



CNPJ:  
47.896.665/0001-99

Início do Fundo:  
23/02/2023

Administrador:  
BTG Pactual

Público-Alvo:  
Investidores Geral

Gestor:  
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:  
FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

Taxa de Administração e Gestão:  
0.92% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

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

Quantidade de Cotas:  
79,699,818

Ofertas do Fundo:  
1ª Oferta – R\$ 34,000,000  
2ª Oferta – R\$ 300,000,000  
3ª Oferta – R\$ 320,000,100  
4ª Oferta – R\$ 166,147,989

## Relatório Gerencial de Fevereiro de 2025



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 8.55**

Quantidade de cotistas:  
**15,019**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 11.67**

Valor de Mercado:  
**R\$ 681,433,444**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 930,082,530**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**R\$ 0,10**

Dividend Yield<sup>1</sup>:  
**14.97% a.a**

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 28/02/2025. Dividendo do mês anualizado.

## 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.

### Comentário do Gestor

O portfólio do Capitânia Shoppings (CPSH) segue demonstrando solidez e crescimento consistente, com destaque para o desempenho nas vendas, altas taxas de ocupação e geração robusta de NOI. Os dados de fevereiro reforçam a qualidade e diversificação da carteira, que continua entregando resultados positivos em um cenário econômico desafiador.

#### Destaques do Portfólio

•**Cidade Jardim:** Representando 21,86% da carteira, o shopping alcançou uma taxa de ocupação de 99% e registrou um crescimento de 19,4% nas vendas por m<sup>2</sup> (LTM) em relação ao ano anterior. O NOI por m<sup>2</sup> também cresceu 20,8%, consolidando sua posição como um dos ativos de maior destaque.

•**Iguatemi Fortaleza:** Com participação de 18,54% na carteira, o shopping apresentou uma taxa de ocupação de 96,5%. As vendas por m<sup>2</sup> (LTM) cresceram 12,3% em comparação ao ano anterior, enquanto o NOI por m<sup>2</sup> teve alta de 12,7%, refletindo a forte demanda e o mix estratégico de lojas.

•**Iguatemi Alphaville:** Representando 13,71% da carteira, o shopping registrou uma taxa de ocupação de 95,2% e crescimento de 14,0% nas vendas por m<sup>2</sup> (LTM). O NOI por m<sup>2</sup> teve um expressivo aumento de 26,1%, sendo um dos melhores desempenhos do portfólio.

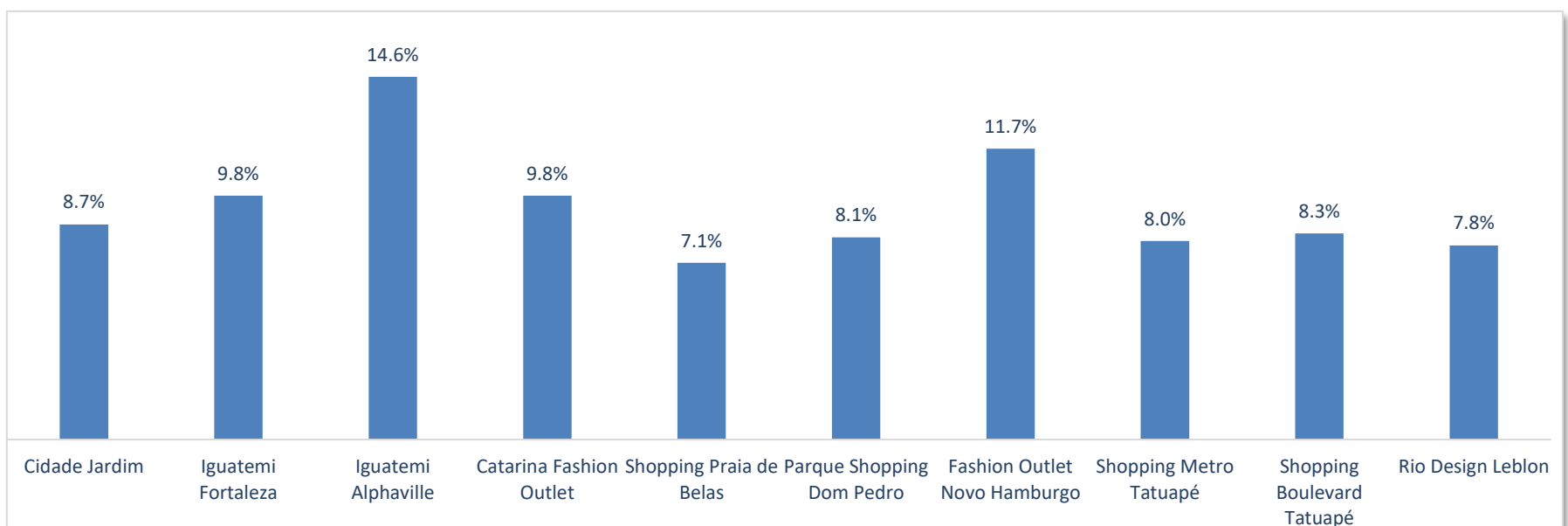
•**Praia de Belas:** Representando 7,54% da carteira, o shopping teve taxa de ocupação de 88,5% e crescimento de 1,7% nas vendas por m<sup>2</sup> (LTM). O NOI por m<sup>2</sup> subiu 12,8%, impulsionado por eventos locais e pela renovação de espaços.

#### Aumento de Participação no Resultado – Metro Tatuapé e Boulevard Tatuapé

No mês de fevereiro, o consórcio responsável pela exploração do Direito Real de Uso dos Shoppings Metrô Tatuapé e Boulevard Tatuapé firmou um acordo com o Metrô de São Paulo para estender a concessão desses ativos por mais 50 anos. Com isso, os shoppings, que anteriormente tinham prazo de exploração até 2047, poderão ser operados até 2097, agregando ainda mais valor aos ativos e tornando-os mais atrativos a eventuais interessados.

Além da extensão da concessão, a negociação incluiu também a venda, por parte do Metrô de São Paulo, da sua participação na outorga variável sobre a receita dos empreendimentos. Na prática, isso significa que os 15% da receita bruta que antes eram repassados ao Metrô passarão agora a ser destinados aos investidores do Direito Real de Uso — entre eles, o Capitânia Shoppings. Essa mudança aumenta significativamente a participação do nosso Fundo nos resultados gerados por esses dois shoppings.

### Cap Rate – Ponderado por desembolsos



\* Cap Rate ponderado por desembolsos = NOI dos últimos doze meses de cada ativo, ponderado pela participação detida pelo fundo/valor desembolsado pela aquisição de cada ativo no mês de referência.

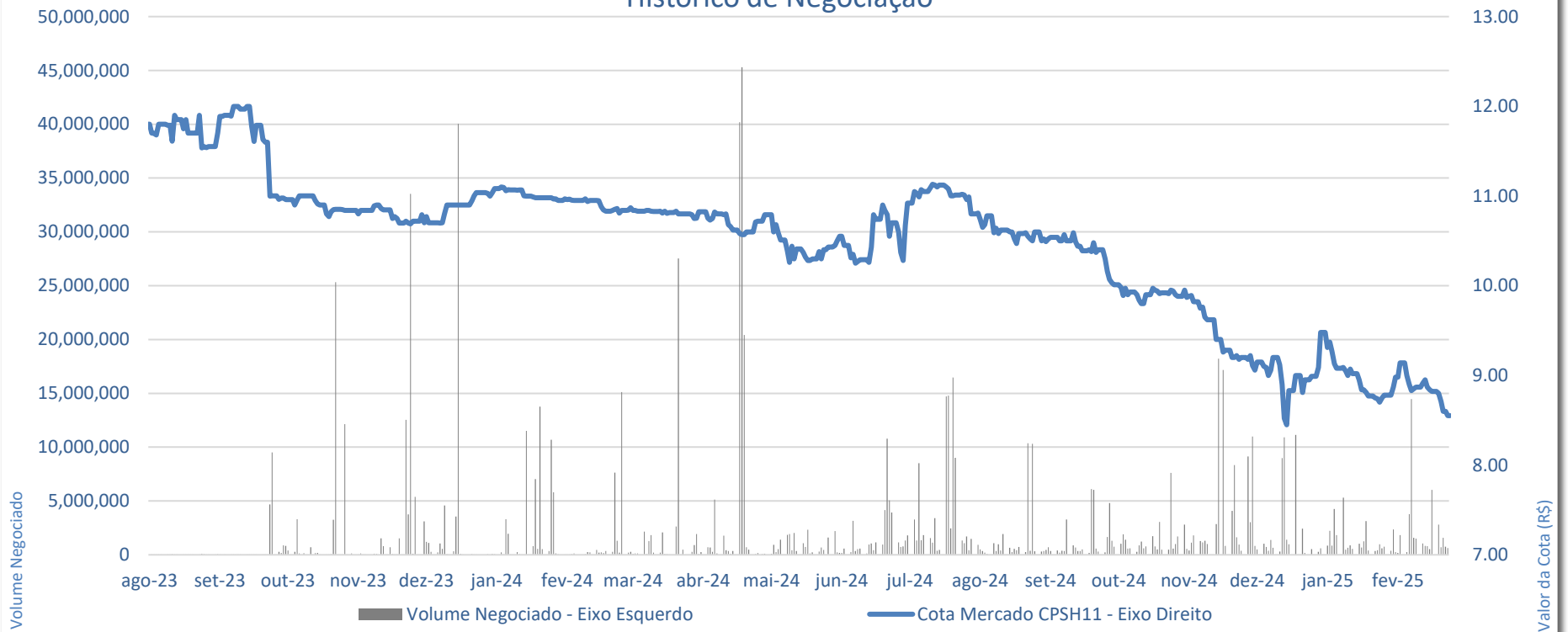
### CPSH11 – NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de fevereiro o volume negociado foi de R\$ 42,322,585, o que representa uma média diária de R\$ 2,116,129. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 15,019 cotistas, uma variação de 5.4% em relação ao mês anterior.

	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Últimos 12 M
Volume Negociado (R\$ Milhares)	67,604	65,517	28,382	42,323	613,732
Média Diária (R\$ Milhares)	3,558	3,120	1,290	2,116	2,442
Giro Mensal (% - média mensal)	7.7%	7.4%	4.0%	6.2%	7.2%
Presença em pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Milhares – média mensal)	733,238	716,501	699,764	681,433	725,841

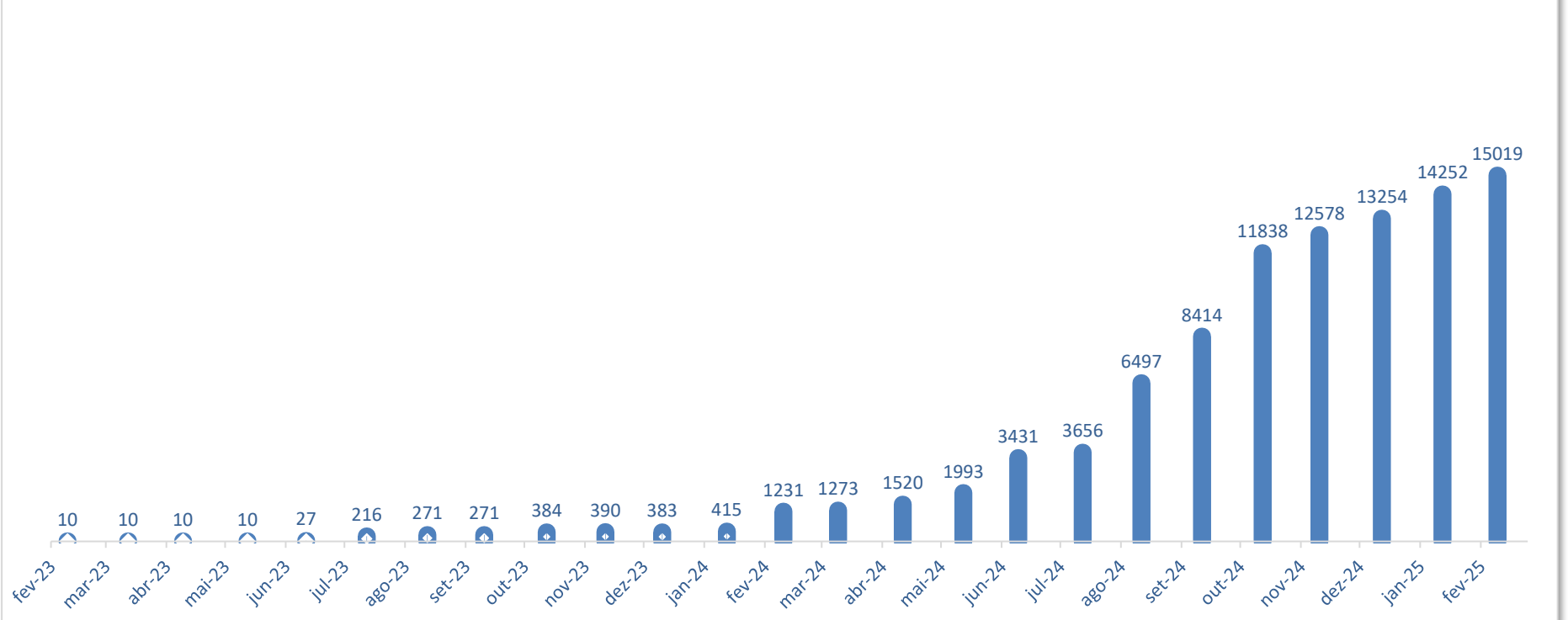
#### MERCADO SECUNDÁRIO

#### Histórico de Negociação



#### NÚMEROS DE COTISTAS

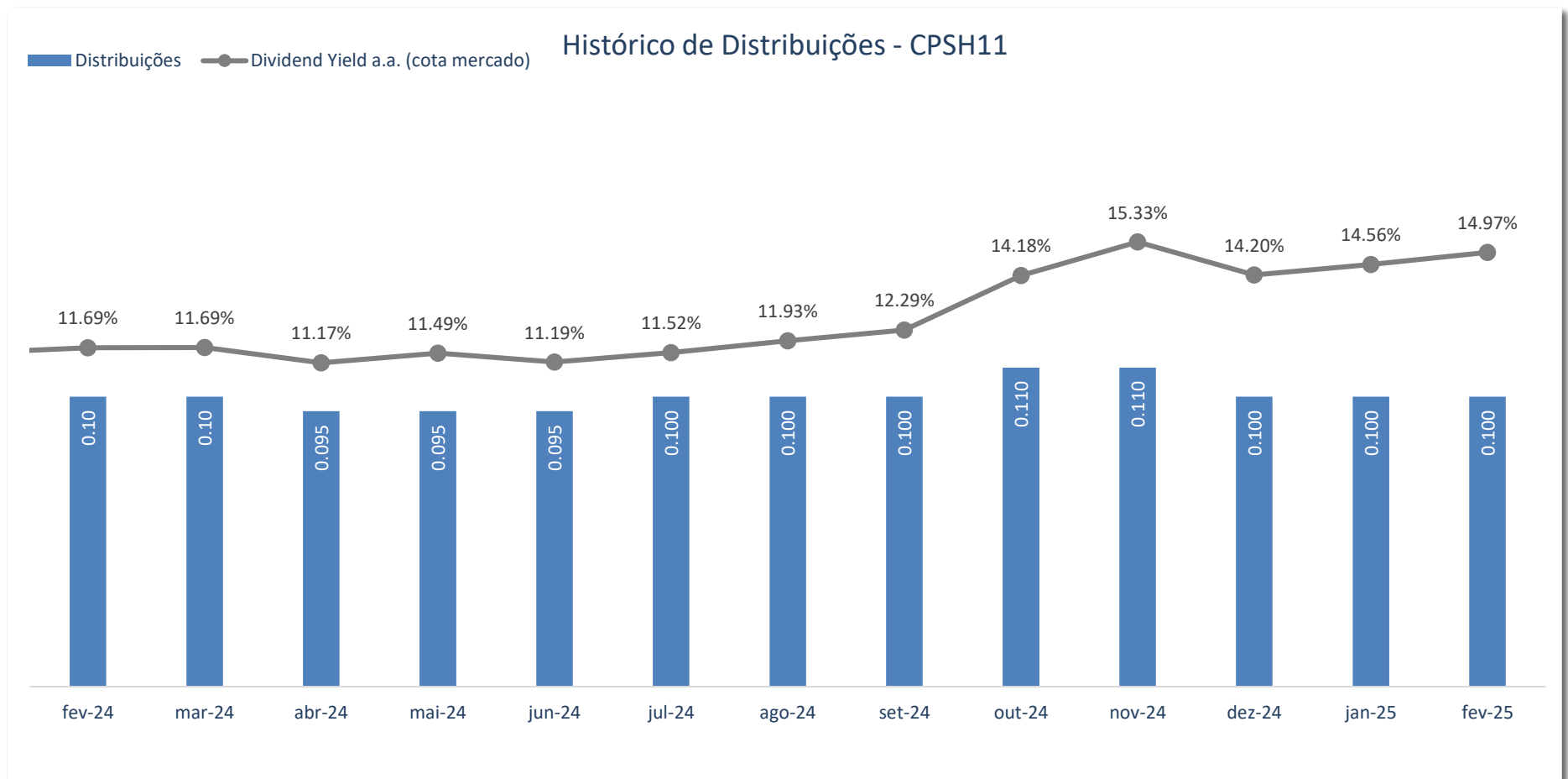
#### Número de Cotistas



### RESULTADO MENSAL

DRE (regime de caixa)	set-24	out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Acumulado 2025	BP	Fev-25
Resultado Shoppings + FIIs Estratégicos	20,013,739	4,718,869	5,386,809	7,794,417	12,904,024	7,558,957	20,462,981	<b>Ativo</b>	<b>1,044,341,455</b>
Resultado FIIs	367,384	-1,696,526	1,307,076	351,092	315,434	313,464	628,898	Caixa	1,291,259
Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-	-	Ativos Financeiros	23,844,581
Resultado Financeiro	32,670	17,992	14,886	23,256	54,645	25,940	80,585	Imóveis	723,875,294
Despesas Fundo	-736,848	-653,049	-648,118	-594,224	-623,612	-747,325	-623,612	FII Estratégicos	294,145,955
Taxa de Performance	-	-	-	-774,294	-	-	-	Outros	1,184,365
<b>Resultado</b>	<b>19,676,945</b>	<b>2,387,286</b>	<b>6,060,653</b>	<b>6,060,653</b>	<b>12,650,491</b>	<b>7,151,036</b>	<b>19,801,527</b>	<b>Passivo</b>	<b>(114,258,961)</b>
<b>Resultado/Cota</b>	<b>0.25</b>	<b>0.03</b>	<b>0.08</b>	<b>0.08</b>	<b>0.16</b>	<b>0.09</b>	<b>0.25</b>	Obrigações por Aquisições	(112,623,273)
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>7,969,982</b>	<b>8,766,980</b>	<b>8,766,980</b>	<b>7,969,982</b>	<b>7,969,982</b>	<b>7,969,982</b>	<b>7,969,982</b>	Contas a pagar	(1,635,688)
<b>Resultado Distribuído/Cota</b>	<b>0.10</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.10</b>	<b>0.10</b>	<b>0.10</b>	<b>0.20</b>	<b>PL</b>	<b>930,082,494</b>
Resultado + Retenções – 2025	21.076.743							Quantidade de Cotas	79,699,818
Resultado Distribuído – 2025	15.939.964							<b>Valor por cota</b>	<b>11.67</b>
Resultado Acumulado/Cota	0.06								

\* Mudança da base de cotas 79,699,818.

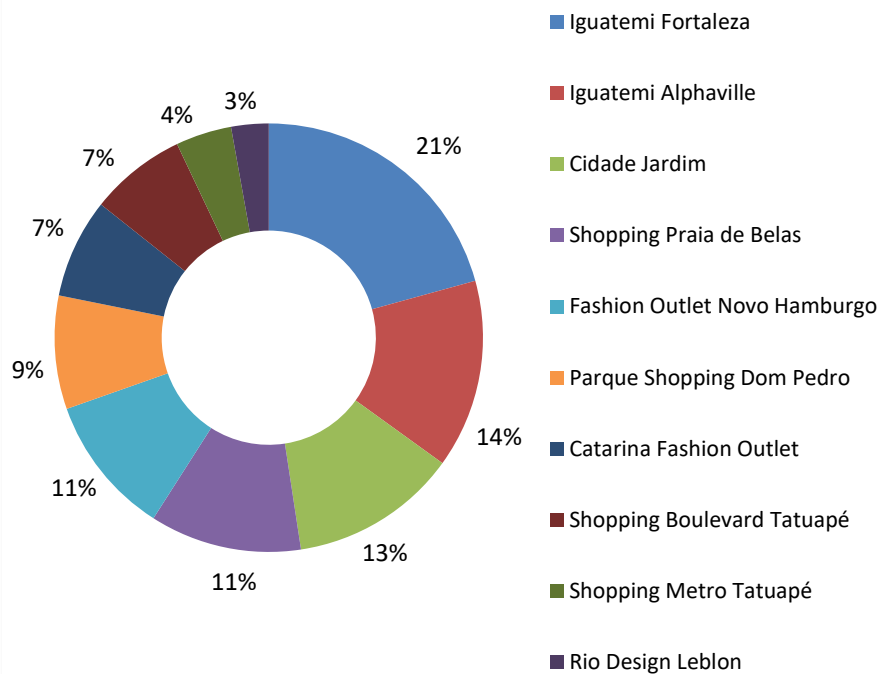


### PORTFÓLIO DE ATIVOS

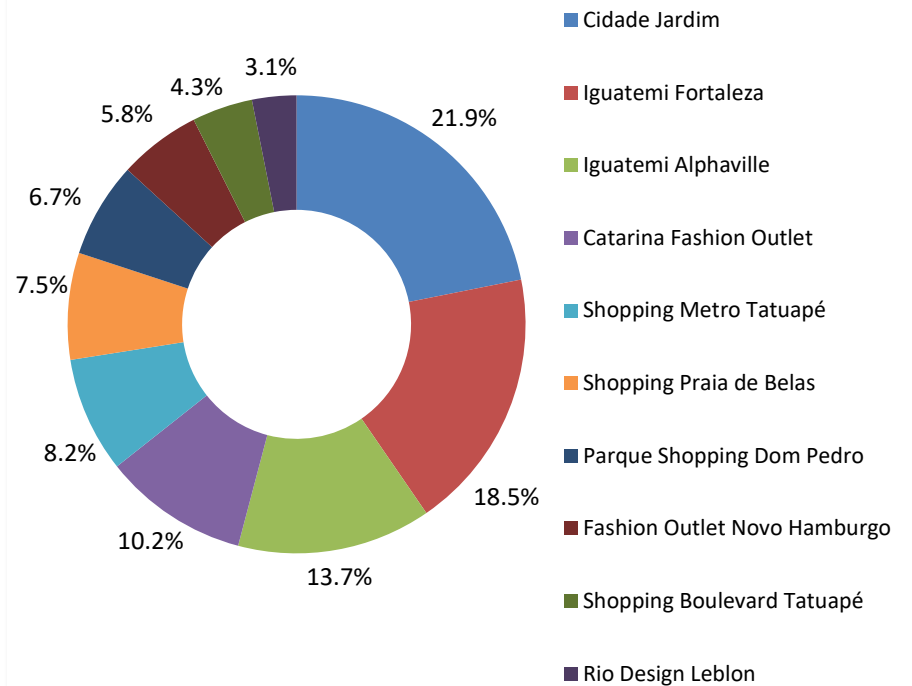


Ativos	ABL Total (m²)	ABL Propria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Iguatemi Fortaleza	90,165	8,115	9.0%	20.9%	JCC
Iguatemi Alphaville	30,968	5,574	18.0%	14.3%	Iguatemi
Cidade Jardim	47,080	4,651	9.9%	12.0%	JHSF
Shopping Praia de Belas	44,849	4,485	10.0%	11.5%	Iguatemi
Fashion Outlet Novo Hamburgo	20,048	4,136	20.6%	10.6%	Iguatemi
Parque Shopping Dom Pedro	126,500	3,352	2.7%	8.6%	Allos
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	7.6%	JHSF
Shopping Boulevard Tatuapé	19,003	2,850	15.0%	7.3%	AD Shopping
Shopping Metro Tatuapé	36,462	1,652	4.5%	4.3%	AD Shopping
Rio Design Leblon	5,672	1,107	19.5%	2.8%	Allos
<b>Portfólio</b>	<b>450,156</b>	<b>38,863</b>	<b>8.6%</b>	<b>100.00%</b>	

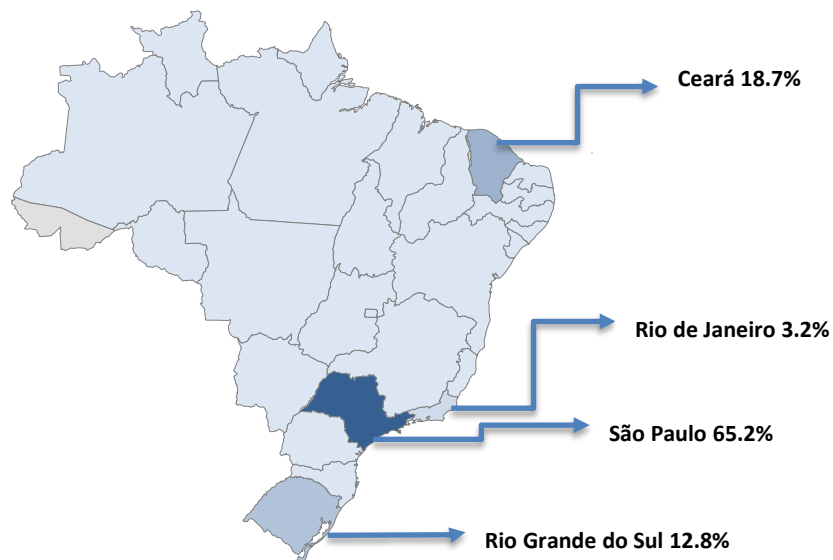
ABL Propria (Portfólio - M²)



% NOI Fundo (Portfólio - %)



### Distribuição Geográfica - Participação no NOI

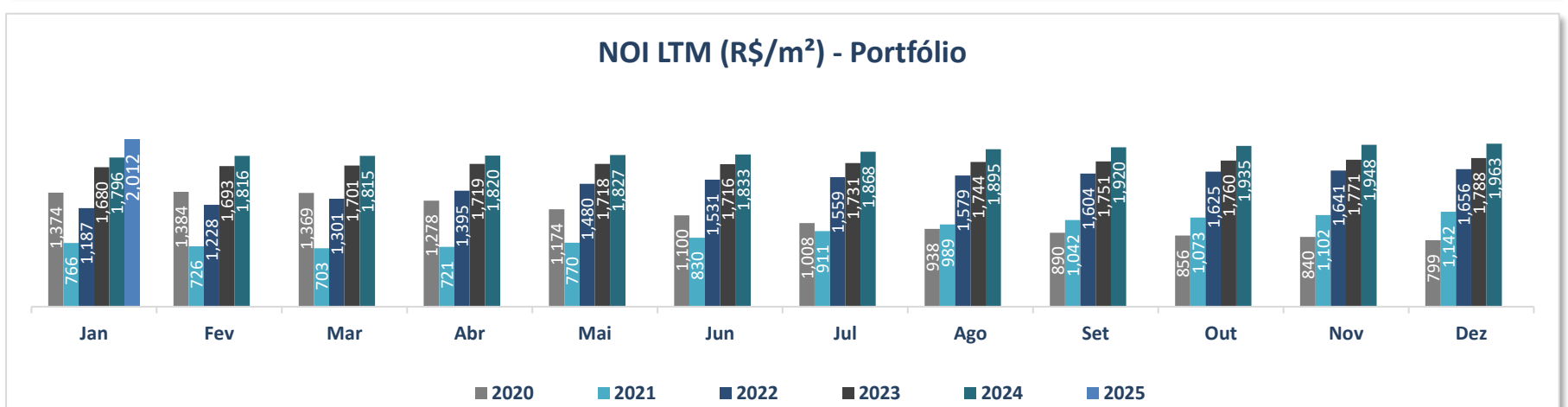
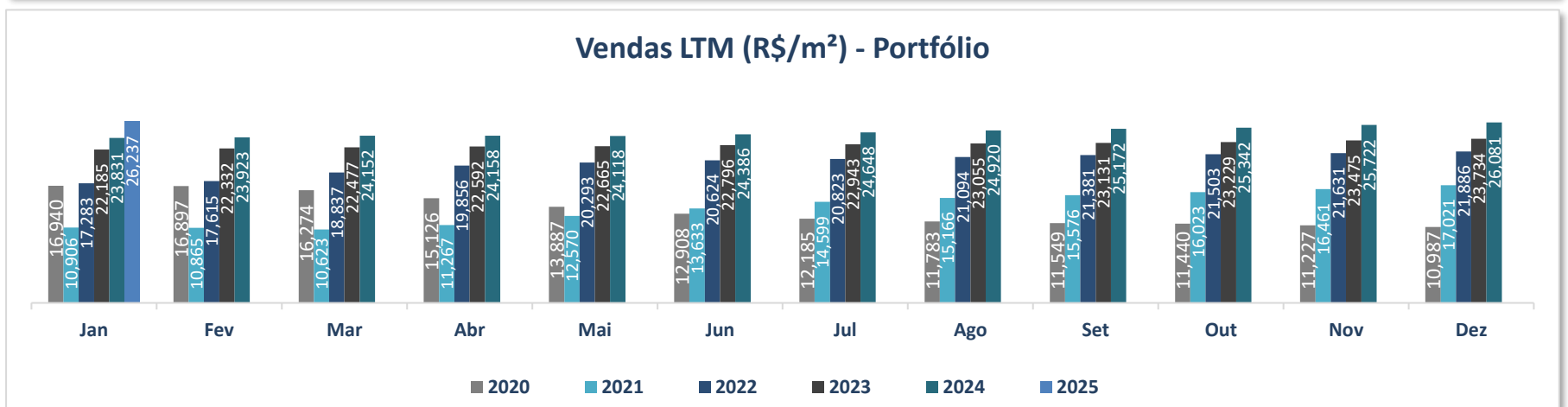
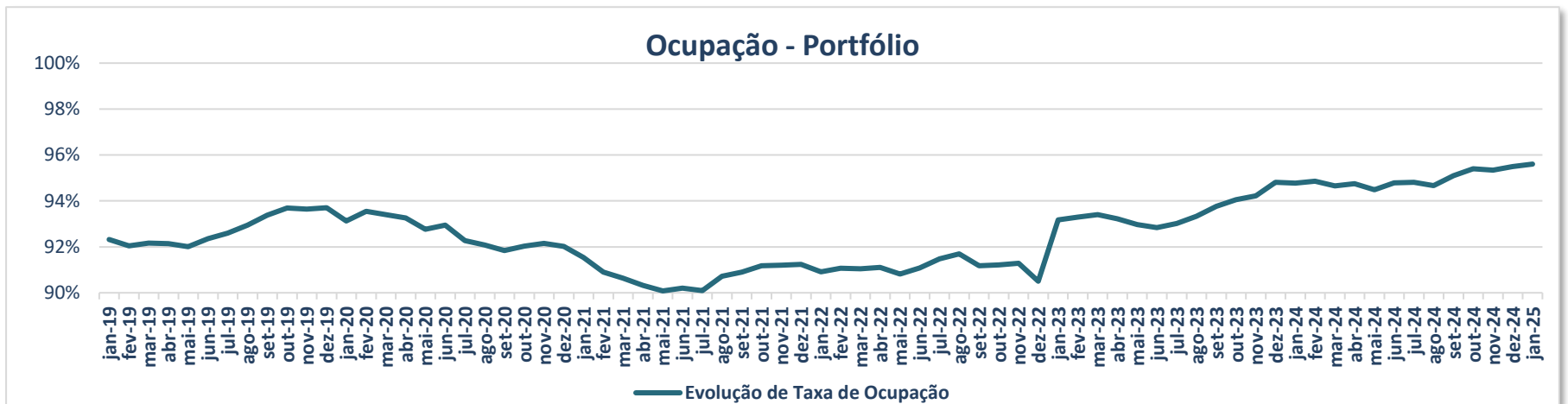




### INDICADORES OPERACIONAIS

PORTFÓLIO	Jan/25			Vendas 100%		NOI 100%	
	% da Carteira	ABL (100%)	Ocupação	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Jan 24 (LTM)	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Jan 24 (LTM)
Cidade Jardim	21.86%	47,080	98.9%	49,223	19.4%	3,752	20.8%
Iguatemi Fortaleza	18.54%	90,165	96.7%	25,376	12.3%	1,824	12.7%
Iguatemi Alphaville	13.71%	30,968	94.4%	22,531	14.0%	1,962	26.1%
Catarina Fashion Outlet	10.24%	29,409	100.0%	40,457	5.0%	2,778	-3.0%
Shopping Praia de Belas	7.54%	44,849	87.9%	14,537	1.7%	1,341	12.8%
Parque Shopping Dom Pedro	6.74%	126,500	99.0%	17,203	6.8%	1,604	7.2%
Fashion Outlet Novo Hamburgo	5.79%	20,048	95.9%	19,036	-0.4%	1,118	22.5%
Shopping Metro Tatuapé	8.17%	36,462	98.7%	25,078	7.6%	2,145	-10.0%
Rio Design Leblon	3.13%	5,672	79.9%	31,365	-2.8%	1,938	-11.1%
Shopping Boulevard Tatuapé	4.29%	19,003	97.5%	19,468	6.6%	1,201	4.6%
<b>Capitânia Shoppings (CPSH11)</b>	<b>100.0%</b>	<b>450,156</b>	<b>95.5%</b>	<b>26,237</b>	<b>10.1%</b>	<b>2,012</b>	<b>12.0%</b>

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



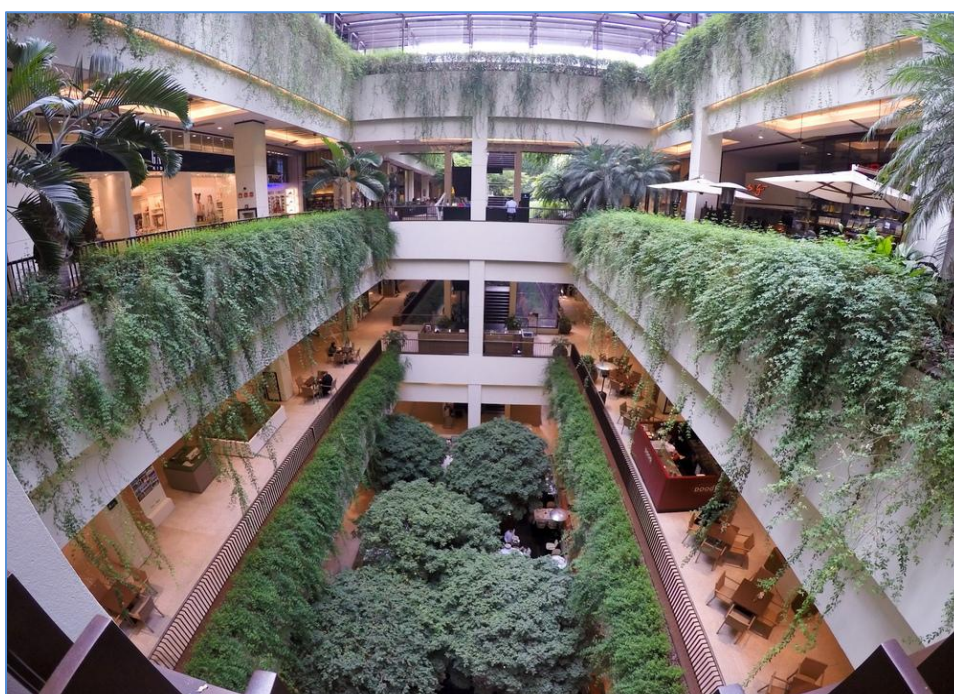
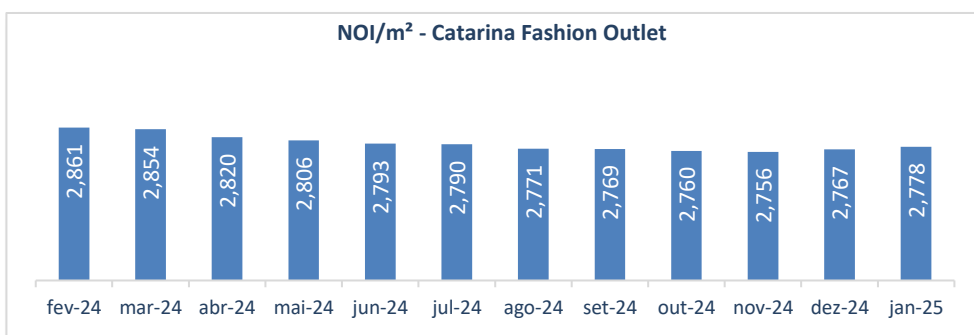
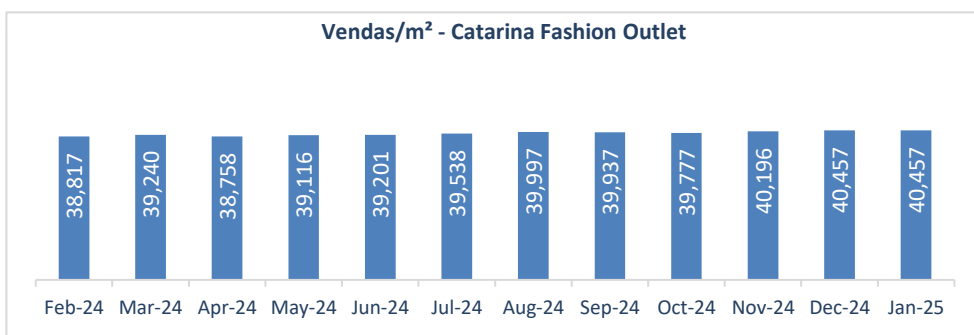
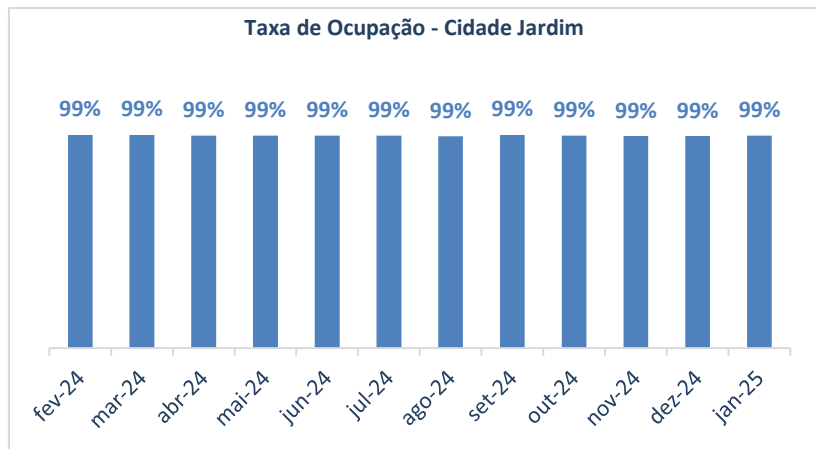


### SHOPPING CIDADE JARDIM (VIA FII JHSF CAPITAL)



SHOPPING CIDADE JARDIM	
Preço de Aquisição:	R\$ 245,664,922
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:	9.9%
ABL Própria:	4,651 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	99.0%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 49,223 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 3,752 / m <sup>2</sup>

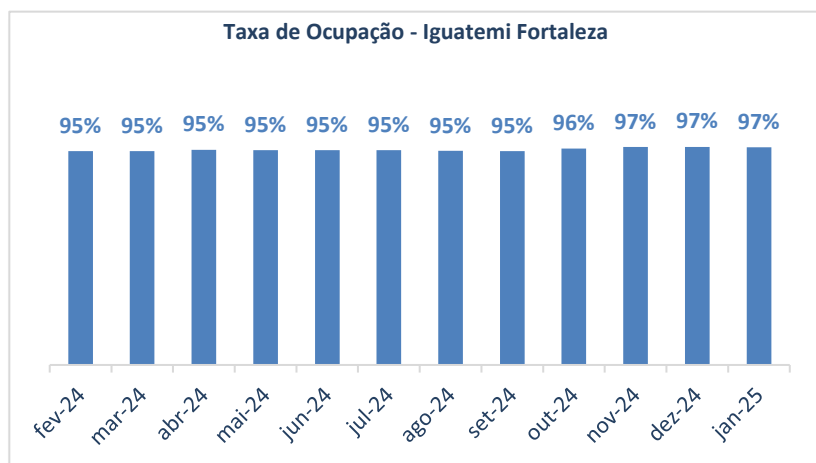
PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Academia Reebok	5815 m <sup>2</sup>
Louis Vuitton	1422 m <sup>2</sup>
Hermés	354 m <sup>2</sup>
Dior	491 m <sup>2</sup>
Gucci	572 m <sup>2</sup>





### 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:	96.5 %
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 25,376/ m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,824 / m <sup>2</sup>

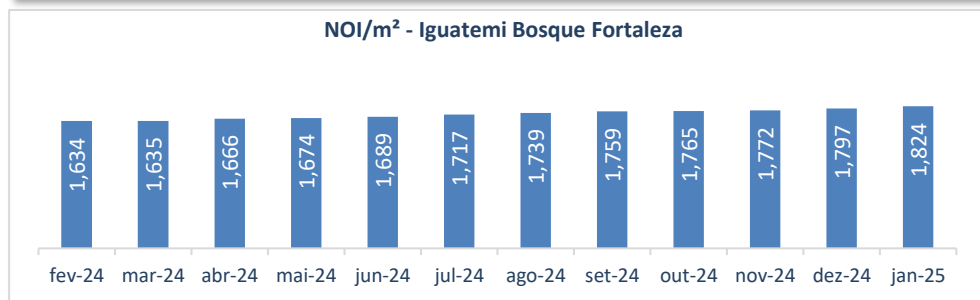
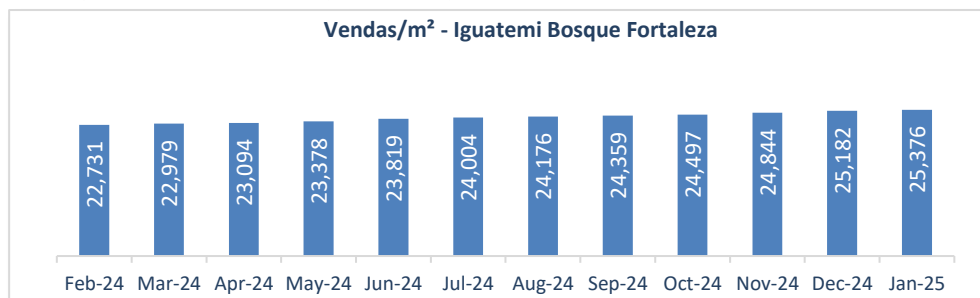


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Riachuelo	5522 m <sup>2</sup>
Pão de Açúcar	5415 m <sup>2</sup>
UCI Cinemas	5300 m <sup>2</sup>
Coco Bambu – Flagship	3414 m <sup>2</sup>
Zara	2830 m <sup>2</sup>

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

Imóveis	4S23	1S24	3S24	1S25
Iguatemi Fortaleza	36.4	95.3	19.9	25.8

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





### IGUATEMI ALPHAVILLE



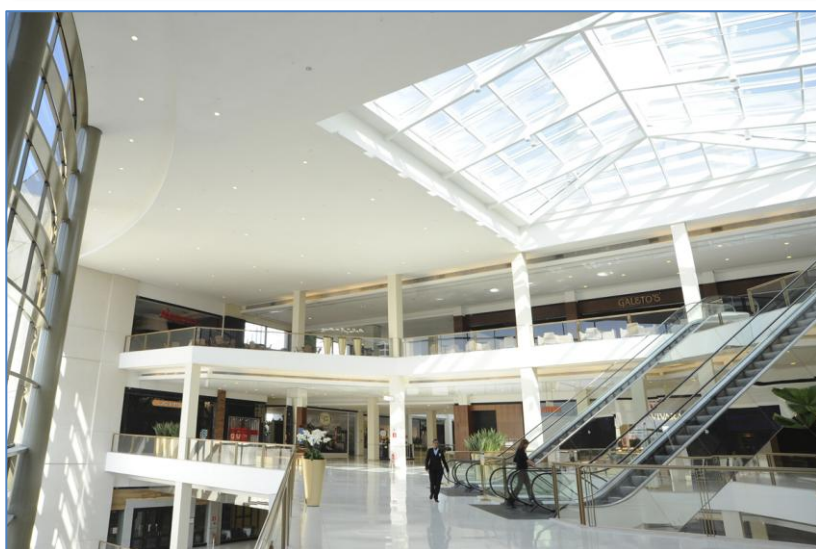
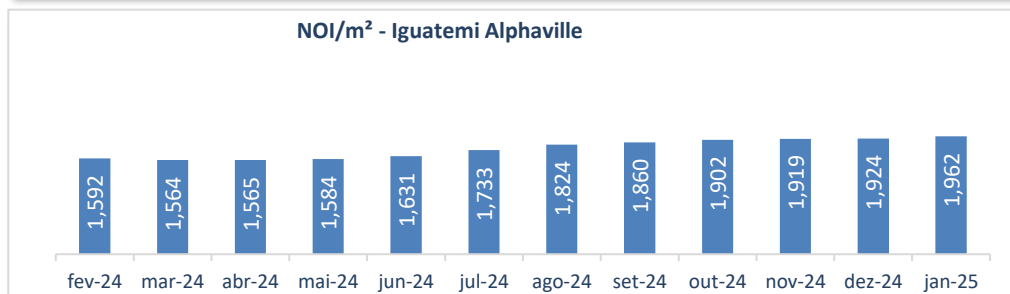
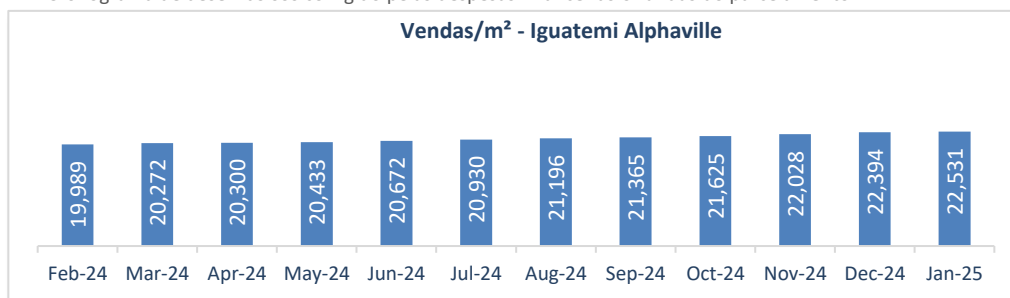
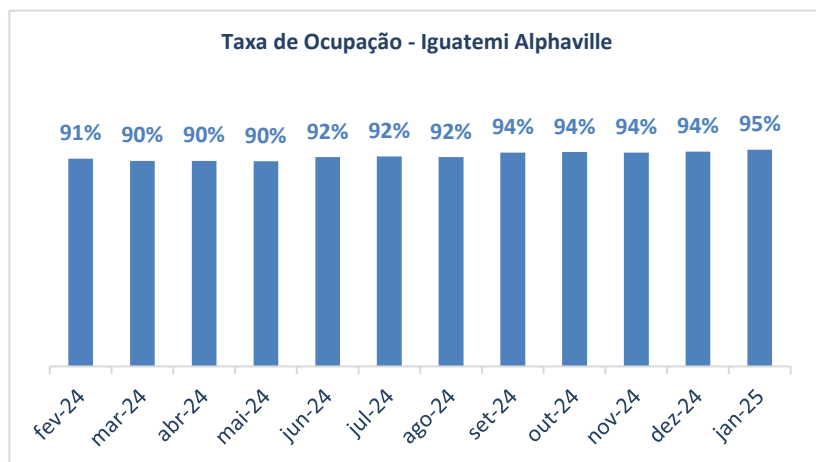
IGUATEMI ALPHAVILLE	
Preço de Aquisição:	R\$ 118,250,000
Endereço:	Al. Rio Negro, 111 – Alphaville Industrial – Barueri – SP
Ano de Entrega:	2011
Área Terreno:	31,932 m <sup>2</sup>
ABL Total:	30,968 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	18.0%
ABL Própria:	5.574 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	95.2 %
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 22,531 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,962 / m <sup>2</sup>

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Cinépolis VIP	3538 m <sup>2</sup>
Zara	1267 m <sup>2</sup>
Rascal	588 m <sup>2</sup>
Pobre Juan	441 m <sup>2</sup>
Almanara	375 m <sup>2</sup>

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

Imóveis	3S24	1S25	2S25	1S26
Iguatemi Alphaville	51.5	21.2	21.2	24.2

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



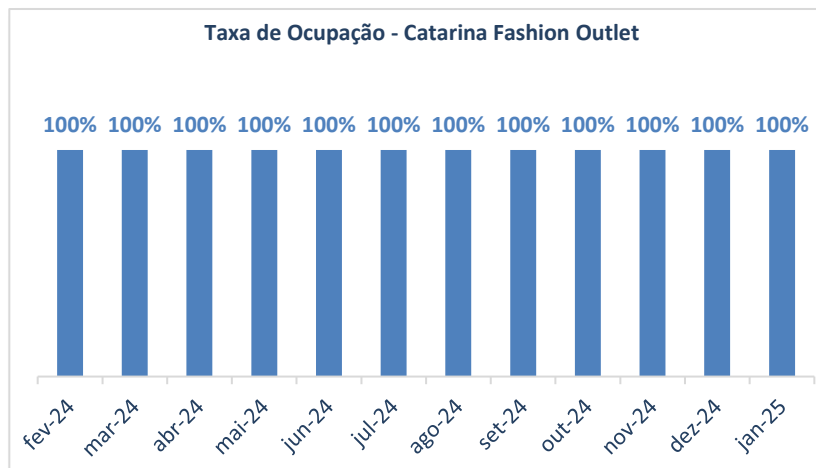


### CATARINA FASHION OUTLET



CATARINA FASHION OUTLET <sup>1</sup>	
<b>*Preço de Aquisição:</b>	R\$ 97,572,774
<b>Endereço:</b>	Rod. Presidente Castello Branco SP 280, Km 60 – São Roque – SP
<b>Ano de Entrega:</b>	2014
<b>Área Terreno:</b>	268,487 m <sup>2</sup>
<b>ABL Total:</b>	29,409 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>Participação Adquirida:</b>	10.0%
<b>ABL Própria:</b>	2.941 m <sup>2</sup>
<b>Ocupação Atual:</b>	100%
<b>Vendas/m<sup>2</sup> LTM:</b>	R\$ 40,457 / m <sup>2</sup>
<b>NOI/m<sup>2</sup> LTM:</b>	R\$ 2,778 / m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Participação adquirida do mall atual, sem direito a expansão  
\*Do preço de aquisição, R\$ 5.3 milhões se refere a mecanismo de earn-out

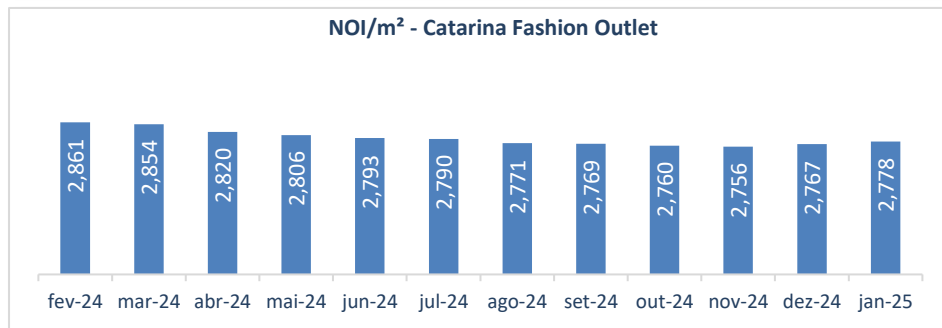
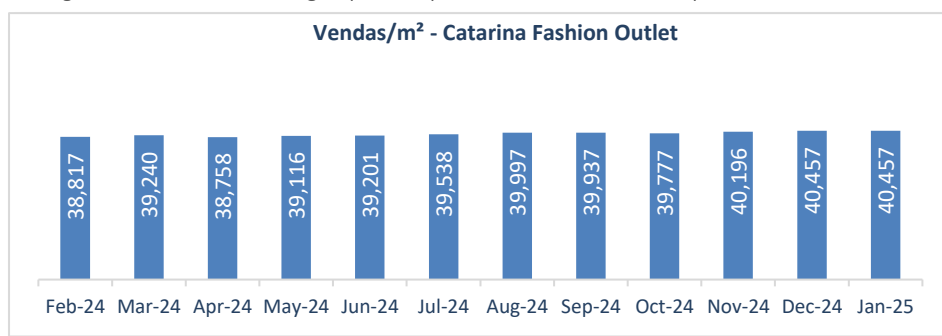


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Nike	1341 m <sup>2</sup>
Adidas	1031 m <sup>2</sup>
Gucci	555 m <sup>2</sup>
Burberry	286 m <sup>2</sup>
Track & Field	203 m <sup>2</sup>

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

Imóveis	1S23	3S23	1S24	2S24	1S25
Catarina Fashion Outlet	32.3	23.5	14.3	14.7	15,8

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





### PRAIA DE BELAS



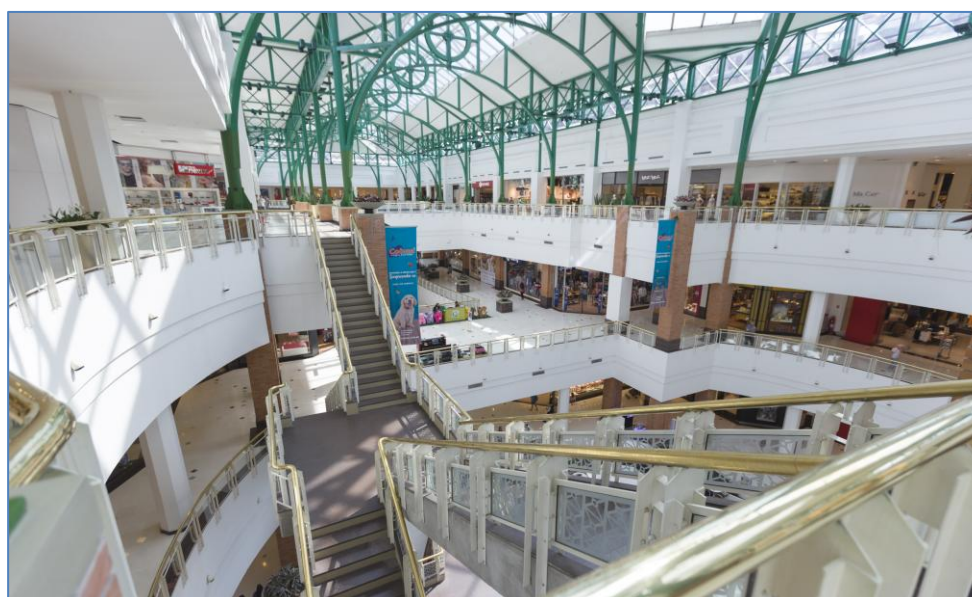
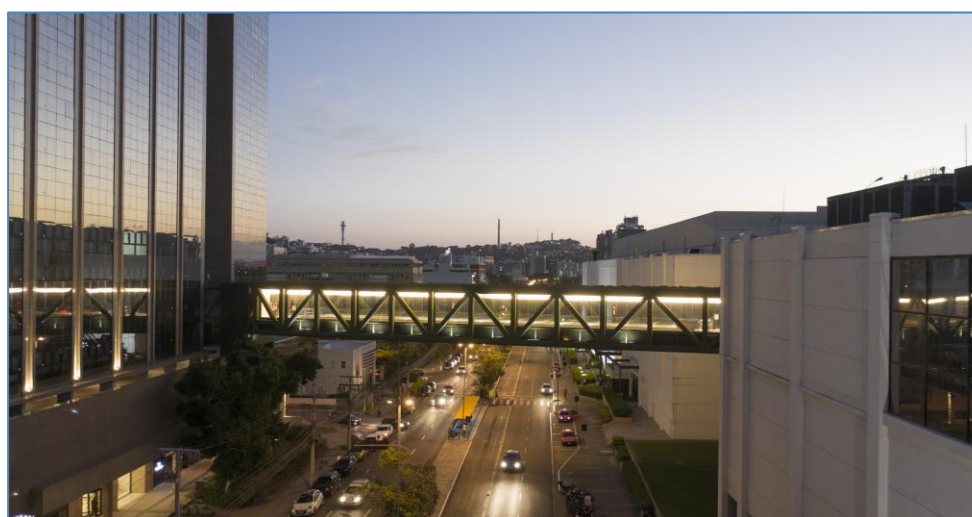
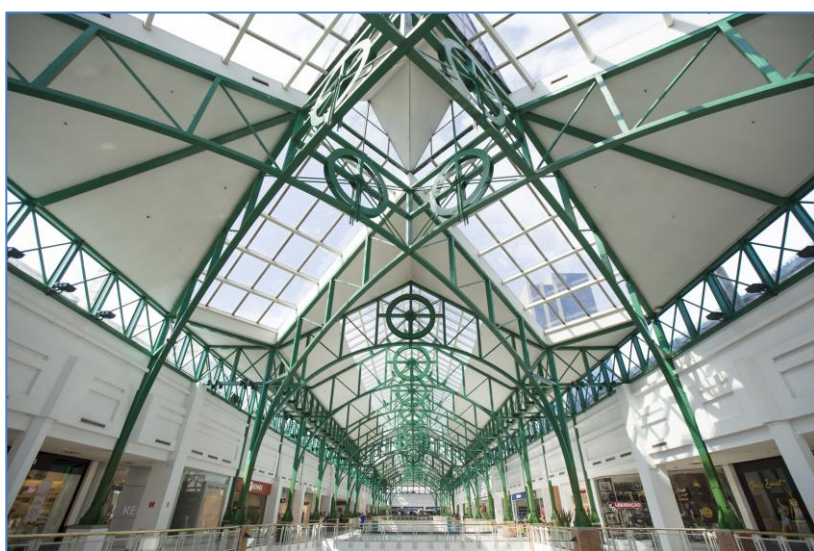
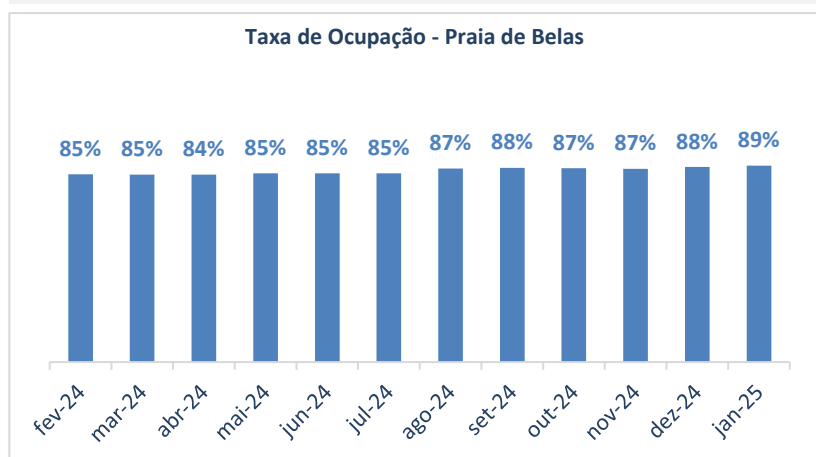
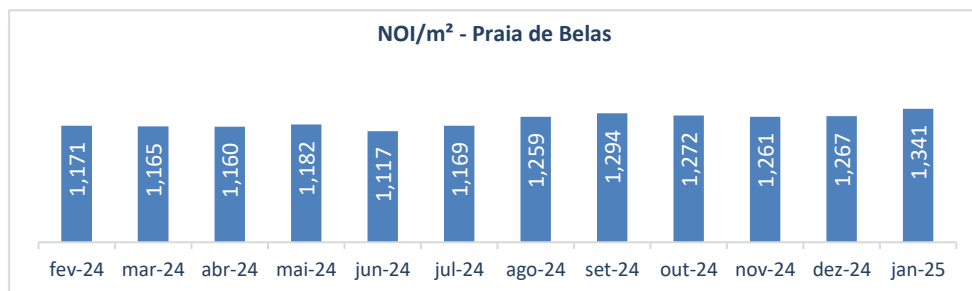
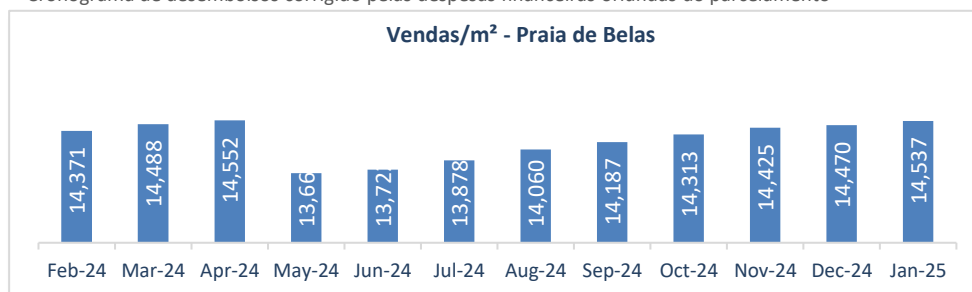
PRAIA DE BELAS	
Preço de Aquisição:	R\$ 75,000,000
Endereço:	Av. Praia de Belas, 1181 – Praia de Belas – Porto Alegre - RS
Ano de Entrega:	1991
Área Terreno:	36,774 m <sup>2</sup>
ABL Total:	44,849 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	10.0%
ABL Própria:	4.485 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	88.5%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 14,537 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,341 / 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	4S23	3S24
Praia de Belas	37.5	37.5

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





### SHOPPING METRO TATUAPÉ



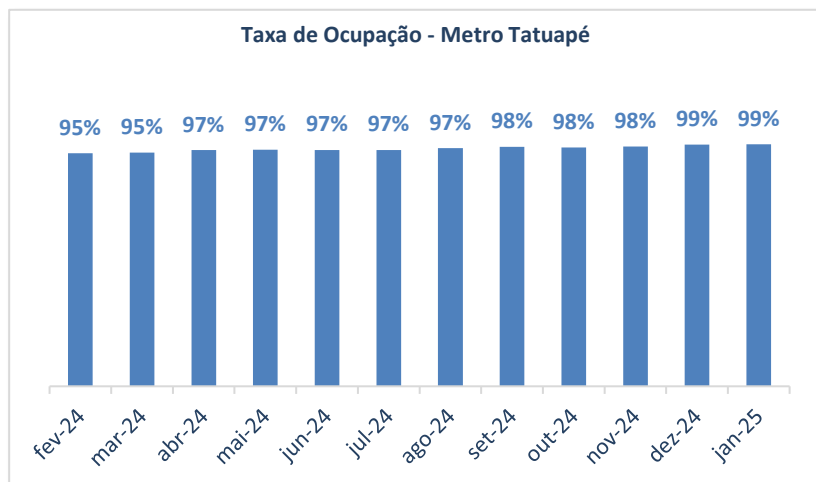
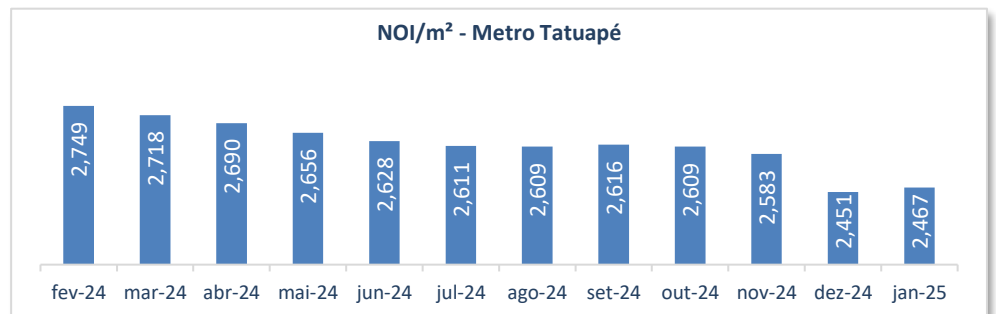
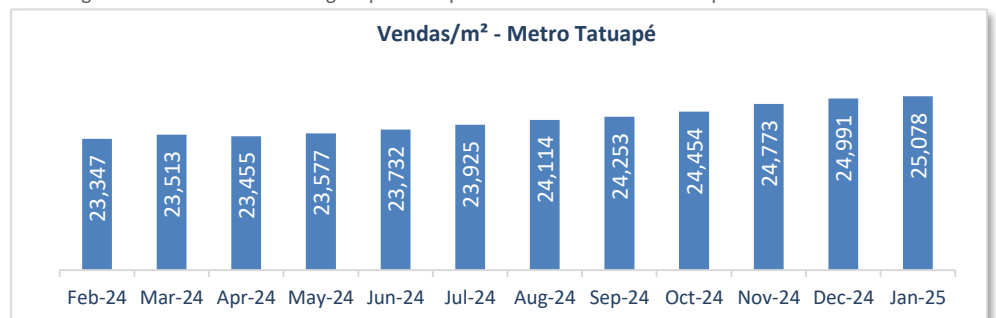
SHOPPING METRO TATUAPÉ	
Preço de Aquisição:	R\$ 50,000,000
Endereço:	R. Domingos Agostin, 91 – Tatuapé – São Paulo – SP
Ano de Entrega:	1997
Área Terreno:	36,774 m <sup>2</sup>
ABL Total:	36,462 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	4.53%
ABL Própria:	1.652 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	98.9%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 25,078 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 2,145 / 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	4S23	2S24
Metro Tatuapé	25.0	25.0

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





### SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ



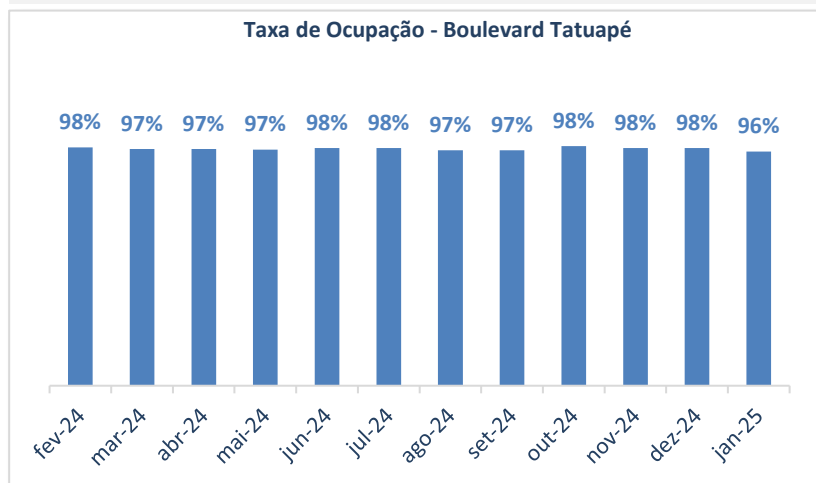
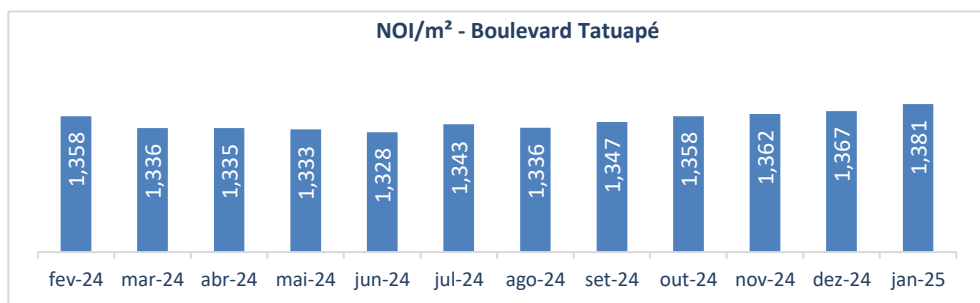
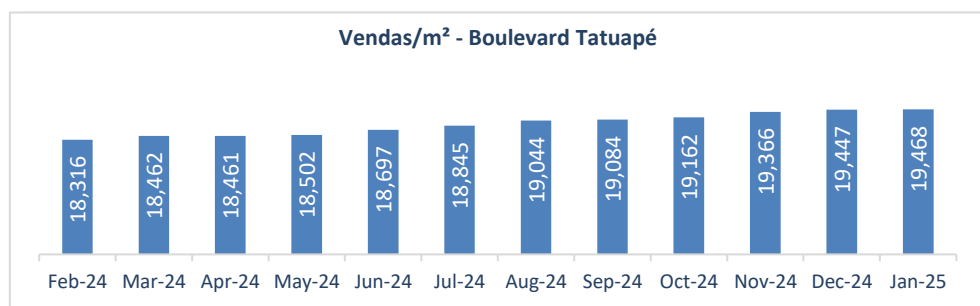
SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ	
Preço de Aquisição:	R\$ 32,500,000
Endereço:	R. Gonçalves Crespo, 78 – Tatuapé – São Paulo – SP
Ano de Entrega:	2007
Área Terreno:	14,439 m <sup>2</sup>
ABL Total:	19,003 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	15.00%
ABL Própria:	2.850 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	96.1%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 19,468 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,201 / 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	4S23	2S24
Metro Tatuapé	16.25	16.25

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





## IGUATEMI FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO



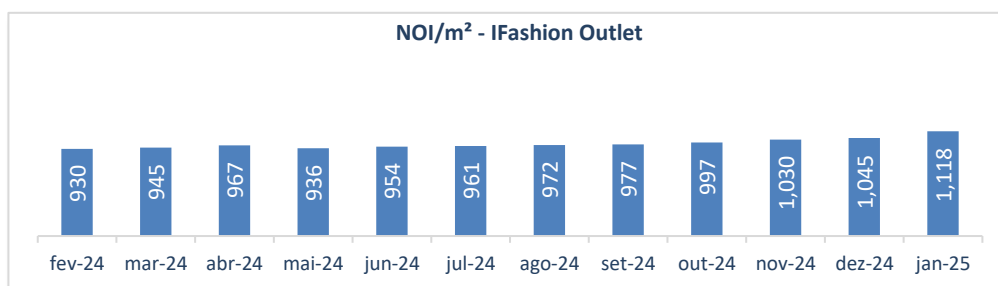
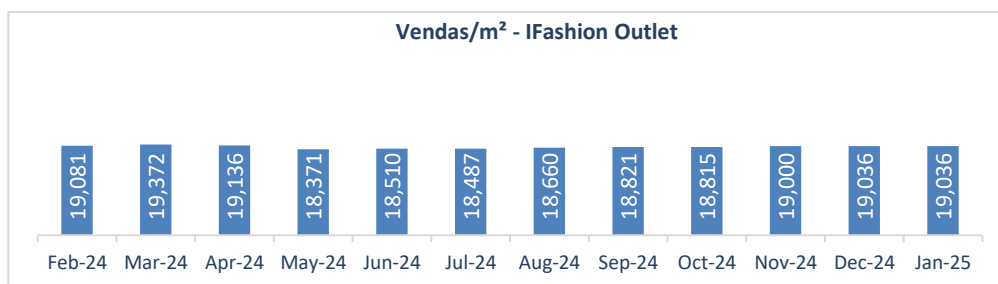
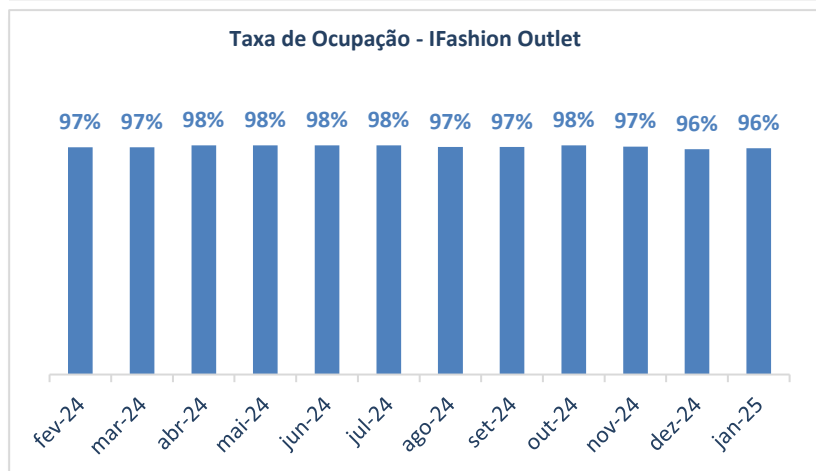
OUTLET NOVO HAMBURGO	
Preço de Aquisição:	R\$ 52,735,364
Endereço:	BR 116, KM 236 – Novo Hamburgo - RS
Ano de Entrega:	2013
Área Terreno:	176,000 m <sup>2</sup>
ABL Total:	20,048 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	20.625%
ABL Própria:	4.136 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	96.4%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 19,036 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,118 / m <sup>2</sup>

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	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	1S24	3S24	1S25
Outlet Novo Hamburgo	32	10.4	10.6

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



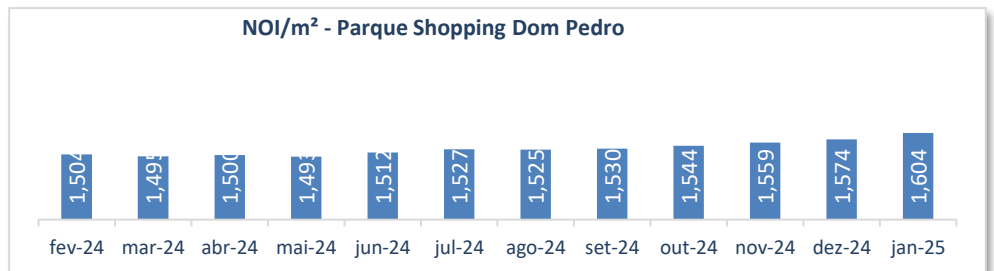
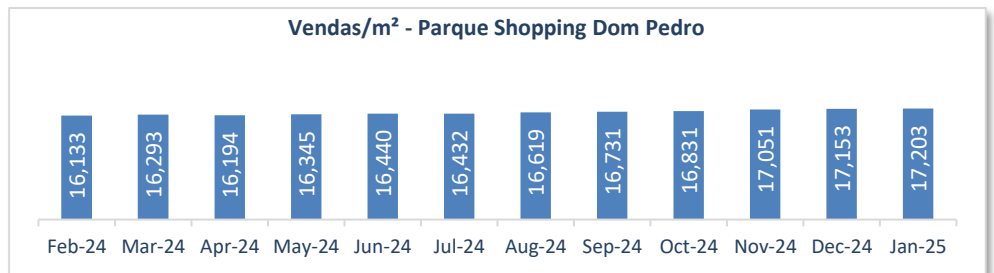
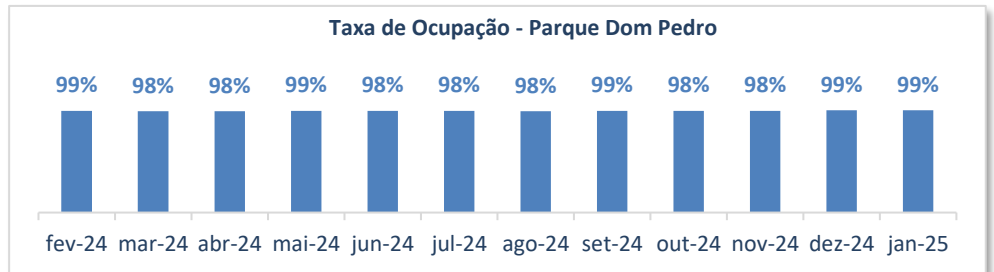


### PARQUE DOM PEDRO SHOPPING (VIA HPDP11)



PARQUE DOM PEDRO SHOPPING	
<b>Endereço:</b>	Av. Guilherme Campos, 500 – Jardim Santa Genebra – Campinas - SP
<b>Ano de Entrega:</b>	2002
<b>Área Terreno:</b>	461,200 m <sup>2</sup>
<b>ABL Total:</b>	126,500 m <sup>2</sup>
<b>% HPDP11</b>	10.53%
<b>ABL Própria – HPDP11:</b>	13,320 m <sup>2</sup>
<b>% CPSH11 no HPDP11:</b>	24.56% do PL do Fundo
<b>ABL Própria – CPSH11:</b>	3,352
<b>Ocupação Total:</b>	99.0%
<b>Vendas/m<sup>2</sup> LTM:</b>	R\$ 17,203
<b>NOI/m<sup>2</sup> LTM:</b>	R\$ 1,604

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>



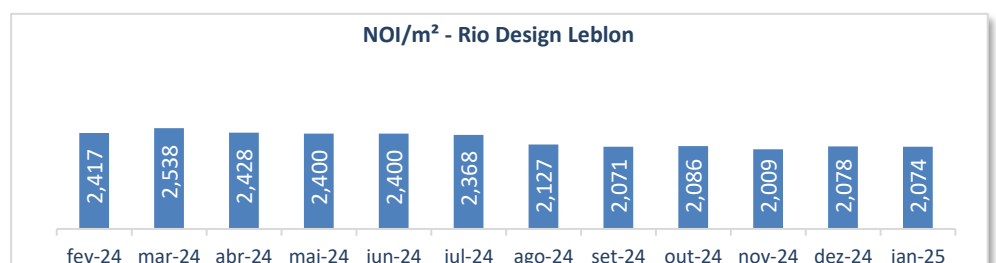
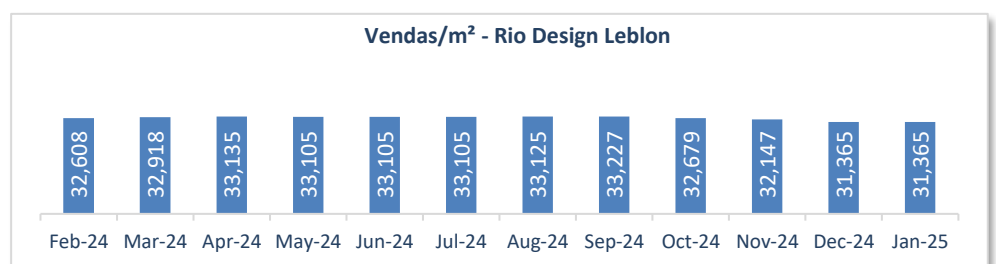
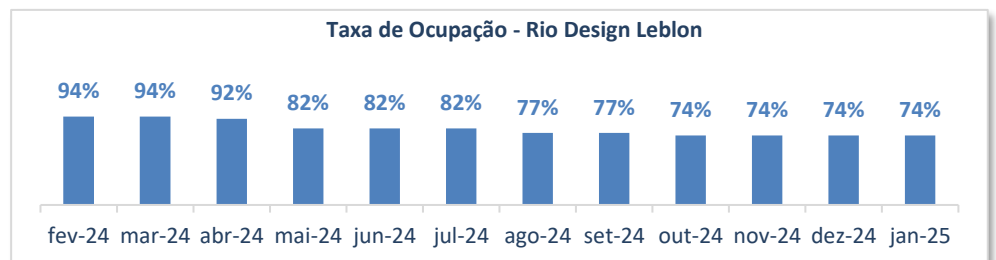


### RIO DESIGN LEBLON (VIA JGP DESIGN LEBLON)



RIO DESIGN LEBLON	
<b>Endereço:</b>	Av. Ataulfo Paiva, 270 – Leblon – Rio de Janeiro - RJ
<b>Ano de Entrega:</b>	1983
<b>Área Privativa:</b>	7,350 m <sup>2</sup>
<b>ABL Total:</b>	5,672 m <sup>2</sup>
<b>% JGP Rio Design Leblon</b>	100%
<b>ABL Própria – JGP Rio Design Leblon:</b>	5,672 m <sup>2</sup>
<b>% CPSH11 no HPDP11:</b>	19.5% do PL do Fundo
<b>ABL Própria – CPSH11:</b>	1,049
<b>Ocupação Total:</b>	79.9%
<b>Vendas/m<sup>2</sup> LTM:</b>	R\$ 31,365
<b>NOI/m<sup>2</sup> LTM:</b>	R\$ 1,938

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





### GLOSSÁRIO



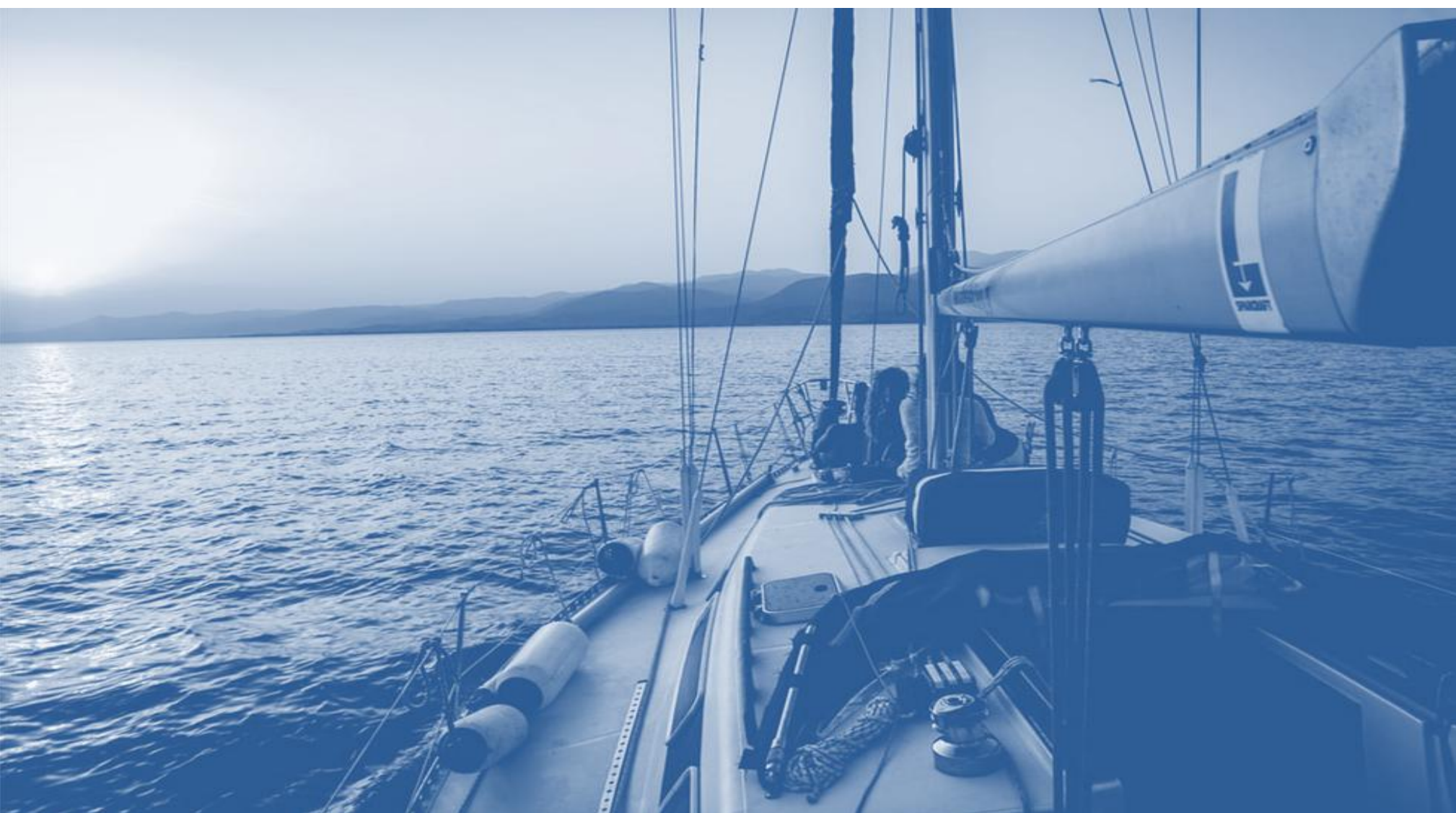
Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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)

