



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 Fevereiro de 2023



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 5.11**

Dividend Yield (Últimos 12 meses)<sup>1</sup>:  
**0%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 14.14**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 406,904**

Valor de Mercado:  
**R\$ 384,262,475**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 22,605**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 1,063,395,612**

Quantidade de cotistas:  
**7,082**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**R\$ 0**

Dividend Yield<sup>1</sup>:  
**0%**

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 28/02/2023.

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

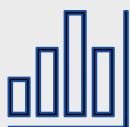
O “GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

**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 do fundo GSFI, temos no mês de fevereiro um dos mais fracos do ano para o varejo de Shopping Center. Mesmo assim, quando comparamos com o ano passado, as vendas do portfólio apresentaram alta de 12.20%. Quando a comparação é contra 2019 foi de 35.04%. O impacto é sentido diretamente no resultado dos ativos do fundo, sendo que nos 2 primeiros meses do ano de 2023 o NOI acumulado foi 15.85% superior quando comparado aos dois primeiros meses do ano passado.

#### INDÚSTRIA DE FIIS



- IFIX apresentou variação **negativa** de **0.45%**.
- Aumento do **descompasso** entre os preços dos FIIs e a economia real.
- Fundos de Shopping apresentando performance **negativa** de **1.8%**.

#### INDÚSTRIA DE SHOPPING CENTERS



- Crescimento** nas vendas dos shoppings em Fevereiro de **3%** quando comparado ao mês em 2022.
- Ticket Médio de compras em Shoppings de **R\$ 140.93**, valor médio das lojas de rua de **R\$ 85.66**.
- Crescimento** no fluxo de **12%** quando comparado ao mesmo período de 2022.

#### INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS



- Aumento nas vendas do portfólio de **35.04%** 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 Fevereiro sendo **18.11%** 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\$ 7.9 milhões** no mês de Fevereiro.

#### GSFI11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo estável, com **média de R\$ 22.6 mil por dia** no mês de Fevereiro.
- Fechou o mês com **7.082** cotistas.

#### ALOCAÇÃO (% Ativos<sup>1</sup>)



- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira de Shoppings e Outlets:
 

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

<sup>1</sup> 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

No mundo, ações caíram 2.5%, Dívida Corporativa -2%, fundos imobiliários -4%. Depois de dois meses seguidos de -0,1%, o CPI americano subiu 0,5% em janeiro, lembrando que a inflação pode não estar dominada ainda: as taxas de dez anos do Tesouro americano subiram de 3.51% para 3.92% e há previsões de taxas de política acima de 5.4% em agosto.

Uma conclusão rápida da Guerra da Ucrânia, desfavorável a Putin, resultará em dividendos de paz e desinflação. O prolongamento deste conflito deixará orçamentos e preços sob pressão. A expectativa de inflação americana de dez anos, que terminou 2022 a 2.29%, fechou fevereiro em 2.65%. Tenhamos fé em que o mercado, em sua multidimensional sabedoria, já tenha resolvido o xadrez 4D de Rússia, China, Europa, Estados Unidos, Coreia do Norte, Taiwan, Irã, Putin, Trump e todos os alinhados e não-alinhados ao redor do globo.

Com a alta de juros, o dólar se fortaleceu 2.7% contra seus pares (3.2% contra o real, fechando a 5.24). As commodities caíram 3%, notadamente ouro (-5%), petróleo (-2%) e cobre (-3%).

No Brasil, o curto mês de fevereiro viu a vitória moral do Presidente contra o Banco Central no caso dos juros altíssimos, com diversos setores da economia alertando para o efeito deletério sobre os custos financeiros das empresas. Mesmo assim, o Planalto resolveu pelo recuo tático, respeitando por ora a independência do Banco Central, e as taxas de mercado não cederam, nem na NTN Longa (IPCA+6.36%) nem no DI 2026 (12.74%).

Contra a queda de juros existe o vento de proa externo (reza antiga lenda que a NTN Longa tem que render 4% acima do TIPS, que fechou fevereiro a 1.55%) e, também, o ruído interno, que evita o real se apreciar como é devido. Também existe o erro de cálculo cometido a partir dos 5.77% de IPCA do ano passado, obtidos com a desoneração dos combustíveis: o núcleo do IPCA fechou o ano mais perto de 9% e, à taxa corrente (janeiro e fevereiro) anualizada e dessazonalizada de 5.5%, parece que só agora começa a haver redução efetiva da pressão inflacionária.

O caso Americanas, em que se suspeita de fraude, abriu uma temporada de recuperações judiciais e renegociações de dívida corporativa. Com o risco de crédito, o índice de debêntures ANBIMA caiu 1.7% em janeiro (0.6% pela Americanas apenas) e mais 0.6% em fevereiro. A variante DI do índice, que é imune ao risco de juros e até dezembro passado rendia regularmente CDI+2%, fechou fevereiro dando 91% do CDI nos últimos 12 meses. O custo de crédito para novas emissões de empresas nota "A" por 5 anos terminou o mês a CDI+2.4%; há um ano, ele estava a CDI+1.6%.

Os ativos de risco sofreram com a pressão sobre as suas classes globais e com a parcela de mazelas nacionais: o Ibovespa recuou 7.5% (bolsas de emergentes ex-China -5%).

No Brasil, o Presidente esbraveja contra os juros; nos Estados Unidos, o governo promete contramedidas fiscais para qualquer efeito negativo que o FED possa ter sobre a atividade e o emprego; na China, uma geração de tecnocratas da Economia deverá ser trocada por políticos fiéis a Xi Jinping no próximo Congresso Nacional do Povo. Em todo o mundo, o sistema de proteção automática da moeda por um banco central independente está em cheque e os mandatários, ocupados com um jogo mais complexo do que o piloto automático de 1989-2001, tomam coragem para investigar os méritos do mecanismo e testar alternativas. A inflação, afinal, em todo e qualquer lugar, é um problema político.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

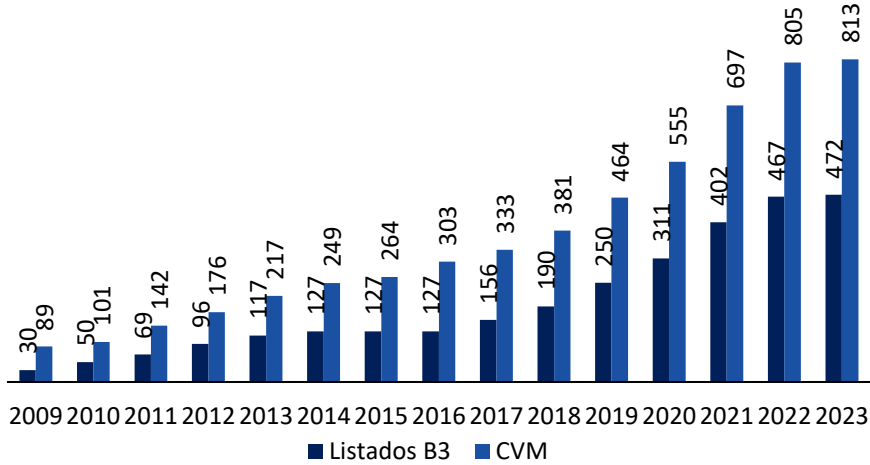
A cota do fundo General Shopping & Outlets do Brasil teve variação positiva de 0,20% no mês de Fevereiro, quando comparado ao fechamento do mês de Janeiro. Esse efeito diminui o *gap* entre cota mercado e cota patrimonial, no entanto, o patamar de desconto que o fundo possui na relação preço/valor patrimonial continua elevado em 36.14%.

O mês de fevereiro usualmente costuma ser ruim para o varejo, temos em fevereiro além do feriado de carnaval, um número mais reduzido de dias corridos. Sendo assim, usualmente por esses 2 fatores, o resultado de vendas costuma ser inferior nesse começo de ano, o que não foi diferente para o portfólio do GSFI.

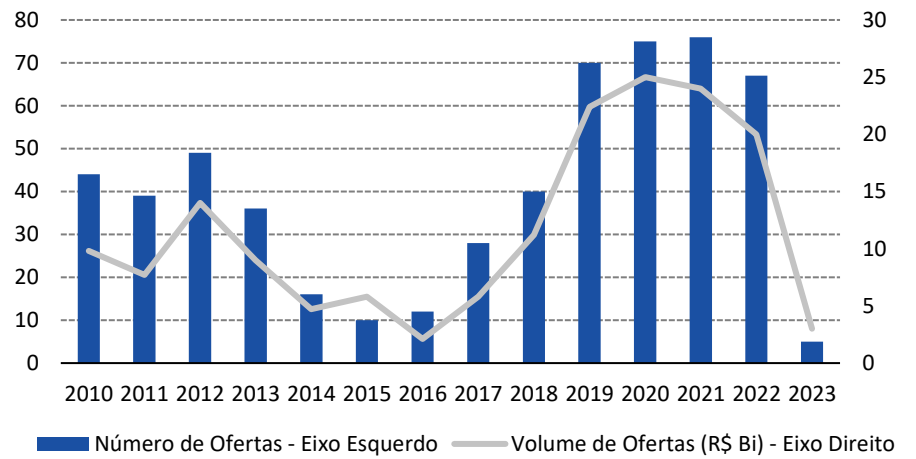
Do ponto de vista do portfólio do GSFI, os ativos seguem apresentando performance superior a do ano passado e de 2019. Em fevereiro de 2022, uma boa parte da população ainda não havia completado o esquema vacinal, mesmo assim, já é possível traçar uma boa base de comparação, uma vez que as medidas restritivas estavam chegando a fim.

**Indústria de FII**

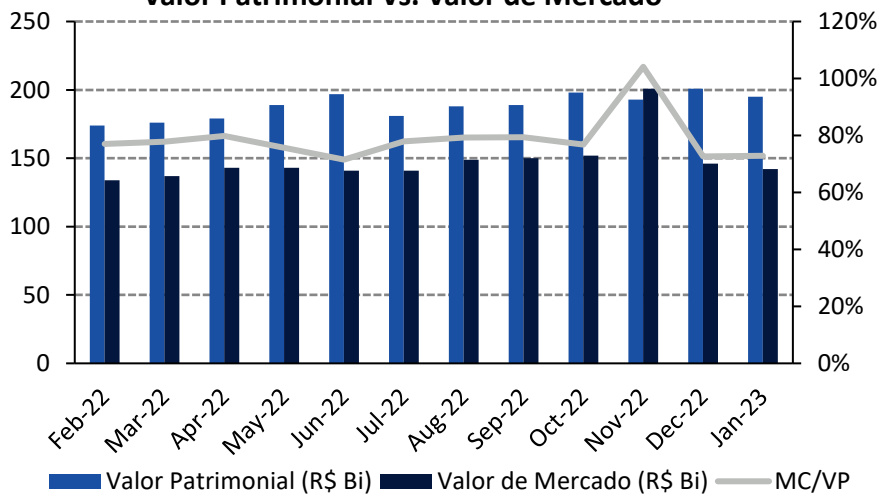
**Nº de fundos listados**



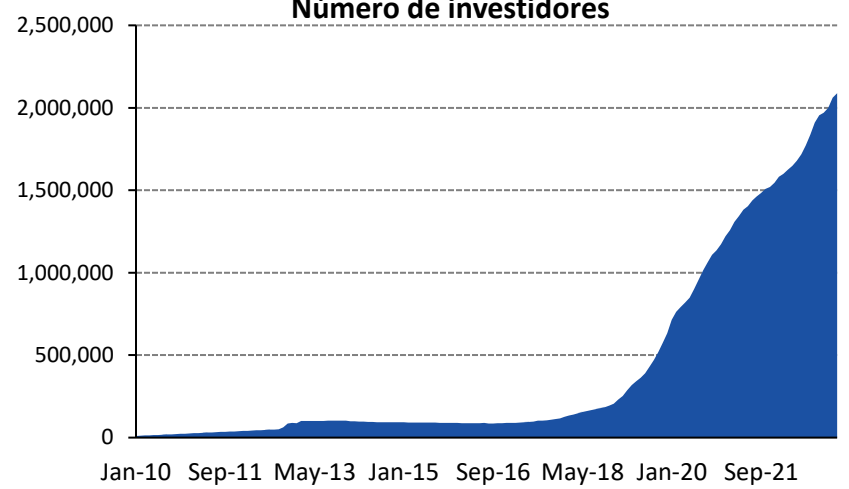
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



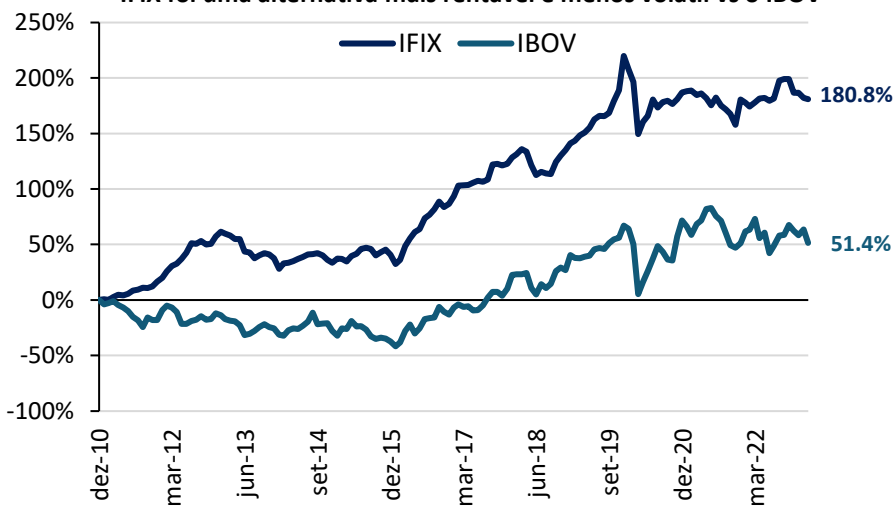
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



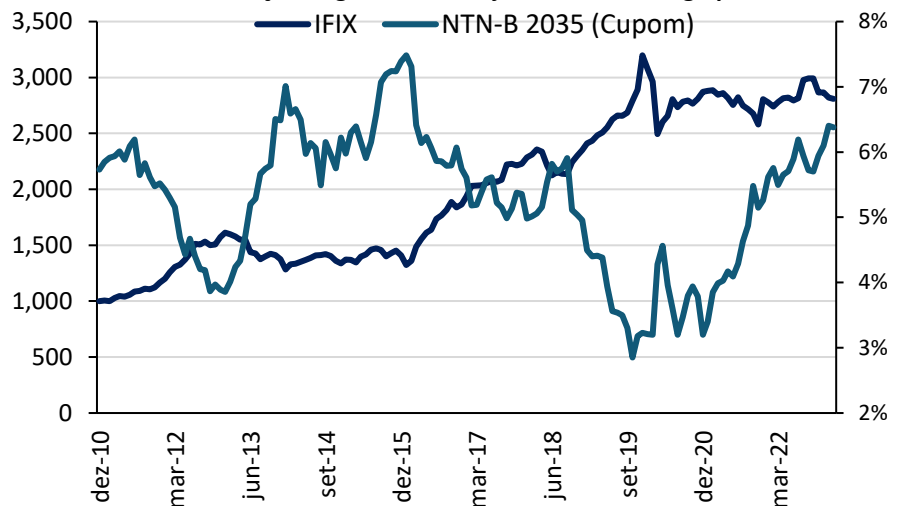
**Número de investidores**



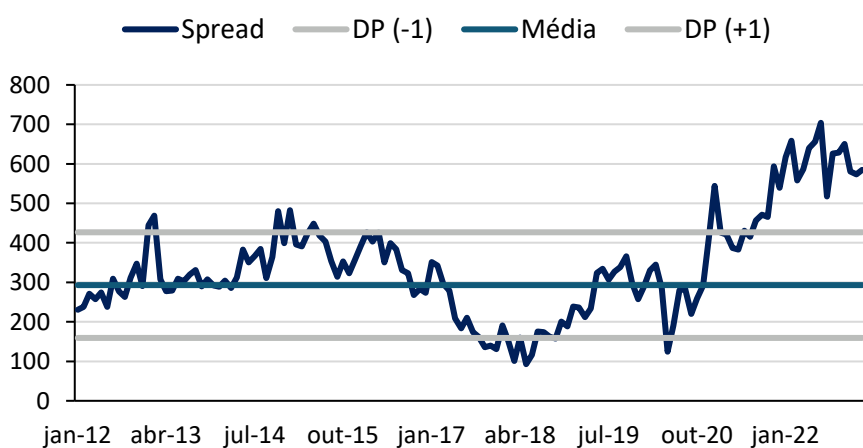
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



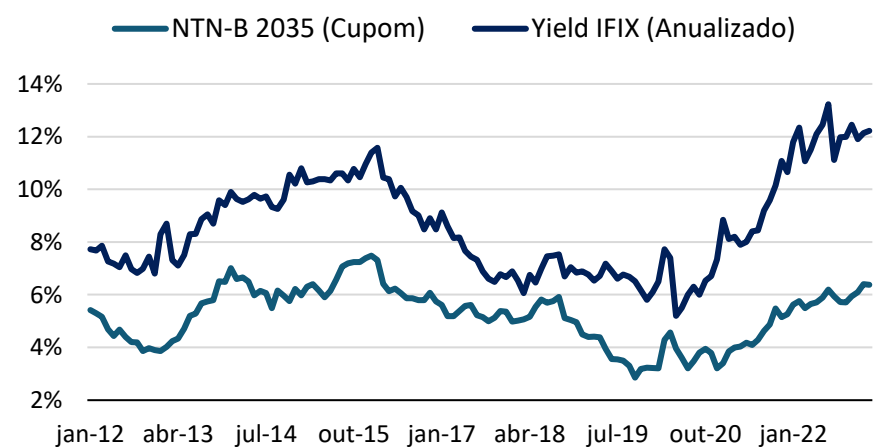
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**



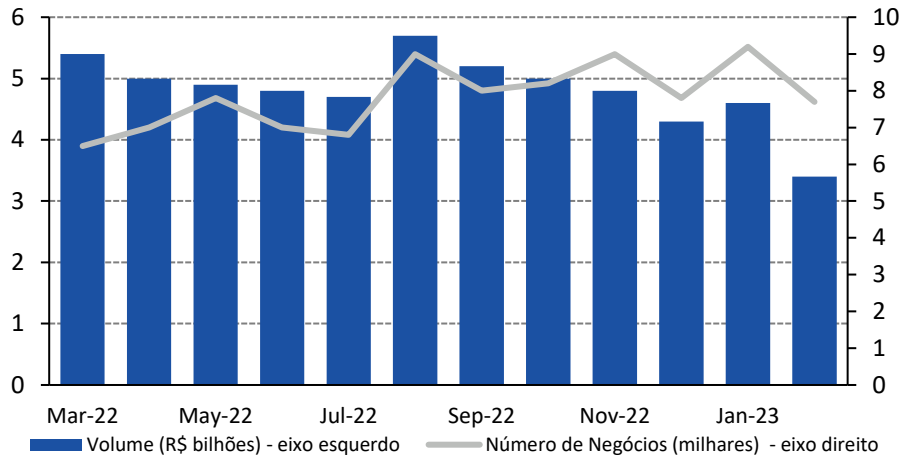
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



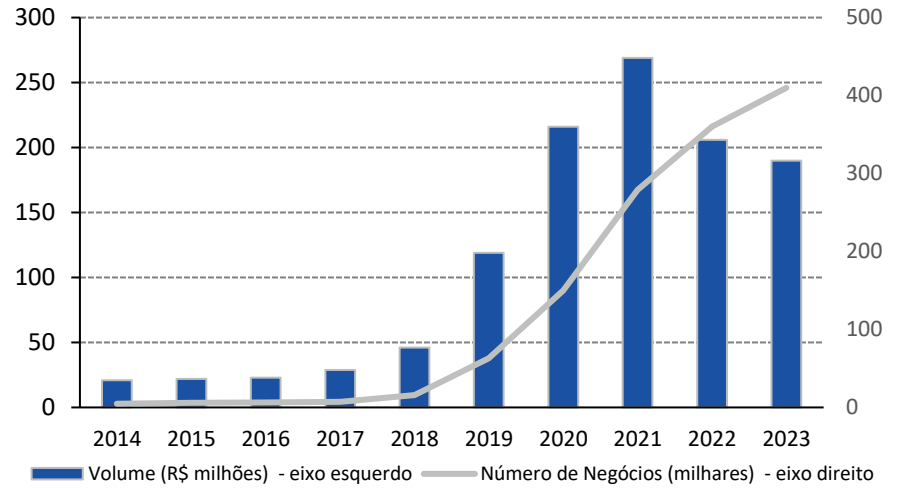
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

**Indústria de FII**

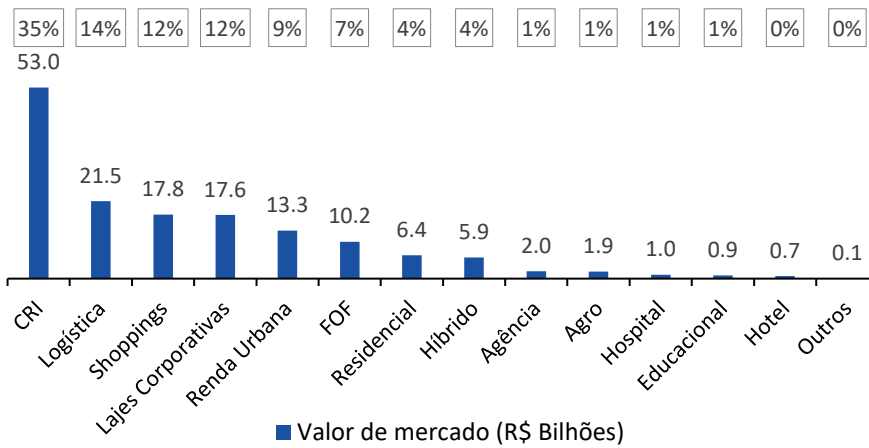
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



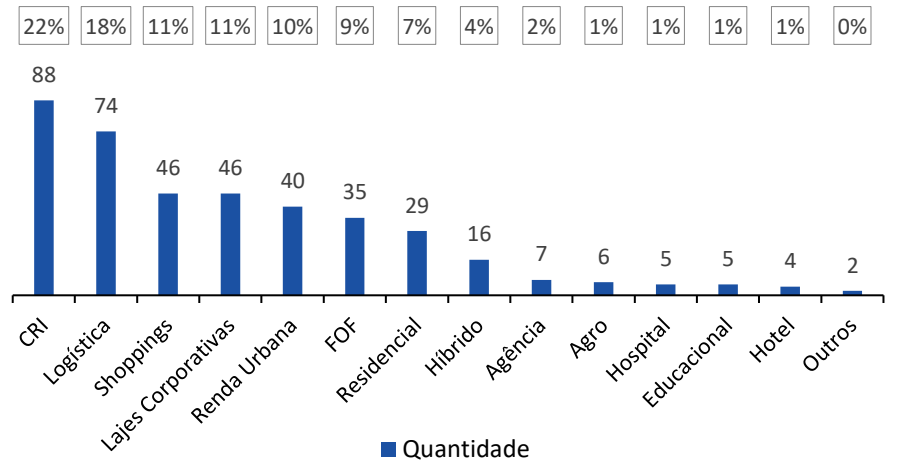
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



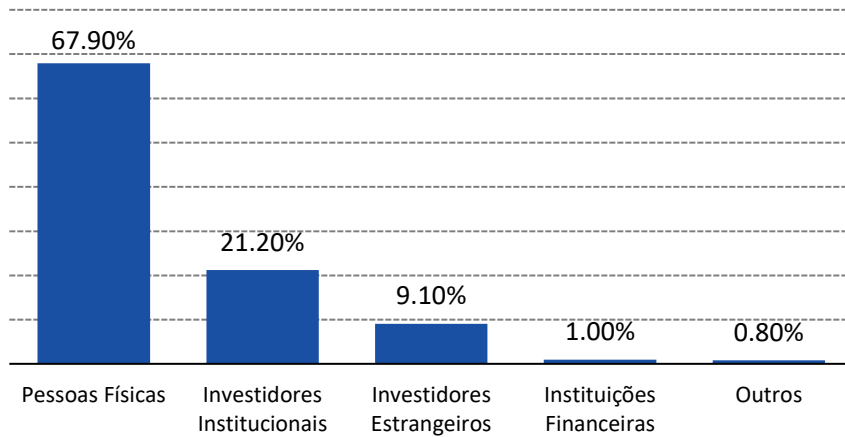
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



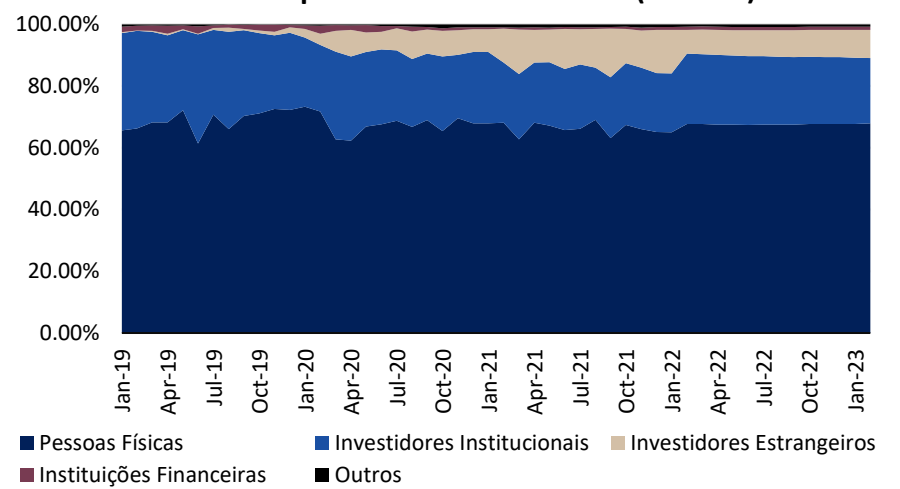
**Quantidade de FIIs listados**



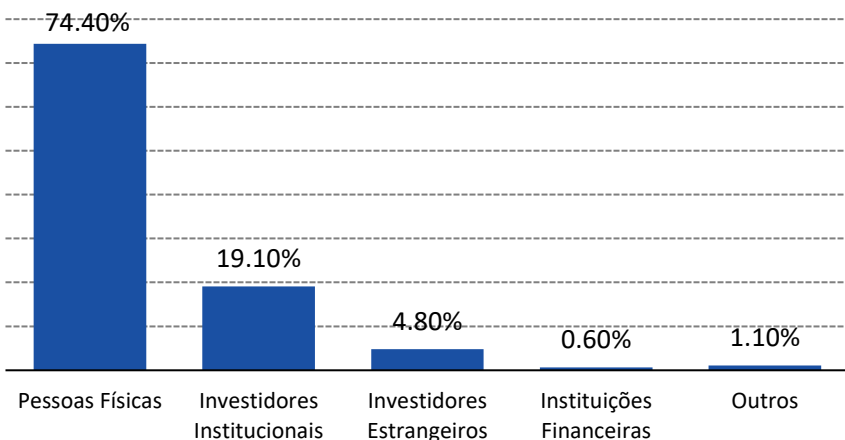
**Volume Negociado (%)**



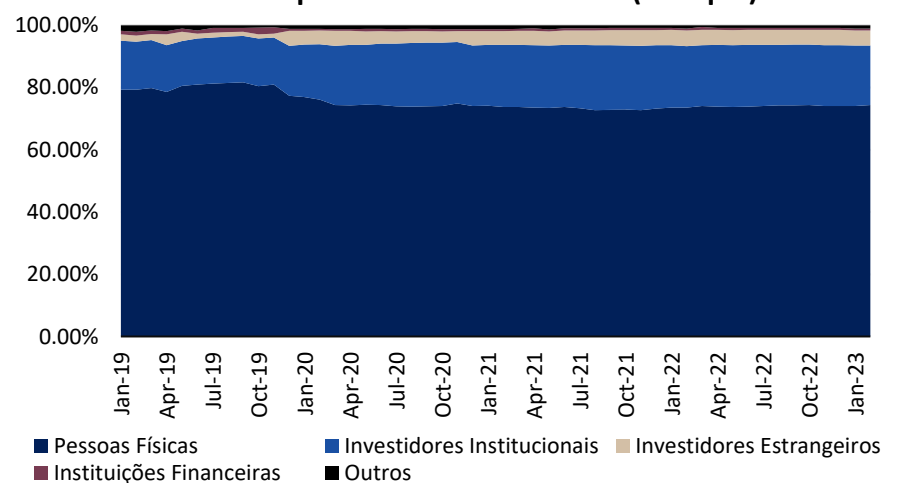
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**





**Indústria de Shopping Centers**

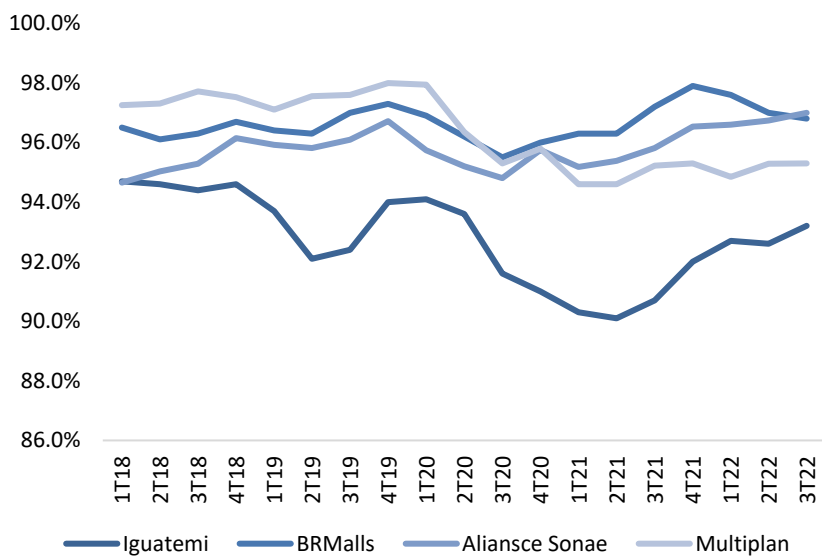
Evolução das vendas em shoppings (comparação anual)



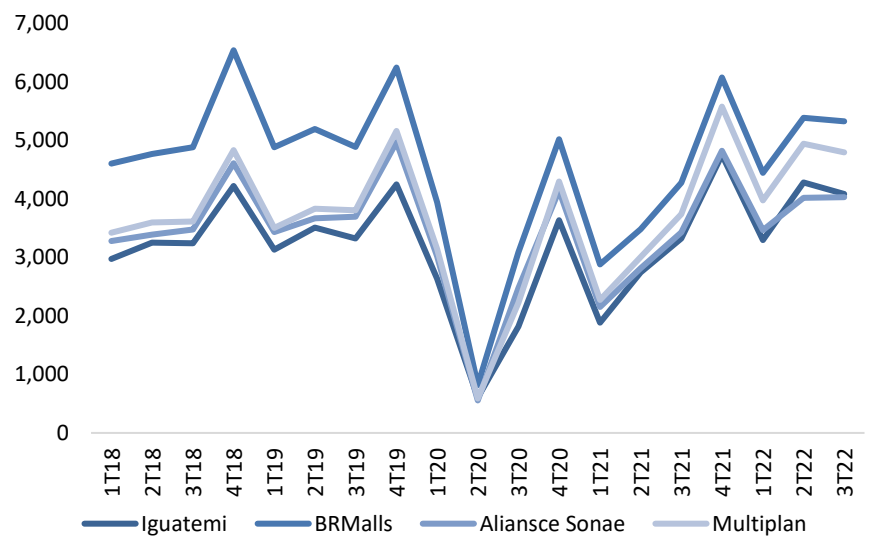
Crescimento das vendas - Shopping vs Varejo Tradicional



Taxa de Ocupação

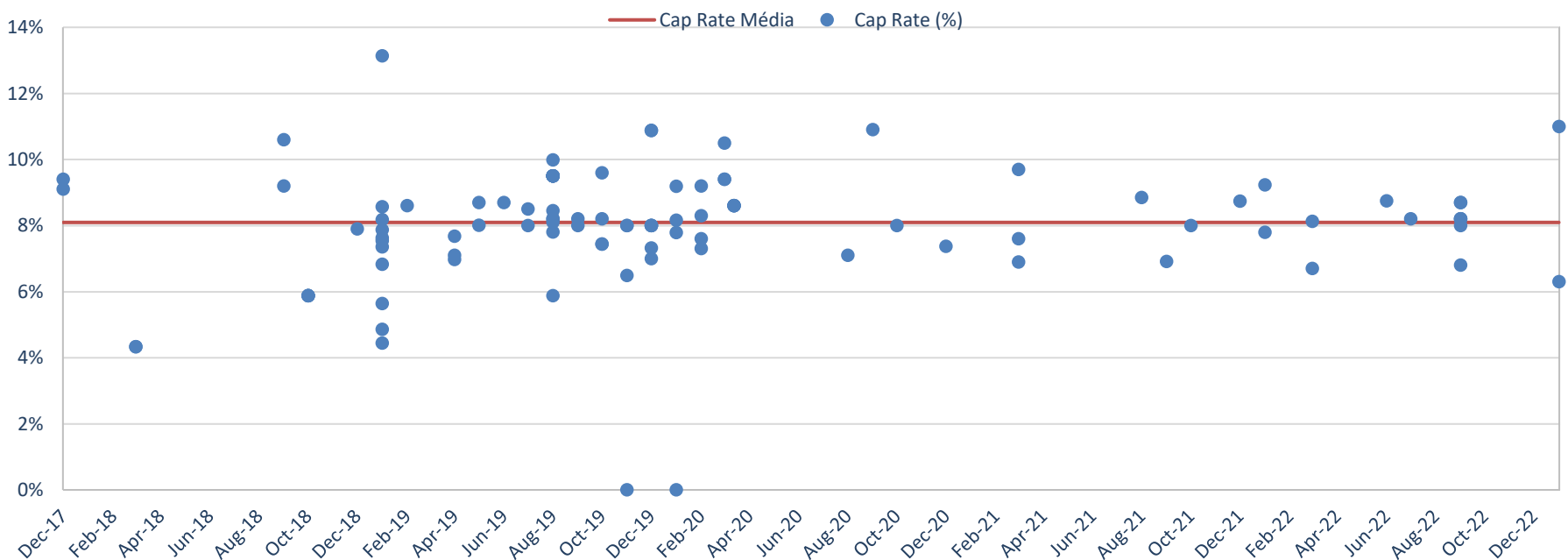


Vendas - Cias Listadas (R\$ MM)



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



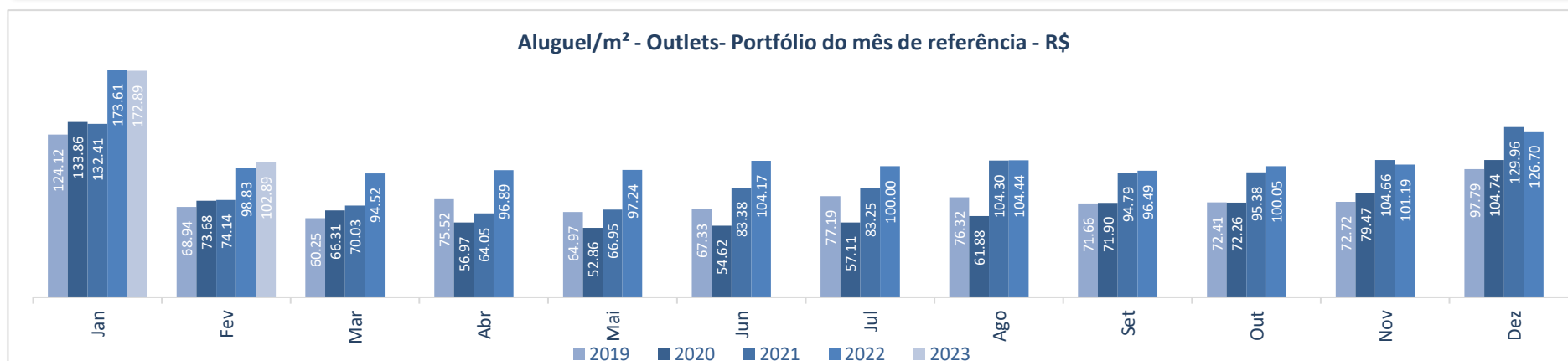
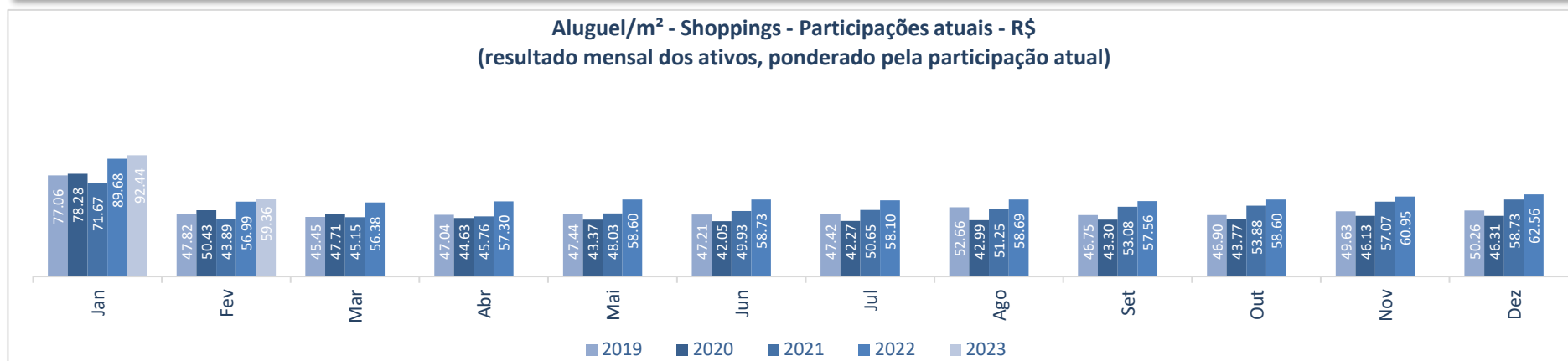
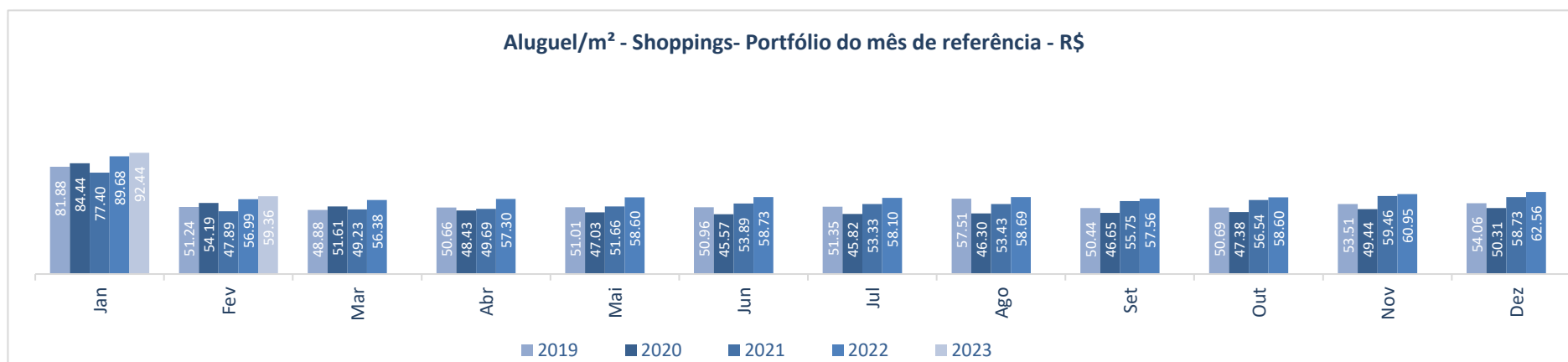
	Fev-23	Fev-22	Var (%)	Jan-23	Var (%)	Fev-23 (12M)*	Fev-23 (12M)**
Receitas Totais	9,573	7,630	25.5%	14,551	-34.2%	112,091	118,867
Custos Operacionais	-1,647	-1,606	2.5%	-1,293	27.4%	-16,946	-17,772
NOI	7,926	6,023	31.6%	13,258	-40.2%	95,144	101,094
Valor Patrimonial da Cota	14.14	13.45	5.1%	14.16	-0.2%		

### 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:

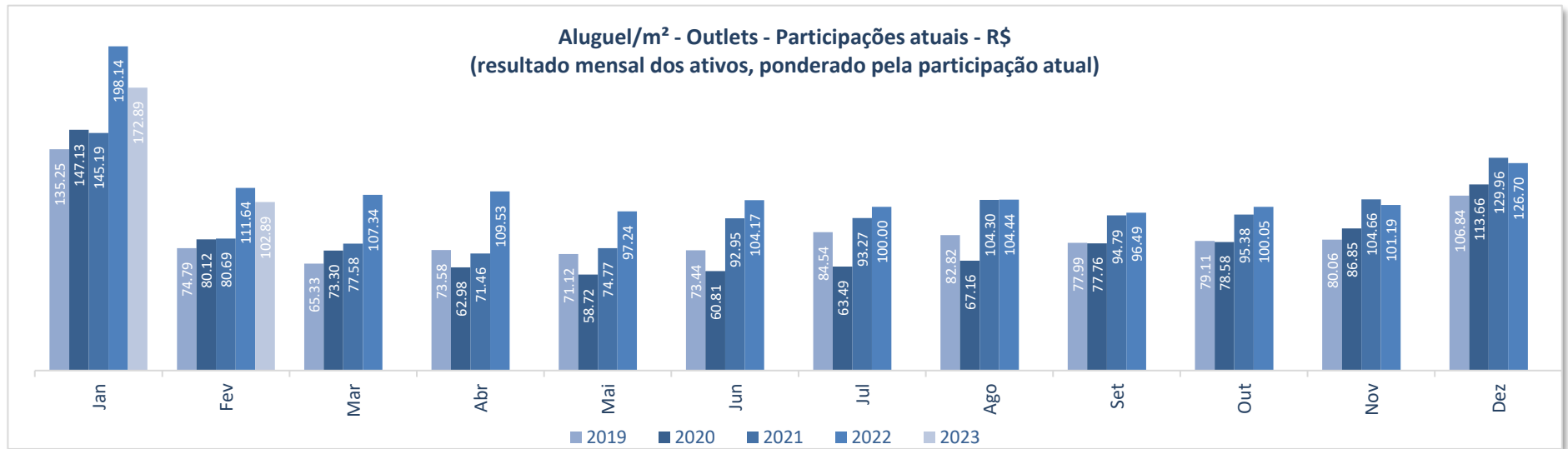
- Aluguel em Fevereiro/23 de R\$ 59.36/m<sup>2</sup> para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)
- Aluguel em Fevereiro/23 de R\$ 102.89/m<sup>2</sup> para o Portfólio de Outlets (Participações Atuais)



\* 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).

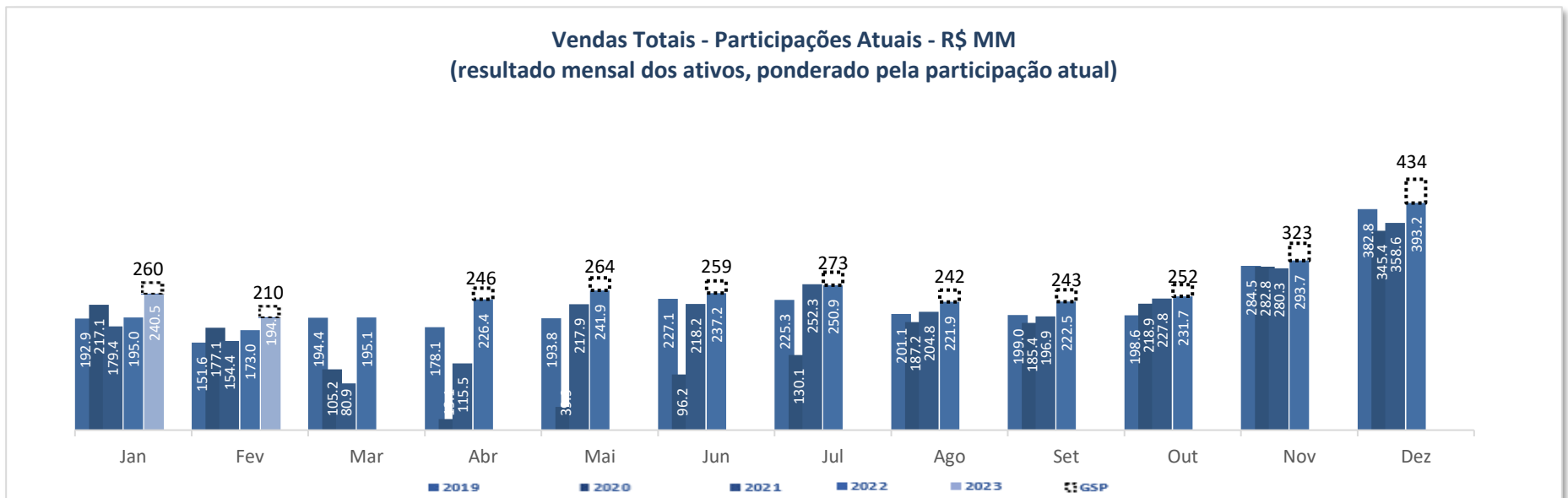
\*\* Portfólio de ativos, com os meses anteriores ponderados pelas participações atuais (Barueri, Sulacap, Bonsucesso, Unimart, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo).

### INDICADORES OPERACIONAIS



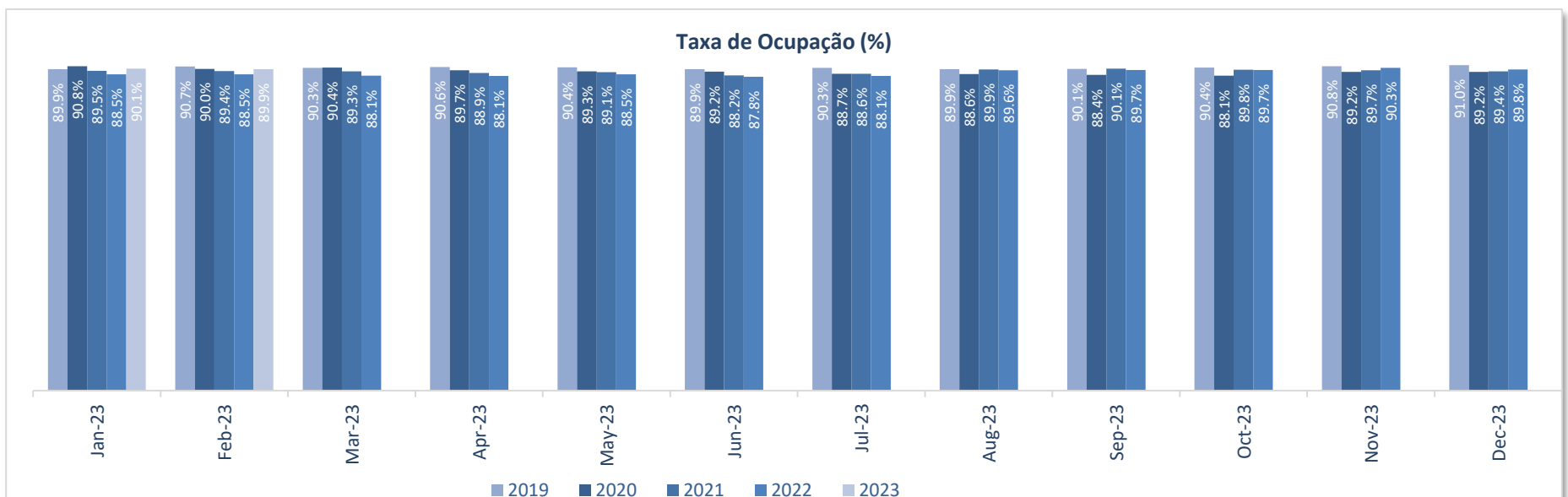
O resultado de vendas apresentado considera sempre o percentual de 100% dos ativos que faziam parte da carteira do fundo naquele mês de referência, a partir do mês de abril de 2022, é possível agora também observar os acréscimos referentes ao desempenho do Outlet Premium Grande São Paulo, que passou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

- Vendas em Fevereiro/23 de **R\$ 210,6 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado em 2023 de **R\$ 417,3 MM** (Participações Atuais)
- **12.2% superior** a Fevereiro/22 (Participações Atuais)
- **18,09% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2022 (Participações Atuais)
- Resultado de Vendas **35.0% superiores** ao mês de Fevereiro/19 (Participações Atuais)



#### Destaques:

- Ocupação em Fevereiro/23 de **90.9%**
- **0.2 p.p** inferior ao mês de Janeiro/23
- Ocupação em Fevereiro/22 de **89.6%**
- **1.2 p.p** superior ao mês de Fevereiro/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.

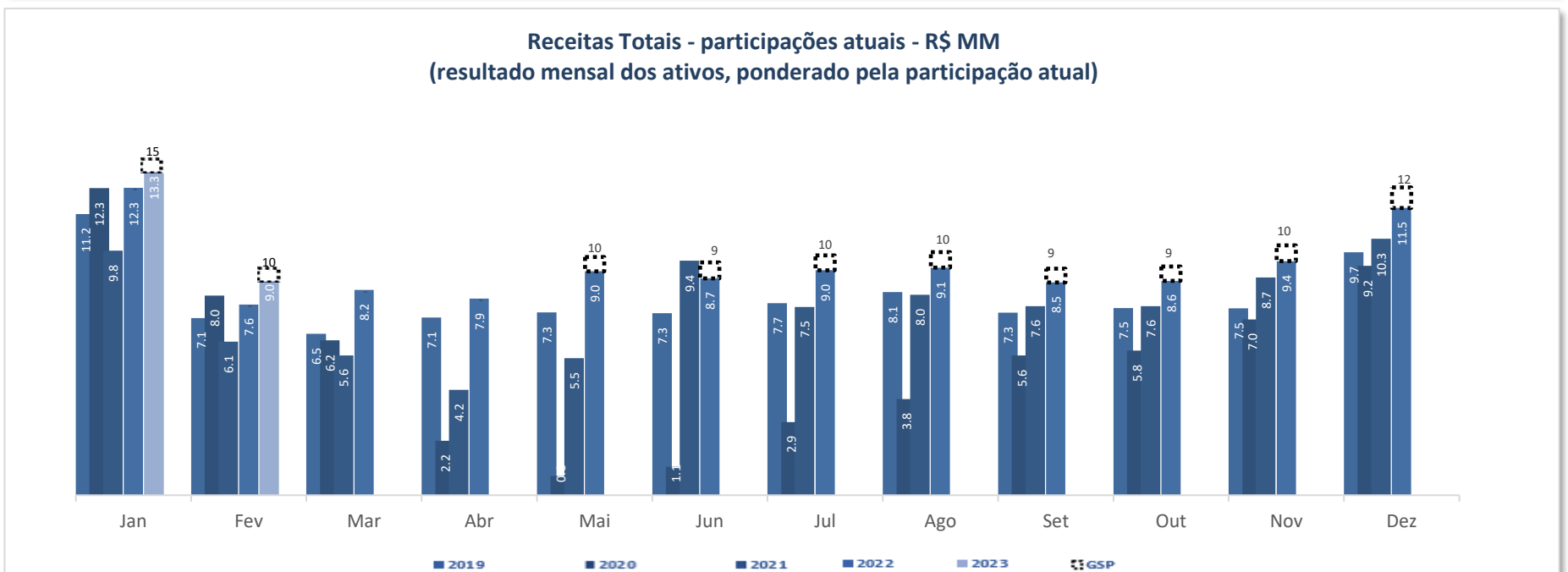
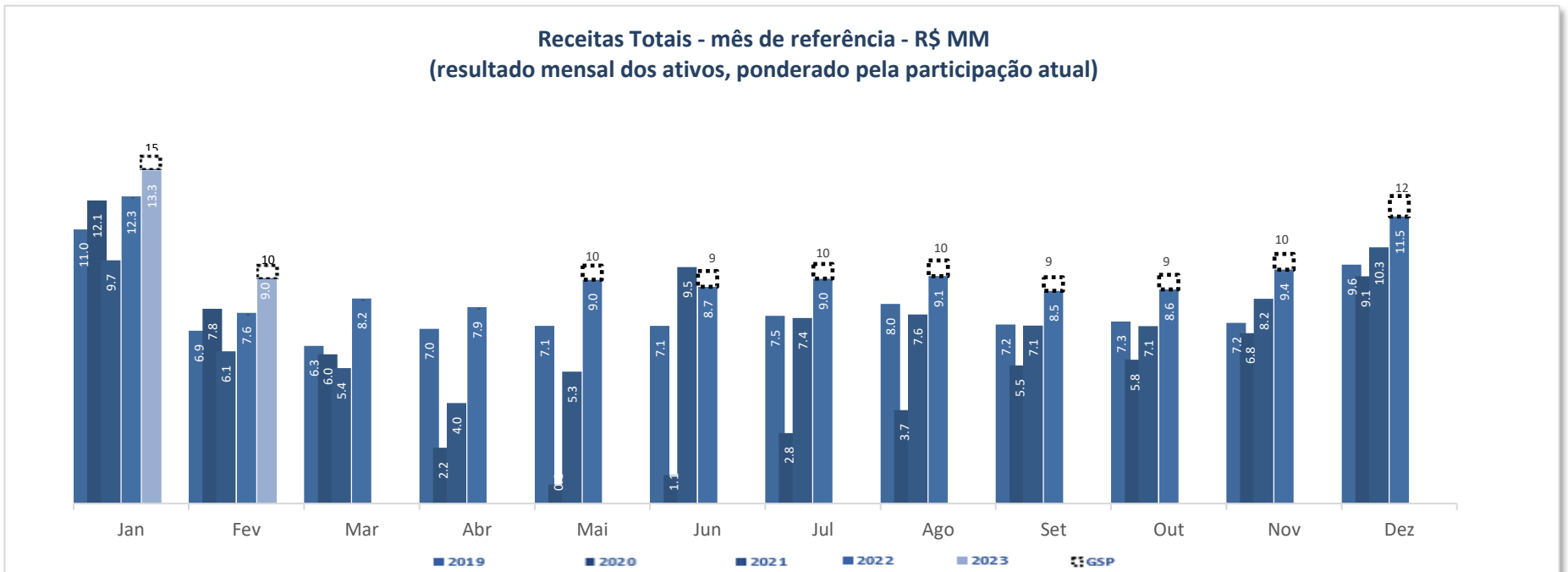
A diferença existe uma vez que o gráfico em que o título possui “Portfólio do mês de referência”, o resultado apurado seria o do portfólio de ativos naquele determinado mês, considerando a participação que o fundo possuía em cada ativo naquele respectivo mês de apuração.

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 Fevereiro/23 de **R\$ 9,6 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2023 de **R\$ 24,1 MM** (Participações Atuais)
- **18,1% superior** a Fevereiro/22 (Participações Atuais)
- **12,1% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2022 (Participações Atuais)
- Receitas totais **30.2% superiores** ao mês de Fevereiro/19 (Participações Atuais)



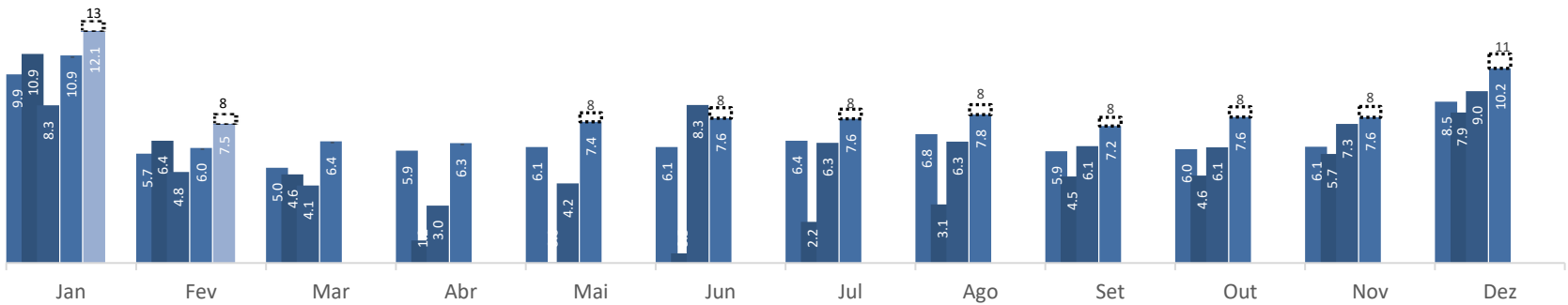
\* GSP = Outlet Premium Grande São Paulo

### INDICADORES FINANCEIROS

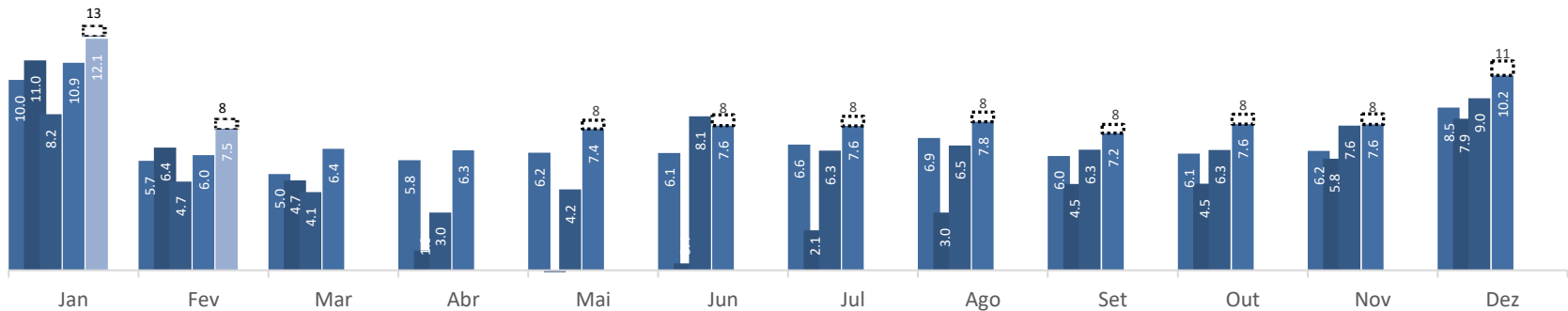
#### Destaques:

- NOI em Fevereiro/23 de **R\$ 7,9 MM** (Participações Atuais)
- **15,9% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2022 (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2023 de **R\$ 21,2 MM** (Participações Atuais)
- **30,2% superior** ao mês de Fevereiro/19 (Participações Atuais)
- **23,8% superior** a Fevereiro/22 (Participações Atuais)

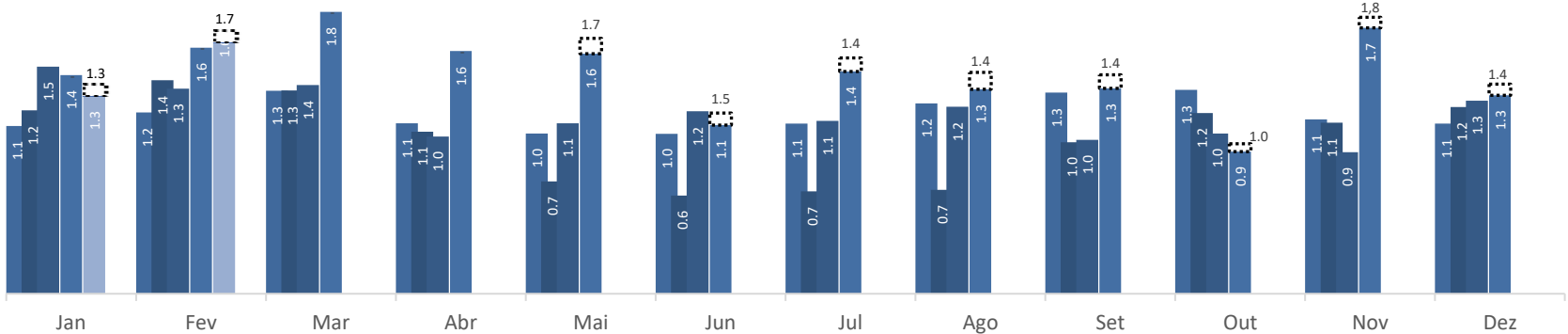
NOI - portfólio mês de referência - R\$ MM



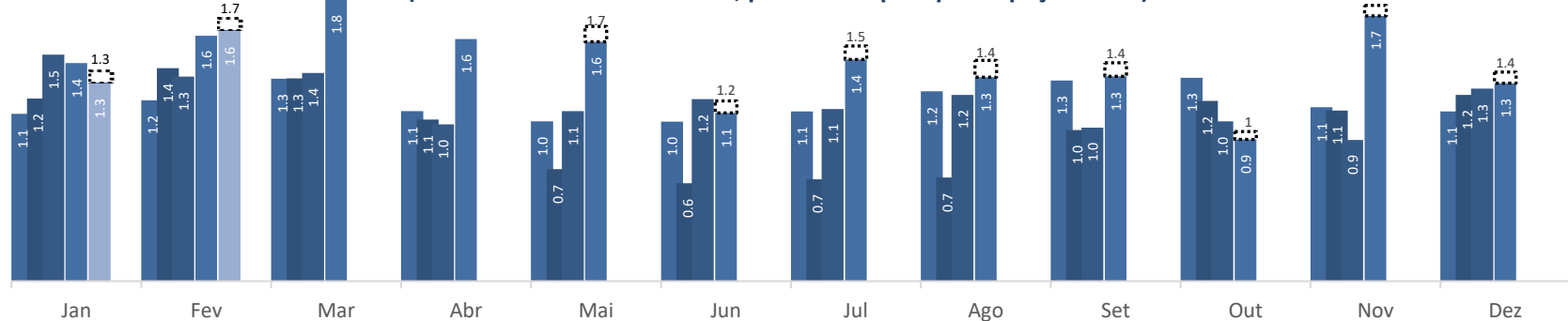
NOI - participações atuais - R\$ MM  
(resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



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 **28/02/2023** os ativos e passivos do fundo estavam segmentados da seguinte forma:

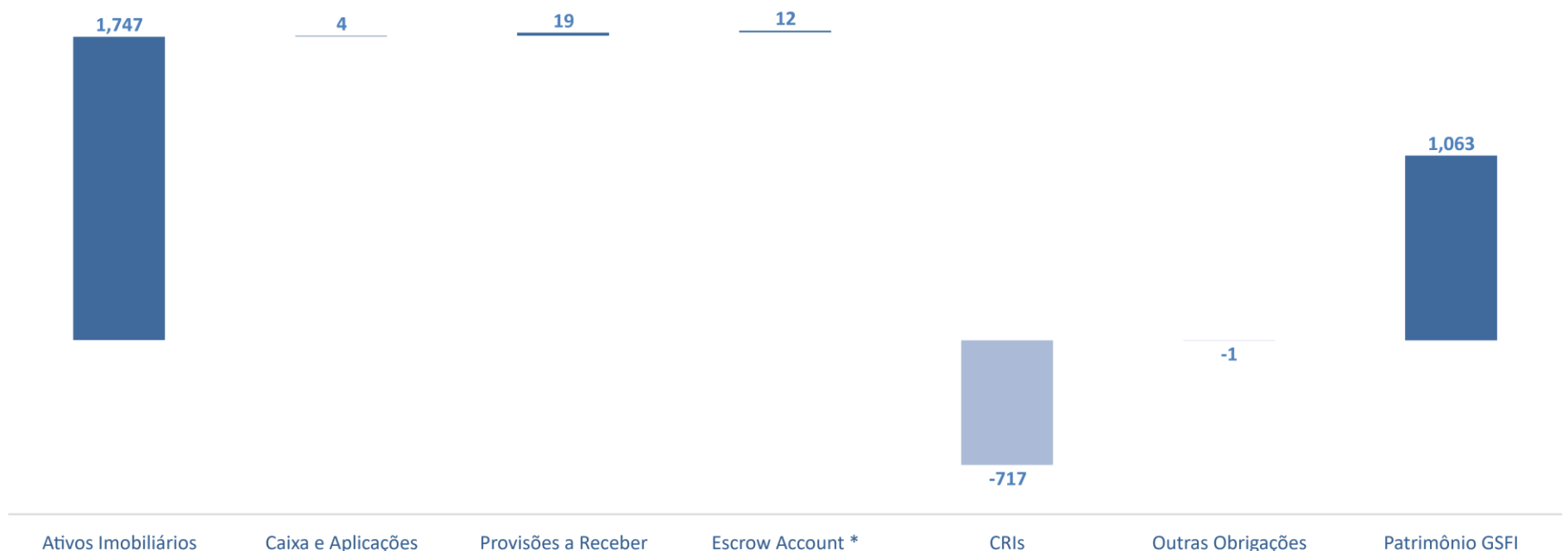
### Ativos:

- 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\$ 19.0 Milhões.**
- Escrow Account (valores retidos em conta para posterior amortização extraordinária da dívida) - **R\$ 11.9 milhões.**

### Passivos:

- CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários – 236S 1E da True Securitizadora) - **R\$ 717.3 milhões.**
- Outras Obrigações (despesas do fundo) - **R\$ 814 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.

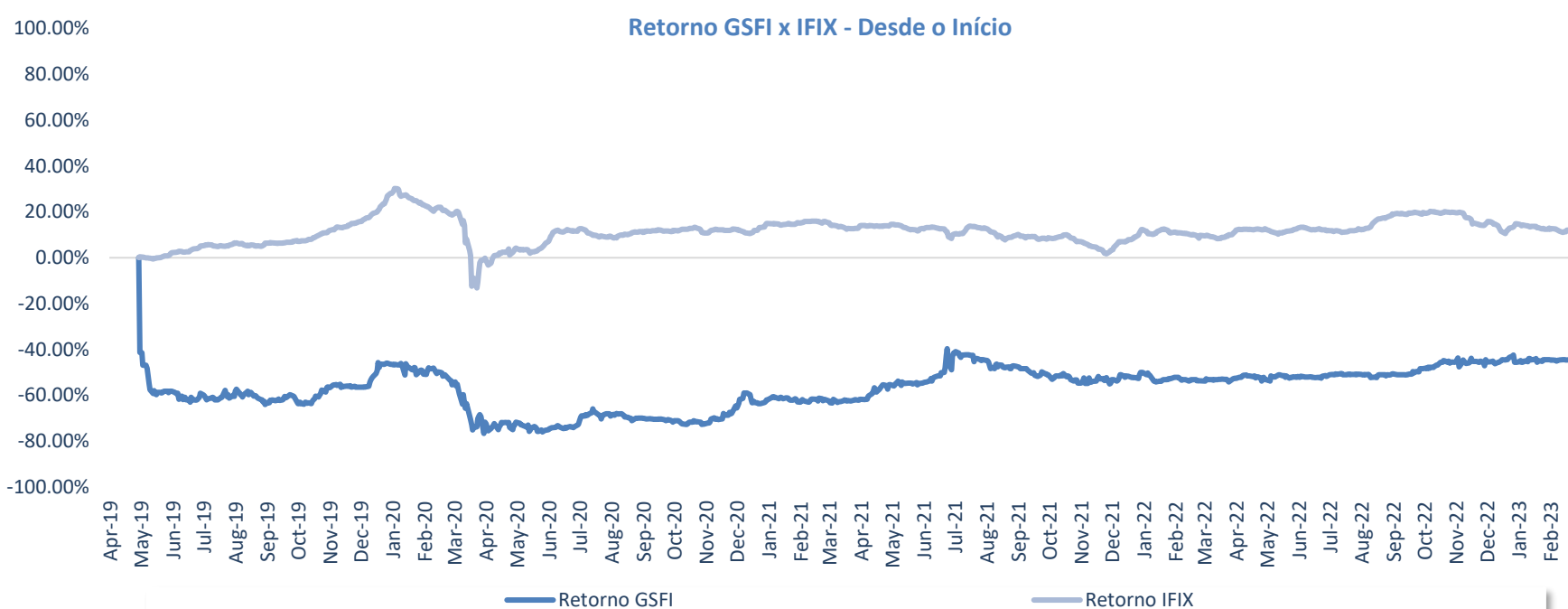
Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a)	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo (R\$ MM)
236	True Securitizadora	20G0800227	IPCA + 5%	10 anos	22/07/2020	19/07/2032	717.25

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

### GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em Fevereiro de 2023, as cotas do GSFI11 tiveram uma valorização de 0,20% em relação ao mês anterior, sendo o fechamento mensal de R\$ 5,11 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões, com um volume médio diário de R\$ 22,6 mil.

	Sep - 22	Oct - 22	Nov - 22	Dez - 22	Jan - 23	Fev - 23
<b>Volume Negociado (R\$ 000)</b>	10,005.54083	2,387.68274	397.35941	2,902.85594	1,312.65698	406.90470
<b>Média Diária (R\$ 000)</b>	476.45	119.38	19.87	138.23	59.67	22.61
<b>Giro (%)</b>	2.80%	0.64%	0.10%	0.77%	0.34%	0.11%
<b>Presença em Pregões (%)</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Valor de Mercado (R\$ Mil)</b>	357,191,146.00	375,990,680.00	383,510,493.60	375,990,680.00	383,510,493.60	384,262,474.96
<b>Quantidade de Negócios</b>	47,060.51	44,945.00	43,768.03	44,153.96	53,282.00	94,797.91
<b>Valor da Cota</b>	4.75	5.00	5.10	5.00	5.10	5.11



### SHOPPINGS E OUTLETS EM CARTEIRA



#### Unimart Shopping Campinas

ABL Total (m<sup>2</sup>) 15.878

Participação (%) 100%

ABL Própria (m<sup>2</sup>) 15.878

Inauguração 1994

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

ABL: 15.878 m<sup>2</sup>

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 (m<sup>2</sup>) 36.300

Participação (%) 48%

ABL Própria (m<sup>2</sup>) 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 (m<sup>2</sup>) 27.852

Participação (%) 63%

ABL Própria (m<sup>2</sup>) 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 (m<sup>2</sup>) 29.022

Participação (%) 94%

ABL Própria (m<sup>2</sup>) 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 (m<sup>2</sup>) 24.882

Participação 50%

ABL Própria (m<sup>2</sup>) 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 (m<sup>2</sup>) 17.360

Participação (%) 50%

ABL Própria (m<sup>2</sup>) 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 (m<sup>2</sup>) 20.906

Participação (%) 50%

ABL Própria (m<sup>2</sup>) 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 (m<sup>2</sup>) 15.913

Participação (%) 52%

ABL Própria (m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup> )	16.601	Localização: Rodovia Ayrton Senna, km 45 – Itaquaquetuba/SP
Participação (%)	49%	Pisos de Lojas: 2
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	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	<a href="#">Link</a>
		6.51%	Itaquaquetuba	Outlet Premium Grande SP	Seg.a Dom: 9h - 21h	<a href="#">Link</a>
		13.95%	Barueri	Parque Shopping Barueri	Seg.a Sab: 10h - 21h Dom e Feriados: 12 - 20h	<a href="#">Link</a>
		13.94%	Guarulhos	Shopping Bonsucesso	Seg.a Dom: 10h - 22h	<a href="#">Link</a>
		12.08%	Campinas	Unimart Shopping Campinas	Seg.a Sab: 10h - 21h Dom e Feriados: 12 - 20h	<a href="#">Link</a>
Rio de Janeiro	30.21%	21.84%	Rio de Janeiro	Parque Shopping Sulacap	Seg.a Sab: 10h - 22h Dom e Feriados: 13 - 21h	<a href="#">Link</a>
		8.37%	Duque de Caxias	Outlet Premium Rio de Janeiro	Seg.a Dom: 9h - 21h	<a href="#">Link</a>
Goías	6.95%	6.95%	Alexânia	Outlet Premium Brasília	Seg.a Dom: 9h - 21h	<a href="#">Link</a>
Bahia	6.50%	6.50%	Camaçari	Outlet Premium Salvador	Seg.a Dom: 9h - 21h	<a href="#">Link</a>

**PARTICIPAÇÃO NOS EMPREENDIMENTOS**

Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	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%
<b>Total</b>	<b>204,714</b>	<b>124,896</b>	

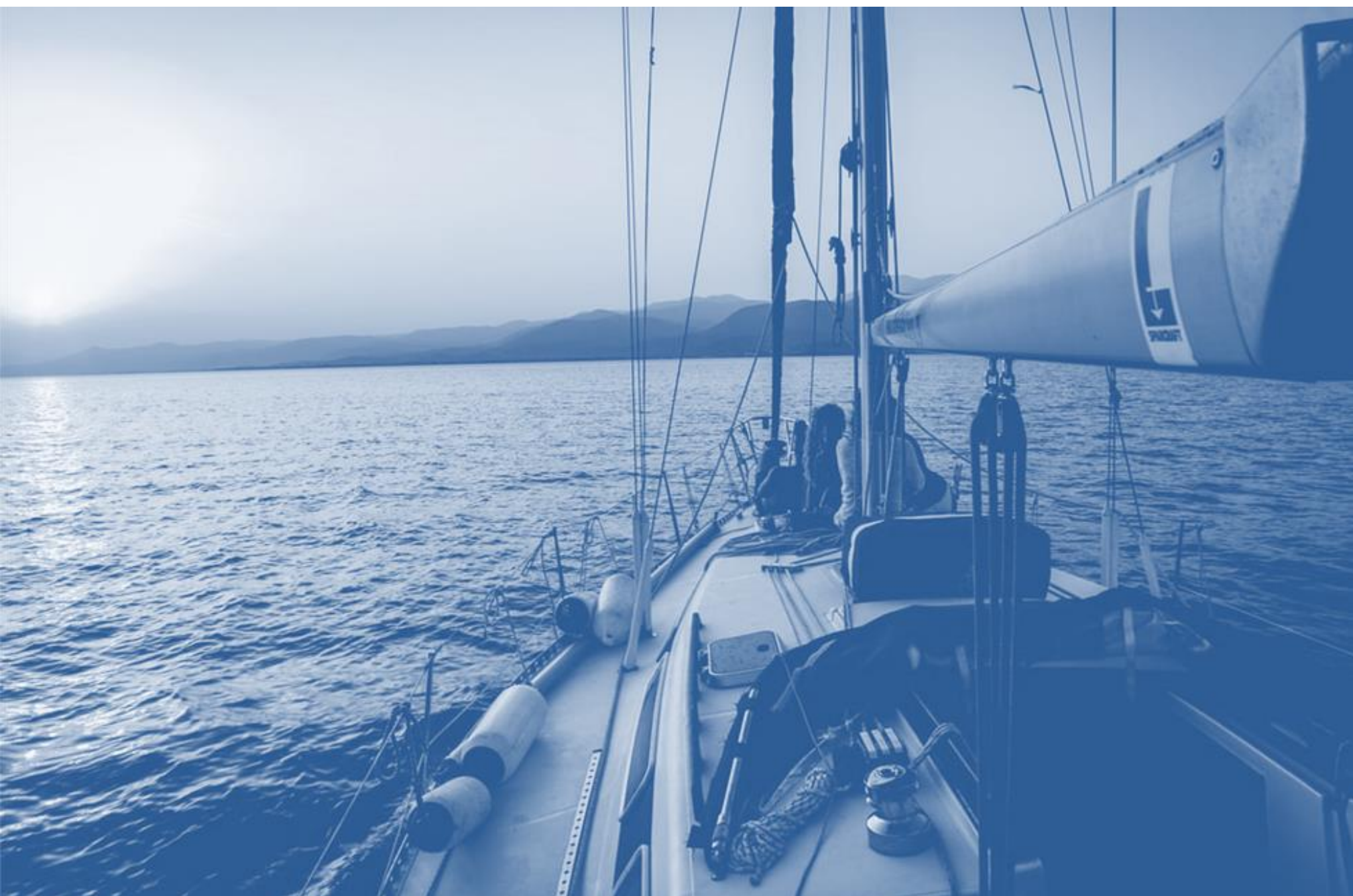
**GLOSSÁRIO**


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 <sup>2</sup> ) 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](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

