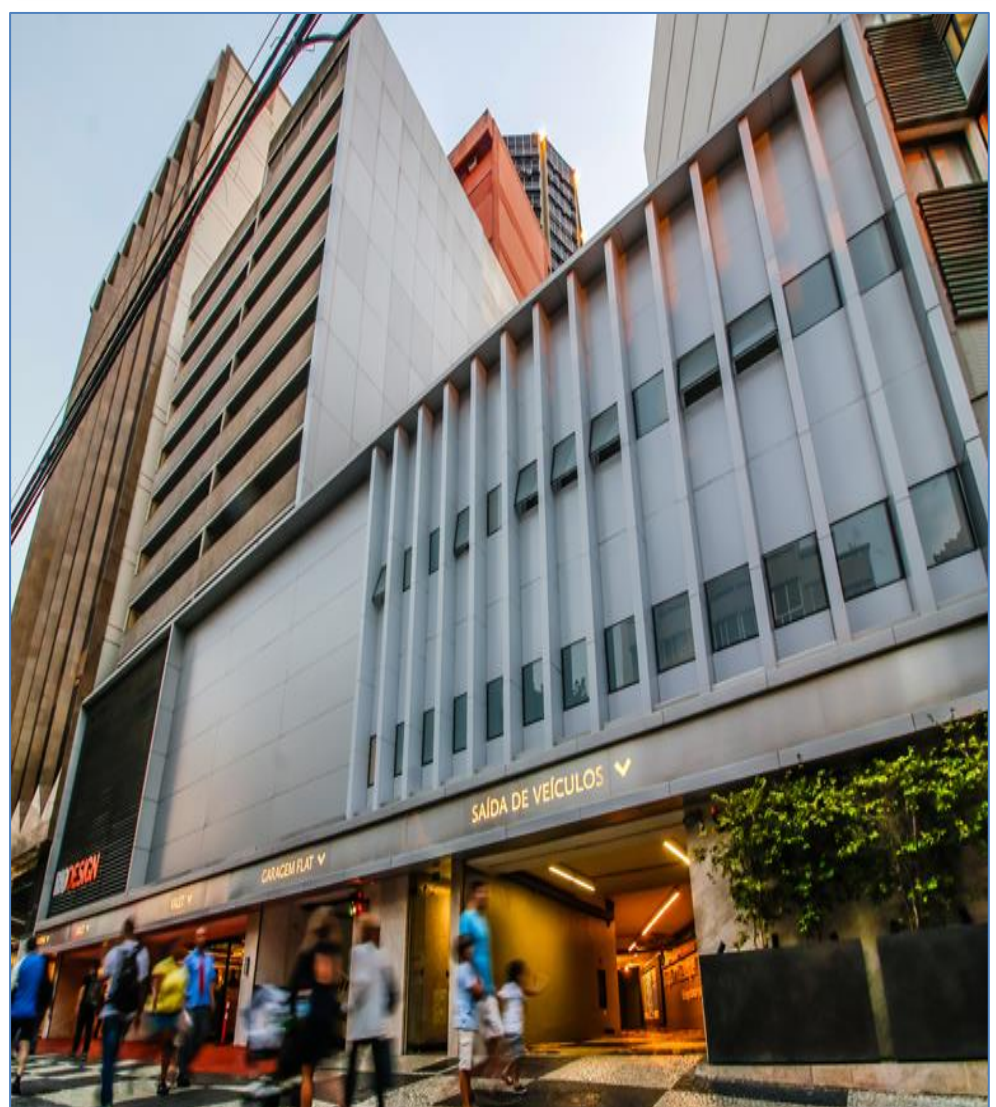
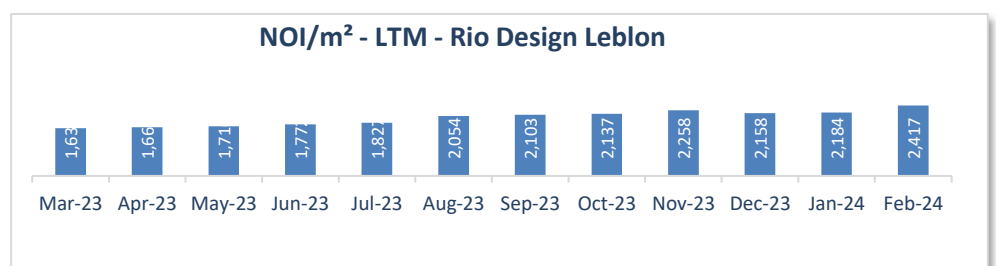
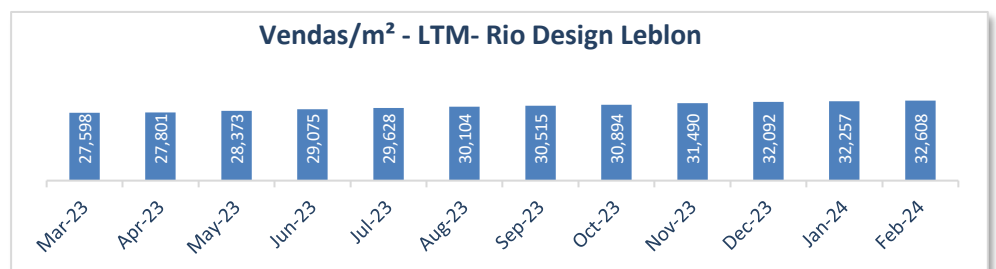


RIO DESIGN LEBLON (VIA JGP DESIGN LEBLON)



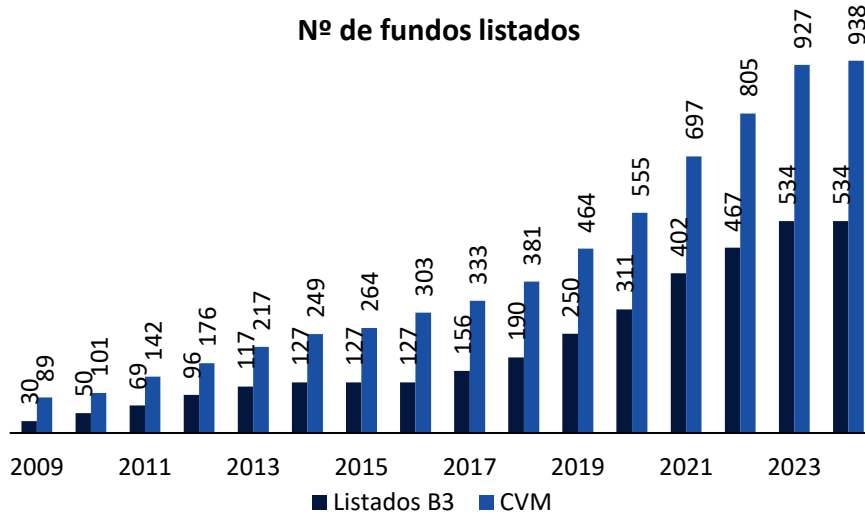
RIO DESIGN LEBLON	
Endereço:	Av. Ataulfo Paiva, 270 – Leblon – Rio de Janeiro - RJ
Ano de Entrega:	1983
Área Privativa:	7,350 m ²
ABL Total:	5,672 m ²
% JGP Rio Design Leblon	100%
ABL Própria – JGP Rio Design Leblon:	5,672 m ²
% CPSH11 no HPDP11:	19.5% do PL do Fundo
ABL Própria – CPSH11:	1,049
Ocupação Total:	94%
Vendas/m² LTM:	R\$ 32.608
NOI/m² LTM:	R\$ 2,417

Principais Operações	ABL
Vydia Spa	515 m ²
Madero	349 m ²
Gurumê	278 m ²
Irajá Redux	252 m ²
Gula Gula	144 m ²

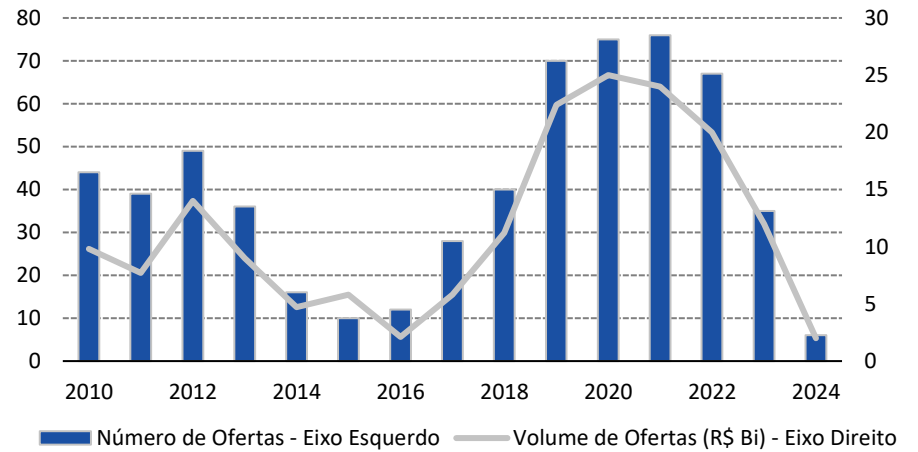


Indústria de FII

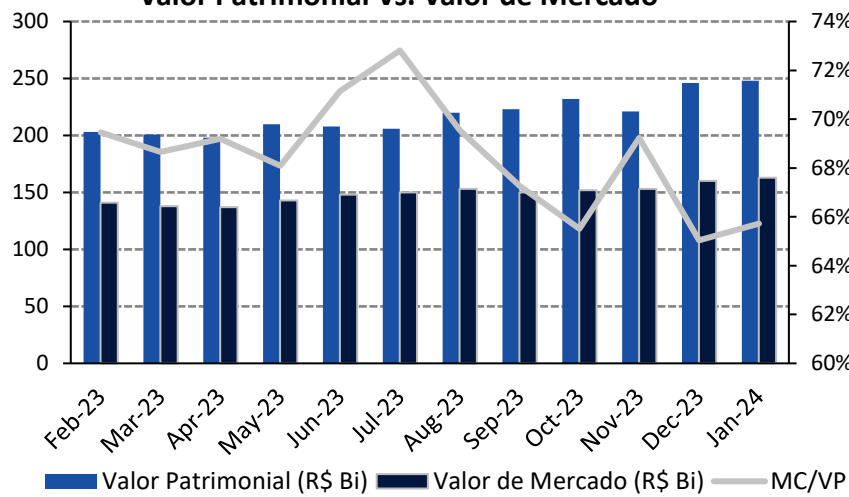
Nº de fundos listados



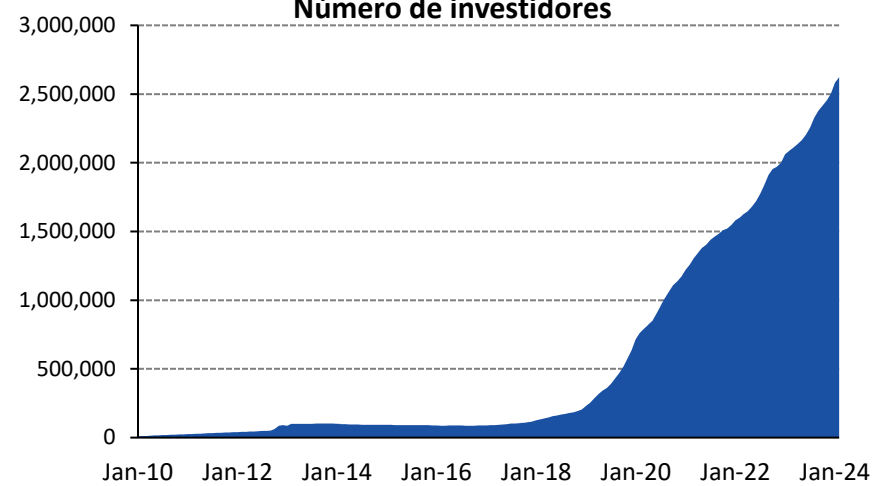
Ofertas Públicas - ICVM 400



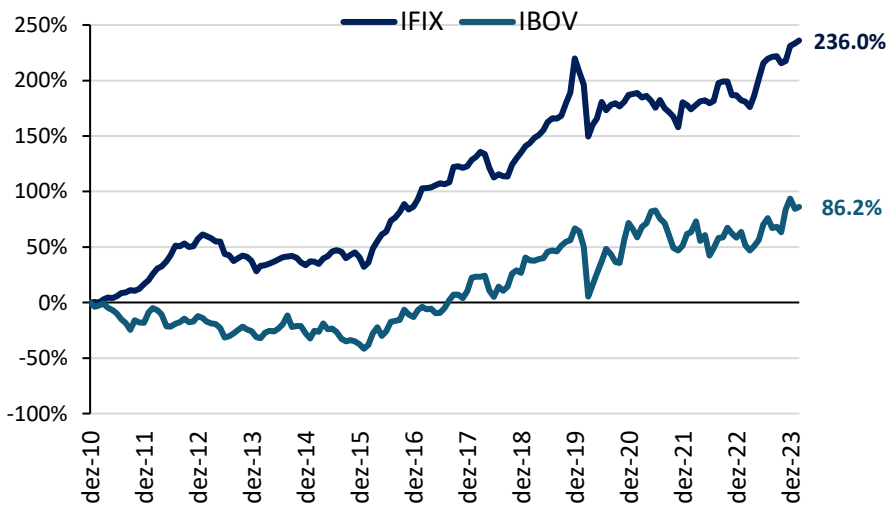
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



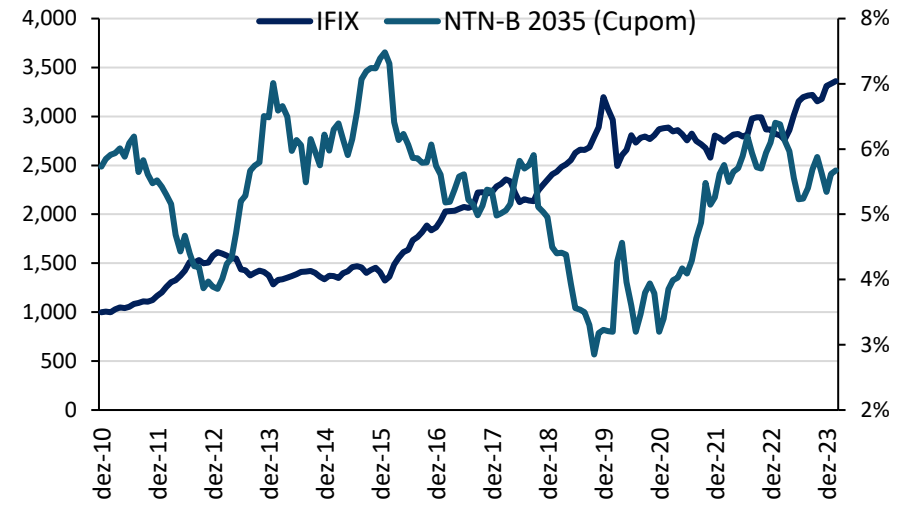
Número de investidores



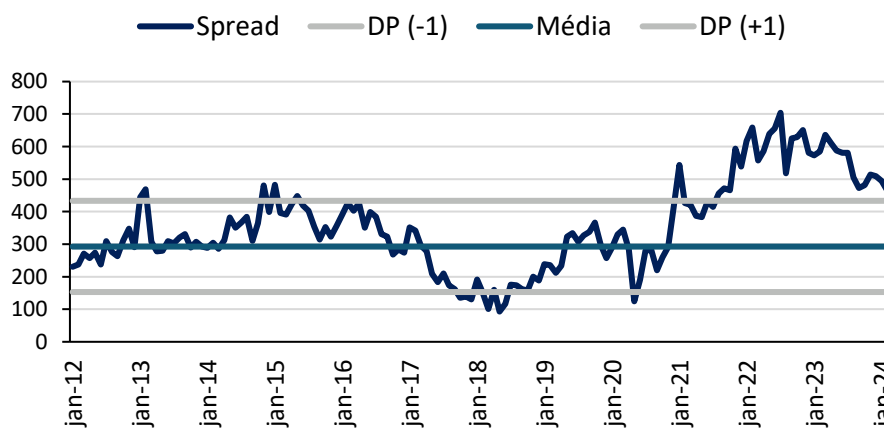
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



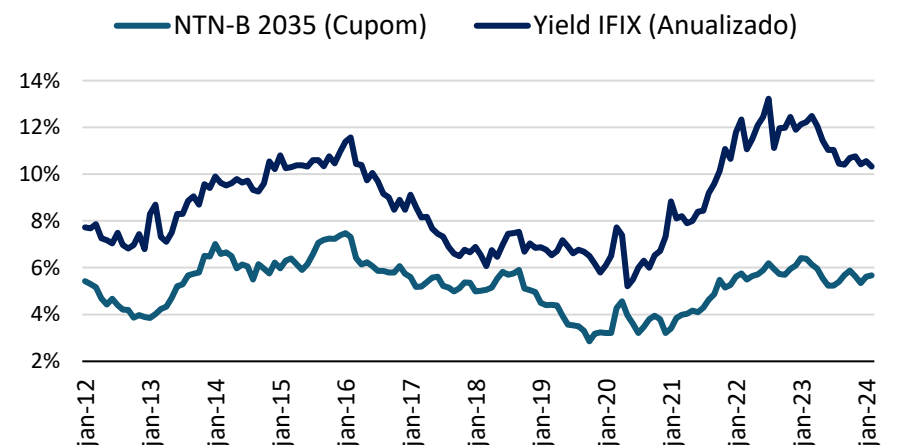
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



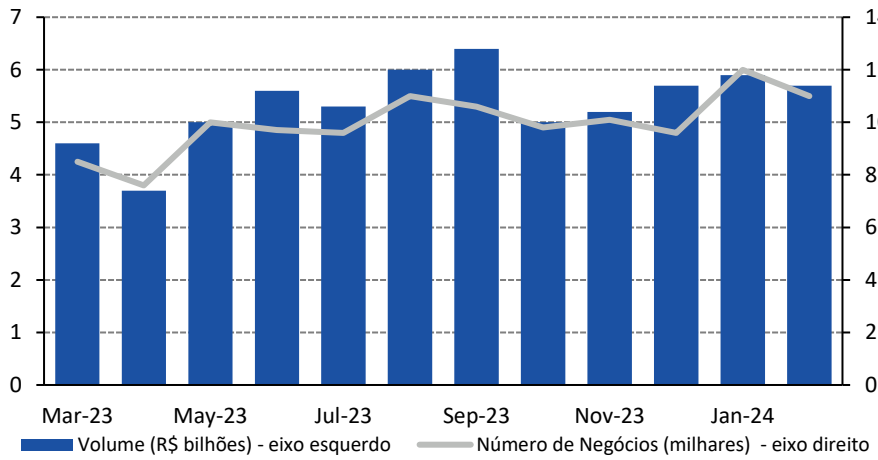
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



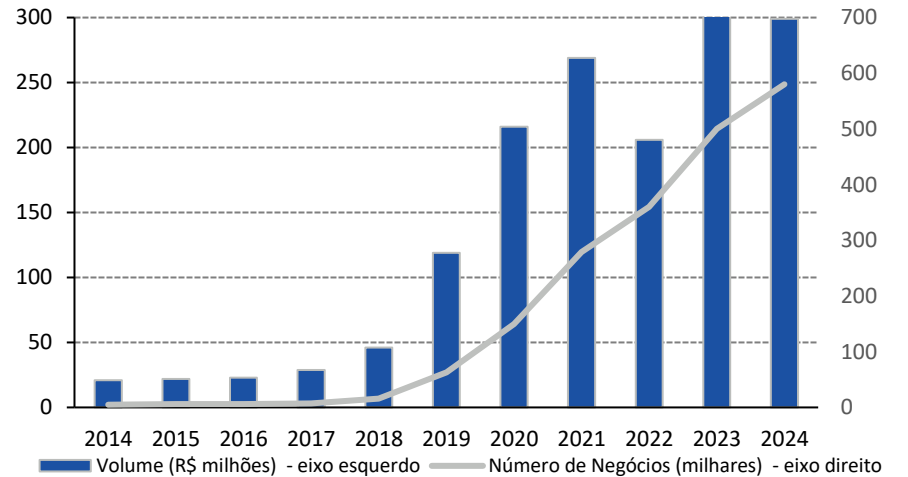
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

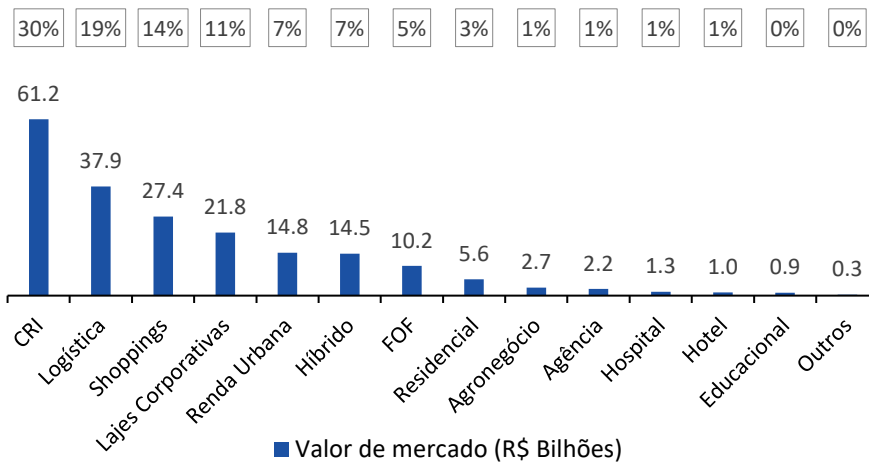
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



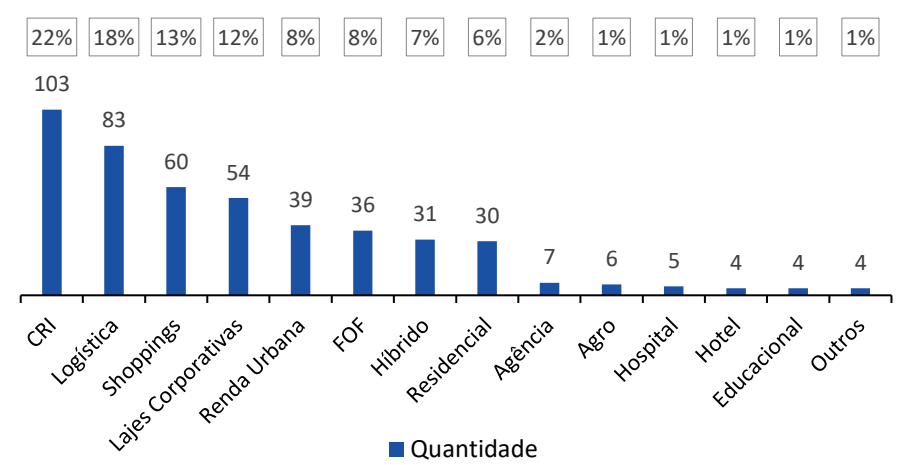
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



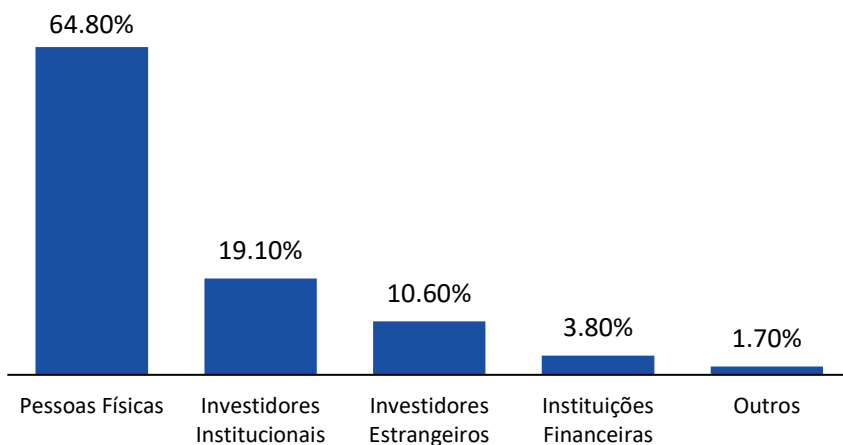
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



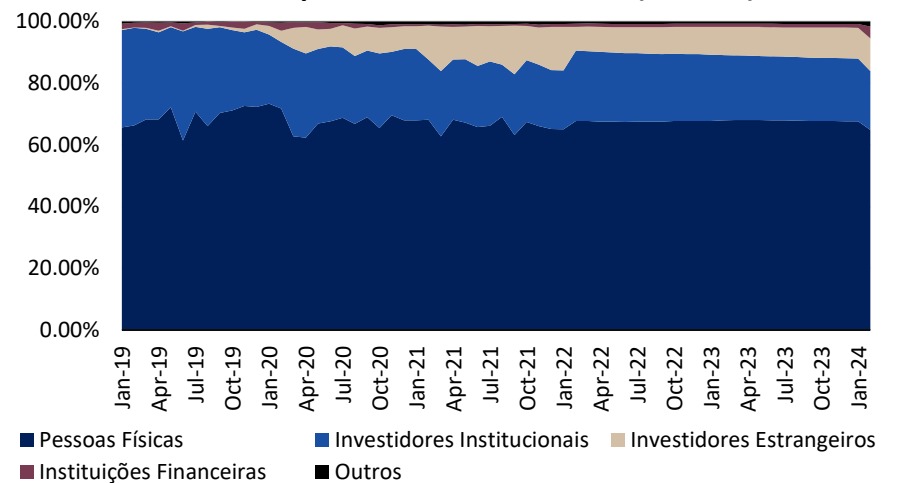
Quantidade de FIIs listados



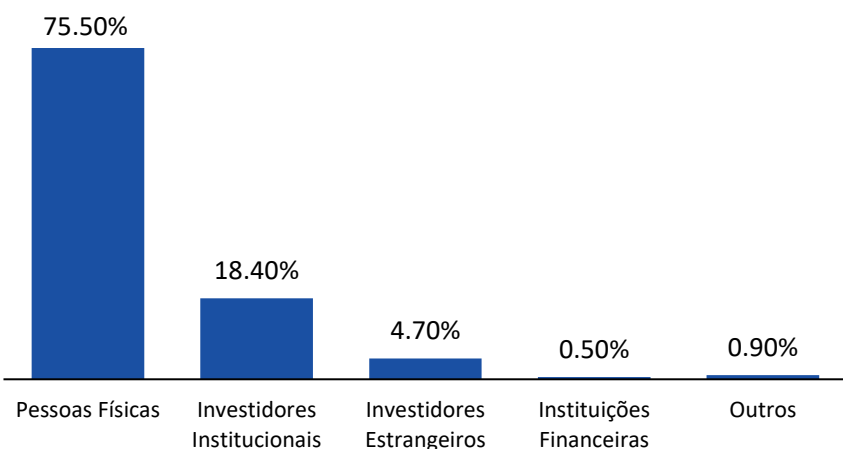
Volume Negociado (%)



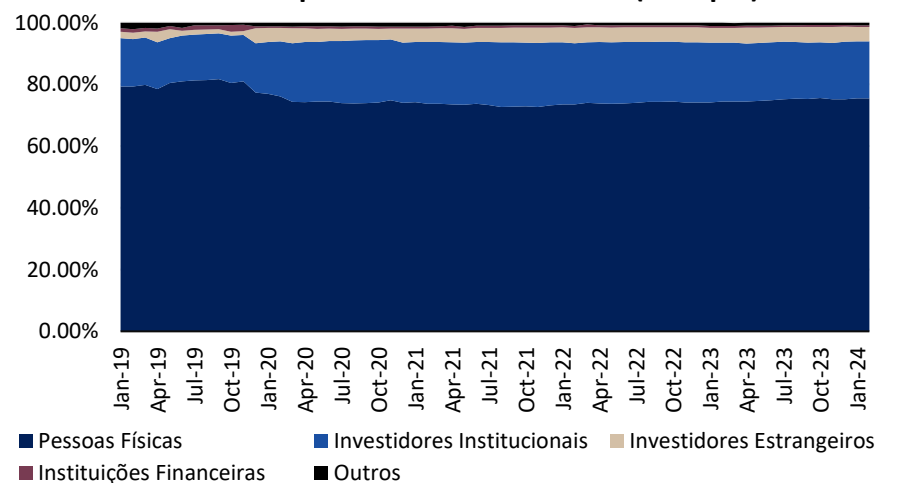
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



GLOSSÁRIO

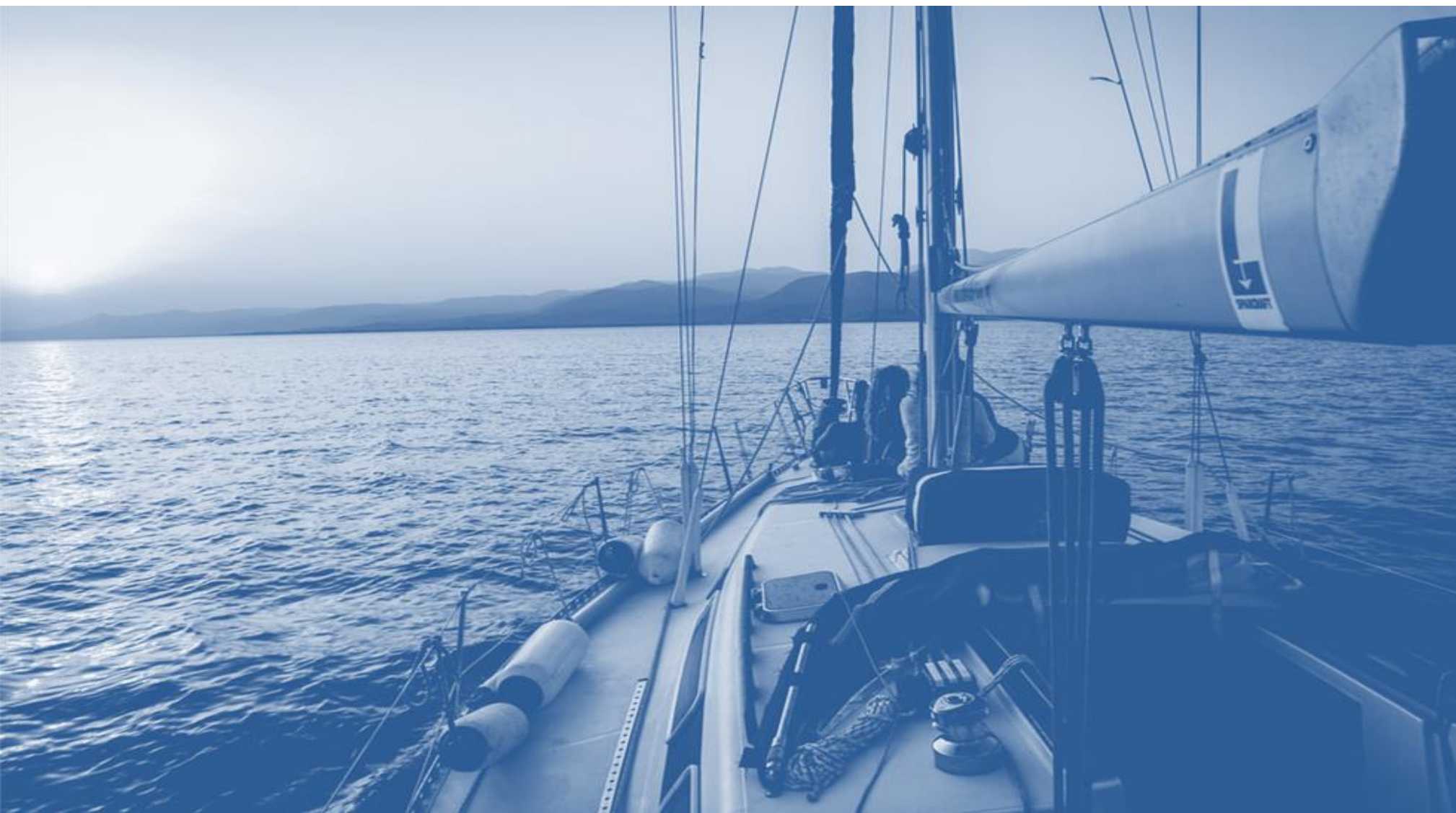


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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 ²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mix de Lojistas	Composição 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

