



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:
3,340,000

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

Relatório Gerencial de Outubro de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 107.39

Quantidade de cotistas:
384

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 113.33

Valor de Mercado:
R\$ 358,684,756

Patrimônio Líquido:
R\$ 378,536,587

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 1,00

Dividend Yield¹:
11.76%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/10/2023.

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.

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

Resumo

No mês de outubro, recebemos a primeira remessa do Iguatemi Bosque. O shopping foi adquirido em setembro, conforme explicado no relatório anterior. Até o momento pagamos 21% do saldo, então a remessa sobre o valor pago deu um yield de impressionantes 26.4%.

Finalizamos também a consulta formal que mudou o nome do Fundo para “Capitânia Shoppings FII”. A mudança de nome não altera a estratégia do Fundo, que segue perseguindo a alocação em ativos de qualidade superior à média do mercado de fundos imobiliários. A consulta formal serviu também para alterarmos o regime de distribuição do Fundo: anteriormente, tínhamos uma defasagem de dois meses em relação à competência de nossos shoppings, que passou a ser de apenas um mês, em linha com o praticado no mercado.

O resultado do Fundo no período foi de R\$ 1.58/cota, dos quais foram distribuídos R\$ 1.00/cota. Com isso o Fundo carrega ainda um resultado realizado e não distribuído de R\$ 0.59/cota.

Em termos de alocação/movimentações na carteira, adquirimos participação no AJ Malls FII (AJFI11), no valor aproximado de R\$ 65,5 milhões.

Os shoppings da Almeida Junior (AJ) faziam parte do pipeline do Fundo. A AJ tem mais de 40 anos de existência, domina o mercado de shoppings em Santa Catarina, com mais de 70% de market share em termos de ABL. Todos os seis shoppings são de excelente padrão, regionais, com muitos upsides (expansões, satelitizações, maturação).

Apesar da nossa intenção de aquisição direta dos ativos, as negociações com a AJ derivaram na constituição de um dos primeiros Fundos de uma rede de shoppings, o AJ Malls FII. A aquisição se deu a um cap rate de 9%.

O AJFI tem participação em todos os shoppings da AJ, o que lhes garante direito de preferência e total alinhamento com a empresa.

Sob a ótica do Fundo, trata-se de uma posição em um portfólio de shoppings valiosa e que carrega consigo, além da qualidade de cada um dos shoppings, o benefício da liquidez do ativo em si. Isso nos permite atuar de forma ainda mais dinâmica na geração de valor para o cotista nesta posição.

Apesar do Fundo ser gerido pela Capitânia, na ótica do cotista do Capitânia Shoppings FII, a alocação não representa uma dupla cobrança de fees. Pelo contrário, o AJFI é mais barato que o Fundo. Dito isto, a alocação indireta é mais benéfica que a própria alocação direta.

Por fim, temos pactuado acordo de entendimentos para a aquisição de mais quatro shoppings e um Fundo mono-ativo. Essas aquisições, que estão em fase de diligência (legal, técnica, patrimonial e ambiental), contribuirão positivamente para o yield médio do Fundo vis a vis os preços e condições de pagamentos acordados.

Ativos	ABL Total (m²)	ABL Propria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	19.8%	JHSF
Iguatemi Fortaleza	90,165	8,115	9.0%	54.6%	JCC
Cidade Jardim	47,080	3,807	8.1%	25.6%	JHSF
Portfólio	166,654	14,862	8.9%	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 2024.

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

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

RESULTADO MENSAL



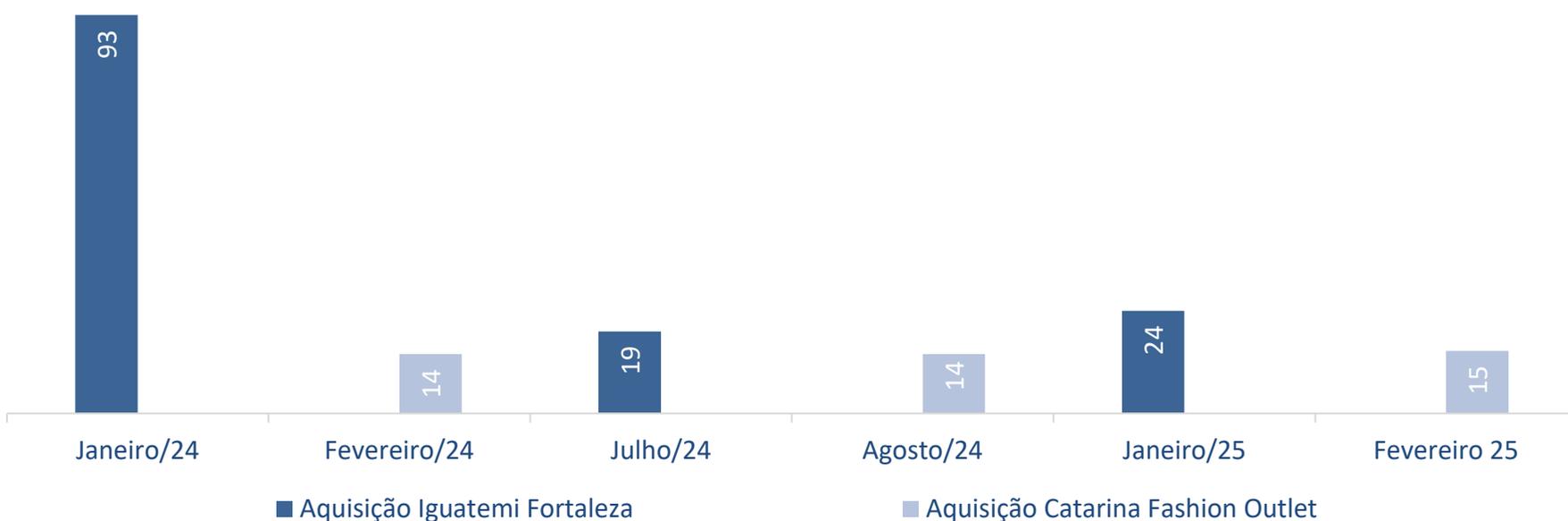
DRE - Capitânia Shoppings	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	Acumulado - 2023
Receitas	636,549	726,295	35,279,861	895,202	2,100,751	8,905,695	49,888,725
Receitas Imobiliárias ¹	610,027	692,145	667,978	632,867	657,135	3,074,261	7,634,270
Receitas com Cotas de Fundos de RF	26,522	34,150	95,070	136,396	125,275	30,625	492,553
Ajuste a valor justo dos Ativos ²	-	-	34,516,813	125,939	1,318,341	5,800,808	41,761,902
Despesas	-24,866	-29,866	-42,255	-41,217	-58,797	-55,231	-315,795
Taxa de Administração	-15,000	-20,000	-20,751	-36,820	-35,659	-39,817	-201,380
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	-9,866	-9,866	-21,504	-4,397	-23,139	-15,414	-114,415
Resultado	611,683	696,429	35,237,606	853,985	2,041,954	8,850,464	49,572,930
Resultado / Cota	1.80	2.05	15.61	0.29	0.61	2.65	26.77
Ajuste para distribuição do Resultado	-184,623	-589,455	-33,685,832	495,230	80,105	-5,692,886	-40,126,396
Inadimplência com Rendas	-16,119	54,630	2,227	-	-	52,859	155,721
Valores a Receber	-174,917	-653,085	819,754	-27,579	84,581	-1,064,860	-1,656,752
Ajuste a Valor Justo dos Ativos	-	-	-34,516,813	522,809	-22,475	-4,762,541	-38,779,021
Outros	6,413	9,000	9,000	-	18,000	81,656	153,656
Resultado Caixa	427,060	106,974	1,551,774	1,349,215	2,122,059	3,157,578	9,446,534
Quantidade de Cotas	340,000	340,000	2,257,492	2,955,222	3,340,000	3,340,000	1,510,302
Resultado Caixa / Cota	1.26	0.31	0.69	0.46	0.64	0.95	6.45
Distribuição	-	434,364	1,384,510	374,000	2,471,600	3,340,000	8,004,474
Distribuição / Cota*	-	1.10	1.10	1.10	0.74	1.00	5.04
Distribuição Recibos	-	60,364	1,010,510	-	-	-	1,070,874
Dividend Yield a.a. (cota mercado)	-	-	12.25%	12.38%	8.52%	11.76%	11.23%
Dividend Yield a.a. (cota emissão)	-	14.03%	14.03%	14.03%	9.25%	12.68%	12.80%

¹ Remessa dos shoppings.

² 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

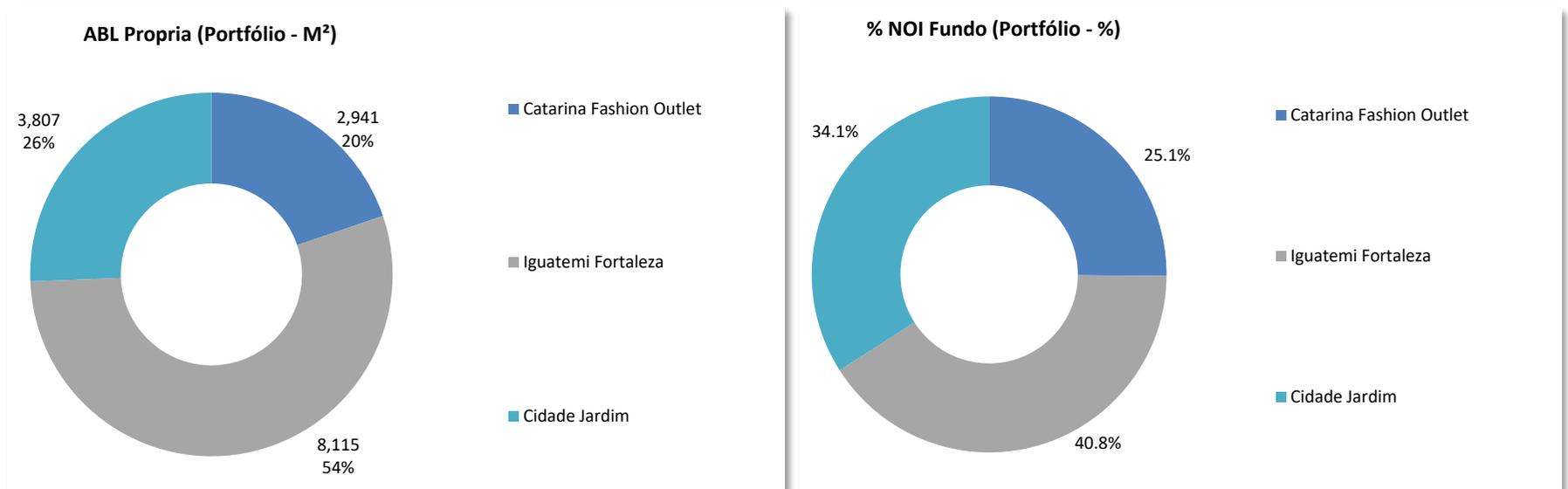
CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS



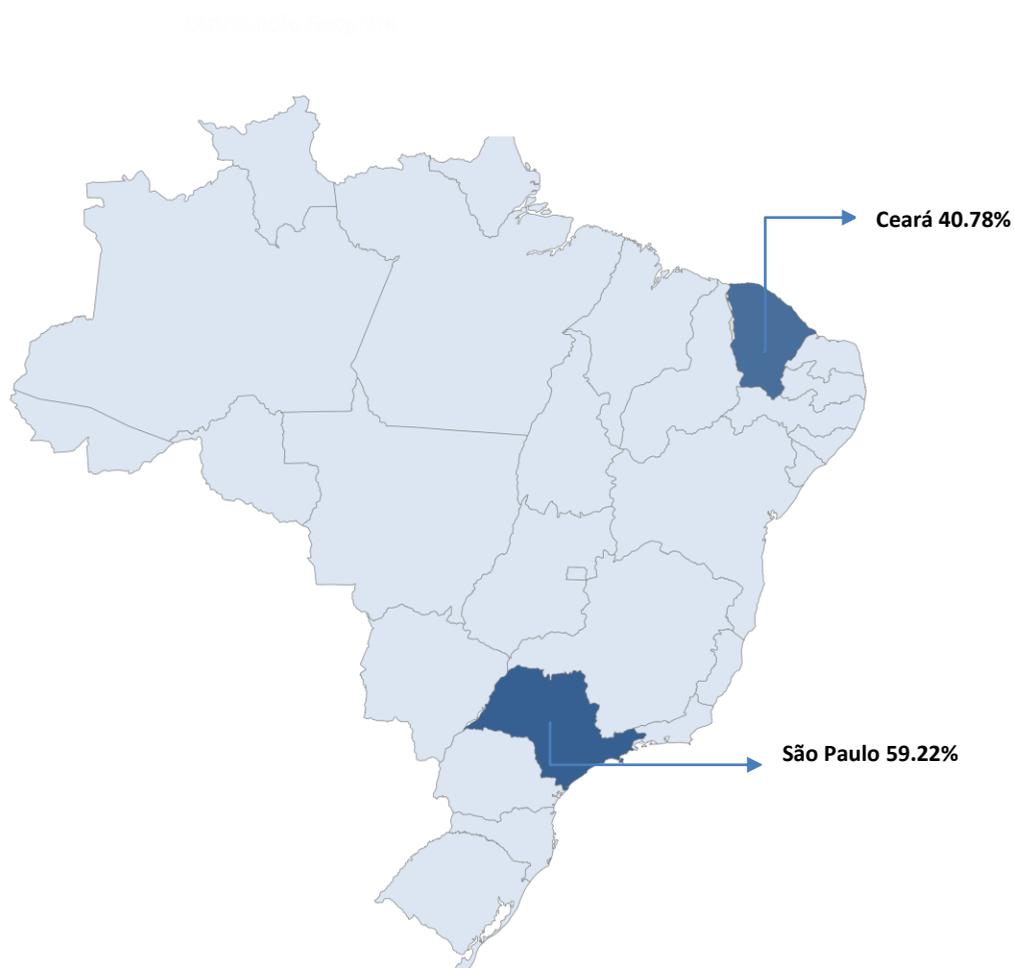
PORTFÓLIO DE ATIVOS



Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	19.8%	JHSF
Iguatemi Fortaleza	90,165	8,115	9.0%	54.6%	JCC
Cidade Jardim	47,080	3,807	8.1%	25.6%	JHSF
Portfólio	166,654	14,862	8.9%	100.0%	



Distribuição Geográfica - Participação no NOI

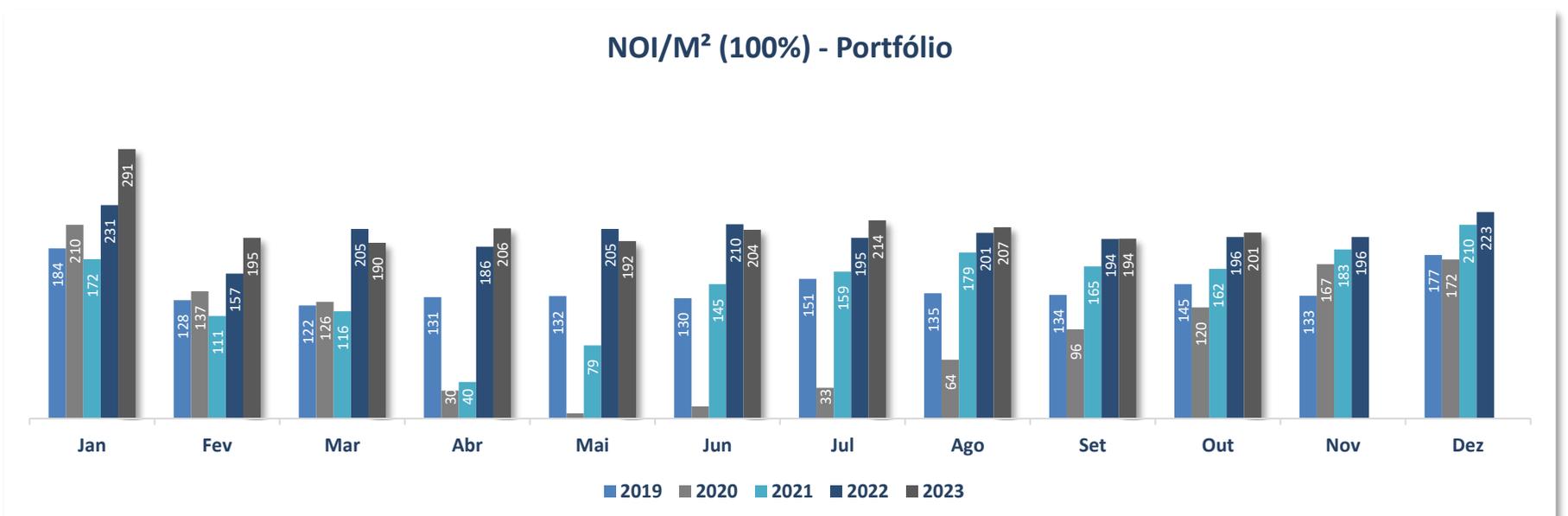
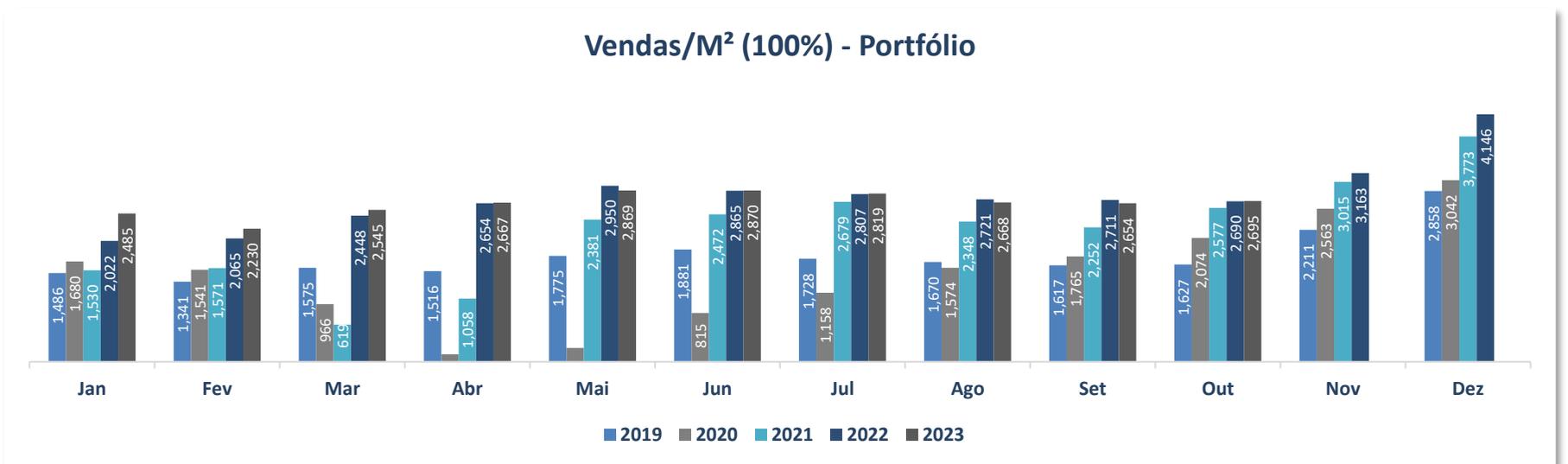
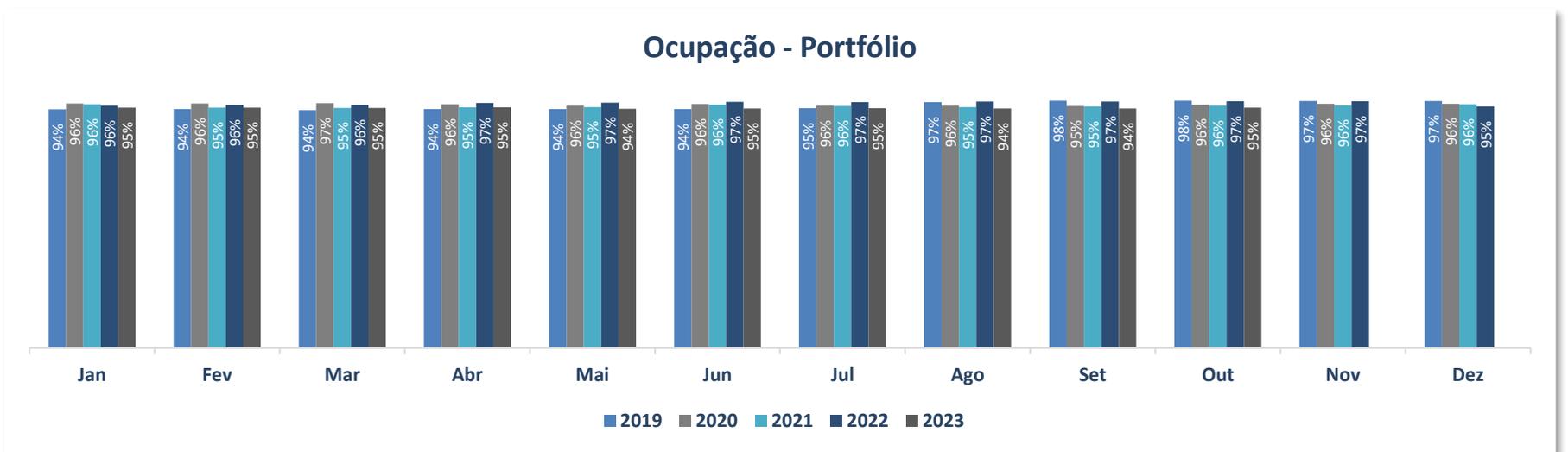


INDICADORES OPERACIONAIS



PORTFÓLIO	Out/23			Vendas 100%		NOI 100%	
	% da Carteira	ABL (100%)	Ocupação	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Out 22 (LTM)	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Out 22 (LTM)
Catarina Fashion Outlet	23.1%	29,409	100.0%	37,010	13.5%	2,832	15.2%
Iguatemi Fortaleza	40.8%	90,165	90.5%	22,018	6.6%	1,574	9.4%
Cidade Jardim	36.2%	47,080	99.8%	42,405	-5.6%	3,139	-2.6%
Shoppings AAA (CPSH11)	100.0%	166,654	96.1%	32,847	3.8%	2,430	6.4%

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



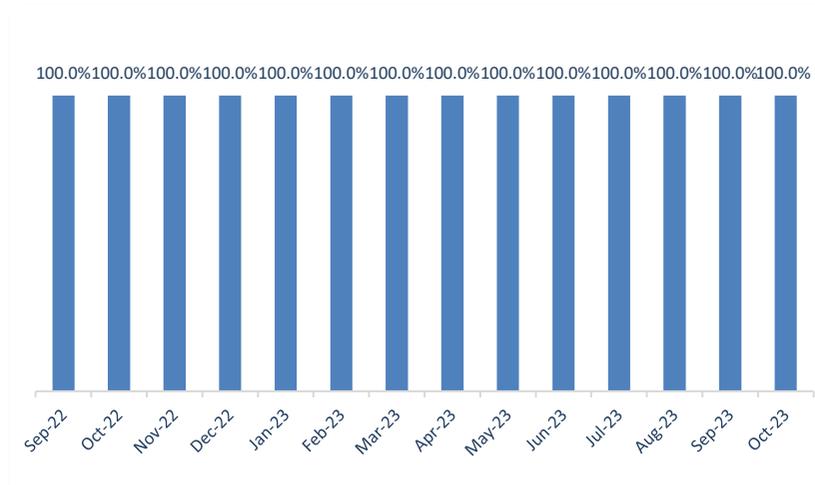
¹Ponderado pela participação do ativo no fundo.

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\$ 37,010 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 2,832 / m ²

¹Participação adquirida do mall atual, sem direito a expansão



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

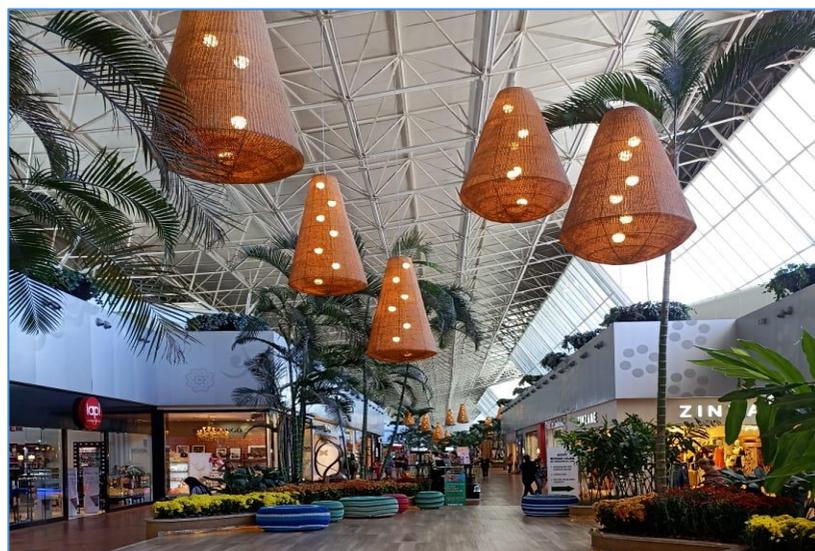
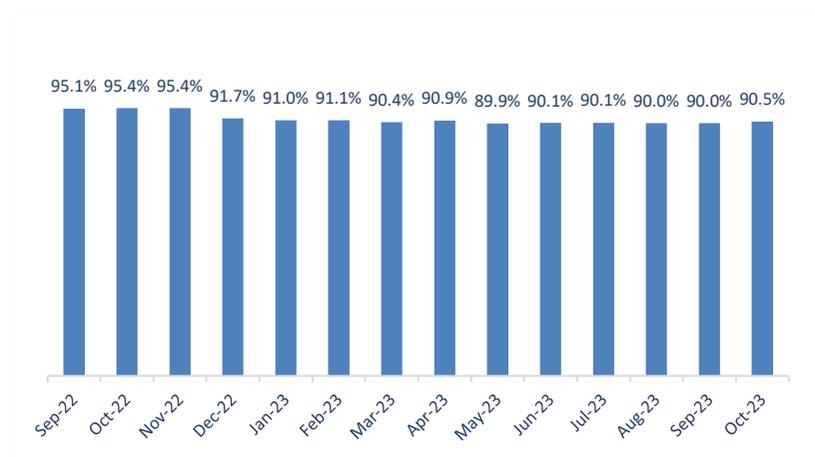
Imóveis	R\$/m ²	Pago	Pago	1S24	2S24	1S25
Catarina Fashion Outlet	32,001	32.3	23.5	14.3	14.7	15,8

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\$ 22,018 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 1,574 / 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	Pago	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)

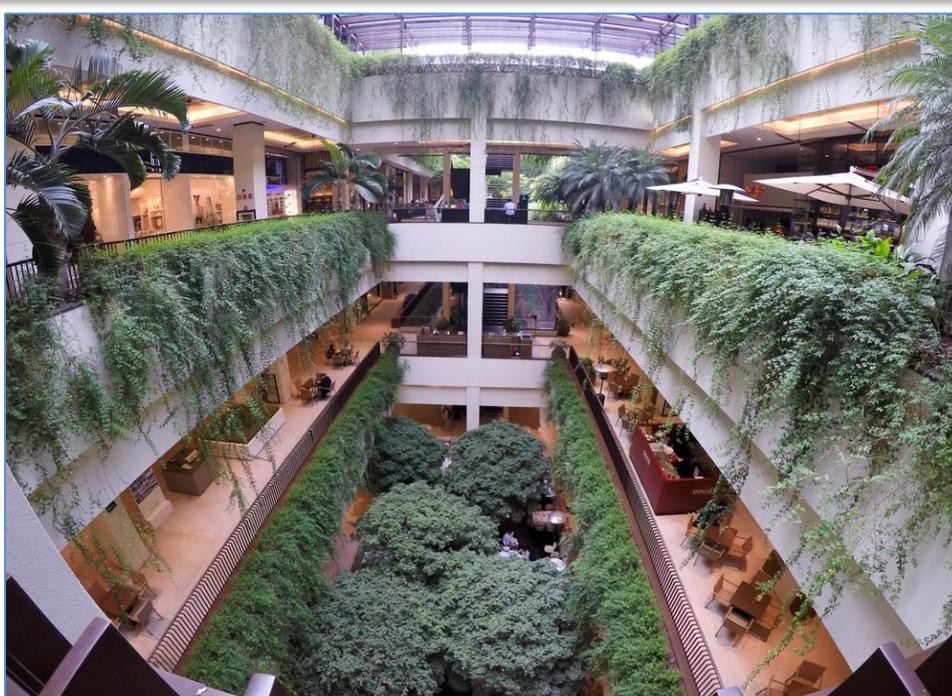


SHOPPING CIDADE JARDIM	
Preço de Aquisição:	R\$ 105,000,000
Endereço:	Av. Magalhães de Castro, 12000 – Cidade Jardim – SP
Ano de Entrega:	2008
Área Terreno:	26,919 m ²
ABL Total:	47,080 m ²
Participação Adquirida:	8.1%
ABL Própria:	3.807 m ²
Ocupação Atual:	100.0%
Vendas/m ² LTM:	R\$ 42,405 / m ²
NOI/m ² LTM:	R\$ 3,139 / m ²



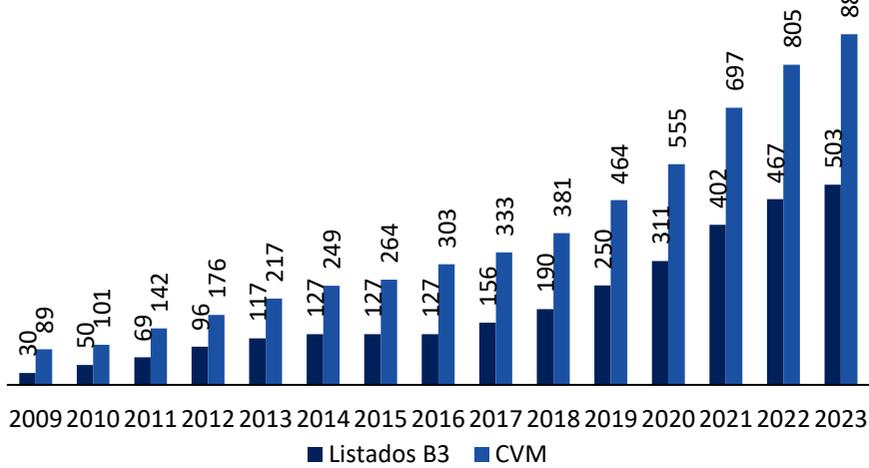
PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Academia Reebok	5815 m ²
Louis Vuitton	1422 m ²
Hermés	354 m ²
Dior	491 m ²
Gucci	572 m ²

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

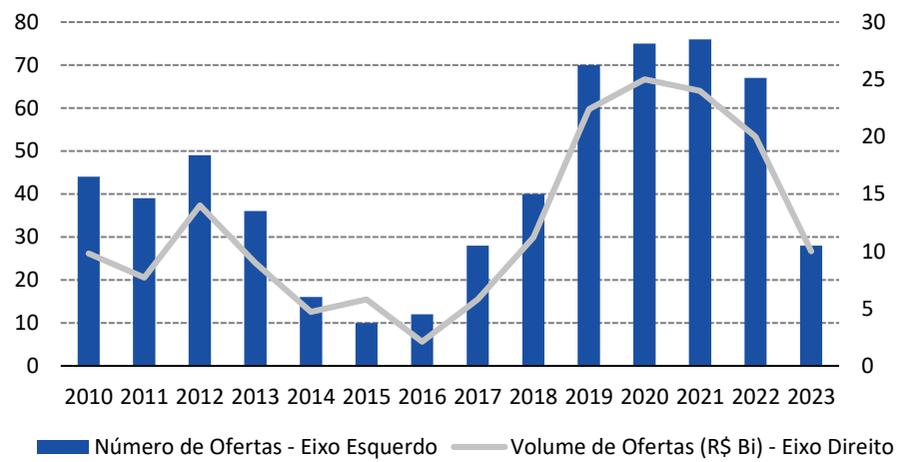


Indústria de FII

Nº de fundos listados



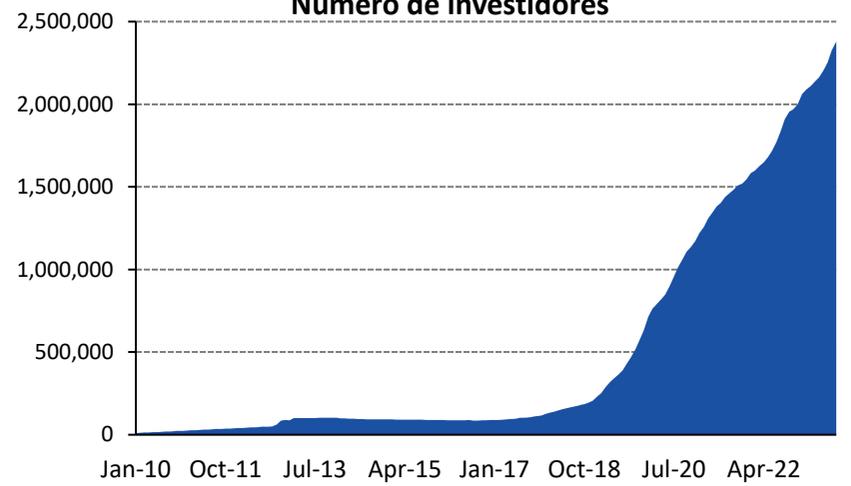
Ofertas Públicas - ICVM 400



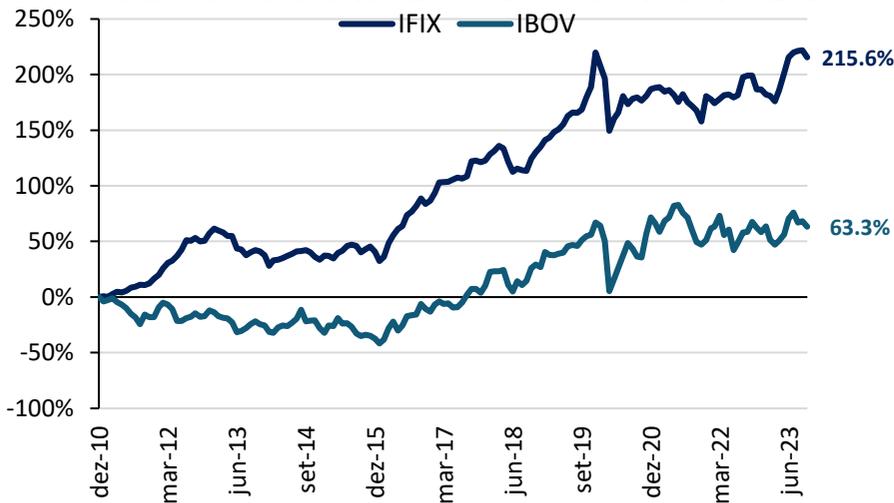
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



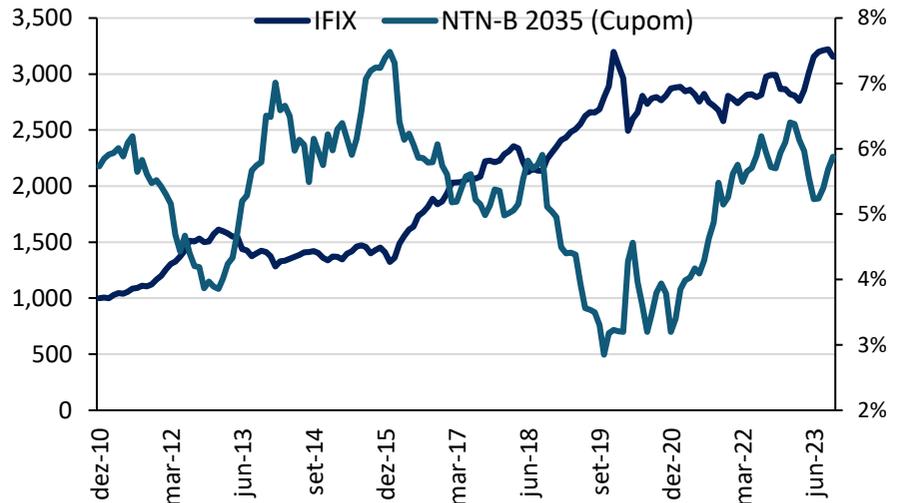
Número de investidores



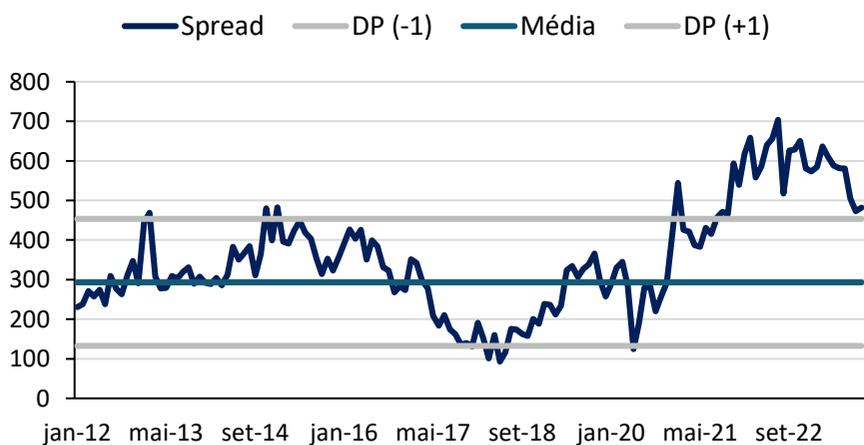
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



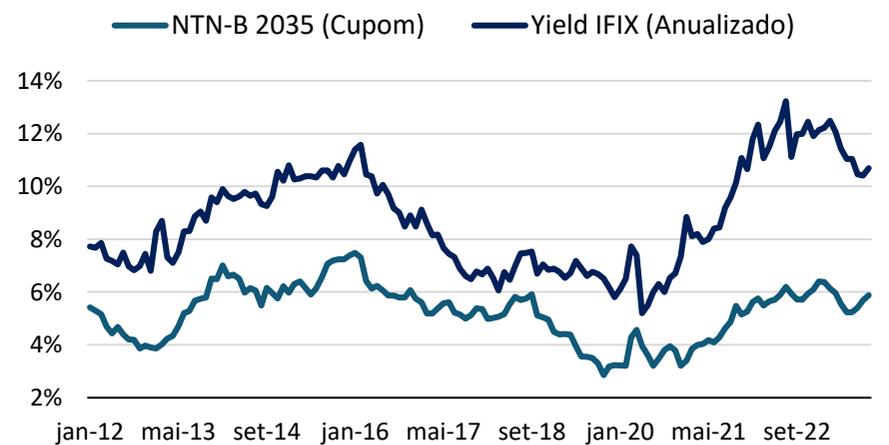
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



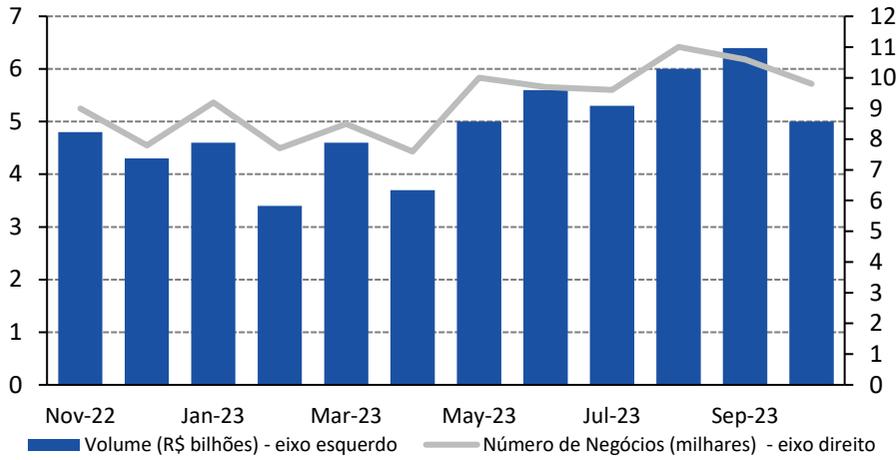
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



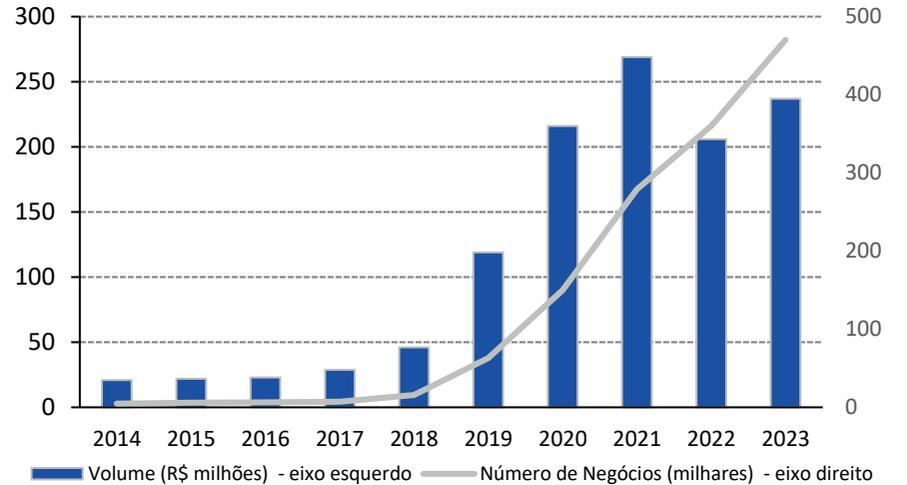
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

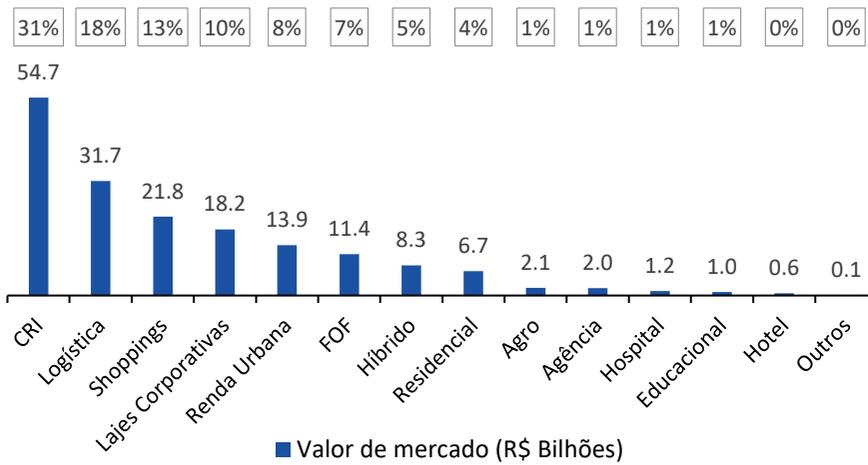
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



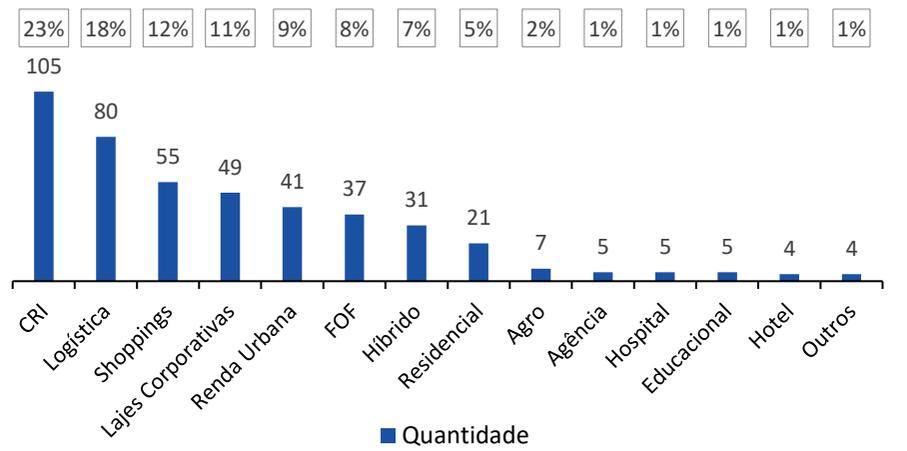
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



Valor de mercado (R\$ Bilhões)



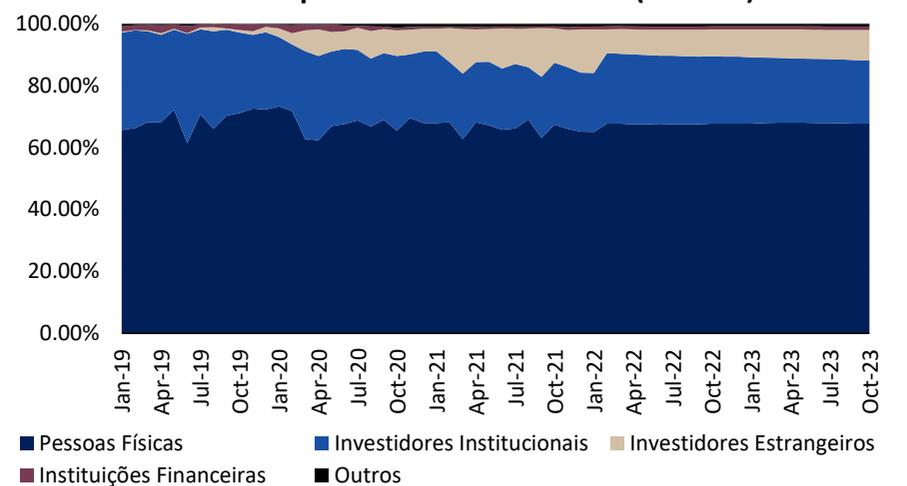
Quantidade de FIIs listados



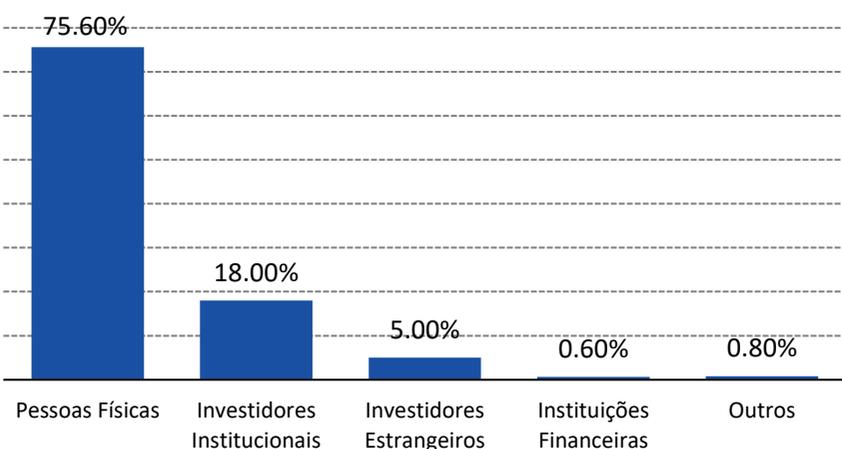
Volume Negociado (%)



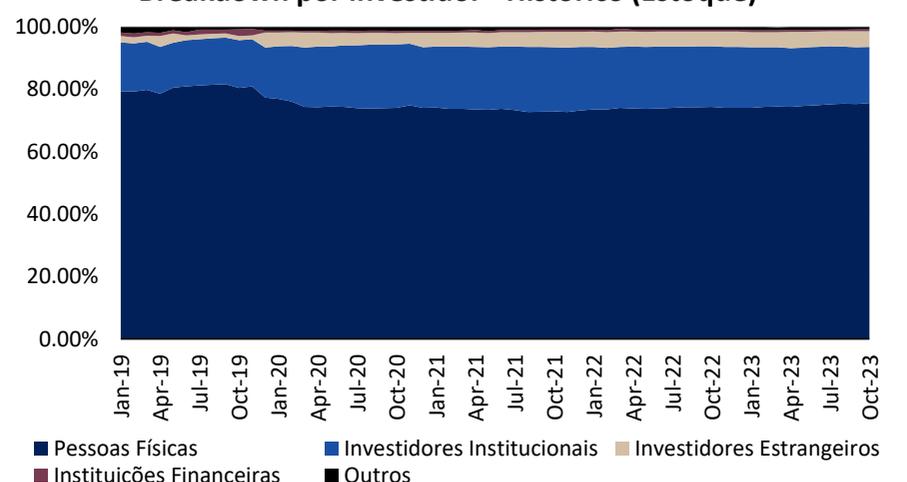
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



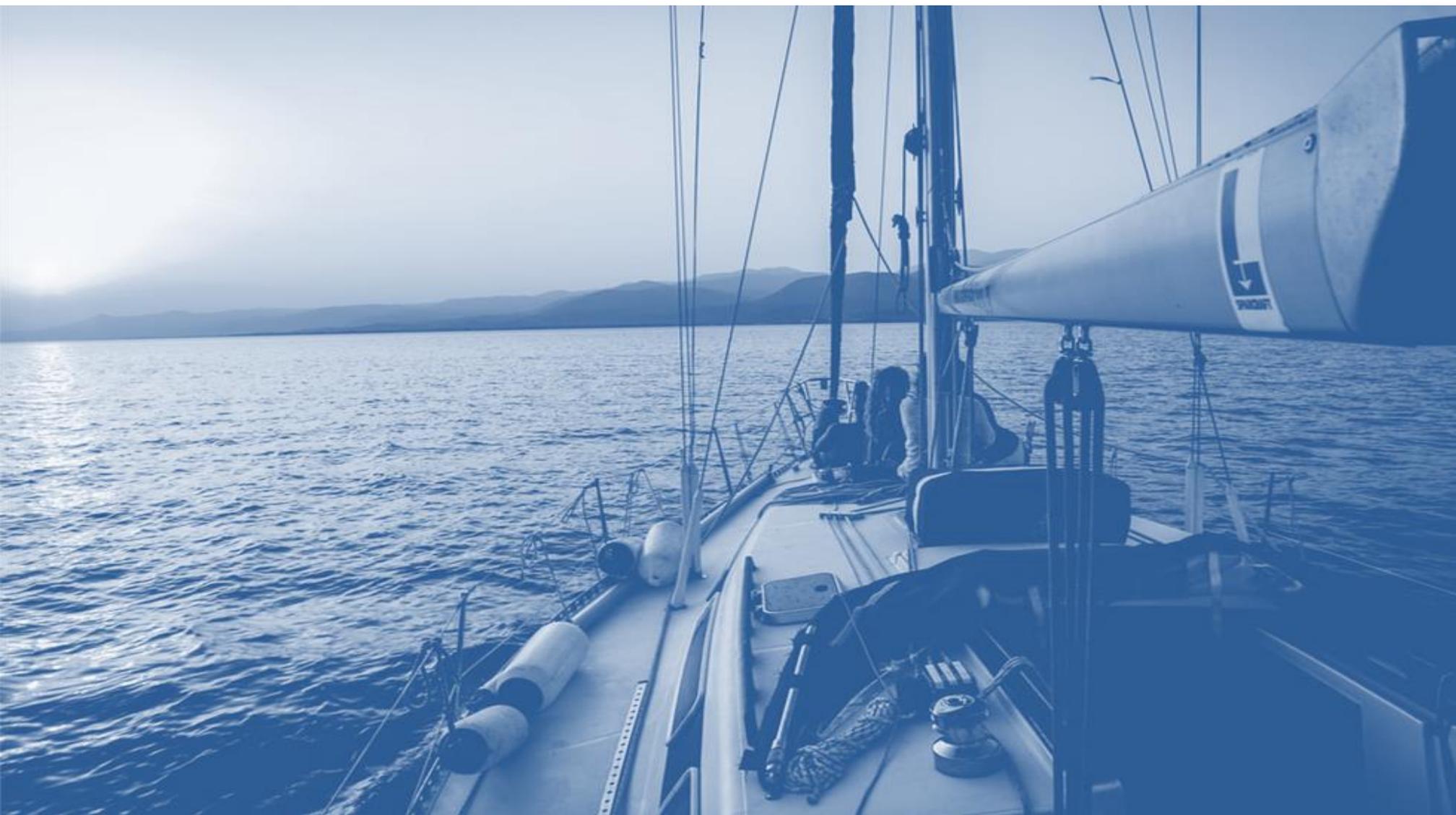
GLOSSÁRIO


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

