



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 Agosto de 2025



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 9.60**

Quantidade de cotistas:  
**23,926**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 11.61**

Valor de Mercado:  
**R\$ 765,118,253**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 925,726,822**

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

Dividend Yield<sup>1</sup>:  
**13.24% a.a**

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 29/08/2025. 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 mês de agosto demonstrou a resiliência do nosso portfólio de shoppings, mantendo a **distribuição mensal de R\$ 0,10 por cota**. Os indicadores operacionais continuam a apresentar uma trajetória de crescimento consistente, com a taxa de ocupação consolidada permanecendo **alta em 96,0%**. No acumulado dos últimos 12 meses, registramos um aumento de **12,5% nas Vendas/m² e 18,8% no NOI/m²**.

Com um Patrimônio Líquido de **R\$ 925.726.822** e Valor Patrimonial por Cota de **R\$ 11.61**, o fundo negocia com o Valor de Mercado por Cota de **R\$ 9.60 (considerando o fechamento de 29/08/2025)**. Esse deságio que posiciona a cota abaixo do seu valor patrimonial, representa uma oportunidade de investimento atraente para novos cotistas ou para o aumento de posição, em linha com a performance operacional crescente dos ativos.

Em relação à negociação na B3, o volume negociado em agosto foi de **R\$ 26.188.883**, o que representa uma **média diária de R\$ 1.247.090**. A base de cotistas alcançou **23.926 investidores**, uma variação de 4,2% em relação ao mês anterior, demonstrando uma pulverização orgânica constante no Capitânia Shoppings.

### Movimentos Estratégicos

Com foco na gestão ativa e disciplinada para capitalizar oportunidades de valorização e maximizar o retorno para os cotistas a longo prazo, promovemos o **desinvestimento do ativo Rio Design Leblon**. Esta operação nos permite concentrar a alocação de Fundos Imobiliários do Capitânia Shoppings em ativos que esperamos desenhar movimentos mais estratégicos na gestão.

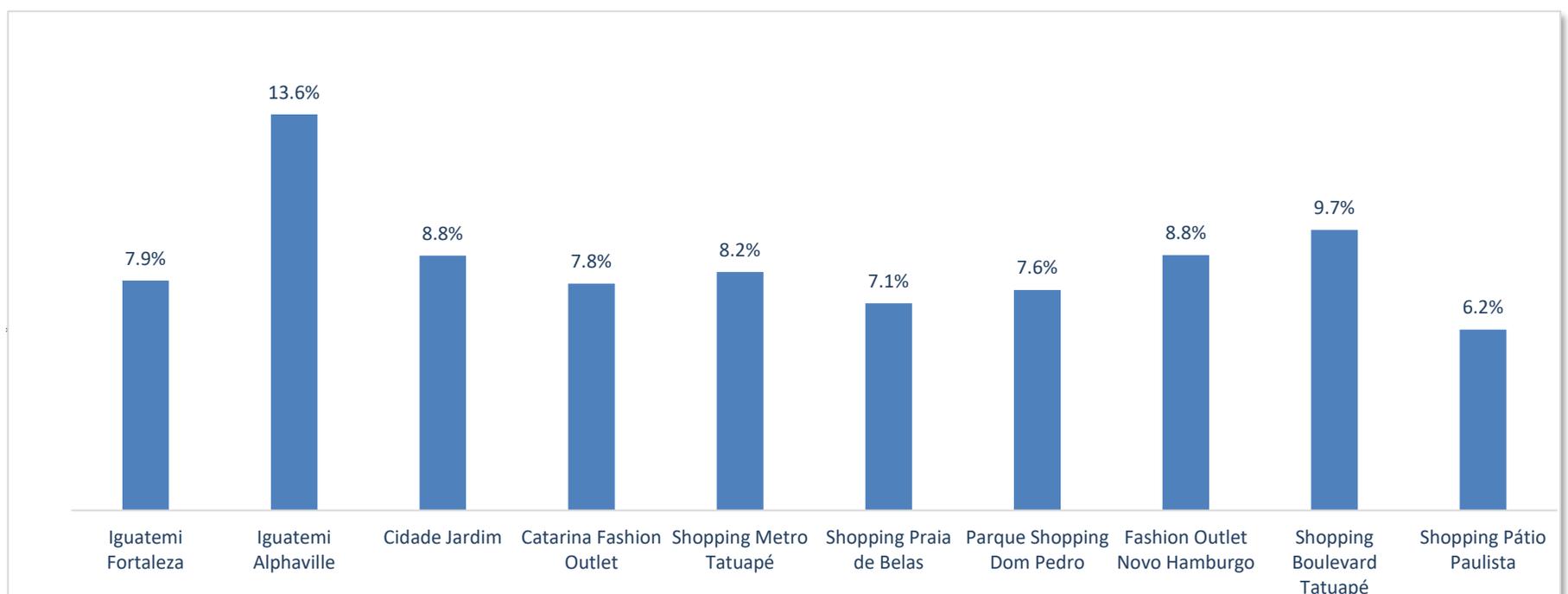
### Endividamento

Para **otimizar a estrutura de capital** e buscar oportunidades de valorização, o Fundo utilizou a alavancagem por meio de operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com a OPEA Securitizadora. Em julho, foi integralizada a 2ª série do CRI. O saldo total dessas operações (Série 1 e Série 2) alcança R\$ 97,1 milhões (R\$ 52,2 milhões e R\$ 44,9 milhões, respectivamente), com prazos de 15 anos e vencimento em 2040.

A contratação dessas dívidas faz parte de uma estratégia de gestão que visa o crescimento futuro e tem como objetivo central permitir a **recompra estratégica de posições em fundos imobiliários** que estavam fora da carteira do CPSH11.

Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a)	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo (R\$ MM)
1	OPEA Securitizadora	25B2690608	CDI + 1.8%	15 anos	20/02/2025	20/02/2040	52.2
2	OPEA Securitizadora	25G4176421	CDI + 2.3%	15 anos	16/07/2025	20/08/2040	44.9

### Cap Rate – Ponderado por desembolsos



### CPSH11 – NEGOCIAÇÃO NA B3

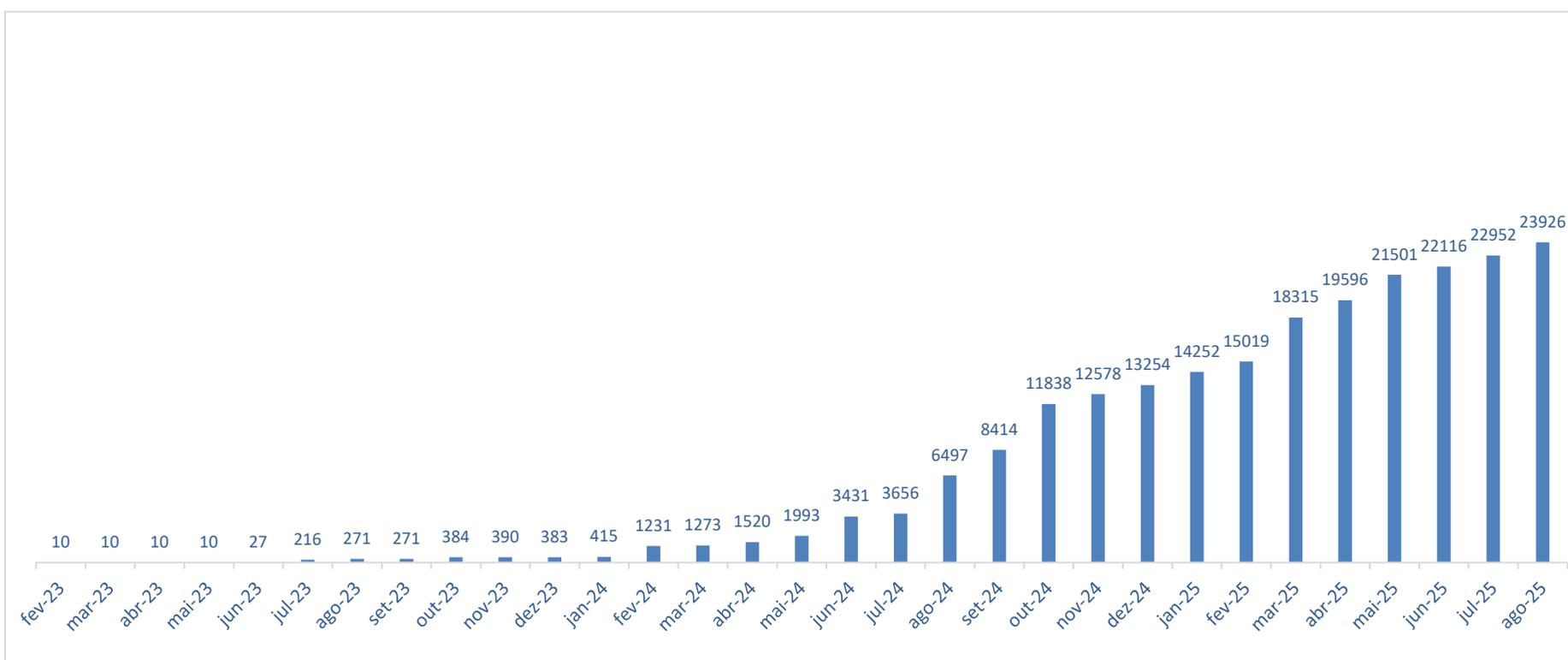
No mês de agosto o volume negociado foi de R\$ 26,188,883, o que representa uma média diária de R\$ 1,247,090. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 23,926 cotistas, uma variação de 4.2% em relação ao mês anterior.

	Mai-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25	Últimos 12 M
Volume Negociado (R\$ Milhares)	61,437	57,526	74,239	26,189	605,677
Média Diária (R\$ Milhares)	2,926	2,876	3,228	1,247	2,480
Giro Mensal (% - média mensal)	7.9%	7.5%	9.9%	3.4%	6.8%
Presença em pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%
Valor de Mercado (R\$ Milhares – média mensal)	773,088	772,291	747,584	765,118	747,916

### MERCADO SECUNDÁRIO

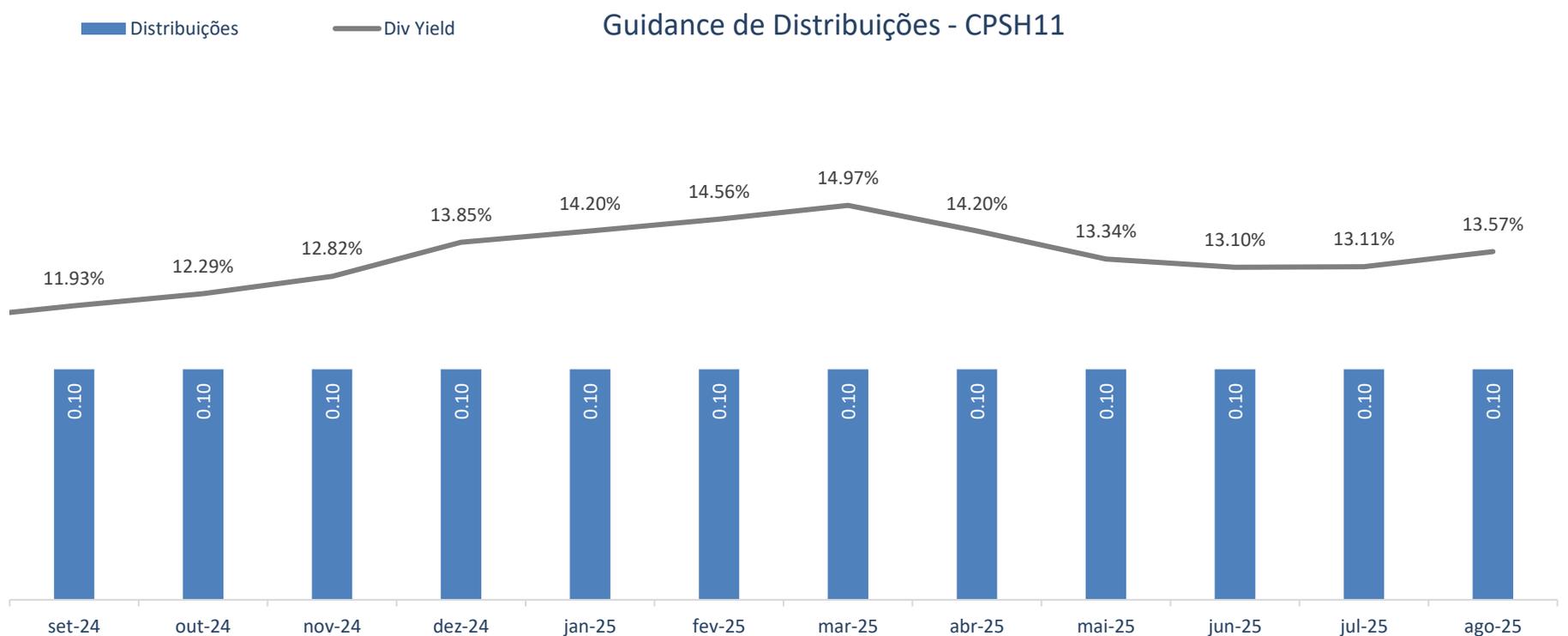


### NÚMEROS DE COTISTAS



### RESULTADO MENSAL

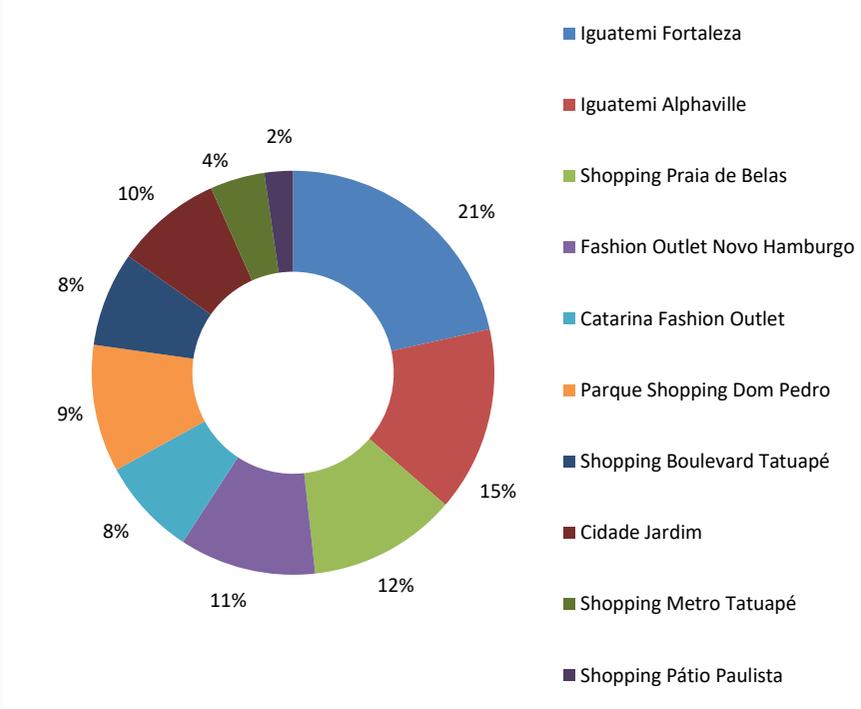
DRE (regime de caixa)	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25	Acumulado 2025	BP	Ago-25
Resultado Shoppings + FIIs Estratégicos	6,842,817	6,398,006	9,812,528	10,238,759	7,226,385	12,086,503	71,470,084	<b>Ativo</b>	<b>1,153,162,987</b>
Resultado FIIs	313,471	217,717	217,714	187,766	346,693	243,137	2,155,397	Caixa	54,053,473
Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-	-	Ativos Financeiros	59,906,049
Resultado Financeiro	16,306	20,744	49,840	40,088	78,540	54,637	340,740	Imóveis	757,025,150
Despesas Fundo	-574,358	-597,222	-721,332	-706,259	-811,364	-655,123	-5,435,520	FII Estratégicos	271,354,324
Despesa com CRI	-510,589	-653,924	-669,904	-649,243	-685,564	-719,392	-3,888,616	Outros	10,823,992
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	<b>Passivo</b>	<b>-187,144,384</b>
Resultado	<b>6,087,647</b>	<b>5,385,322</b>	<b>8,688,846</b>	<b>9,111,112</b>	<b>6,154,690</b>	<b>11,009,762</b>	<b>64,642,086</b>	Obrigações por Aquisições	-145,512,781
Resultado/Cota	<b>0.07</b>	<b>0.07</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>	<b>0.07</b>	<b>0.14</b>	<b>0.81</b>	Contas a pagar	-81,923,384
Resultado Distribuído	<b>7,969,982</b>	<b>7,969,982</b>	<b>7,969,982</b>	<b>7,969,982</b>	<b>7,969,982</b>	<b>7,969,982</b>	<b>63,759,854</b>	<b>PL</b>	<b>925,726,821</b>
Resultado Distribuído/Cota	<b>0.10</b>	<b>0.10</b>	<b>0.10</b>	<b>0.10</b>	<b>0.10</b>	<b>0.10</b>	<b>0.70</b>	Quantidade de Cotas	79,699,818
Resultado + Retenções – 2025	68.381.854							Valor por cota	<b>11.61</b>
Resultado Distribuído – 2025	63.759.854								
Resultado Acumulado/Cota	0.06								



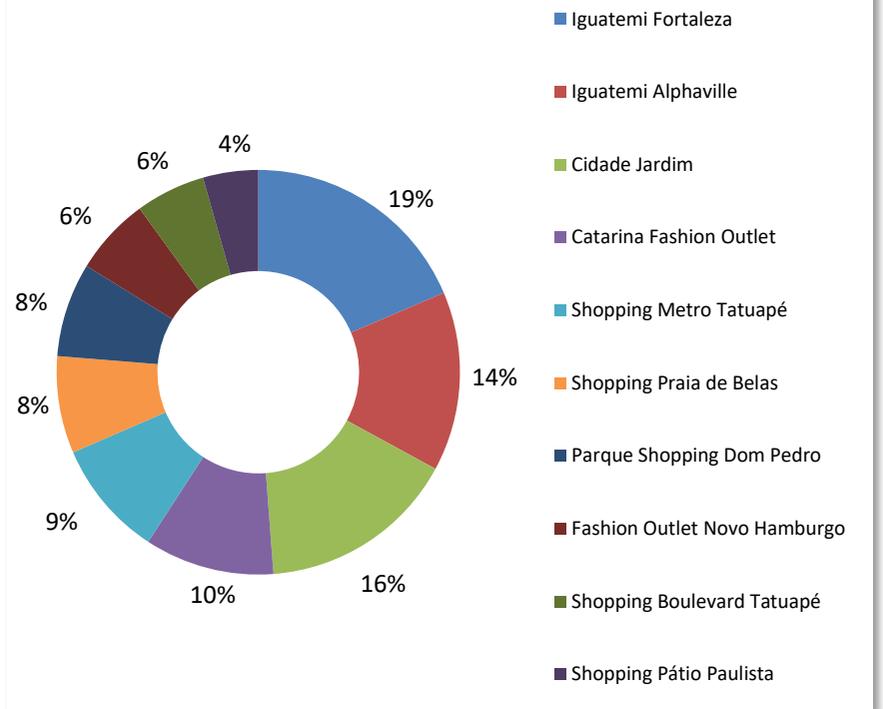
### PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	ABL Total (m²)	ABL Propria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Iguatemi Fortaleza	90,165	8,115	9.0%	21.5%	JCC
Iguatemi Alphaville	30,968	5,574	18.0%	14.8%	Iguatemi
Shopping Praia de Belas	44,849	4,485	10.0%	11.9%	Iguatemi
Fashion Outlet Novo Hamburgo	20,048	4,136	20.6%	11.0%	Iguatemi
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	7.8%	JHSF
Parque Shopping Dom Pedro	126,500	3,839	3.0%	10.2%	Allos
Shopping Boulevard Tatuapé	19,003	2,850	15.0%	7.6%	AD Shopping
Cidade Jardim	47,080	3,219	6.8%	8.5%	JHSF
Shopping Metro Tatuapé	36,462	1,652	4.5%	4.4%	AD Shopping
Shopping Pátio Paulista	41,515	862	2.08%	2.3%	Iguatemi
<b>Portfólio</b>	<b>485,999</b>	<b>37,673</b>	<b>7.8%</b>	<b>100.00%</b>	

ABL Propria (Portfólio - M²)



% NOI Fundo (Portfólio - %)



### Distribuição Geográfica - Participação no NOI

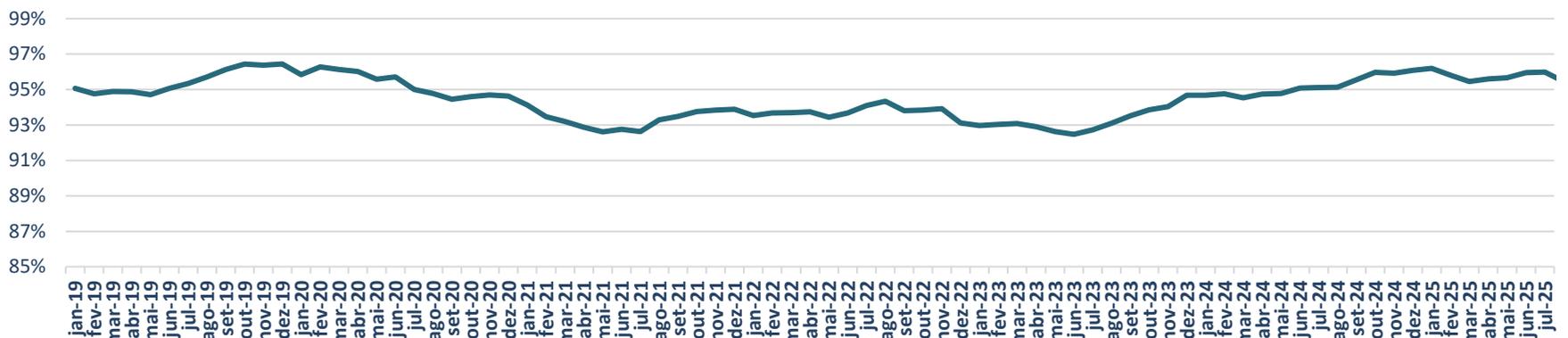


### INDICADORES OPERACIONAIS

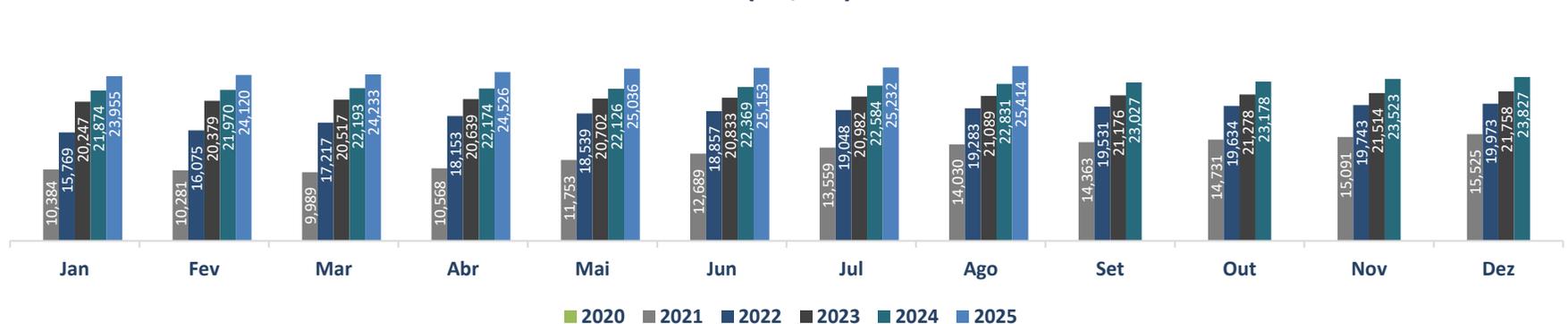


PORTFÓLIO	Jul/25			Vendas 100%		NOI 100%	
	% da Carteira	ABL (100%)	Ocupação	R\$/m <sup>2</sup> (LTM)	R\$/m <sup>2</sup> vs Jul 24 (LTM)	R\$/m <sup>2</sup> (LTM)	R\$/m <sup>2</sup> vs Jul 24 (LTM)
Cidade Jardim	15.88%	47,080	99.7%	54,035	25.2%	4,091	24.7%
Iguatemi Fortaleza	18.58%	90,165	96.3%	26,347	9.8%	1,902	10.8%
Iguatemi Alphaville	14.34%	30,968	94.1%	23,886	14.1%	2,113	21.9%
Catarina Fashion Outlet	10.39%	29,409	100.0%	41,078	3.9%	2,932	5.1%
Shopping Praia de Belas	7.76%	44,849	87.3%	16,026	15.5%	1,405	20.1%
Parque Shopping Dom Pedro	7.52%	126,500	96.9%	17,870	8.7%	1,646	7.8%
Fashion Outlet Novo Hamburgo	6.20%	20,048	98.5%	20,560	11.2%	1,243	29.3%
Shopping Metro Tatuapé	9.33%	36,462	97.4%	26,082	9.0%	3,125	19.7%
Shopping Boulevard Tatuapé	5.58%	19,003	97.6%	19,489	3.4%	1,639	22.1%
Shopping Pátio Paulista	4.42%	41,515	99.40%	39,332	-16.3%	4,227	9.0%
<b>Capitânia Shoppings (CPSH11)</b>	<b>100.0%</b>	<b>485,999</b>	<b>96.0%</b>	<b>25,153</b>	<b>12.5%</b>	<b>2,001</b>	<b>18.8%</b>

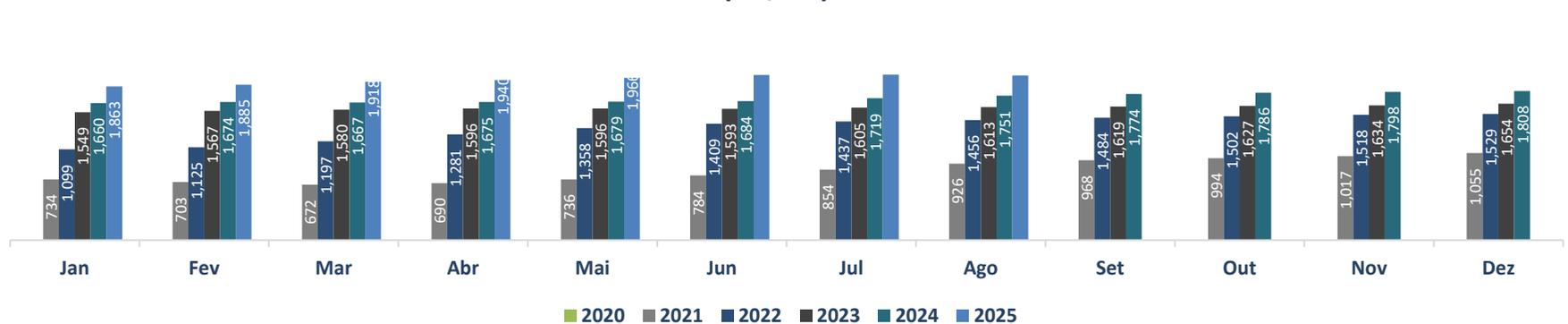
### Ocupação - Portfólio



### Vendas LTM (R\$/m<sup>2</sup>) - Portfólio



### NOI LTM (R\$/m<sup>2</sup>) - Portfólio

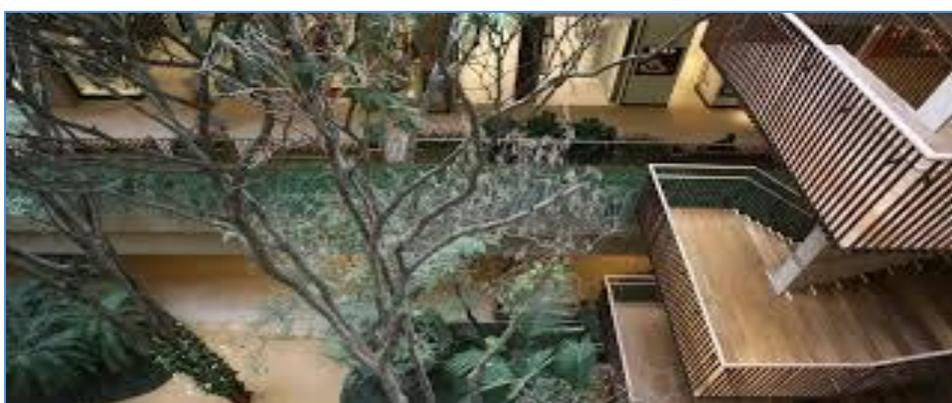
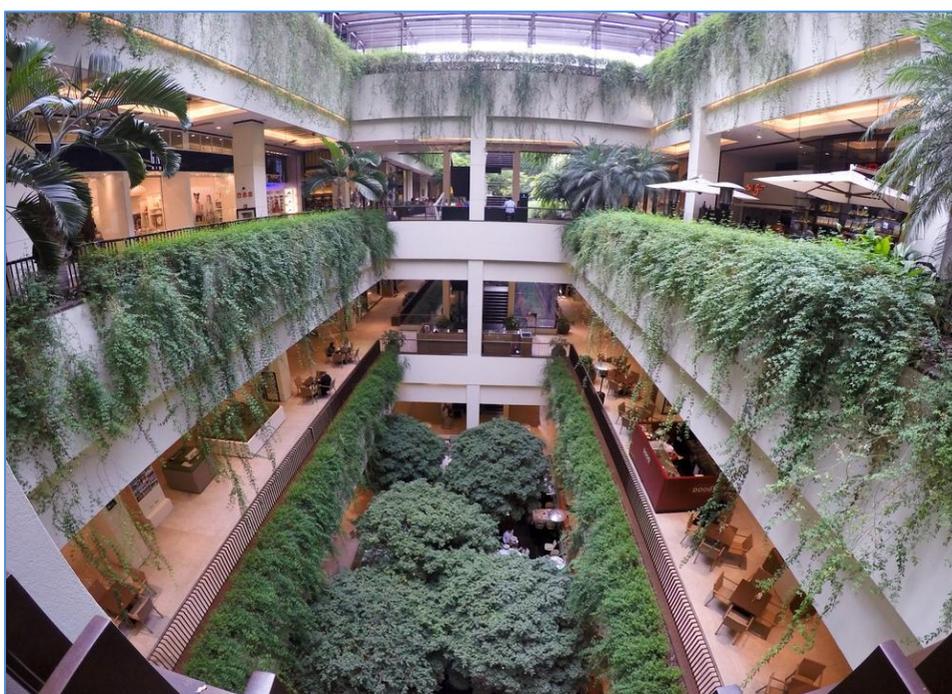
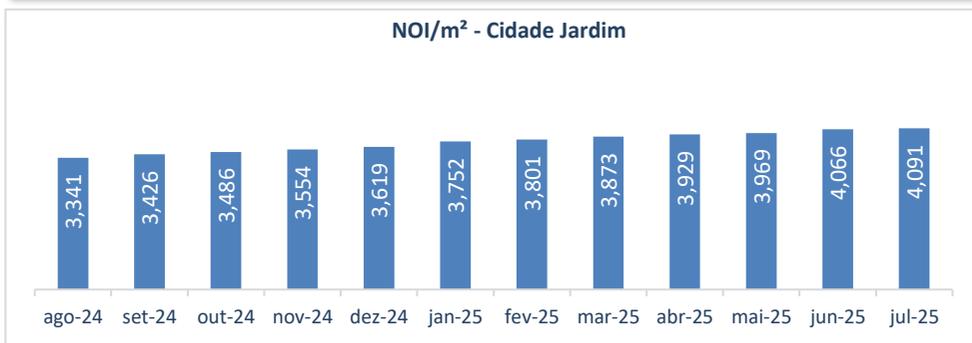
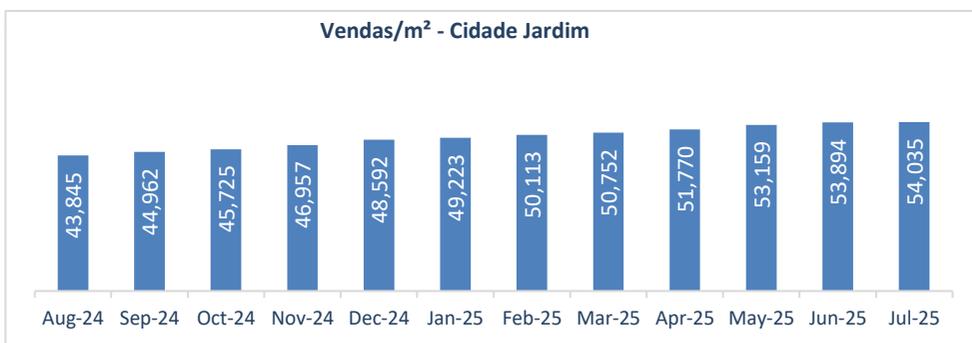
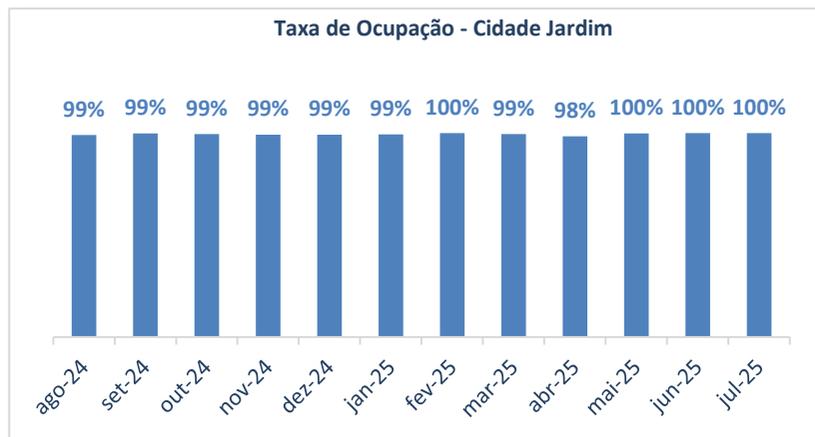


### SHOPPING CIDADE JARDIM (VIA FII JHSF CAPITAL)



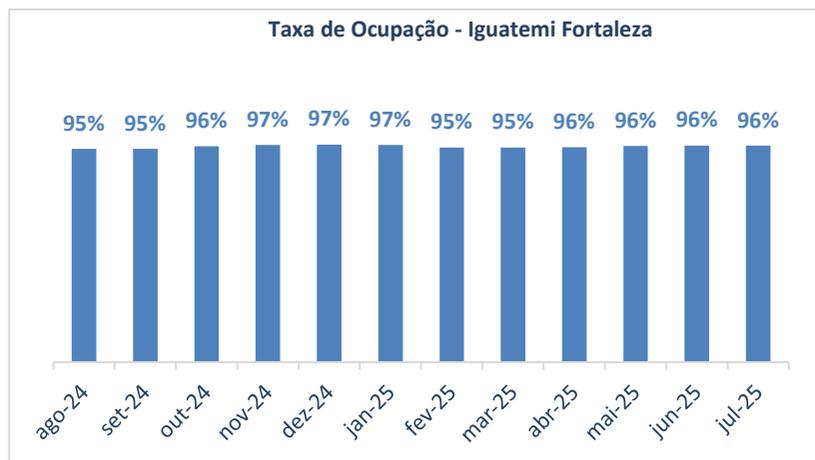
SHOPPING CIDADE JARDIM	
Preço de Aquisição:	R\$ 113,739,424
Endereço:	Av. Magalhães de Castro, 12000 – Cidade Jardim – SP
Ano de Entrega:	2008
Área Terreno:	26,919 m <sup>2</sup>
ABL Total:	47,080 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	6.8%
ABL Própria:	3,219 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	99.7%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 54,035/m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 4,091/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\$ 176,066,167
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:	96.3 %
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 26,347/m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,902/m <sup>2</sup>

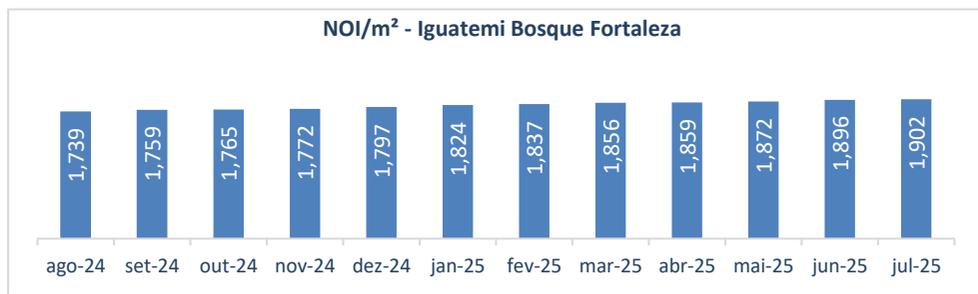
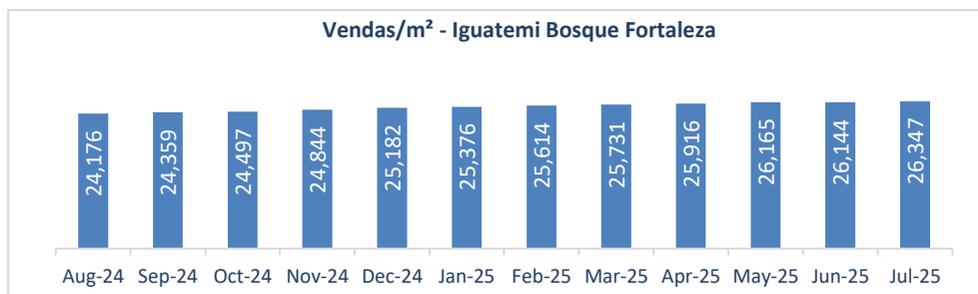


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Riachuelo	5522 m <sup>2</sup>
Pão de Açúcar	5415 m <sup>2</sup>
UCI Cinemas	5300 m <sup>2</sup>
Coco Bambu – Flagship	3414 m <sup>2</sup>
Zara	2830 m <sup>2</sup>

### 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



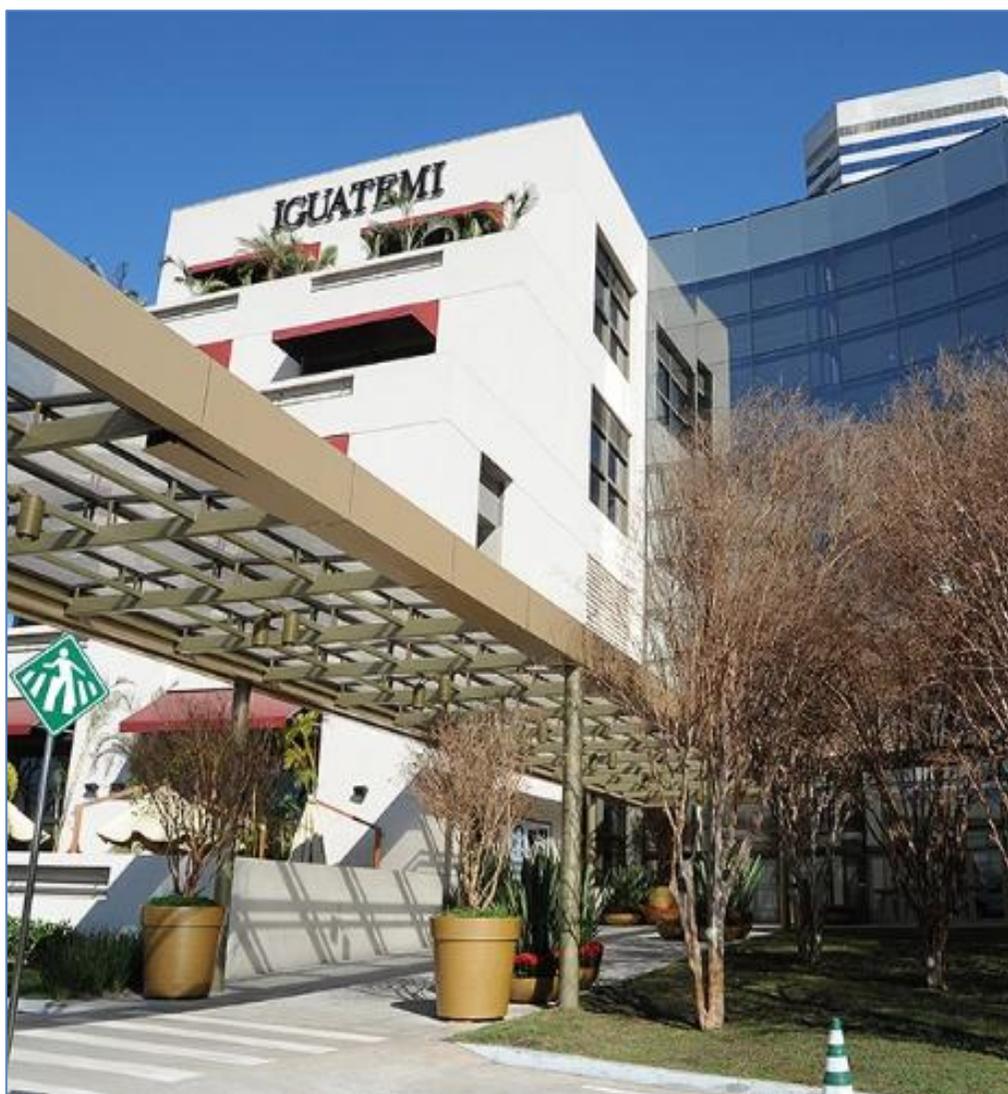
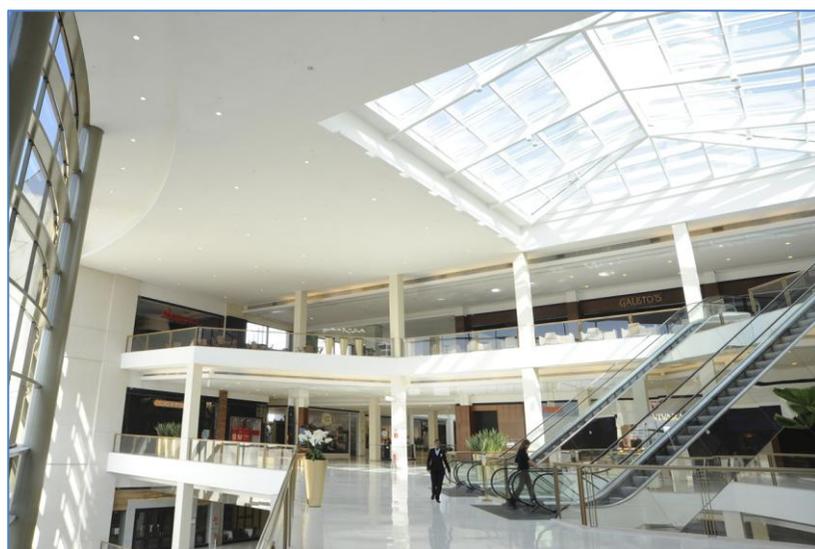
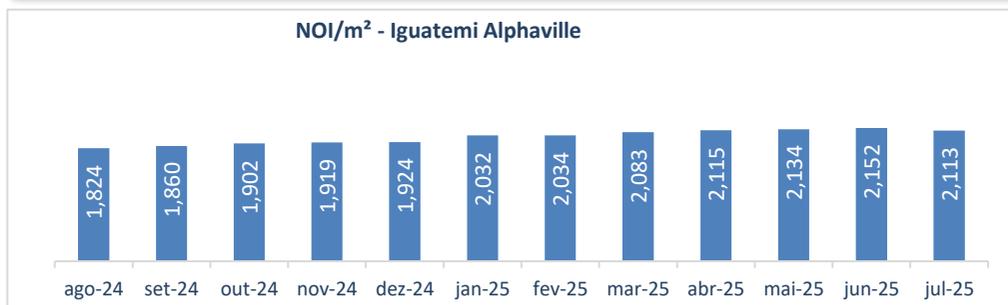
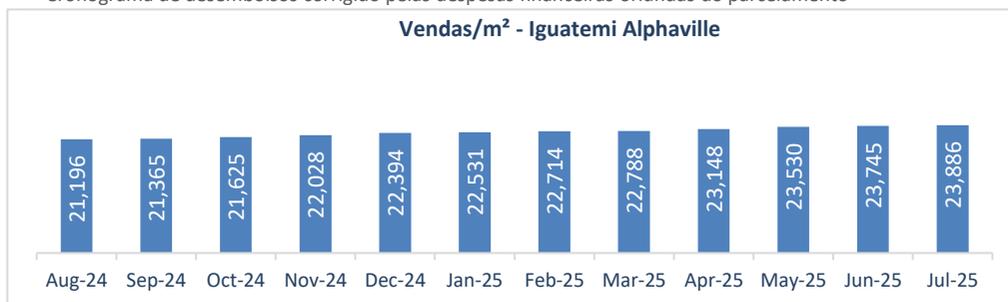
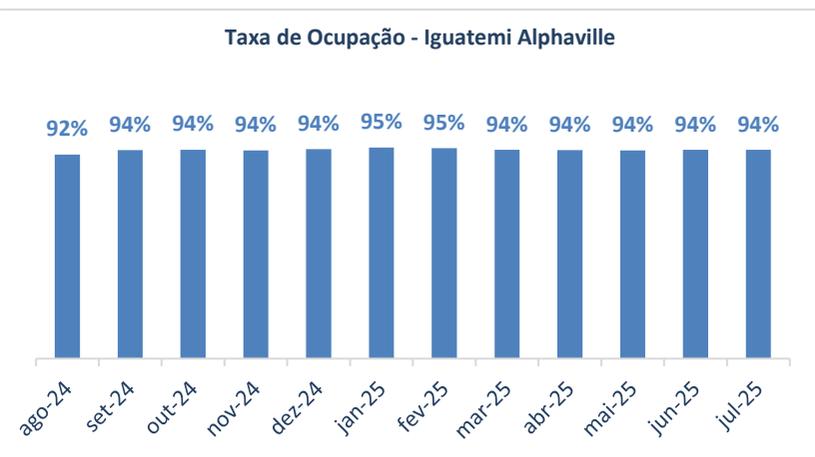
IGUATEMI ALPHAVILLE	
Preço de Aquisição:	R\$ 118,250,000
Endereço:	Al. Rio Negro, 111 – Alphaville Industrial – Barueri – SP
Ano de Entrega:	2011
Área Terreno:	31,932 m <sup>2</sup>
ABL Total:	30,968 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	18.0%
ABL Própria:	5.574 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	94.1 %
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 23,886/m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 2,113/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\$ 100,878,066
<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>	98.4%
<b>Vendas/m<sup>2</sup> LTM:</b>	R\$ 41,078/m <sup>2</sup>
<b>NOI/m<sup>2</sup> LTM:</b>	R\$ 2,932/m <sup>2</sup>

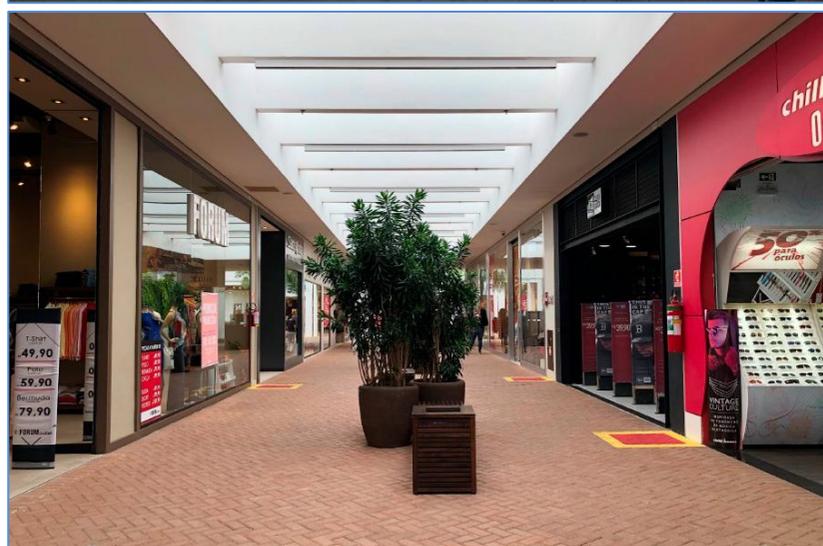
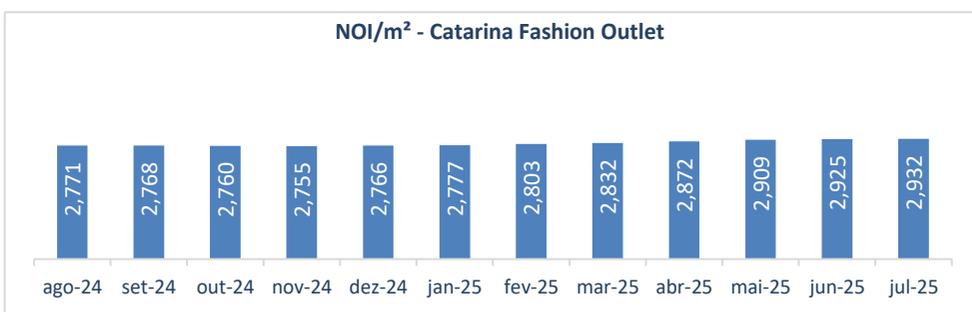
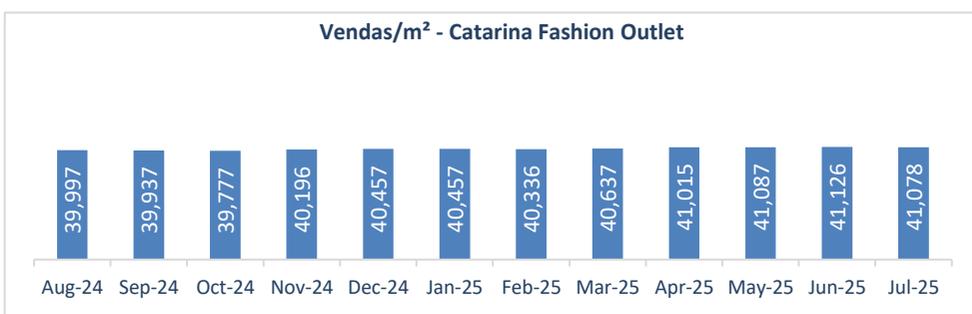
<sup>1</sup>Participação adquirida do mall atual, sem direito a expansão  
 \*Do preço de aquisição, R\$ 5.3 milhões se refere a mecanismo de earn-out

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

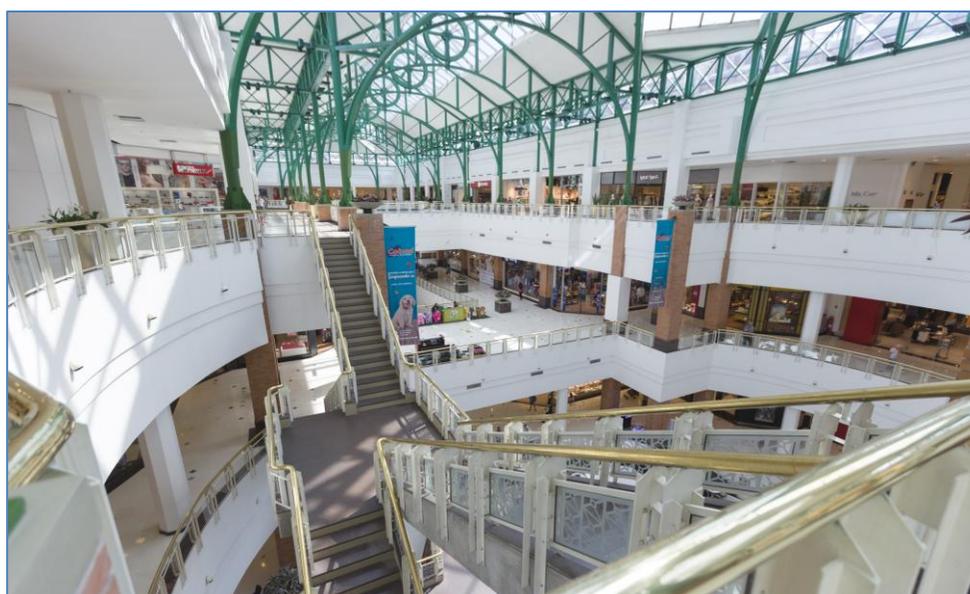
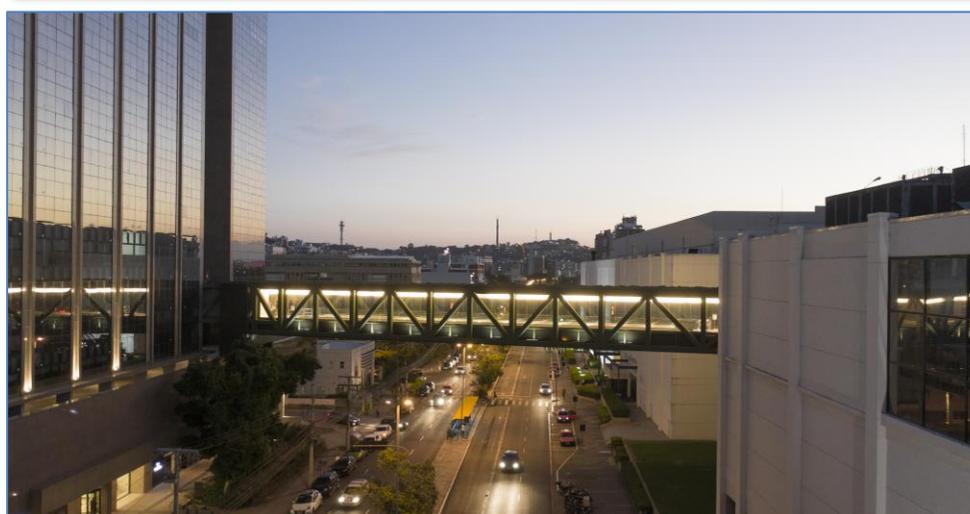
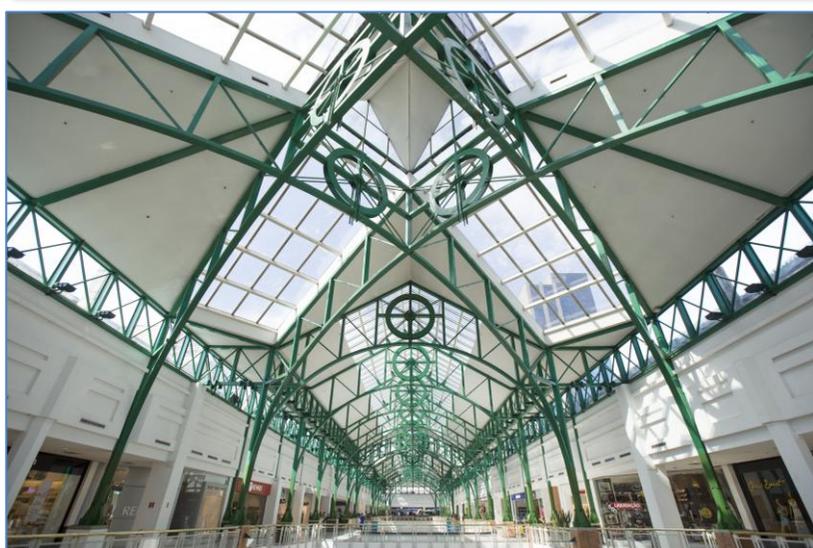
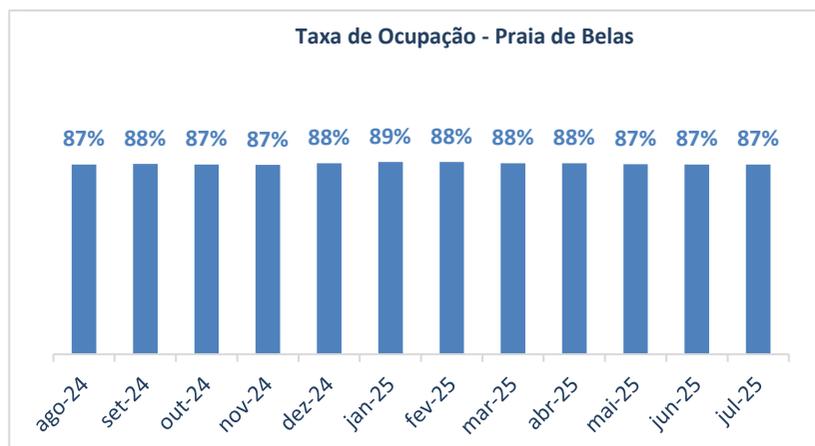
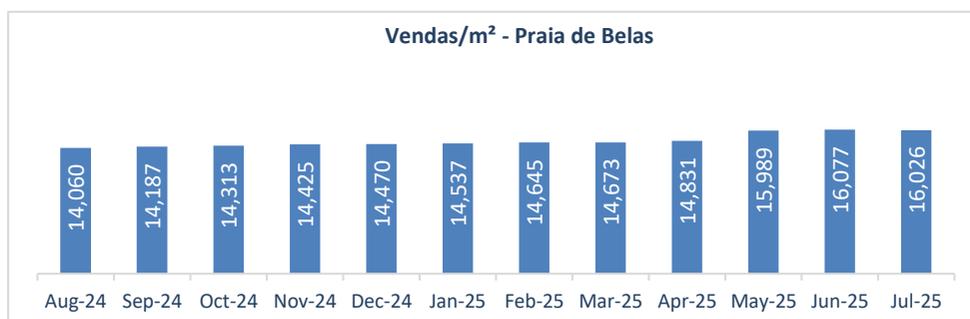


PRAIA DE BELAS	
Preço de Aquisição:	R\$ 82,465,677
Endereço:	Av. Praia de Belas, 1181 – Praia de Belas – Porto Alegre – RS
Ano de Entrega:	1991
Área Terreno:	36,774 m <sup>2</sup>
ABL Total:	44,849 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	10.0%
ABL Própria:	4.485 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	87.3%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 16,026/m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,405/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

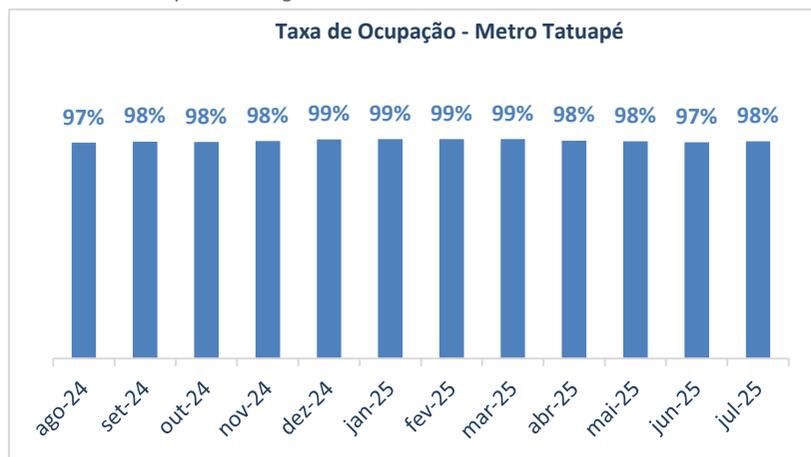


### SHOPPING METRO TATUAPÉ



SHOPPING METRO TATUAPÉ	
Preço de Aquisição:	R\$ 86,207,004*
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:	97.4%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 26,082/m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 3,125/m <sup>2</sup>

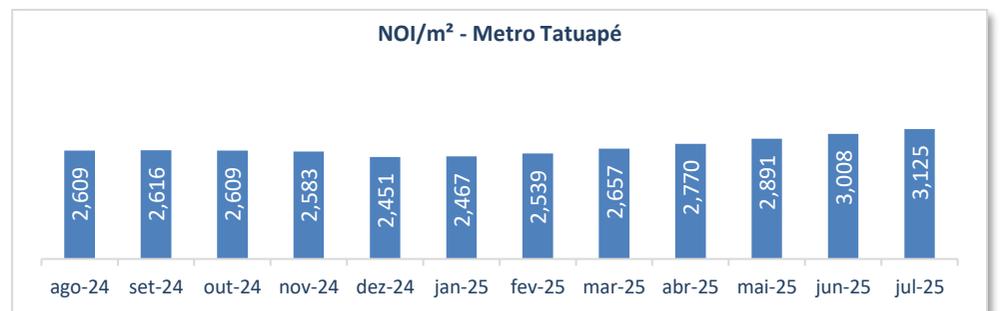
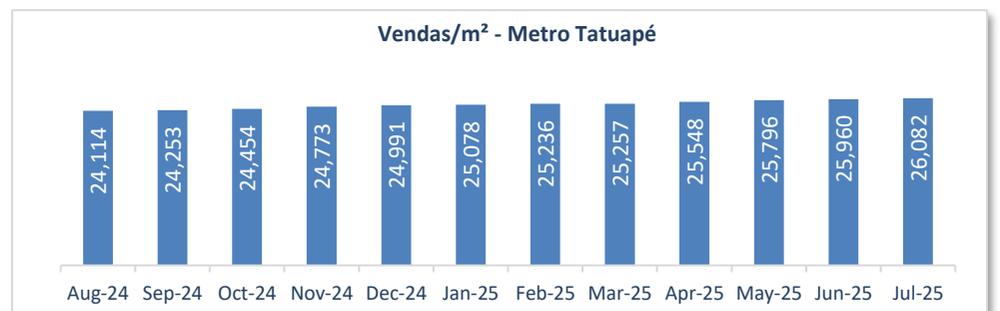
\* Considera a compra de outorga e recebível do metro.



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

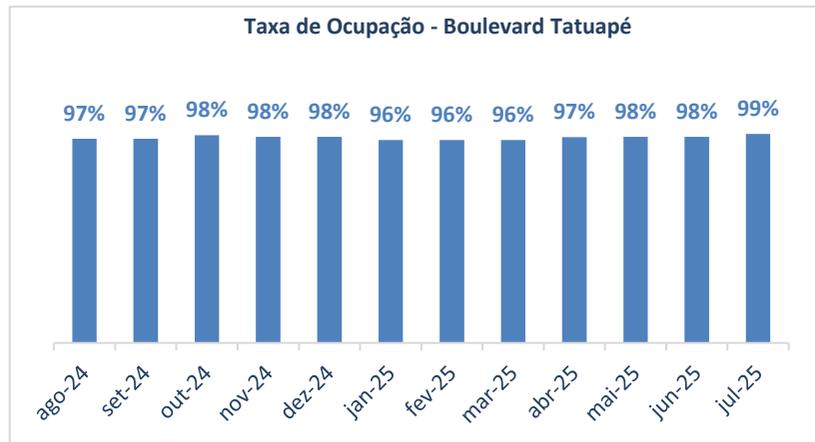


### SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ



SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ	
Preço de Aquisição:	R\$ 43,427,145*
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:	97.6%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 19,489/m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,639/m <sup>2</sup>

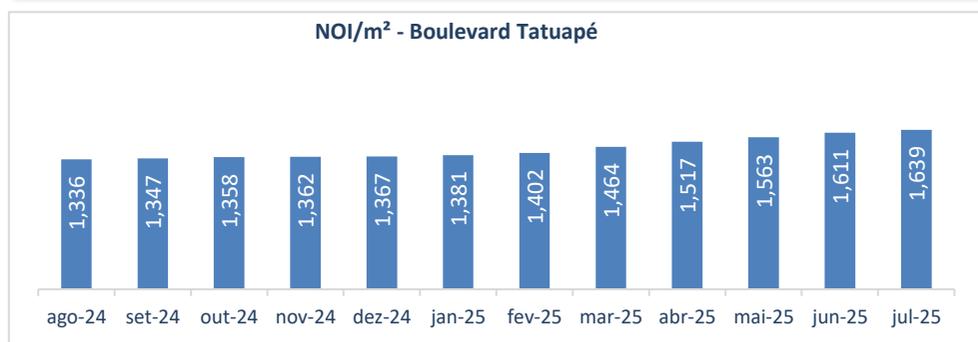
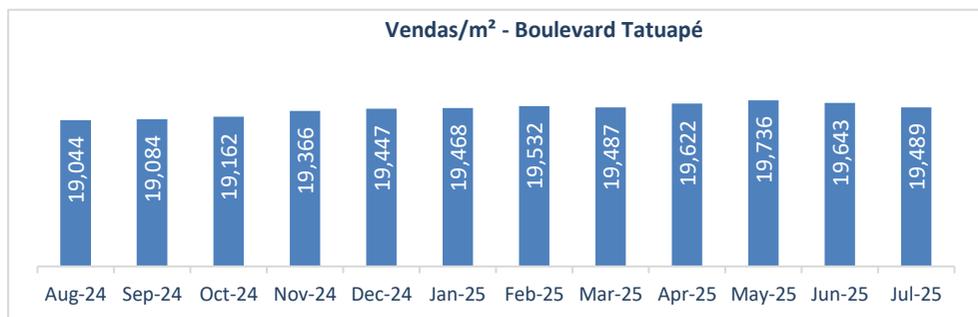
\* Considera a compra de outorga e recebível do metro.



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



## IGUATEMI FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO



OUTLET NOVO HAMBURGO	
Preço de Aquisição:	R\$ 53,526,567
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:	98.5%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 20,560/m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,243/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

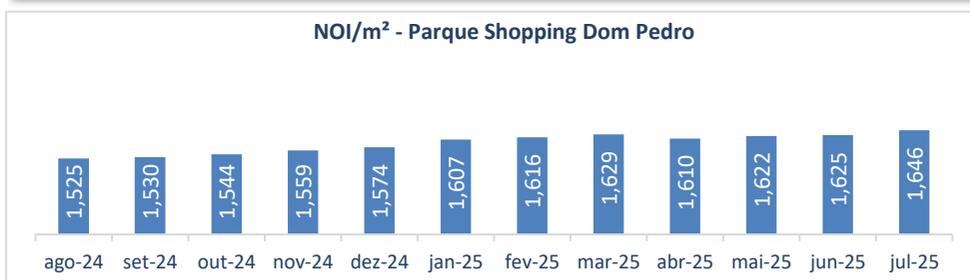
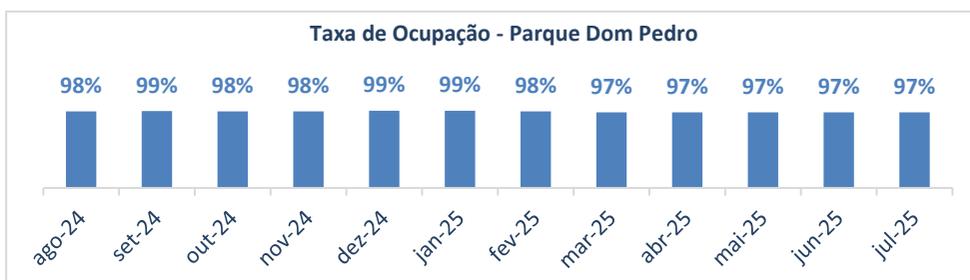


### PARQUE DOM PEDRO SHOPPING (VIA HPDP11)



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>	22.58% do PL do Fundo
<b>ABL Própria – CPSH11:</b>	2,860
<b>Ocupação Total:</b>	96.9 %
<b>Vendas/m<sup>2</sup> LTM:</b>	R\$ 17,870/m <sup>2</sup>
<b>NOI/m<sup>2</sup> LTM:</b>	R\$ 1,646/m <sup>2</sup>

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>

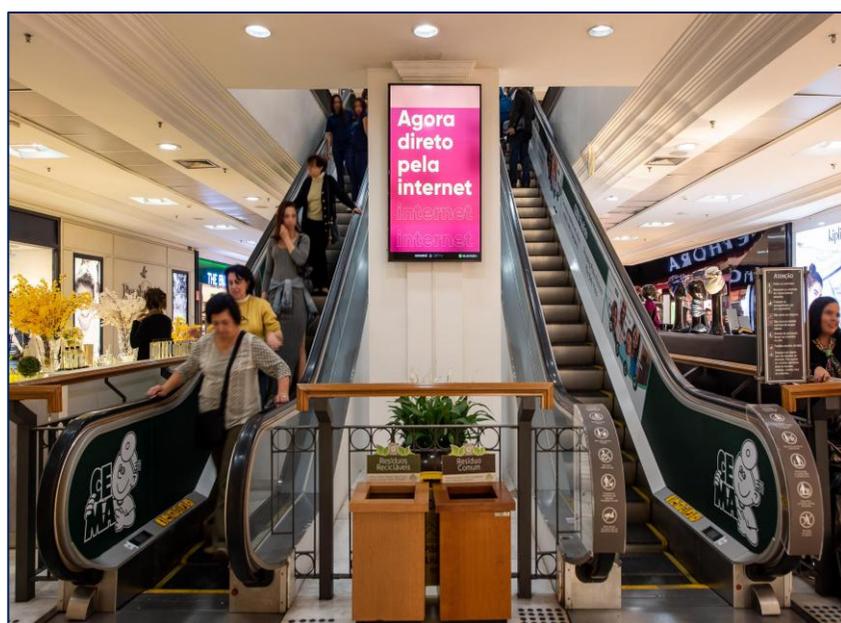
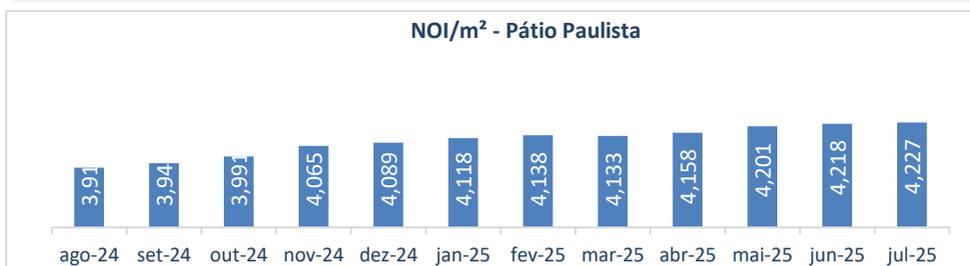
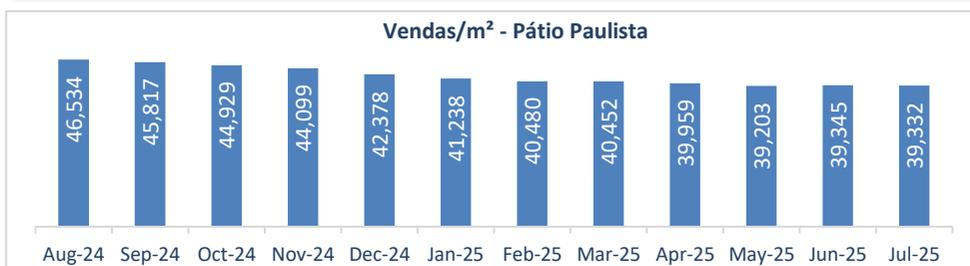


### RIO DESIGN LEBLON (VIA SHOPPING PÁTIO PAULISTA FII – SHPP11)



PÁTIO PAULISTA	
<b>Endereço:</b>	Rua Treze de Maio, 1947 – Bela Vista – SP
<b>Ano de Entrega:</b>	1989
<b>Área Terreno:</b>	13,351 m <sup>2</sup>
<b>ABL Total:</b>	41,515 m <sup>2</sup>
<b>% Shopping Pátio Paulista – SHPP11</b>	17.08%
<b>ABL Própria – SHPP11:</b>	7,091 m <sup>2</sup>
<b>% CPSH11 no SHPP11:</b>	8.4% do PL do Fundo
<b>ABL Própria – CPSH11:</b>	593
<b>Ocupação Total:</b>	99.4%
<b>Vendas/m<sup>2</sup> LTM:</b>	R\$ 39,332
<b>NOI/m<sup>2</sup> LTM:</b>	R\$ 4,227

Principais Operações	ABL
Bodytech	1,535 m <sup>2</sup>
Zara	1,270 m <sup>2</sup>
Riachuelo	1,097 m <sup>2</sup>
Fast Shop	1,058 m <sup>2</sup>
Sephora	355 m <sup>2</sup>



### GLOSSÁRIO

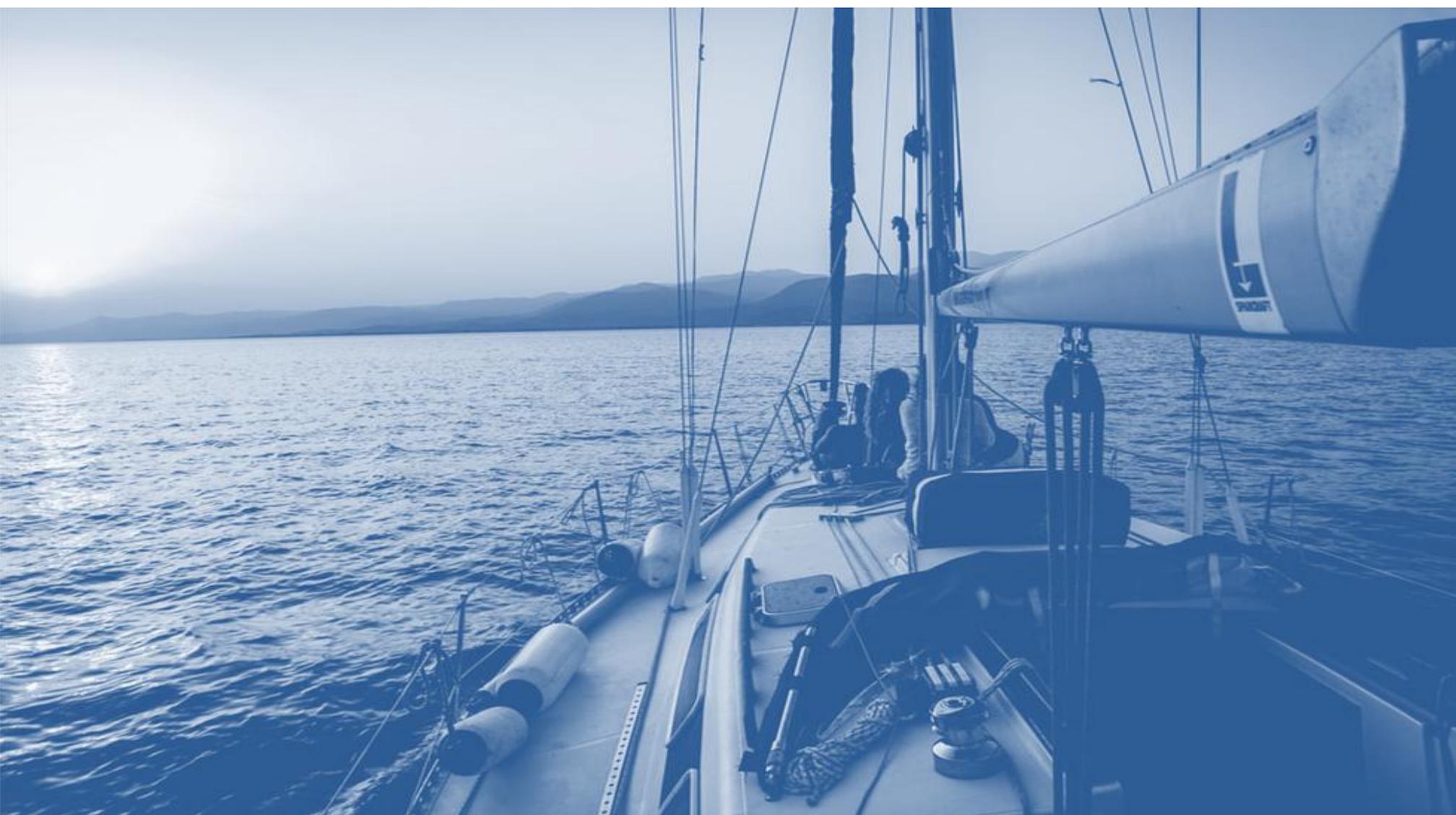


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

