



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 Janeiro de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 5.10

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
0%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 14.16

Volume negociado (mês):
R\$ 1,312,656

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

Média diária do volume (mês):
R\$ 59,666

Patrimônio Líquido:
R\$ 1,065,034,856

Quantidade de cotistas:
7,183

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0

Dividend Yield¹:
0%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/01/2023.

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, tivemos o melhor mês de janeiro no histórico do fundo. Esse desempenho positivo se dá tanto a nível das vendas do ativo, como também dos recebimentos de competência do mês anterior. A indústria de shoppings centers recebeu com preocupação a notícia envolvendo o pedido de RJ das Lojas Americanas. Para o portfólio do GSFI, o caso acaba sendo pouco relevante, uma vez que para os principais ativos que compõe o desempenho, a operação não estava presente. Quanto a alavancagem do fundo, tivemos com a amortização extraordinária do CRI uma redução importante.

INDÚSTRIA DE FIIS



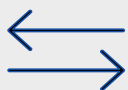
- IFIX apresentou variação **negativa** de **1.6%**.
- Aumento do **descompasso** entre os preços dos FIIs e a economia real.
- Fundos de Shopping apresentando performance **negativa** de **0.6%**

INDÚSTRIA DE SHOPPING CENTERS



- Crescimento** nas vendas dos shoppings em janeiro de **15.2%**, quando comparado ao mês em 2022.
- Ticket Médio de compras em Shoppings de **R\$ 119.68**, valor médio das lojas de rua de **R\$ 86.39**.
- Crescimento** no fluxo de **19.3%** quando comparado ao mesmo período de 2022.

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS



- Aumento nas vendas do portfólio de **31.39%** 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 no mês de janeiro sendo **18.50%** superior ao mesmo mês de 2019, período anterior a pandemia, com a análise incidindo sobre o mesmo portfólio de ativos.
- NOI reportado para o portfólio de **R\$ 13.3 milhões** no mês de Janeiro.

GSFI11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo estável, com **média de R\$ 59.6 mil por dia** no mês de janeiro.
- Fechou o mês com **7.183** 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 começa em um tom bem melhor, com valorizações no mês de janeiro, ao redor do mundo, em ações (+7%), títulos corporativos (+4%), fundos imobiliários (+9%). Pelo segundo mês consecutivo, o índice de inflação ao consumidor americano mostrou ligeira deflação (-0.10%) e as apostas se voltaram para o fim prematuro do ciclo de aperto monetário. Uma leve e temporária queda da atividade é prevista para os primeiros meses de 2023 (por menos que o mercado de trabalho pareça sugerir). As commodities permaneceram estáveis, com seu carro-chefe, o petróleo, caindo 2% no mês, dividido entre os fundamentos de oferta escassa e a conjuntura de desaceleração econômica.

Os descrentes da desinflação benigna e da recuperação imediata do crescimento agora se congregam ao redor de teses exóticas tais como a escalada de gastos com defesa ou o retorno da demanda da China quando ela reabrir totalmente.

O dólar caiu 1.5% contra a cesta predominantemente de euro, libra e iene, o que causou um surto de apreciação do câmbio das economias emergentes da Ásia, Europa de Leste e América Latina, de +2% até +6% (no Chile), com exceções como Argentina, Turquia e África do Sul.

O Brasil se beneficiou do otimismo global. A onda otimista foi tão forte que notícias que em outros tempos exacerbariam as sensibilidades do mercado (como críticas do Presidente ao empresariado, ao Banco Central e aos juros e a ideia de criação de moeda comum com a Argentina) foram desprezadas. No final, o Ibovespa subiu 3.4% e o real subiu 4% contra o dólar, em linha com as moedas de emergentes, mas possivelmente ajudado pelas taxas de juros brasileiras, que já voltaram ao pódio das maiores do mundo.

Essas taxas de juros contam uma história diferente da bolsa e do câmbio. Os juros reais longos – aqueles das NTNBS de dez anos – se recusam teimosamente a participar dos movimentos de melhora e piora das condições brasileiras. Estão há muitos meses, desde antes da eleição, como que hipnotizados por um ponto fixo ao redor dos 6%. Este número mágico, mais precisamente 6.28%, vem a ser, coincidência ou não, o CDI real médio (acima do IPCA) das administrações trabalhistas de 2003 a 2016.

Não importam os argumentos de que o país é muito diferente ou de que a dívida/PIB de hoje não suporta as aventuras monetárias de outrora; ou que o Presidente já tenha começado a reclamar da SELIC com menos de um mês no cargo. Ao fim de janeiro, as NTNBS de dez anos pagavam IPCA+6.37%, com alta de 0.27% em relação a dezembro, e o DI para janeiro de 2026 fechou a 12.73%, com alta de 0.14%. Com a alta dos juros, o IMA-B ficou zero a zero. Sem o benefício da indexação explícita, o IFIX caiu 1.6% no mês.

E se os juros não voltarem a cair? E se o tão esperado “fechadão” das taxas não vier? E se o paraíso anarcocapitalista estiver perdido para sempre? A rigor, o ticket para esse filme foi pago antecipado ao longo dos últimos 24 meses, com retornos frustrantes dos ativos longos. Este foi o pedágio cobrado do investidor brasileiro para voltar ao passado dos rendimentos de dois dígitos e escapar do território da escassez de retorno. A imagem do retrovisor não é bonita – na dúvida, o investidor está mais preocupado do que aliviado - e o caminho para cima foi desviado para uma rota sinuosa, mas nós já estivemos lá antes. Mais precisamente, estivemos lá – bolsa deprimida, juros altíssimos, moeda em baixa (mas se recuperando) - em 2004, 2009, 2016, coincidência ou não, todos momentos de construção de tendências posteriores favoráveis.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

A cota do fundo General Shopping & Outlets do Brasil teve variação positiva de 2,00% no mês de Janeiro, quando comparado ao fechamento do mês de Dezembro. Esse efeito diminui o *gap* entre cota mercado e cota patrimonial, no entanto, o patamar de desconto que o fundo possui na relação preço/valor patrimonial continua elevado em 36.01%.

O mês de janeiro costuma apresentar um volume de vendas significativamente inferior a dezembro, melhor mês do ano para as vendas em shoppings centers e outlets. Do ponto de vista do resultado, como os recebimentos são de competência de dezembro, tivemos o melhor resultado de NOI do consolidado do fundo, para o mês de janeiro de 2023.

No mês de janeiro também tivemos o evento do pedido de recuperação judicial das Lojas Americanas. O evento abalou a indústria de shoppings centers como um todo, tendo em vista que a operação está presente nos principais ativos do Brasil. No portfólio do fundo GSFI a exposição as Lojas Americanas é pequena, uma vez que destoa do modelo de negócio explorado pelos Outlets.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Panorama – Fechamento 2022 x Expectativas 2023
Comercializações – Shoppings Tradicionais

Parque Shopping Barueri	Shopping Bonsucesso	Unimart Shopping Campinas	Parque Shopping Sulacap
Sem alteração na ocupação Jan/22 – Dez/22	Acréscimo de ocupação de 3.9% Jan/22 – Dez/22	Acréscimo de ocupação de 4.4% Jan/22 – Dez/22	Acréscimo de ocupação de 3.9% Jan/22 – Dez/22

Comercializações – Outlets

Outlet Premium SP	Outlet Premium GSP	Outlet Premium RJ	Outlet Premium BSB	Outlet Premium SSA
Redução de ocupação de 0.1% Jan/22 – Dez/22	Acréscimo de ocupação de 2.5% Mai/22 – Dez/22	Decréscimo de ocupação de 4.5% Mai/22 – Dez/22	Acréscimo de ocupação de 0.1% Mai/22 – Dez/22	Decréscimo de ocupação de 1.2% Mai/22 – Dez/22

Do ponto de vista do resultado das comercializações, em termos dos Shoppings tradicionais, tivemos um resultado bastante positivo para o ano de 2022. Os ativos mais tradicionais sofreram bastante com a pandemia e o acréscimo na ocupação mostra uma recuperação frente a queda causada pelo COVID.

Em termos dos Outlets, com o Grande São Paulo estando em *ramp-up*, esse foi o ativo que apresentou melhor evolução em termos de aumento da ocupação, sendo assim, agora a administração do shopping está trabalhando para maior rentabilização do mix de lojas e qualificação. Do ponto de vista de maior variação negativa temos o Outlet do Rio de Janeiro, sobretudo devido a saída de duas operações que ocupavam maior espaço (Polo Wear e Magic Games).

Lojas Americanas

No dia 12 de janeiro (quinta-feira), após anúncio ao mercado no final do dia anterior, as ações das Lojas Americanas foram objeto de um dos maiores colapsos da história do Ibovespa, em um único dia. Na noite anterior, a companhia divulgou nota anunciando encontrar pelo menos R\$ 20 bilhões em inconsistências contábeis no seu balanço. A nota veio concomitante da demissão do CEO da companhia, Sergio Rial, que permaneceu apenas 10 dias no comando da companhia.

Em 19 de janeiro, a empresa teve acatada decisão da justiça do estado do Rio de Janeiro que culminou com a recuperação judicial da empresa. A partir desse pedido, foi possível se constatar que o endividamento da empresa era significativamente maior do que o divulgado no comunicado ao mercado, superando os R\$ 42 bilhões.

No contexto dos ativos do fundo GSFI, o impacto da Americanas é pouco relevante. A loja se faz presente apenas em 2 shoppings centers tradicionais, com o modelo de operação da Americanas fazendo pouco sentido para o produto Outlet Premium. Apesar de ter maior presença em shoppings tradicionais, no GSFI está presente somente nos Shoppings Bonsucesso e Sulacap.

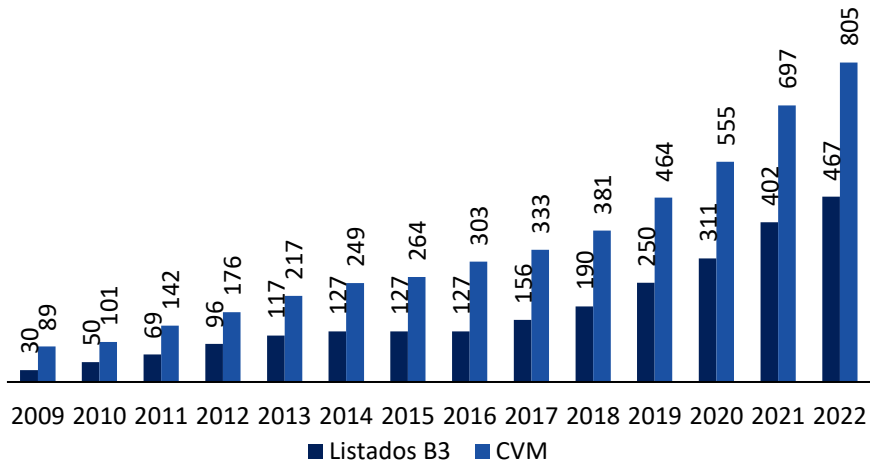
As lojas seguem regulares no pagamento de seu aluguel, com o vencimento de janeiro tendo sido pago. Do ponto de vista prático, estamos acompanhando o desenrolar desse caso, com medidas de contingência já sendo avaliadas caso a companhia se prove insustentável operacionalmente.

Perspectivas 2023

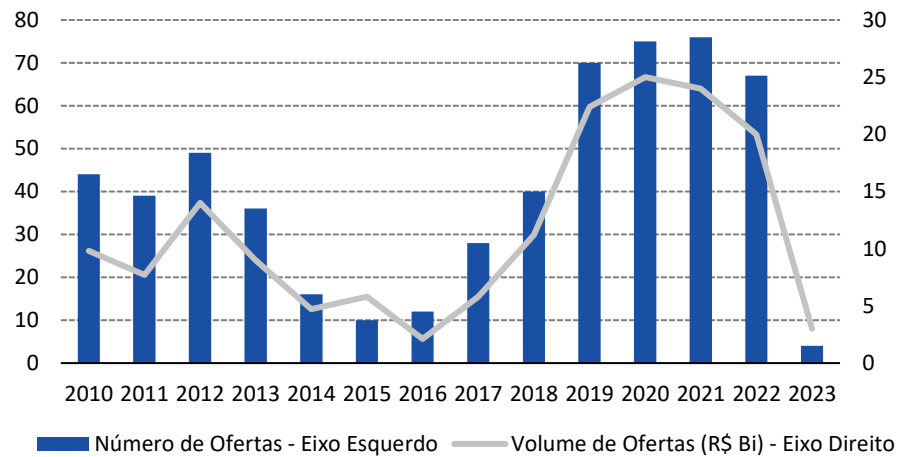
O ano de 2023 começou já impondo dificuldades a diversos segmentos da economia. A manutenção da taxa de juros em patamar elevado vem aumentando consideravelmente a despesas financeiras das companhias e pressionando o resultado e solvência de uma forma geral. O setor de shoppings centers se mostrar resiliente nesse contexto, com os resultados ainda demonstrando uma curva de ascendência. Seguimos buscando trabalhar junto a administradora para permitir que os espaços continuem a atrair o público, apesar do cenário mais restritivo.

Indústria de FII

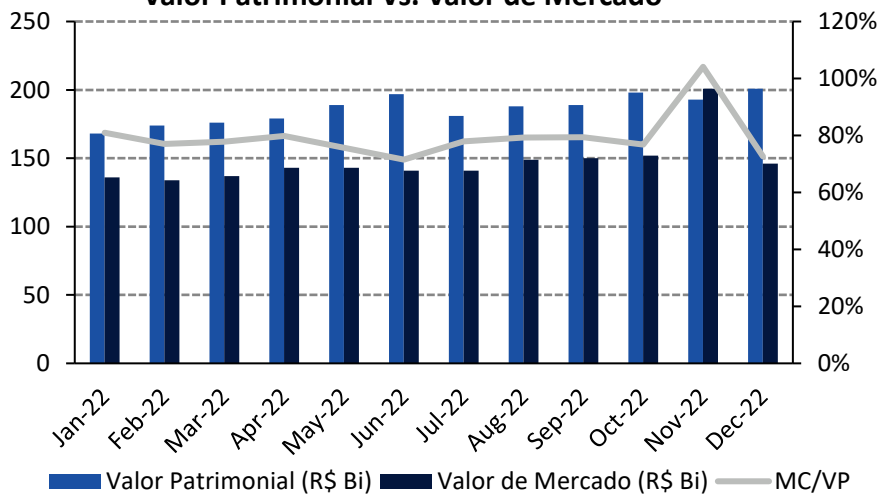
Nº de fundos listados



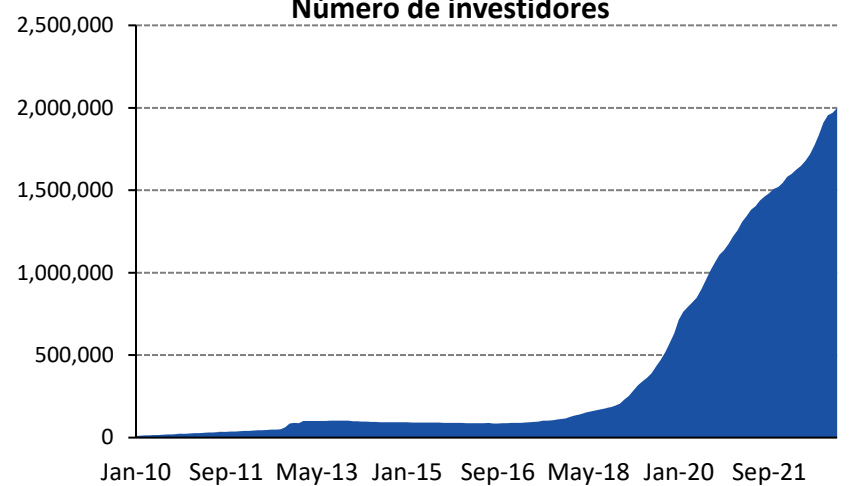
Ofertas Públicas - ICVM 400



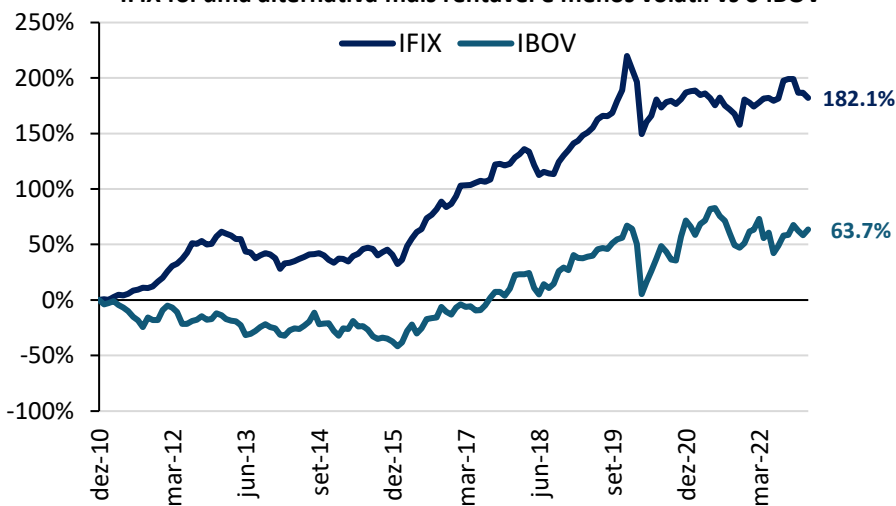
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



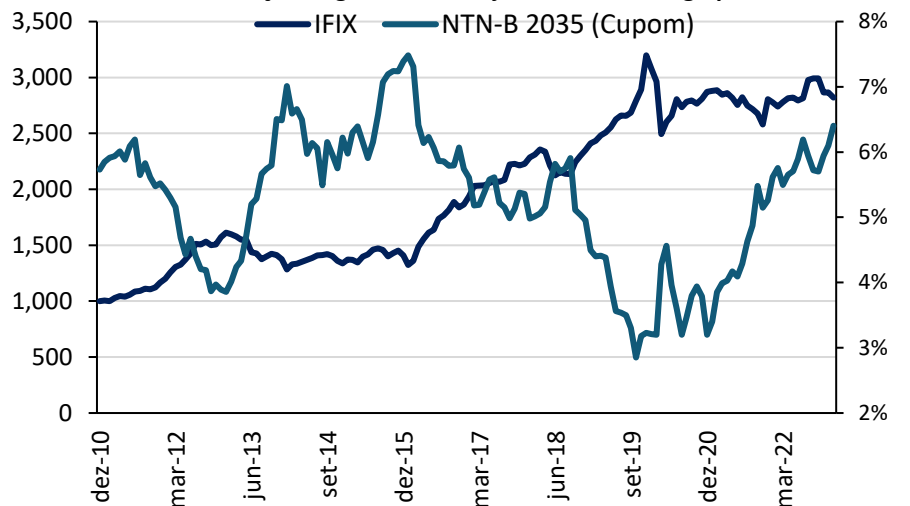
Número de investidores



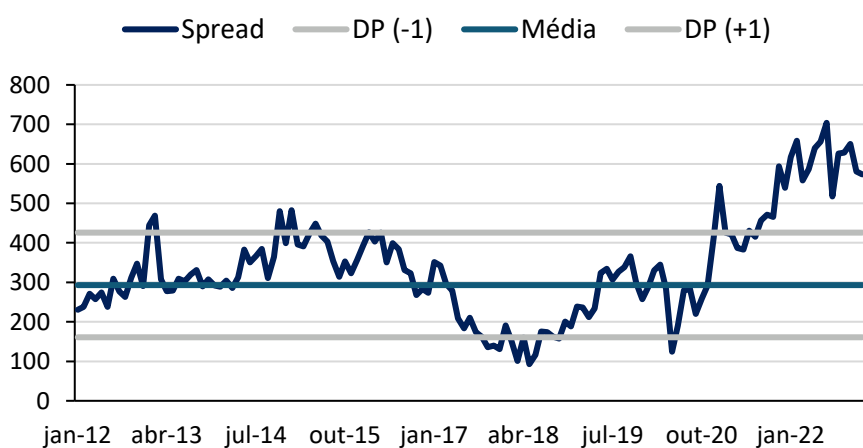
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



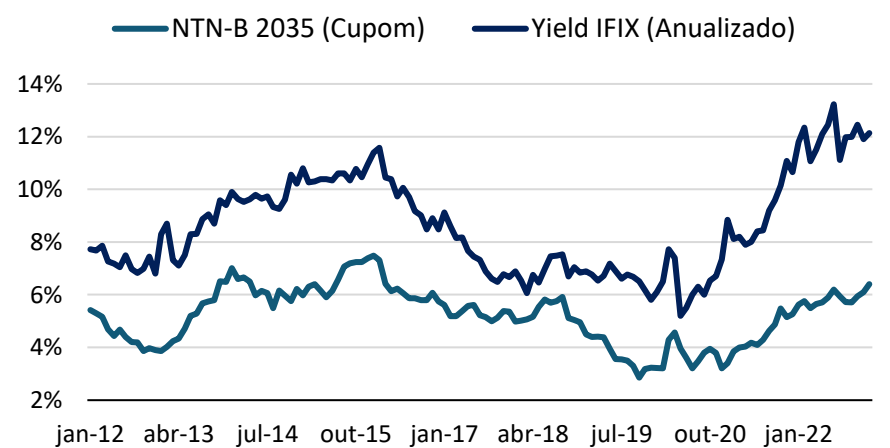
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



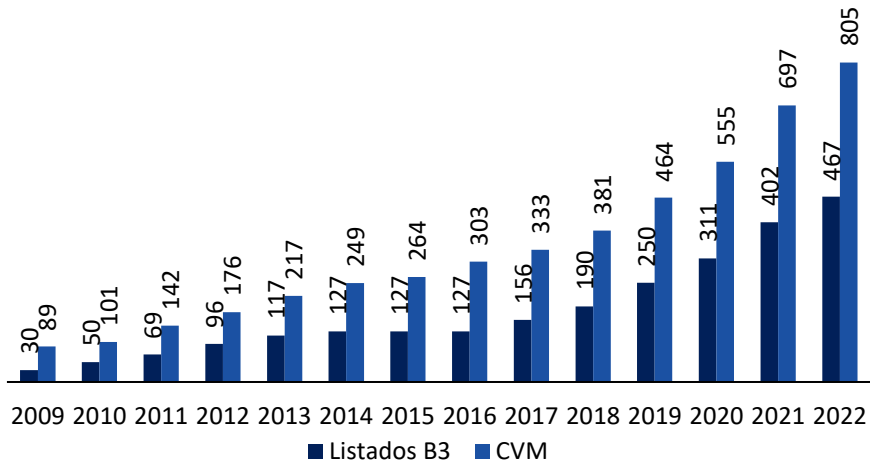
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



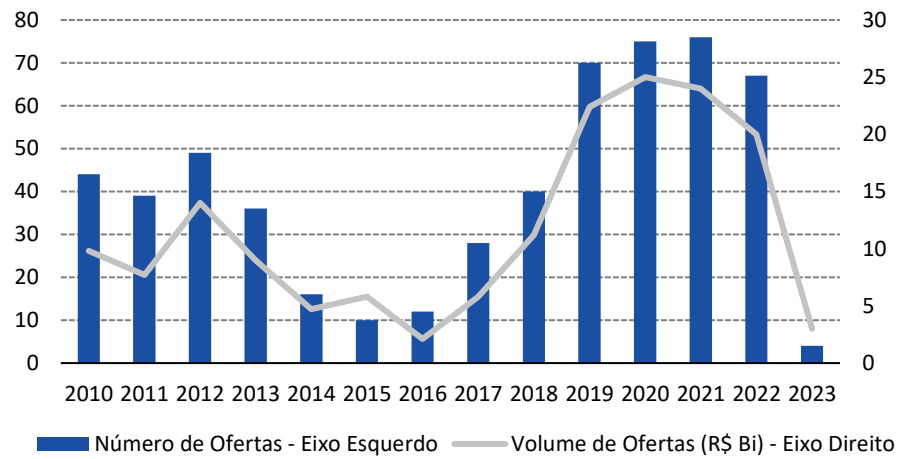
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

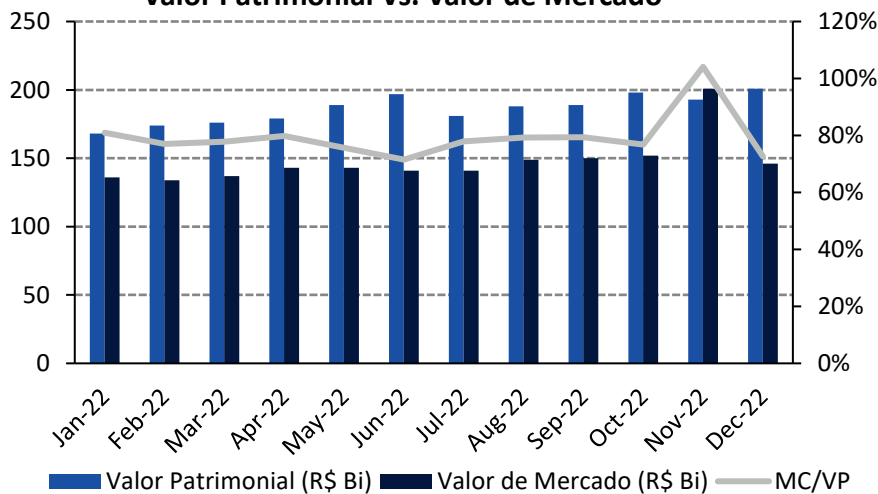
Nº de fundos listados



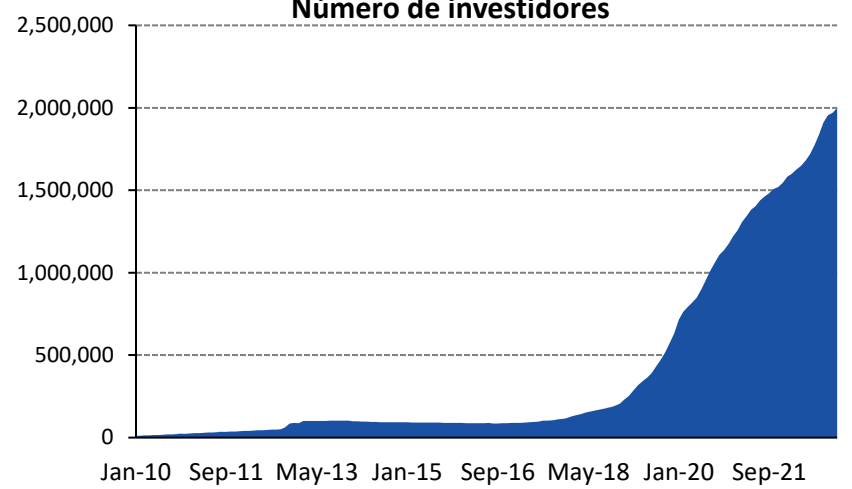
Ofertas Públicas - ICVM 400



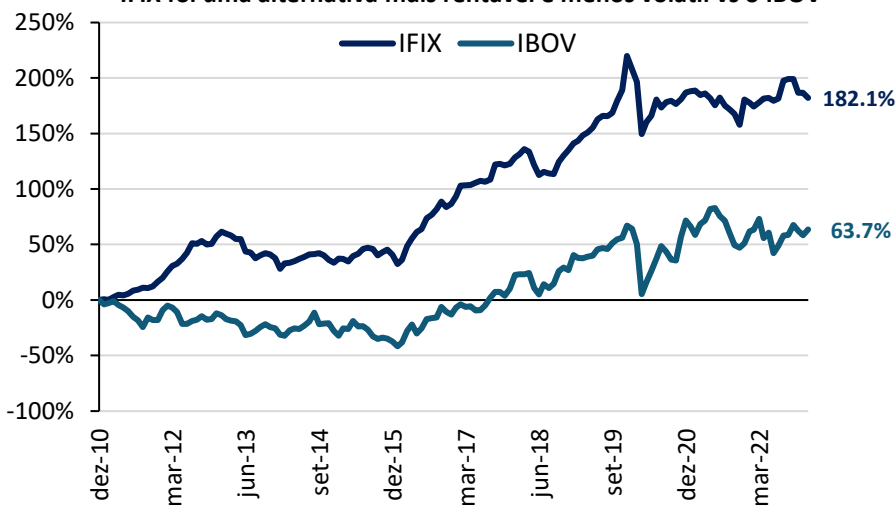
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



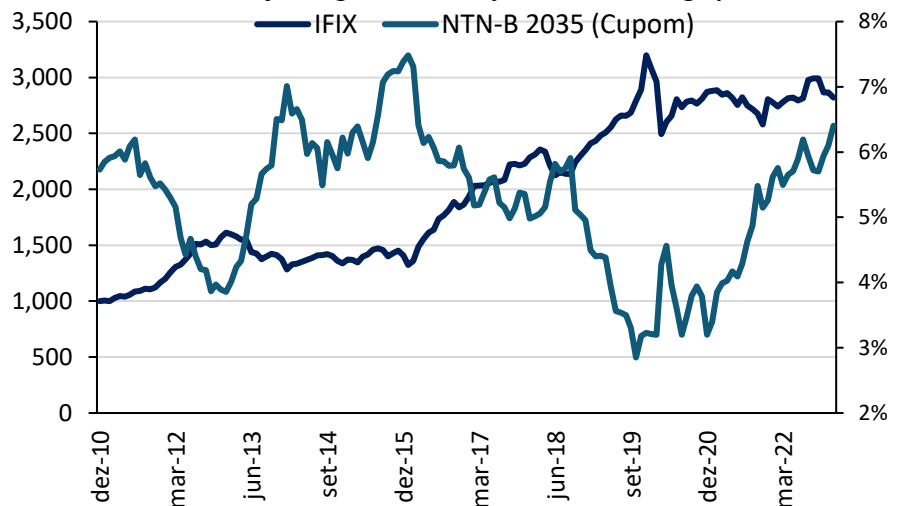
Número de investidores



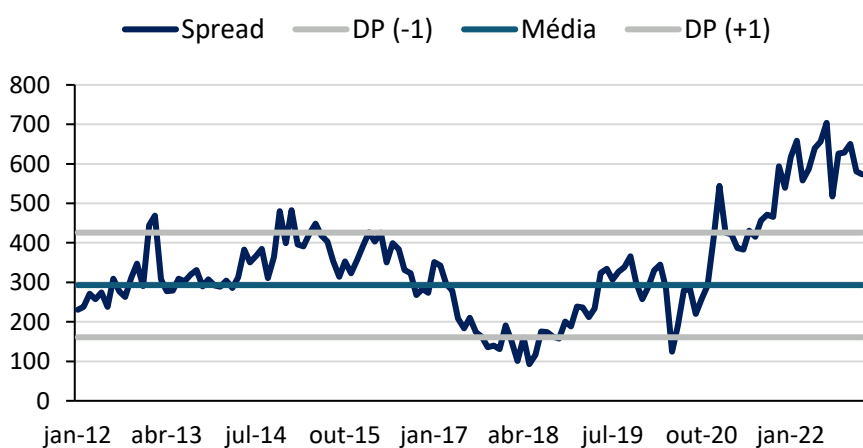
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



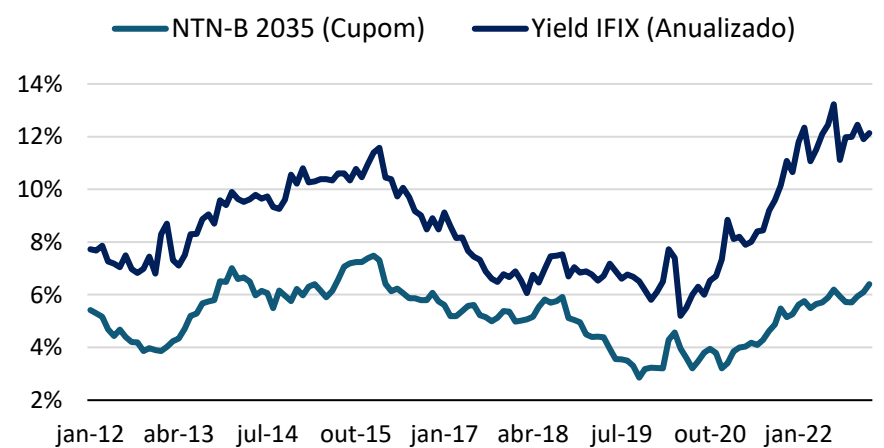
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



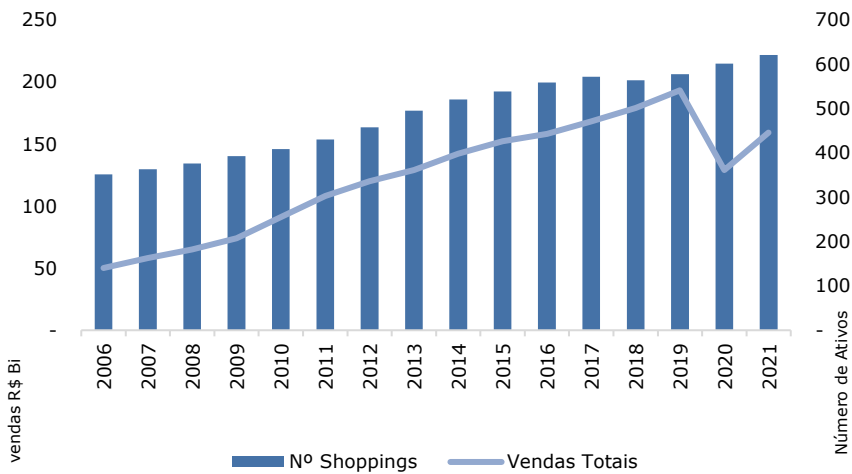
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de Shopping Centers

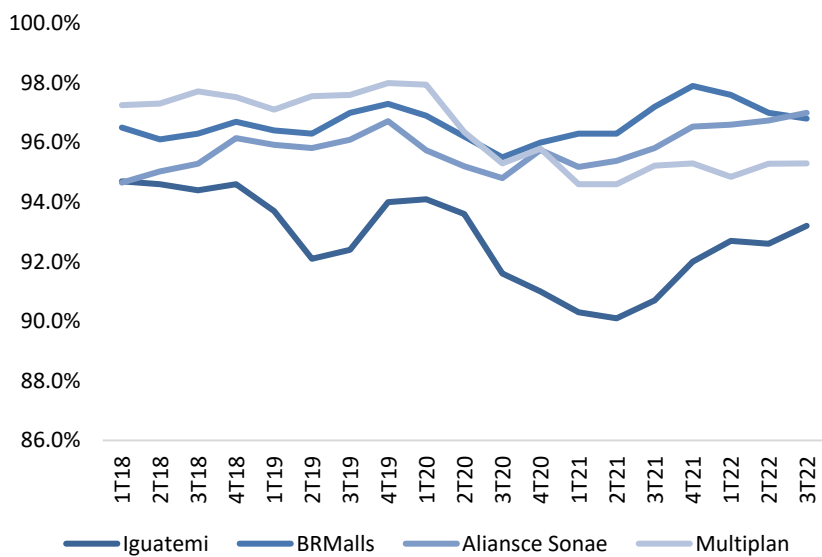
Evolução das vendas em shoppings (comparação anual)



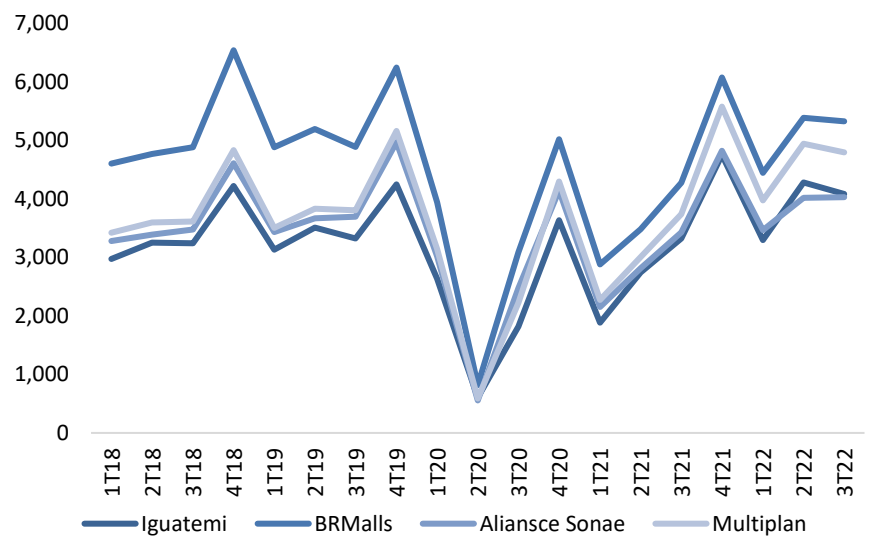
Crescimento das vendas - Shopping vs Varejo Tradicional



Taxa de Ocupação

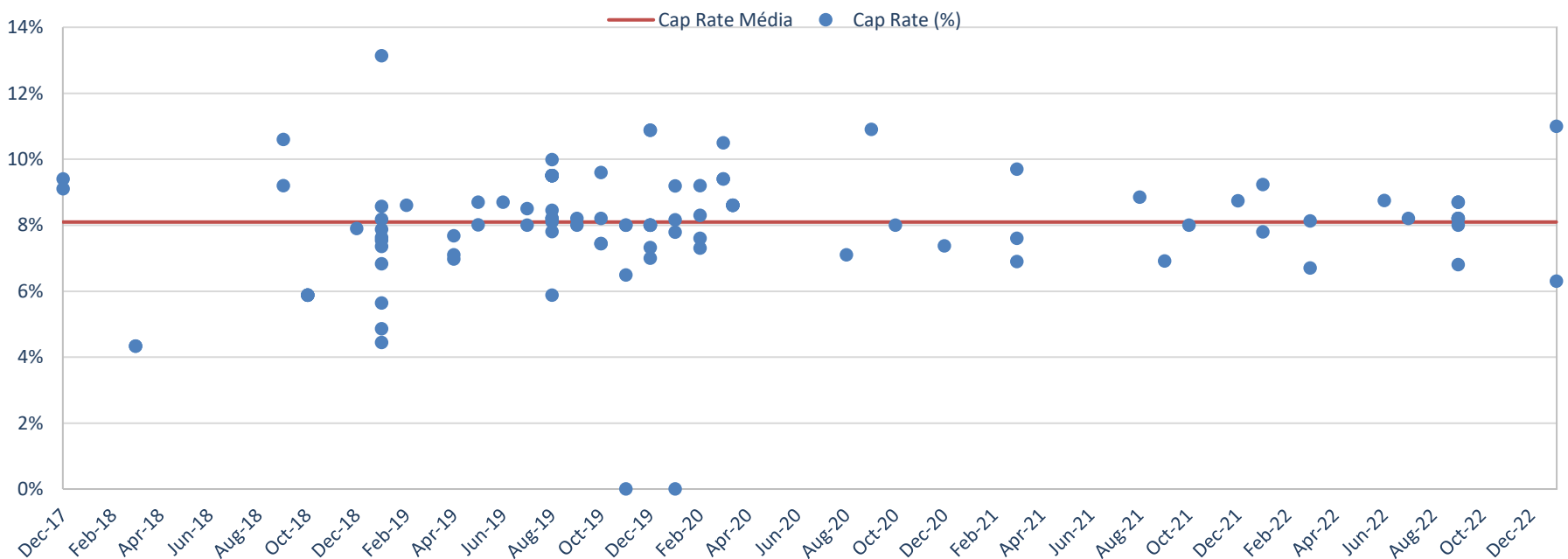


Vendas - Cias Listadas (R\$ MM)



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



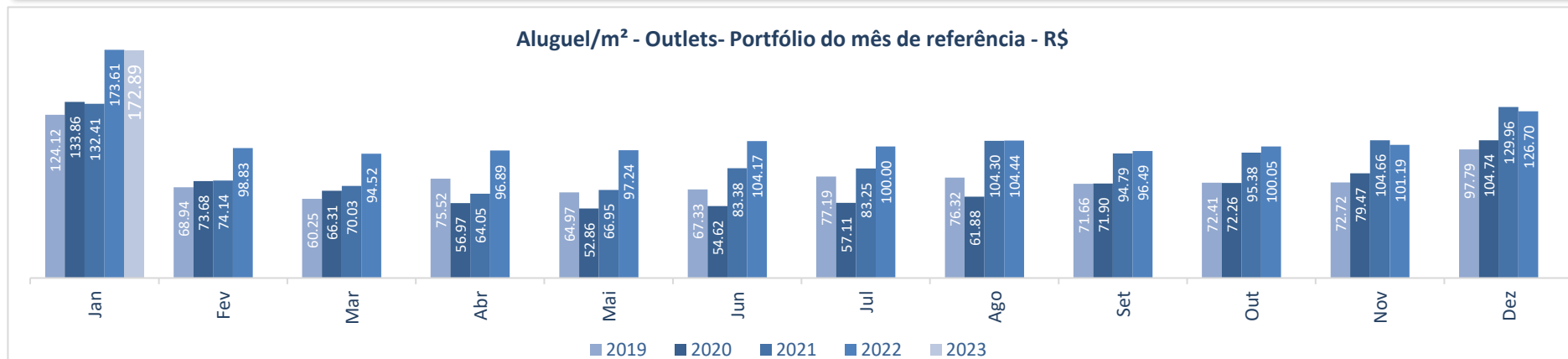
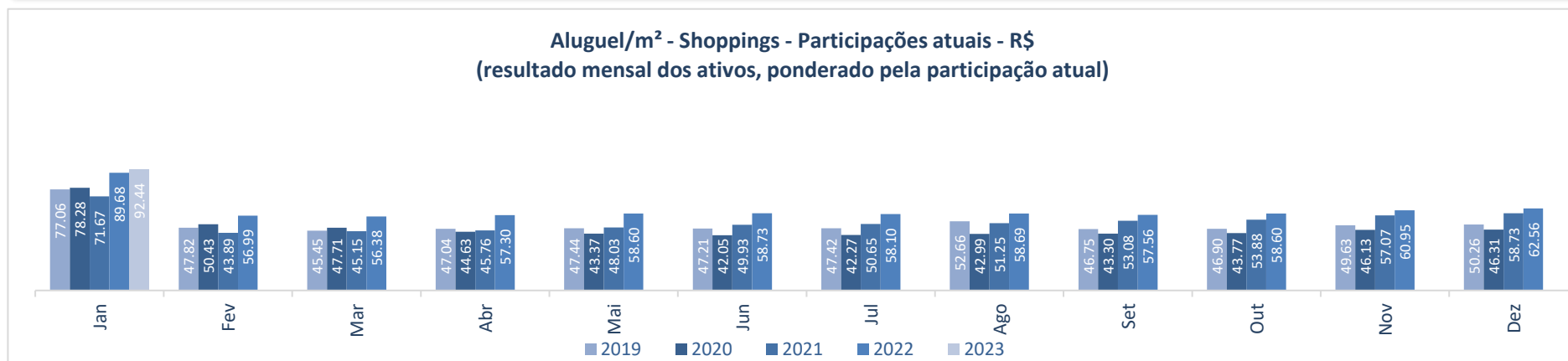
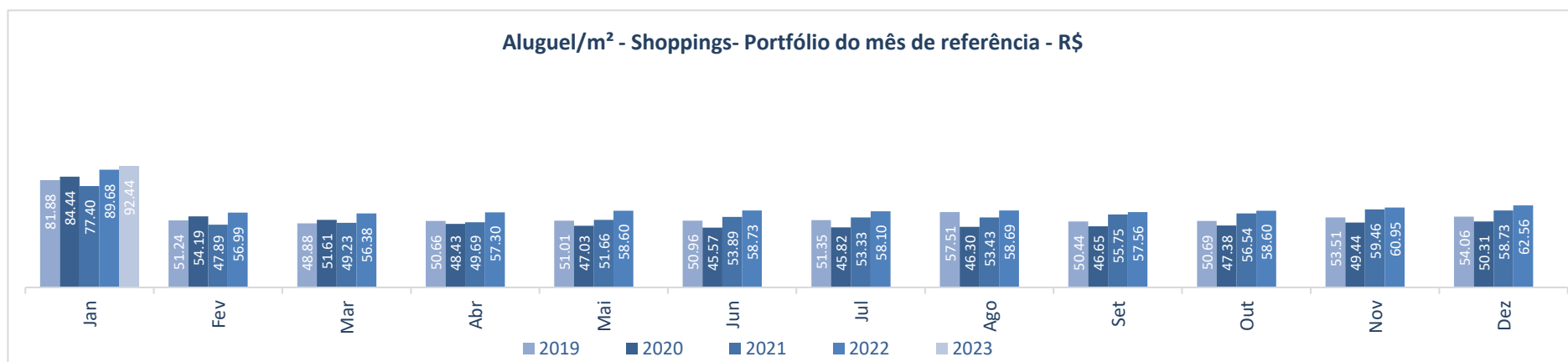
	Jan-23	Jan-22	Var (%)	Dez-22	Var (%)	Jan-23 (12M)*	Jan-23 (12M)**
Receitas Totais	14,551	12,292	18.4%	12,314	18.2%	110,709	116,923
Custos Operacionais	-1,293	-1,427	-9.4%	-1,369	-5.5%	-16,997	-17,732
NOI	13,258	10,866	22.0%	10,945	21.1%	93,712	99,191
Valor Patrimonial da Cota	14.16	13.45	5.3%	14.19	-0.2%		

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.

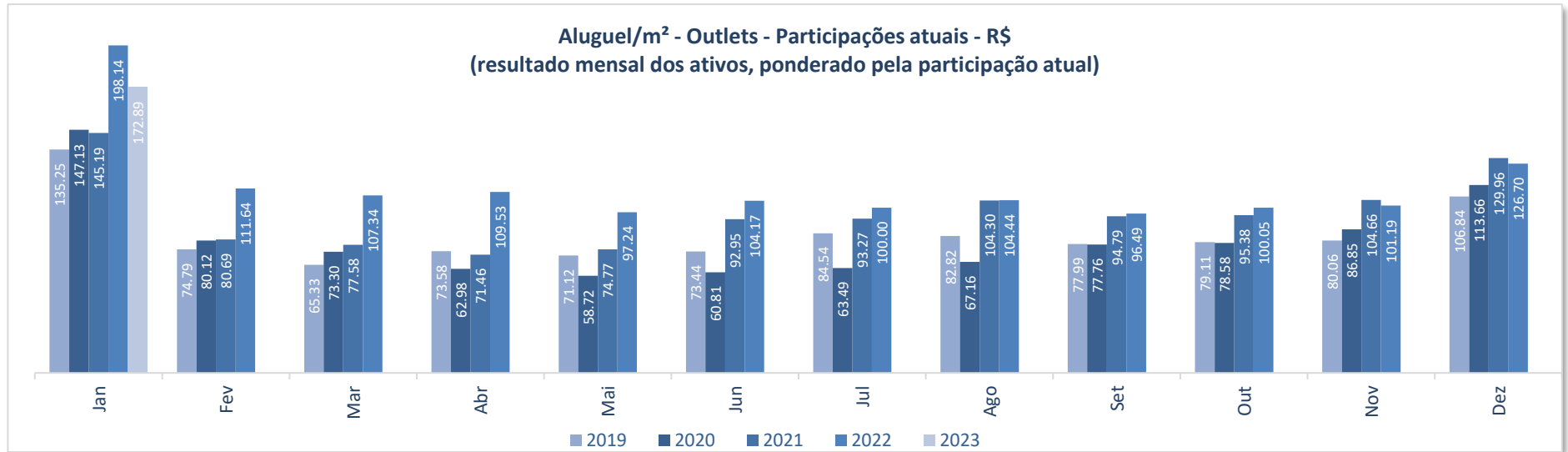
Destaques Portfólio de Shoppings:

- Aluguel em Janeiro/23 de R\$ 92.44/m² para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)
- Aluguel em Janeiro/22 de R\$ 172.89/m² para o Portfólio de Outlets (Participações Atuais)



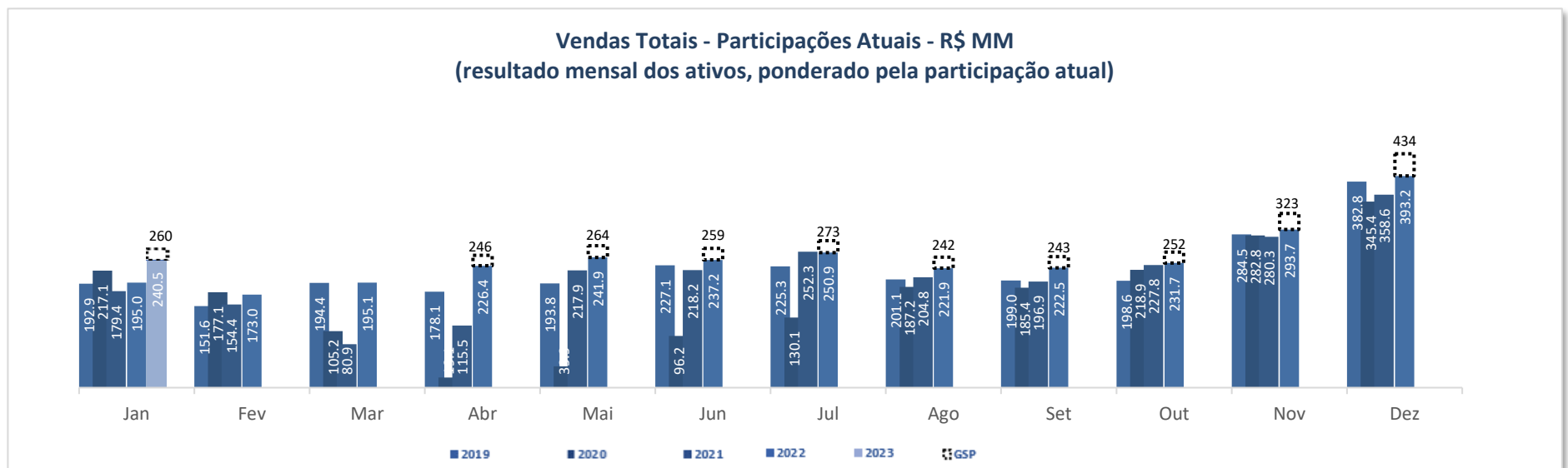
* Portfólio de ativos sem o Outlet Grande São Paulo (Barueri, Sulacap, Bonsucesso, Unimart, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro).
 ** Portfólio de ativos, com os meses anteriores ponderados pelas participações atuais (Barueri, Sulacap,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

INDICADORES OPERACIONAIS



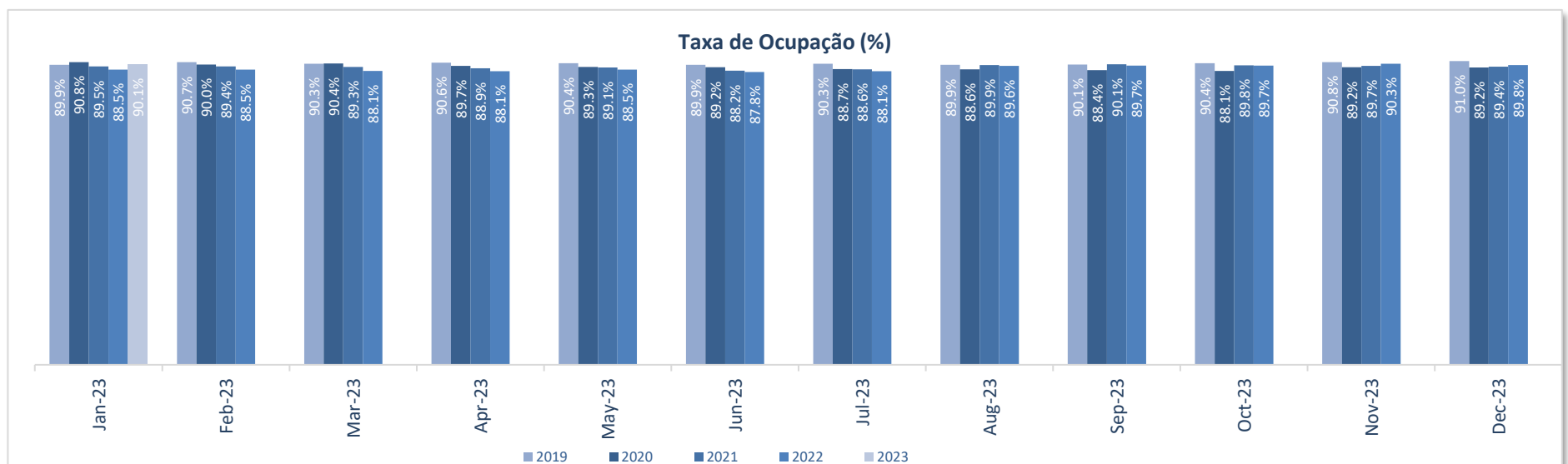
O resultado de vendas apresentado considera sempre o percentual de 100% dos ativos que faziam parte da carteira do fundo naquele mês de referência, a partir do mês de abril de 2022, é possível agora também observar os acréscimos referentes ao desempenho do Outlet Premium Grande São Paulo, que passou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

- Vendas em Janeiro/23 de **R\$ 260,5 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado em 2023 de **R\$ 260,5 MM** (Participações Atuais)
- **23.3% superior** a Janeiro/22 (Participações Atuais)
- **23,3% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2022 (Participações Atuais)
- Resultado de Vendas **31.4% superiores** ao mês de janeiro/19 (Participações Atuais)



Destaques:

- Ocupação em Janeiro/23 de **91.1%**
- **0.3 p.p** superior ao mês de Dezembro/22
- Ocupação em Janeiro/22 de **89.7%**
- **1.4 p.p** superior ao mês de Janeiro/22



* 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.

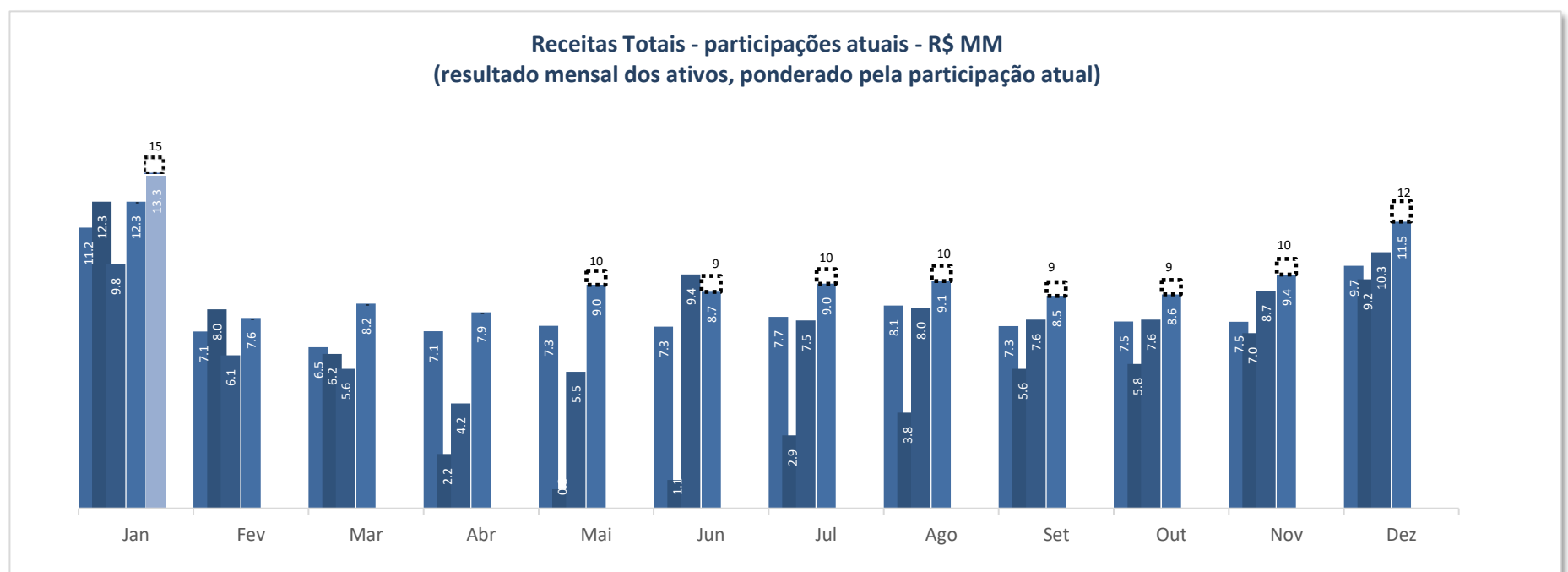
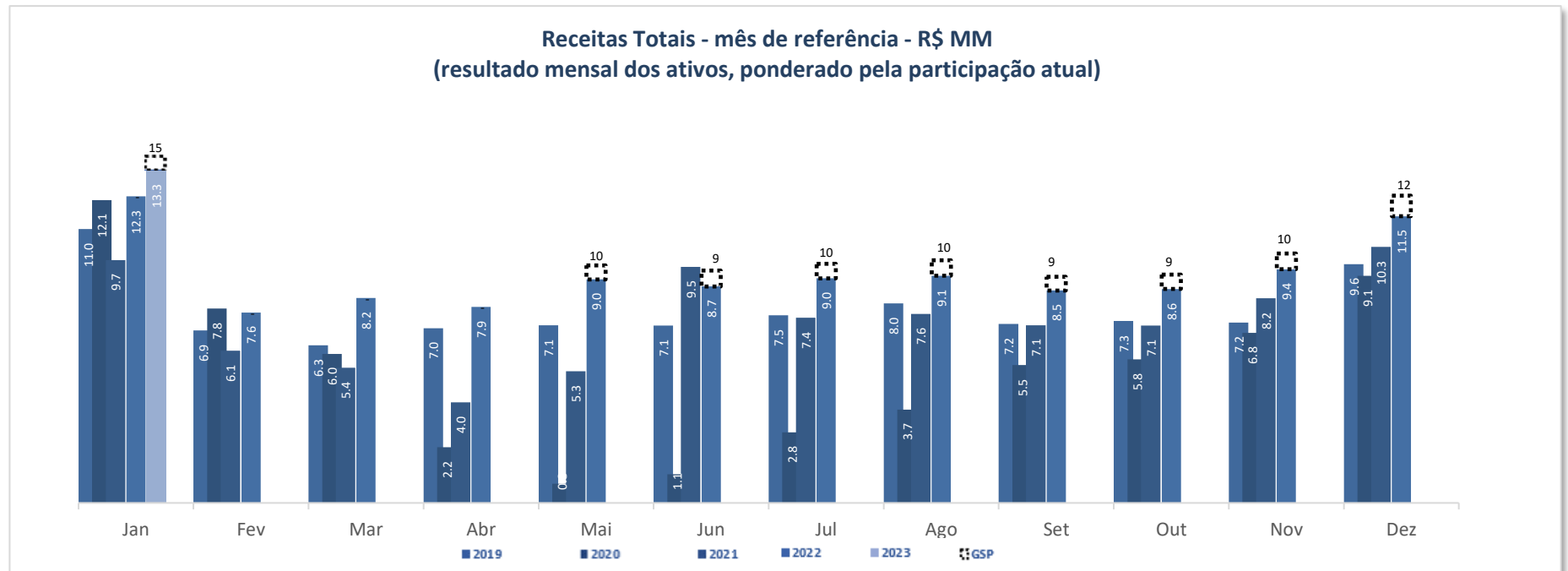
A diferença existe uma vez que o gráfico em que o título possui “Portfólio do mês de referência”, o resultado apurado seria o do portfólio de ativos naquele determinado mês, considerando a participação que o fundo possuía em cada ativo naquele respectivo mês de apuração.

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 Janeiro/23 de **R\$ 14,5 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2023 de **R\$ 14,5 MM** (Participações Atuais)
- **8,4% superior** a Janeiro/22 (Participações Atuais)
- **8,4% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2022 (Participações Atuais)
- Receitas totais **18.5% superiores** ao mês de Janeiro/19 (Participações Atuais)



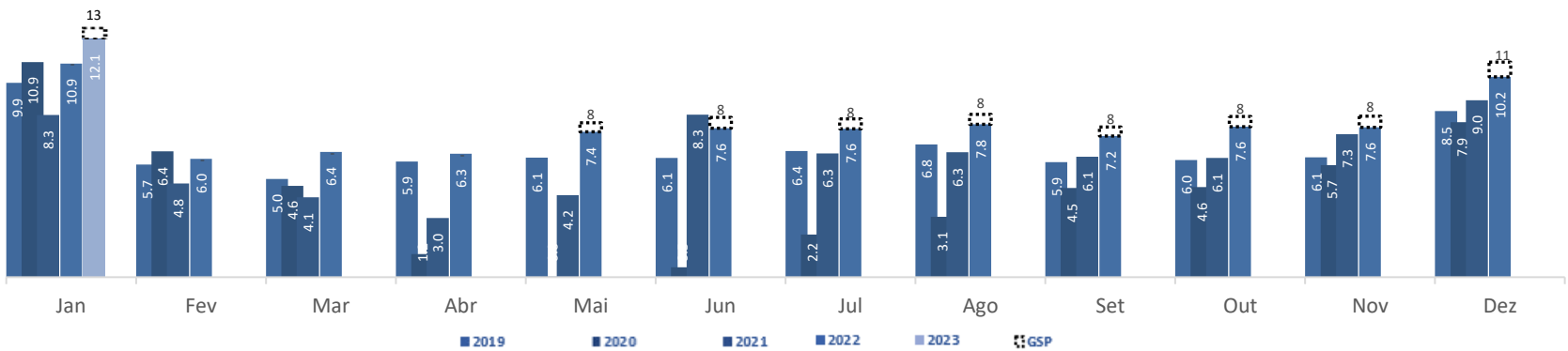
* GSP = Outlet Premium Grande São Paulo

INDICADORES FINANCEIROS

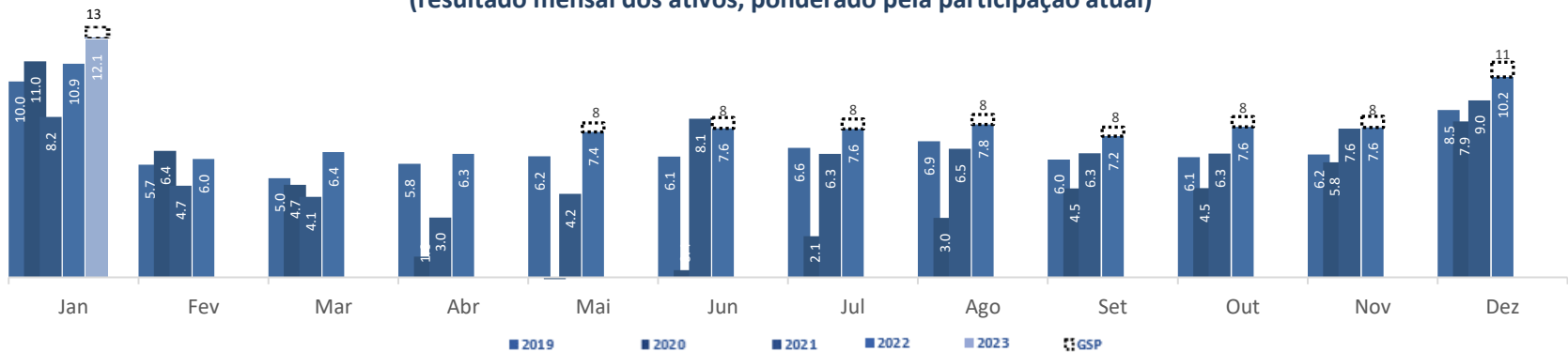
Destaques:

- NOI em Janeiro/23 de **R\$ 13,2 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 13,2 MM** (Participações Atuais)
- **11,5% superior** a Janeiro/22 (Participações Atuais)
- **11,5% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2022 (Participações Atuais)
- **21,6% superior** ao mês de Janeiro/19 (Participações Atuais)

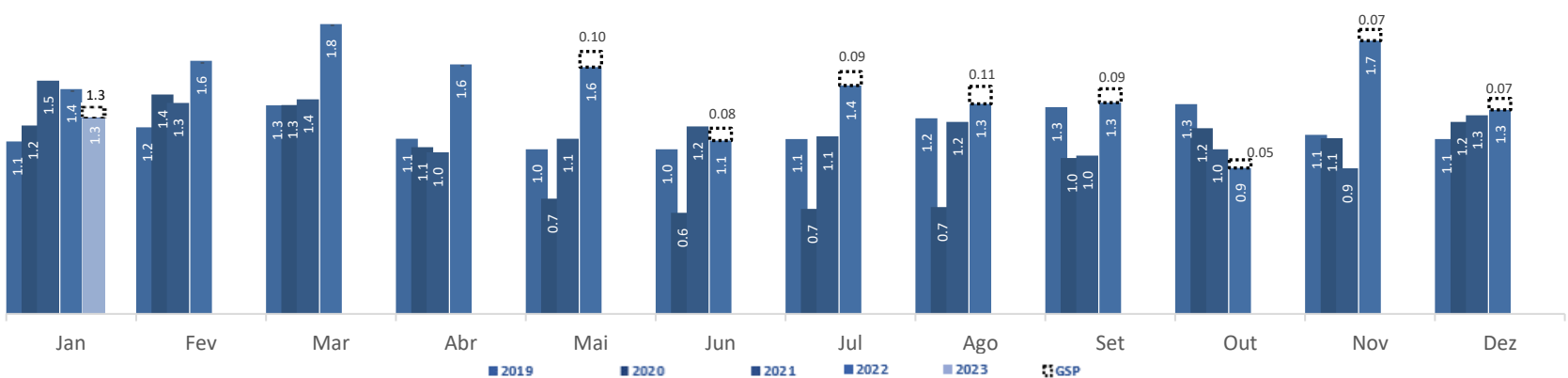
NOI - portfólio mês de referência - R\$ MM



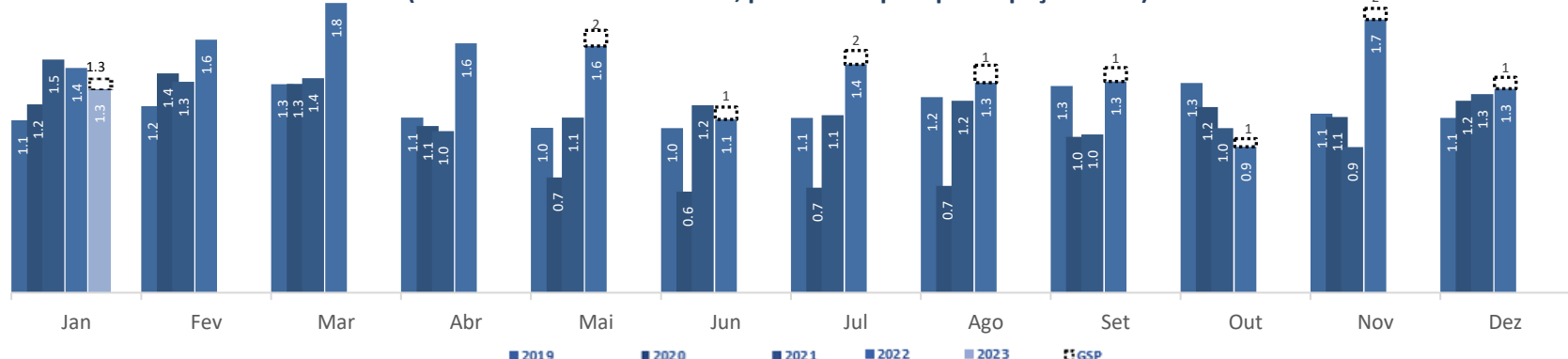
NOI - participações atuais - R\$ MM
(resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



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 **31/01/2023** os ativos e passivos do fundo estavam segmentados da seguinte forma:

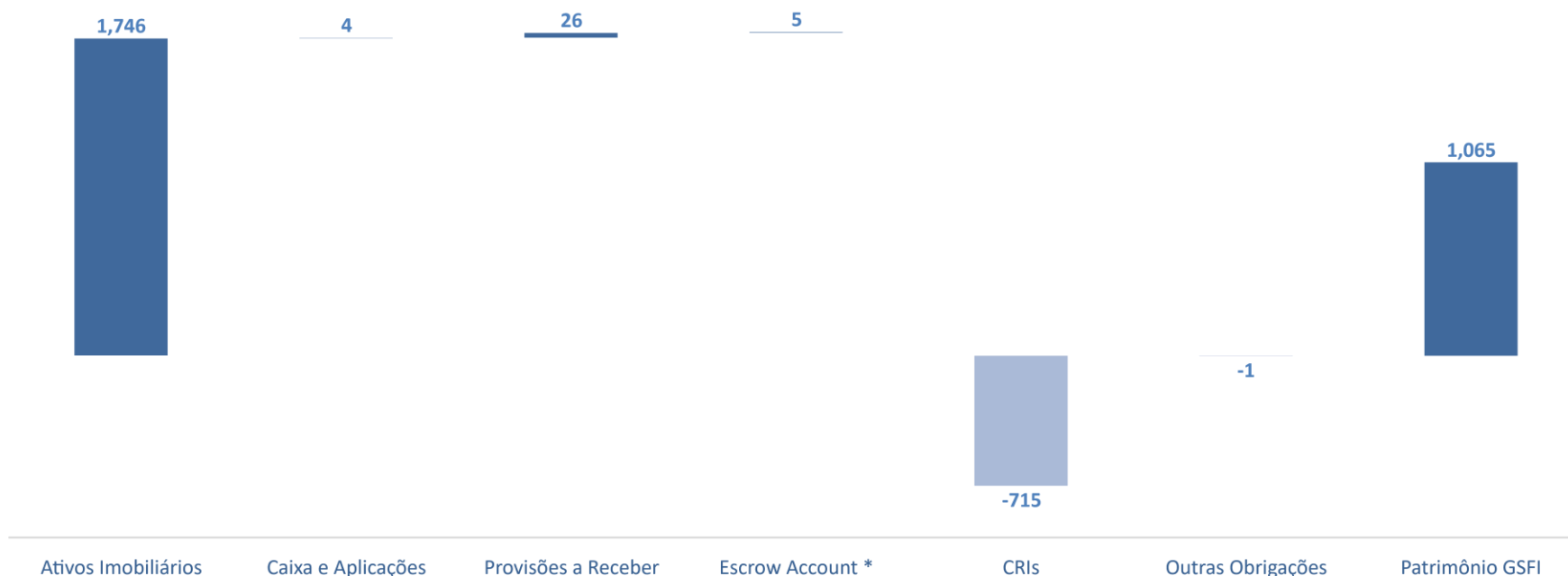
Ativos:

- 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\$ 3.7 Milhões.**
- Provisões a Receber (aluguéis a receber) - **R\$ 26.5 Milhões.**
- Escrow Account (valores retidos em conta para posterior amortização extraordinária da dívida) - **R\$ 5.0 milhões.**

Passivos:

- CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários – 236S 1E da True Securitizadora) - **R\$ 715.5 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.

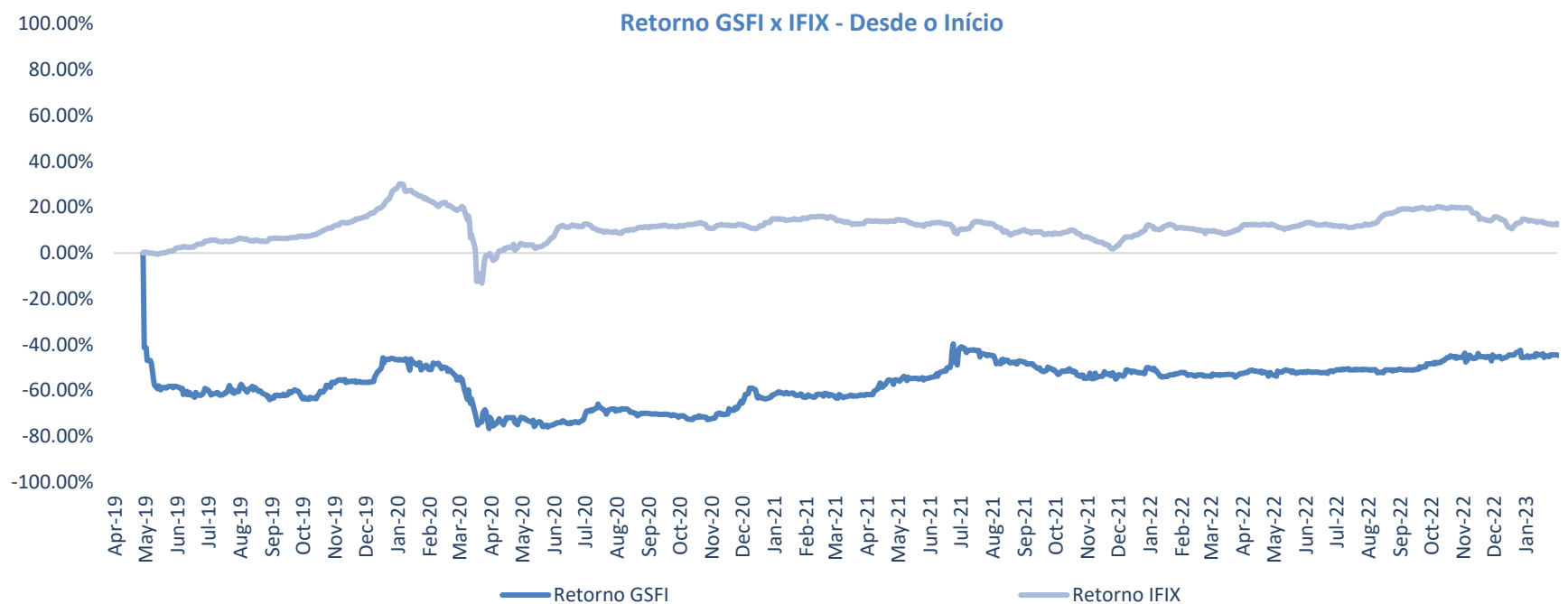
Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a)	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo (R\$ MM)
236	True Securitizadora	20G0800227	IPCA + 5%	10 anos	22/07/2020	19/07/2032	715.46

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

GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em Janeiro de 2023, as cotas do GSFI11 tiveram uma valorização de 2,00% em relação ao mês anterior, sendo o fechamento mensal de R\$ 5,10 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões, com um volume médio diário de R\$ 59,6 mil.

	Aug - 22	Sep - 22	Oct - 22	Nov - 22	Dez - 22	Jan - 23
Volume Negociado (R\$ 000)	1,736.13986	10,005.54083	2,387.68274	397.35941	2,902.85594	1,312.65698
Média Diária (R\$ 000)	75.48	476.45	119.38	19.87	138.23	59.67
Giro (%)	0.51%	2.80%	0.64%	0.10%	0.77%	0.34%
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	341,399,537.44	357,191,146.00	375,990,680.00	383,510,493.60	375,990,680.00	383,510,493.60
Quantidade de Negócios	48,970.65	47,060.51	44,945.00	43,768.03	44,153.96	53,282.00
Valor da Cota	4.54	4.75	5.00	5.10	5.00	5.10



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	

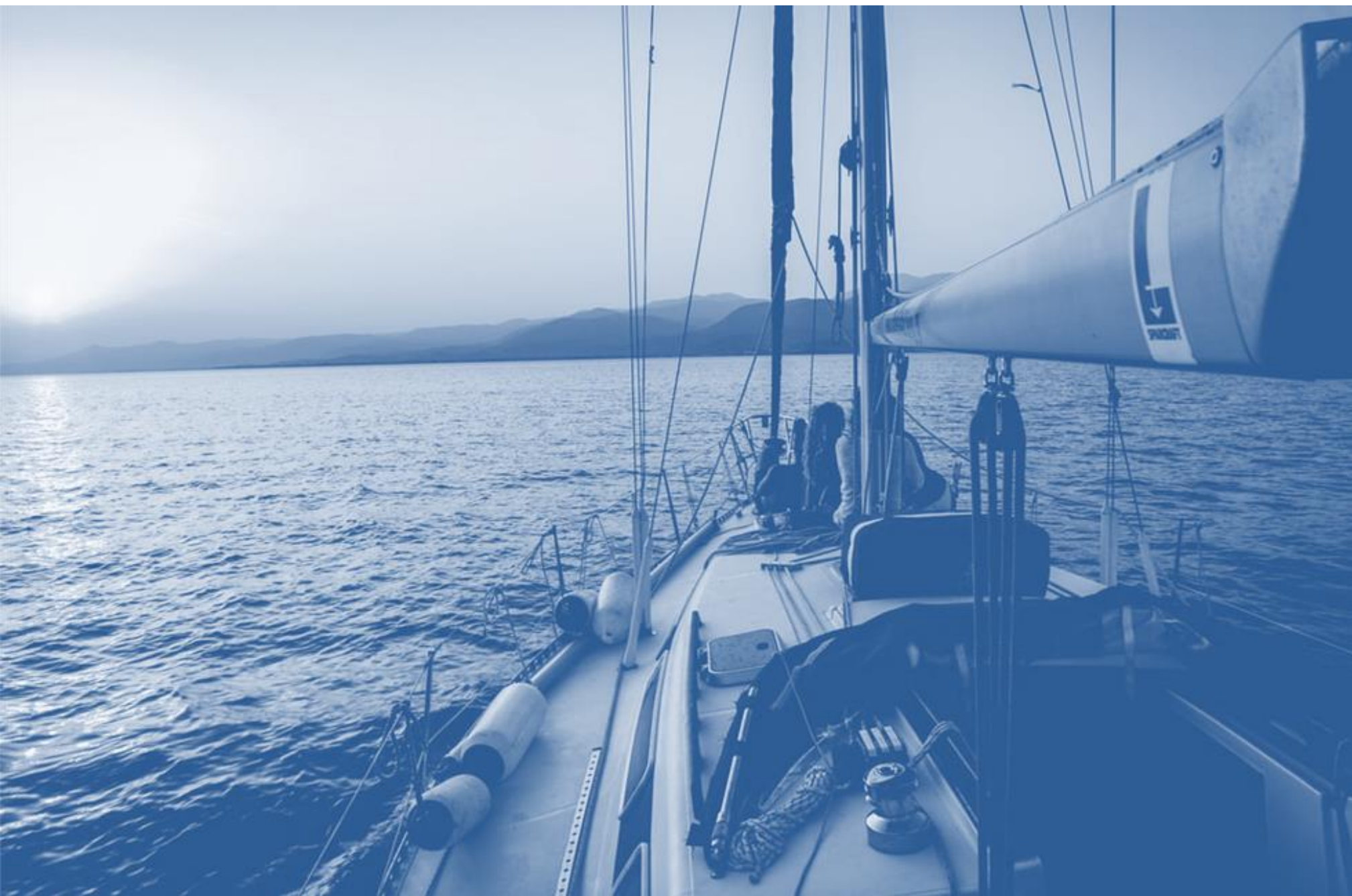
GLOSSÁRIO


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

