



CNPJ:
47.896.665/0001-99

Início do Fundo:
23/02/2023

Administrador:
BTG Pactual

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:
FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

Taxa de Administração e Gestão:
0.98% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido
Isenção da taxa de gestão¹

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

Quantidade de Cotas:
2,955,222

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

Relatório Gerencial de Agosto de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 114.34

Quantidade de cotistas:
271

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 111.38

Valor de Mercado:
R\$ 337,906,226

Patrimônio Líquido:
R\$ 329,158,261

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 1,10

Dividend Yield¹:
11.54%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/08/2023.

SHOPPINGS AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (TICKER B3: CPSH11)

O “SHOPPINGS AAA 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.

¹ Prorrogado desconto da totalidade da taxa de gestão do Fundo até dezembro/2023, com possibilidade de prorrogação adicional.

Resumo

No mês de agosto o fundo apresentou um resultado por cota menos expressivo. Isso ocorreu devido ao fato de que o Fundo já estava capitalizado para cumprir com as obrigações referentes à aquisição dos 3 ativos que atualmente compõem a carteira e, até o presente momento, recebeu somente remessas provenientes do Catarina Fashion Outlet.

Dos desembolsos programados para os próximos meses, a gestão formalizou no início de setembro os documentos definitivos relacionados à aquisição do Iguatemi Bosque Fortaleza. O shopping é o mais tradicional da cidade de Fortaleza, tendo sido inaugurado em 1982. O ativo é maduro e consolidado, já tendo passado por diversas expansões e possui localização privilegiada dentro da cidade, contando com uma série de operações exclusivas.

Quanto ao desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo, o Catarina Fashion Outlet apresentou resultado levemente inferior ao mês passado, tendo sido recebida pelo Fundo uma remessa de R\$ 633 mil. Essa diferença é esperada, visto que o resultado de agosto é proveniente da competência do mês anterior. Tratando-se de um equipamento do tipo Outlet, o período de férias acaba impactando os resultados devido ao menor fluxo no estabelecimento. Apesar disso, consideramos o desempenho bastante positivo, com o ativo superando em 6% o orçado para o mês.

Continuamos ativos na prospecção de novos shoppings, seguindo a linha de equipamentos mais consolidados e dominantes. Notamos um maior otimismo por parte do mercado devido à sinalização de cortes na taxa de juros e ao excelente desempenho dos shoppings este ano.

Por último, distribuímos em setembro (com base em agosto) um dividendo para os cotistas do Ticker CPSH11, no valor de R\$ 1,10 por cota, mantendo a consistência com a última distribuição do mês passado. O Fundo contava com 271 cotistas ao final do mês de julho, mesmo sem ter realizado uma oferta no mercado.

Ativos	ABL Total (m²)	ABL Propria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	20.3%	JHSF
Iguatemi Fortaleza	90,165	8,115	9.0%	56.0%	JCC
Cidade Jardim	47,080	3,424	7.3%	23.6%	JHSF
Portfólio	166,654	14,480	8.8%	100.0%	

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 2023.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
R\$/Cota (Esperado)¹	12.61	11.47	11.50	11.79

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

RESULTADO MENSAL

DRE - Capitânia Shoppings	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Aug-23	Acumulado
Receitas	581,521	684,488	636,549	726,295	35,279,861	895,202	38,803,916
Receitas Imobiliárias ¹	565,830	674,530	610,027	692,145	667,978	632,867	3,902,874
Receitas com Cotas de Fundos de RF	15,691	9,958	26,522	34,150	95,070	136,396	336,653
Ajuste a valor justo dos Ativos ²	-	-	-	-	34,516,813	125,939	34,642,752
Despesas	(24,866)	(25,501)	(24,866)	(29,866)	(42,255)	(41,217)	(201,766)
Taxa de Administração	(15,000)	(15,000)	(15,000)	(20,000)	(20,751)	(36,820)	(125,904)
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	(9,866)	(10,501)	(9,866)	(9,866)	(21,504)	(4,397)	(75,862)
Resultado	556,655	658,987	611,683	696,429	35,237,606	853,985	38,680,512
Resultado / Cota	1.64	1.94	1.80	2.05	15.61	0.29	23.51
Ajuste para distribuição do Resultado	(591,445)	60,977	(184,623)	(589,455)	(33,685,832)	495,230	(34,513,616)
Inadimplência com Rendas	6,482	32,672	(16,119)	54,630	2,227	-	102,862
Valores a Receber	(607,790)	18,442	(174,917)	(653,085)	819,754	(27,579)	(676,473)
Ajuste a Valor Justo dos Ativos	-	-	-	-	(34,516,813)	522,809	(33,994,005)
Outros	9,862	9,862	6,413	9,000	9,000	-	54,000
Resultado Caixa	(34,790)	719,964	427,060	106,974	1,551,774	1,349,215	4,166,897
Resultado Caixa / Cota	(0.10)	2.12	1.26	0.31	0.69	0.46	4.87
Distribuição	-	-	-	434,364	1,384,510	374,000	2,192,873.93
Distribuição / Cota*	-	-	-	1.10	1.10	1.10	3.30
Dividend Yield a.a. (cota mercado)	-	-	-	-	12.05%	12.18%	12.11%
Dividend Yield a.a. (cota emissão)	-	-	-	14.0%	14.0%	14.0%	14.03%

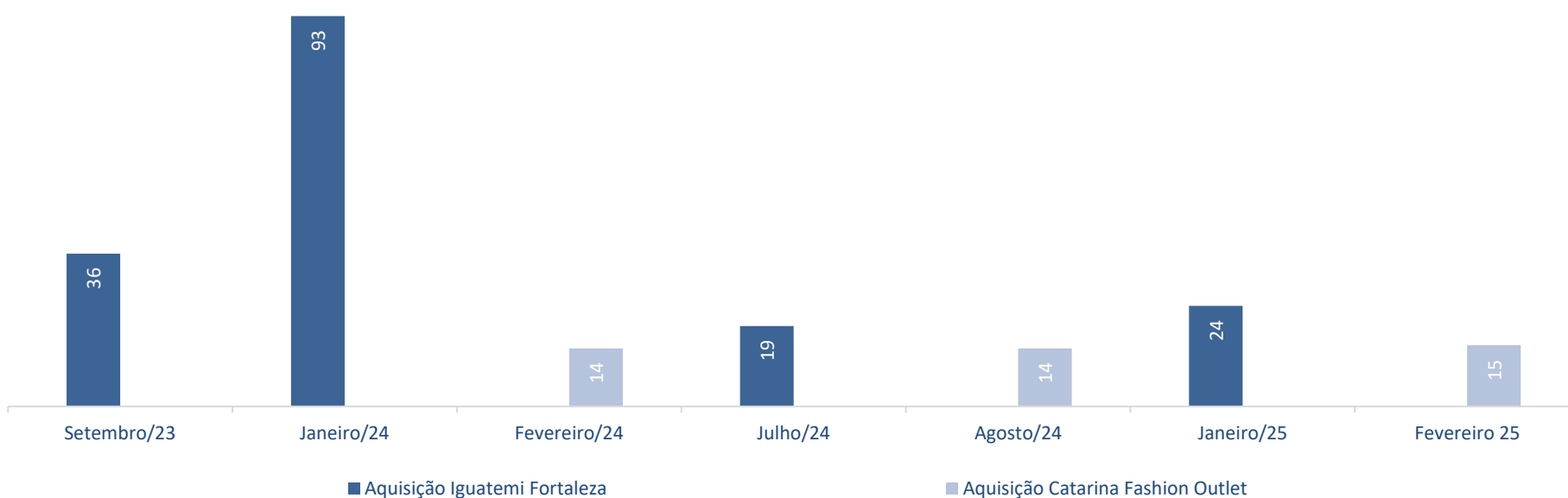
¹ Remessa dos shoppings.

² Marcação a mercado dos ativos que compõe a carteira do Fundo, impacto em julho do veículo que detem participação no Shopping Cidade Jardim.

*Distribuição para o ticker CPSH11

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

Cronograma de Desembolsos - CPSH11

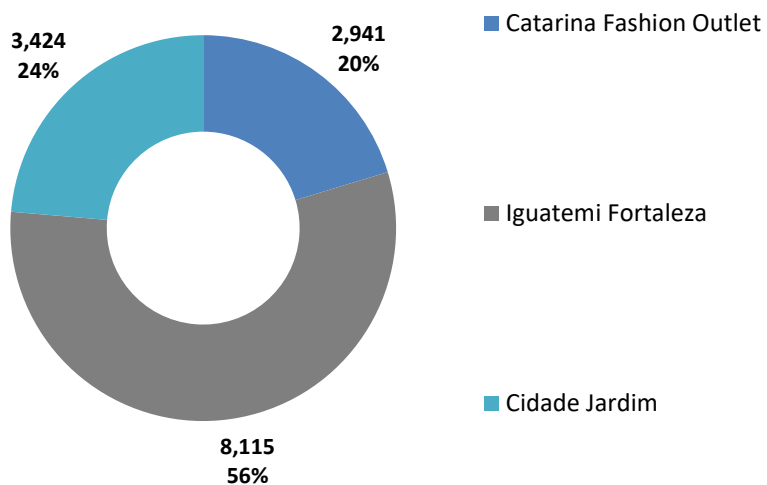


PORTFÓLIO DE ATIVOS

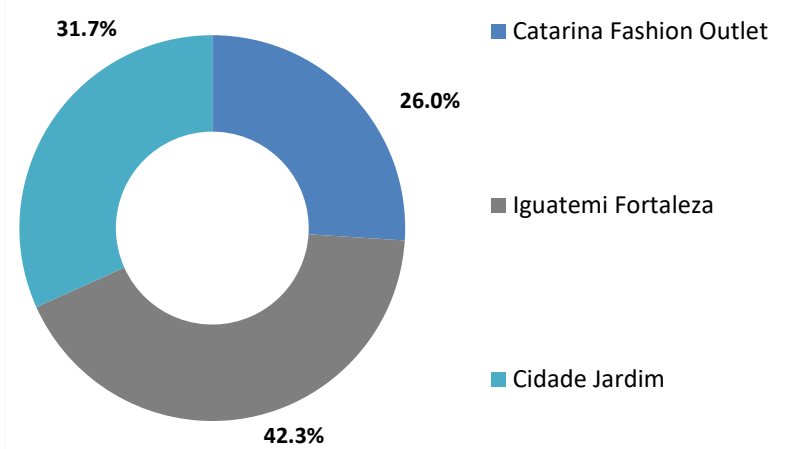


Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	20.3%	JHSF
Iguatemi Fortaleza	90,165	8,115	9.0%	56.0%	JCC
Cidade Jardim	47,080	3,424	7.3%	23.6%	JHSF
Portfólio	166,654	14,480	8.8%	100.0%	

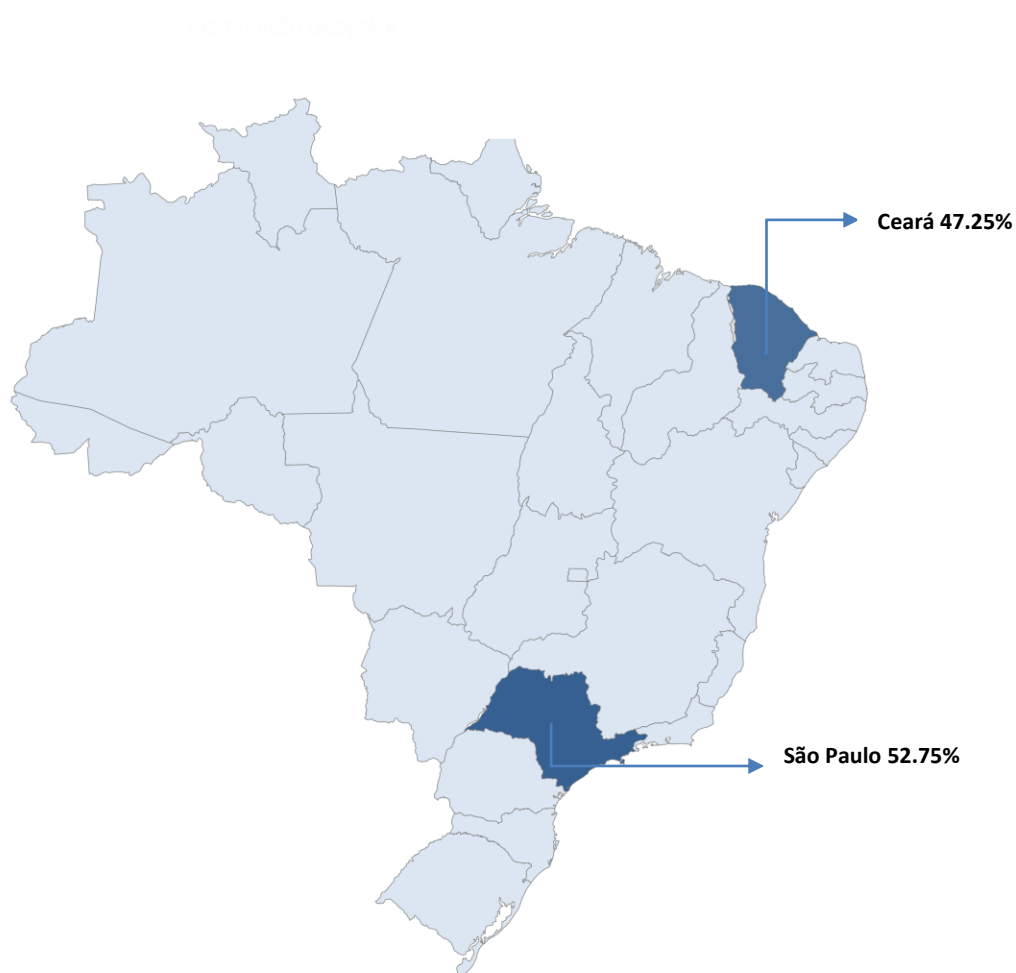
ABL Própria (Portfólio - M²)



% NOI Fundo (Portfólio - %)



Distribuição Geográfica - Participação no NOI



¹ Desembolso ainda não realizado.

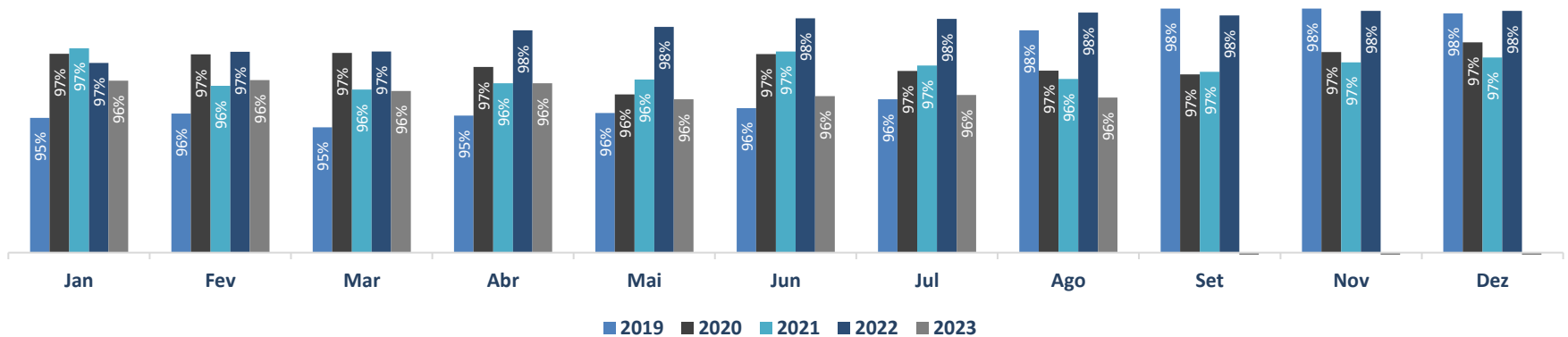
INDICADORES OPERACIONAIS



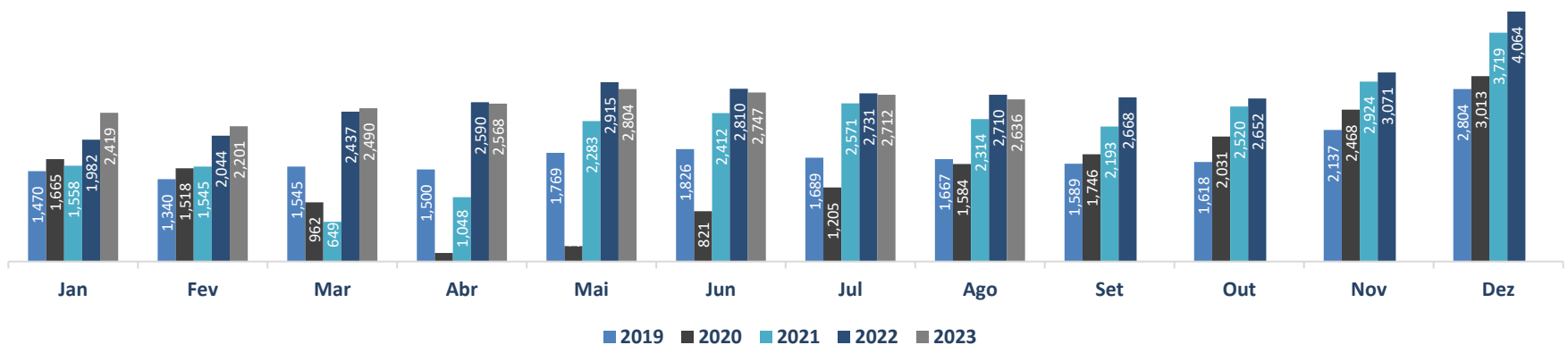
PORTFÓLIO	Jul/23			Vendas 100%		NOI 100%	
	% da Carteira	ABL (100%)	Ocupação	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Jul 22 (LTM)	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Jul 22 (LTM)
Catarina Fashion Outlet	23.1%	29,409	100.0%	R\$ 35,962	11.4%	R\$ 2,733	13.5%
Iguatemi Fortaleza	40.8%	90,165	90.0%	R\$ 21,750	7.6%	R\$ 1,562	13.3%
Cidade Jardim	36.1%	47,080	100.0%	R\$ 42,847	- 4.2% ¹	R\$ 2,978	-3.2% ¹
Shoppings AAA (CPSH11)	100.0%	166,654	95.9%	R\$ 31,178	4.2%	R\$ 2,344	7.4%

¹Considerando ABL inaugurada na última expansão do Shopping Cidade Jardim.

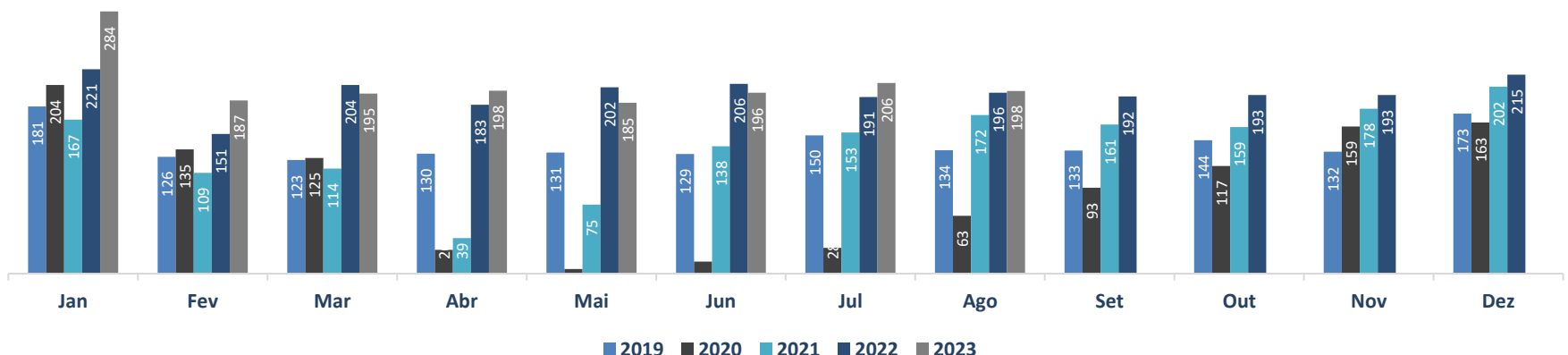
Ocupação - Portfólio



Vendas/M² (100%) - Portfólio



NOI/M² (100%) - Portfólio



¹Ponderado pela participação do ativo no fundo.

²Base Orçamento de 2023.

³Forward 12 months, considerando efeito do parcelamento.

CATARINA FASHION OUTLET

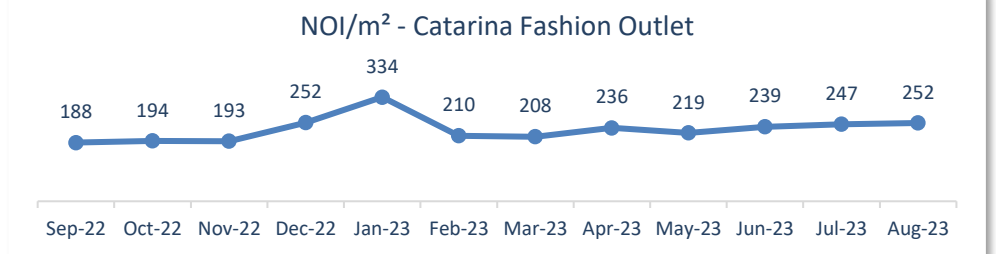
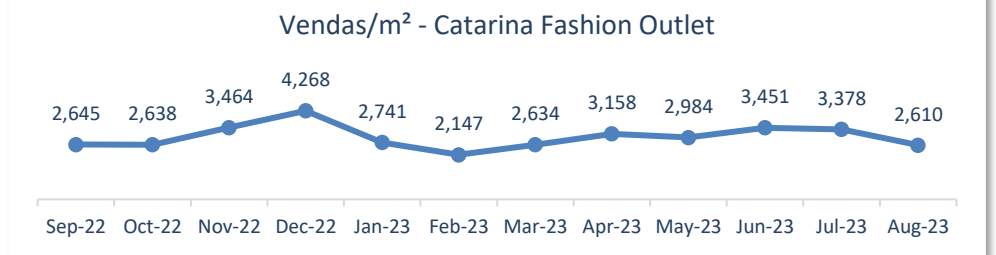
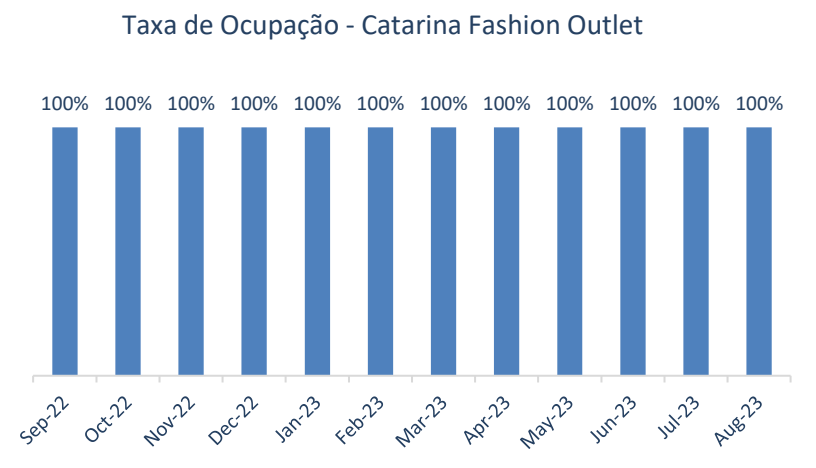


CATARINA FASHION OUTLET ¹	
Preço de Aquisição:	R\$ 97,572,774
Endereço:	Rod. Presidente Castello Branco SP 280, Km 60 – São Roque – SP
Ano de Entrega:	2014
Área Terreno:	268,487 m ²
ABL Total:	29,409 m ²
¹ Participação Adquirida:	10.0%
ABL Própria:	2.941 m ²
Ocupação Atual:	100%
Vendas/m ² LTM:	R\$ 35,962 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 2,733 / m ²

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

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

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



¹Participação adquirida do mall atual, sem direito a expansão

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



IGUATEMI FORTALEZA

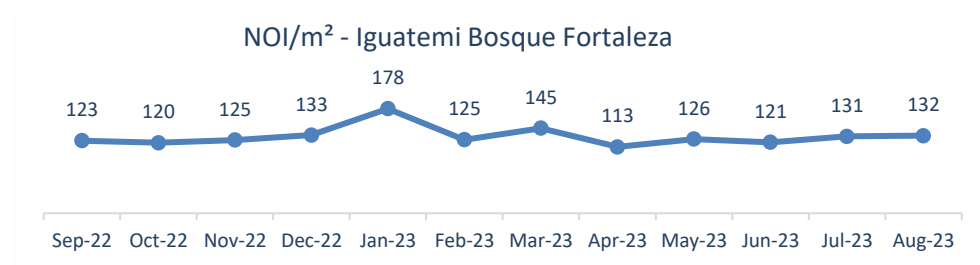
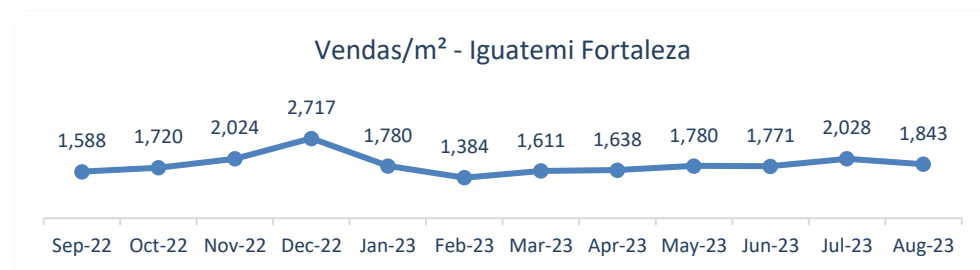


IGUATEMI FORTALEZA	
Preço de Aquisição:	R\$ 172,505,422
Endereço:	Av. Washington Soares, 85 – Edson Queiroz – Fortaleza - CE
Ano de Entrega:	1982
Área Terreno:	190,786 m ²
ABL Total:	90,165 m ²
*Participação Adquirida:	9.0%
ABL Própria:	8.115 m ²
Ocupação Atual:	93%
Vendas/m ² LTM:	R\$ 21,750 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 1,562 / m ²

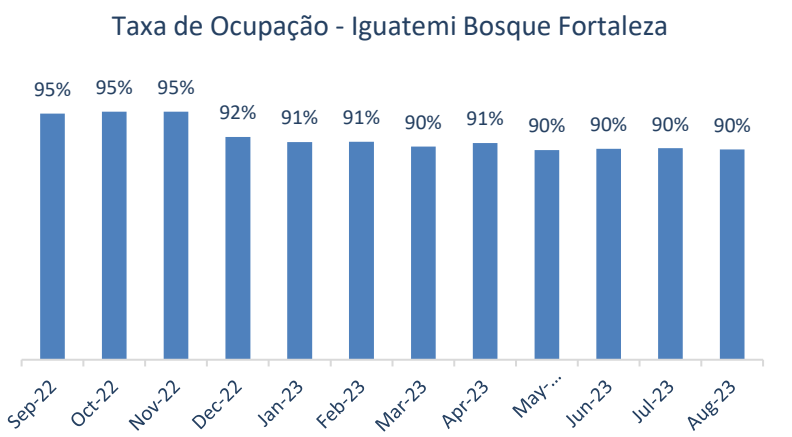
PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Riachuelo	5522 m ²
Pão de Açúcar	5415 m ²
UCI Cinemas	5300 m ²
Coco Bambu – Flagship	3414 m ²
Zara	2830 m ²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

Imóveis	R\$/m ²	2S23	1S24	2S24	1S25
Iguatemi Fortaleza	21,323	36.4	95.3	20.1	25.8



¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

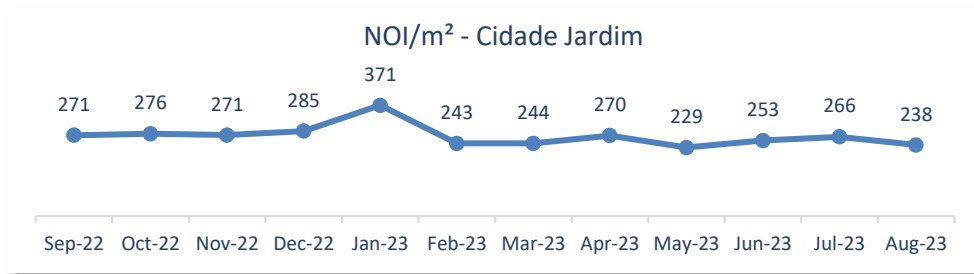
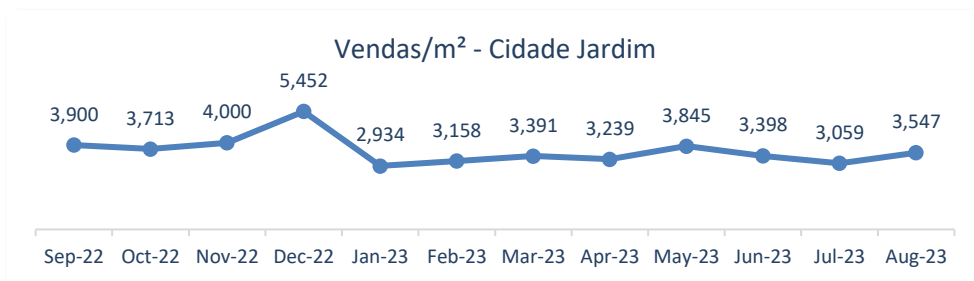
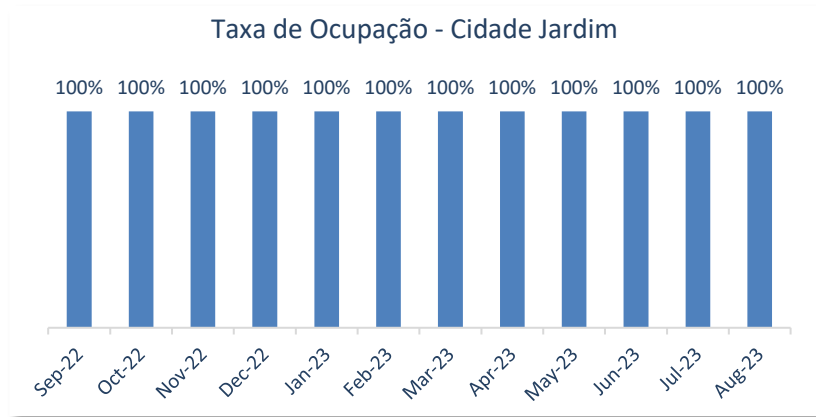


SHOPPING CIDADE JARDIM (VIA FII JHSF CAPITAL)

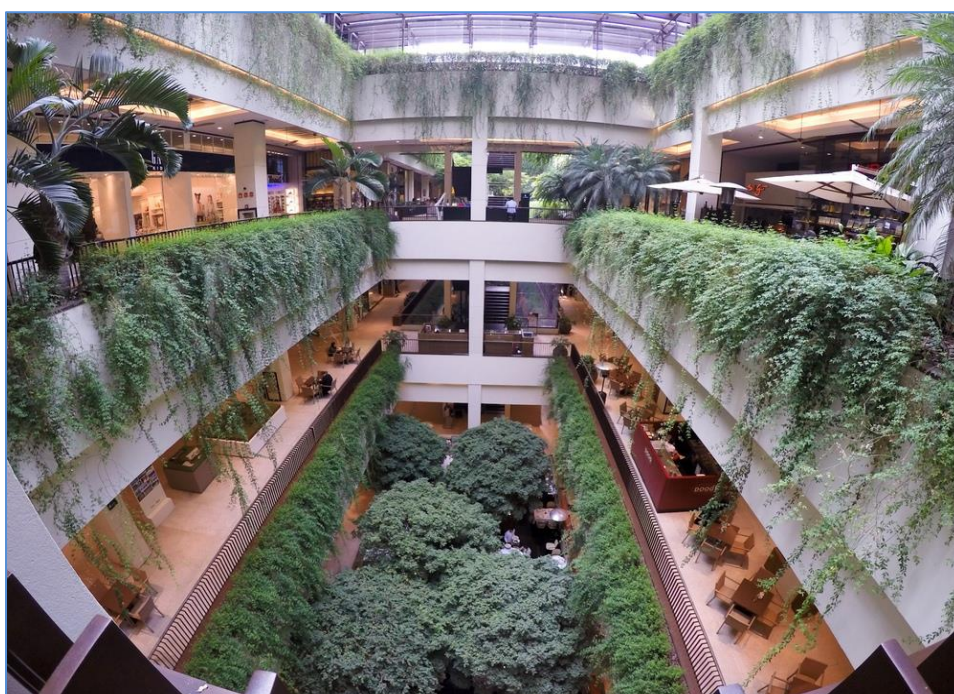


SHOPPING CIDADE JARDIM	
Preço de Aquisição:	R\$ 105,000,000
Endereço:	Av. Magalhães de Castro, 12000 – Cidade Jardim – SP
Ano de Entrega:	2008
Área Terreno:	26,919 m ²
ABL Total:	47,080 m ²
Participação Adquirida:	6.1%
ABL Própria:	2.262 m ²
Ocupação Atual:	100.0%
Vendas/m ² LTM:	R\$ 41,032 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 2,978 / m ²

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

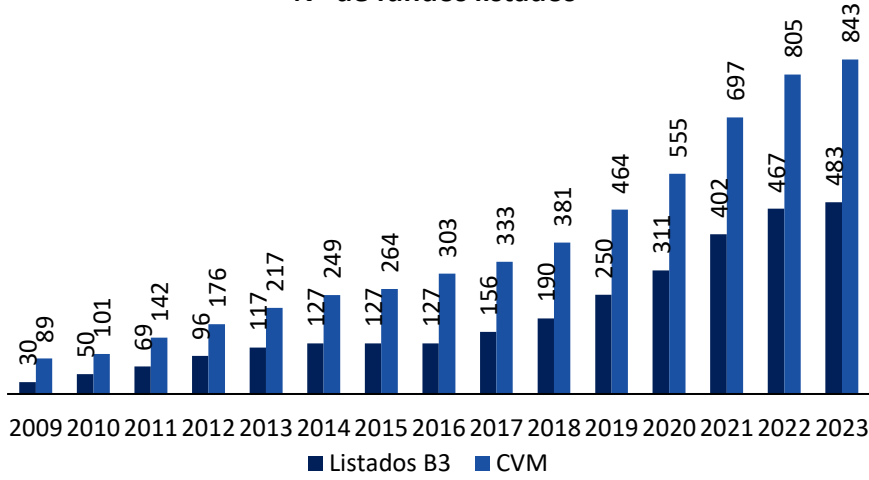


¹Cronograma de desembolso estimado, sujeito a alterações devido a due diligence

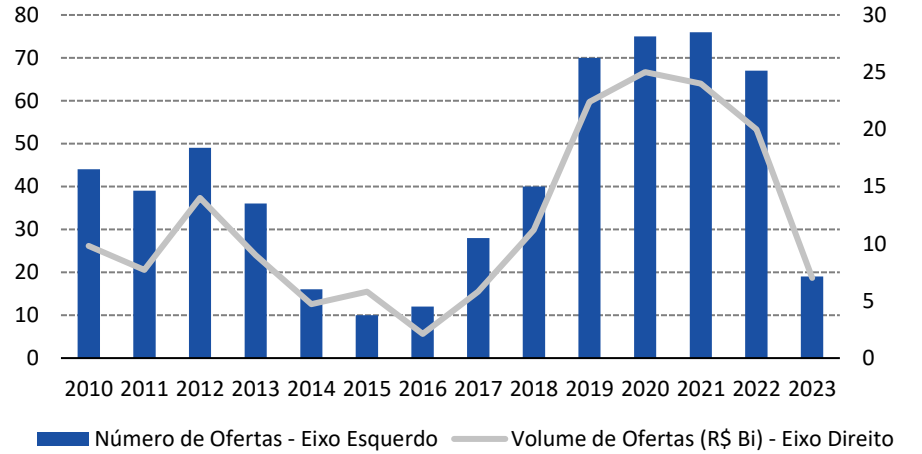


Indústria de FII

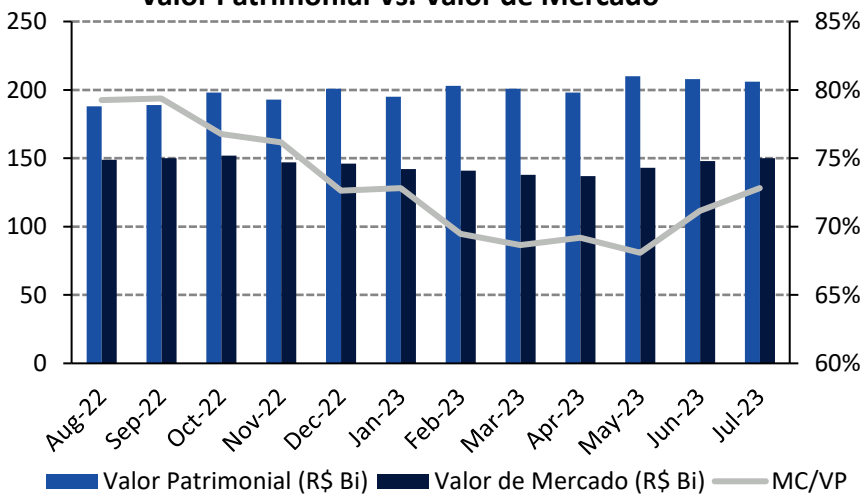
Nº de fundos listados



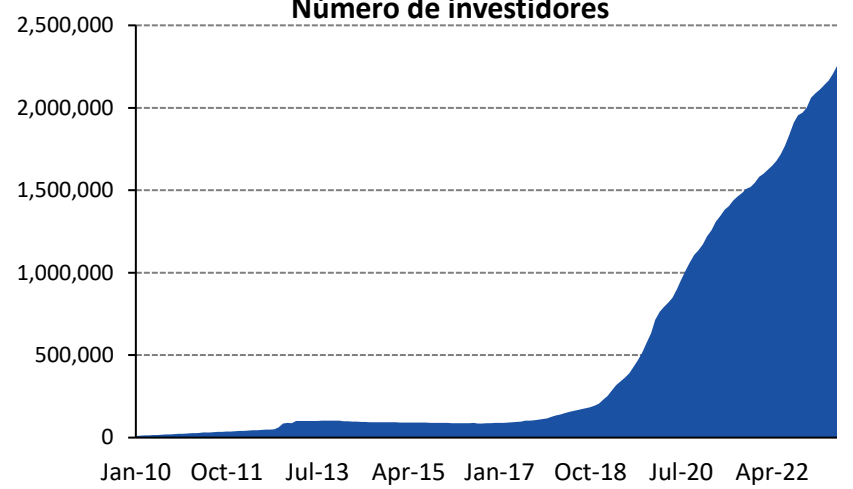
Ofertas Públicas - ICVM 400



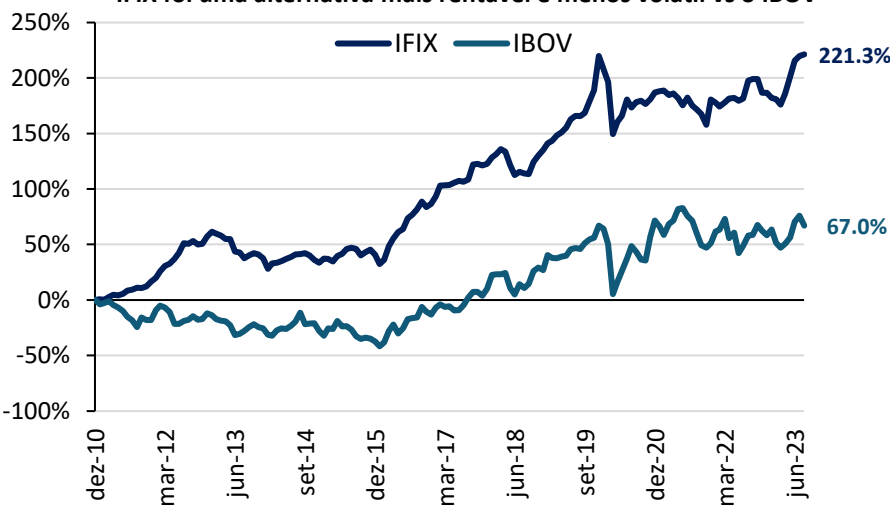
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



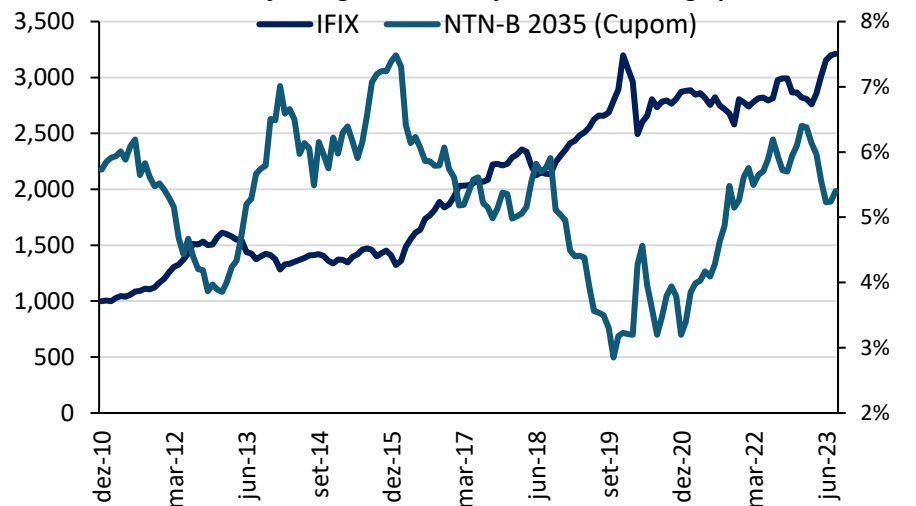
Número de investidores



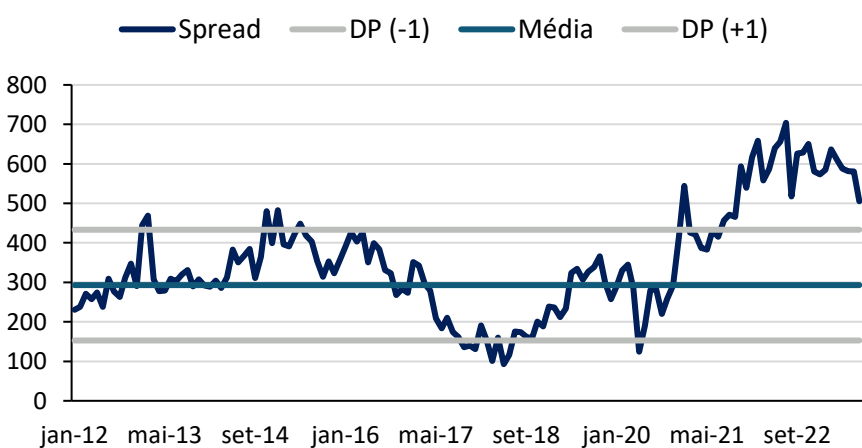
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



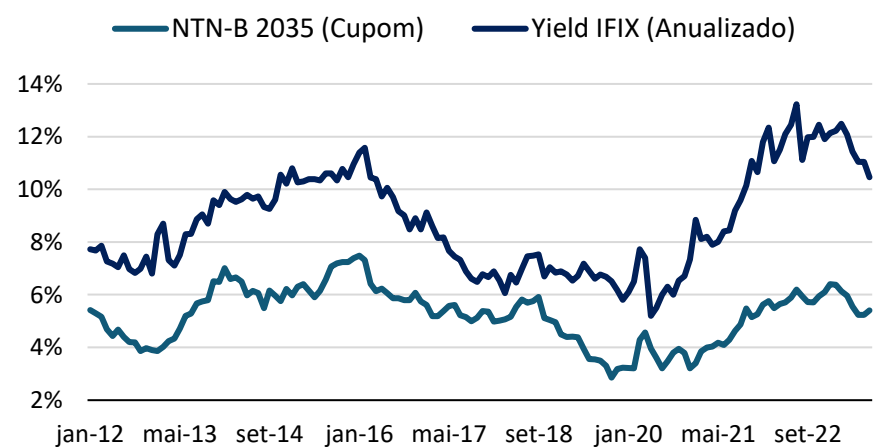
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



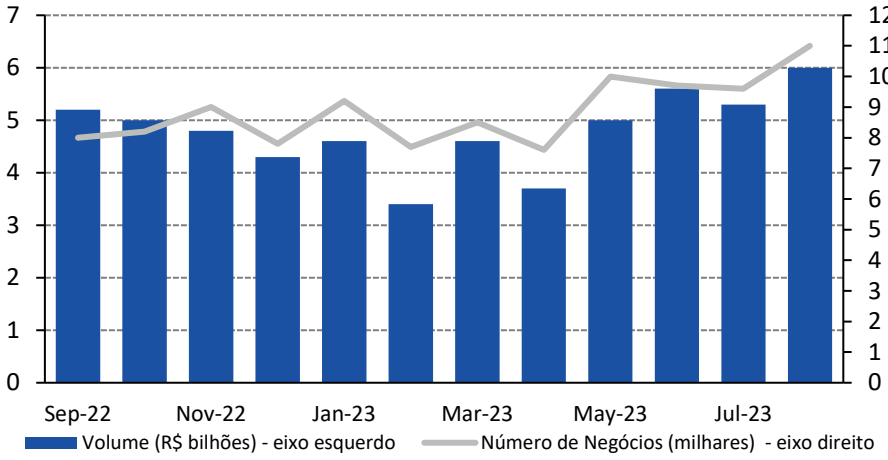
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



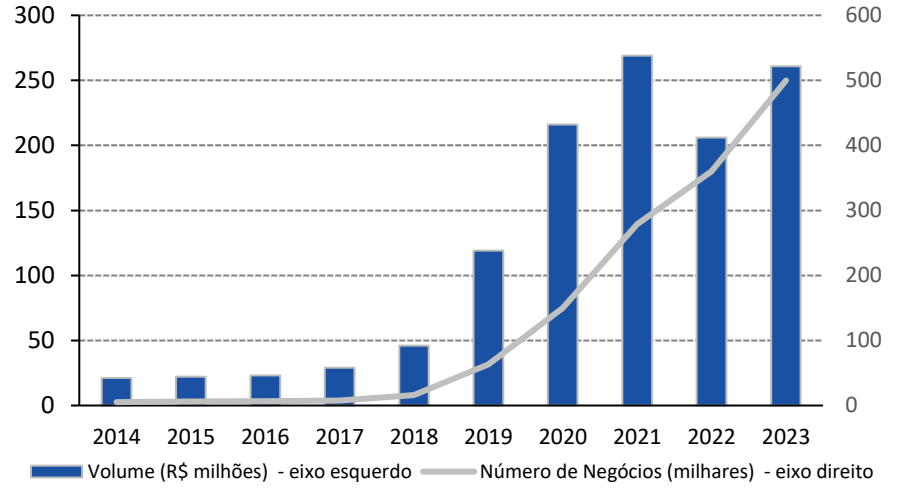
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

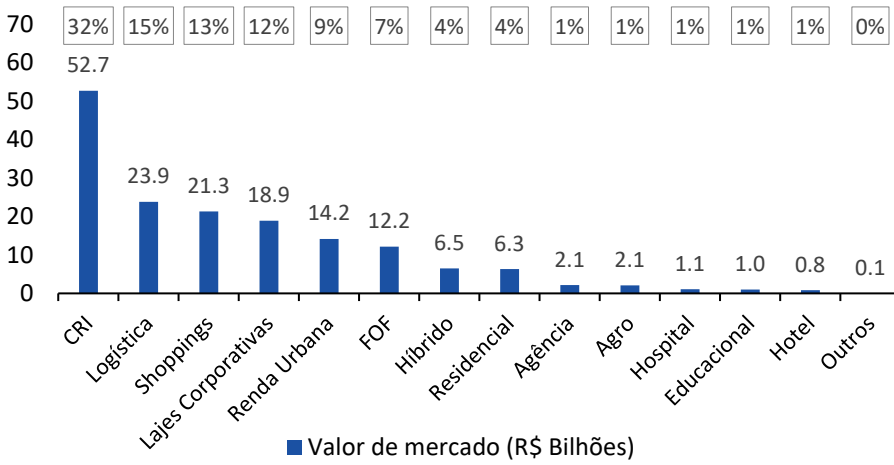
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



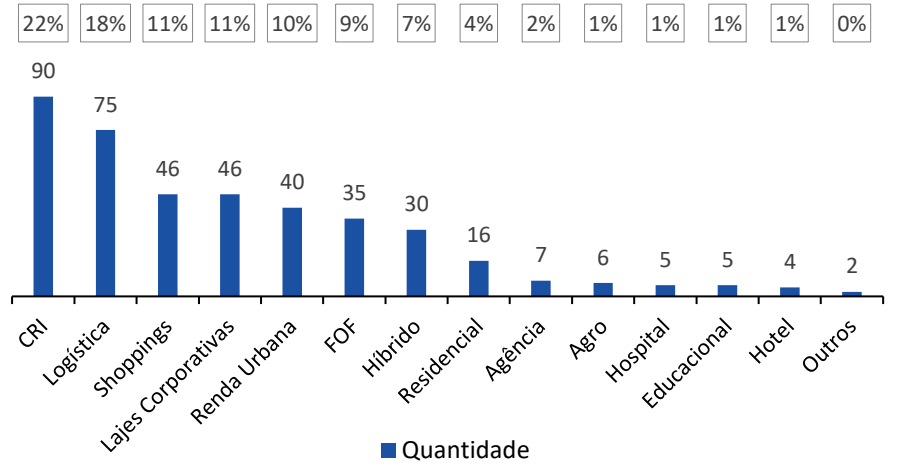
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



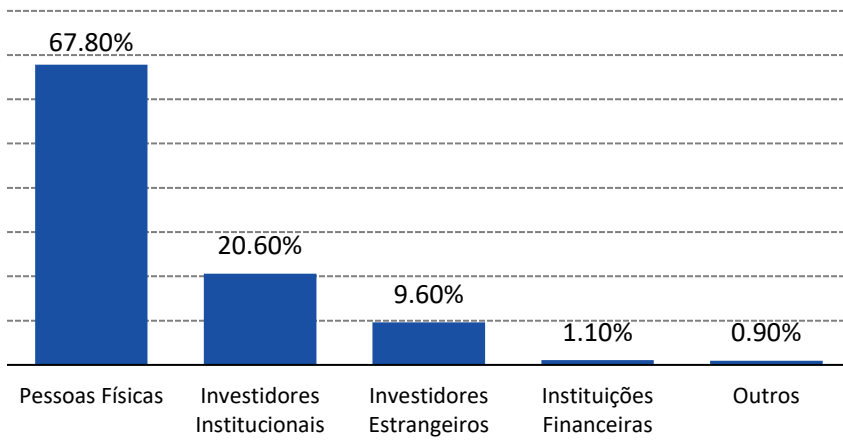
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



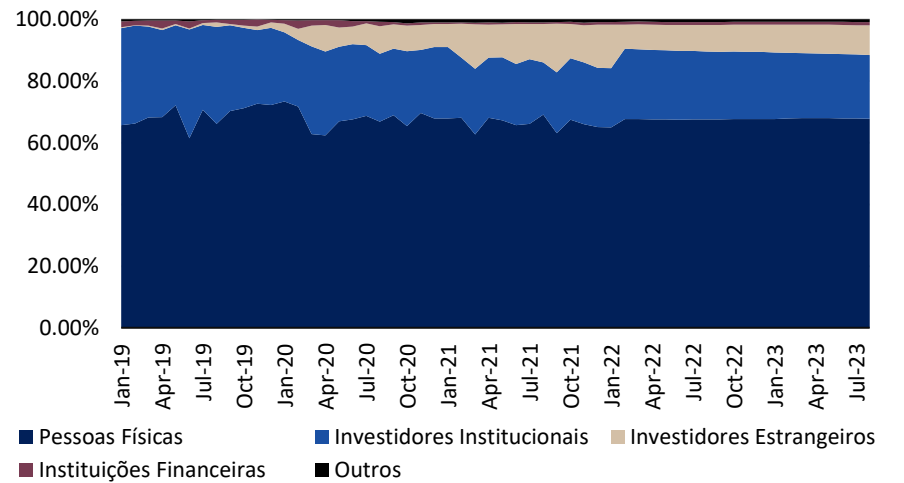
Quantidade de FIIs listados



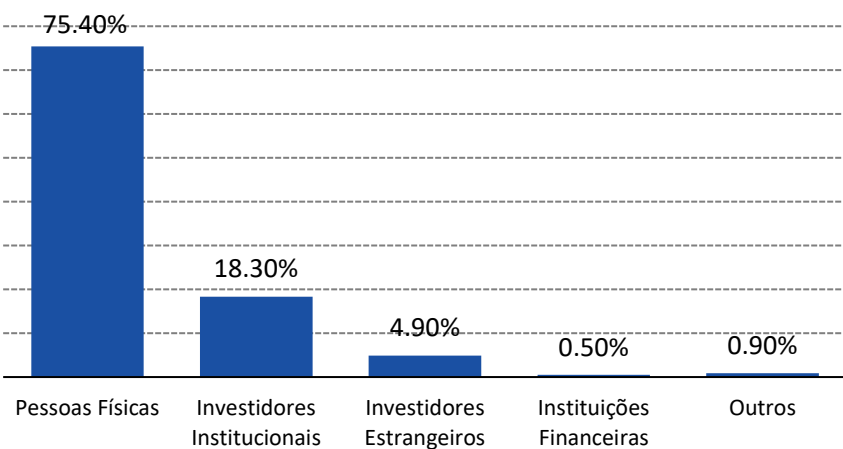
Volume Negociado (%)



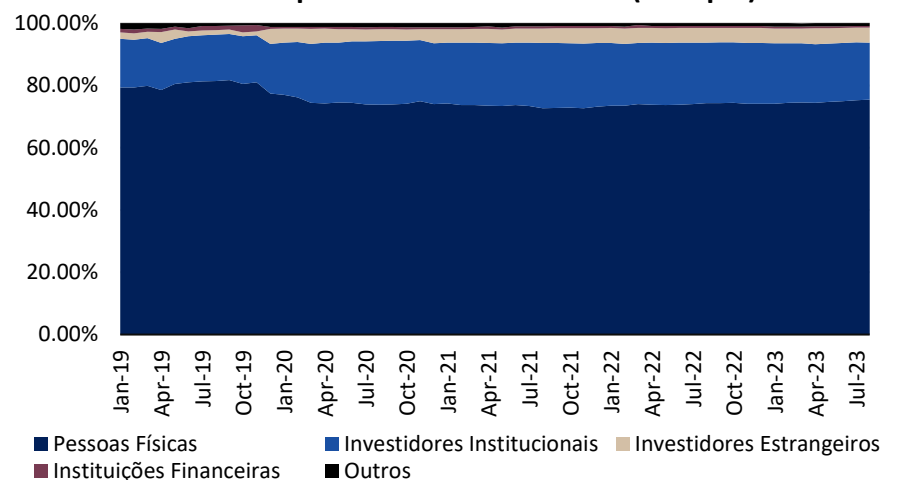
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



Principais Peers de Mercado


Indicador/Fundo	Pier 1	Pier 2	Pier 3	Pier 4	Pier 5
Valor Patrimonial/Cota	112.3	225.2	115.2	95.1	119.8
Book Value (R\$)	3,462,052,426	2,251,821,609	2,141,699,157	1,500,114,725	1,093,206,451
Valor de Mercado/Cota	110.7	230.0	117.8	93.1	116.8
Market Cap	3,413,251,868	2,299,800,000	2,190,583,657	1,468,859,458	1,066,125,158
Market Cap / Book	98.6%	102.1%	102.3%	97.9%	97.5%
ABL Própria	135,937	189,120	238,738	193,891	103,715
Caixa + Contas a Receber + Não Operacionais	1,092,050,033	255,810,319	209,276,457	157,545,364	41,231,406
Dívidas + Contas a Pagar	686,740,352	252,528,695	897,558,473	988,661,024	211,346,883
EV	3,007,942,186	2,296,518,376	2,878,865,674	2,299,975,118	1,236,240,635
NOI (LTM)	194,503,934	172,129,322	244,321,930	210,793,576	105,374,440
NOI / m² (LTM)	1,431	910	1,023	1,087	1,016
NOI/EV	6.5%	7.5%	8.5%	9.2%	8.5%
Custo do Fundo	0.75%	0.6%	1.3%	1.3%	0.5%
NOI/EV - Pós Custos	5.7%	6.9%	7.2%	7.9%	8.0%
Dy Anualizado* último	9.1%	10.4%	9.4%	9.5%	8.2%
Dy LTM * soma	8.8%	7.7%	8.3%	9.3%	8.1%
Dívida/PL	19.8%	11.2%	41.9%	65.9%	19.3%
Preço/m² (mercado)	22,127	12,143	12,059	11,862	11,920
Preço/m² (book value)	22,486	11,889	11,854	12,023	12,181

- Estudo feito com base no preço de fechamento do mercado em 29/09/2023
- DY Anualizado – Último dividendo distribuído anualizado, comparado ao preço de mercado.
- DY LTM – Últimos 12 dividendos distribuídos, comparado ao preço de mercado.
- Para cálculo do NOI de todos os Fundos foram utilizadas as últimas informações disponibilizadas pelos respectivos gestores, com o resultado sendo ponderado pelas participações atuais que os Fundos possuem nos ativos.
- Para as informações de ativos e passivos dos fundos foi utilizado como base o último informe mensal dos Fundos.

GLOSSÁRIO

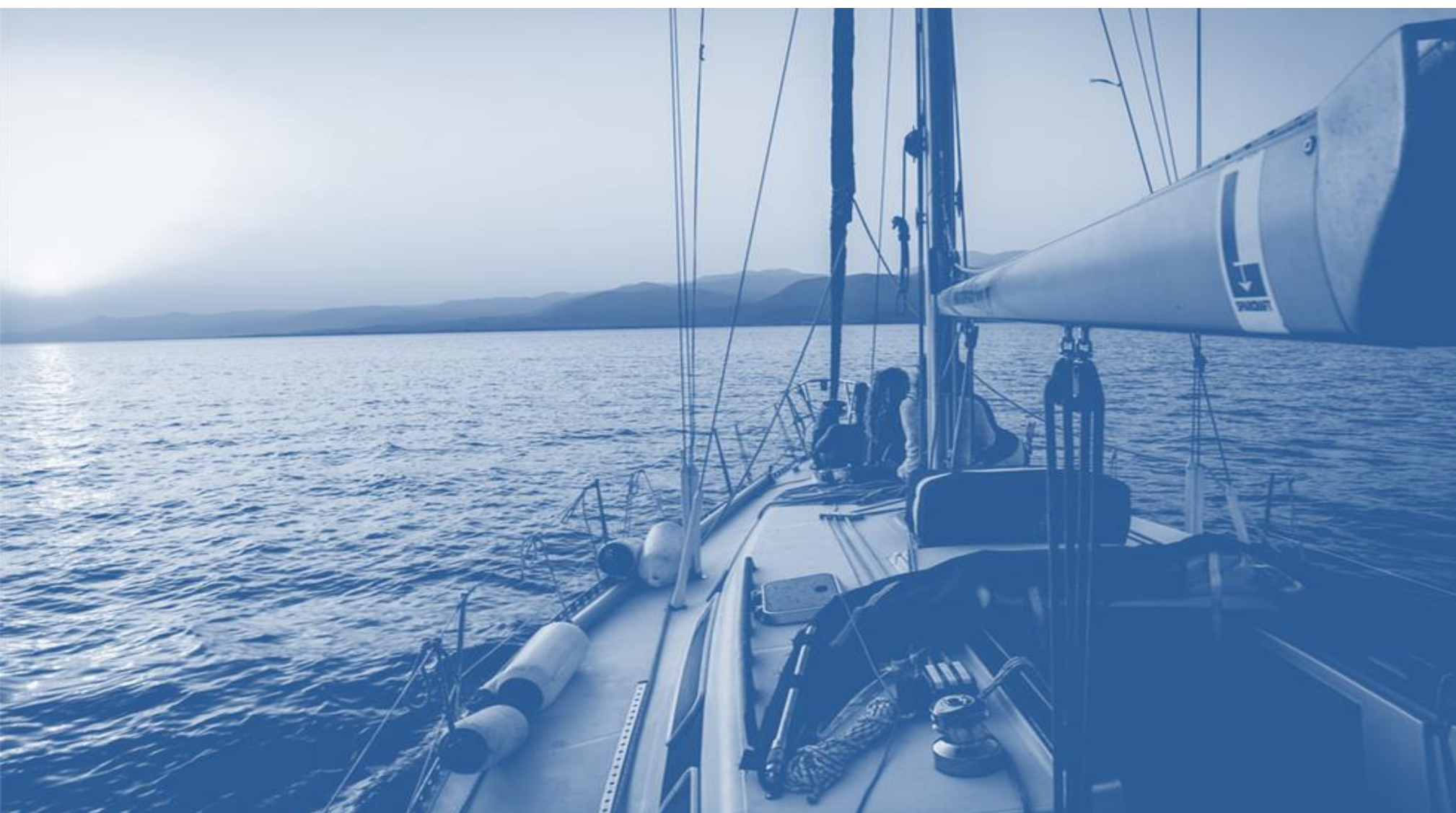


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
ABL	Área Bruta Locável, área (m ²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mix de Lojistas	Composição estratégia das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI (Net Operation Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
SSS (SSS)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
SSR (SSR)	Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total

DISCLAIMER



As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizada pelos diferentes Fundos varia em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo pode ser diferente. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

