



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 Outubro de 2024



**RESUMO**

|                                                                 |                                          |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Valor de Mercado (R\$/Cota) <sup>1</sup> :<br><b>R\$ 9.90</b>   | Quantidade de cotistas:<br><b>11,838</b> |
| Valor Patrimonial (R\$/Cota) <sup>1</sup> :<br><b>R\$ 11.19</b> |                                          |
| Valor de Mercado:<br><b>R\$ 789,028,198</b>                     |                                          |
| Patrimônio Líquido:<br><b>R\$ 891,969,599</b>                   |                                          |
| Último rendimento (R\$/Cota):<br><b>R\$ 0,11</b>                |                                          |
| Dividend Yield <sup>1</sup> :<br><b>14.18% a.a</b>              |                                          |

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 31/10/2024. 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

Durante o mês de outubro, recebemos os aluguéis relativos à competência de setembro. Tradicionalmente, setembro tende a ser um mês mais fraco em termos de resultados no varejo de Shopping Centers, especialmente quando comparado aos meses subsequentes, que possuem datas mais relevantes para o setor, como o Dia das Crianças (outubro), Black Friday (novembro) e Natal (dezembro).

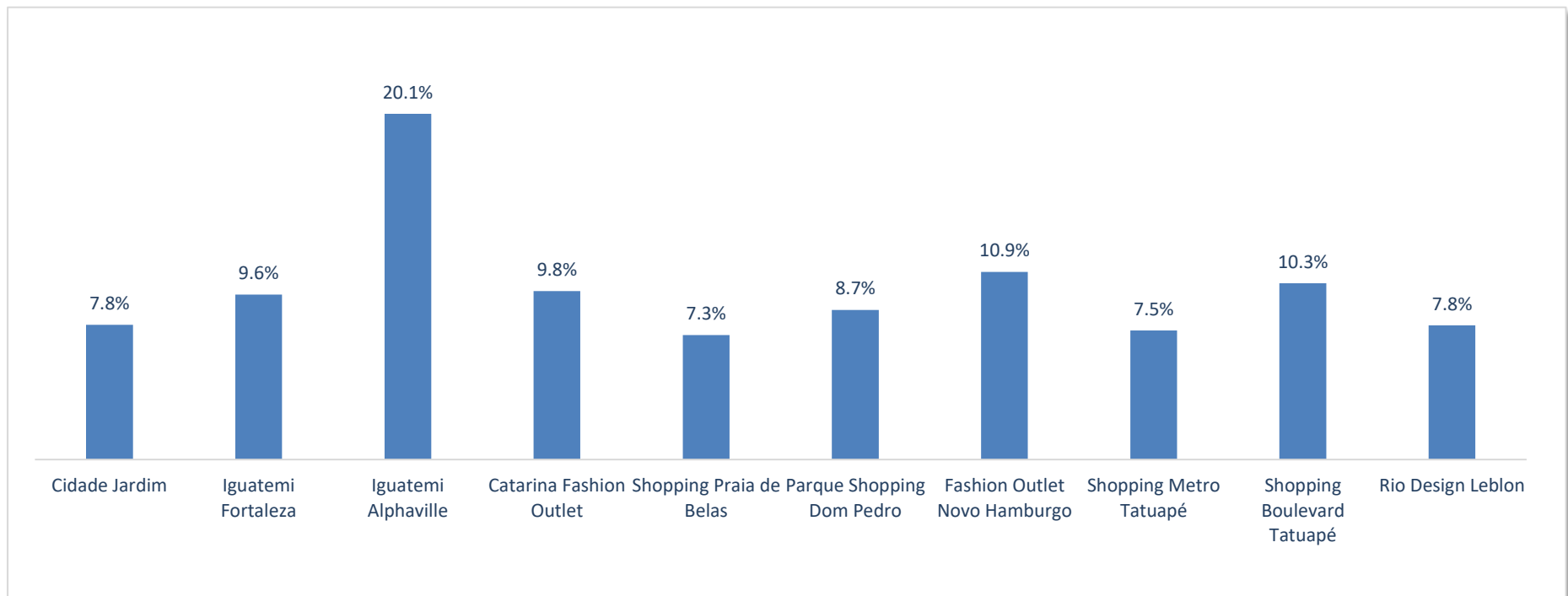
Essa sazonalidade natural impacta a base de comparação dentro do segundo semestre, mas, mesmo assim, os resultados têm se mostrado sólidos. O crescimento do NOI/m² (Net Operating Income por metro quadrado) foi destaque, com um avanço de 21% em outubro na comparação com o mesmo mês de 2023, evidenciando a robustez do portfólio e sua capacidade de entregar resultados crescentes.

Outro ponto de destaque foram as vendas/m² em outubro, que cresceram 17% em relação ao mesmo período do ano passado. O Shopping Cidade Jardim, o ativo de maior representatividade na carteira do Capitânia Shoppings, registrou um desempenho notável, com aumento de 35% nas vendas em comparação a outubro de 2023. Esse resultado reforça que a expansão recentemente inaugurada no shopping segue apresentando uma curva de maturação ascendente, consolidando sua relevância dentro do portfólio.

Diante do cenário positivo para os resultados dos shoppings nos últimos meses do ano, aliado ao bom desempenho acumulado dos ativos do CPSH, decidimos elevar a distribuição deste mês para R\$ 0,11 por cota. Considerando o expressivo desconto atual entre a cota de mercado e o valor patrimonial (P/VP = 88,46%), o dividend yield anualizado para o patamar atual de preços com essa última distribuição chega a 14,18% ao ano.

Esses números reforçam nossa confiança na capacidade de geração de valor do portfólio e no potencial de recuperação e valorização dos ativos ao longo dos próximos meses

### Cap Rate – Ponderado por desembolsos



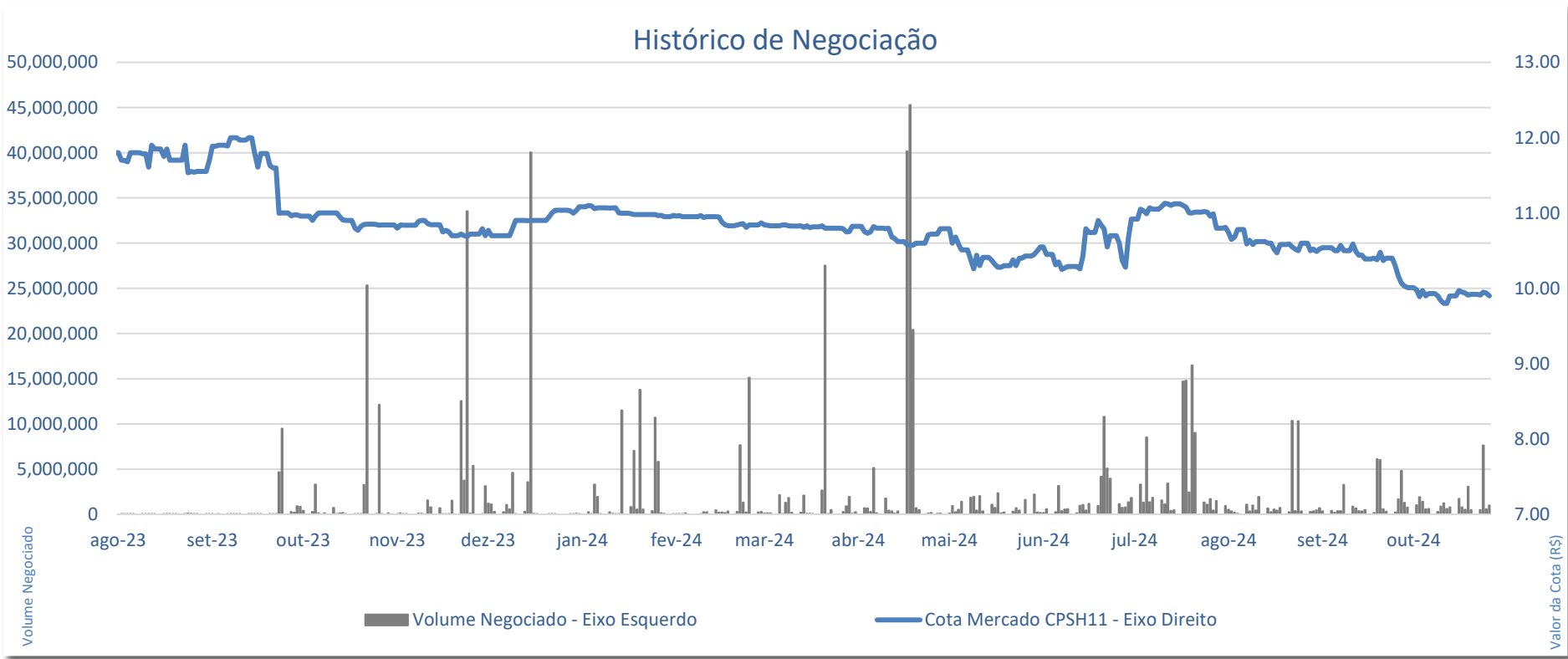
\* Cap Rate ponderado por desembolsos = NOI dos últimos doze meses de cada ativo, ponderado pela participação detida pelo fundo/valor desembolsado pela aquisição de cada ativo no mês de referência.

CPSH11 – NEGOCIAÇÃO NA B3

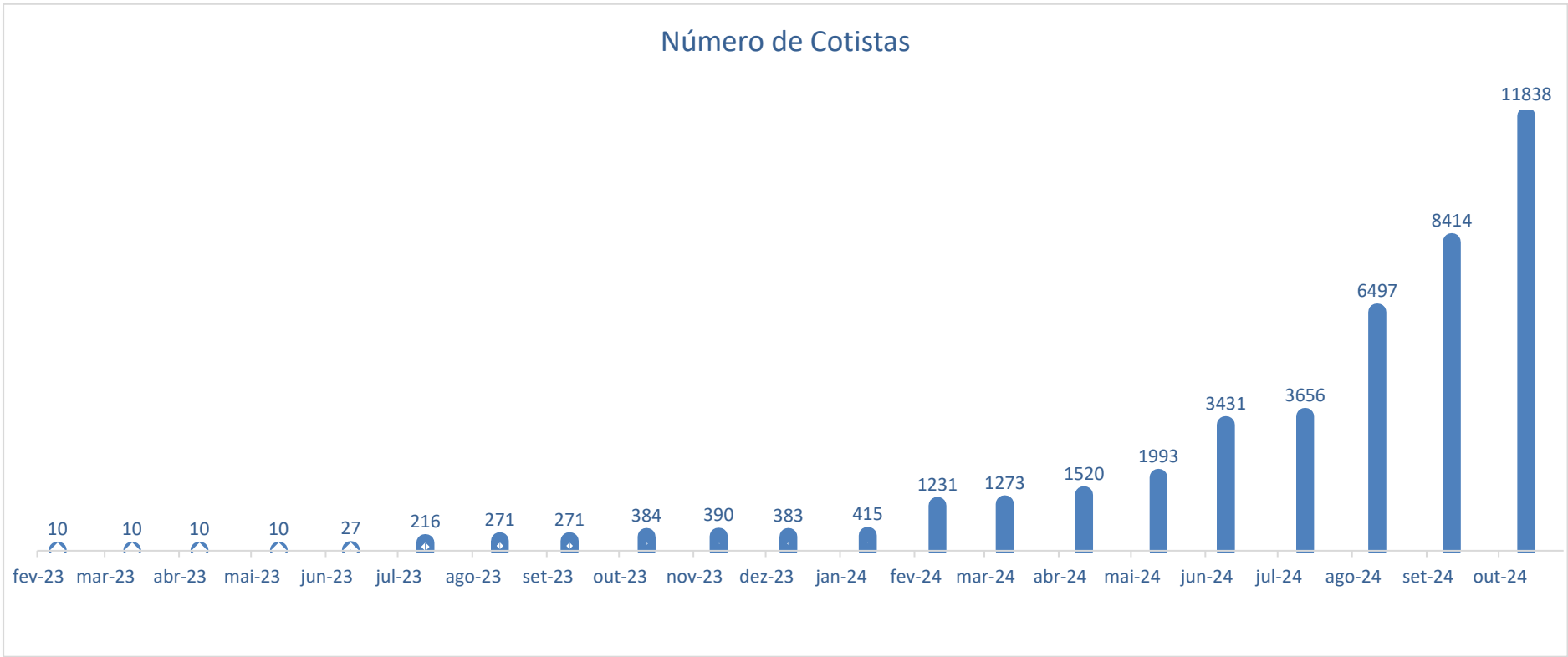
No mês de outubro o volume negociado foi de R\$ 34,003,796, o que representa uma média diária de R\$ 1,478,425. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 11,838 cotistas, uma variação de 40.7% em relação ao mês anterior.

|                                                | Jul-24  | Ago-24  | Set-24  | Out-24  | Últimos 12 M |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------------|
| Volume Negociado (R\$ Milhares)                | 90,589  | 32,917  | 22,908  | 34,003  | 595,560      |
| Média Diária (R\$ Milhares)                    | 3,939   | 1,496   | 1,091   | 1,478   | 2,354        |
| Giro Mensal (% - média mensal)                 | 12.9%   | 3.6%    | 2.5%    | 3.8%    | 7.8%         |
| Presença em pregões (%)                        | 100%    | 100%    | 100%    | 100%    | 100.0%       |
| Valor de Mercado (R\$ Milhares – média mensal) | 700,083 | 836,765 | 820,908 | 891,970 | 707,296      |

MERCADO SECUNDÁRIO



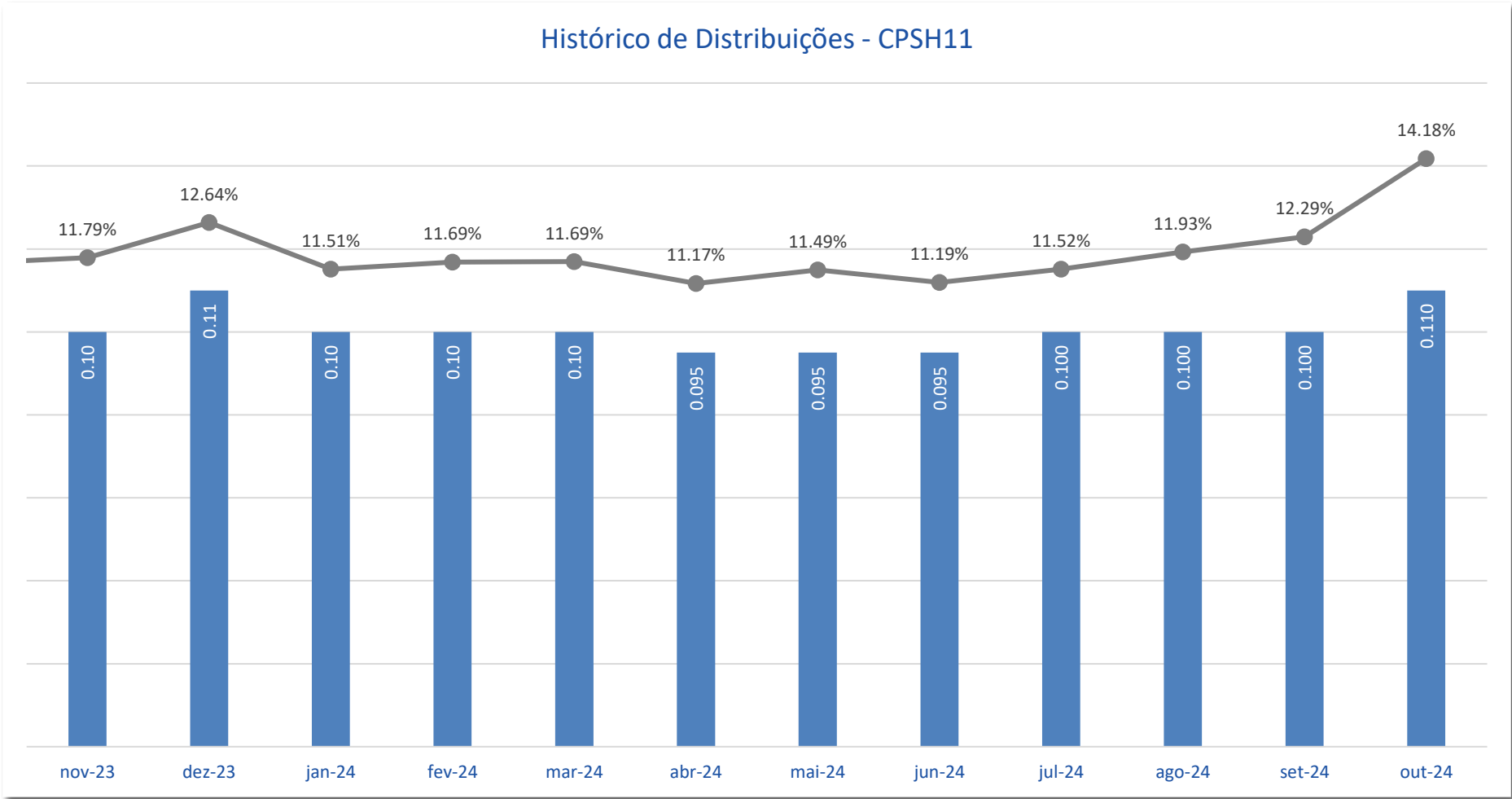
NÚMEROS DE COTISTAS



RESULTADO MENSAL



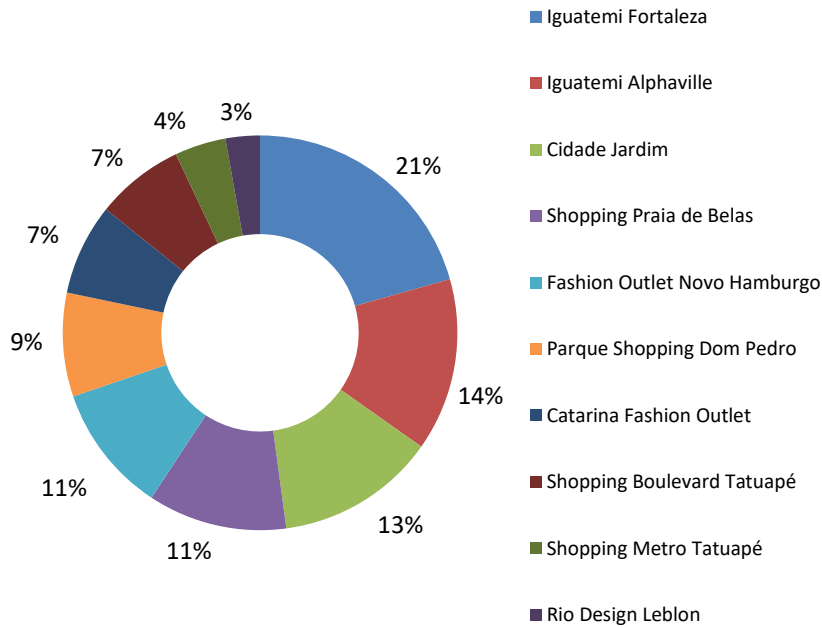
| DRE (regime de caixa)                                | mai-24     | jun-24                                 | jul-24    | ago-24*   | set-24     | out-24     | Acumulado 2024 | BP                        | Out-24        |
|------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|----------------|---------------------------|---------------|
| Resultado Shoppings + FIIs Estratégicos              | 5,241,455  | 6,462,744                              | 8,365,418 | 5,312,528 | 20,013,739 | 4,718,869  | 70,736,634     | Ativo                     | 1,027,356,792 |
| Resultado FIIs                                       | 507,983    | 381,897                                | 568,438   | 479,601   | 367,384    | -1,696,526 | 3,173,261      | Caixa                     | 2,824,023     |
| Resultado CRIs                                       | -          | -                                      | -         | -         | -          | -          | 15,405         | Ativos Financeiros        | 32,569,655    |
| Resultado Financeiro                                 | 36,265     | 30,142                                 | 18,703    | 361,892   | 32,670     | 17,992     | 1,054,677      | Imóveis                   | 660,657,111   |
| Despesas Fundo                                       | -610,414   | -615,084                               | -621,307  | -821,134  | -736,848   | -653,049   | -6,397,449     | FII Estratégicos          | 322,341,430   |
| Resultado                                            | 5,175,289  | 6,259,968                              | 8,331,252 | 5,332,887 | 19,676,945 | 2,387,286  | 68,582,527     | Outros                    | 8,964,573     |
| Resultado/Cota                                       | 0.08       | 0.10                                   | 0.13      | 0.07      | 0.25       | 0.03       | 0.86           | Passivo                   | (135,387,215) |
| Resultado – 2024                                     | 68,582,527 | * Mudança da base de cotas 79,699,818. |           |           |            |            |                | Obrigações por Aquisições | (132,530,487) |
| Resultado Distribuído - 2024                         | 63,431,250 |                                        |           |           |            |            |                | Contas a pagar            | (2,856,728)   |
| Resultado Acumulado + Retenções Semestres Anteriores | 6,437,278  |                                        |           |           |            |            |                | PL                        | 891,969,577   |
| Resultado Acumulado/Cota                             | 0.08       |                                        |           |           |            |            |                | Quantidade de Cotas       | 79,699,818    |
|                                                      |            |                                        |           |           |            |            |                | Valor por cota            | 11.19         |



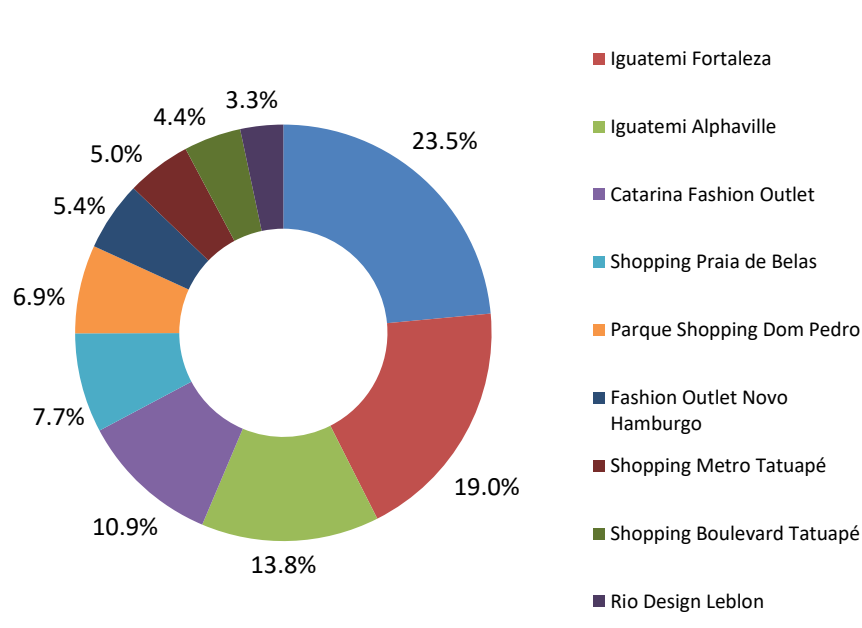
PORTFÓLIO DE ATIVOS

| Ativos                       | ABL Total (m²) | ABL Propria (m²) | Participação (%) | % - ABL Própria | Administradora |
|------------------------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| Iguatemi Fortaleza           | 90,165         | 8,115            | 9.0%             | 20.6%           | JCC            |
| Iguatemi Alphaville          | 30,968         | 5,574            | 18.0%            | 14.2%           | Iguatemi       |
| Cidade Jardim                | 47,080         | 5,153            | 10.9%            | 13.1%           | JHSF           |
| Shopping Praia de Belas      | 44,849         | 4,485            | 10.0%            | 11.4%           | Iguatemi       |
| Fashion Outlet Novo Hamburgo | 20,048         | 4,136            | 20.6%            | 10.5%           | Iguatemi       |
| Parque Shopping Dom Pedro    | 126,500        | 3,346            | 2.6%             | 8.5%            | Allos          |
| Catarina Fashion Outlet      | 29,409         | 2,941            | 10.0%            | 7.5%            | JHSF           |
| Shopping Boulevard Tatuapé   | 19,003         | 2,850            | 15.0%            | 7.2%            | AD Shopping    |
| Shopping Metro Tatuapé       | 36,462         | 1,652            | 4.5%             | 4.2%            | AD Shopping    |
| Rio Design Leblon            | 5,672          | 1,107            | 19.5%            | 2.8%            | Allos          |
| Portfólio                    | 450,156        | 39,359           | 8.7%             | 100.00%         |                |

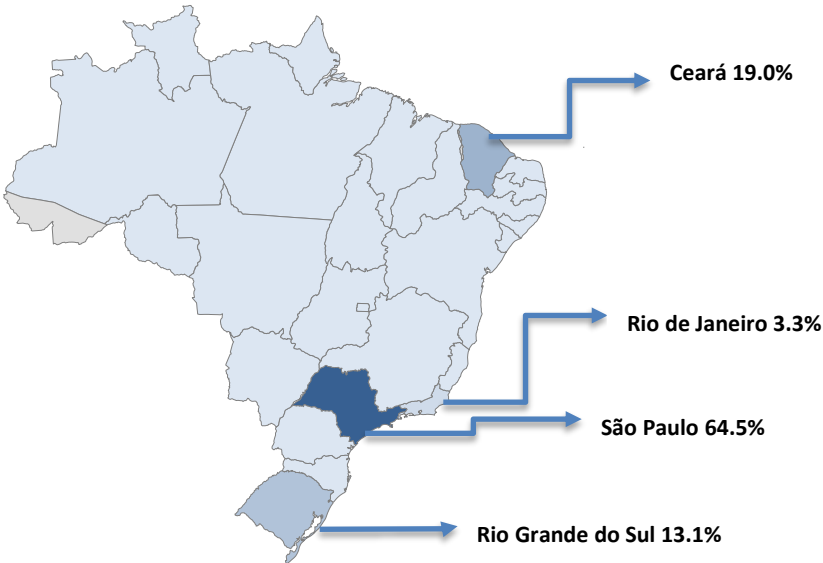
ABL Propria (Portfólio - M²)



% NOI Fundo (Portfólio - %)



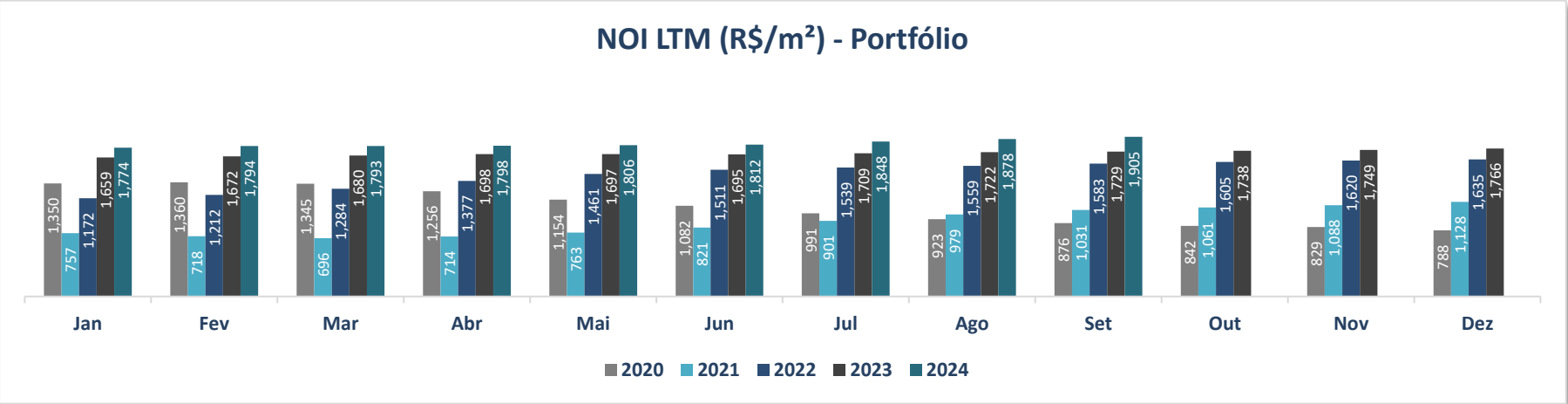
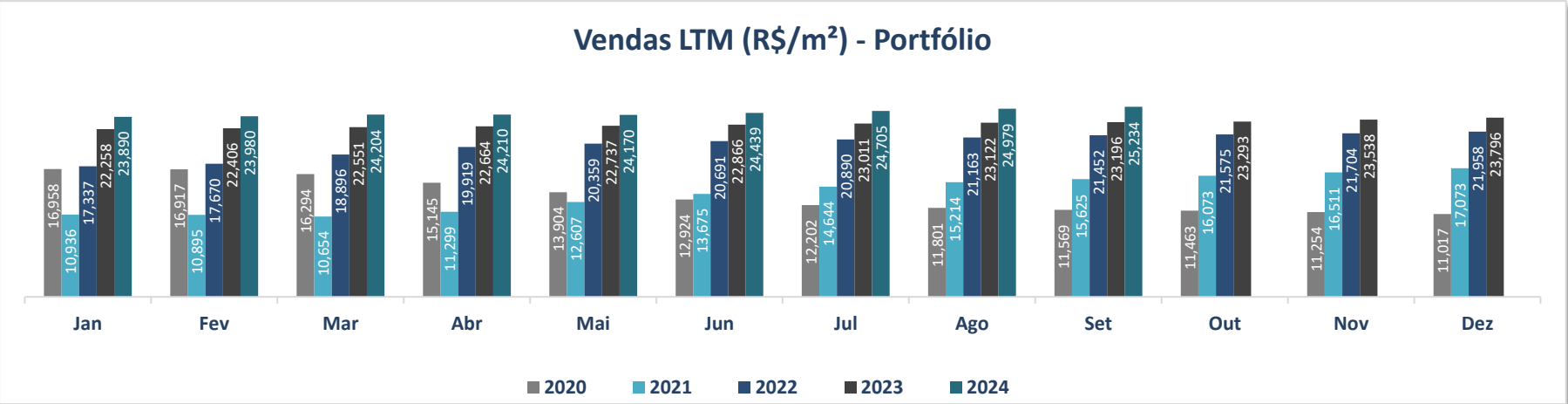
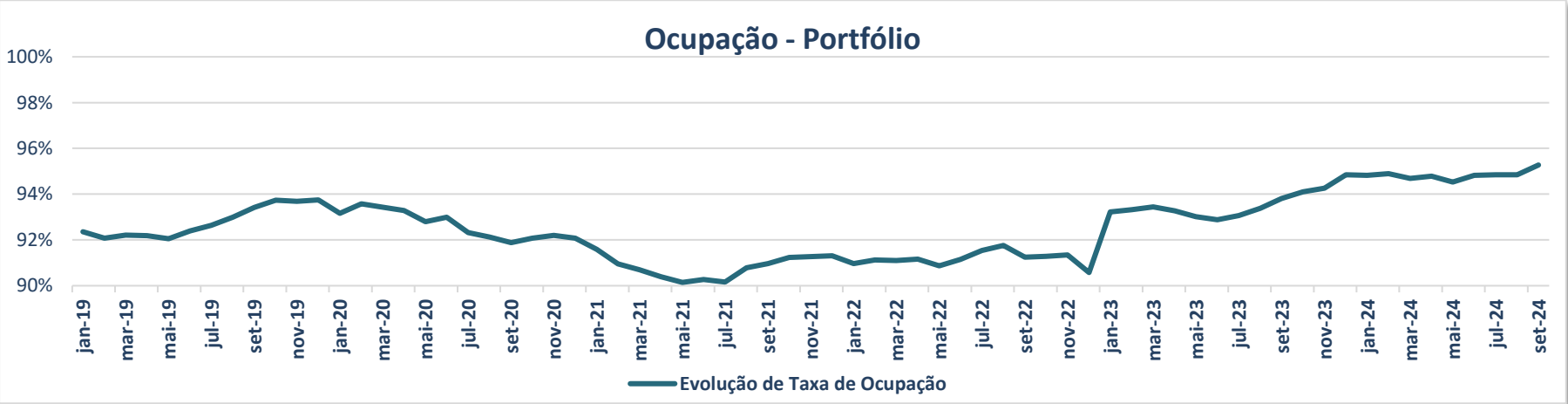
Distribuição Geográfica - Participação no NOI



INDICADORES OPERACIONAIS

| Set/24                       |               |            |          | Vendas 100.0% |                        | NOI 100%     |                        |
|------------------------------|---------------|------------|----------|---------------|------------------------|--------------|------------------------|
| PORTFÓLIO                    | % da Carteira | ABL (100%) | Ocupação | R\$/m² (LTM)  | R\$/m² vs Set 23 (LTM) | R\$/m² (LTM) | R\$/m² vs Set 23 (LTM) |
| Cidade Jardim                | 23.53%        | 47,080     | 99.4%    | 44,962        | 4.8%                   | 3,426        | 8.5%                   |
| Iguatemi Fortaleza           | 19.02%        | 90,165     | 94.8%    | 24,359        | 11.0%                  | 1,759        | 12.2%                  |
| Iguatemi Alphaville          | 13.82%        | 30,968     | 94.0%    | 21,365        | 12.8%                  | 1,860        | 31.8%                  |
| Catarina Fashion Outlet      | 10.85%        | 29,409     | 100.0%   | 39,937        | 9.2%                   | 2,769        | -1.3%                  |
| Shopping Praia de Belas      | 7.74%         | 44,849     | 87.5%    | 14,187        | 1.6%                   | 1,294        | 3.6%                   |
| Parque Shopping Dom Pedro    | 6.87%         | 126,500    | 98.5%    | 16,731        | 7.2%                   | 1,540        | 3.5%                   |
| Fashion Outlet Novo Hamburgo | 5.39%         | 20,048     | 96.9%    | 18,821        | 4.4%                   | 977          | 9.5%                   |
| Shopping Metro Tatuapé       | 5.01%         | 36,462     | 97.8%    | 24,253        | 4.7%                   | 2,275        | -2.7%                  |
| Rio Design Leblon            | 3.33%         | 5,672      | 81.8%    | 33,227        | 8.9%                   | 2,258        | 7.4%                   |
| Shopping Boulevard Tatuapé   | 4.45%         | 19,003     | 96.6%    | 19,084        | 7.9%                   | 1,171        | 1.4%                   |
| Capitânia Shoppings (CPSH11) | 100.0%        | 450,156    | 95.3%    | 25,234        | 8.8%                   | 1,905        | 10.2%                  |

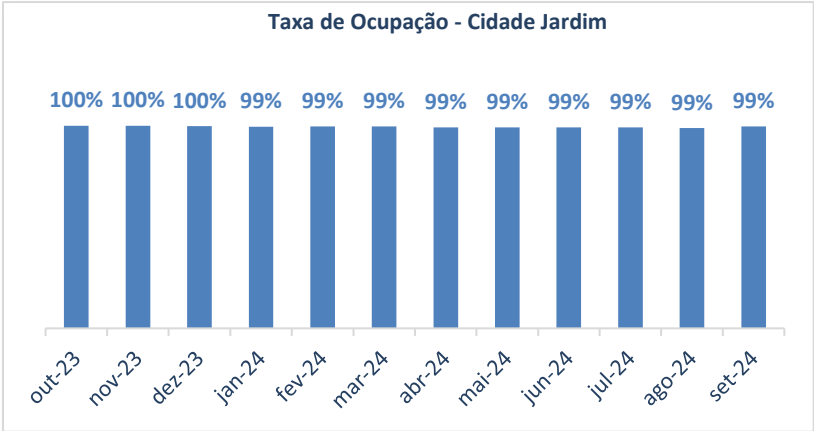
<sup>1</sup>Considerando ABL inaugurada na última expansão do Shopping Cidade Jardim



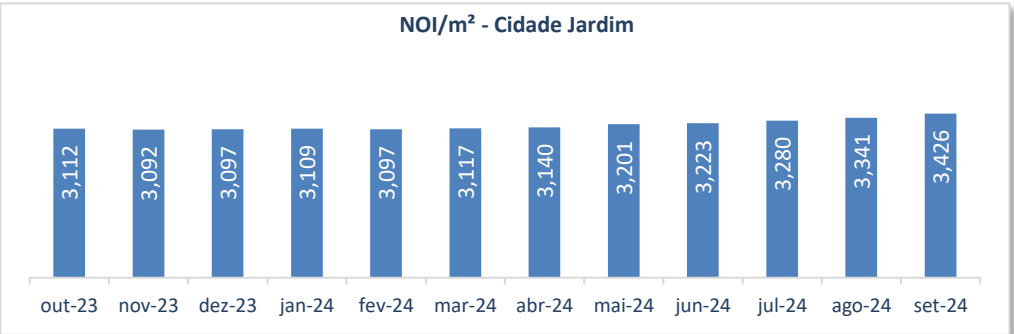
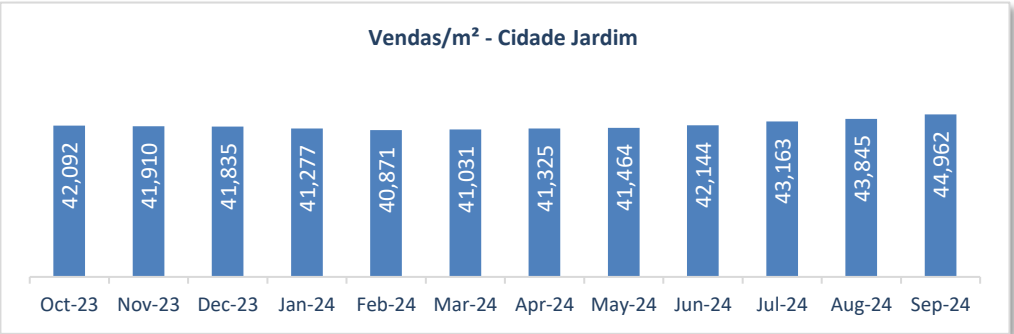
SHOPPING CIDADE JARDIM (VIA FII JHSF CAPITAL)



| SHOPPING CIDADE JARDIM  |                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| Preço de Aquisição:     | R\$ 245,664,922                                        |
| Endereço:               | Av. Magalhães de Castro, 12000<br>– Cidade Jardim – SP |
| Ano de Entrega:         | 2008                                                   |
| Área Terreno:           | 26,919 m²                                              |
| ABL Total:              | 47,080 m²                                              |
| Participação Adquirida: | 10.9%                                                  |
| ABL Própria:            | 5.153 m²                                               |
| Ocupação Atual:         | 99.4 %                                                 |
| Vendas/m² LTM:          | R\$ 44,962 / m²                                        |
| NOI/m² LTM:             | R\$ 3,426 / m²                                         |

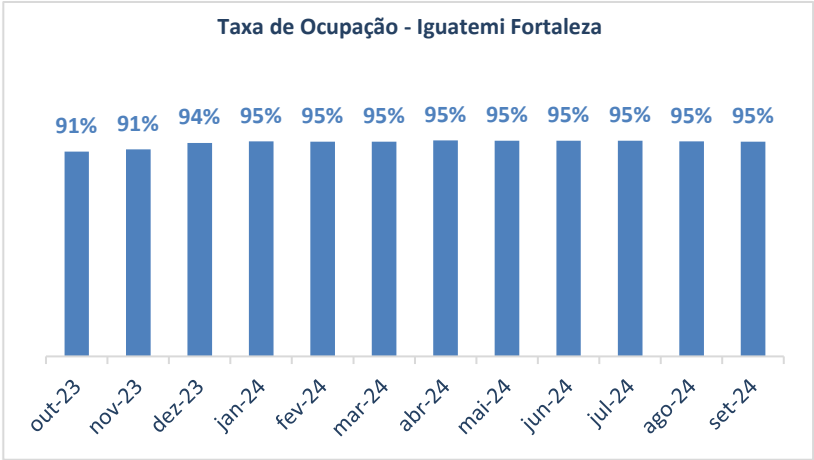


| PRINCIPAIS OPERAÇÕES | ABL     |
|----------------------|---------|
| Academia Reebok      | 5815 m² |
| Louis Vuitton        | 1422 m² |
| Hermés               | 354 m²  |
| Dior                 | 491 m²  |
| Gucci                | 572 m²  |



IGUATEMI FORTALEZA

| IGUATEMI FORTALEZA      |                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Preço de Aquisição:     | R\$ 172,505,422                                               |
| Endereço:               | Av. Washington Soares, 85 –<br>Edson Queiroz – Fortaleza - CE |
| Ano de Entrega:         | 1982                                                          |
| Área Terreno:           | 190,786 m²                                                    |
| ABL Total:              | 90,165 m²                                                     |
| Participação Adquirida: | 9.0%                                                          |
| ABL Própria:            | 8.115 m²                                                      |
| Ocupação Atual:         | 94.8 %                                                        |
| Vendas/m² LTM:          | R\$ 24,359 / m²                                               |
| NOI/m² LTM:             | R\$ 1,759 / m²                                                |

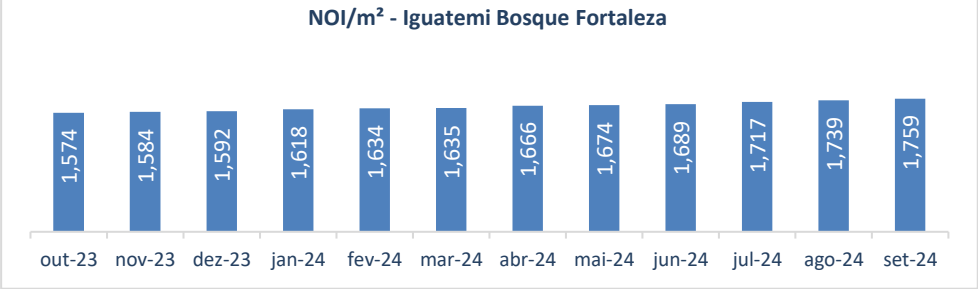
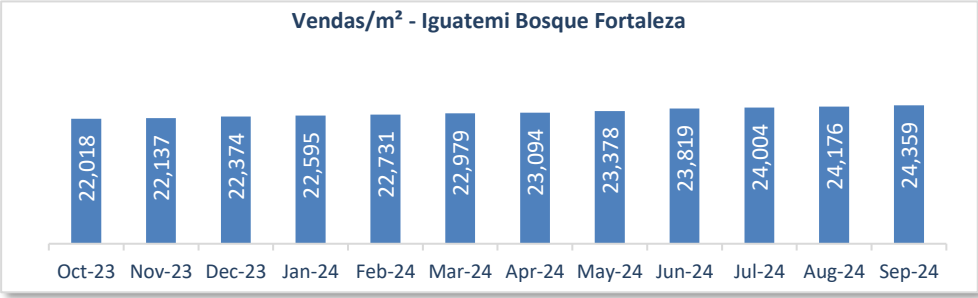


| PRINCIPAIS OPERAÇÕES  | ABL     |
|-----------------------|---------|
| Riachuelo             | 5522 m² |
| Pão de Açucar         | 5415 m² |
| UCI Cinemas           | 5300 m² |
| Coco Bambu – Flagship | 3414 m² |
| Zara                  | 2830 m² |

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

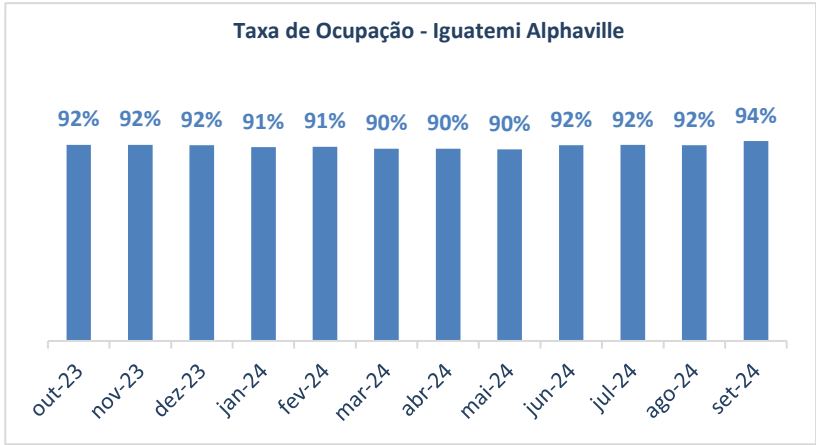
| Imóveis            | 4S23 | 1S24 | 3S24 | 1S25 |
|--------------------|------|------|------|------|
| Iguatemi Fortaleza | 36.4 | 95.3 | 19.9 | 25.8 |

¹Cronograma 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 m²                                                 |
| ABL Total:              | 30,968 m²                                                 |
| Participação Adquirida: | 18.0%                                                     |
| ABL Própria:            | 5.574 m²                                                  |
| Ocupação Atual:         | 94.0 %                                                    |
| Vendas/m² LTM:          | R\$ 21,301 / m²                                           |
| NOI/m² LTM:             | R\$ 1,860 / m²                                            |

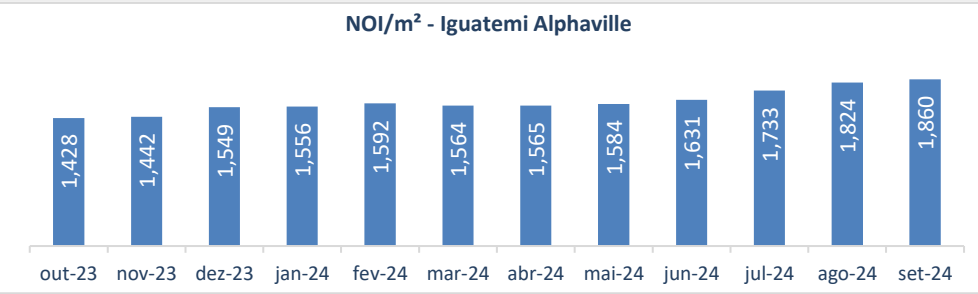
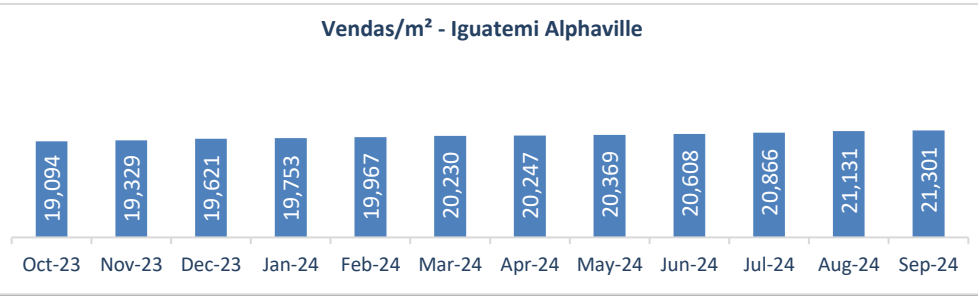


| PRINCIPAIS OPERAÇÕES | ABL     |
|----------------------|---------|
| Cinépolis VIP        | 3538 m² |
| Zara                 | 1267 m² |
| Rascal               | 588 m²  |
| Pobre Juan           | 441 m²  |
| Almanara             | 375 m²  |

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

| Imóveis            | 3S24 | 1S25 | 2S25 | 1S26 |
|--------------------|------|------|------|------|
| Iguatemi Fortaleza | 51.5 | 21.2 | 21.2 | 24.2 |

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

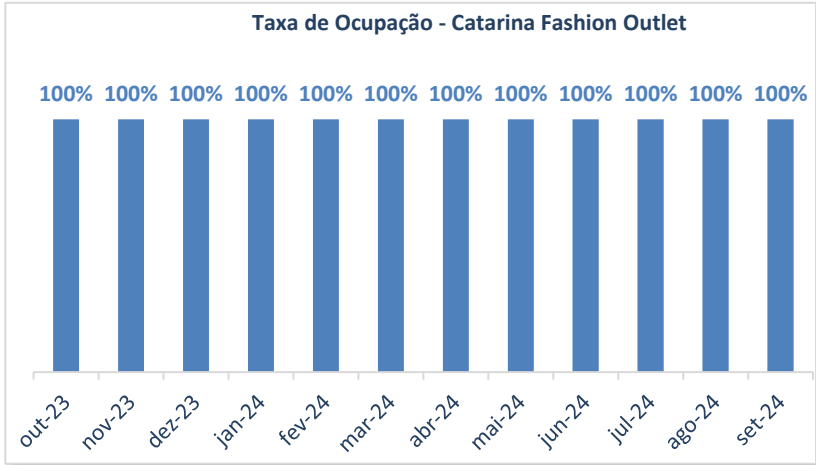


CATARINA FASHION OUTLET



| CATARINA FASHION OUTLET <sup>1</sup> |                                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| *Preço de Aquisição:                 | R\$ 97,572,774                                                    |
| Endereço:                            | Rod. Presidente Castello Branco<br>SP 280, Km 60 – São Roque – SP |
| Ano de Entrega:                      | 2014                                                              |
| Área Terreno:                        | 268,487 m²                                                        |
| ABL Total:                           | 29,409 m²                                                         |
| <sup>1</sup> Participação Adquirida: | 10.0%                                                             |
| ABL Própria:                         | 2.941 m²                                                          |
| Ocupação Atual:                      | 100%                                                              |
| Vendas/m² LTM:                       | R\$ 39,937 / m²                                                   |
| NOI/m² LTM:                          | R\$ 2,769 / m²                                                    |

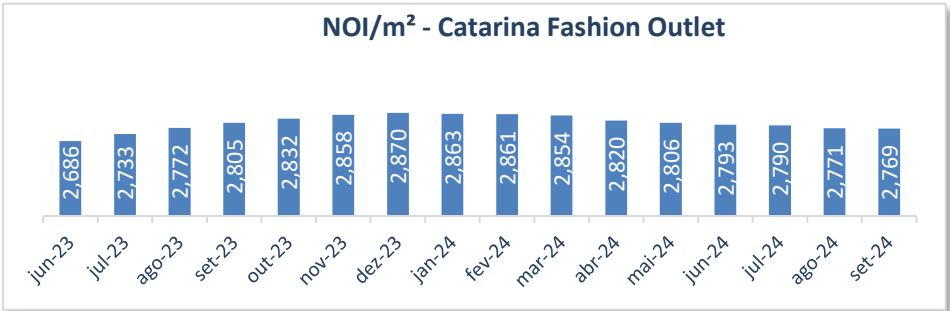
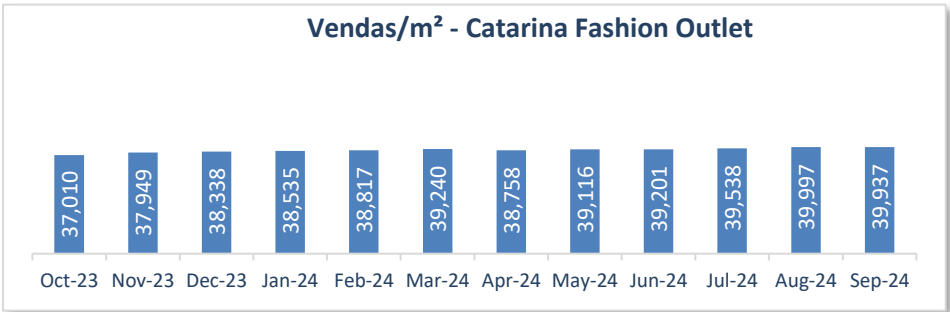
<sup>1</sup>Participação adquirida do mall atual, sem direito a expansão  
\*Do preço de aquisição, R\$ 5.3 milhões se refere a mecanismo de earn-out



| PRINCIPAIS OPERAÇÕES | ABL     |
|----------------------|---------|
| Nike                 | 1341 m² |
| Adidas               | 1031 m² |
| Gucci                | 555 m²  |
| Burberry             | 286 m²  |
| Track & Field        | 203 m²  |

| 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 |

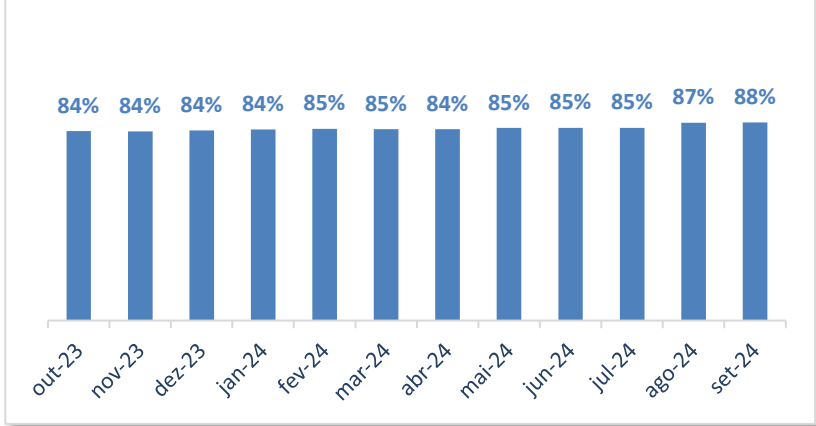
<sup>1</sup>Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



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 m²                                                     |
| ABL Total:              | 44,849 m²                                                     |
| Participação Adquirida: | 10.0%                                                         |
| ABL Própria:            | 4.485 m²                                                      |
| Ocupação Atual:         | 87.5%                                                         |
| Vendas/m² LTM:          | R\$ 14,187 / m²                                               |
| NOI/m² LTM:             | R\$ 1,294 / m²                                                |

Taxa de Ocupação - Praia de Belas



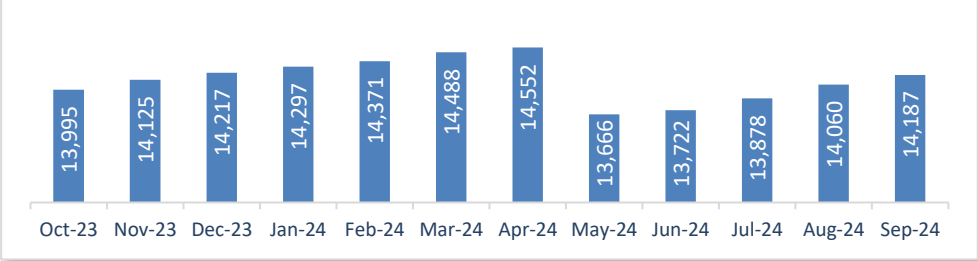
| PRINCIPAIS OPERAÇÕES  | ABL     |
|-----------------------|---------|
| Renner                | 3931 m² |
| Nacional Supermercado | 3235 m² |
| Decathlon             | 2452 m² |
| Fórmula Academia      | 942 m²  |
| Nike                  | 702 m²  |

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

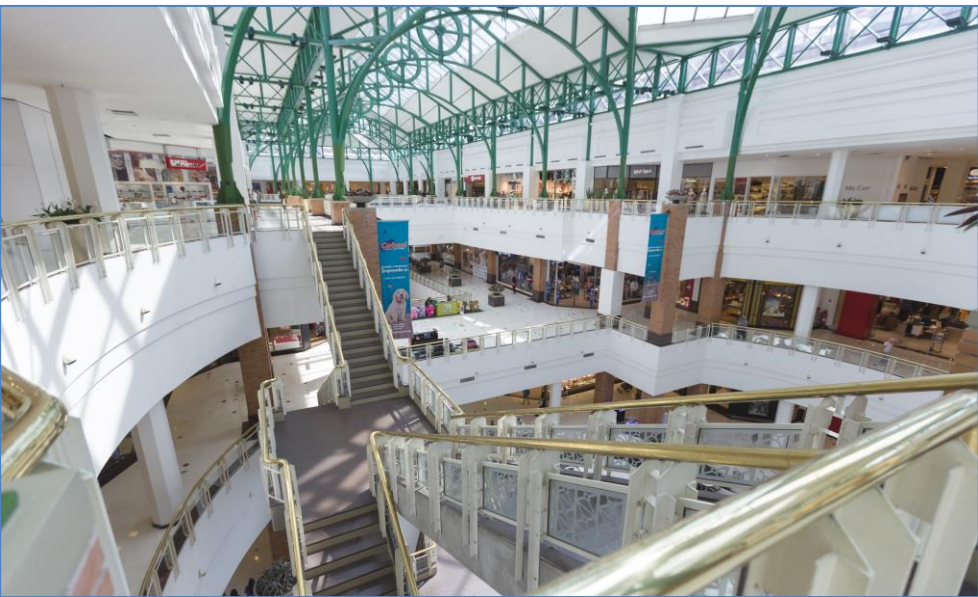
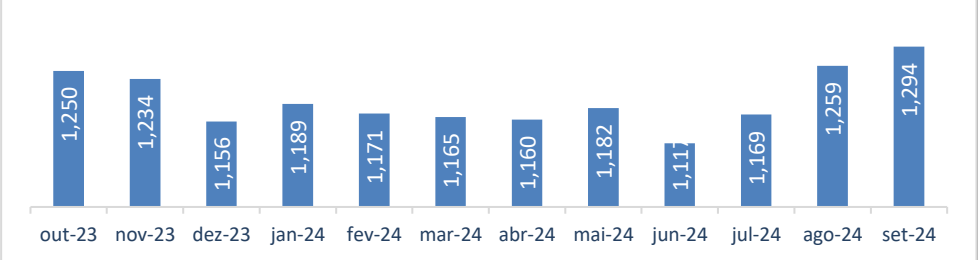
| Imóveis        | 4S23 | 3S24 |
|----------------|------|------|
| Praia de Belas | 37.5 | 37.5 |

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

Vendas/m² - Praia de Belas

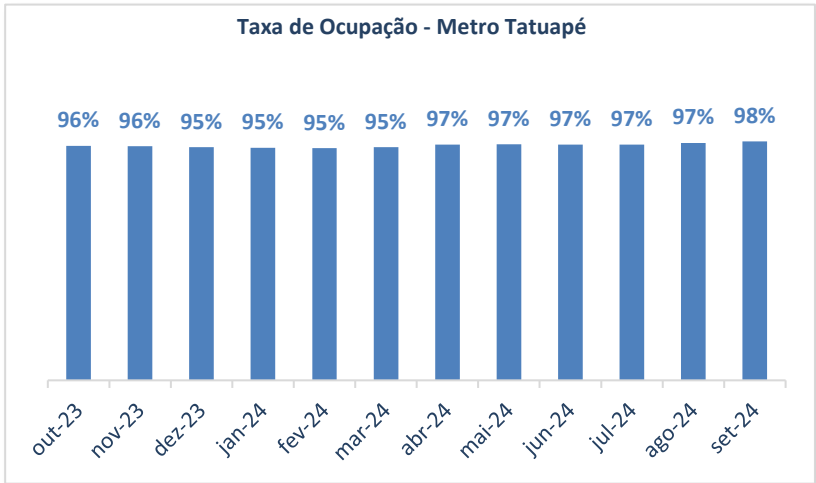


NOI/m² - Praia de Belas



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 m²                                          |
| ABL Total:              | 36,462 m²                                          |
| Participação Adquirida: | 4.53%                                              |
| ABL Própria:            | 1.652 m²                                           |
| Ocupação Atual:         | 97.8%                                              |
| Vendas/m² LTM:          | R\$ 24,253 / m²                                    |
| NOI/m² LTM:             | R\$ 2,275 / m²                                     |

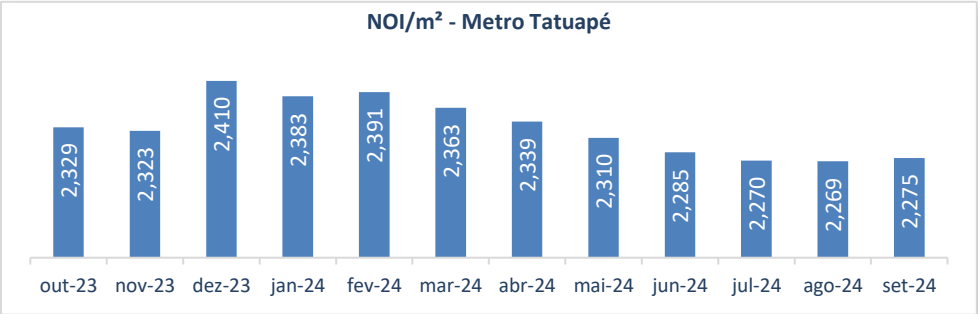
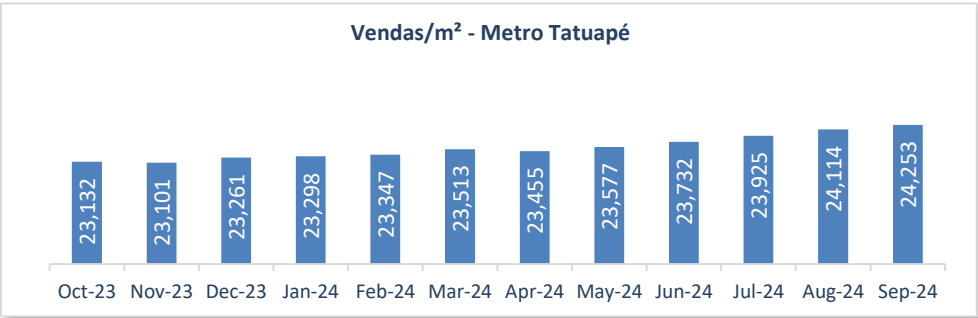


| PRINCIPAIS OPERAÇÕES | ABL     |
|----------------------|---------|
| Renner               | 3484 m² |
| C&A                  | 3053 m² |
| Mc Donalds           | 825 m²  |
| Ikesaki              | 875 m²  |
| Puma                 | 535 m²  |

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

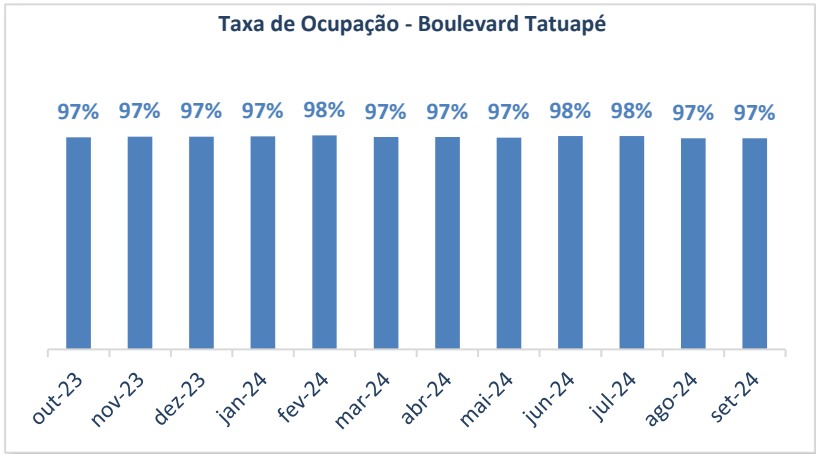
| Imóveis       | 4S23 | 2S24 |
|---------------|------|------|
| Metro Tatuapé | 25.0 | 25.0 |

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ

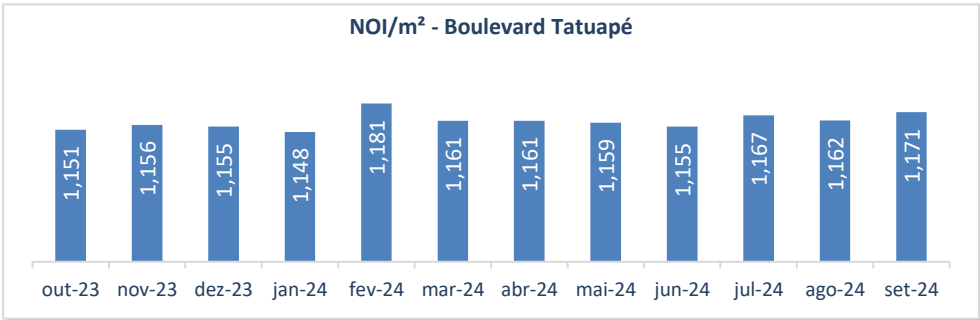
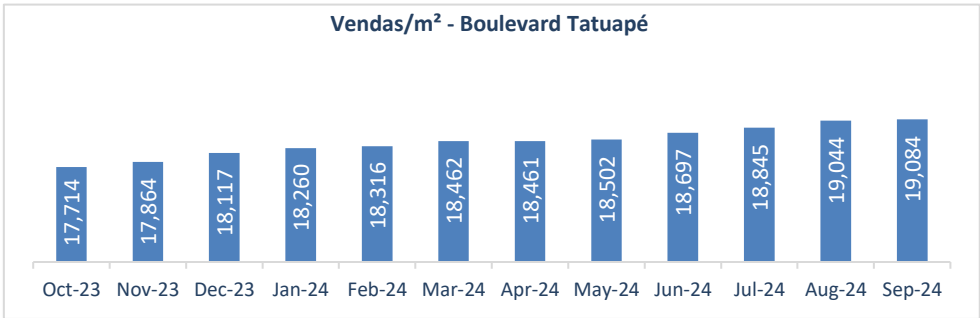
| SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ |                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------|
| Preço de Aquisição:        | R\$ 32,500,000                                     |
| Endereço:                  | R. Gonçalves Crespo, 78 – Tatuapé – São Paulo – SP |
| Ano de Entrega:            | 2007                                               |
| Área Terreno:              | 14,439 m²                                          |
| ABL Total:                 | 19,003 m²                                          |
| Participação Adquirida:    | 15.00%                                             |
| ABL Própria:               | 2.850 m²                                           |
| Ocupação Atual:            | 96.6%                                              |
| Vendas/m² LTM:             | R\$ 19,084 / m²                                    |
| NOI/m² LTM:                | R\$ 1,171 / m²                                     |



| PRINCIPAIS OPERAÇÕES | ABL     |
|----------------------|---------|
| Cinemark             | 2050 m² |
| Marisa               | 1852 m² |
| Besni                | 1852 m² |
| Pernambucanas        | 1048 m² |
| Outback Steakhouse   | 578 m²  |

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

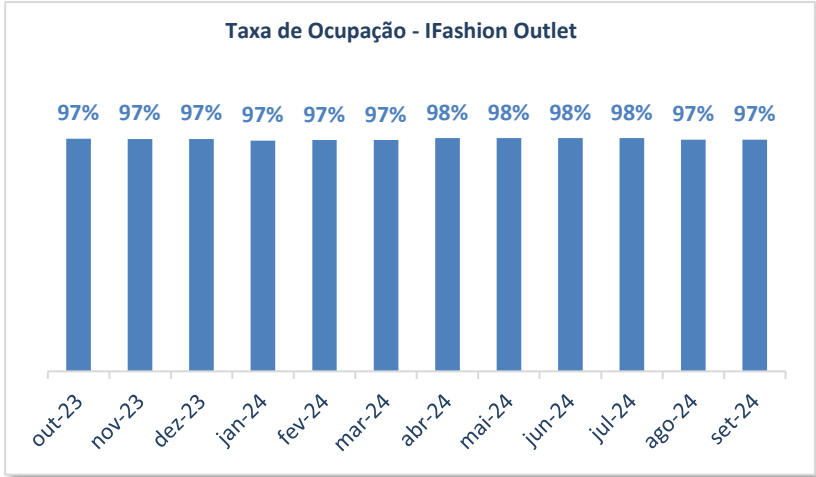
| Imóveis       | 4S23  | 2S24  |
|---------------|-------|-------|
| Metro Tatuapé | 16.25 | 16.25 |



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 m²                          |
| ABL Total:              | 20,048 m²                           |
| Participação Adquirida: | 20.625%                             |
| ABL Própria:            | 4.136 m²                            |
| Ocupação Atual:         | 96.9%                               |
| Vendas/m² LTM:          | R\$ 18,821 / m²                     |
| NOI/m² LTM:             | R\$ 977 / m²                        |

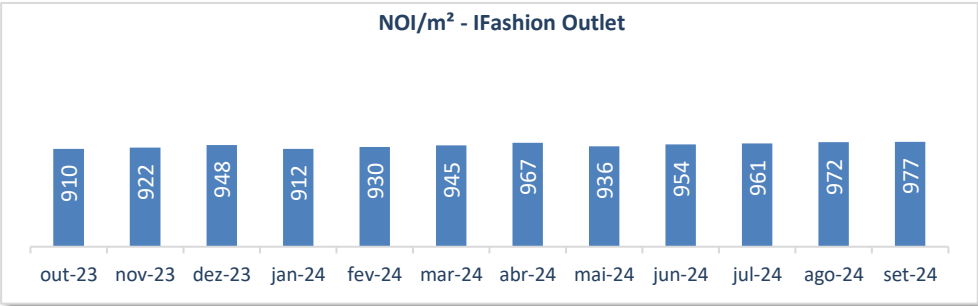
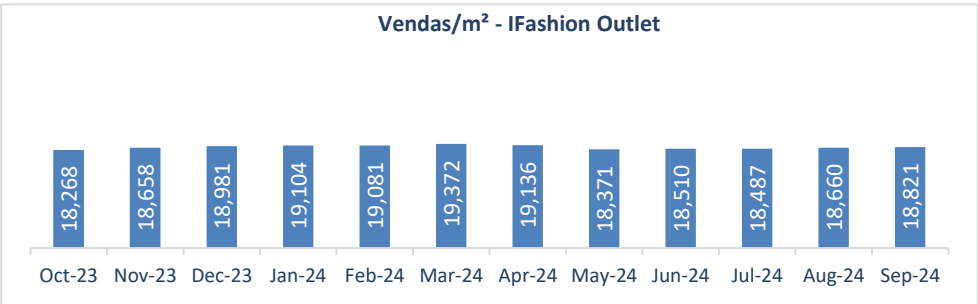


| PRINCIPAIS OPERAÇÕES | ABL    |
|----------------------|--------|
| Nike                 | 991 m² |
| Puma                 | 640 m² |
| Schutz               | 818 m² |
| Adidas               | 604 m² |
| Hugo Boss            | 404 m² |

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

| Imóveis              | 1S24 | 3S24 | 1S25 |
|----------------------|------|------|------|
| Outlet Novo Hamburgo | 32   | 10.4 | 10.6 |

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

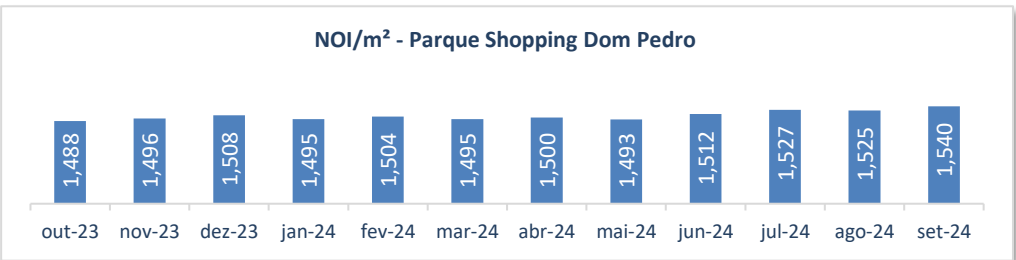
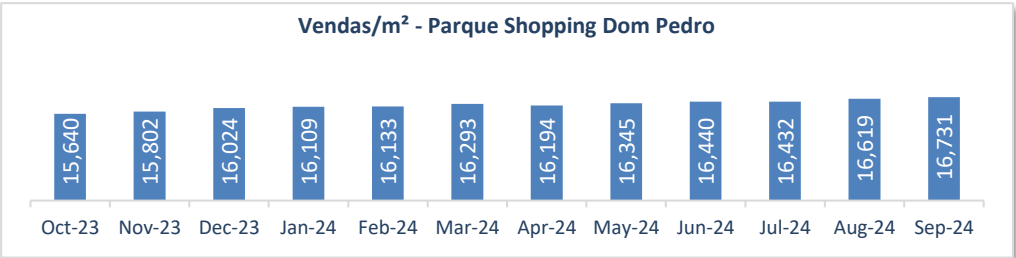
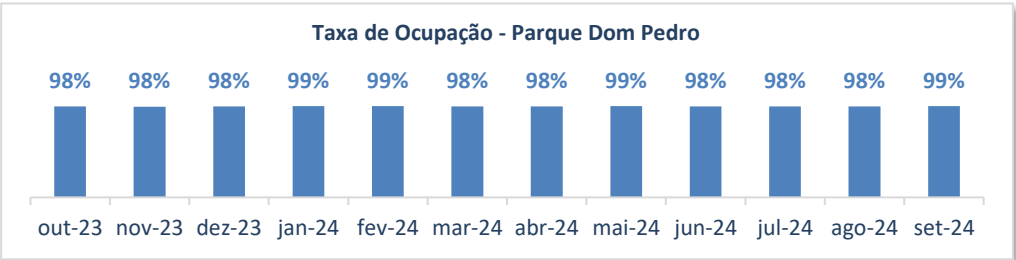


PARQUE DOM PEDRO SHOPPING (VIA HPDP11)



| PARQUE DOM PEDRO SHOPPING |                                                                  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Endereço:                 | Av. Guilherme Campos, 500 – Jardim Santa Genebra – Campinas - SP |
| Ano de Entrega:           | 2002                                                             |
| Área Terreno:             | 461,200 m²                                                       |
| ABL Total:                | 126,500 m²                                                       |
| % HPDP11                  | 10.53%                                                           |
| ABL Própria – HPDP11:     | 12,847 m²                                                        |
| % CPSH11 no HPDP11:       | 25.65% do PL do Fundo                                            |
| ABL Própria – CPSH11:     | 3,494                                                            |
| Ocupação Total:           | 98.5%                                                            |
| Vendas/m² LTM:            | R\$ 16,731                                                       |
| NOI/m² LTM:               | R\$ 1,540                                                        |

| Principais Operações | ABL      |
|----------------------|----------|
| C&A                  | 2.743 m² |
| Centauro             | 1.946 m² |
| Decathlon            | 3.363 m² |
| Fast Shop            | 862 m²   |
| Magazine Luiza       | 1.317 m² |

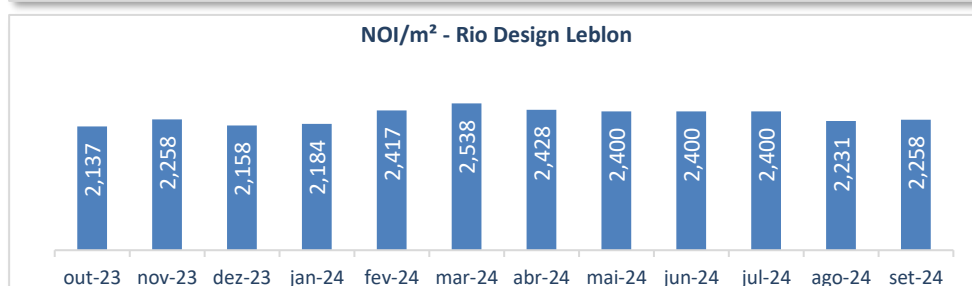
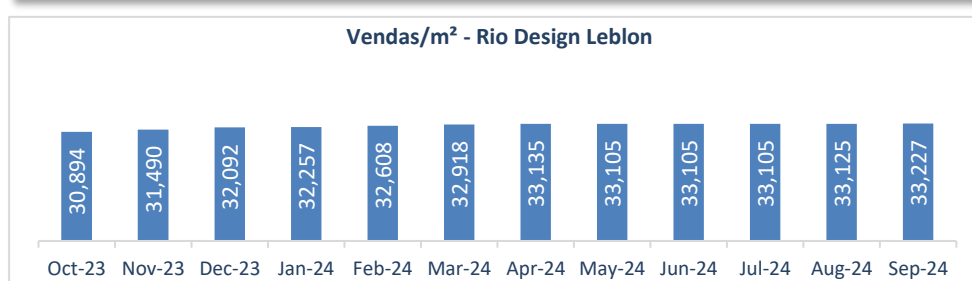
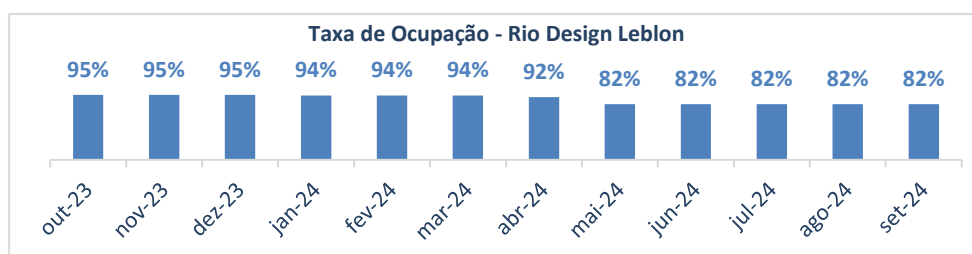


### RIO DESIGN LEBLON (VIA JGP DESIGN LEBLON)



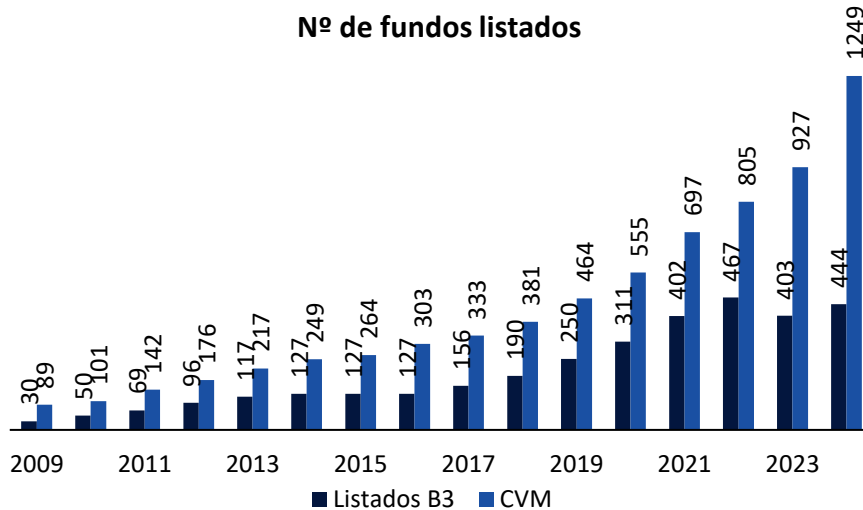
| RIO DESIGN LEBLON                    |                                                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Endereço:                            | Av. Ataulfo Paiva, 270 – Leblon – Rio de Janeiro - RJ |
| Ano de Entrega:                      | 1983                                                  |
| Área Privativa:                      | 7,350 m <sup>2</sup>                                  |
| ABL Total:                           | 5,672 m <sup>2</sup>                                  |
| % JGP Rio Design Leblon              | 100%                                                  |
| ABL Própria – JGP Rio Design Leblon: | 5,672 m <sup>2</sup>                                  |
| % CPSH11 no HPDP11:                  | 19.5% do PL do Fundo                                  |
| ABL Própria – CPSH11:                | 1,049                                                 |
| Ocupação Total:                      | 81.8%                                                 |
| Vendas/m <sup>2</sup> LTM:           | R\$ 33,227                                            |
| NOI/m <sup>2</sup> LTM:              | R\$ 2,258                                             |

| 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> |

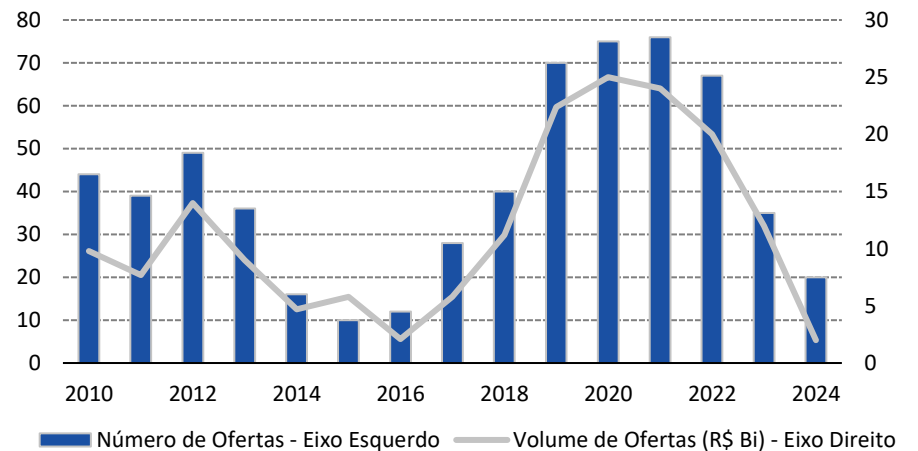


## Indústria de FII

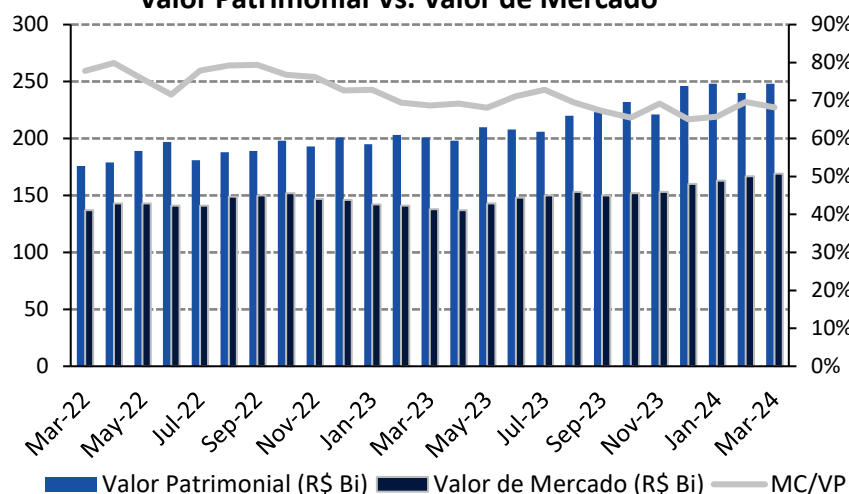
**Nº de fundos listados**



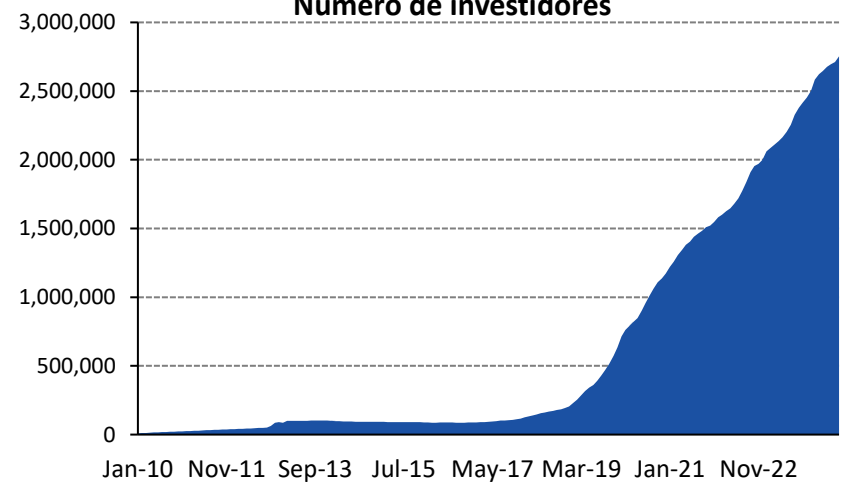
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



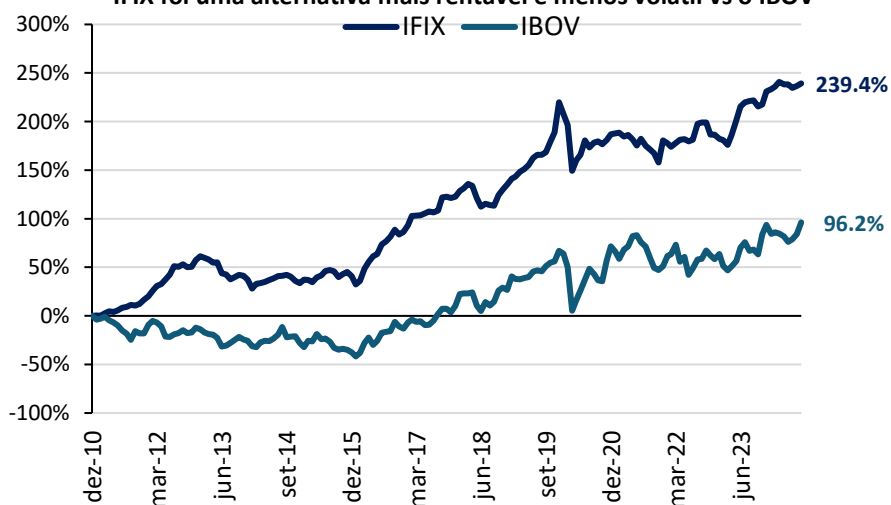
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



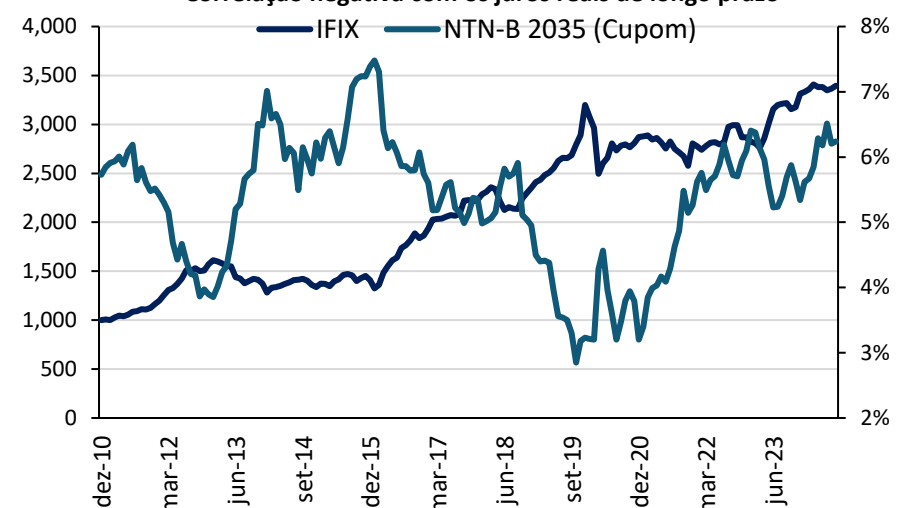
**Número de investidores**



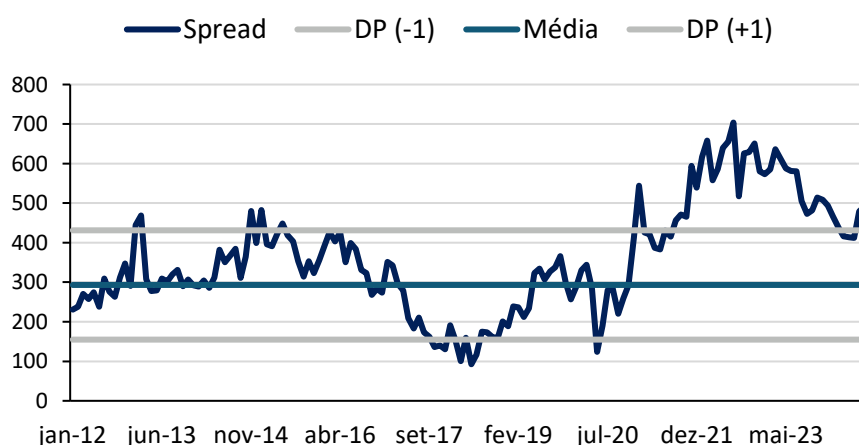
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



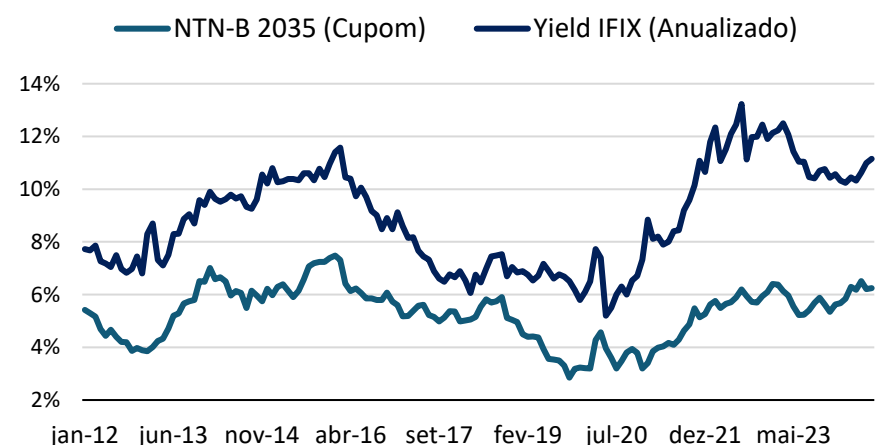
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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

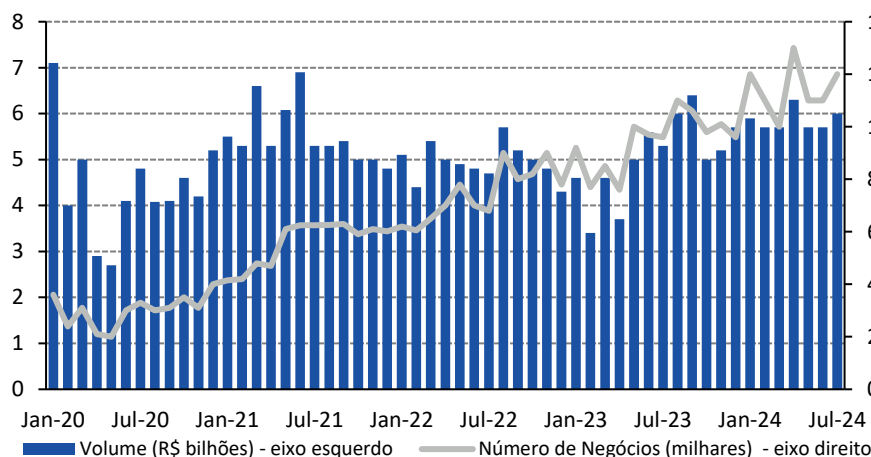


**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**

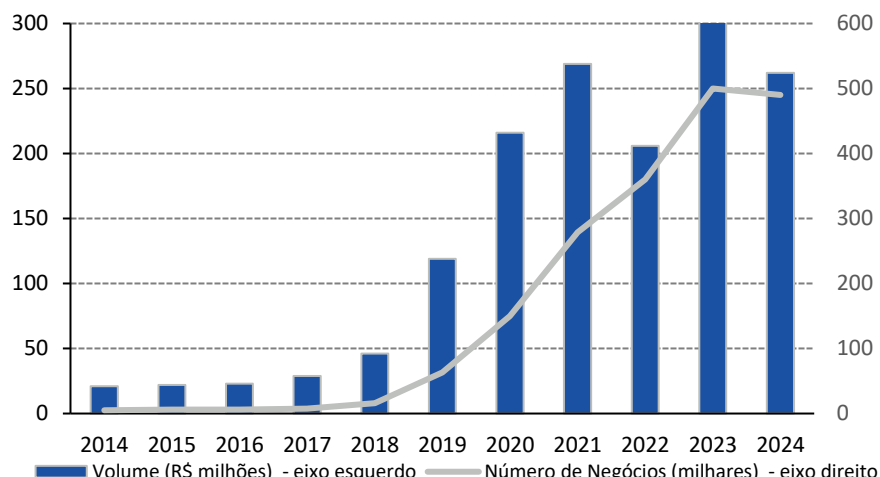


### Indústria de FII

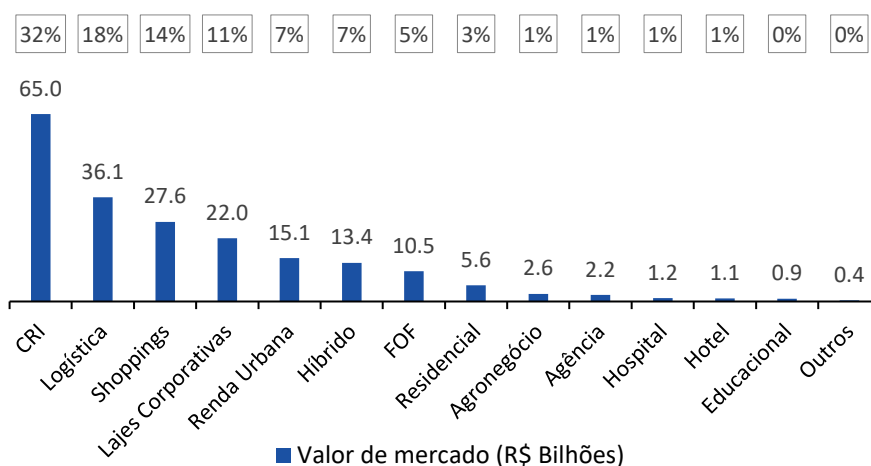
#### Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



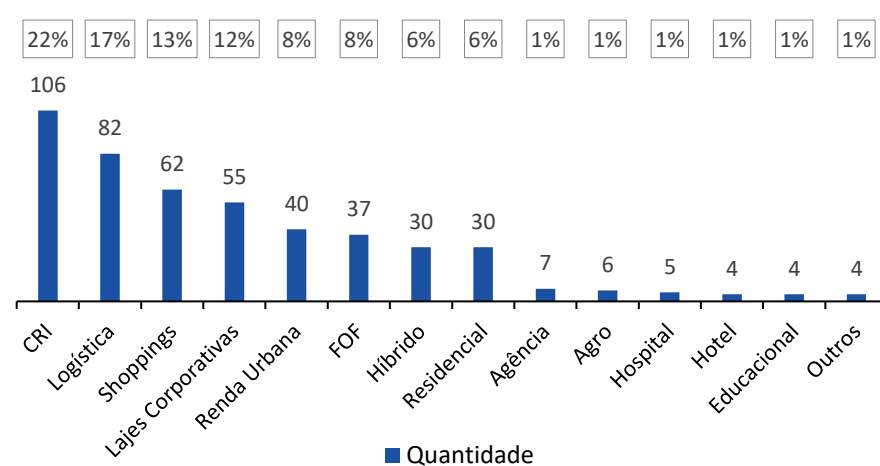
#### Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



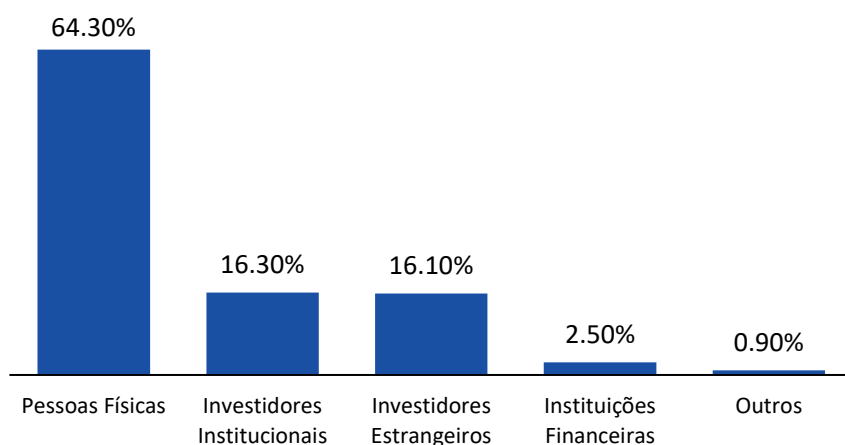
#### Valor de mercado (R\$ Bilhões)



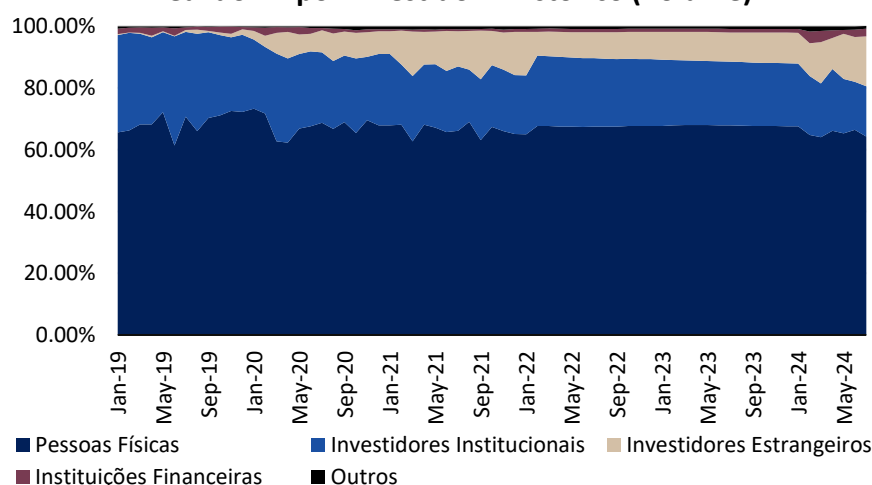
#### Quantidade de FIIs listados



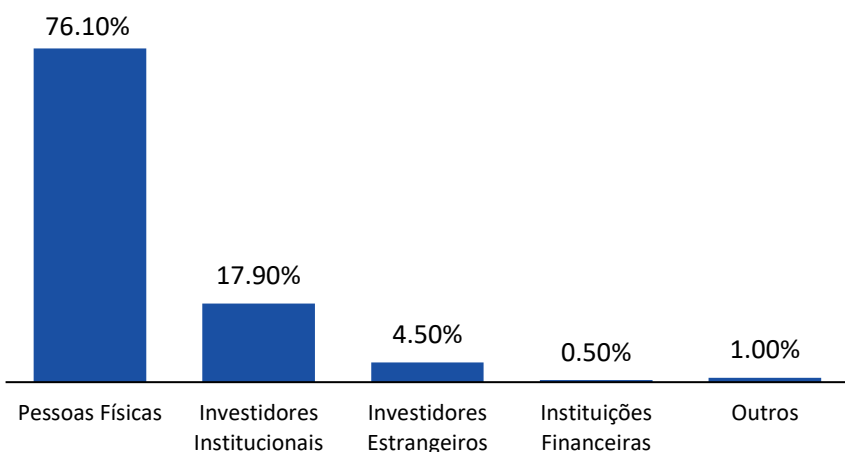
#### Volume Negociado (%)



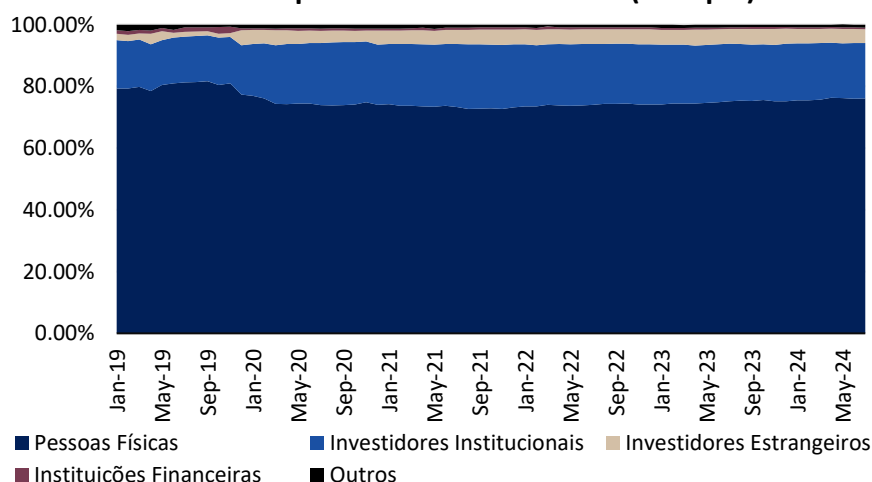
#### Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



#### Estoque (%)



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



GLOSSÁRIO

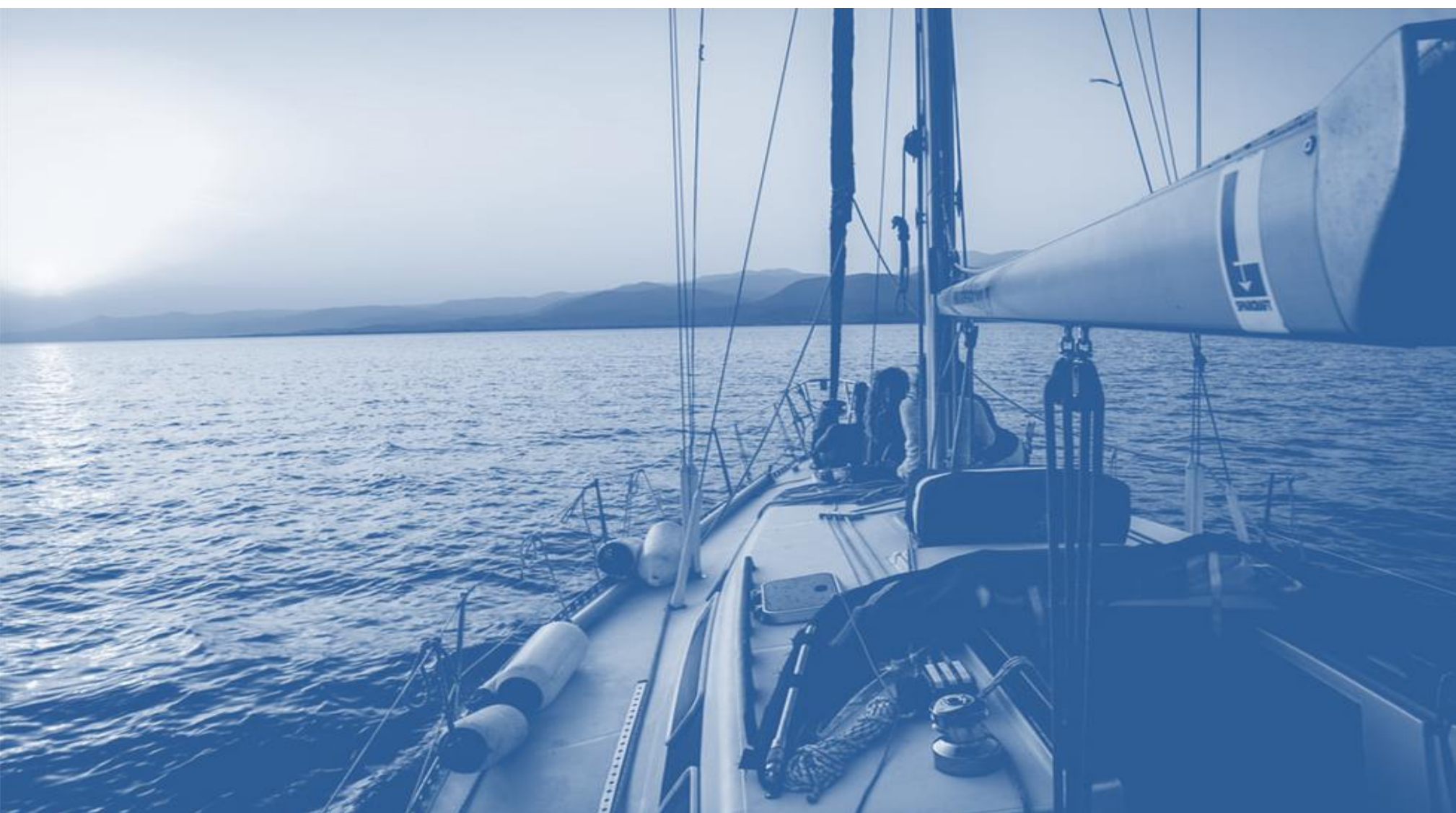


| Termos                           | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 (m²) 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)

