



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 Novembro de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 106.21

Quantidade de cotistas:
390

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 113.20

Valor de Mercado:
R\$ 354,730,062

Patrimônio Líquido:
R\$ 378,071,696

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

Dividend Yield¹:
11.30%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/11/2023.

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 novembro não tivemos movimentações relevantes na carteira, exceto pelo aumento em nossa posição indireta ao Parque Shopping Dom Pedro, via o FII HPDP. O resultado dos shoppings vieram em linha com a nossa expectativa, de tal forma que o Fundo distribuiu R\$ 1,00/cota. Com essa distribuição, o Fundo encerrou o mês com R\$ 0.35/cota de resultado realizado e não distribuído.

Os principais destaques são eventos subsequentes: finalizamos as reavaliações dos ativos da carteira do Fundo, além de termos concluído a aquisição de dois novos ativos no final de dezembro.

Sobre as aquisições, todos os detalhes estão disponíveis em [fato relevante](#).

Reavaliações:



Catarina Fashion Outlet:

O Ativo foi avaliado em R\$ 102,9 milhões pela CW, 11,61% acima do preço de aquisição (R\$ 92,2 milhões).



Iguatemi Bosque Fortaleza:

O Ativo foi avaliado em R\$ 173,4 milhões pela Ipê Avaliações, 0,52% acima do preço de aquisição (R\$ 172,5 milhões).



Complexo Tatuapé:

O Ativo foi avaliado em R\$ 84,8 milhões pela Ipê Avaliações, 2,79% acima do preço de aquisição (R\$ 82,5 milhões).



Praia de Belas:

O Ativo foi avaliado em R\$ 107 milhões pela Colliers, 42,67% acima do preço de aquisição (R\$ 75,0 milhões).

Com base nos laudos acima, as avaliações estão 11% acima dos valores de aquisição, sem considerar os efeitos do Cidade Jardim (reavaliado em julho/23) e Dom Pedro (reavaliado em dezembro/23).

Já considerando os efeitos das cotas subscritas via direito de preferência na 3ª emissão de cotas do Fundo, as reavaliações resultam em uma variação positiva de aproximadamente 7% no valor patrimonial da cota do Fundo em relação à cota divulgada no informe mensal de novembro de 2023 (R\$ 113,2 / cota). Assim que o informe mensal de dezembro for divulgado, teremos o valor definitivo da cota.

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 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 | jun-23 | jul-23 | ago-23 | set-23 | out-23 | nov-23 | Acumulado - 2023 |
|----------------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Receitas | 726,295 | 35,279,861 | 895,202 | 2,100,751 | 8,905,695 | 3,034,666 | 52,923,390 |
| Receitas Imobiliárias ¹ | 692,145 | 667,978 | 632,867 | 657,135 | 3,074,261 | 2,264,878 | 9,899,149 |
| Receitas com Cotas de Fundos de RF | 34,150 | 95,070 | 136,396 | 125,275 | 30,625 | 43,387 | 535,940 |
| Ajuste a valor justo dos Ativos ² | - | 34,516,813 | 125,939 | 1,318,341 | 5,800,808 | 726,400 | 42,488,302 |
| Despesas | -29,866 | -42,255 | -41,217 | -58,797 | -55,231 | -20,363 | -336,158 |
| Taxa de Administração | -20,000 | -20,751 | -36,820 | -35,659 | -39,817 | -41,008 | -242,388 |
| Taxa de Gestão | - | - | - | - | - | - | - |
| Outras despesas | -9,866 | -21,504 | -4,397 | -23,139 | -15,414 | 20,645 | -93,770 |
| Resultado | 696,429 | 35,237,606 | 853,985 | 2,041,954 | 8,850,464 | 3,014,303 | 52,587,232 |
| Resultado / Cota | 2.05 | 15.61 | 0.29 | 0.61 | 2.65 | 0.90 | 27.68 |
| Ajuste para distribuição do Resultado | -589,455 | -33,685,832 | 495,230 | 80,105 | -5,692,886 | -466,099 | -40,592,495 |
| Inadimplência com Rendas | 54,630 | 2,227 | - | - | 52,859 | - | 155,721 |
| Valores a Receber | -653,085 | 819,754 | -27,579 | 84,581 | -1,064,860 | -129,503 | -1,786,256 |
| Ajuste a Valor Justo dos Ativos | - | -34,516,813 | 522,809 | -22,475 | -4,762,541 | -309,471 | -39,088,492 |
| Outros | 9,000 | 9,000 | - | 18,000 | 81,656 | -27,125 | 126,531 |
| Resultado Caixa | 106,974 | 1,551,774 | 1,349,215 | 2,122,059 | 3,157,578 | 2,548,203 | 11,994,737 |
| Quantidade de Cotas | 340,000 | 2,257,492 | 2,955,222 | 3,340,000 | 3,340,000 | 3,340,000 | 1,693,271 |
| Resultado Caixa / Cota | 0.31 | 0.69 | 0.46 | 0.64 | 0.95 | 0.76 | 7.21 |
| Distribuição | 434,364 | 1,384,510 | 374,000 | 2,471,600 | 3,340,000 | 3,340,000 | 11,344,474 |
| Distribuição / Cota* | 1.10 | 1.10 | 1.10 | 0.74 | 1.00 | 1.00 | 6.04 |
| Distribuição Recibos | 60,364 | 1,010,510 | - | - | - | - | 1,070,874 |
| Dividend Yield a.a. (cota mercado) | - | 11.72% | 11.84% | 8.28% | 11.28% | 11.30% | 10.88% |
| Dividend Yield a.a. (cota emissão) | 13.20% | 13.20% | 13.20% | 8.88% | 12.00% | 12.00% | 12.08% |

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.

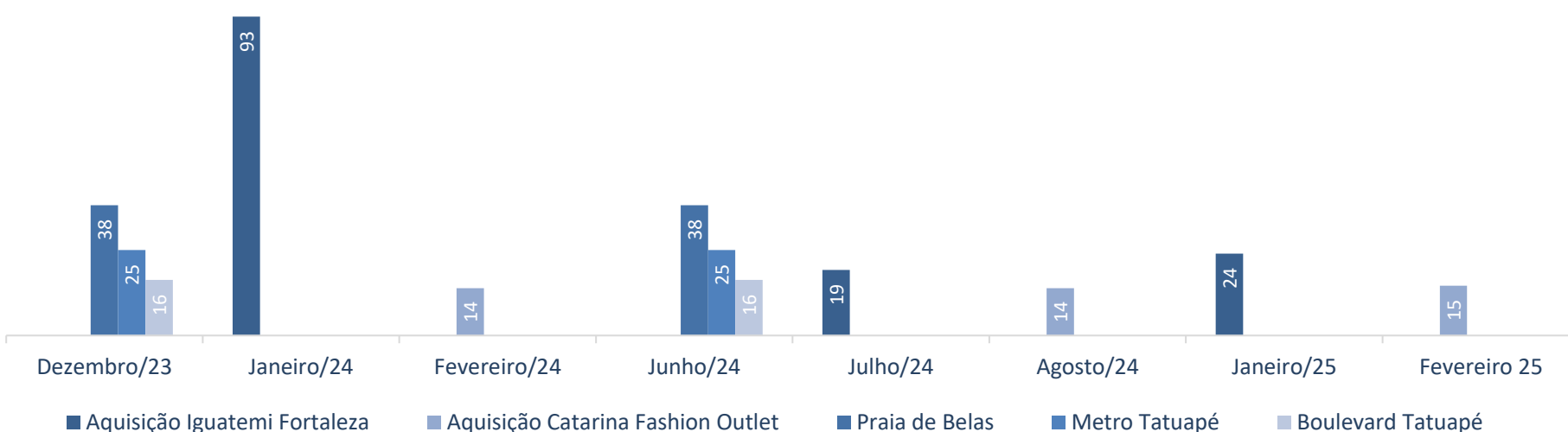
*Distribuição para o ticker CPSH11

| DRE (regime de caixa) | jun-23 | jul-23 | ago-23 | set-23 | out-23 | nov-23 | Acumulado - 2023 |
|-----------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Resultado Shoppings | 692,145 | 2,009,111 | 605,288 | 741,716 | 2,062,260 | 2,135,375 | 8,787,766 |
| Resultado FIIs | - | - | 44,870 | 407,135 | 529,859 | 110,820 | 1,092,685 |
| Resultado CRIs | - | - | 603,878 | 888,730 | 581,064 | 306,109 | 2,379,782 |
| Resultado Financeiro | 34,150 | 95,070 | 136,396 | 125,275 | 30,625 | 43,387 | 535,940 |
| Despesas Fundo | -29,866 | -33,255 | -41,217 | -40,797 | -46,231 | -47,488 | -282,283 |
| Lucro | 696,429 | 2,070,927 | 1,349,215 | 2,122,059 | 3,157,578 | 2,548,203 | 12,513,889 |

| | |
|--------------------------|------------|
| Resultado | 12,513,889 |
| Resultado Distribuído | 11,344,474 |
| Resultado Acumulado | 1,169,415 |
| Resultado Acumulado/Cota | 0.35 |

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS

Cronograma de Desembolsos - CPSH11

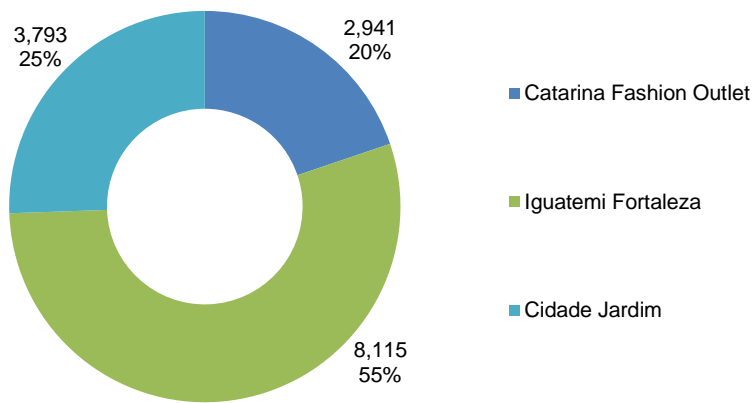


PORTFÓLIO DE ATIVOS

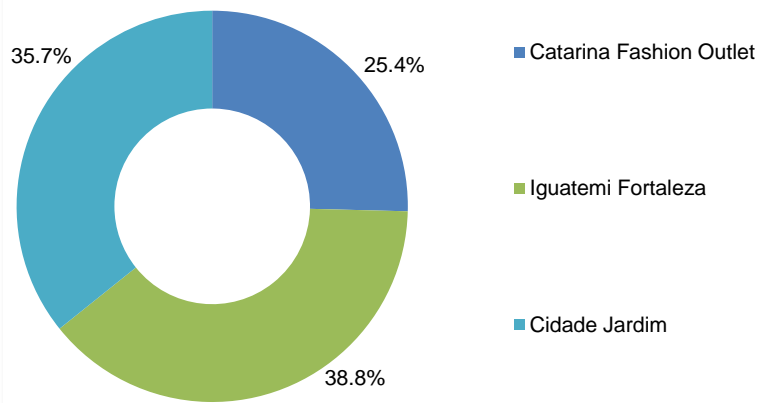


| Ativos | ABL Total (m²) | ABL Propria (m²) | Participação (%) | % - ABL Própria | Administradora |
|-------------------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| Catarina Fashion Outlet | 29,409 | 2,941 | 10.0% | 19.8% | JHSF |
| Iguatemi Fortaleza | 90,165 | 8,115 | 9.0% | 54.6% | JCC |
| Cidade Jardim | 47,080 | 3,793 | 8.1% | 25.5% | JHSF |
| Portfólio | 166,654 | 14,849 | 8.9% | 100.0% | |

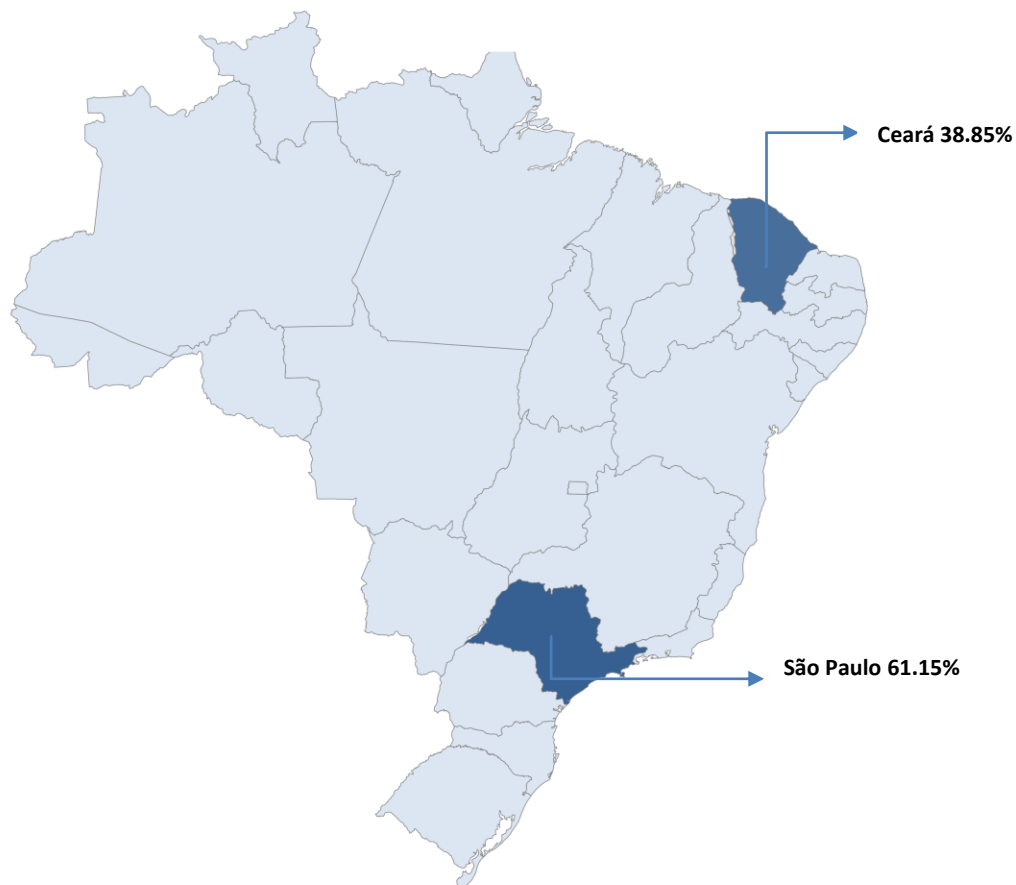
ABL Propria (Portfólio - m²)



% NOI Fundo (Portfólio - %)



Distribuição Geográfica - Participação no NOI



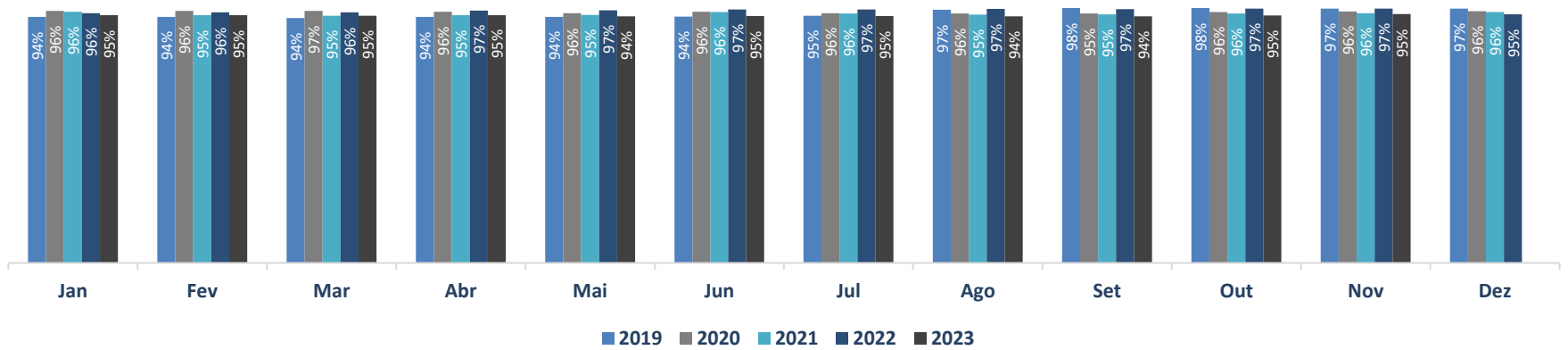
INDICADORES OPERACIONAIS



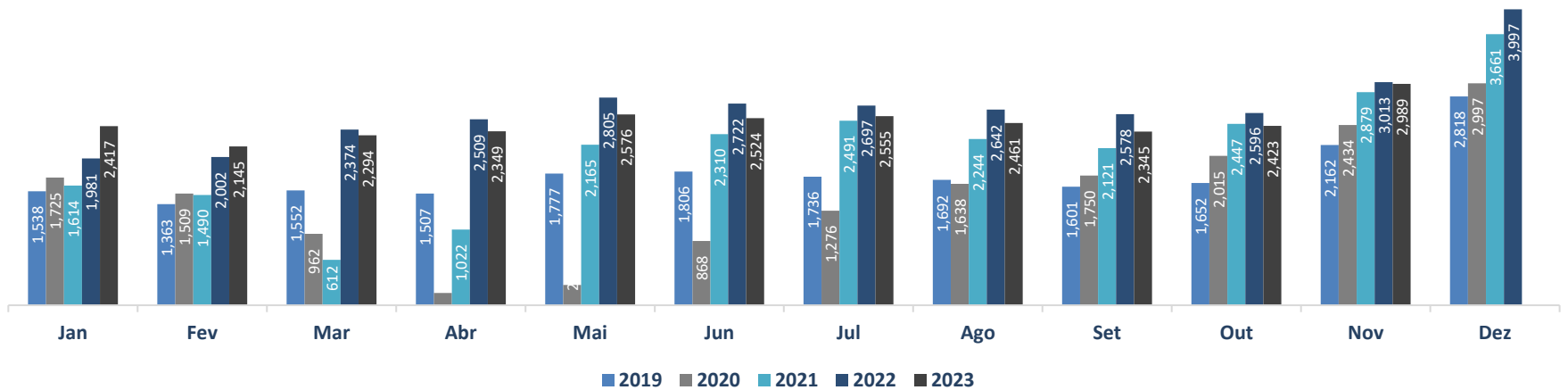
| PORTFÓLIO | Nov/23 | | | Vendas 100% | | NOI 100% | |
|-------------------------------|---------------|----------------|--------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| | % da Carteira | ABL (100%) | Ocupação | R\$/m ² (LTM) | R\$/m ² vs Nov 22 (LTM) | R\$/m ² (LTM) | R\$/m ² vs Nov 22 (LTM) |
| Catarina Fashion Outlet | 23.1% | 29,409 | 100.0% | 37,949 | 16.0% | 2,858 | 16.1% |
| Iguatemi Fortaleza | 40.8% | 90,165 | 91.4% | 22,137 | 7.0% | 1,584 | 8.8% |
| Cidade Jardim | 36.2% | 47,080 | 99.8% | 42,131 | -6.8% | 3,118 | -3.8% |
| Shoppings AAA (CPSH11) | 100.0% | 166,654 | 95.2% | 33,013 | 4.1% | 2,432 | 5.9% |

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

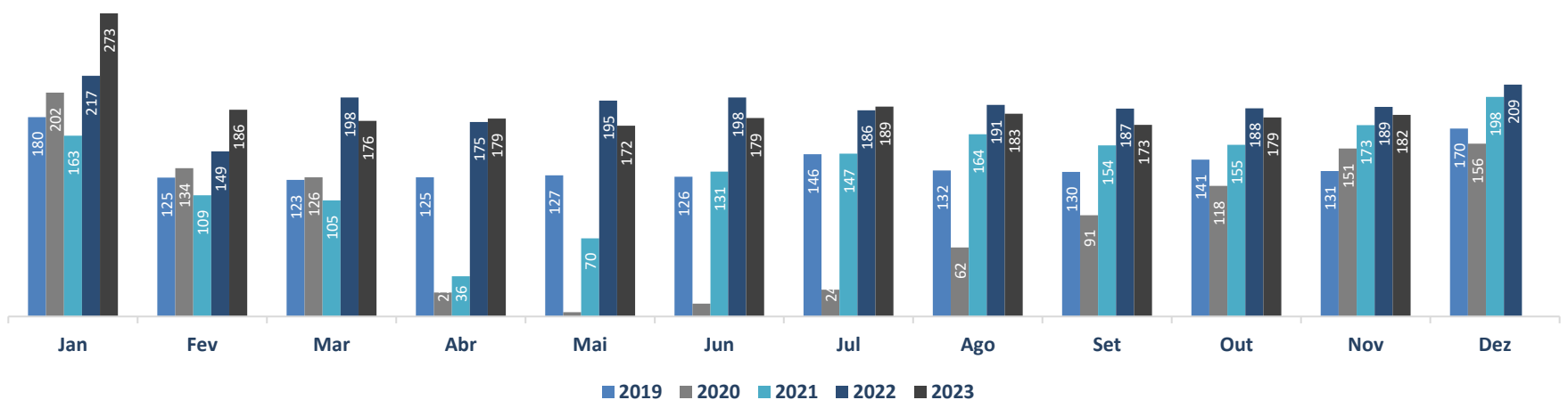
Ocupação - Portfólio



Vendas/m² (100%) - Portfólio



NOI/m² (100%) - Portfólio



¹Ponderado pela participação do ativo no fundo.

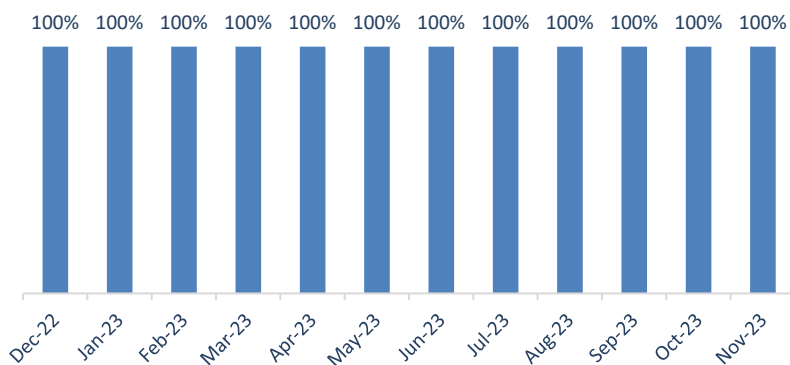
CATARINA FASHION OUTLET



| 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\$ 37,949 / m ² |
| NOI/m ² LTM: | R\$ 2,858 / m ² |

¹Participação adquirida do mall atual, sem direito a expansão

Taxa de Ocupação



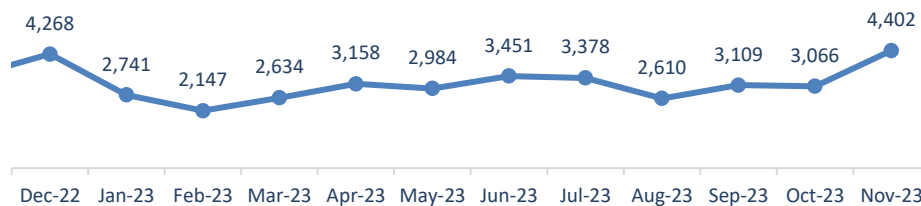
| PRINCIPAIS OPERAÇÕES | ABL |
|----------------------|---------------------|
| Nike | 1341 m ² |
| Adidas | 1031 m ² |
| Gucci | 555 m ² |
| Burberry | 286 m ² |
| Track & Field | 203 m ² |

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

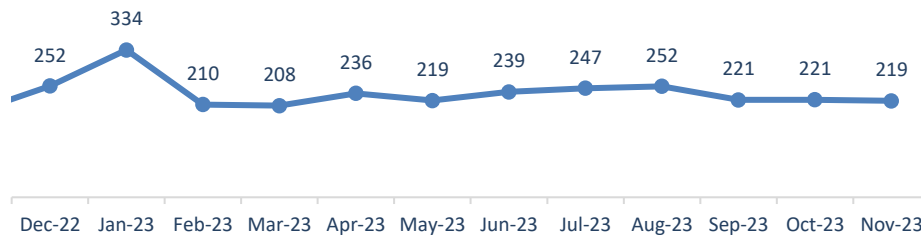
| Imóveis | R\$/m ² | Pago | Pago | 1S24 | 2S24 | 1S25 |
|-------------------------|--------------------|------|------|------|------|------|
| Catarina Fashion Outlet | 32,001 | 32.3 | 23.5 | 14.3 | 14.7 | 15,8 |

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

Vendas/m²

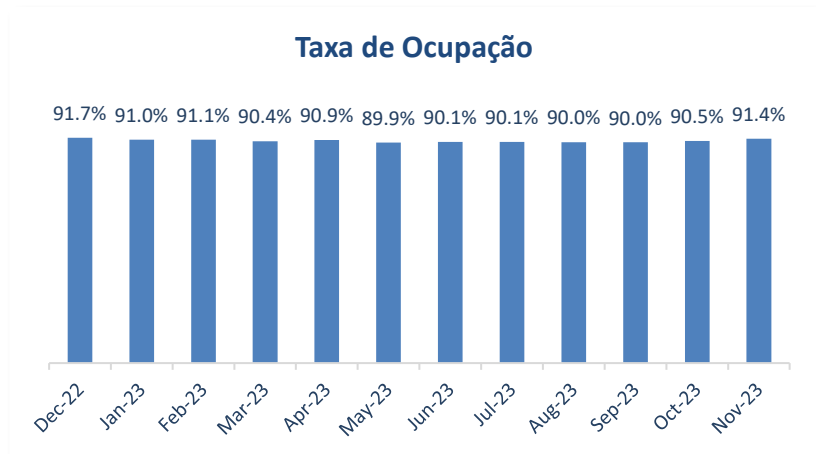


NOI/m²



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: | 91.4% |
| Vendas/m ² LTM: | R\$ 22,137 / m ² |
| NOI/m ² LTM: | R\$ 1,584 / m ² |

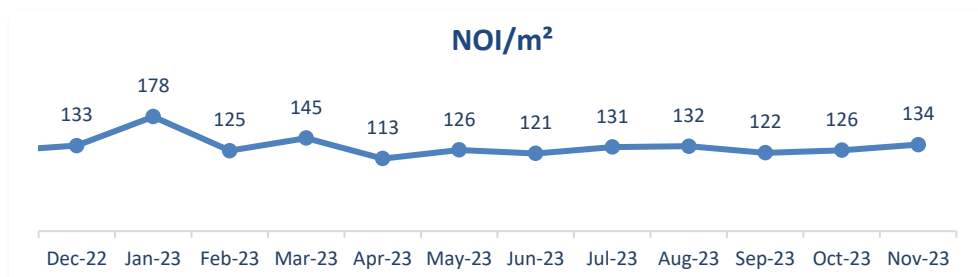
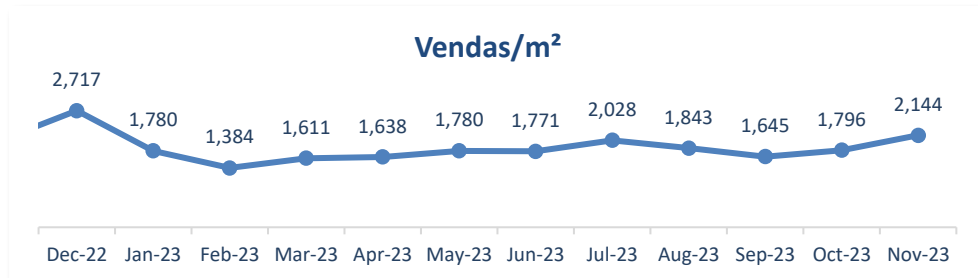


| PRINCIPAIS OPERAÇÕES | ABL |
|-----------------------|---------------------|
| Riachuelo | 5522 m ² |
| Pão de Açúcar | 5415 m ² |
| UCI Cinemas | 5300 m ² |
| Coco Bambu – Flagship | 3414 m ² |
| Zara | 2830 m ² |

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



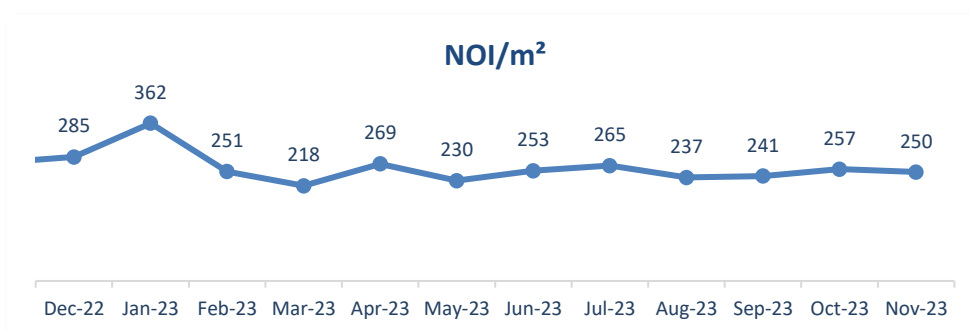
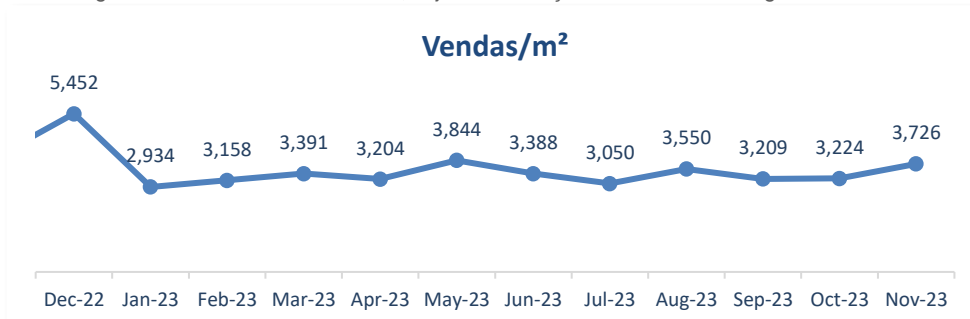
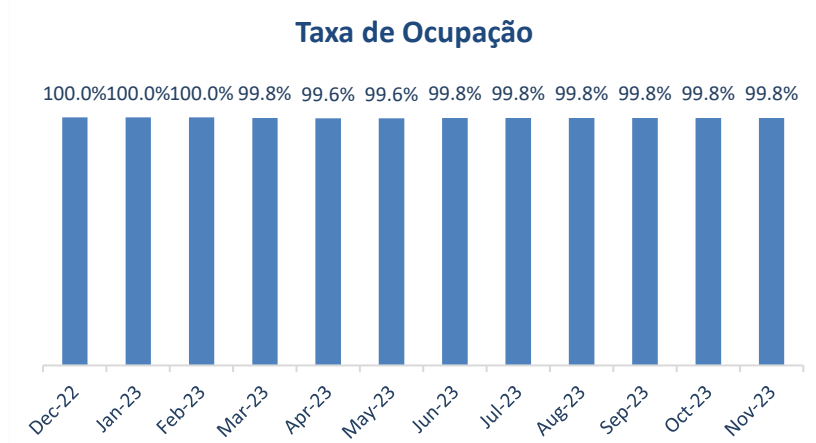
SHOPPING CIDADE JARDIM (VIA FII JHSF CAPITAL)



| 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: | 3.793 m ² |
| Ocupação Atual: | 100.0% |
| Vendas/m ² LTM: | R\$ 42,131 / m ² |
| NOI/m ² LTM: | R\$ 3,118 / 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 |

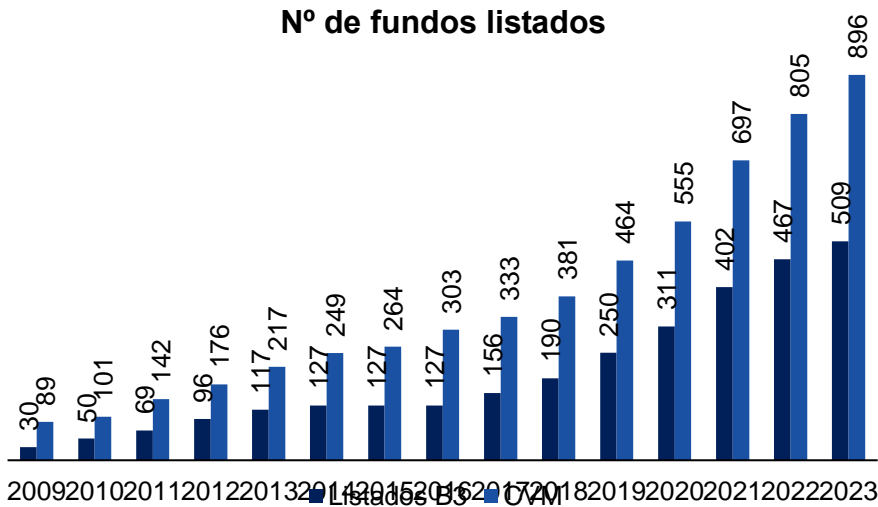
¹Cronograma de desembolso estimado, sujeito a alterações devido a *due diligence*



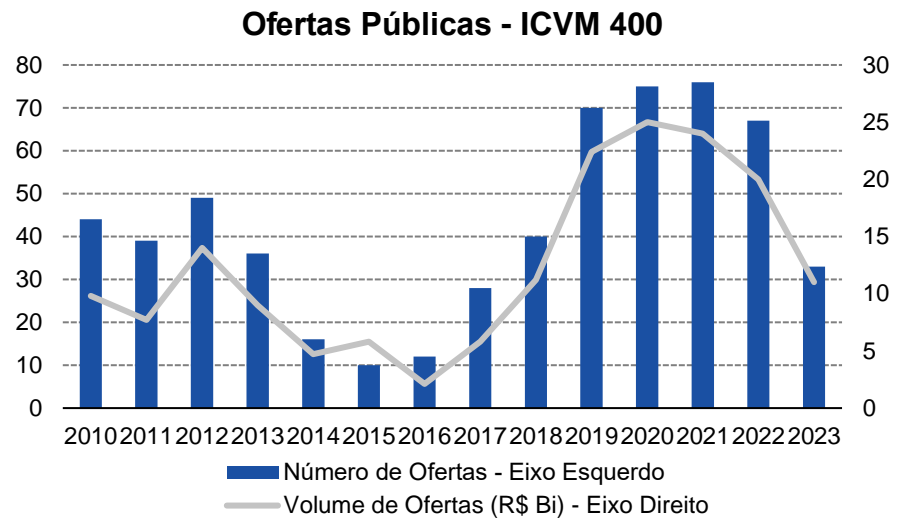
Indústria de FII



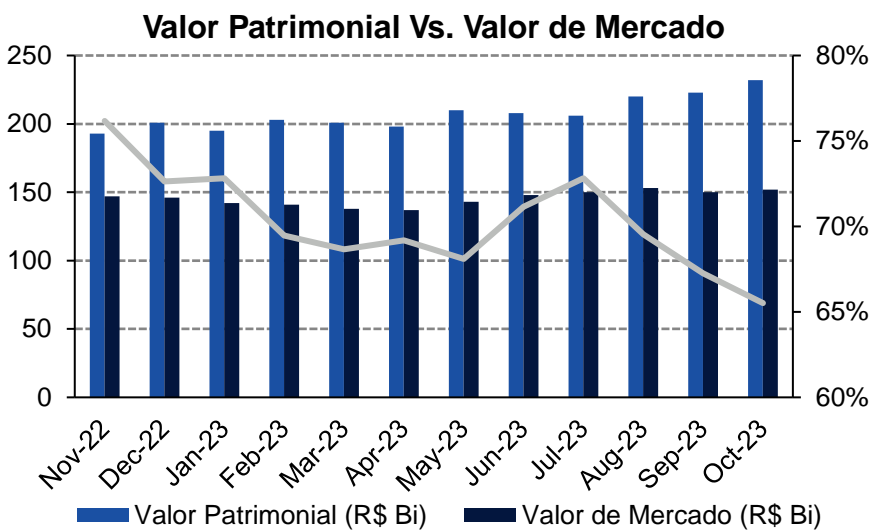
Nº de fundos listados



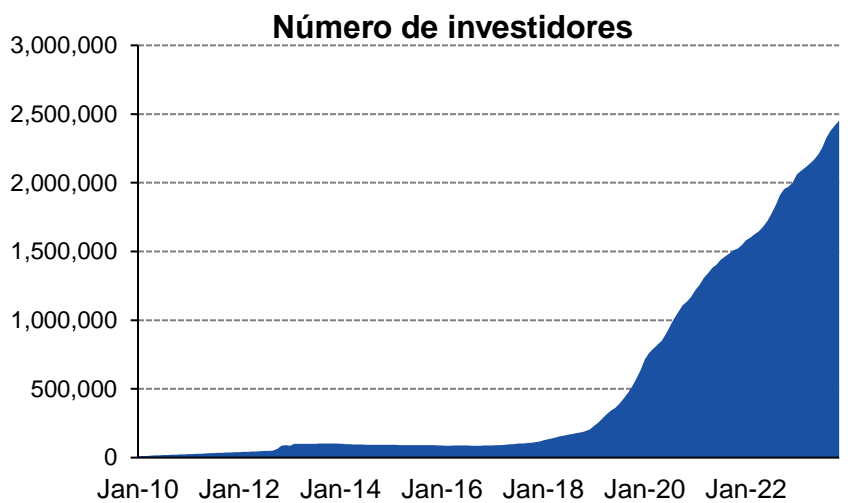
Ofertas Públicas - ICVM 400



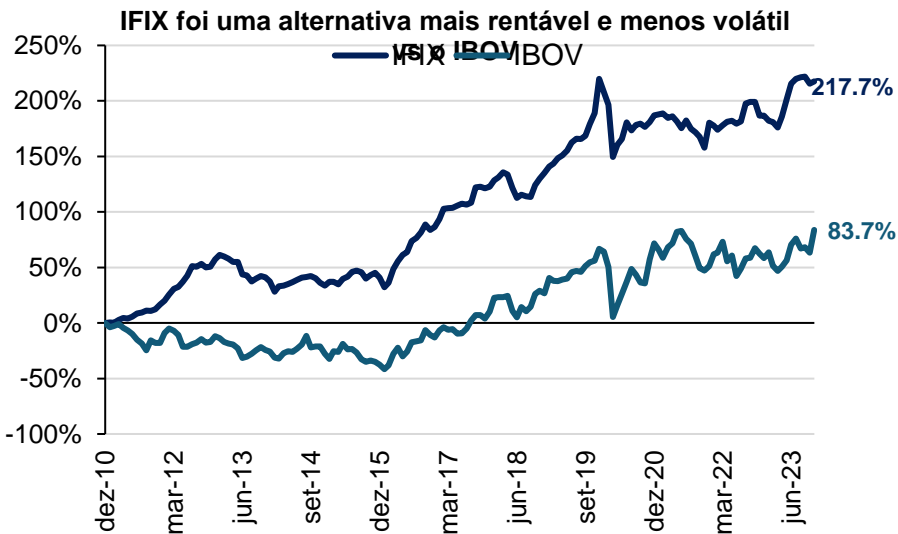
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



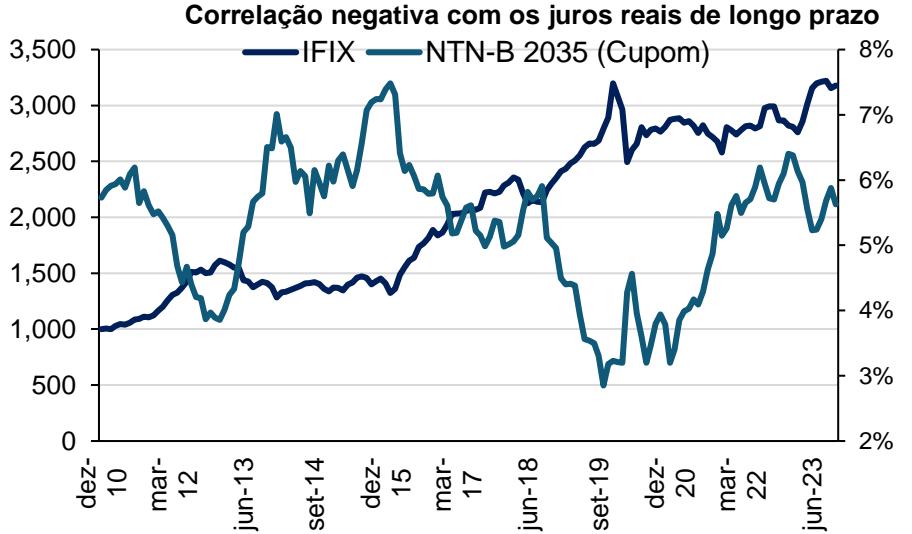
Número de investidores



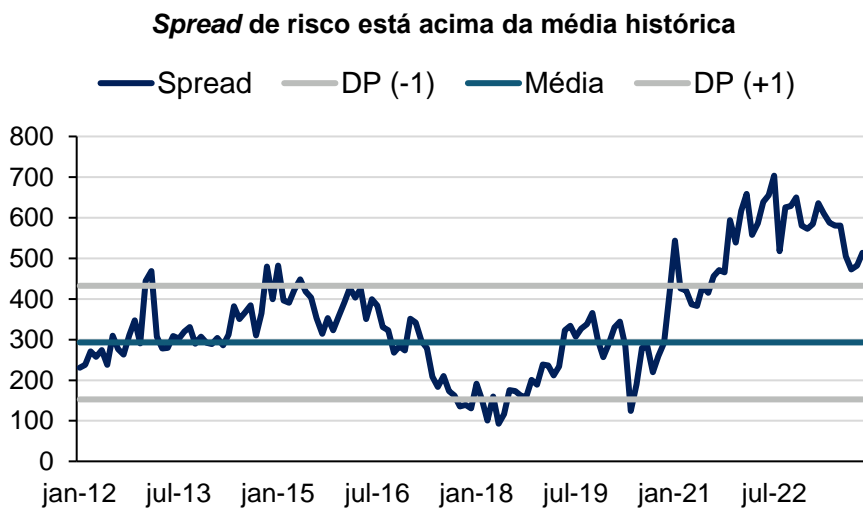
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil



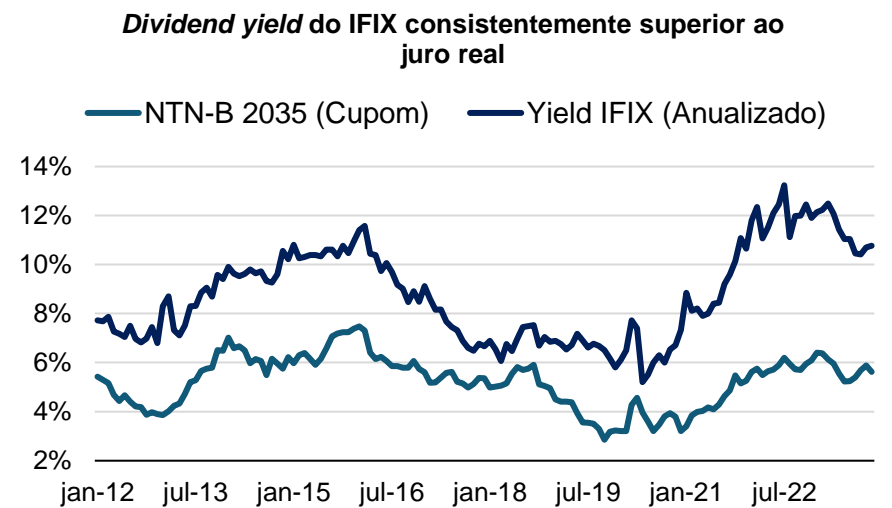
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



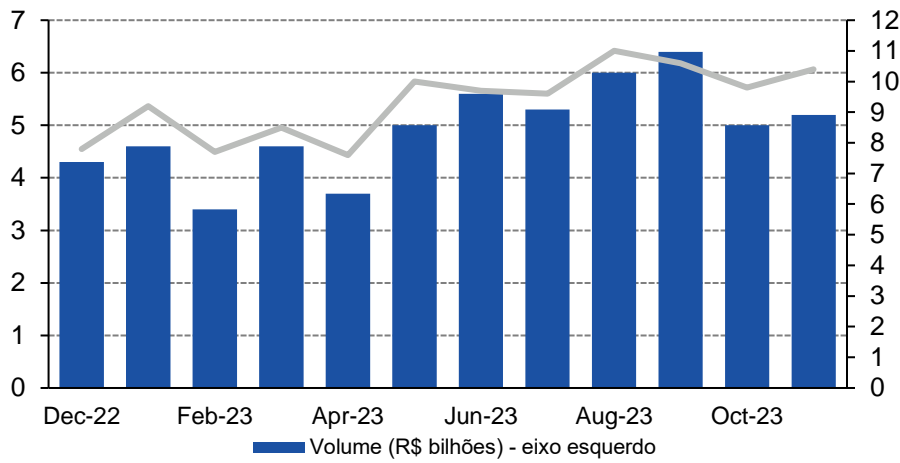
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



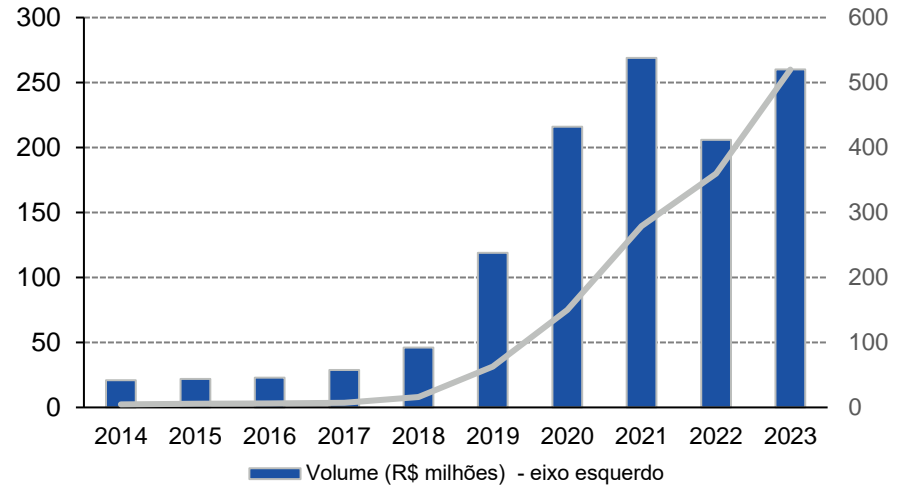
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

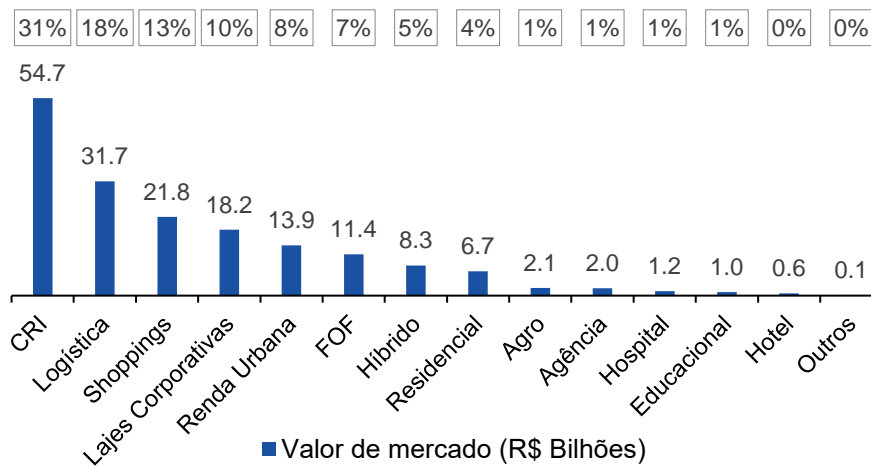
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



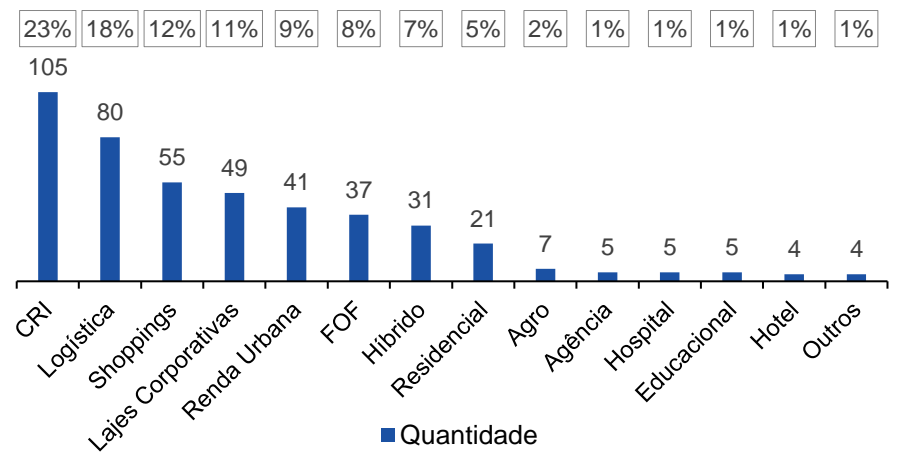
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



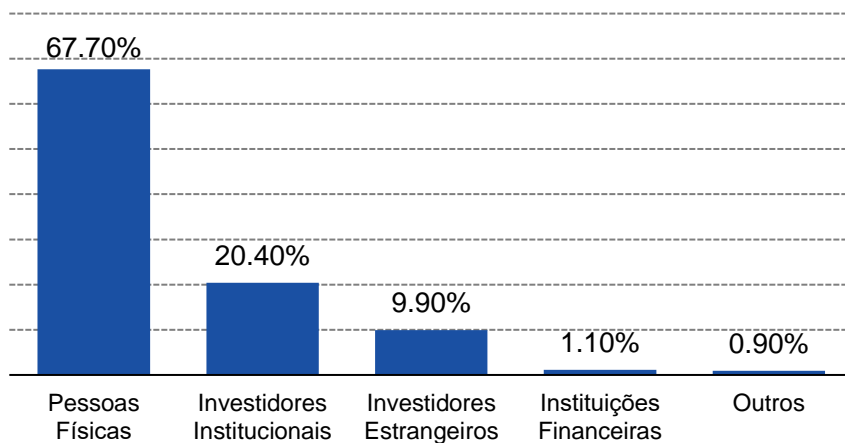
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



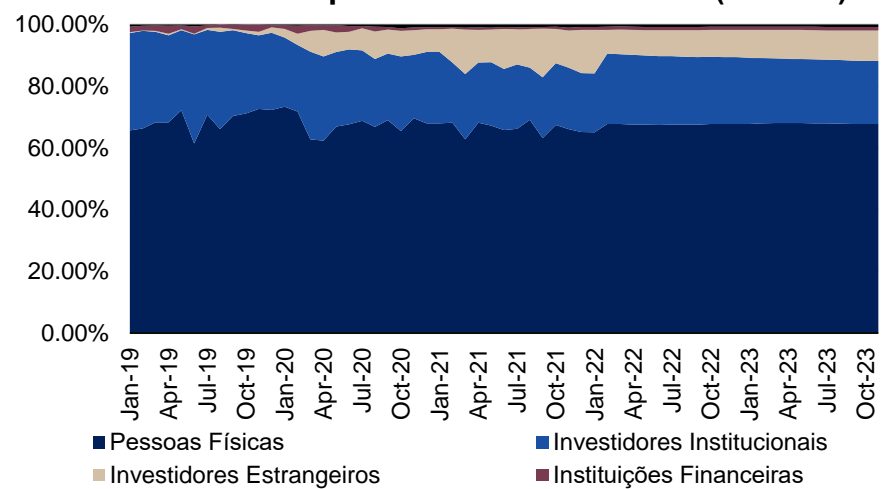
Quantidade de FIIs listados



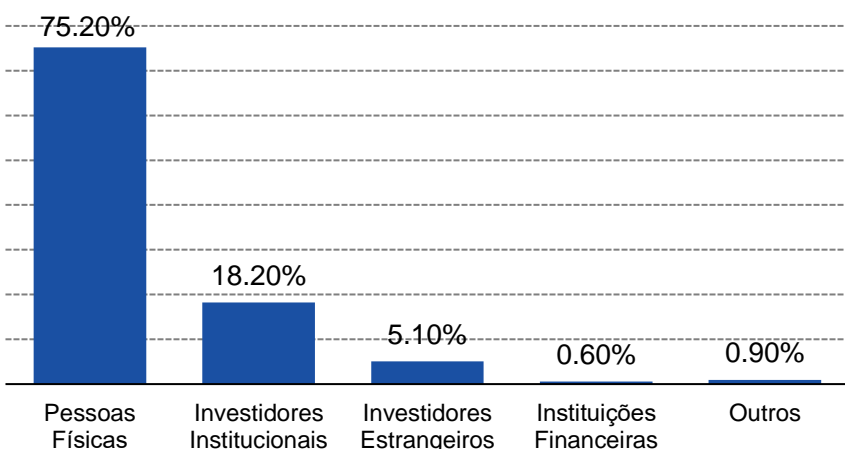
Volume Negociado (%)



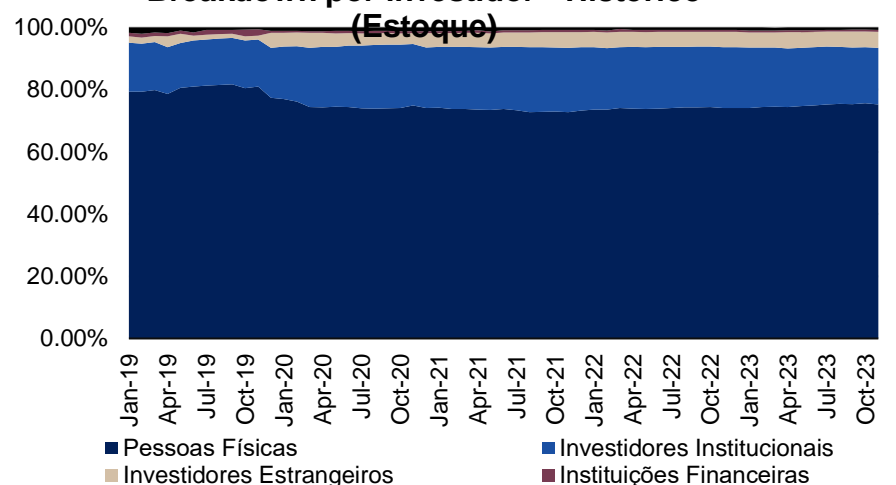
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



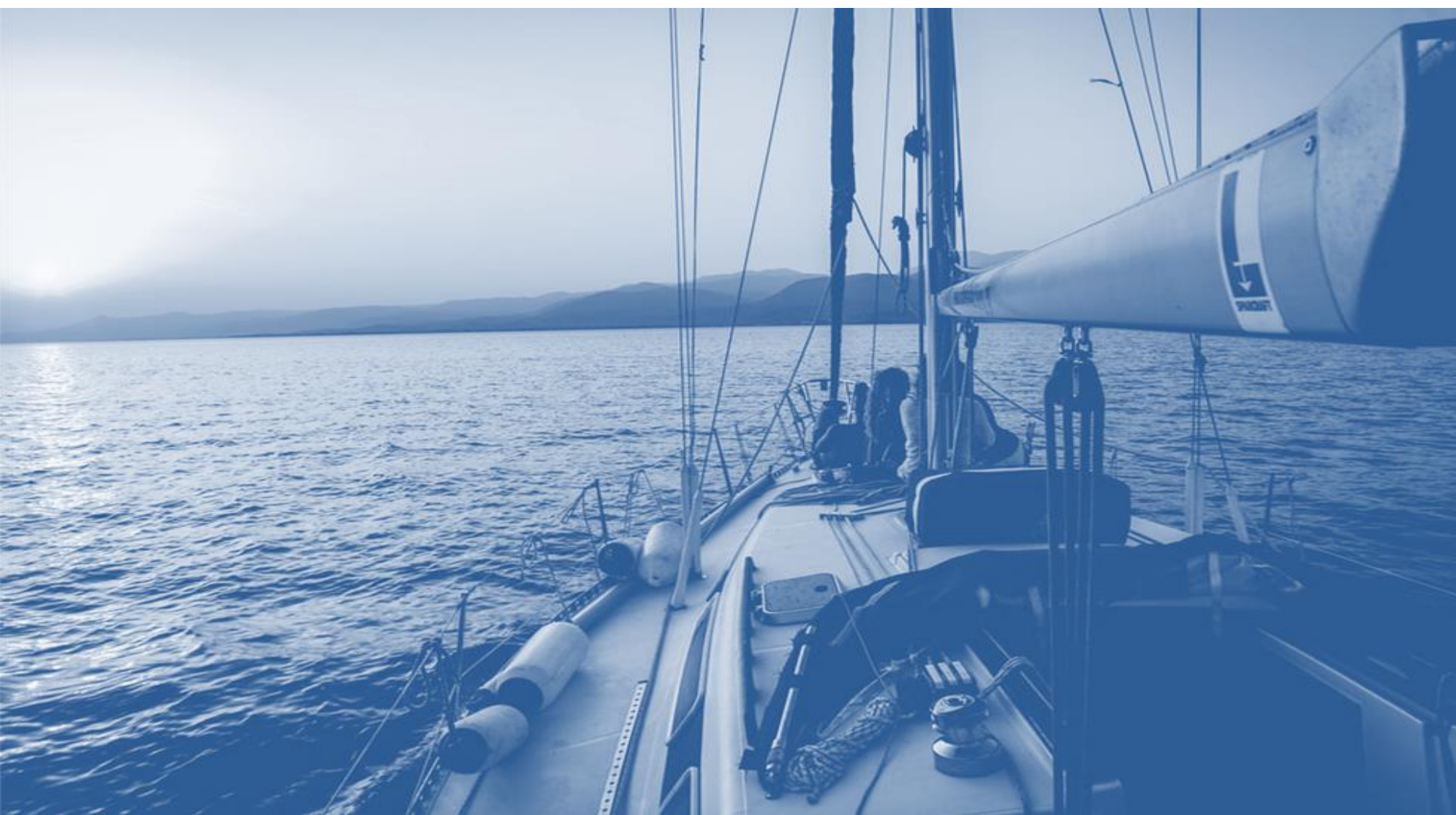
GLOSSÁRIO


| 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

