



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 Dezembro 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\$ 14.19

Volume negociado (mês):
R\$ 2,902,855

Valor de Mercado:
R\$ 375,990,680

Média diária do volume (mês):
R\$ 131,948

Patrimônio Líquido:
R\$ 1,066,939,470

Quantidade de cotistas:
7,241

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0

Dividend Yield¹:
0%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/12/2022.

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

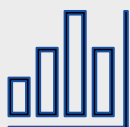
O “GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

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



- Com relação ao portfólio de ativos do GSFI, o desempenho segue sendo superior a níveis pré-pandêmicos. O mês de natal se caracteriza como a principal data para o varejo de Shoppings Centers, sendo que do ponto de vista do GSFI, o resultado foi muito positivo. O acréscimo de vendas foi relevante frente a dezembro do ano de 2021, com uma variação positiva nas vendas do portfólio de **9.80%**. O resultado vai em contramão das lojas de rua, que apresentaram desempenho fraco quando comparado ao resultado do ano anterior, demonstrando a resiliência do segmento como um todo.

INDÚSTRIA DE FIIS



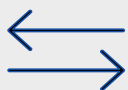
- IFIX não andou no mês de Dezembro/22, rentabilidade de **0.0%**.
- Devolução de grande parte da performance do Índice apresentada no ano de 2022.
- Fundos de Shopping apresentando performance positiva de **0.7%**

INDÚSTRIA DE SHOPPING CENTERS



- Crescimento nas vendas de natal de **5.9%** em comparação ao ano de 2021.
- Ticket Médio de compras em Shoppings de **R\$ 205** no natal. Resultado representa uma alta de 8.5% quando comparado ao natal de 2021. Para as lojas de rua, crescimento de 2.9%, resultado negativo do ponto de vista real.
- Fechamento do ano apresentou aumento no fluxo de visitas em Shoppings Centers de 22.7% quando comparado a 2021. Para lojas de rua, variação apenas 8% positiva.

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS



- Aumento nas vendas do portfólio de **9.80%** 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 acumulado do ano sendo **18.97%** superior ao ano de 2021, considerando o mesmo portfólio de ativos.
- NOI reportado para o portfólio de **R\$ 10.9 milhões** no mês de Dezembro.

GSFI11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo estável, com **média de R\$ 138.2 mil por dia** no mês de Novembro.
- Fechou o mês com **7.241** cotistas.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹)



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

Outlet Premium São Paulo - 23.67%	Parque Shopping Sulacap – 11.12%
Outlet Premium Brasília - 10.45%	Parque Shopping Barueri – 11.24%
Outlet Premium Grande São Paulo - 8.73%	Shopping Bonsucesso – 10.14%
Outlet Premium Rio de Janeiro - 9.24%	Unimart Shopping Campinas – 7.99%
Outlet Premium Salvador - 7.44%	

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

O ano de 2022 não foi bom para os ativos mundiais. Ações caíram 20%, títulos corporativos caíram 15%, REITS (fundos imobiliários globais) caíram 25%. Títulos do Tesouro americano perderam 13%. A inflação ao consumidor deve fechar 2022 próximo a 7% nos Estados Unidos e 10.4% na Zona do Euro. Somada à queda dos ativos, ela fez o estoque mundial de poupança perder 20% do seu poder de compra no ano que passou. O humor só não é pior porque as perdas são vistas como efeitos temporários de um plano controlado de combate à inflação.

Por mais dano que tenha feito aos títulos, o aperto monetário mundial até agora mal arranhou as commodities (petróleo +10%, ouro estável). Enquanto REITS caíram 25%, imóveis residenciais subiram 5%. Salários estão 5% mais altos nos Estados Unidos e 3% na Europa e a tal recessão cirurgicamente induzida não chega, levando os Bancos Centrais a prolongarem o combate.

No ano, o Brasil descolou do resto do mundo para melhor: a inflação deve fechar a 5.6%; o Ibovespa subiu 4.7% e os títulos corporativos – 75% deles em CDI – renderam 10.6%. O IMA-B rendeu 6.4%, o IFIX subiu 2.3%. Ninguém ganhou do campeão nacional reconduzido ao pódio, o CDI, com 12.4%. Com uma valorização da moeda de 5% contra o dólar, os ativos brasileiros tiveram até um bom ganho para o observador internacional em 2022.

Porém, o mau desempenho a partir do resultado das eleições, com surpresas negativas durante a Transição, fez o ano terminar sem comemoração, talvez injustamente. Nos dois últimos meses, o Ibovespa perdeu 5%, o IFIX caiu 4%, o real desvalorizou 2%, os juros reais longos subiram de 5.7% para 6.1% e os juros nominais curtos subiram de 11.7% para 12.6%, adiando as expectativas de início corte da SELIC de março para setembro de 2023.

A pergunta que se faz (e que, a essa altura, se renova) é se os preços não estão descontando mais notícias ruins do que de fato virão. Com todos os que previram pontos de compra ao longo do ano desmoralizados, totalmente alocados e suportando o custo daquelas oportunidades que ficam cada vez melhores, perseverar se tornou o mais difícil.

A polarização política parecia ter acabado quando as vigílias deixaram a frente dos quartéis, mas ela sobreviveu no debate econômico: otimistas veem Gringos que Amam Lula aportando uma tsunami de investimento estrangeiro em um Brasil novamente ESG (devem ser lembrados de como o ambiente externo é desafiador) e pessimistas veem crise fiscal iminente (devem ser lembrados da vasta margem de manobra que o governo tem nos bancos públicos, nas estatais e nos impostos, anátemas interditos da administração anterior).

Tudo considerado, o Brasil voltou a ter o maior juro real do mundo (6.5%); Ibovespa cotado a 5 vezes o lucro (7 ex-Petrobras) e 1.5 vezes o PL contábil; fundos imobiliários com 12% de dividend yield; papéis privados AA rendendo 2% acima dos títulos públicos. São todos rendimentos futuros excepcionalmente altos, a sustentabilidade dos quais desafia a mente. As próprias companhias têm evitado essas taxas (emissões de debêntures caíram 60% em novembro e 2022 foi o primeiro ano sem IPOs desde 1998) e elas só estão na mesa porque são rendimentos de mercado secundário, oferecidos por vendedores capitulando de suas posições.

Por mais que o novo governo desconfie do coro da austeridade fiscal, ele faria bem em desconfiar também daquele culto social-democrata, despretensiosamente adotado pelo trabalhismo, do controle exclusivamente monetário da inflação. Esperemos que o “harmonizar as políticas fiscal e monetária” do novo ministro do Planejamento queira dizer exatamente isso.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

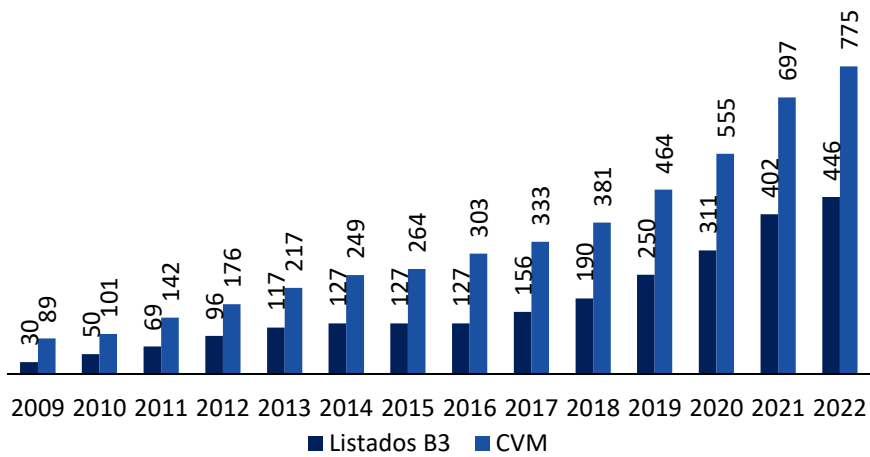
A cota do fundo General Shopping & Outlets do Brasil teve variação negativa de 1,96% no mês de Dezembro, quando comparado ao fechamento do mês de Novembro. Esse efeito aumenta o *gap* entre cota mercado e cota patrimonial, atualmente o patamar de desconto que o fundo possui na relação preço/valor patrimonial no fechamento do mês é de 35.24%.

As vendas do mês de Dezembro, costumeiramente o melhor mês do ano para o varejo, apresentaram um resultado expressivo para o portfólio de ativos do GSFI. O fechamento de 2022, apesar do cenário macroeconômico mais desafiador, representou o melhor desempenho histórico de vendas do portfólio de ativos do fundo.

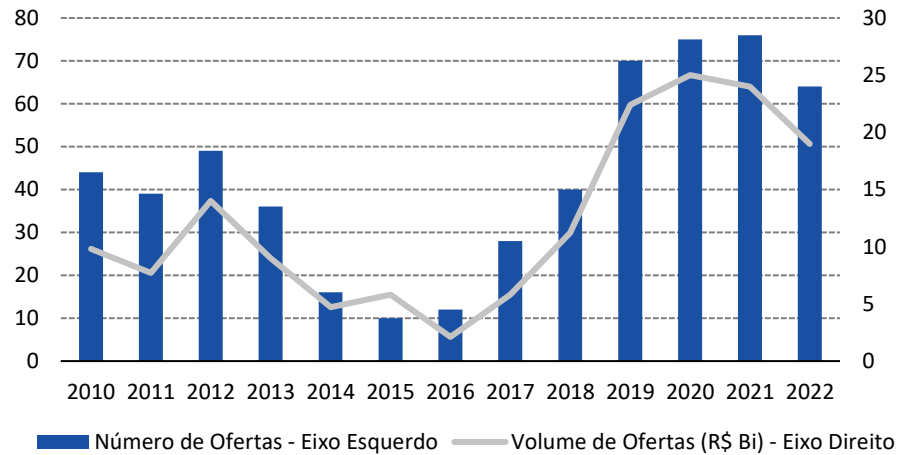
O setor de shoppings centers vem demonstrando resiliência para a crise vivida pelo setor de varejo como um todo. O espaço que não representa somente um lugar para compras, como também para experiência e lazer, de acordo com o IBGE, foi o único segmento que obteve um aumento do tíquete médio de vendas para o natal, quando levamos em conta a variação da inflação do período.

Indústria de FII

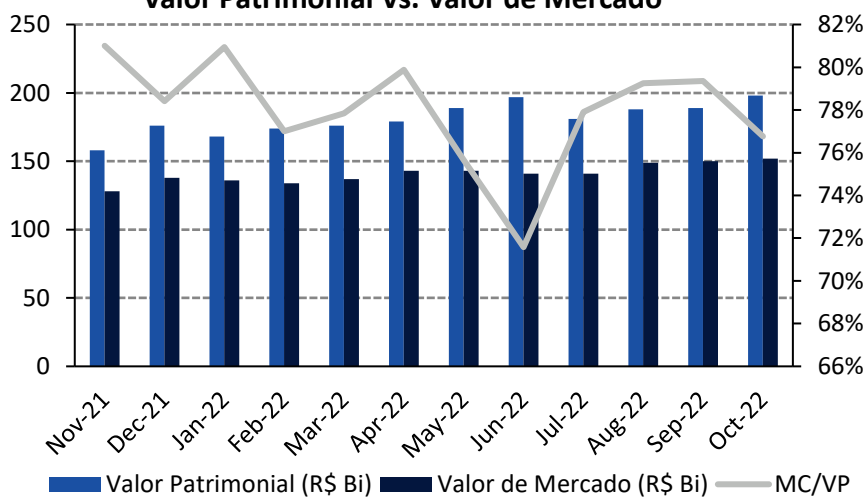
Nº de fundos listados



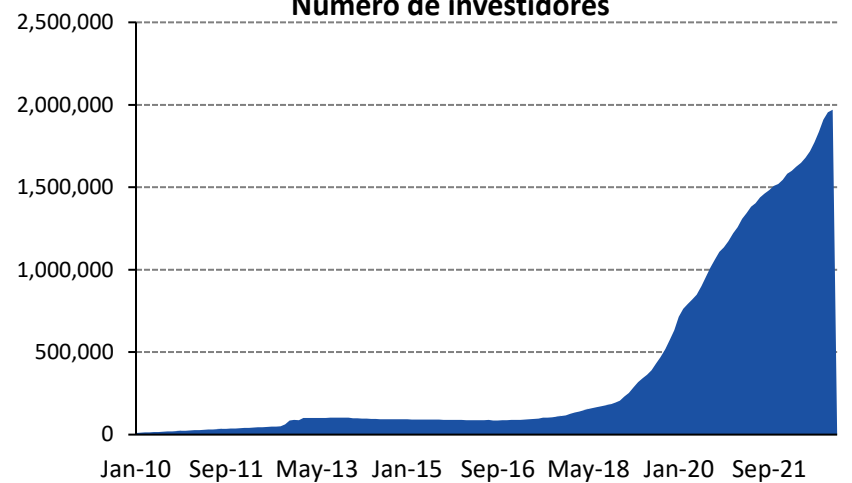
Ofertas Públicas - ICVM 400



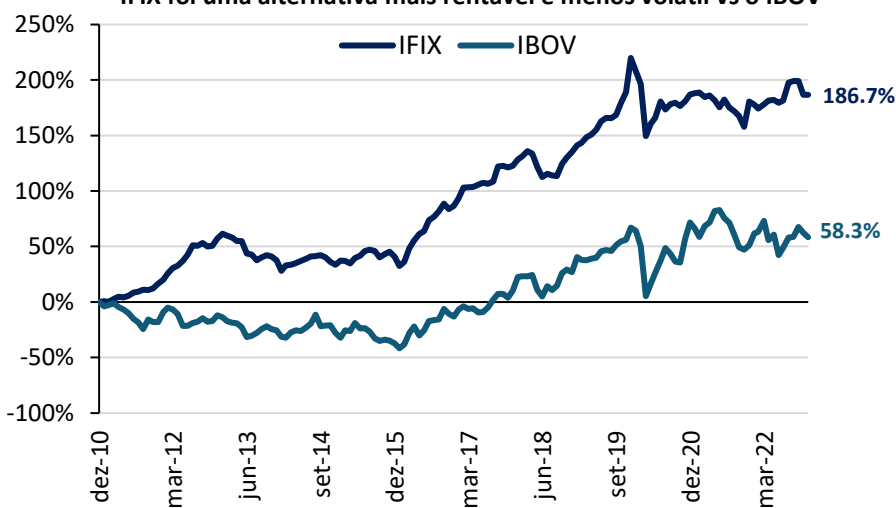
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



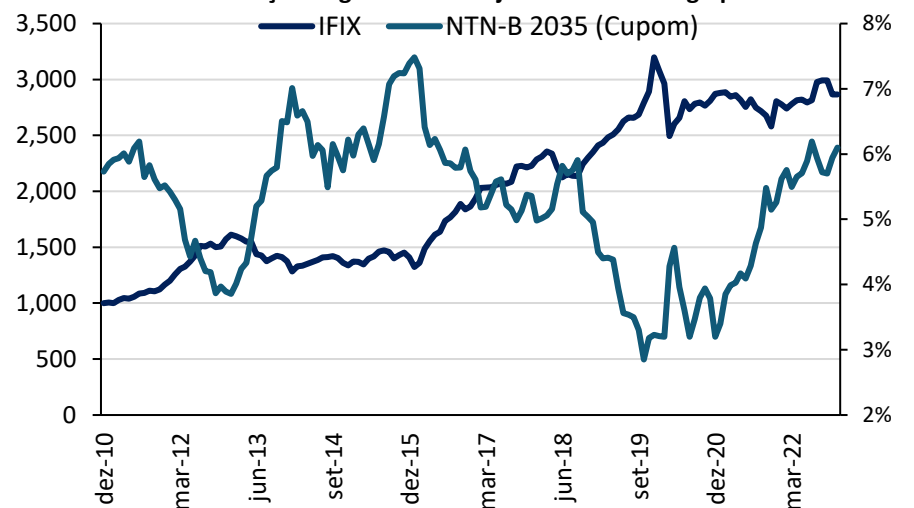
Número de investidores



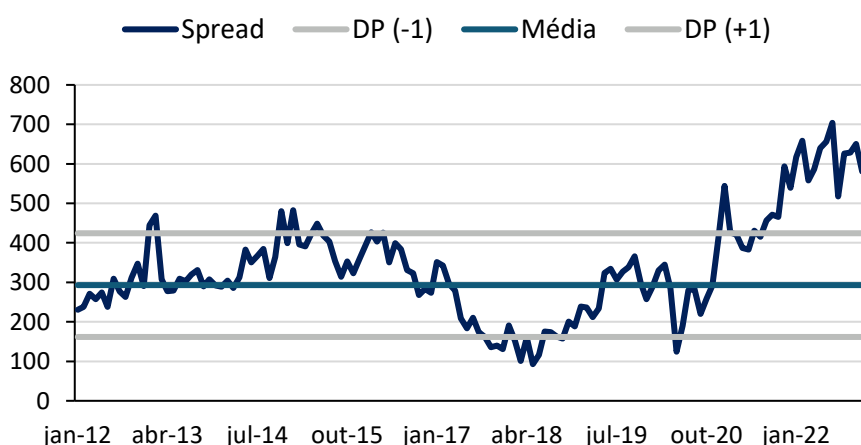
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



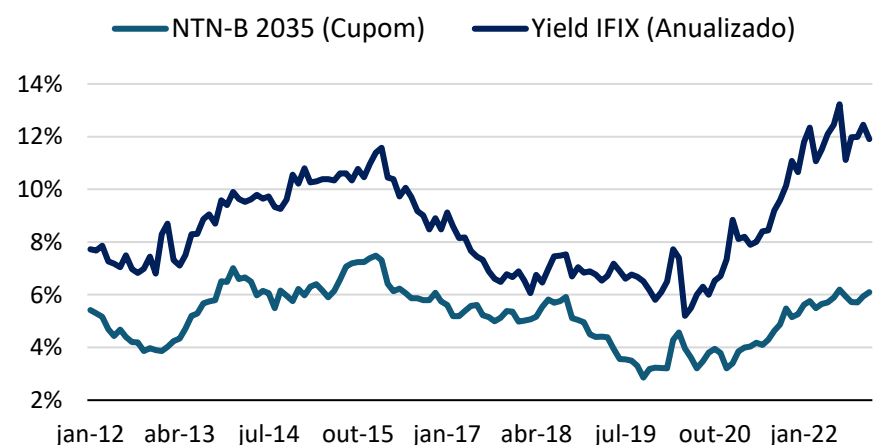
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



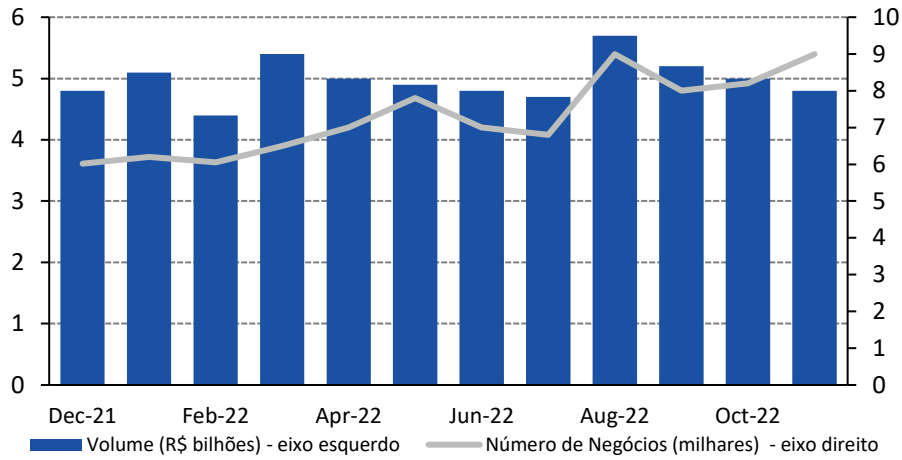
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



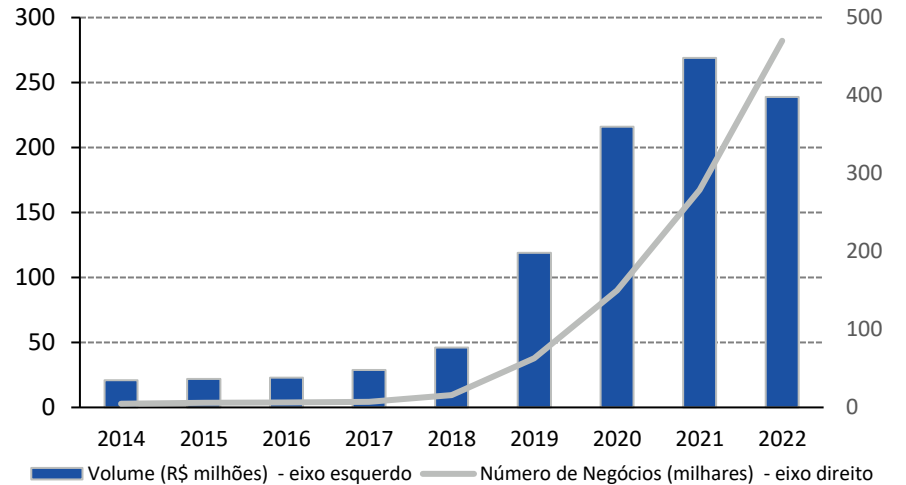
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

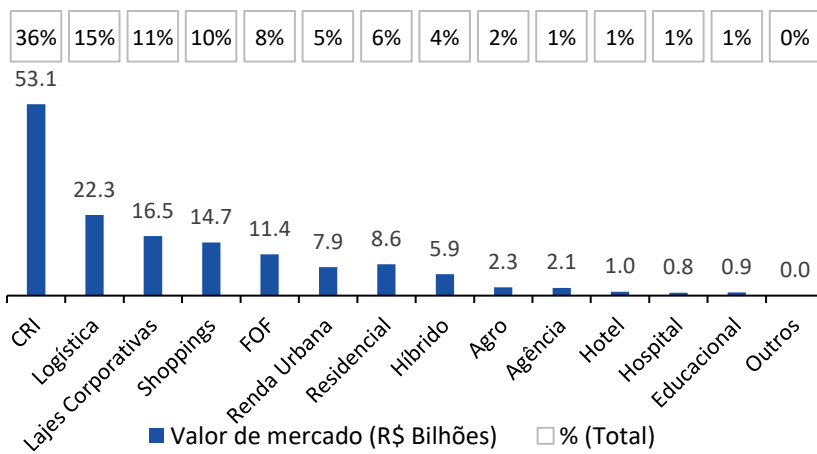
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



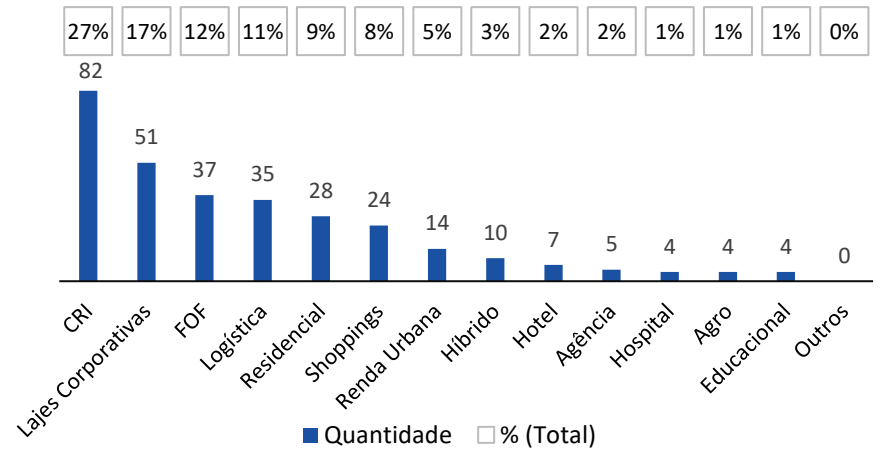
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



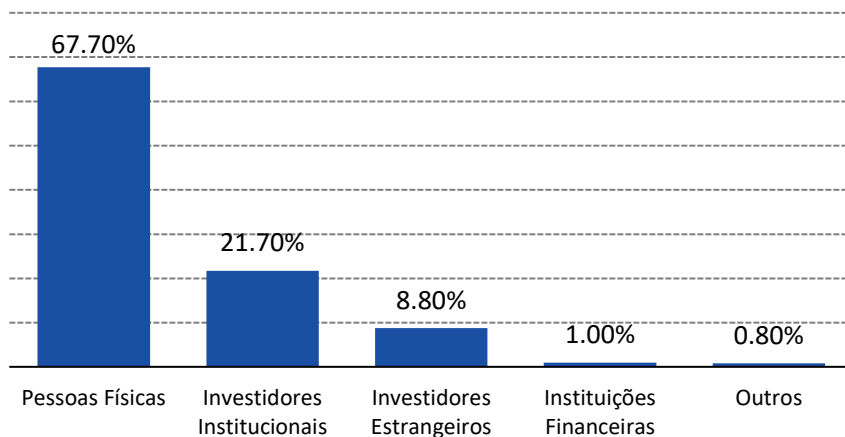
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



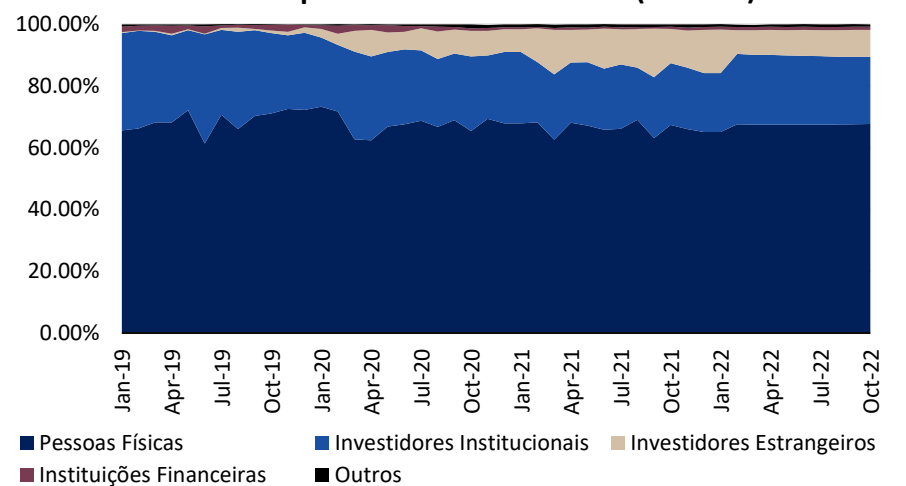
Quantidade de FIIs listados



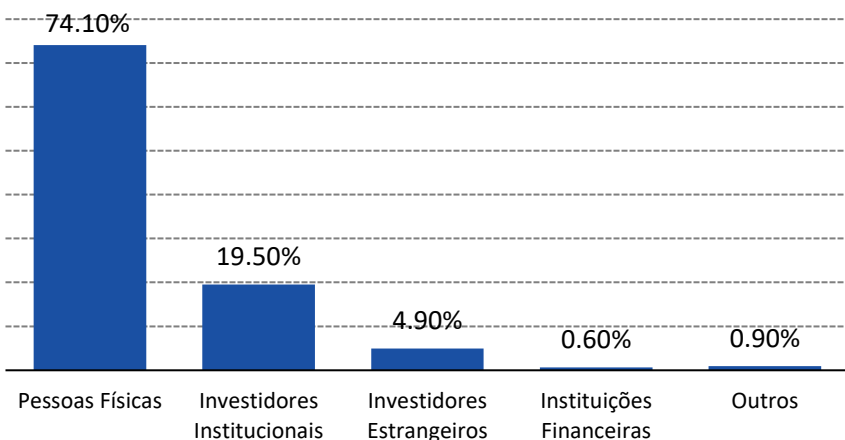
Volume Negociado (%)



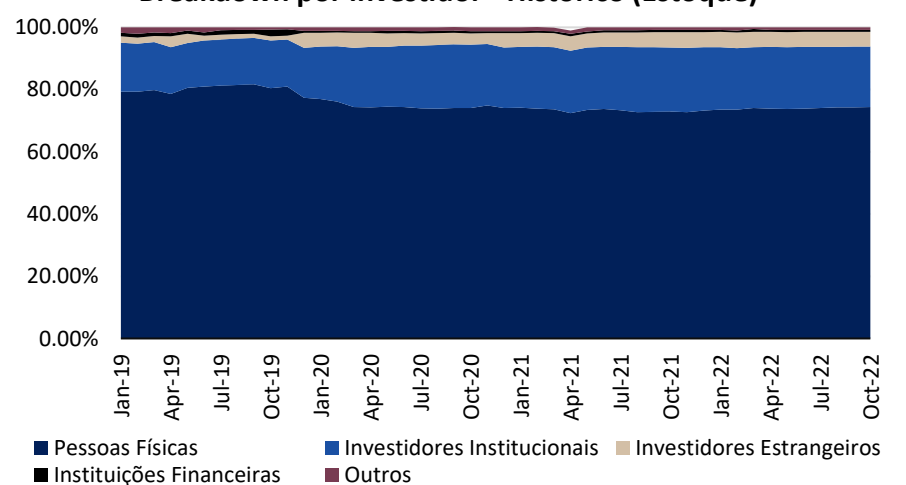
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)

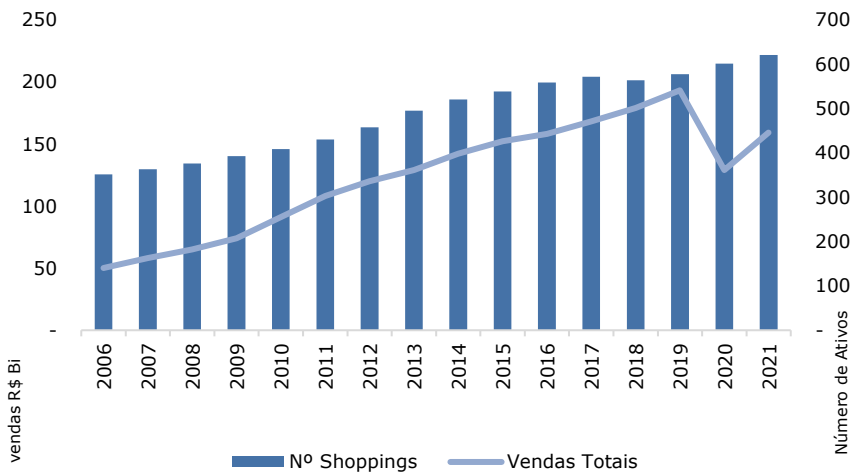


Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



Indústria de Shopping Centers

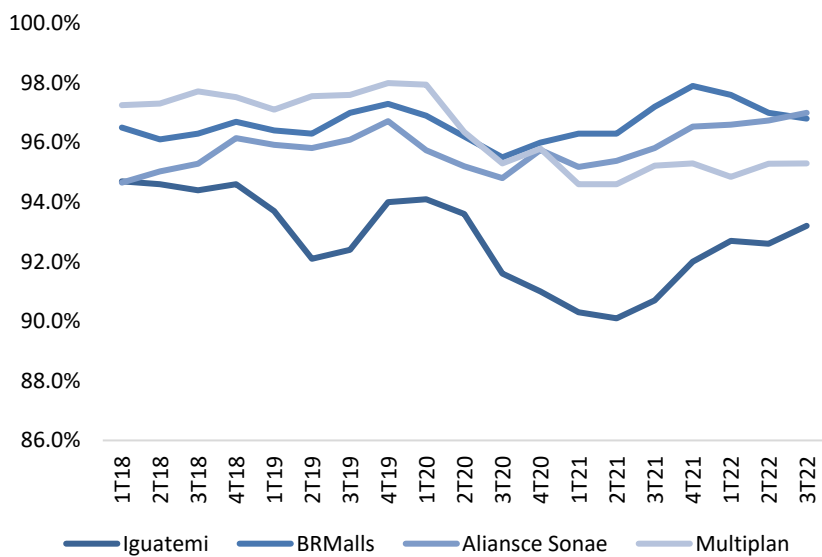
Evolução das vendas em shoppings (comparação anual)



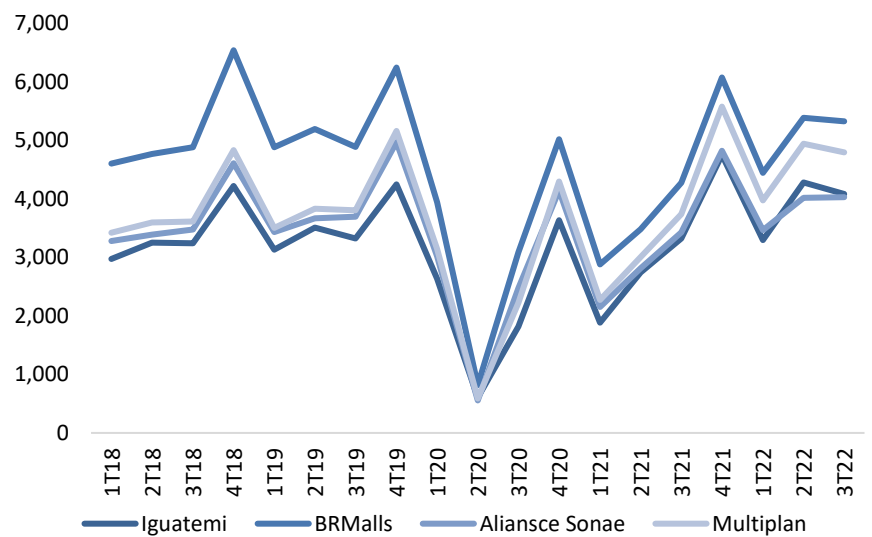
Crescimento das vendas - Shopping vs Varejo Tradicional



Taxa de Ocupação

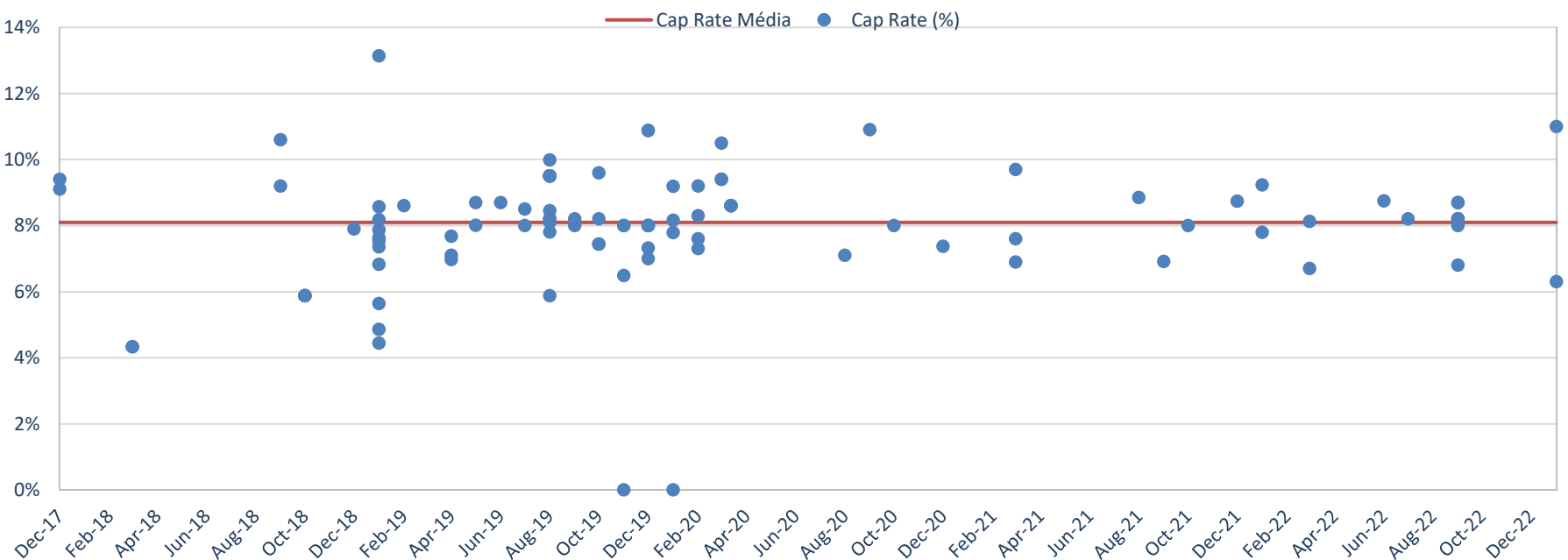


Vendas - Cias Listadas (R\$ MM)



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

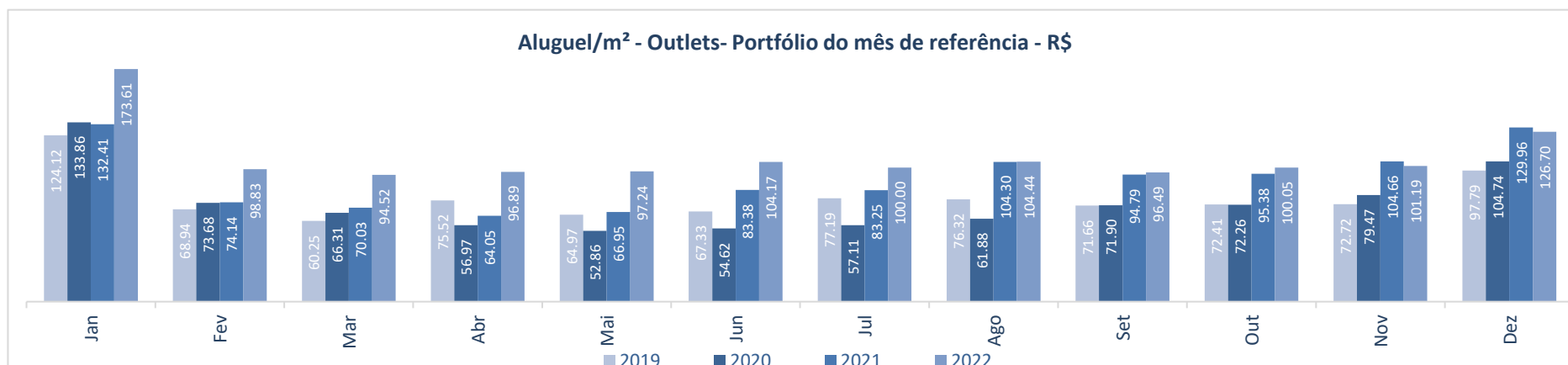
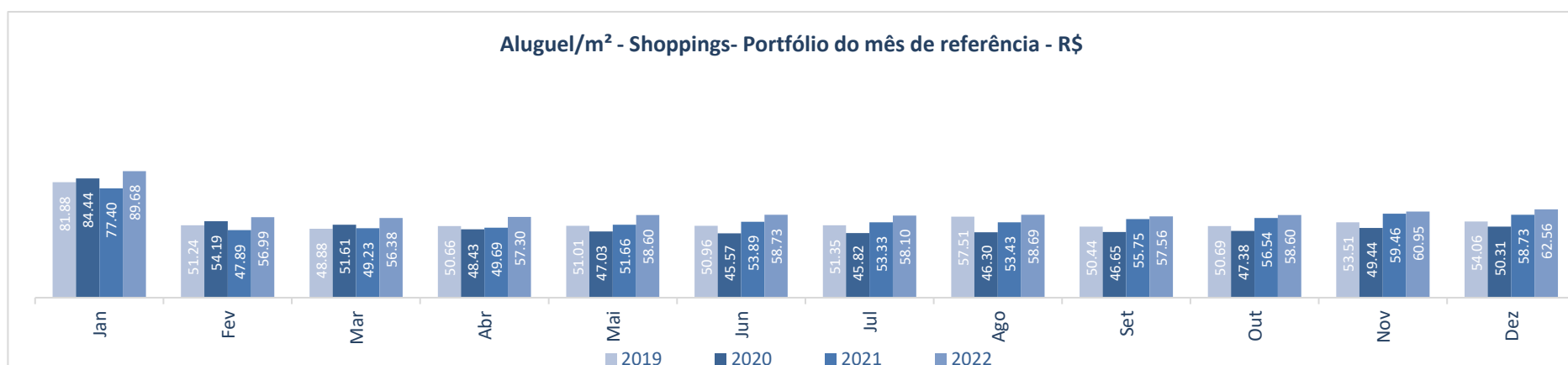
	Dez-22	Dez-21	Var (%)	Nov-22	Var (%)	Dez-22 (12M)*	Dez-22 (12M)**
Receitas Totais	12,314	10,259	20.0%	9,994	23.2%	109,672	114,664
Custos Operacionais	-1,369	-1,260	8.6%	-1,805	-24.2%	-17,204	-17,865
NOI	10,945	8,999	21.6%	8,190	33.6%	92,468	96,799
Valor Patrimonial da Cota	14.19	13.45	5.5%	13.58	4.5%		

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:

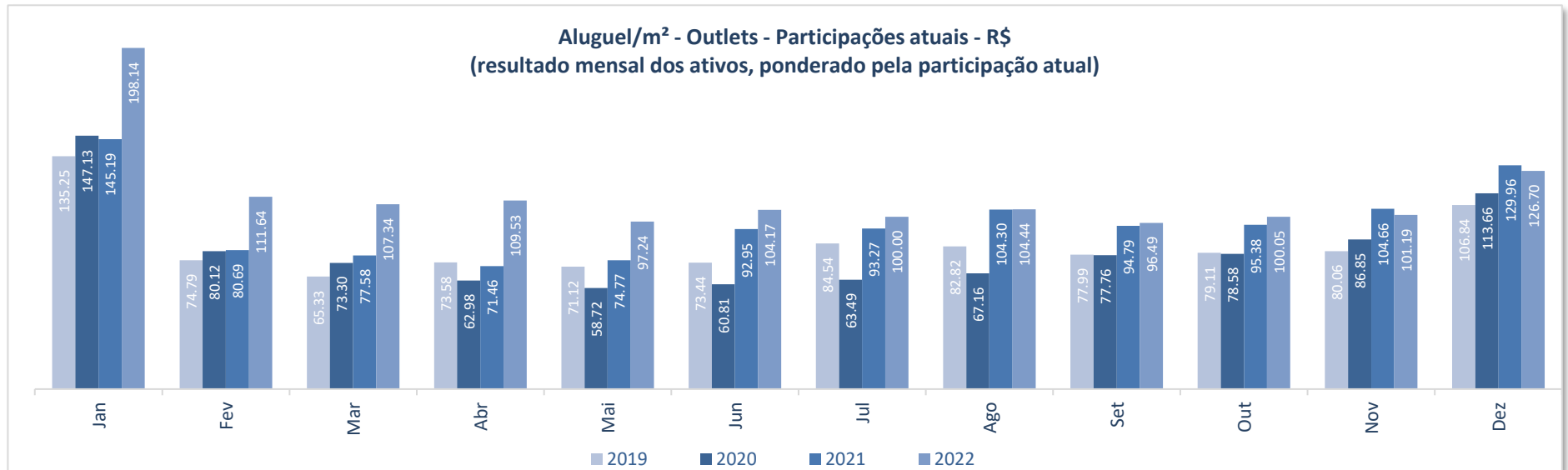
- Aluguel em Dezembro/22 de R\$ 62.56/m² para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)
- Aluguel em Dezembro/22 de R\$ 126.70/m² para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)



* 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).

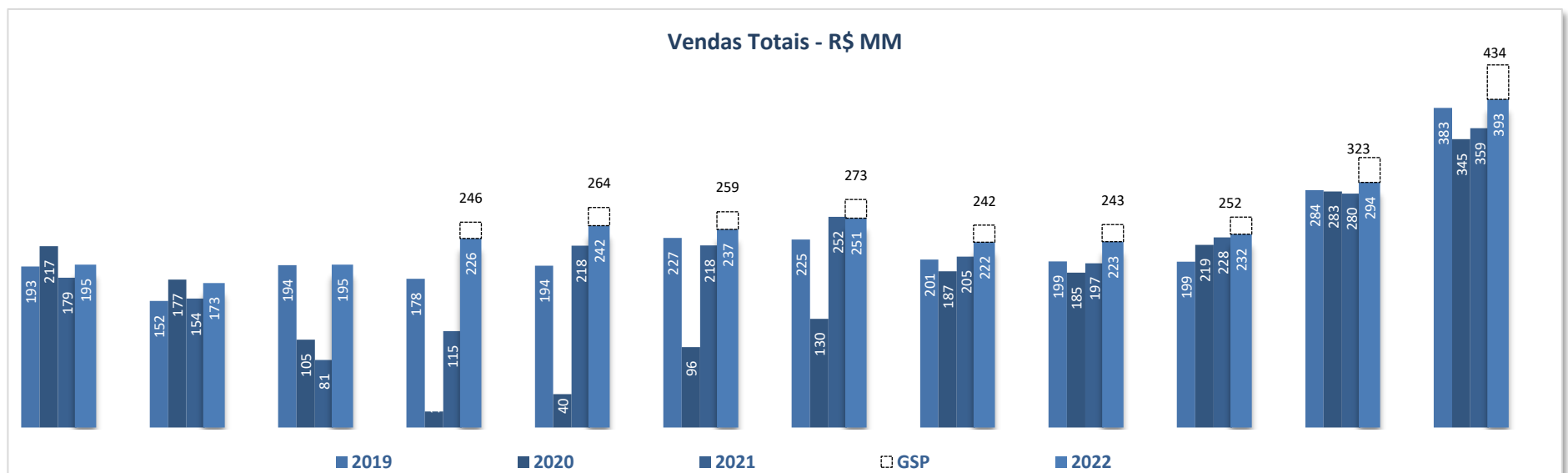
** Portfólio de ativos, com os meses anteriores ponderados pelas participações atuais (Barueri, Sulacap, Bonsucesso, Unimart, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo).

INDICADORES OPERACIONAIS



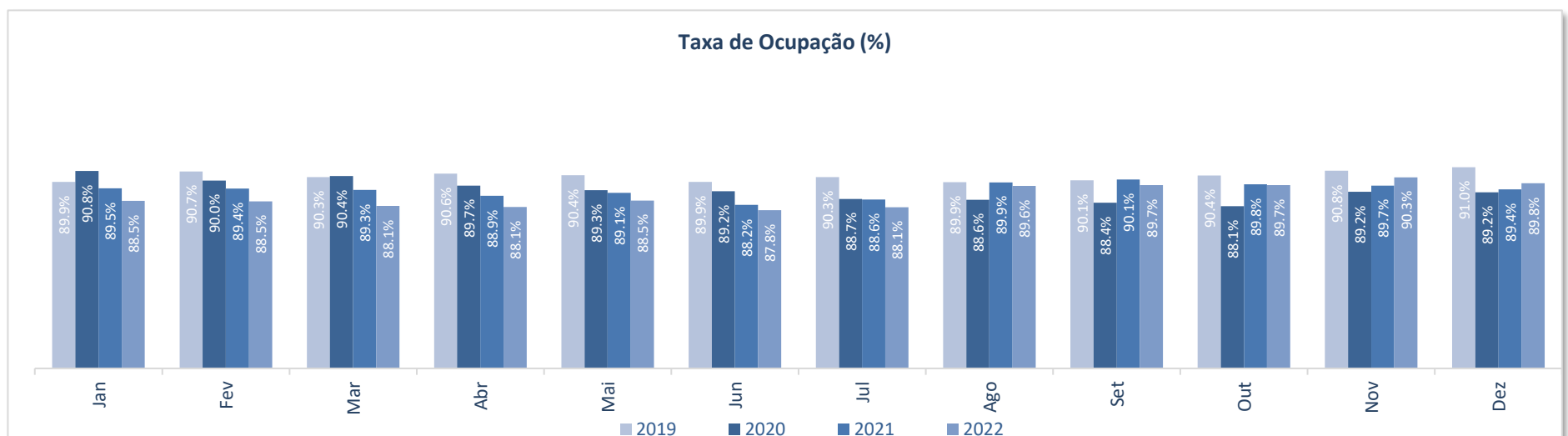
O resultado de vendas apresentado considera sempre o percentual de 100% dos ativos que faziam parte da carteira do fundo naquele mês de referência, a partir do mês de abril de 2022, é possível agora também observar os acréscimos referentes ao desempenho do Outlet Premium Grande São Paulo, que passou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

- Vendas em Dezembro/22 de **R\$ 434,3 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 3.099,7 MM** (Participações Atuais)
- **9,7% superior** a Dezembro/21 (Participações Atuais)
- **19,0% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021 (Participações Atuais)
- Resultado de Vendas **9.8% superiores** ao mês de Dezembro/19 (Participações Atuais)



Destaques:

- Ocupação em Dezembro/22 de **89.8%**
- **0.5 p.p** inferior ao mês de Novembro/22
- Ocupação em Dezembro/21 de **89.3%**
- **0.5 p.p** superior ao mês de Dezembro/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.

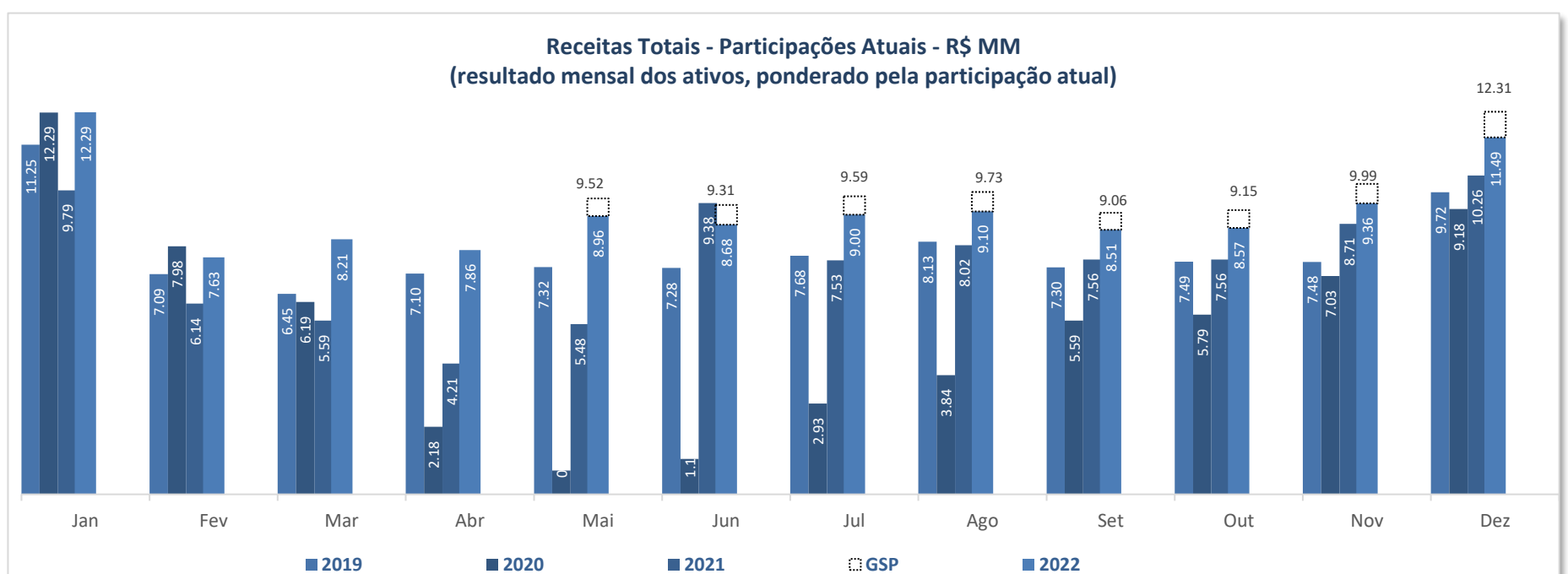
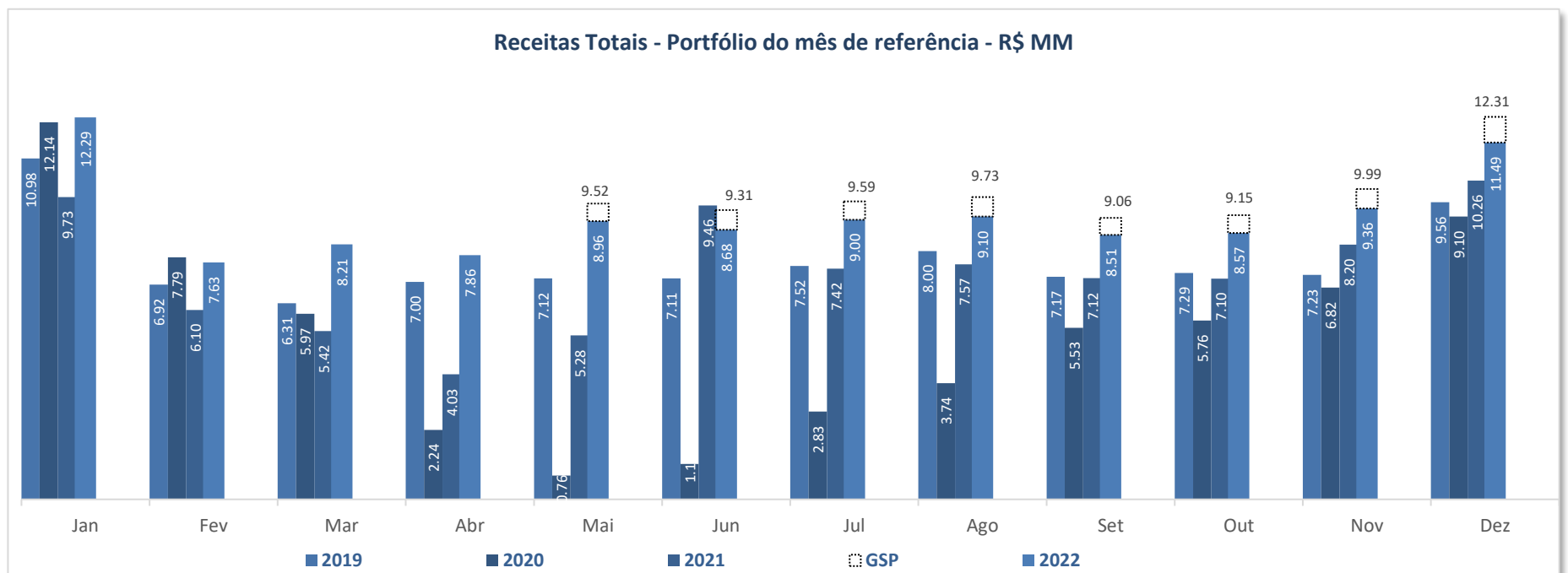
A diferença existe uma vez que o gráfico em que o título possui “Portfólio do mês de referência”, o resultado apurado seria o do portfólio de ativos naquele determinado mês, considerando a participação que o fundo possuía em cada ativo naquele respectivo mês de apuração.

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 Dezembro/22 de **R\$ 12,3 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 114,7 MM** (Participações Atuais)
- **12,0% superior** a Dezembro/21 (Participações Atuais)
- **22,5% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021 (Participações Atuais)
- Receitas totais **18.2% superiores** ao mês de Novembro/19 (Participações Atuais)

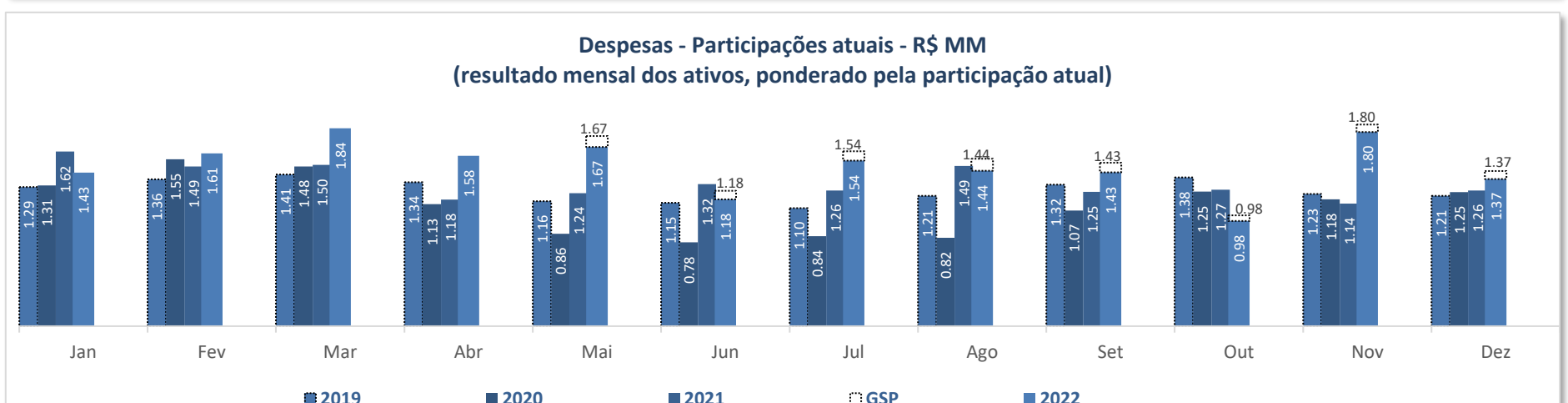
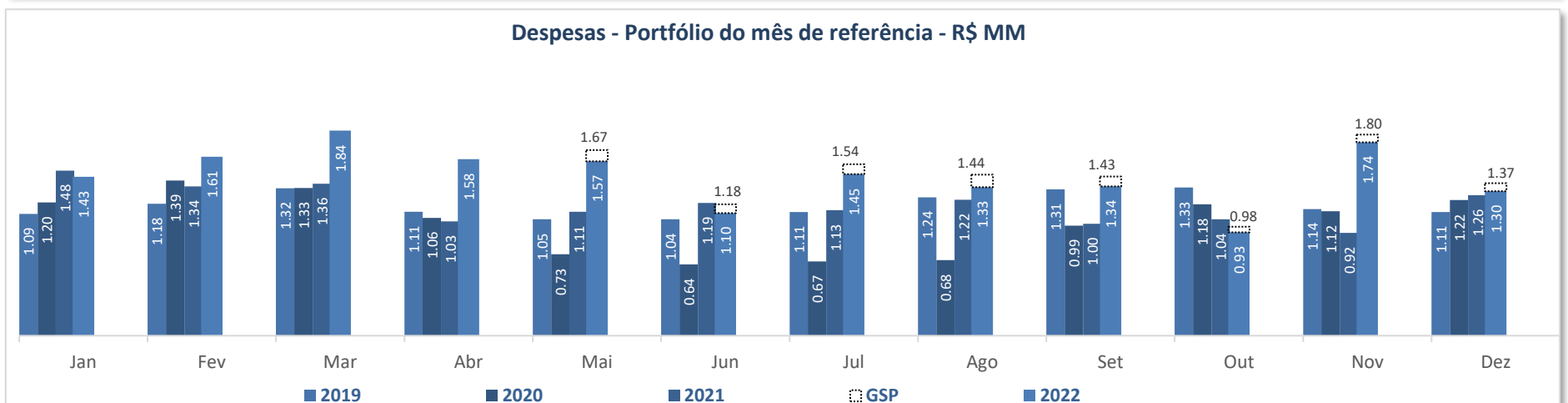
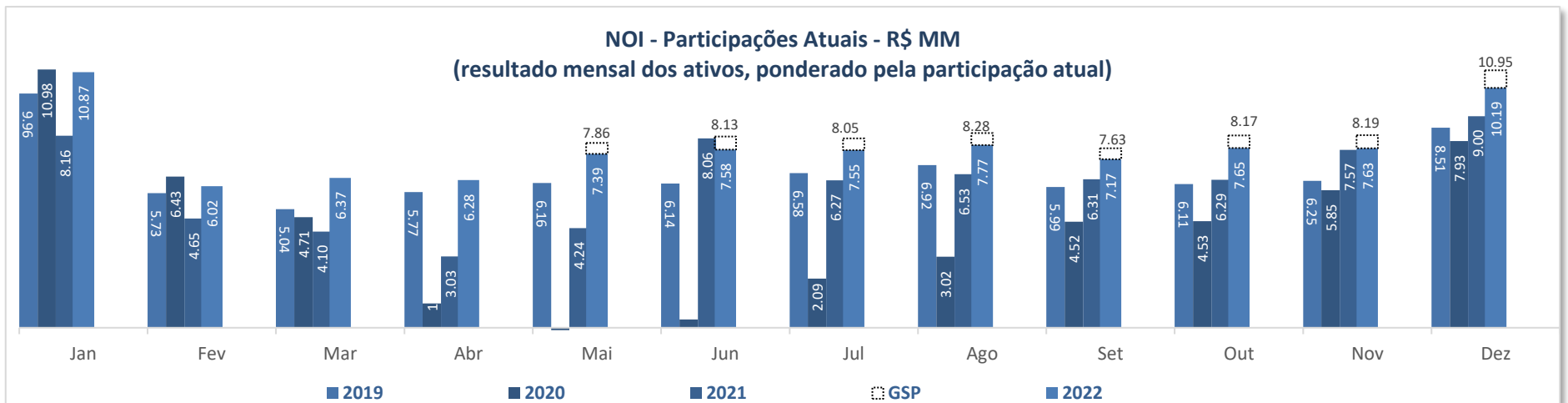
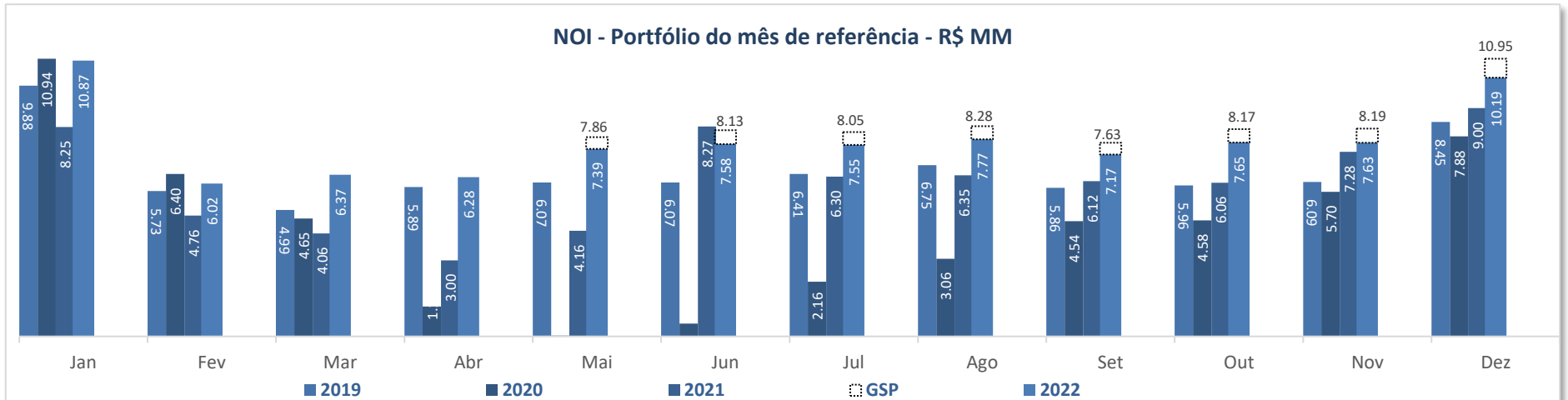


* GSP = Outlet Premium Grande São Paulo

INDICADORES FINANCEIROS

Destaques:

- NOI em Dezembro/22 de **R\$ 10,9 MM** (Participações Atuais)
- **25,6% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021 (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 96,8 MM** (Participações Atuais)
- **19,8% superior** ao mês de Dezembro/19 (Participações Atuais)
- **13,3% superior** a Dezembro/21 (Participações Atuais)



* GSP = Outlet Premium Grande São Paulo

QUEBRA DO PATRIMÔNIO



O patrimônio do fundo GSFI é uma composição de seus ativos e passivos. Em **31/12/2022** os ativos e passivos do fundo estavam segmentados da seguinte forma:

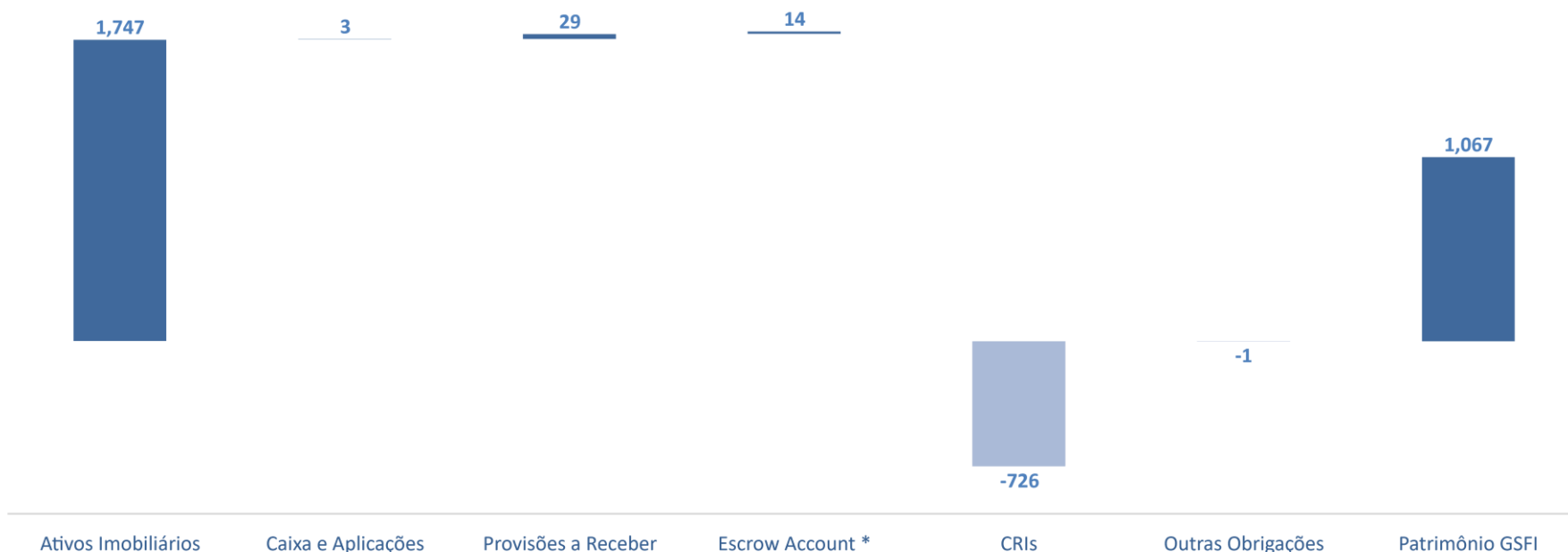
Ativos:

- Ativos Imobiliários (participação que o veículo detém nos 9 imóveis) - **R\$ 1.746 Milhões.**
- Caixa e Aplicações (posição em títulos públicos federais e fundos de liquidez imediata) - **R\$ 3.4 Milhões.**
- Provisões a Receber (aluguéis a receber) - **R\$ 29.4 Milhões.**
- Escrow Account (valores retidos em conta para posterior amortização extraordinária da dívida) - **R\$ 14.5 milhões.**

Passivos:

- CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários – 236S 1E da True Securitizadora) - **R\$ 726 milhões.**
- Outras Obrigações (despesas do fundo) - **R\$ 885 mil.**

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.

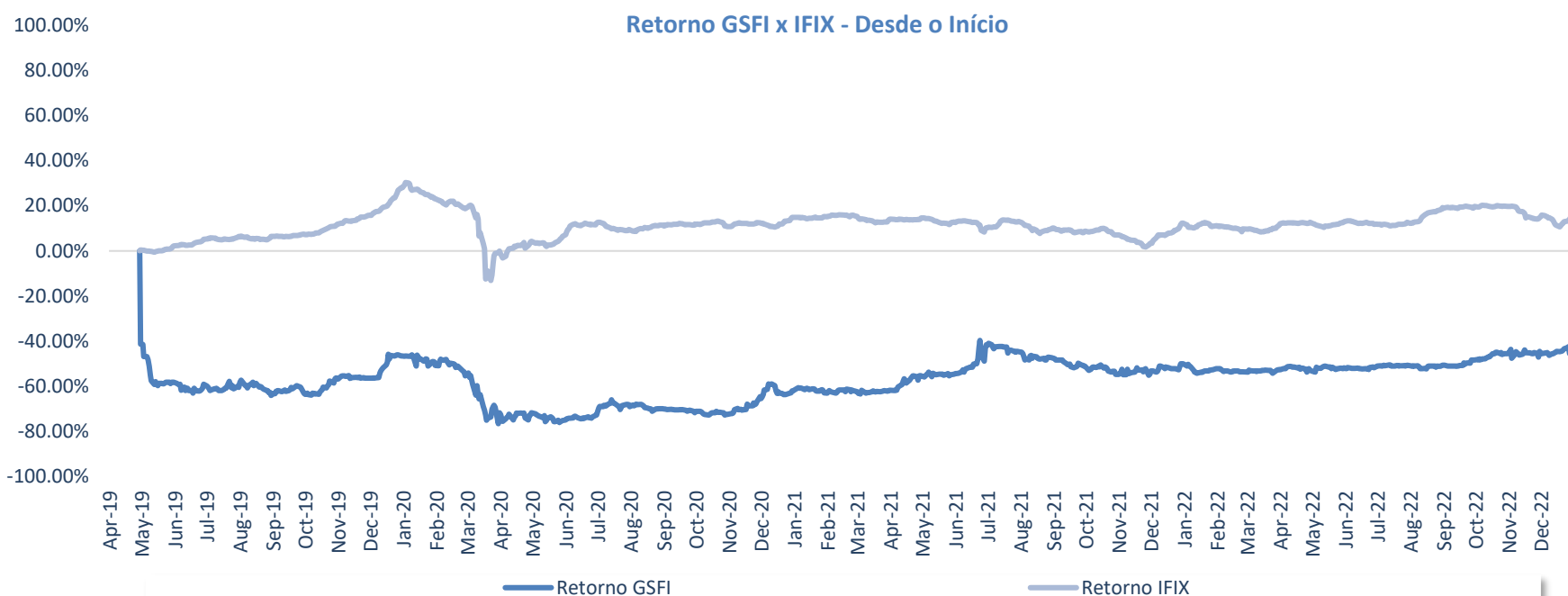
Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a)	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo (R\$ MM)
236	True Securitizadora	20G0800227	IPCA + 5%	10 anos	22/07/2020	19/07/2032	725.94

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

GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em Dezembro de 2022, as cotas do GSFI11 tiveram uma desvalorização de 1,96% 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\$ 131,9 mil.

	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Dez -22
Volume Negociado (R\$ 000)	4,239.14791	1,736.13986	10,005.54083	2,387.68274	397.35941	2,902.85594
Média Diária (R\$ 000)	201.86	75.48	476.45	119.38	19.87	138.23
Giro (%)	1.24%	0.51%	2.80%	0.64%	0.10%	0.77%
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	340,647,556.08	341,399,537.44	357,191,146.00	375,990,680.00	383,510,493.60	375,990,680.00
Quantidade de Negócios	36,349.27	48,970.65	47,060.51	44,945.00	43,768.03	44,153.96
Valor da Cota	4.53	4.54	4.75	5.00	5.10	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
Goias	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	

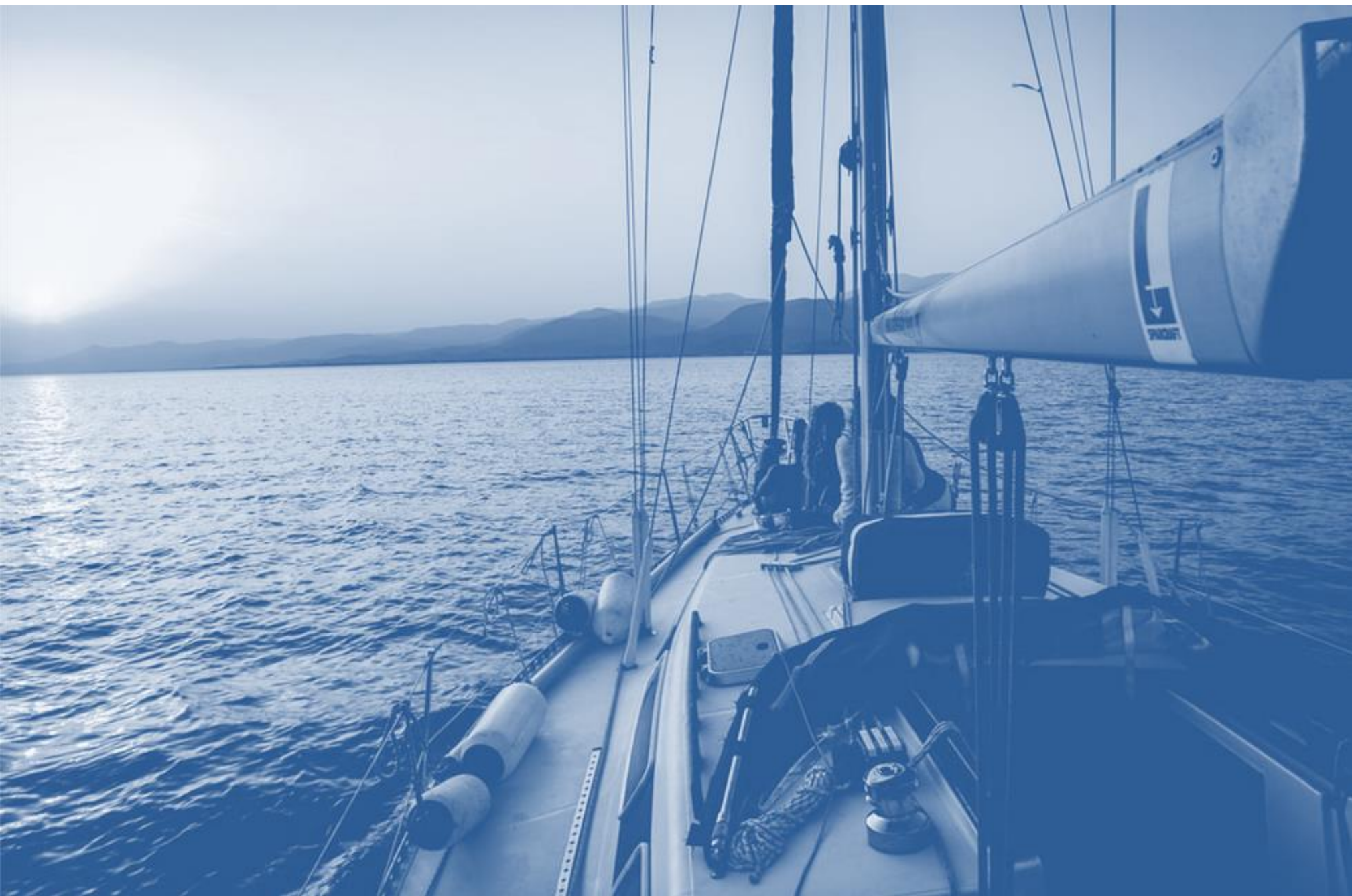
GLOSSÁRIO


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

