



CNPJ:
11.769.604/0001-13

Início do Fundo:
30/09/2013

Administrador:
Trustee DTVM

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:
FII Renda Gestão Ativa

Taxa de Administração:
1.00% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
75,198,136

Relatório Mensal de Outubro de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 5.00

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
0%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 13.56

Volume negociado (mês):
R\$ 2,387,682

Valor de Mercado:
R\$ 383,510,493

Média diária do volume (mês):
R\$ 119,384

Patrimônio Líquido:
R\$ 1,019,966,356

Quantidade de cotistas:
7,355

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0

Dividend Yield¹:
0%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/10/2022.

GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII (TICKER B3: GSFI11)

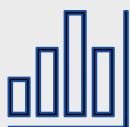
O “GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

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, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- O portfólio de Shoppings e Outlets do GSFI segue apresentando performance positiva, significativamente superior aos resultados apurados em períodos pré-pandêmicos. Os resultados operacionais dos ativos apresentam ritmo de melhora forte, com todos os indicadores possuindo desempenho superiores aos apurados no ano de 2019, com excessão da ocupação do portfólio, demonstrando caráter importante de *Upside* para o desempenho financeiro dos ativos.

INDÚSTRIA DE FIIS



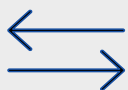
- IFIX teve valorização **positiva de 0,02%** no mês de Outubro/22.
- Destaque para os fundos de papel, com queda para os fundos de tijolo, pior desempenho os FIIs de Lajes Corporativas.
- Fundos de Shopping apresentando performance negativa, pouco significativa **-0.01%**

INDÚSTRIA DE SHOPPING CENTERS



- Expansão das vendas em Shoppings Centers de **6.2%** quando comparado ao mesmo mês anterior.
- Aumento no fluxo de consumidores de **12.5%** em Shoppings Centers quando comparado ao mês anterior.
- Ticket Médio de compras em Shoppings de **R\$ 123,46** em outubro, resultado é **42.14%** superior ao varejo de rua.

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS



- Aumento nas vendas do portfólio de **23.01%** quando comparado com o mesmo mês do ano de 2019, período anterior a pandemia, com a análise incidindo sobre o mesmo portfólio de ativos.
- Receitas totais do portfólio para o mês de Outubro de 2022 sendo **14.45%** superior ao mesmo mês em 2019, considerando o mesmo portfólio de ativos.
- NOI reportado para o portfólio de **R\$ 8.2 milhões**.

GSFI11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo estável, com **média de R\$ 119,4 mil por dia** no mês de Outubro.
- Fechou o mês com **7.355** cotistas.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹)



- Ativos (%)¹ da carteira de Shoppings e Outlets:

| | |
|--|--|
| Outlet Premium São Paulo - 22.50% | Parque Shopping Sulacap – 11.39% |
| Outlet Premium Brasília - 10.05% | Parque Shopping Barueri – 11.38% |
| Outlet Premium Grande São Paulo - 9.19% | Shopping Bonsucesso – 10.10% |
| Outlet Premium Rio de Janeiro - 9.12% | Unimart Shopping Campinas – 8.41% |
| Outlet Premium Salvador - 7.87% | |

¹ Representatividade dos ativos no portfólio de shoppings considerando o seus valores patrimoniais

Fonte: Boletim B3, Capitânia, Abrasce, Ibope Inteligência e SBVC.

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

Outubro foi um mês de alívio para os preços dos ativos ao redor do mundo: ações subiram 7%, 3% nos países emergentes ex-China; commodities subiram 2%, com alta de 8% no petróleo; títulos de dívida de alto risco subiram 1,8% globalmente.

A reação vem desde 27 de setembro, quando ocorreu o significativo recuo do Banco da Inglaterra na sua agenda de enxugamento de liquidez e seu retorno provisório ao suporte aos mercados. Foi um lembrete dos limites das autoridades monetárias engajadas em combater a inflação e de que “Puts” de bancos centrais poderão voltar a qualquer momento.

Mesmo com as declarações mais austeras do FED e as expectativas de próximos aumentos de 0.75% ou mais nas taxas básicas americanas elevando o custo do dinheiro até 5% no curto prazo, os títulos de dez anos encontram resistência acima do 4% (fecharam a 4.04%).

No Brasil, o mercado do último dia do mês realizou no fato da vitória de Lula e subiu, com o dólar perdendo 2.5% contra o real no mesmo dia, para 5.18, e juros e bolsa negociando melhor que na véspera.

A queda do dólar é um indicador de que o mercado espera um setor externo mais favorável. Com certeza não faltarão notícias (sabe-se lá se confiáveis) sobre investidores estrangeiros que estariam apenas esperando a derrota de Bolsonaro para aplicar no Brasil. No mês, o real valorizou 4.3% contra o dólar e, no ano, são 7% de alta (enquanto o índice composto de euro, libra e iene caiu 17% contra a moeda americana).

O Ibovespa conseguiu ter um dia 31 positivo, subindo 1.3% apesar da queda de 8.5% da Petrobras. No mês, o índice de ações brasileiro subiu 5.5%, próximo da classe de ativos internacional e acima dos seus pares emergentes. No ano, o Ibovespa acumula alta de 20% em dólar, contra queda de 10% do Dow Jones.

Os juros permanecem impassíveis na sua determinação de não denunciar otimismo nem pessimismo: o DI para janeiro de 2025 caiu no dia 31, mas ainda fechou com 0.12 ponto percentual de alta no mês, a 11.7%. Os juros reais das NTN-Bs de dez anos não se alteraram e fecharam o mês a 5.7%. As taxas estão no patamar que teriam que estar para uma economia que retrocederia à era de fiscal frouxo e monetário apertado – e bancos públicos para contornar o desafio de financiar capital produtivo com juros reais de 6%.

Depois de três meses de deflação do IPCA, induzida pela queda dos combustíveis, e de um IPCA-15 de +0.16% para outubro, o mercado voltou a precificar inflação à frente: a prévia ANBIMA para novembro é 0.45% e a inflação implícita para 12 meses subiu para 6.4%. A deflação foi colocada também no passado das NTN-Bs curtas e seus rendimentos agora estão em linha com os das longas, ao redor de 6%.

Junto com os juros e o IMA-B, o índice IFIX de fundos imobiliários também permaneceu impassível, com uma alta de 6.7% no ano e inalterado no mês.

O dia seguinte da eleição foi de otimismo e descompressão. Não faltaram previsões de que o ministério anunciado por Lula surpreenderá para melhor, de que as reformas aprovadas não serão revertidas, de que o investidor estrangeiro voltará com uma agenda mais ESG e de que, se o novo presidente não for pragmático, o Congresso o será por ele.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

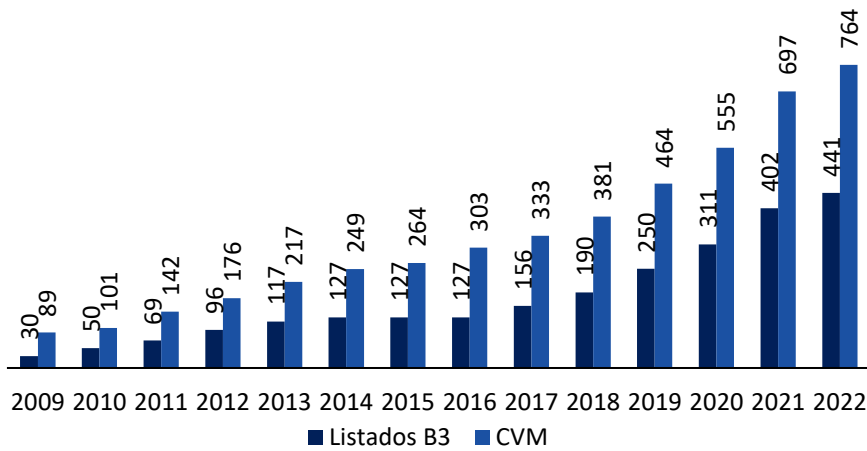
A cota do fundo General Shopping & Outlets do Brasil teve variação positiva de 5,26% no mês de Outubro, quando comparado ao fechamento do mês de Setembro. Esse efeito apesar de diminuir o *gap* entre cota mercado e cota patrimonial, não é suficiente para reduzir o grande nível de desconto que o fundo possui na relação preço/valor patrimonial, que no fechamento do mês era de 36.86%.

A movimentação nos shoppings centers foi positiva no mês de outubro, com resultados superiores aos do mês anterior, sobretudo devido ao dia das crianças. O Varejo de Shoppings centers apresentou alta nas vendas de 6.2% quando comparado ao mês anterior.

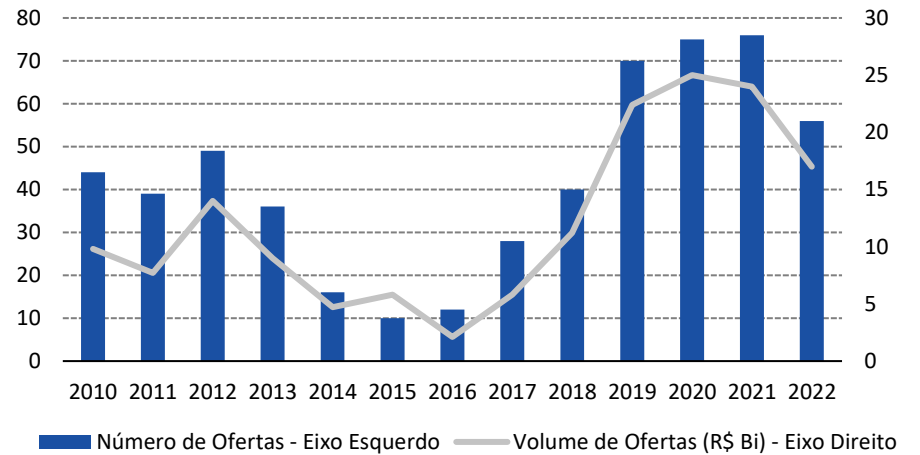
Do ponto de vista dos ativos do fundo, tivemos no mês de outubro a entrada de uma nova parcela significativa do Outlet Premium São Paulo no fundo GSFI. O ativo, que é o de principal performance do fundo, possuía fora da carteira do GSFI parcela referente ao *deck park* do Outlet. Essa parcela importante do ativo agora faz parte da carteira do GSFI, mostrando o alinhamento em extrair o máximo de resultado do principal ativo do fundo.

Indústria de FII

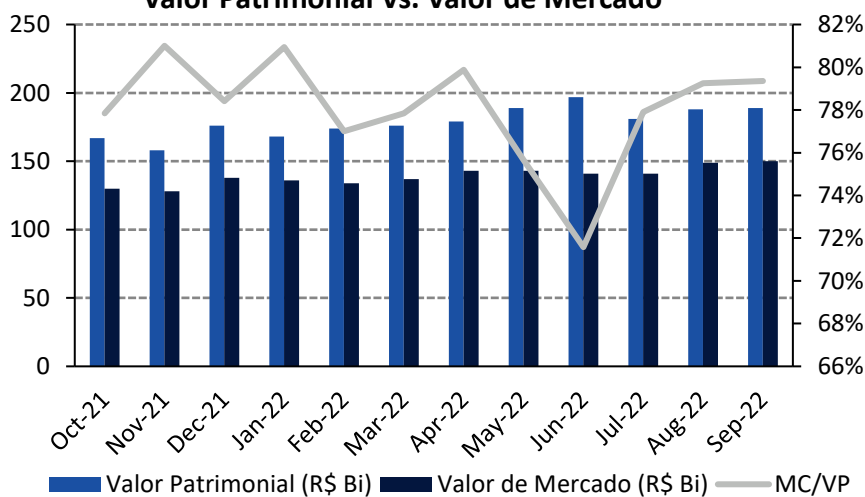
Nº de fundos listados



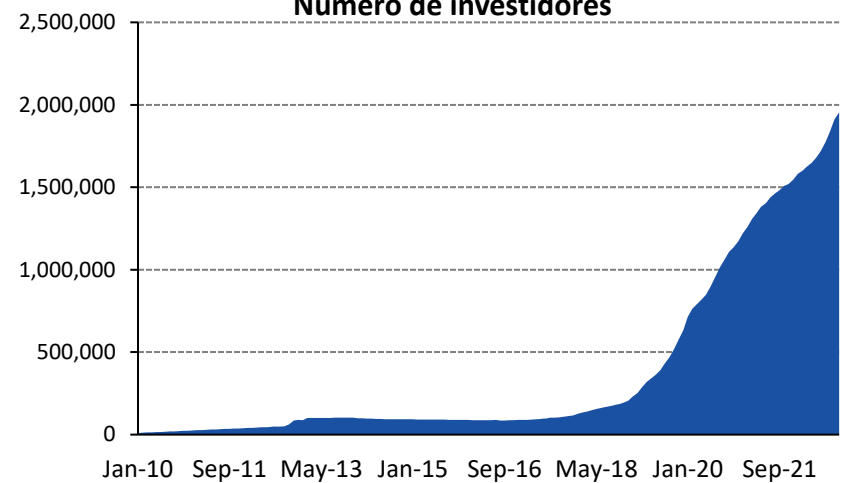
Ofertas Públicas - ICVM 400



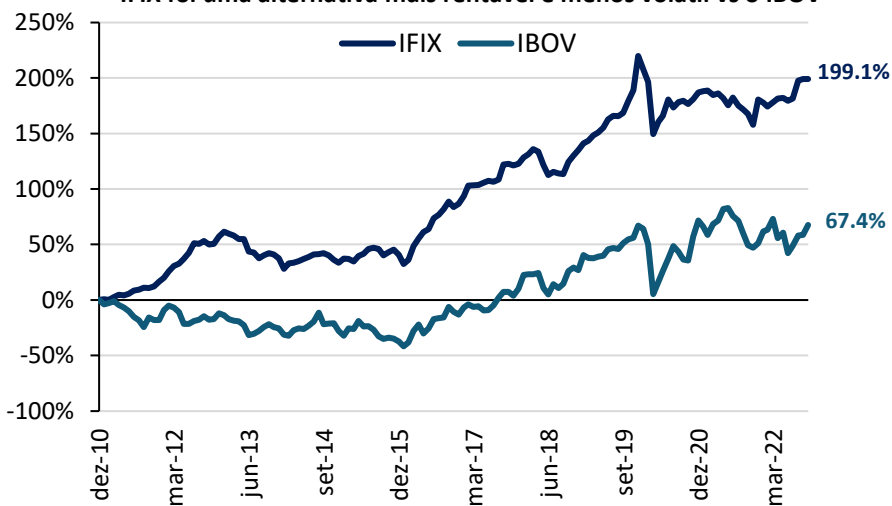
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



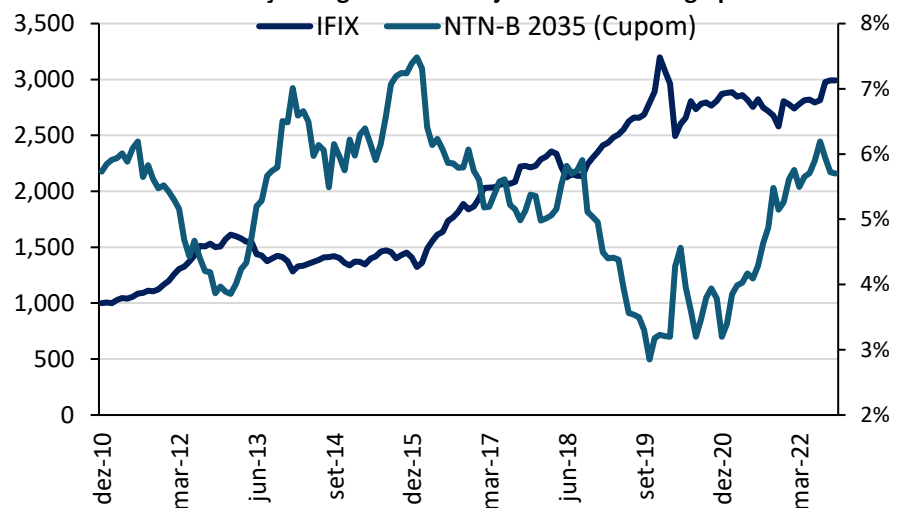
Número de investidores



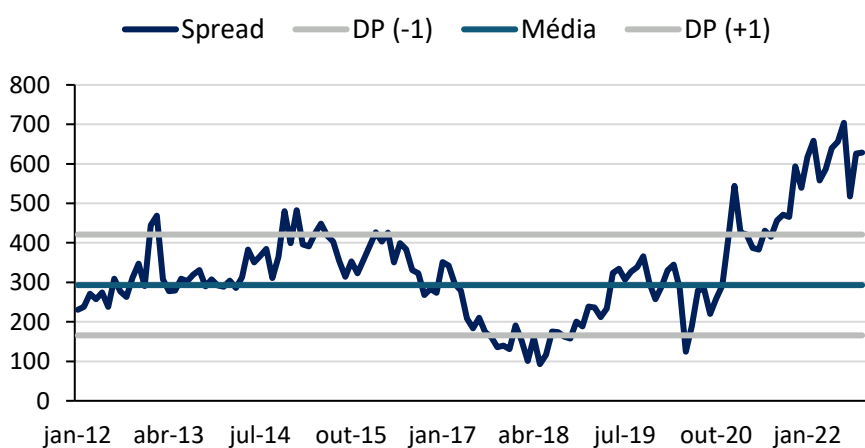
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



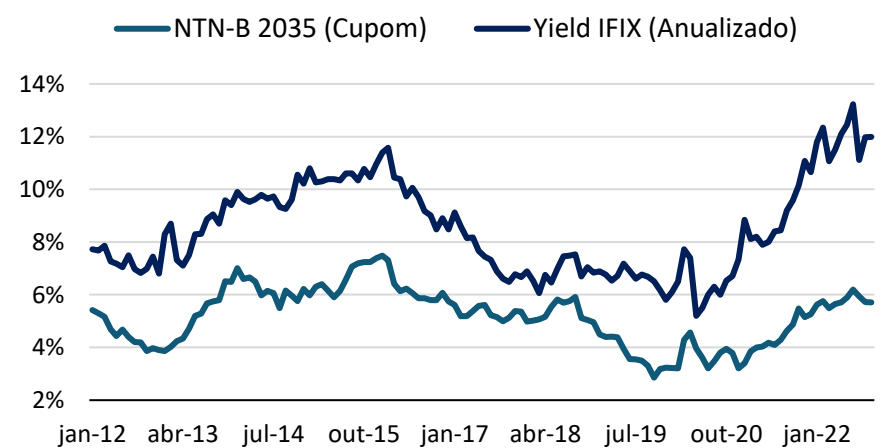
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



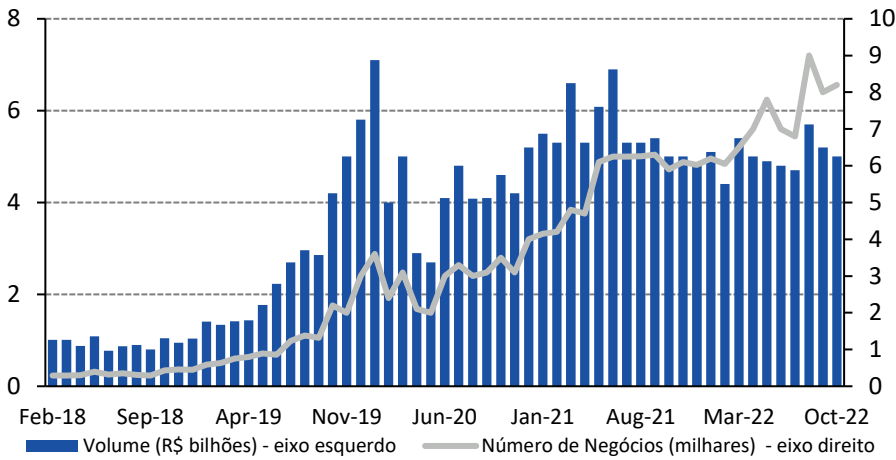
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



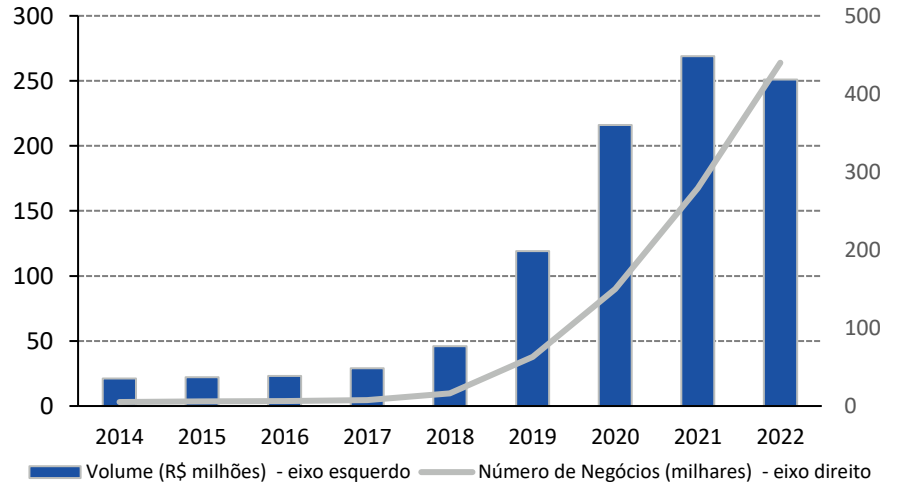
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

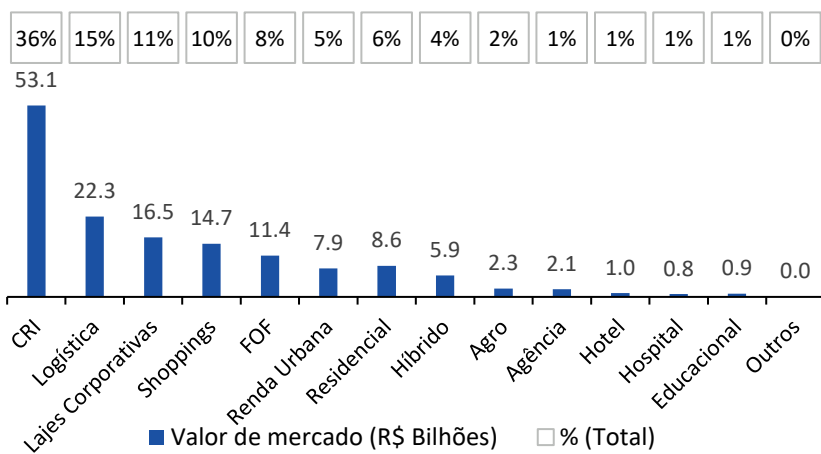
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



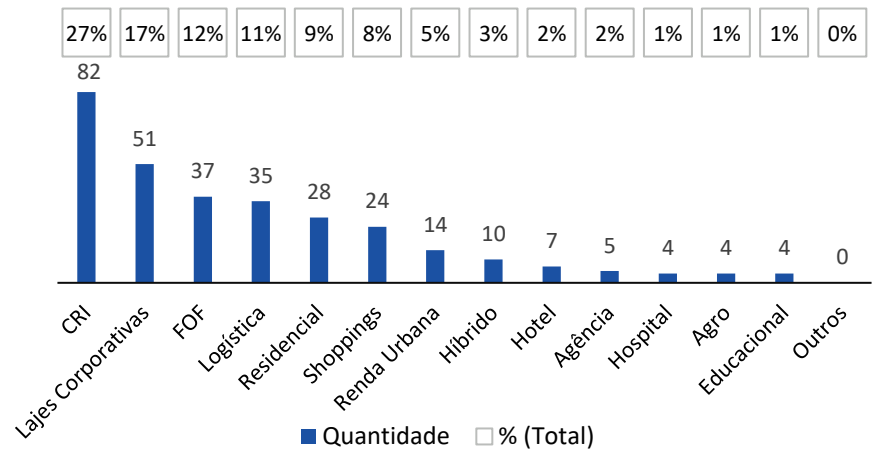
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



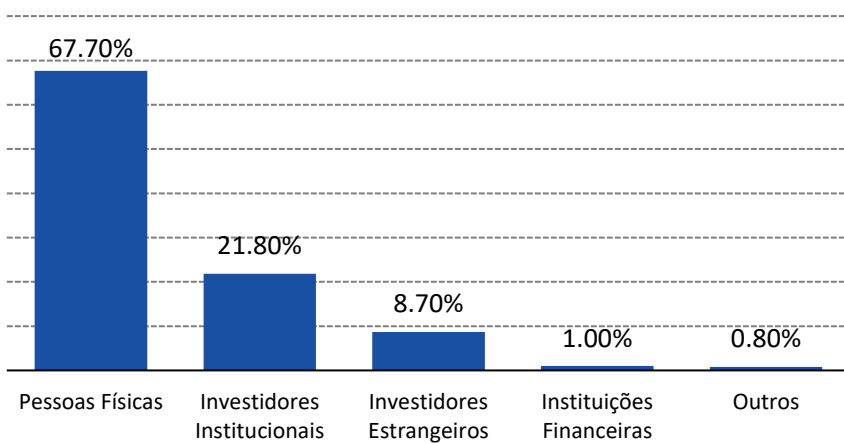
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



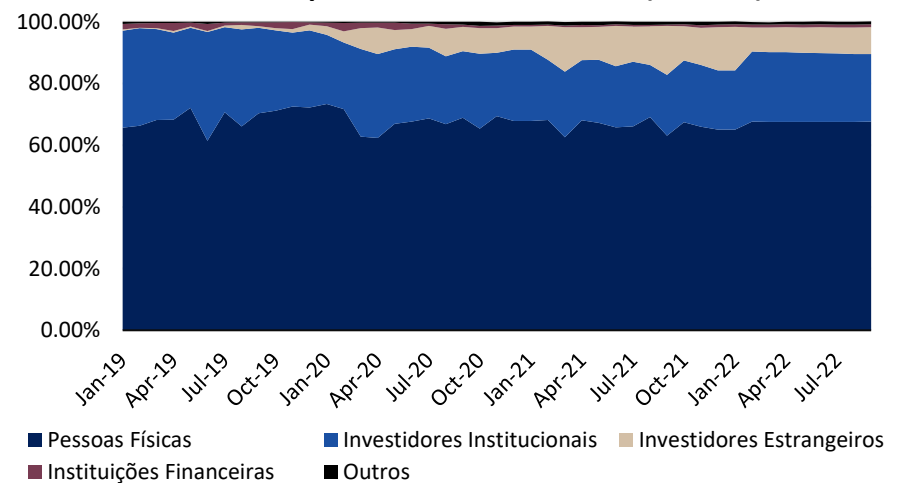
Quantidade de FIIs listados



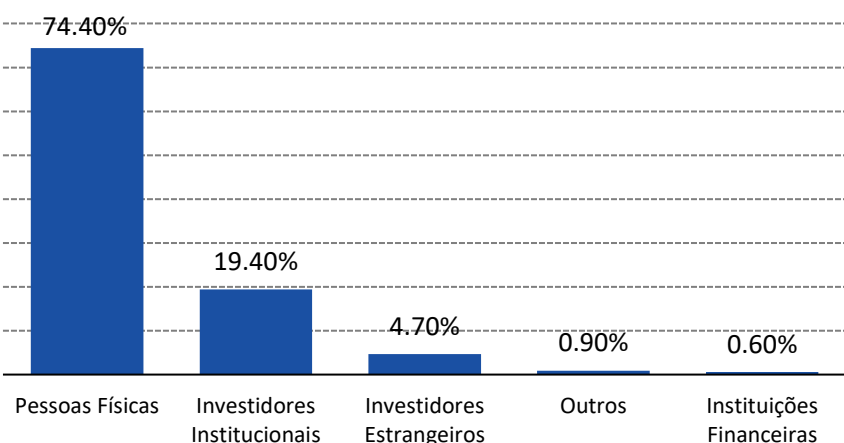
Volume Negociado (%)



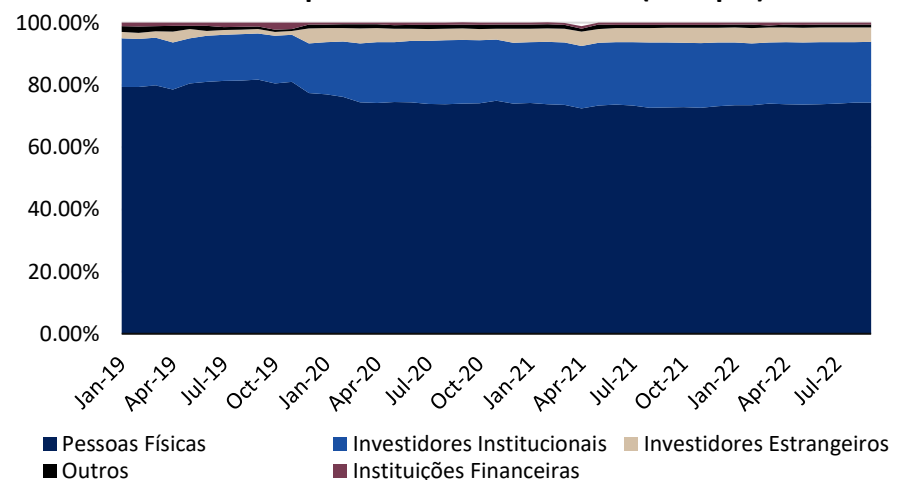
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de Shopping Centers



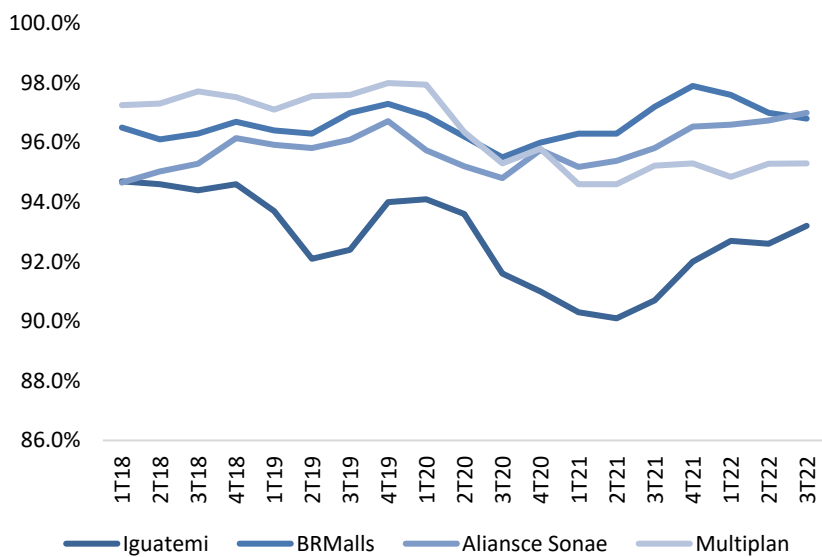
Evolução das vendas em shoppings (comparação anual)



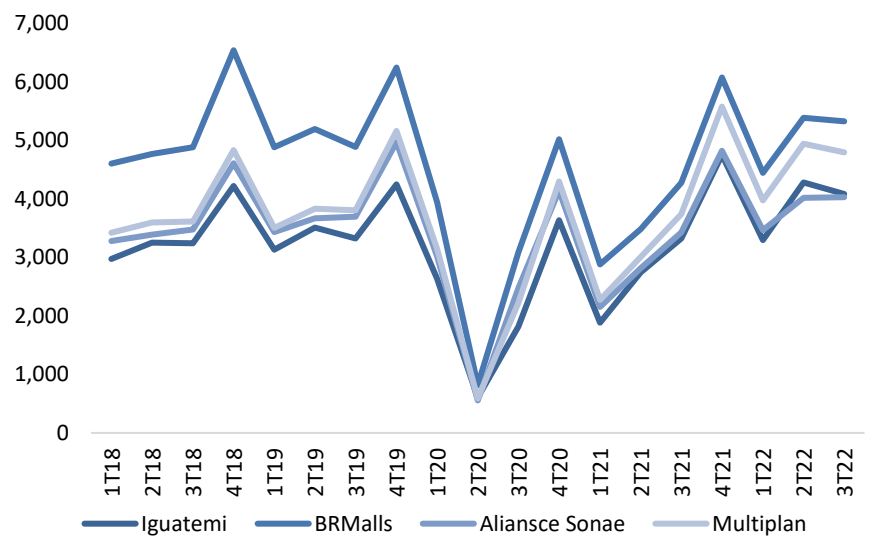
Crescimento das vendas - Shopping vs Varejo Tradicional



Taxa de Ocupação

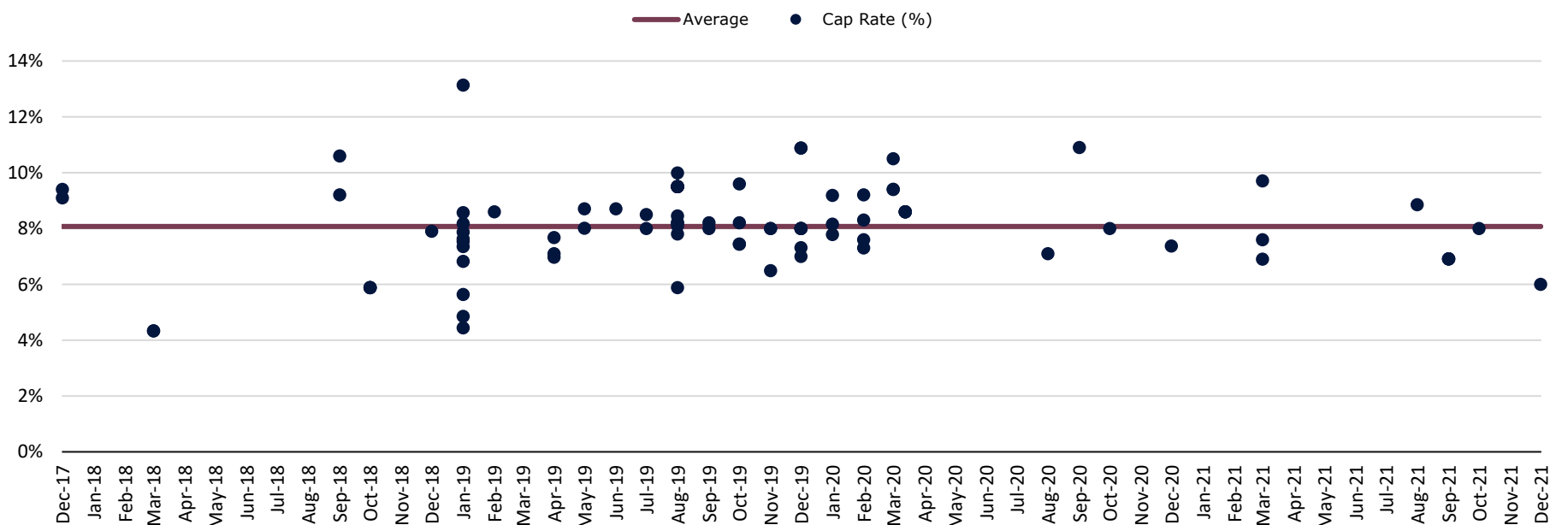


Vendas - Cias Listadas (R\$ MM)



Transações envolvendo a compra e a venda de Shopping Centers no “mundo real”, sendo concretizadas em valores em linha com o patrimonial dos ativos.

Patamar de desconto da cota mercado do GSFI11, frente ao valor patrimonial dos ativos ainda elevado.



Fonte: RI empresas listadas, B3, Capitânia.

RESULTADO MENSAL



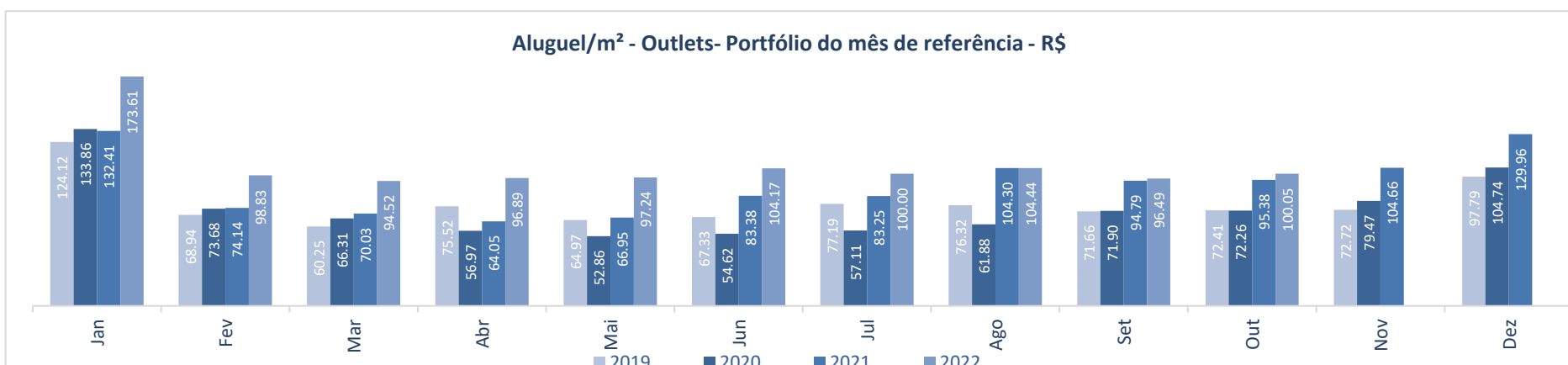
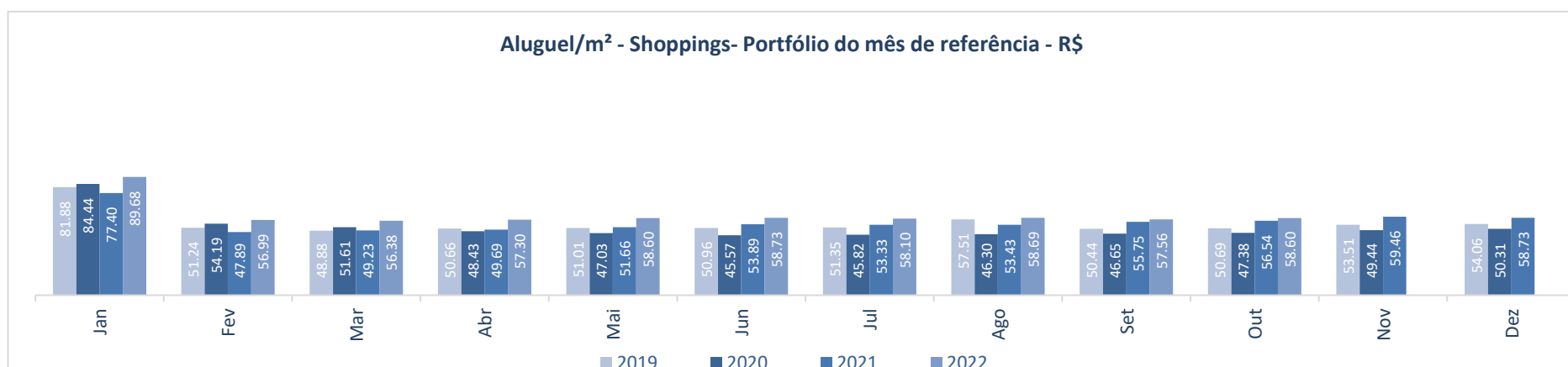
| | Out-22 | Out-21 | Var (%) | Set-22 | Var (%) | Out-22 (12M)* | Out-22 (12M)** |
|---------------------------|--------|--------|---------|--------|---------|---------------|----------------|
| Receitas Totais | 9,151 | 7,105 | 28.8% | 9,062 | 1.0% | 107,277 | 111,320 |
| Custos Operacionais | -979 | -1,044 | -6.3% | -1,429 | -31.5% | -16,356 | -17,091 |
| NOI | 8,173 | 6,060 | 34.9% | 7,633 | 7.1% | 90,921 | 94,229 |
| Valor Patrimonial da Cota | 13.56 | 13.18 | 2.9% | 13.52 | 0.3% | | |

INDICADORES OPERACIONAIS

Para cálculo dos indicadores do fundo, o time de gestão separou a análise de 2 formas diferentes. Teremos em um dos gráficos o resultado da carteira de ativos no mês de referência. No outro, o resultado da carteira de ativos mês a mês, porém considerando as **participações atuais** do fundo. Também apresentaremos como destaque os impactos do novo ativo integrante da carteira, o Outlet Premium Grande São Paulo.

Destaques Portfólio de Shoppings:

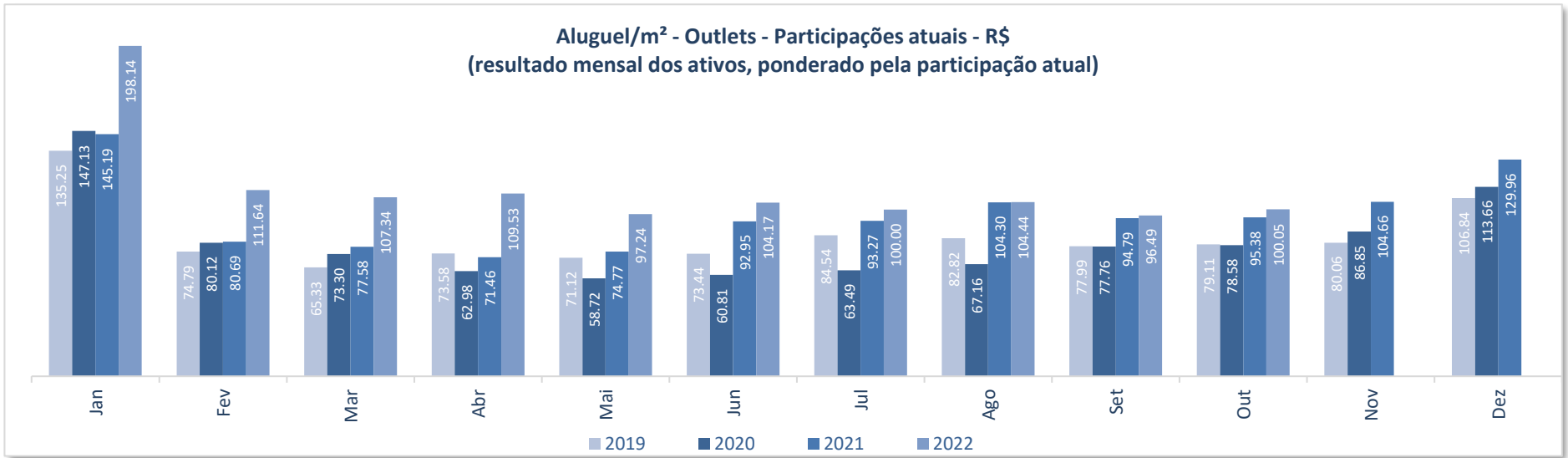
- Aluguel em Outubro/22 de R\$ 58.60/m² para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)
- Aluguel em Outubro/22 de R\$ 100.05/m² para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)



* Portfólio de ativos sem o Outlet Grande São Paulo (Barueri, Sulacap, Bonsucesso, Unimart, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro).

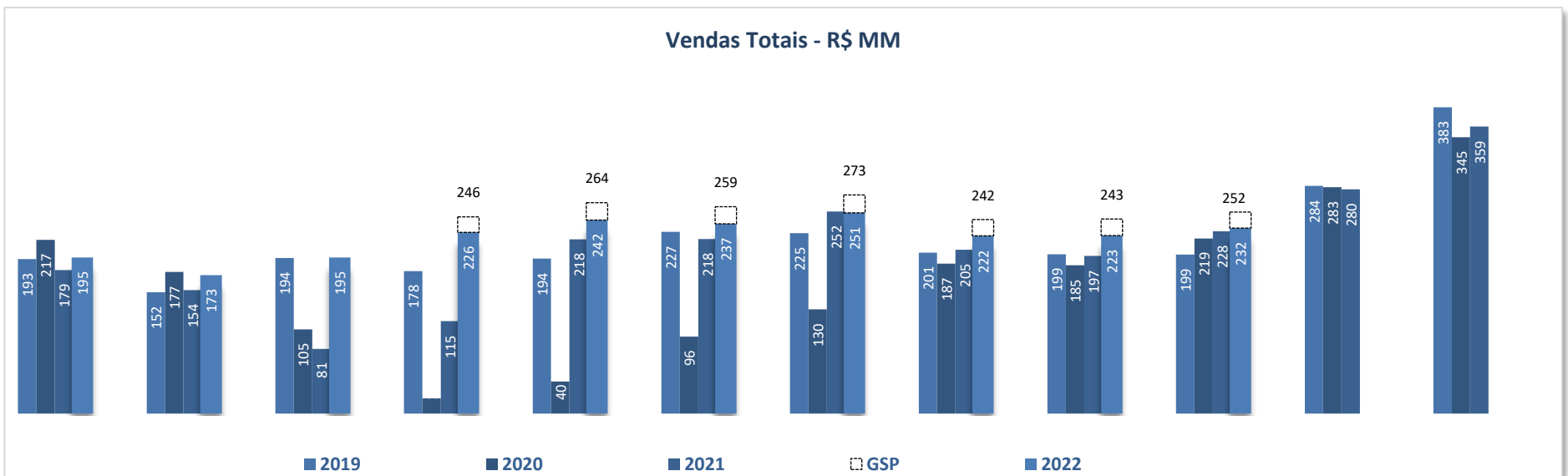
** Portfólio de ativos, com os meses anteriores ponderados pelas participações atuais (Barueri, Sulacap, Bonsucesso, Unimart, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo).

INDICADORES OPERACIONAIS



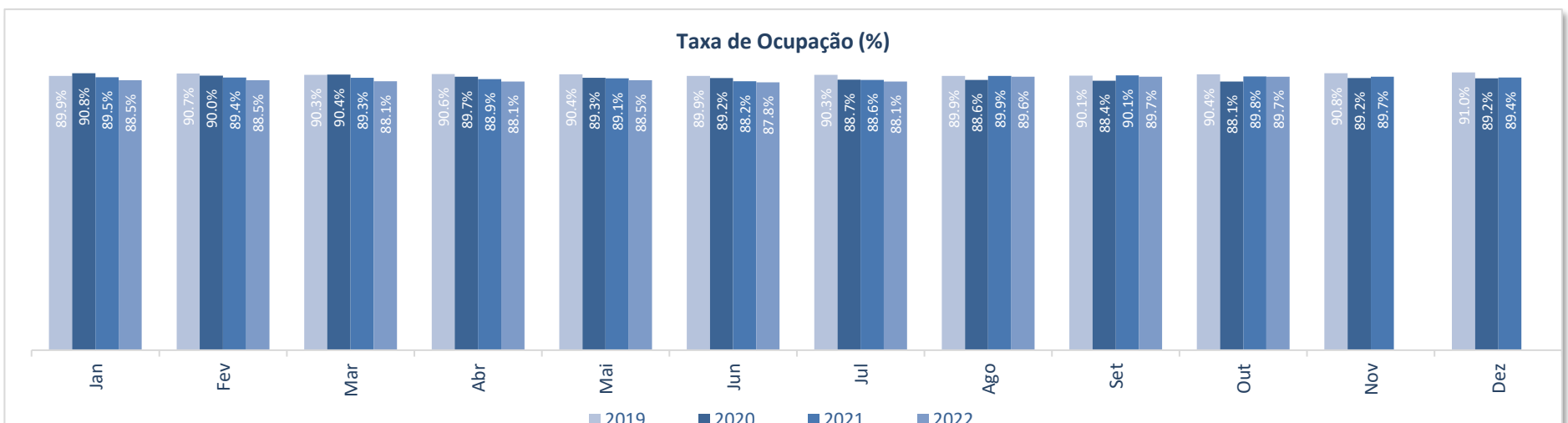
O resultado de vendas apresentado considera sempre o percentual de 100% dos ativos que faziam parte da carteira do fundo naquele mês de referência, a partir do mês de abril de 2022, é possível agora também observar os acréscimos referentes ao desempenho do Outlet Premium Grande São Paulo, que passou a integrar a carteira do fundo.

- Vendas em Outubro/22 de **R\$ 251,9 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 2.195,6 MM** (Participações Atuais)
- **10,6% superior** a Outubro/21 (Participações Atuais)
- **23,1% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021 (Participações Atuais)
- Resultado de Vendas **23.0% superiores** ao mês de Outubro/19 (Participações Atuais)



Destaques:

- Ocupação em Outubro/22 de **89.7%**
- **igual** ao mês de Setembro/22
- Ocupação em Outubro/21 de **89.8%**
- **0.1 p.p** inferior ao mês de Outubro/21



* GSP = Outlet Premium Grande São Paulo

INDICADORES FINANCEIROS



Para todos os gráficos de desempenho financeiro dos ativos, iremos consolidar os resultados de duas maneiras diferentes, em ambas no entanto, com destaque para os resultados apurados pelo novo ativo do fundo, o Outlet Premium Grande São Paulo.

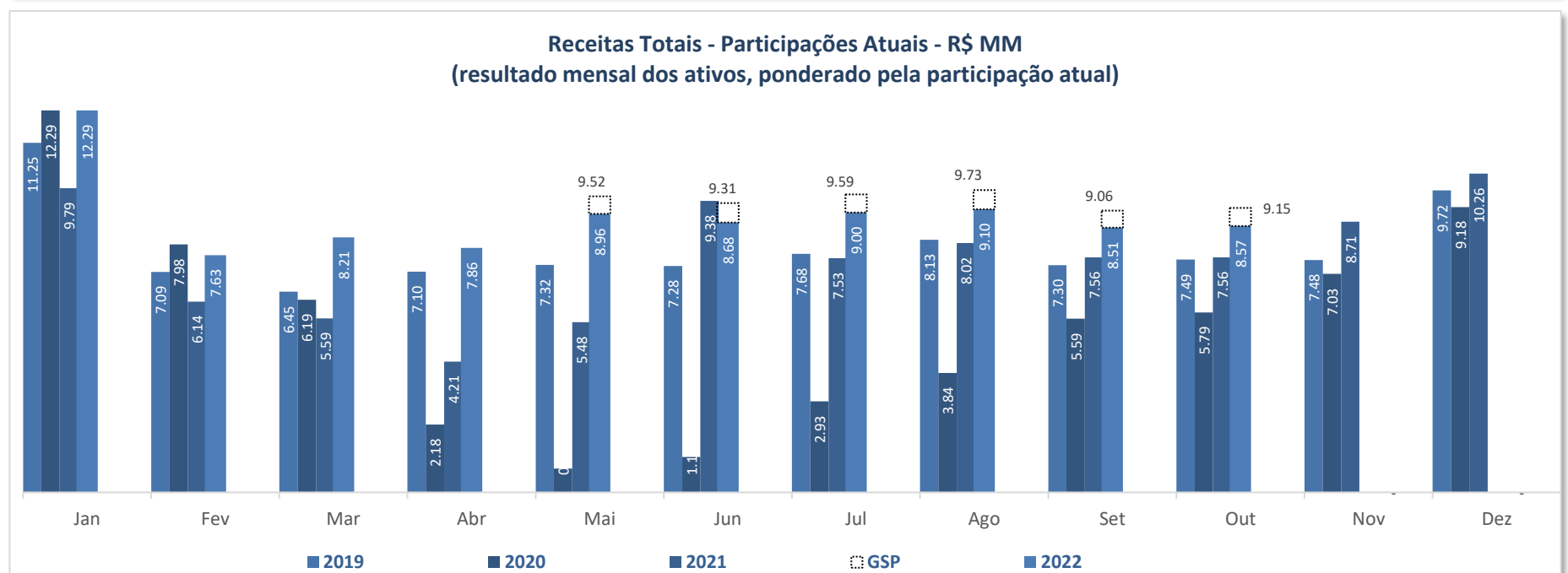
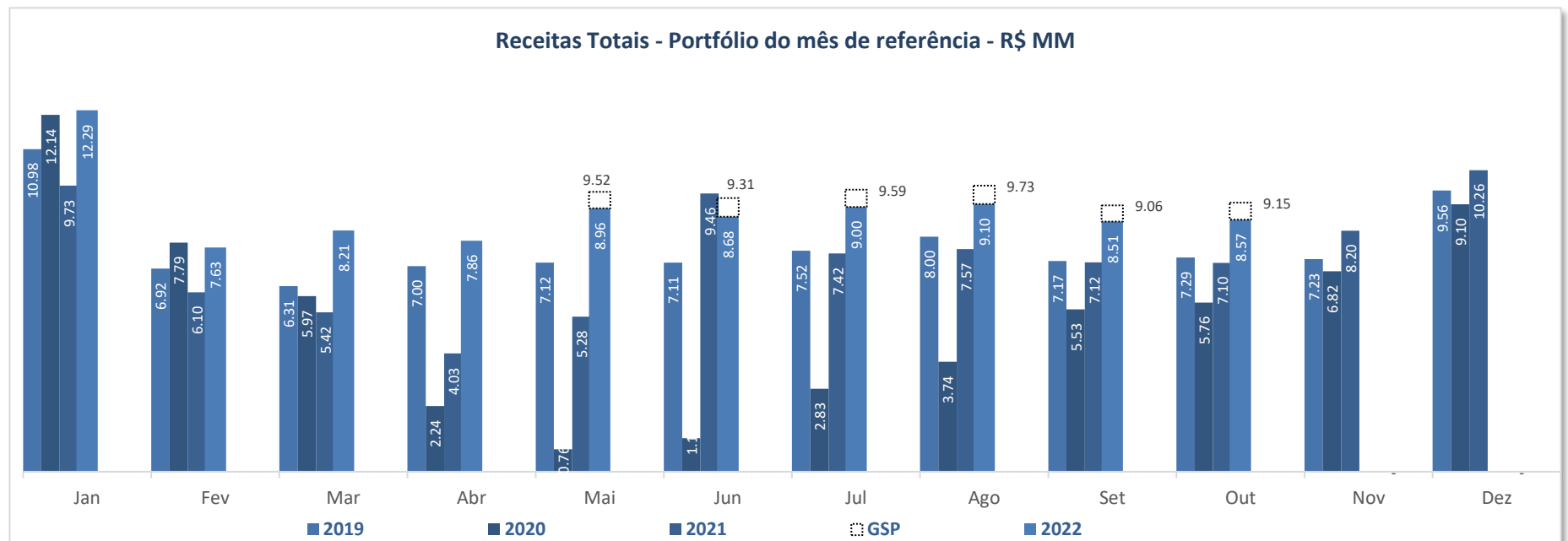
A diferença existe uma vez que o gráfico em que o título possui “Portfólio do mês de referência”, o resultado apurado seria o do portfólio de ativos naquele determinado mês, considerando a participação que o fundo possuía em cada ativo naquele respectivo mês de apuração.

No caso do gráfico que o título possui “Participações Atuais”, o resultado de cada mês é calculado como sendo o apurado pelo portfólio de shoppings, porém considerando as participações atuais que o GSFI possui. Dessa forma, conseguimos ter uma base de comparação mensal mais assertiva, no que tange o desenvolvimento do portfólio de ativos ao longo do tempo, sem a influência da compra e venda de participações.

Esse ajuste é importante uma vez que tivemos mudanças importantes na carteira desde o ano de 2019 (Saída de Ativos – Poli Shop e Outlet Fortaleza / Entrada de Ativos – Outlet Premium Grande São Paulo e aumento de participação no Parque Shopping Sulacap).

Destaques:

- Receitas totais em Outubro/22 de **R\$ 9,2 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 92,4 MM** (Participações Atuais)
- **13,4% superior** a Outubro/21 (Participações Atuais)
- **25,7% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021 (Participações Atuais)
- Receitas totais **14.5% superiores** ao mês de Outubro/19 (Participações Atuais)



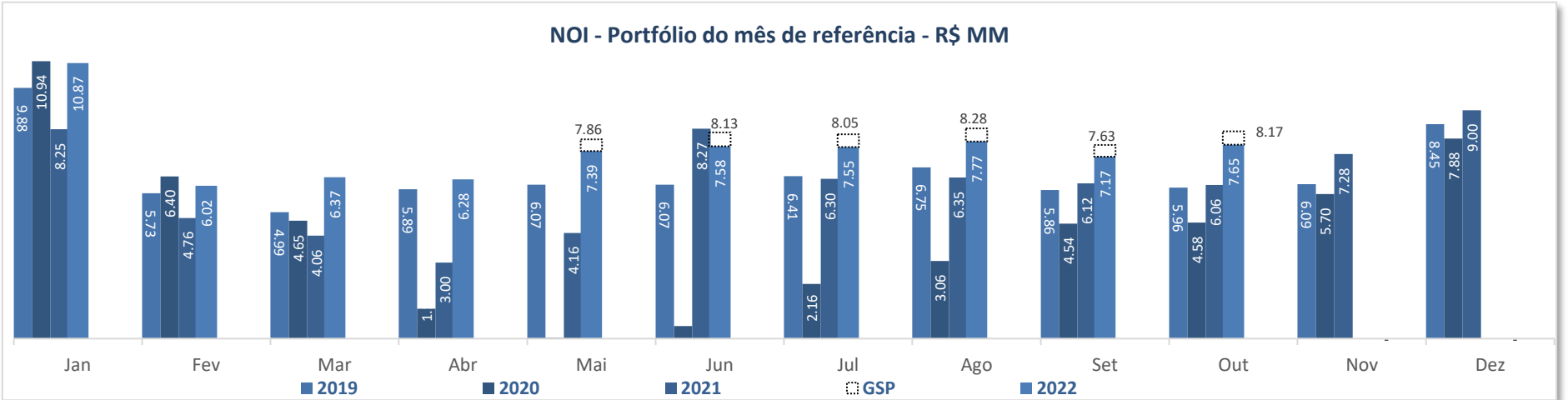
* GSP = Outlet Premium Grande São Paulo

INDICADORES FINANCEIROS

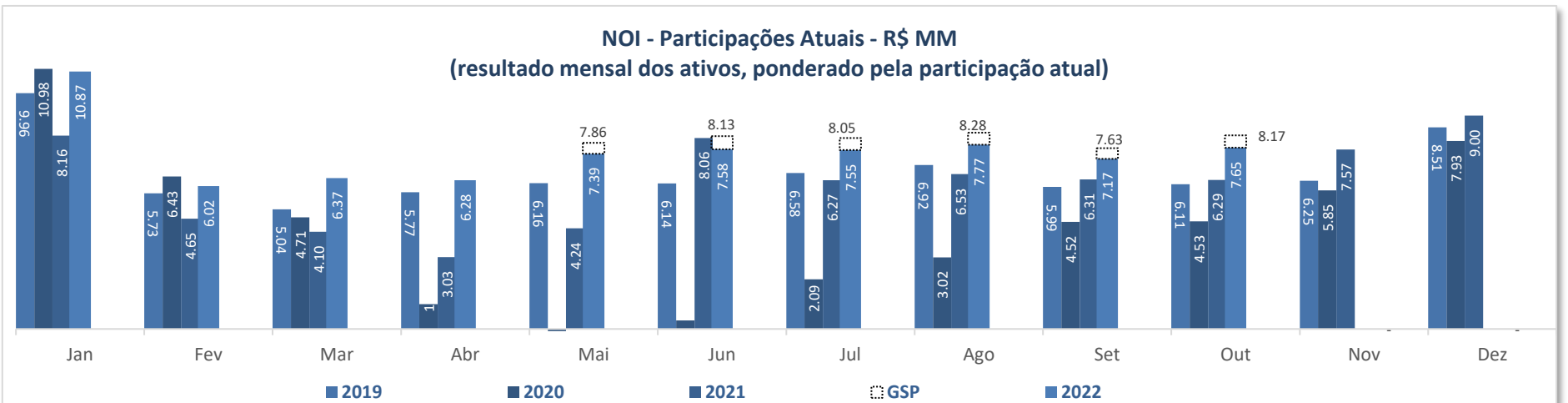
Destaques:

- NOI em Outubro/22 de **R\$ 8,2 MM** (Participações Atuais)
- **30,2% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021 (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 77,6 MM** (Participações Atuais)
- **25,2% superior** ao mês de Outubro/19 (Participações Atuais)
- **21,5% superior** a Outubro/21 (Participações Atuais)

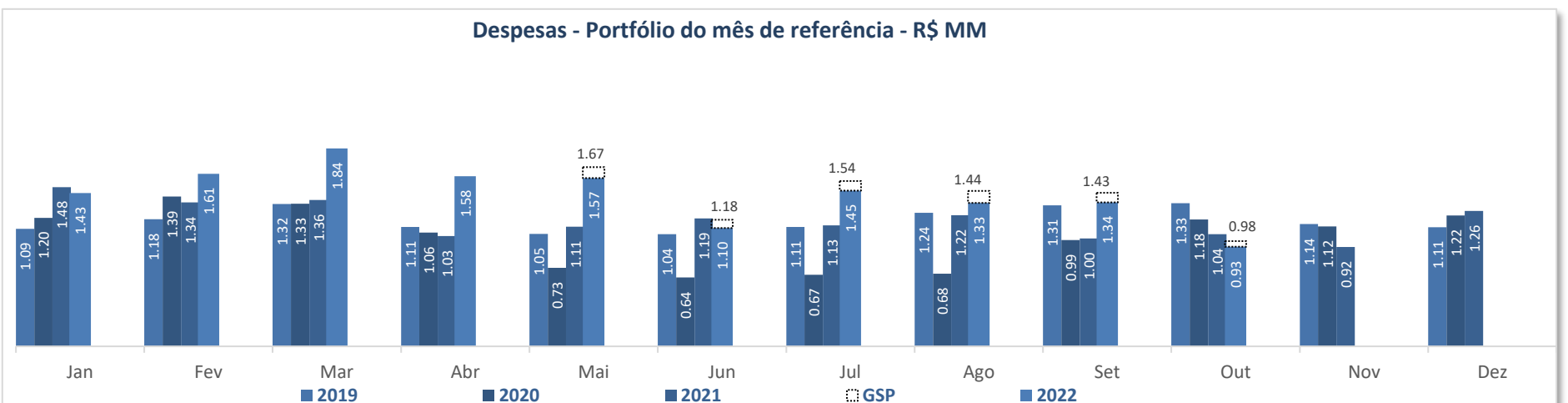
NOI - Portfólio do mês de referência - R\$ MM



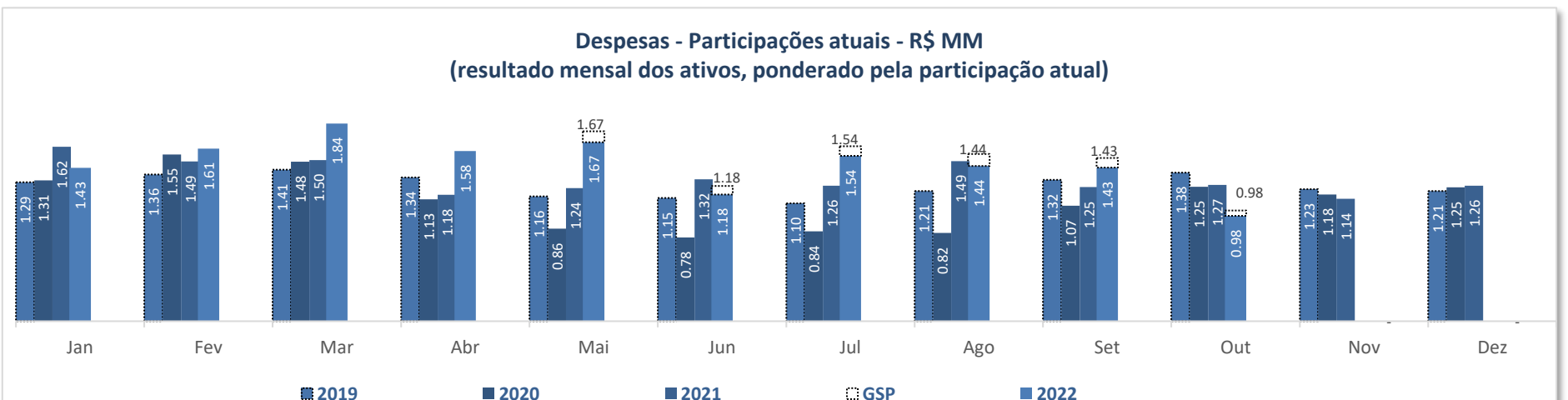
NOI - Participações Atuais - R\$ MM
(resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



Despesas - Portfólio do mês de referência - R\$ MM



Despesas - Participações atuais - R\$ MM
(resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



* GSP = Outlet Premium Grande São Paulo

QUEBRA DO PATRIMÔNIO



O patrimônio do fundo GSFI é uma composição de seus ativos e passivos. Em **31/10/2022** os ativos e passivos do fundo estavam segmentados da seguinte forma:

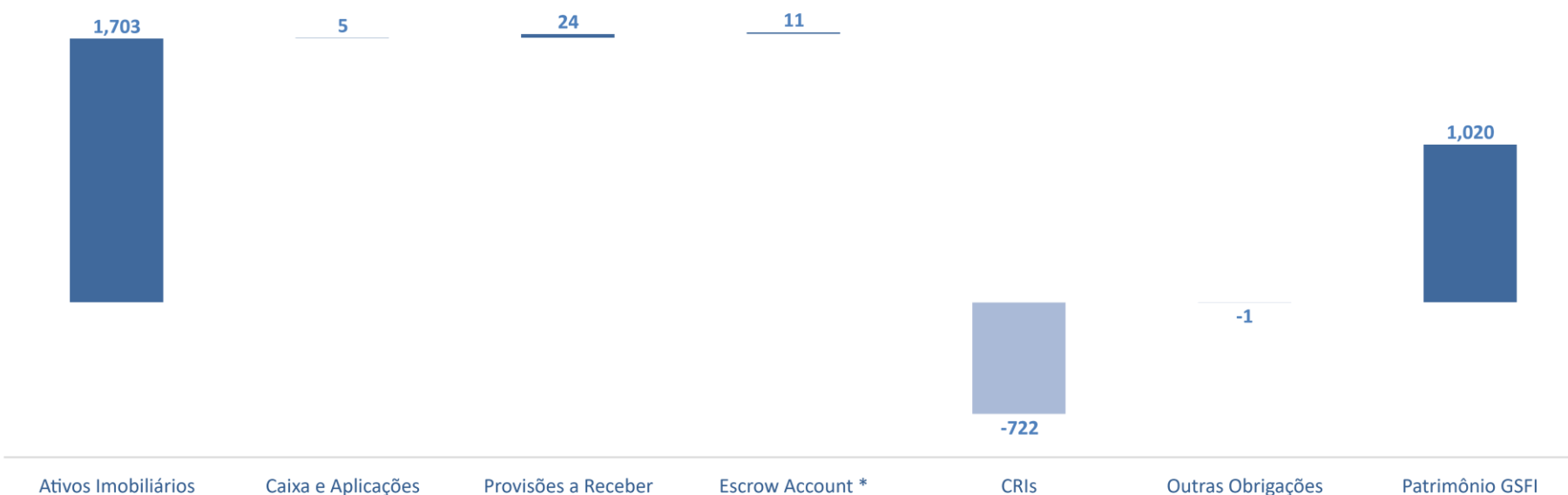
Ativos:

- Ativos Imobiliários (participação que o veículo detém nos 9 imóveis) - **R\$ 1.703 Milhões.**
- Caixa e Aplicações (posição em títulos públicos federais e fundos de liquidez imediata) - **R\$ 4.6 Milhões.**
- Provisões a Receber (aluguéis a receber) - **R\$ 24.2 Milhões.**
- Escrow Account (valores retidos em conta para posterior amortização extraordinária da dívida) - **R\$ 11.5 milhões.**

Passivos:

- CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários – 236S 1E da True Securitizadora) - **R\$ 722 milhões.**
- Outras Obrigações (despesas do fundo) - **R\$ 1 milhão.**

Quebra do Patrimônio - GSFI11 (R\$ MM)



ENDIVIDAMENTO

As obrigações do fundo referentes ao endividamento, fazem referência a 236 série da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora do CRI General Shopping III. A operação conta com o mecanismo de *Cash Sweep* do fluxo de recebimentos proveniente dos ativos que compõe a carteira do fundo, ou seja, o resultado de cada ativo que compõe a carteira é direcionado para uma conta de patrimônio separado, aonde posteriormente os recursos são retirados para cumprimento do cronograma de juros e amortização do CRI. Os recursos excedentes do cronograma de juros/amortização são retidos na conta e posteriormente o CRI é objeto de uma amortização extraordinária, sempre no final e meio do ano. A amortização extraordinária é um importante fator para redução da alavancagem do fundo.

Mensalmente, recursos excedentes ao cronograma de juros e amortização sempre compõe o saldo da *Escrow Account*, sendo assim, o endividamento é confortável frente a geração de caixa dos ativos, no entanto, o mecanismo de *Cash Sweep* acaba se tornando um importante fator para limitar a distribuição de dividendos pelo fundo.

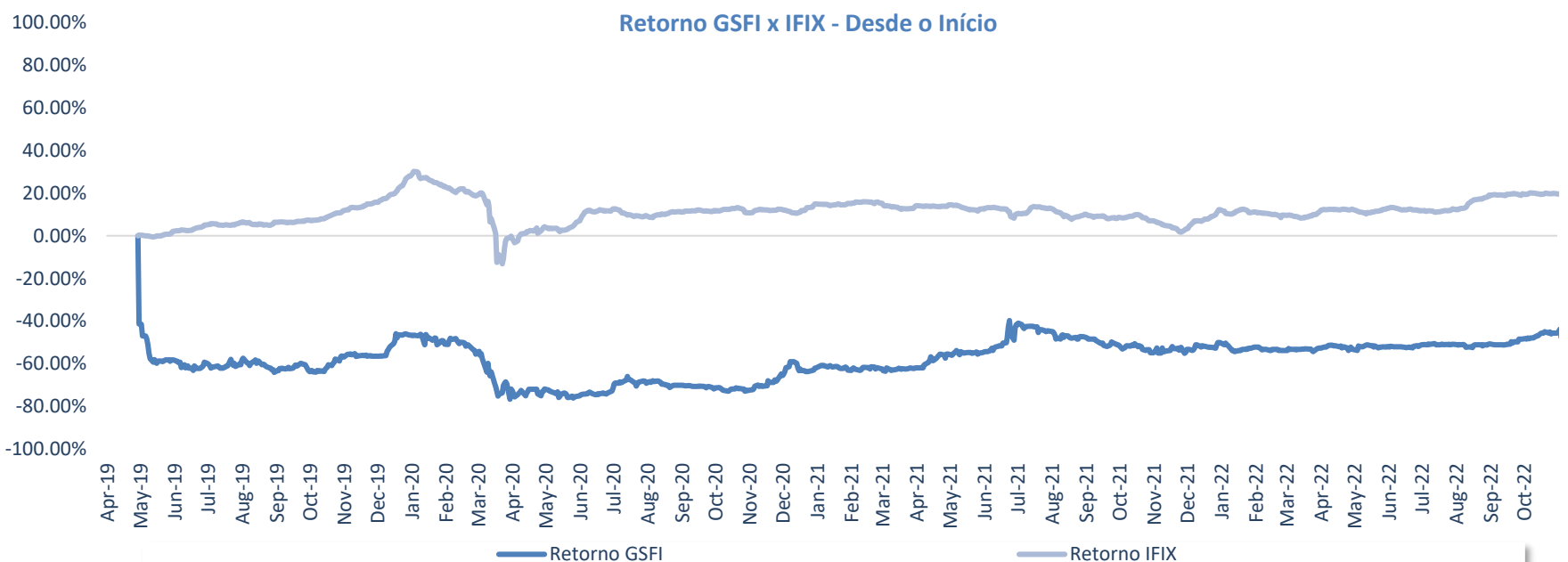
| Série | Securitizadora | Código IF | Taxa (a.a) | Prazo | Emissão | Vencimento | Saldo (R\$ MM) |
|-------|---------------------|------------|------------|---------|------------|------------|----------------|
| 236 | True Securitizadora | 20G0800227 | IPCA + 5% | 10 anos | 22/07/2020 | 19/07/2032 | 722.16 |

* Escrow Account – Conta de recebimento dos recursos da Cessão Fiduciária dos CRIs.

GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em Outubro de 2022, as cotas do GSFI11 tiveram uma valorização de 5,26% em relação ao mês anterior, sendo o fechamento mensal de R\$ 5,00 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões, com um volume médio diário de R\$ 119,4 mil.

| | May-22 | Jun-22 | Jul-22 | Aug-22 | Sep-22 | Oct-22 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Volume Negociado (R\$ 000) | 1,992.50470 | 2,516.36607 | 4,239.14791 | 1,736.13986 | 10,005.54083 | 2,387.68274 |
| Média Diária (R\$ 000) | 90.57 | 119.83 | 201.86 | 75.48 | 476.45 | 119.38 |
| Giro (%) | 0.60% | 0.75% | 1.24% | 0.51% | 2.80% | 0.64% |
| Presença em Pregões (%) | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Valor de Mercado (R\$ Mil) | 333,127,742.48 | 336,887,649.28 | 340,647,556.08 | 341,399,537.44 | 357,191,146.00 | 375,990,680.00 |
| Quantidade de Negócios | 32,862.00 | 30,261.69 | 36,349.27 | 48,970.65 | 47,060.51 | 44,945.00 |
| Valor da Cota | 4.43 | 4.48 | 4.53 | 4.54 | 4.75 | 5.00 |



SHOPPINGS E OUTLETS EM CARTEIRA

Unimart Shopping Campinas

 ABL Total (m²) 15.878

Participação (%) 100%

 ABL Própria (m²) 15.878

Inauguração 1994

Localização: Av John Boyd Dunlop, 350 - Campinas/SP

 ABL: 15.878 m²

Piso de Lojas: 2

Total de Lojas: 125 Vagas de Estacionamento: 690

Principais Operações: Mc Donald's, Lojas União, Lojas Americanas, O Matuto, Moviecom


Parque Shopping Barueri

 ABL Total (m²) 36.300

Participação (%) 48%

 ABL Própria (m²) 17.424

Inauguração 2011

Localização: R. Gen. Div Pedro Rodrigues da Silva, 400 - Barueri/SP

Piso de Lojas: 3

Total de Lojas: 162

Vagas de Estacionamento: 1.100

Principais Operações: Sonda, C&A, Mc Donald's, Lojas Renner, Riachuelo


Shopping Bonsucesso

 ABL Total (m²) 27.852

Participação (%) 63%

 ABL Própria (m²) 17.047

Inauguração 2006

Localização: Av Jusc. Kubitschek de Oliveira, 5.308 - Guarulhos/SP

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 129

Vagas de Estacionamento: 700

Principais Operações: Tenda Atacado, Casas Bahia, C&A, Atlanta Auto Center, Mc Donald's


Parque Shopping Sulacap

 ABL Total (m²) 29.022

Participação (%) 94%

 ABL Própria (m²) 27.280

Inauguração 2013

Localização: Av. Marechal Fontenelle, 3.545 – Rio de Janeiro/RJ

Pisos de Lojas: 2

Total de Lojas: 162

Vagas de Estacionamento: 1.345

Principais Operações: O Amigão, Renner, Casas Bahia Concept, Lojas Americanas, Riachuelo

SHOPPINGS E OUTLETS EM CARTEIRA

Outlet Premium São Paulo

 ABL Total (m²) 24.882

Participação 50%

 ABL Própria (m²) 12.441

Inauguração 2009

Localização: Rodovia dos Bandeirantes, km 72 – Itupeva/SP

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 112

Vagas de Estacionamento: 1.600

Principais Operações: Nike Outlet, Factory Outlet Adidas, Puma, Asics, Levis


Outlet Premium Brasília

 ABL Total (m²) 17.360

Participação (%) 50%

 ABL Própria (m²) 8.357

Inauguração 2012

Localização: Rodovia BR 060, km 21 – Alexânia/GO

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 75

Vagas de Estacionamento: 2.154

Principais Operações: Nike Factory Store, Factory Outlet Adidas, Puma, Aramis, Hugo Boss


Outlet Premium Rio de Janeiro

 ABL Total (m²) 20.906

Participação (%) 50%

 ABL Própria (m²) 10.453

Inauguração 2015

Localização: Rod. Washington Luis, km 109 – Duque de Caxias/RJ

Piso de Lojas: 2

Total de Lojas: 85

Vagas de Estacionamento: 1.200

Principais Operações: Nike, Factory Outlet Adidas, Puma, Asics, Polo Wear


Outlet Premium Salvador

 ABL Total (m²) 15.913

Participação (%) 52%

 ABL Própria (m²) 7.781

Inauguração 2013

Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA

Pisos de Lojas: 1

Total de Lojas: 70

Vagas de Estacionamento: 1.679

Principais Operações: Nike Factory Store, Factory Outlet Adidas, Lacoste, Polo Wear, Asics

SHOPPINGS E OUTLETS EM CARTEIRA


| Outlet Premium Grande São Paulo | | |
|---------------------------------|--------|---|
| ABL Total (m ²) | 16.601 | Localização: Rodovia Ayrton Senna, km 45 – Itaquaquetuba/SP |
| Participação (%) | 49% | Pisos de Lojas: 2 |
| ABL Própria (m ²) | 8.134 | Total de Lojas: 82 |
| Inauguração | 2020 | Vagas de Estacionamento: 706 |
| | | Principais Operações: Nike Factory Store, Factory Outlet Adidas, Puma, Hugo Boss, Lacoste |

LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

| Regiões | % da Carteira | % do ABL FII | Cidades | Ativos | Horário de Funcionamento | Site |
|----------------|---------------|--------------|-----------------|-------------------------------|--|----------------------|
| São Paulo | 56.34% | 9.86% | Itupeva | Outlet Premium SP | Seg.a Dom: 9h - 21h | Link |
| | | 6.51% | Itaquaquetuba | Outlet Premium Grande SP | Seg.a Dom: 9h - 21h | Link |
| | | 13.95% | Barueri | Parque Shopping Barueri | Seg.a Sab: 10h - 21h Dom e Feriados: 12 - 20h | Link |
| | | 13.94% | Guarulhos | Shopping Bonsucesso | Seg.a Dom: 10h - 22h | Link |
| | | 12.08% | Campinas | Unimart Shopping Campinas | Seg.a Sab: 10h - 21h Dom e Feriados: 12 - 20h | Link |
| Rio de Janeiro | 30.21% | 21.84% | Rio de Janeiro | Parque Shopping Sulacap | Seg.a Sab: 10h - 22h Dom e Feriados: 13 - 21h | Link |
| | | 8.37% | Duque de Caxias | Outlet Premium Rio de Janeiro | Seg.a Dom: 9h - 21h | Link |
| Goías | 6.95% | 6.95% | Alexânia | Outlet Premium Brasília | Seg.a Dom: 9h - 21h | Link |
| Bahia | 6.50% | 6.50% | Camaçari | Outlet Premium Salvador | Seg.a Dom: 9h - 21h | Link |

PARTICIPAÇÃO NOS EMPREENDIMENTOS

| Ativos | ABL Total (m ²) | ABL Própria (m ²) | Participação (%) |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------|
| Outlet Premium São Paulo | 24,882 | 12,317 | 49.5% |
| Outlet Premium Grande São Paulo | 16,601 | 8,134 | 49.0% |
| Outlet Premium Brasília | 17,360 | 8,680 | 50.0% |
| Outlet Premium Rio de Janeiro | 20,906 | 10,453 | 50.0% |
| Outlet Premium Salvador | 15,913 | 8,116 | 51.0% |
| Parque Shopping Barueri | 36,300 | 17,424 | 48.0% |
| Shopping Bonsucesso | 27,852 | 17,408 | 62.5% |
| Unimart Shopping Campinas | 15,878 | 15,084 | 95.0% |
| Parque Shopping Sulacap | 29,022 | 27,281 | 94.0% |
| Total | 204,714 | 124,896 | |

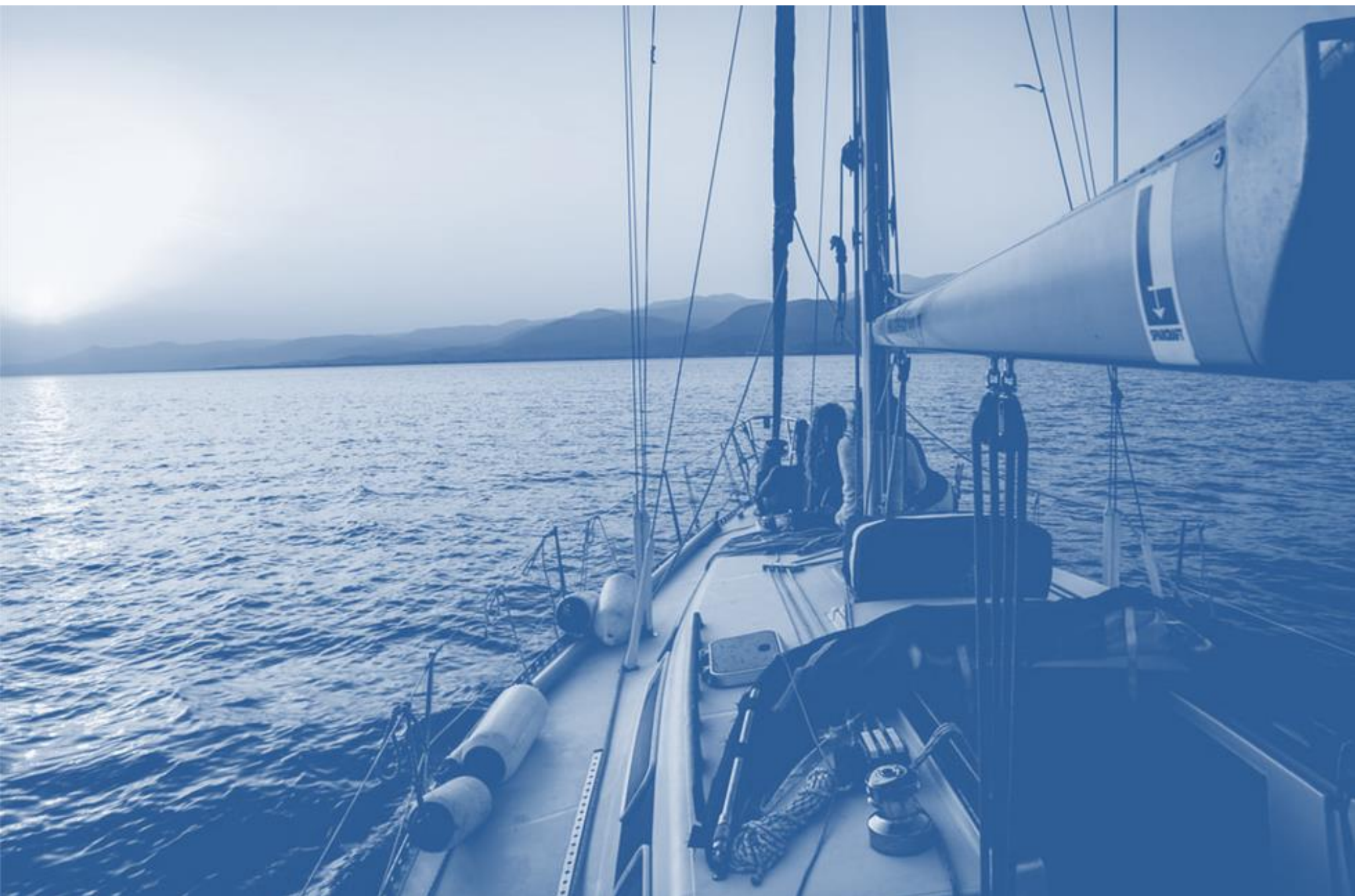
GLOSSÁRIO


| 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. 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

Rua Taváres Cabral, 102 - 6º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 05423-030
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

