



CNPJ:  
47.896.665/0001-99

Início do Fundo:  
23/02/2023

Administrador:  
BTG Pactual

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

Gestor:  
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:  
FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

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

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

Quantidade de Cotas:  
4,307,461

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

Relatório Gerencial de Janeiro de 2024



**RESUMO**

|                                                                  |                                       |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Valor de Mercado (R\$/Cota) <sup>1</sup> :<br><b>R\$ 109.64</b>  | Quantidade de cotistas:<br><b>415</b> |
| Valor Patrimonial (R\$/Cota) <sup>1</sup> :<br><b>R\$ 118.90</b> |                                       |
| Valor de Mercado:<br><b>R\$ 472,270,024</b>                      |                                       |
| Patrimônio Líquido:<br><b>R\$ 512,179,427</b>                    |                                       |
| Último rendimento (R\$/Cota):<br><b>R\$ 1,00</b>                 |                                       |
| Dividend Yield <sup>1</sup> :<br><b>11.51%</b>                   |                                       |

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 31/01/2024.

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

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

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

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

## Resumo

No mês de janeiro, registramos significativas remessas relacionadas ao desempenho do mês de dezembro, marcando um período de particular relevância em termos de resultados para o Fundo.

Nesse contexto, o resultado mensal atingiu o patamar expressivo de R\$ 2,06 por cota, estabelecendo-se como o maior rendimento mensal do Fundo até o momento.

Desse resultado, efetuamos uma distribuição de R\$ 1,00 por cota, consolidando um resultado acumulado de R\$ 1,25 por cota para o Fundo. No âmbito das posições indiretas, implementamos movimentações estratégicas. A gestão avalia que essas posições são fundamentais para otimizar a gestão do portfólio do Fundo, destacando a maior liquidez desses ativos e a ausência de custos imobiliários associados a essas transações.

Essas posições não apenas conferem maior precisão à realização de ganhos extraordinários, tornando o dividendo mais previsível e estável, como também reforçam a robustez do portfólio.

No mesmo mês, efetuamos o pagamento de uma parcela substancial referente ao Iguatemi Bosque Fortaleza, totalizando R\$ 93 milhões.

Em fevereiro, alcançamos um marco significativo ao concluir a captação da 3ª oferta do Fundo, atingindo 100% do valor proposto, ou seja, R\$ 320 milhões. Essa captação, direcionada a investidores qualificados, destaca-se como uma conquista extraordinária para o Fundo.

Adicionalmente, em fevereiro, consolidamos a aquisição de uma participação no I Fashion Outlet Novo Hamburgo. Localizado estrategicamente em Novo Hamburgo e sob a administração e controle da Iguatemi, o outlet destaca-se por sua localização privilegiada nas margens da BR-116, uma das principais vias de acesso da região metropolitana de Porto Alegre à capital gaúcha.

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo também desfruta de uma posição estratégica ao longo da rodovia de trânsito em direção à Serra Gaúcha, um dos principais destinos turísticos do Brasil. Com um terreno amplo em relação às necessidades atuais, o empreendimento apresenta potencial para futuras expansões.

O Outlet abriga uma diversidade de operações nacionais e internacionais, destacando-se marcas renomadas como Hugo Boss, Lacoste, Nike, Adidas e Puma. Essa variedade de marcas consolida a atratividade do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, oferecendo aos consumidores uma experiência de compras diversificada e única.

## PROJEÇÃO DE DESEMPENHO DO FUNDO

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

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

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

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

RESULTADO MENSAL

| DRE - Capitânia Shoppings                    | ago-23    | set-23    | out-23     | nov-23    | dez-23      | jan-24    | Acumulado - 2024 |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-------------|-----------|------------------|
| Receitas                                     | 895,202   | 2,100,751 | 8,905,695  | 3,034,666 | 26,989,917  | 9,998,080 | 9,998,080        |
| Receitas Imobiliárias <sup>1</sup>           | 632,867   | 657,135   | 3,074,261  | 2,264,878 | 3,093,179   | 4,603,634 | 4,603,634        |
| Reavaliação de Imóveis                       | -         | -         | -          | -         | 17,991,732  | -         | -                |
| Receitas com Cotas de Fundos de RF           | 136,396   | 125,275   | 30,625     | 43,387    | 89,764      | 71,360    | 71,360           |
| Ajuste a valor justo dos Ativos <sup>2</sup> | 125,939   | 1,318,341 | 5,800,808  | 726,400   | 5,815,242   | 5,323,086 | 5,323,086        |
| Despesas                                     | -41,217   | -58,797   | -55,231    | -20,363   | -48,143     | -401,112  | -401,112         |
| Taxa de Administração                        | -36,820   | -35,659   | -39,817    | -41,008   | -40,958     | -56,284   | -56,284          |
| Taxa de Gestão                               | -         | -         | -          | -         | -           | -335,127  | -335,127         |
| Outras despesas                              | -4,397    | -23,139   | -15,414    | 20,645    | -7,185      | -9,701    | -9,701           |
| Resultado                                    | 853,985   | 2,041,954 | 8,850,464  | 3,014,303 | 26,941,774  | 9,596,968 | 9,596,968        |
| Resultado / Cota                             | 0.29      | 0.61      | 2.65       | 0.90      | 6.25        | 2.23      | 2.23             |
| Ajuste para distribuição do Resultado        | 495,230   | 80,105    | -5,692,886 | -466,099  | -22,803,579 | -709,198  | -709,198         |
| Inadimplência com Rendas                     | -         | -         | 52,859     | -         | -           | -         | -                |
| Valores a Receber                            | -27,579   | 84,581    | -1,064,860 | -129,503  | -1,271,970  | -812,689  | -812,689         |
| Ajuste a Valor Justo dos Ativos              | 522,809   | -22,475   | -4,762,541 | -309,471  | -21,523,872 | 99,002    | 99,002           |
| Outros                                       | -         | 18,000    | 81,656     | -27,125   | -7,738      | 4,490     | 4,490            |
| Retenção de Rendimento Semestral             | -         | -         | -          | -         | -1,633,612  | -         | -                |
| Resultado Caixa                              | 1,349,215 | 2,122,059 | 3,157,578  | 2,548,203 | 4,138,195   | 8,887,770 | 8,887,770        |
| Quantidade de Cotas                          | 2,955,222 | 3,340,000 | 3,340,000  | 3,340,000 | 4,307,461   | 4,307,461 | 4,307,461        |
| Resultado Caixa / Cota                       | 0.46      | 0.64      | 0.95       | 0.76      | 0.96        | 2.06      | 2.06             |
| Distribuição                                 | 374,000   | 2,471,600 | 3,340,000  | 3,340,000 | 4,738,207   | 4,307,461 | 4,307,461        |
| Distribuição / Cota                          | 1.10      | 0.74      | 1.00       | 1.00      | 1.10        | 1.00      | 1.00             |
| Distribuição Recibos                         | -         | -         | -          | -         | 105,970     | 740,226   | 740,226          |
| Dividend Yield a.a. (cota mercado)           | 12.64%    | 8.69%     | 12.00%     | 12.03%    | 12.77%      | 11.51%    | 11.51%           |
| Dividend Yield a.a. (cota emissão)           | 14.03%    | 9.25%     | 12.68%     | 12.68%    | 14.03%      | 12.68%    | 12.68%           |

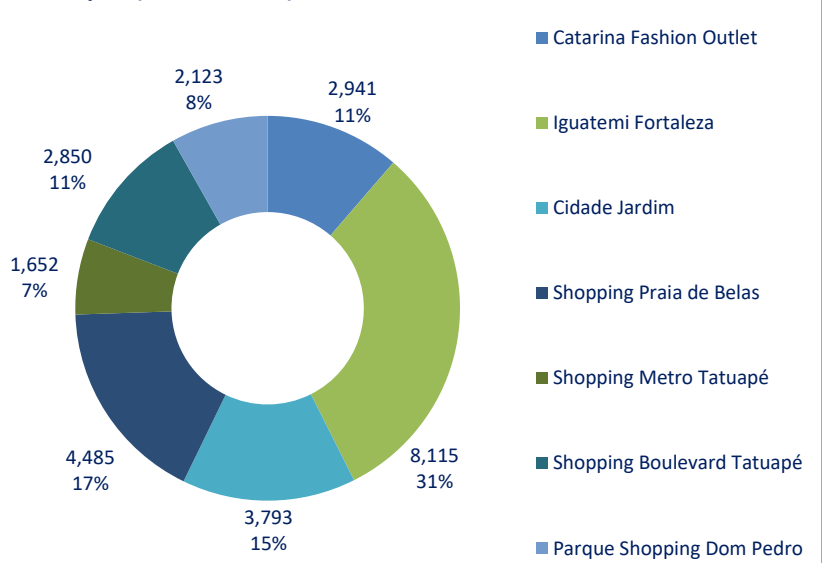
<sup>1</sup> Remessa dos shoppings.  
<sup>2</sup> Marcação a mercado dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Impacto em julho referente ao veículo que detem participação no Shopping Cidade Jardim.  
\*Distribuição para o ticker CPSH11

| DRE (regime de caixa)    | ago-23    | set-23    | out-23    | nov-23    | dez-23    | jan-24    | Acumulado - 2024 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Resultado Shoppings      | 605,288   | 741,716   | 2,062,260 | 2,135,375 | 1,821,209 | 3,790,945 | 3,790,945        |
| Resultado FIIs           | 44,870    | 407,135   | 529,859   | 110,820   | 1,102,061 | 5,406,683 | 5,406,683        |
| Resultado CRIs           | 603,878   | 888,730   | 581,064   | 306,109   | 1,181,041 | 15,405    | 15,405           |
| Resultado Financeiro     | 136,396   | 125,275   | 30,625    | 43,387    | 89,764    | 71,360    | 71,360           |
| Despesas Fundo           | -41,217   | -40,797   | -46,231   | -47,488   | -55,880   | -396,621  | -396,621         |
| Resultado                | 1,349,215 | 2,122,059 | 3,157,578 | 2,548,203 | 4,138,195 | 8,887,771 | 8,887,771        |
| Resultado/Cota           | 0.46      | 0.64      | 0.95      | 0.76      | 0.96      | 2.06      | 2.06             |
| Resultado                | 8,887,771 |           |           |           |           |           |                  |
| Resultado Distribuído    | 5,047,687 |           |           |           |           |           |                  |
| Resultado Acumulado      | 5,367,724 |           |           |           |           |           |                  |
| Resultado Acumulado/Cota | 1.25      |           |           |           |           |           |                  |

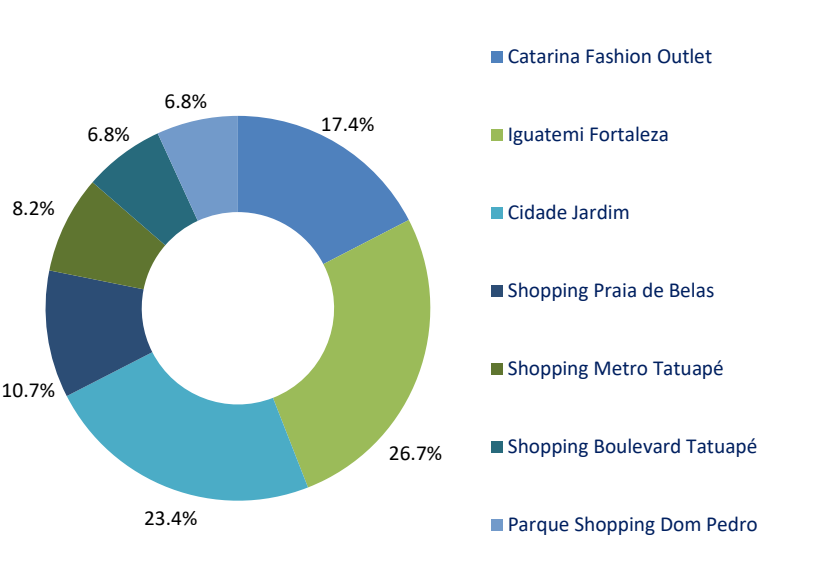
PORTFÓLIO DE ATIVOS

| Ativos                     | ABL Total (m²) | ABL Propria (m²) | Participação (%) | % - ABL Própria | Administradora |
|----------------------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| Catarina Fashion Outlet    | 29,409         | 2,941            | 10.0%            | 11.3%           | JHSF           |
| Iguatemi Fortaleza         | 90,165         | 8,115            | 9.0%             | 31.3%           | JCC            |
| Cidade Jardim              | 47,080         | 3,793            | 8.1%             | 14.6%           | JHSF           |
| Shopping Praia de Belas    | 44,849         | 4,485            | 10.0%            | 17.3%           | Iguatemi       |
| Shopping Metro Tatuapé     | 36,462         | 1,652            | 4.5%             | 6.4%            | AD Shopping    |
| Shopping Boulevard Tatuapé | 19,003         | 2,850            | 15.0%            | 11.0%           | AD Shopping    |
| Parque Shopping Dom Pedro  | 126,500        | 2,123            | 1.7%             | 8.2%            | Allos          |
| Portfólio                  | 393,468        | 25,959           | 6.6%             | 100.00%         |                |

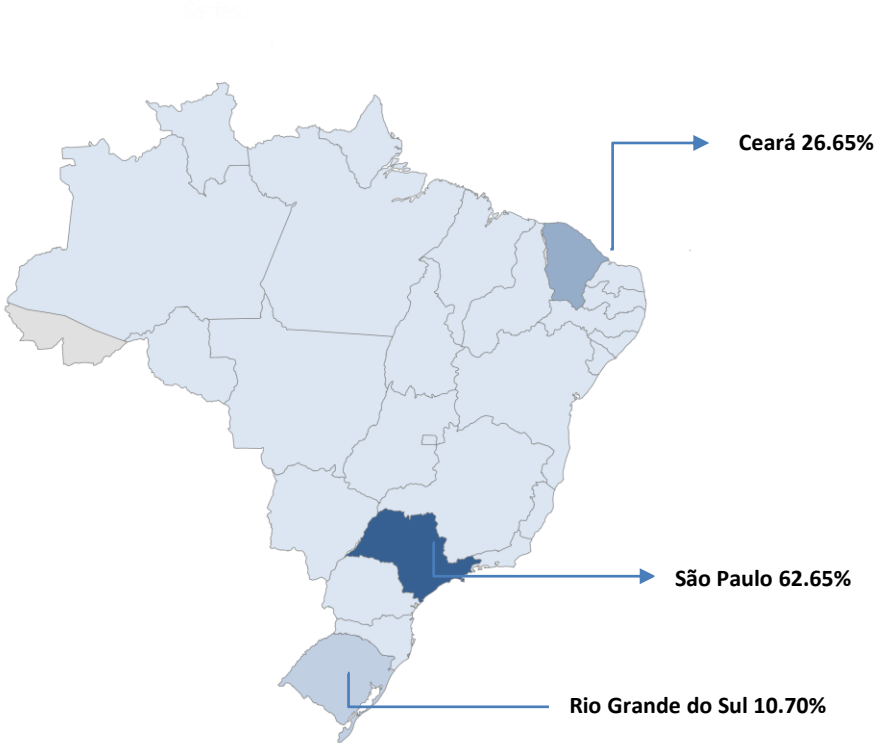
ABL Propria (Portfólio - M²)



% NOI Fundo (Portfólio - %)



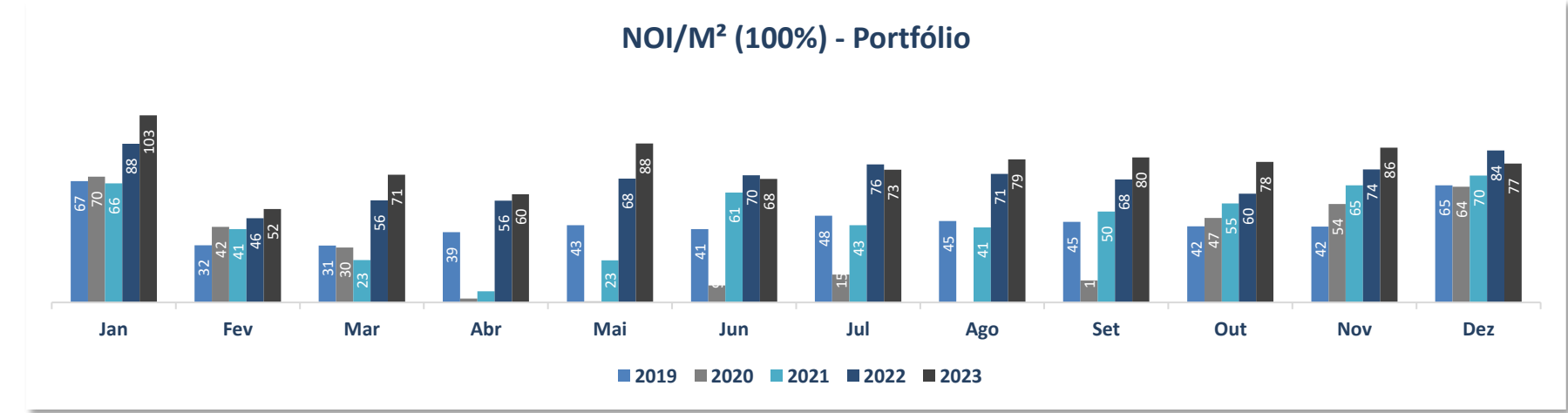
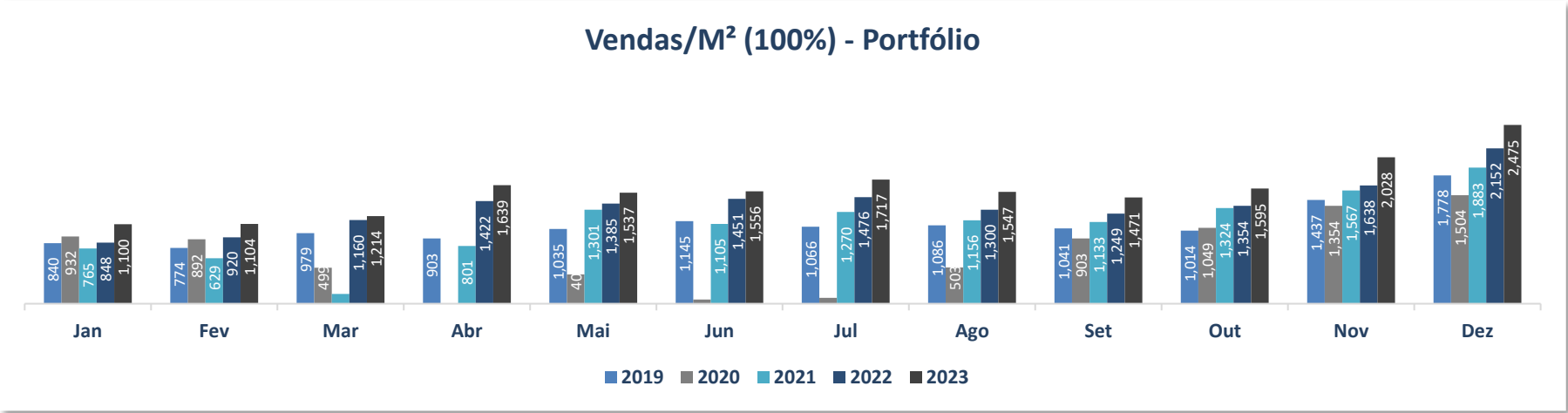
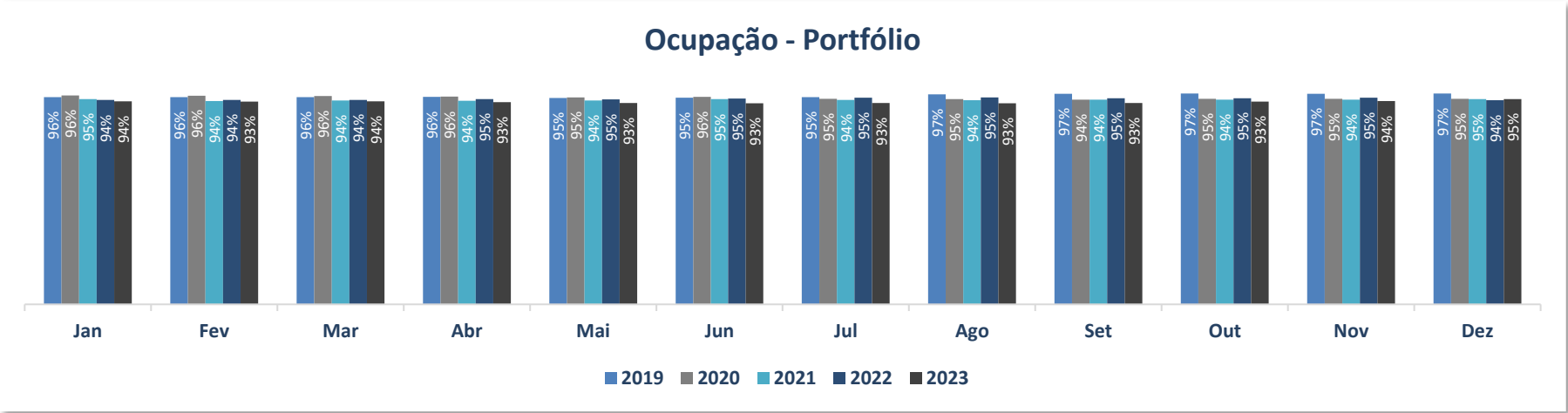
Distribuição Geográfica - Participação no NOI (LTM)



INDICADORES OPERACIONAIS

| Dez/23                     |               |            |          | Vendas 100%  |                        | NOI 100%     |                        |
|----------------------------|---------------|------------|----------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| PORTFÓLIO                  | % da Carteira | ABL (100%) | Ocupação | R\$/m² (LTM) | R\$/m² vs Dez 22 (LTM) | R\$/m² (LTM) | R\$/m² vs Dez 22 (LTM) |
| Catarina Fashion Outlet    | 16.75%        | 29,409     | 100.0%   | 38,338       | 15.3%                  | 2,870        | 15.9%                  |
| Iguatemi Fortaleza         | 28.22%        | 90,165     | 94.3%    | 22,374       | 7.0%                   | 1,592        | 9.3%                   |
| Cidade Jardim*             | 22.66%        | 47,080     | 99.6%    | 41,653       | -8.6%                  | 3,117        | -4.6%                  |
| Shopping Praia de Belas    | 12.20%        | 44,849     | 83.9%    | 14,217       | 4.3%                   | 1,156        | -5.6%                  |
| Shopping Metro Tatuapé     | 8.14%         | 36,462     | 95.4%    | 23,261       | 4.3%                   | 2,410        | 5.1%                   |
| Shopping Boulevard Tatuapé | 5.29%         | 19,003     | 97.3%    | 18,117       | 7.4%                   | 1,155        | 3.3%                   |
| Parque Shopping Dom Pedro  | 6.74%         | 126,500    | 98.2%    | 16,024       | 10.4%                  | 1,563        | 10.1%                  |
| Shoppings AAA (CPSH11)     | 100.0%        | 393,468    | 94.6%    | 27,840       | 4.6%                   | 2,057        | 4.8%                   |

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



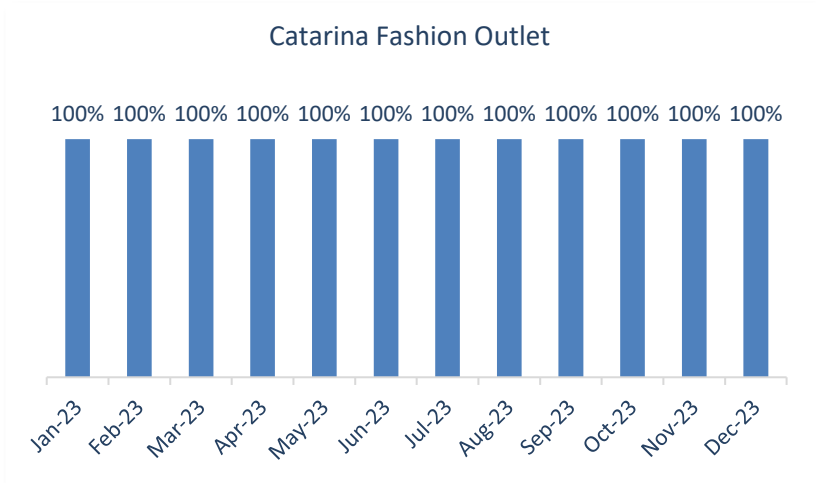
<sup>1</sup>Ponderado pela participação do ativo no fundo.

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 m <sup>2</sup>                                            |
| ABL Total:                           | 29,409 m <sup>2</sup>                                             |
| <sup>1</sup> Participação Adquirida: | 10.0%                                                             |
| ABL Própria:                         | 2.941 m <sup>2</sup>                                              |
| Ocupação Atual:                      | 100%                                                              |
| Vendas/m <sup>2</sup> LTM:           | R\$ 38,338 / m <sup>2</sup>                                       |
| NOI/m <sup>2</sup> LTM:              | R\$ 2,870 / m <sup>2</sup>                                        |

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

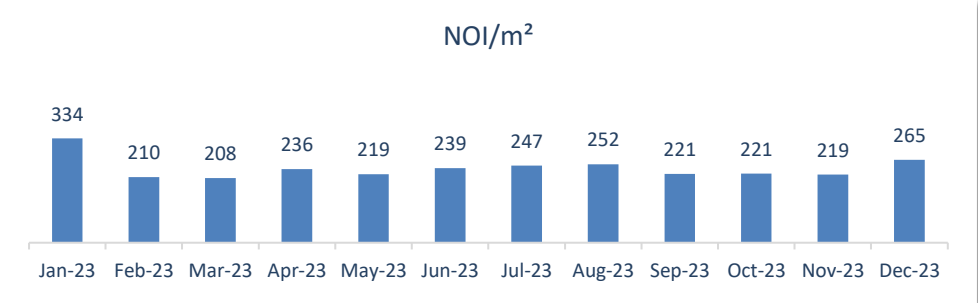
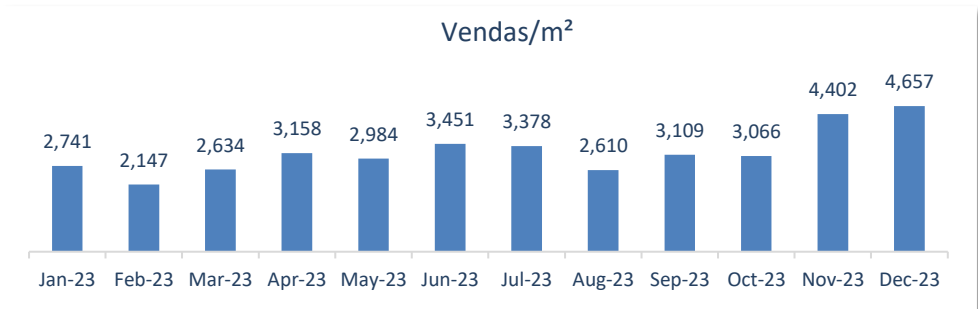


| PRINCIPAIS OPERAÇÕES | ABL                 |
|----------------------|---------------------|
| Nike                 | 1341 m <sup>2</sup> |
| Adidas               | 1031 m <sup>2</sup> |
| Gucci                | 555 m <sup>2</sup>  |
| Burberry             | 286 m <sup>2</sup>  |
| Track & Field   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

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

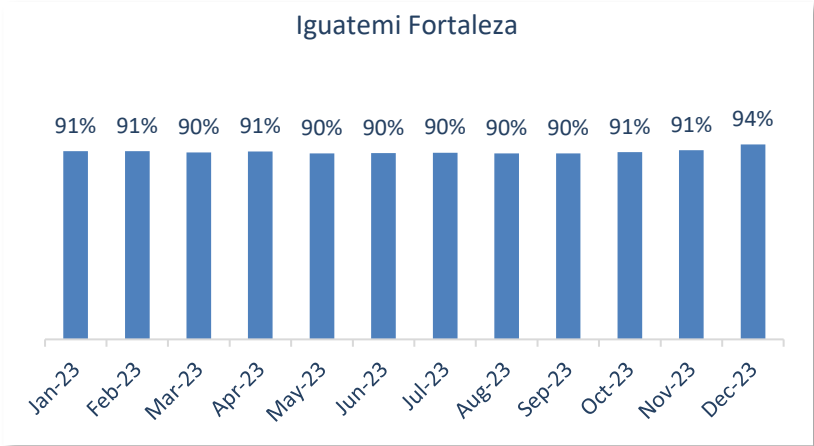
| Imóveis                 | R\$/m <sup>2</sup> | Pago | Pago | 1S24 | 2S24 | 1S25 |
|-------------------------|--------------------|------|------|------|------|------|
| Catarina Fashion Outlet | 32,001             | 32.3 | 23.5 | 14.3 | 14.7 | 15,8 |

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



IGUATEMI FORTALEZA

| IGUATEMI FORTALEZA       |                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Preço de Aquisição:      | R\$ 172,505,422                                               |
| Endereço:                | Av. Washington Soares, 85 –<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:          | 94.2%                                                         |
| Vendas/m² LTM:           | R\$ 22,374 / m²                                               |
| NOI/m² LTM:              | R\$ 1,592 / m²                                                |

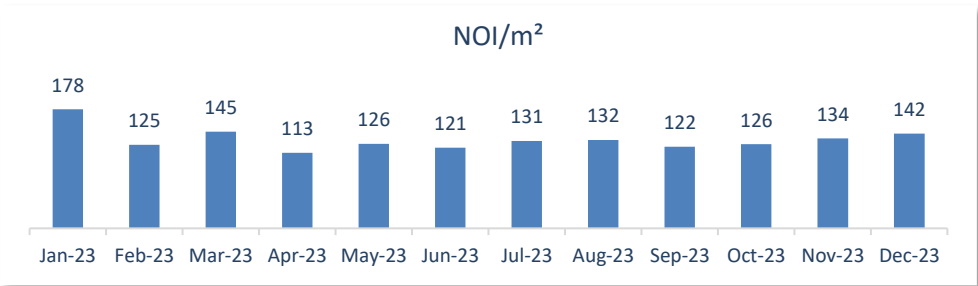
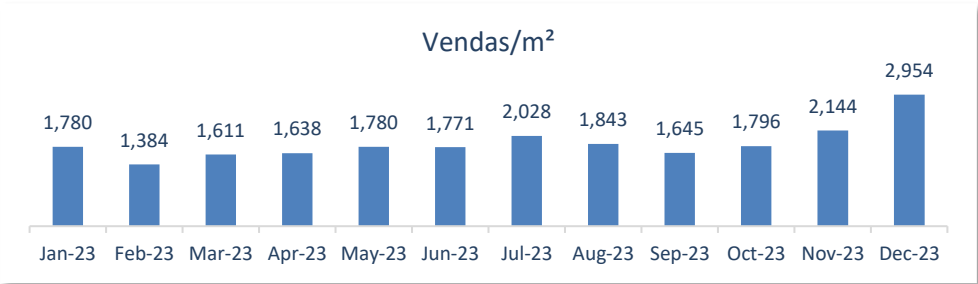


| PRINCIPAIS OPERAÇÕES  | ABL     |
|-----------------------|---------|
| Riachuelo             | 5522 m² |
| Pão de Açúcar         | 5415 m² |
| UCI Cinemas           | 5300 m² |
| Coco Bambu – Flagship | 3414 m² |
| Zara                  | 2830 m² |

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

| Imóveis            | R\$/m² | Pago | Pago | 2S24 | 1S25 |
|--------------------|--------|------|------|------|------|
| Iguatemi Fortaleza | 21,323 | 36.4 | 95.3 | 20.1 | 25.8 |

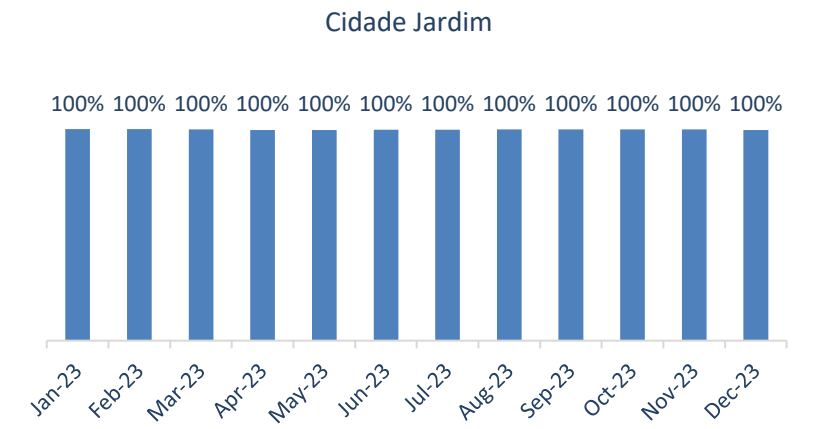
¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



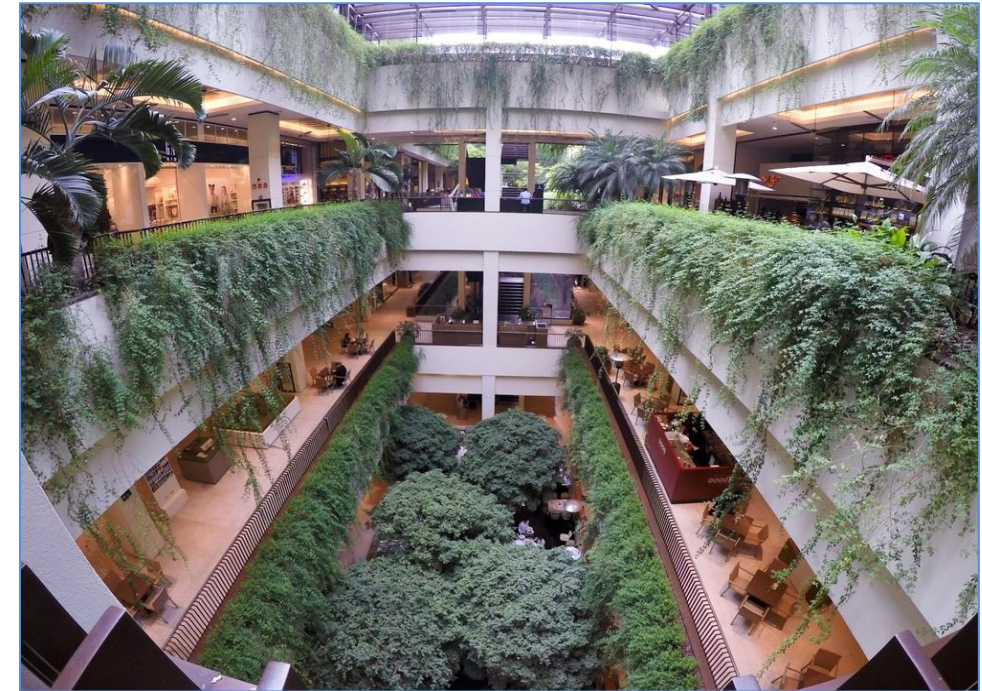
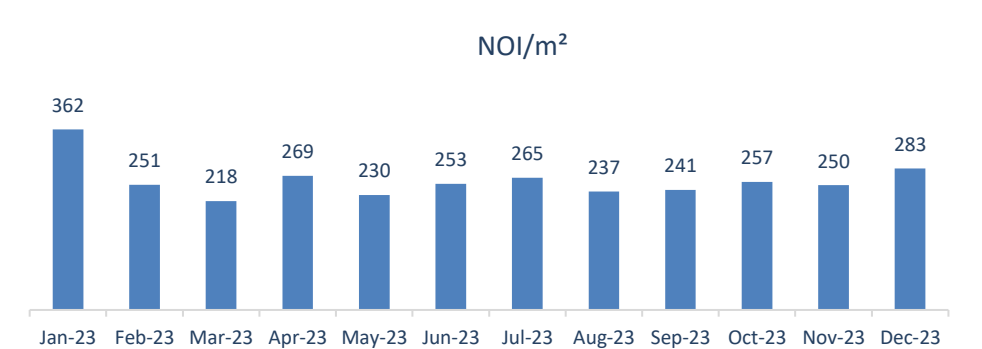
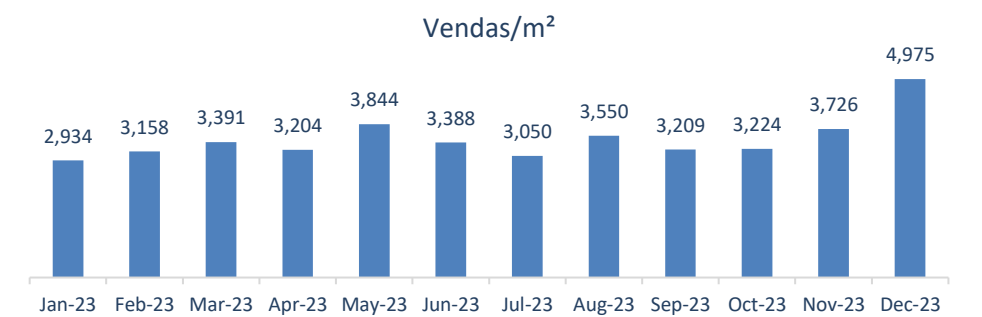
SHOPPING CIDADE JARDIM (VIA FII JHSF CAPITAL)



| SHOPPING CIDADE JARDIM  |                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| Preço de Aquisição:     | R\$ 105,000,000                                        |
| Endereço:               | Av. Magalhães de Castro, 12000<br>– Cidade Jardim – SP |
| Ano de Entrega:         | 2008                                                   |
| Área Terreno:           | 26,919 m²                                              |
| ABL Total:              | 47,080 m²                                              |
| Participação Adquirida: | 8.1%                                                   |
| ABL Própria:            | 3.813 m²                                               |
| Ocupação Atual:         | 99.8%                                                  |
| Vendas/m² LTM:          | R\$ 41,626 / m²                                        |
| NOI/m² LTM:             | R\$ 3,117 / m²                                         |

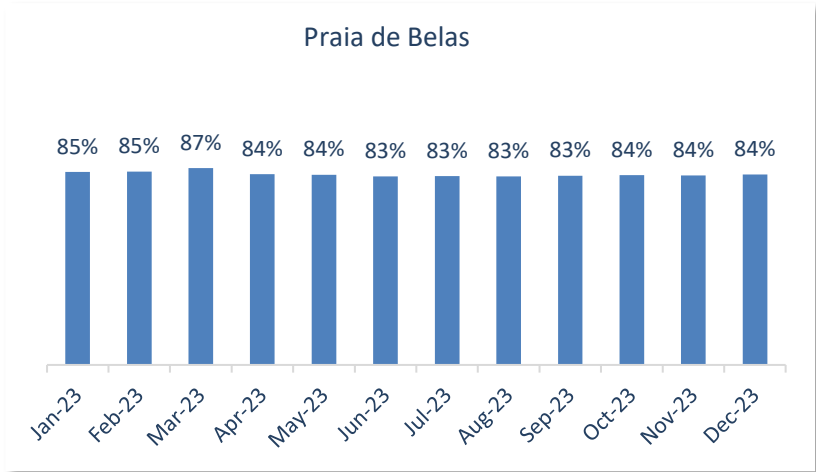


| PRINCIPAIS OPERAÇÕES | ABL     |
|----------------------|---------|
| Academia Reebok      | 5815 m² |
| Louis Vuitton        | 1422 m² |
| Hermés               | 354 m²  |
| Dior                 | 491 m²  |
| Gucci                | 572 m²  |



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:         | 83.9%                                                         |
| Vendas/m² LTM:          | R\$ 14,217 / m²                                               |
| NOI/m² LTM:             | R\$ 1,156 / m²                                                |

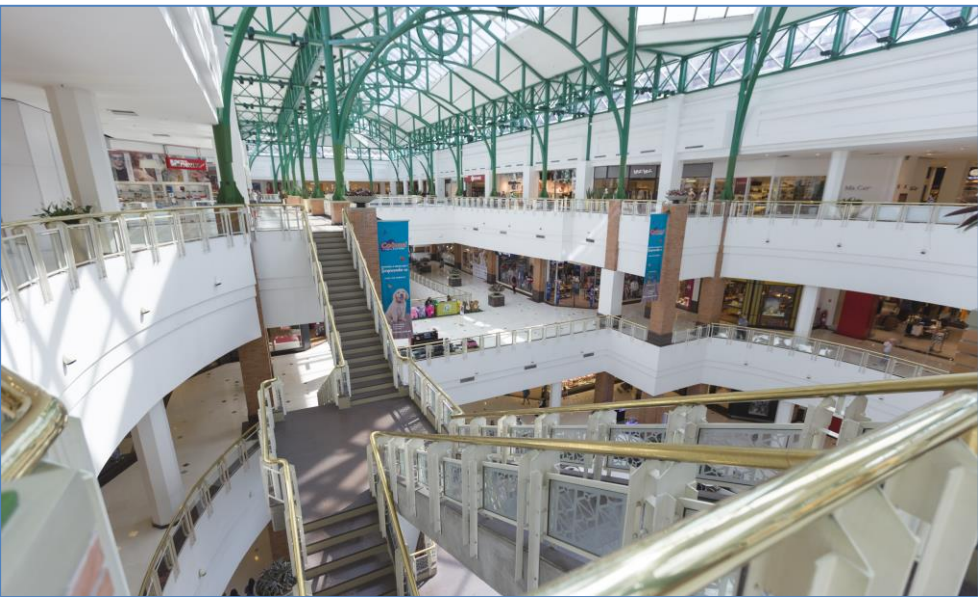
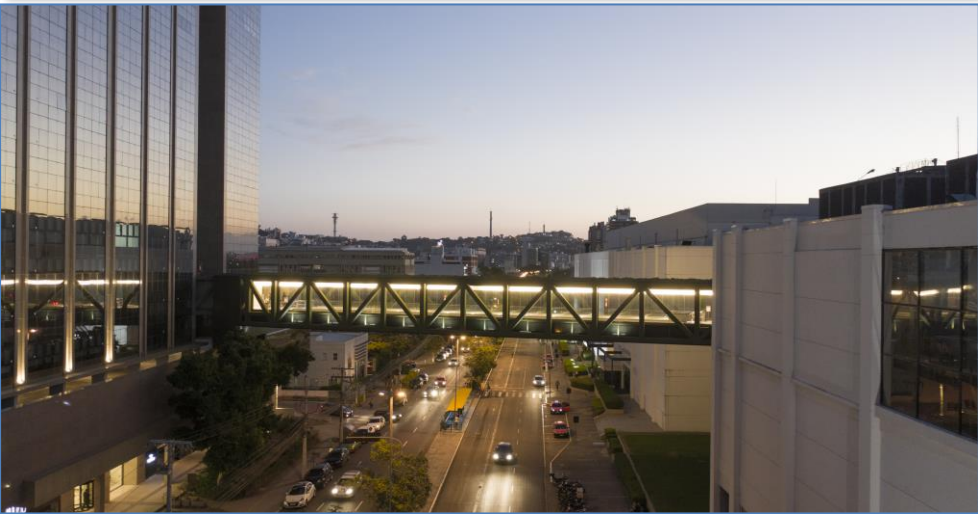
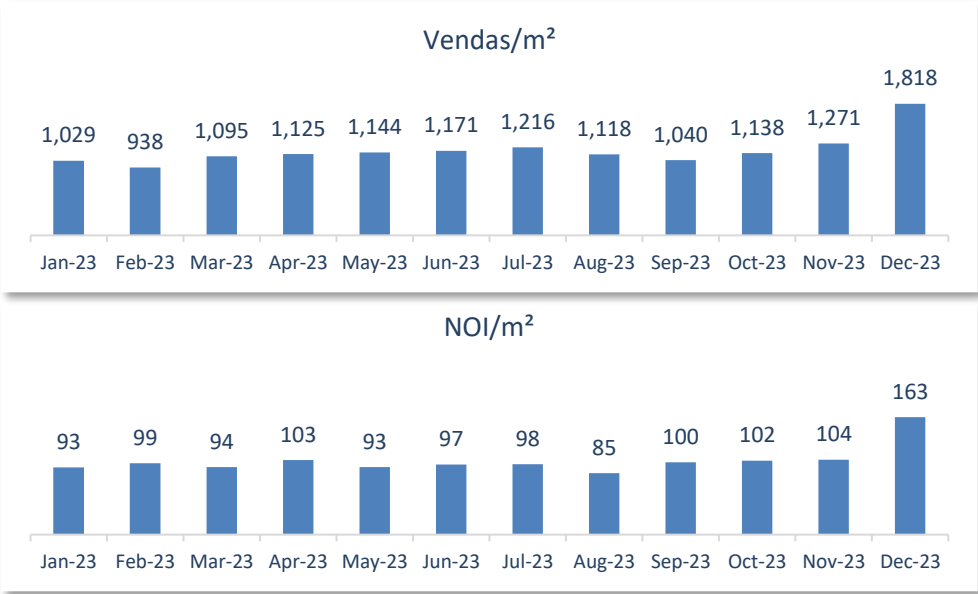


| PRINCIPAIS OPERAÇÕES  | ABL     |
|-----------------------|---------|
| Renner                | 3931 m² |
| Nacional Supermercado | 3235 m² |
| Decathlon             | 2452 m² |
| Fórmula Academia      | 942 m²  |
| Nike                  | 702 m²  |

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

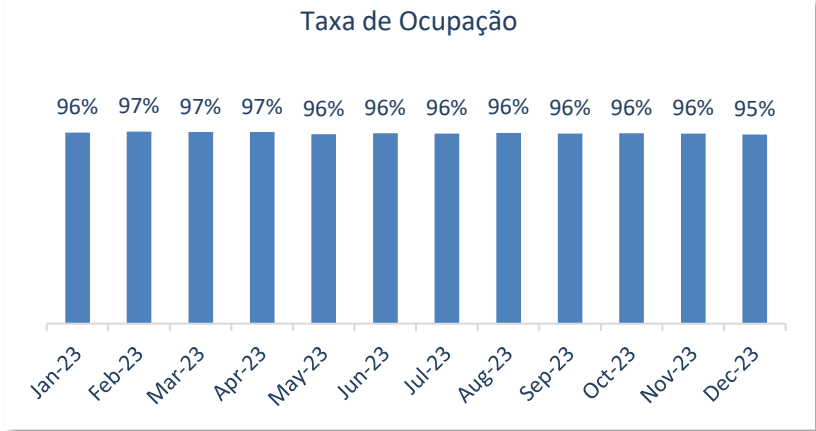
| Imóveis        | R\$/m² | Pago | 2S24 |
|----------------|--------|------|------|
| Praia de Belas | 16,723 | 37.5 | 37.5 |

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



SHOPPING METRO TATUAPÉ

| SHOPPING METRO TATUAPÉ  |                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------|
| Preço de Aquisição:     | R\$ 50,000,000                                     |
| Endereço:               | R. Domingos Agostin, 91 – Tatuapé – São Paulo – SP |
| Ano de Entrega:         | 1997                                               |
| Área Terreno:           | 36,774 m²                                          |
| ABL Total:              | 36,462 m²                                          |
| Participação Adquirida: | 4.53%                                              |
| ABL Própria:            | 1.652 m²                                           |
| Ocupação Atual:         | 95.9%                                              |
| Vendas/m² LTM:          | R\$ 23,261 / m²                                    |
| NOI/m² LTM:             | R\$ 2,410 / m²                                     |

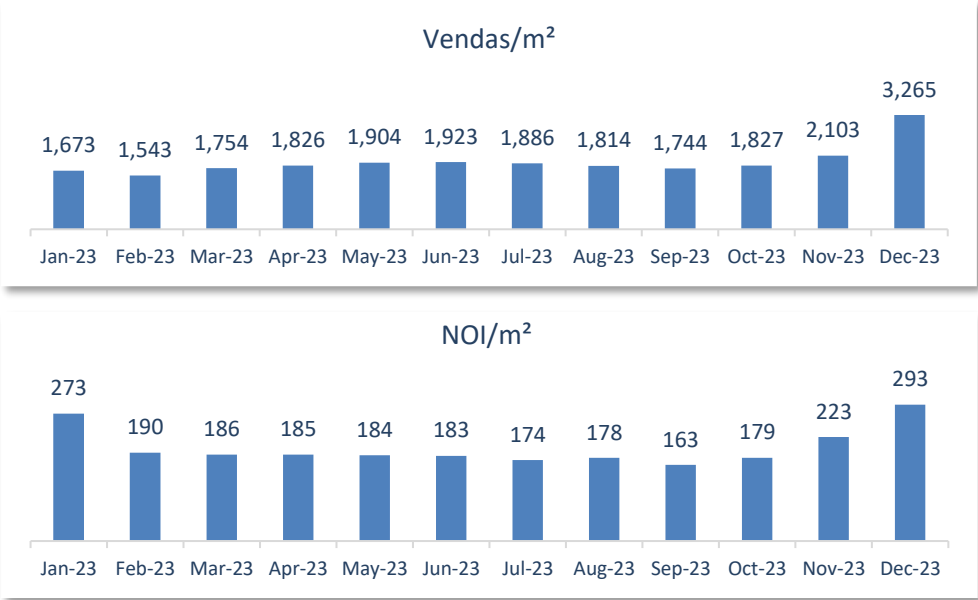


| PRINCIPAIS OPERAÇÕES | ABL     |
|----------------------|---------|
| Renner               | 3484 m² |
| C&A                  | 3053 m² |
| Mc Donalds           | 825 m²  |
| Ikesaki              | 875 m²  |
| Puma                 | 535 m²  |

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

| Imóveis       | R\$/m² | Pago | 2S24 |
|---------------|--------|------|------|
| Metro Tatuapé | 30,271 | 25.0 | 25.0 |

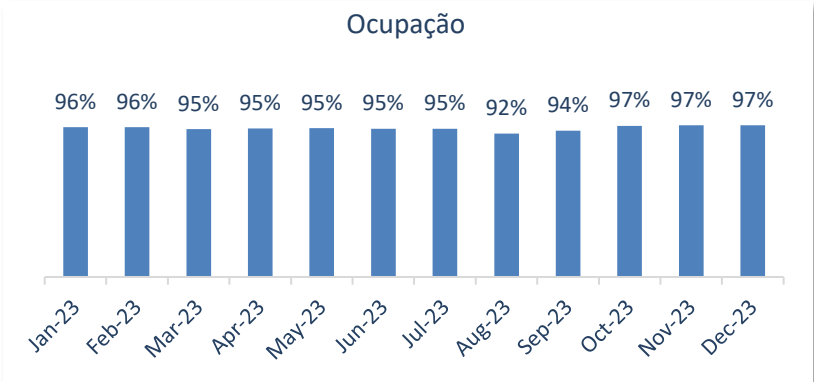
¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ



| SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ |                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------|
| Preço de Aquisição:        | R\$ 32,500,000                                     |
| Endereço:                  | R. Gonçalves Crespo, 78 – Tatuapé – São Paulo – SP |
| Ano de Entrega:            | 2007                                               |
| Área Terreno:              | 14,439 m²                                          |
| ABL Total:                 | 19,003 m²                                          |
| Participação Adquirida:    | 15.00%                                             |
| ABL Própria:               | 2.850 m²                                           |
| Ocupação Atual:            | 97.3%                                              |
| Vendas/m² LTM:             | R\$ 18,117 / m²                                    |
| NOI/m² LTM:                | R\$ 1,155 / m²                                     |

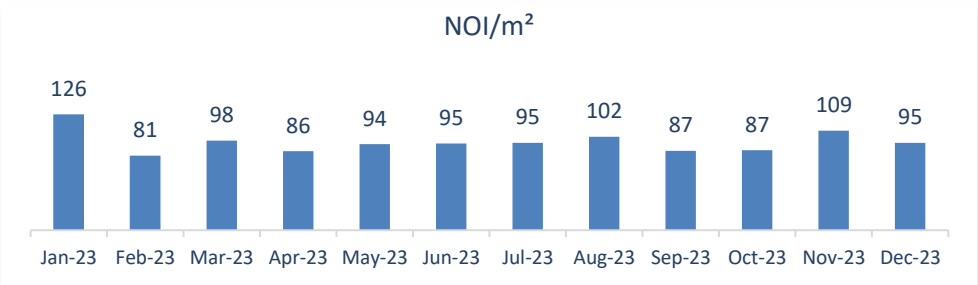
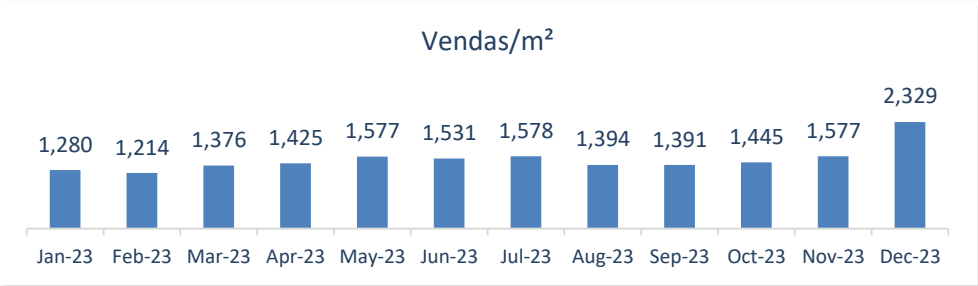


| PRINCIPAIS OPERAÇÕES | ABL     |
|----------------------|---------|
| Cinemark             | 2050 m² |
| Marisa               | 1852 m² |
| Besni                | 1852 m² |
| Pernambucanas        | 1048 m² |
| Outback Steakhouse   | 578 m²  |

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

| Imóveis       | R\$/m² | Pago  | 2S24  |
|---------------|--------|-------|-------|
| Metro Tatuapé | 11,402 | 16.25 | 16.25 |

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

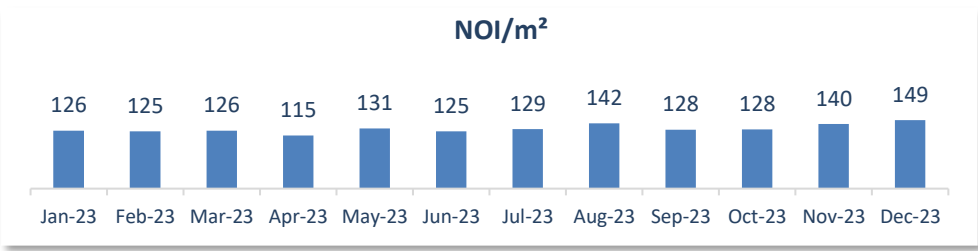
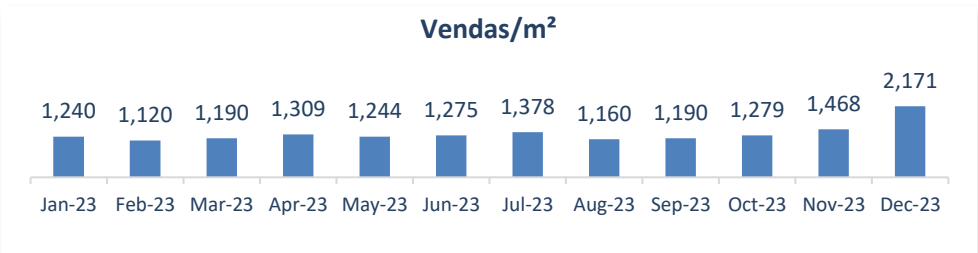
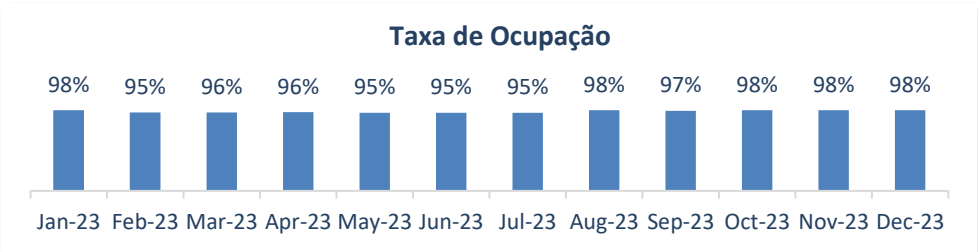


PARQUE DOM PEDRO SHOPPING (VIA HPDP11)



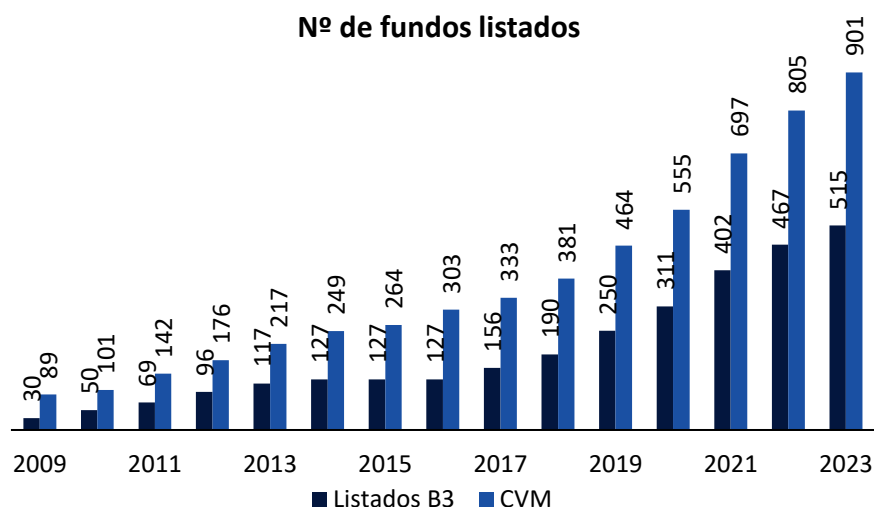
| PARQUE DOM PEDRO SHOPPING |                                                                  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Endereço:                 | Av. Guilherme Campos, 500 – Jardim Santa Genebra – Campinas - SP |
| Ano de Entrega:           | 2002                                                             |
| Área Terreno:             | 461,200 m²                                                       |
| ABL Total:                | 126,500 m²                                                       |
| % HPDP11                  | 10.53%                                                           |
| ABL Própria – HPDP11:     | 12,847 m²                                                        |
| % CPSH11 no HPDP11:       | 9.2% do PL do Fundo                                              |
| ABL Própria – CPSH11:     | 1,178                                                            |
| Ocupação Total:           | 98.2%                                                            |
| Vendas/m² LTM:            | R\$ 16.024                                                       |
| NOI/m² LTM:               | R\$ 1,563                                                        |

| 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 |

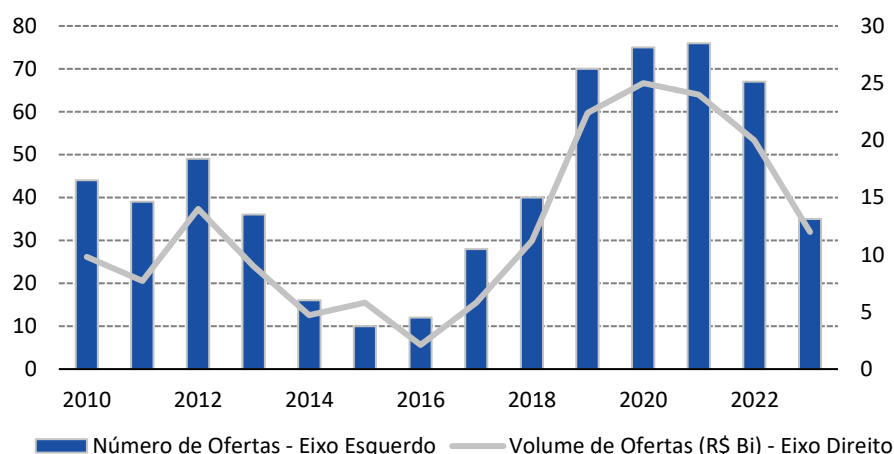


### Indústria de FII

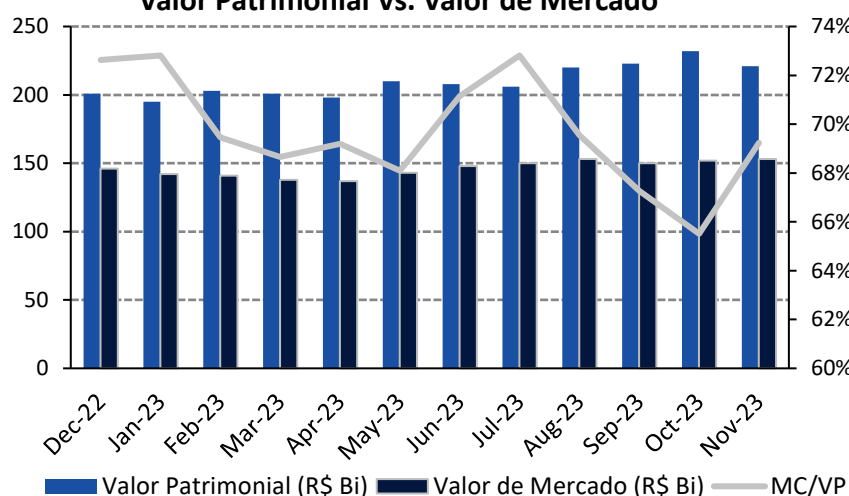
Nº de fundos listados



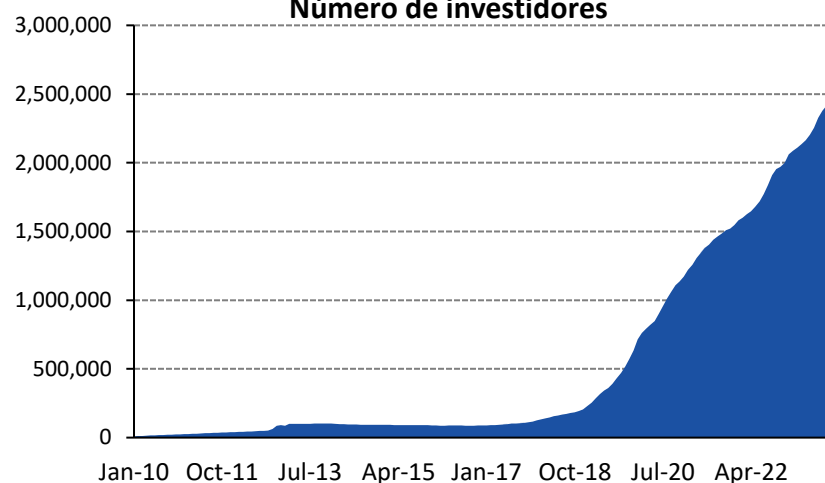
Ofertas Públicas - ICVM 400



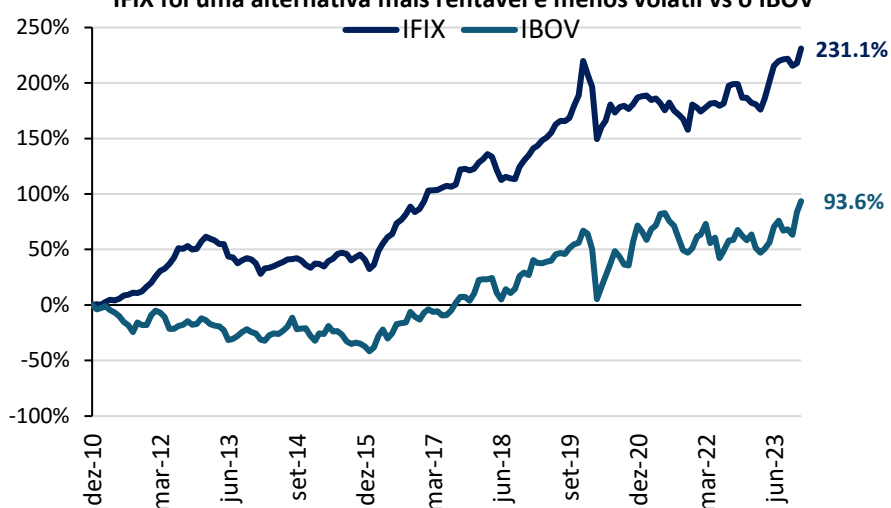
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



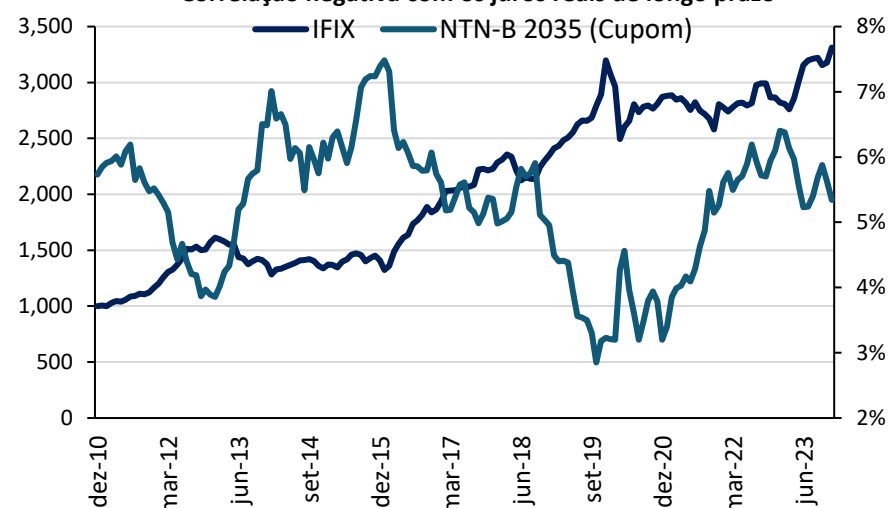
Número de investidores



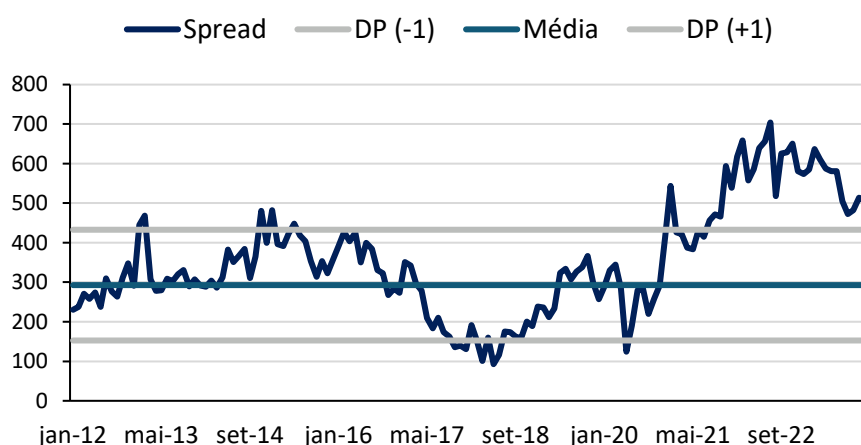
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



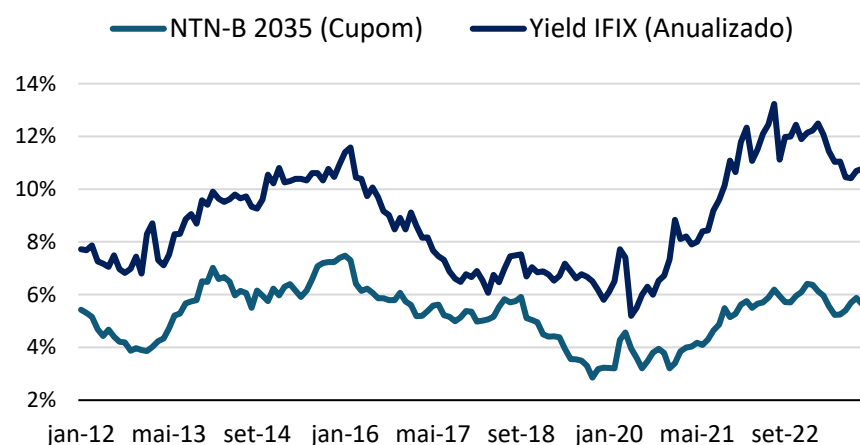
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

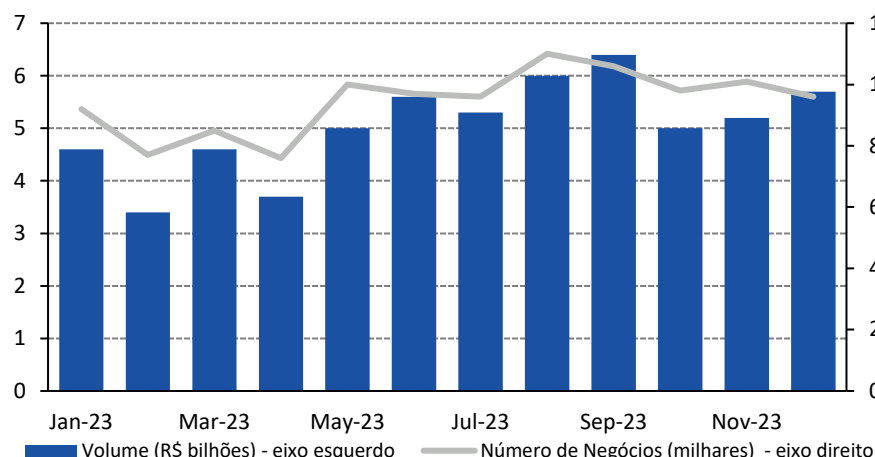


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

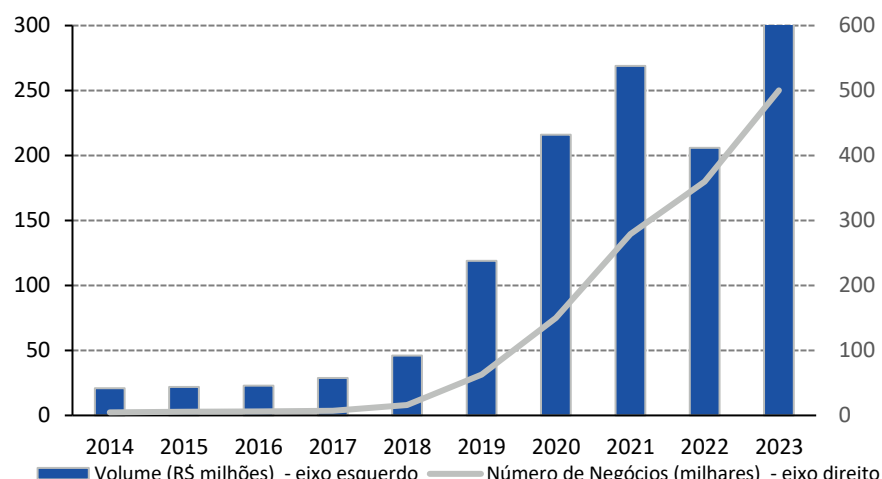


### Indústria de FII

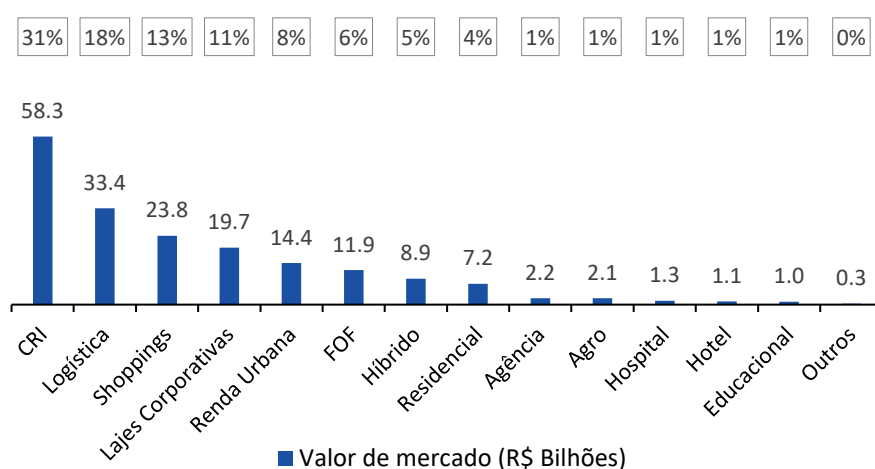
#### Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



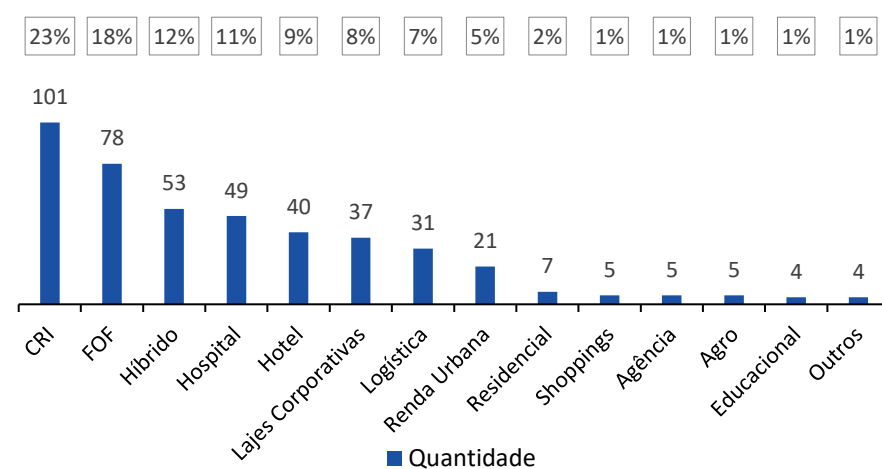
#### Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



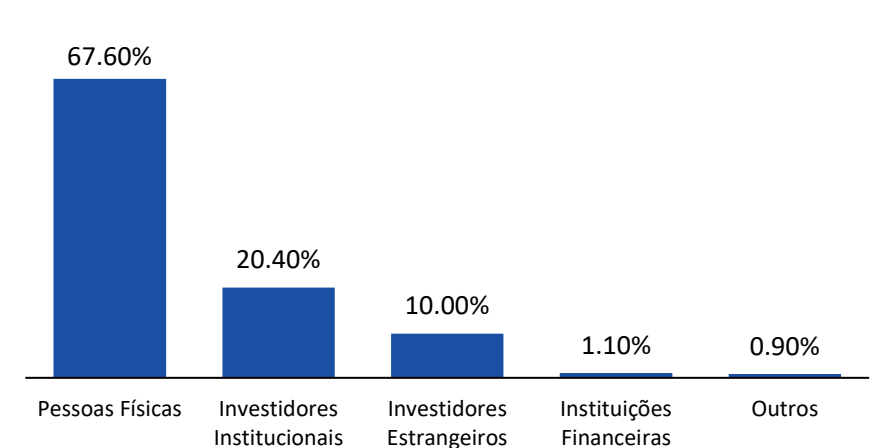
#### Valor de mercado (R\$ Bilhões)



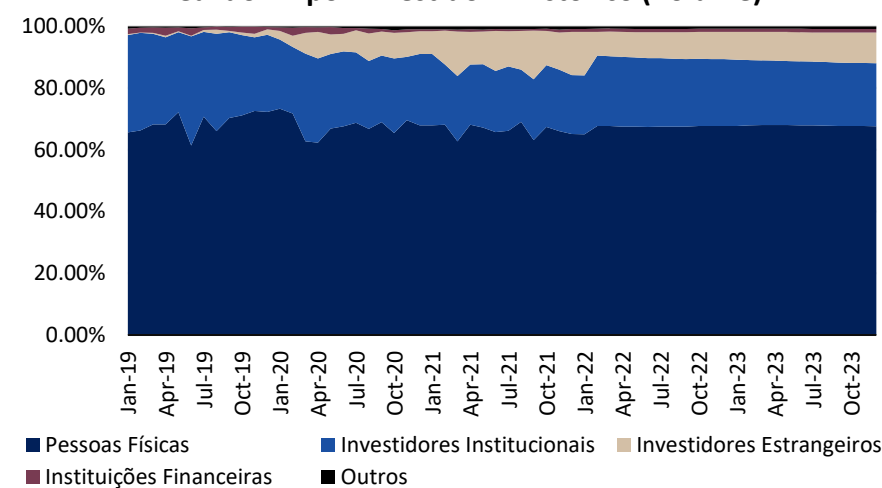
#### Quantidade de FIIs listados



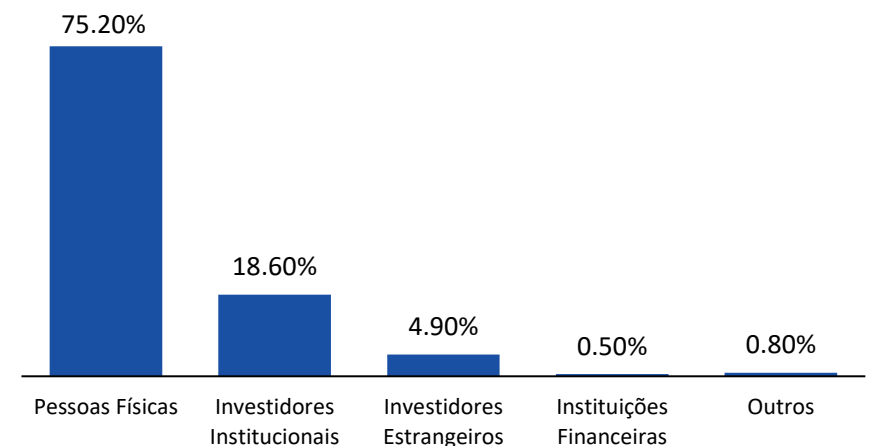
#### Volume Negociado (%)



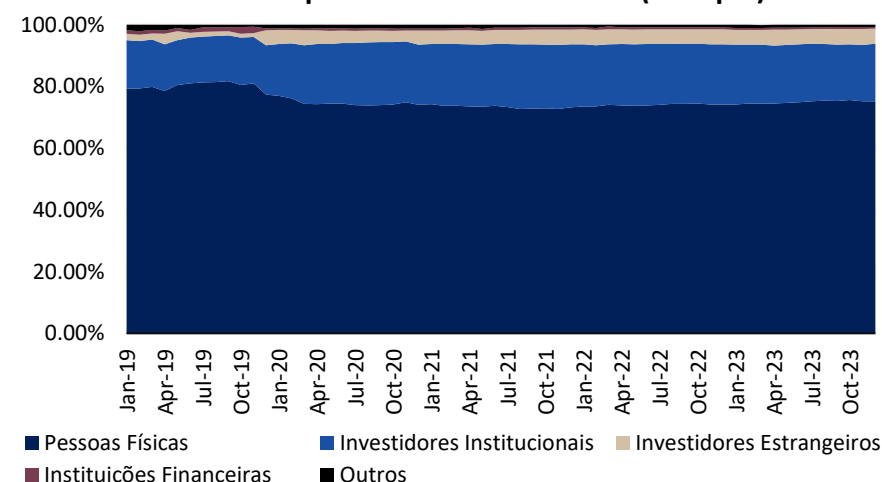
#### Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



#### Estoque (%)



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



GLOSSÁRIO

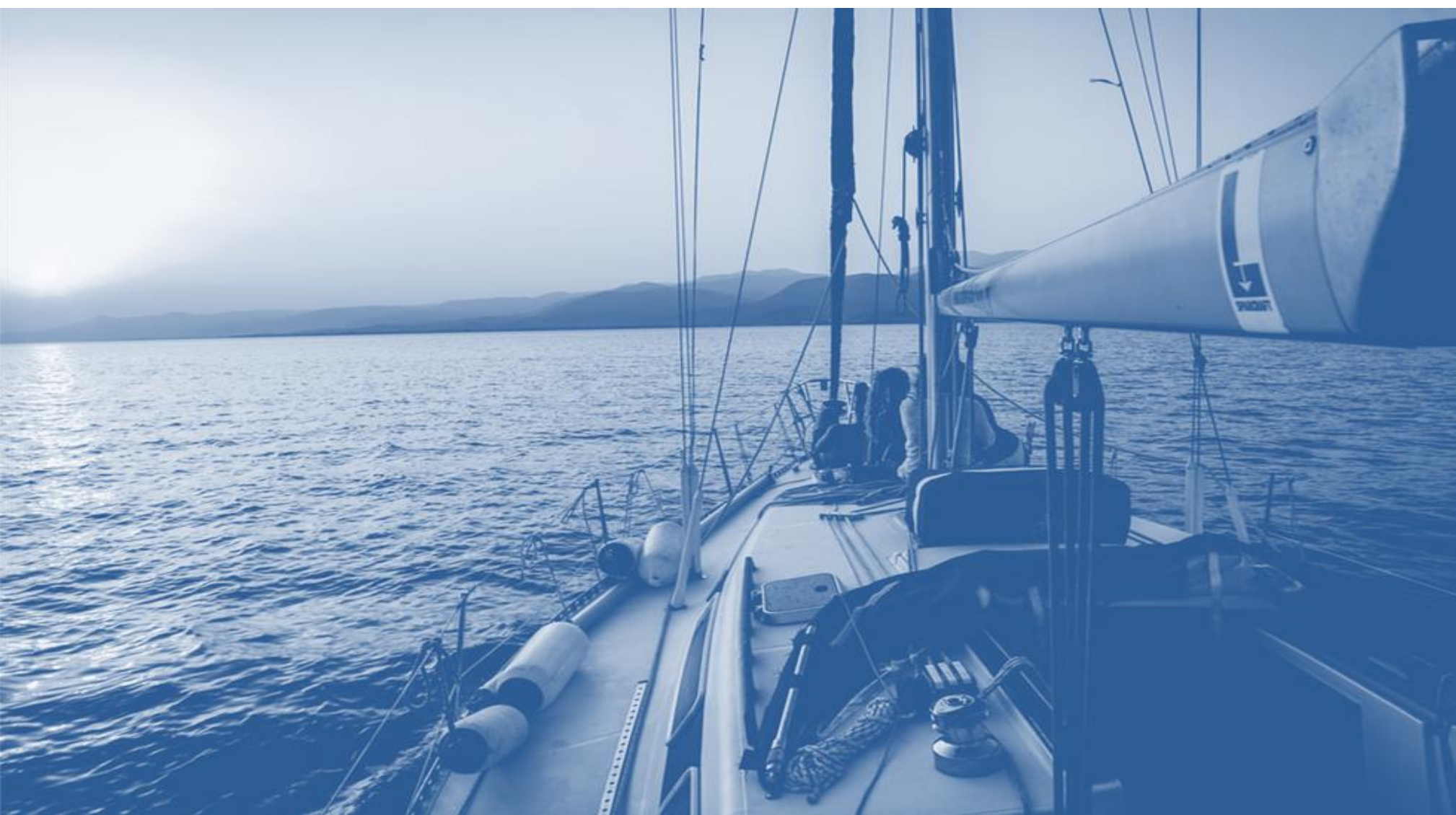


| Termos                           | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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)

