



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 Abril de 2023



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 5.51**

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

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 14.12**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 8,688,083**

Valor de Mercado:  
**R\$ 414,341,729**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 482,671**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 1,062,133,566**

Quantidade de cotistas:  
**6,834**

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

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

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 28/04/2023.

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

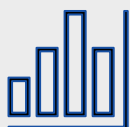
O “GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

**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



- O mês de Abril de 2023 apresentou uma variação positiva na venda dos ativos do portfólio do GSFI de **10.07%** quando comparado ao mesmo mês do ano anterior. Os dois meses já podem ser comparado de maneira mais assertiva, dado o fim das restrições do coronavirus em abril de 2022. O Varejo de uma maneira geral vem sofrendo com a taxa de juros em patamar elevado e apresentou uma variação negativa nas vendas de **7.7%** quando comparado ao abril de 2022.

### INDÚSTRIA DE FIIS



- IFIX apresentou **alta** de **3.52%**.
- Fundos de Shopping apresentando performance **positiva** de **0.9%**.

### INDÚSTRIA DE SHOPPING CENTERS



- **Crescimento** nas vendas em Shoppings Centers no primeiro trimestre de **6.8%** quando comparado ao primeiro trimestre de 2022.
- **Crescimento** nas vendas em Shoppings Centers no primeiro trimestre de **0.3%** quando comparado ao primeiro trimestre de 2019.
- **Queda** no fluxo de consumidores no mês de abril de 8% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

### INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS



- Aumento nas vendas do portfólio de **10.07%** 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 Abril sendo **19.02%** 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\$ 7.6 milhões** no mês de Abril.

### GSFI11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo estável, com **média de R\$ 482.7 mil por dia** no mês de Abril.
- Fechou o mês com **6.834** 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

A melhora dos mercados mundiais progrediu em ritmo mais lento a partir da metade do mês, conforme os investidores voltaram a focar na metade vazia do copo: a inflação mundial não está cedendo na velocidade desejada; o pânico bancário parece resolvido, mas ameaça voltar; a frente geopolítica não ajuda, com novas adesões à “nova ordem mundial multilateral” alongando o conflito.

No final, ações subiram 1.5% no mundo, sendo 1% nas economias emergentes ex-China; títulos de renda fixa corporativa subiram 0.5%, fundos imobiliários REIT subiram 1.3%.

Os juros dos títulos de dez anos do Tesouro americano cederam de 3.47% para 3.43%. As commodities ficaram estáveis, com baixas no petróleo, mas fortes altas no café (+10%) e açúcar (+20%). O minério de ferro caiu 8% no mês. O dólar perdeu 0.8% contra seus comparáveis.

O mercado brasileiro teve seus próprios motivos para voltar a focar na metade vazia do copo nacional. Um deles foi o ceticismo com a nova regra fiscal (a primeira face da qual foram as idas e vindas da taxaço do comércio eletrônico de importados populares). A seguir veio o alinhamento do governo brasileiro ao discurso da Rússia e China, que assombrou até os maiores admiradores do pragmatismo do Presidente.

Porém, contra todas essas mazelas, os ativos brasileiros acabaram progredindo: o Ibovespa subiu 2.5%; o dólar caiu 1.5% contra o real, fechando a 4.99, abaixo do importante nível psicológico de 5 reais. O índice IFIX de fundos imobiliários saiu da letargia subindo 3.1%, acima do IMA-B (+2%), com rumores de alta das propriedades.

Desde o início do ano passado, os juros têm sido a variável mais cética de um cenário de melhoria, ficando de fora das várias ondas de otimismo que houve no período. Neste mês de abril, os juros nominais para 2026 ficaram praticamente inalterados, oscilando de 11.9% para 11.8%. Os juros reais das NTNBS de dez anos tiveram um movimento mais expressivo e caíram de 6.15% para 5.92%, fechando abaixo do também importante nível psicológico de 6%.

Os dados econômicos saíram melhores do que o esperado: o IGP-M de abril mostrou deflação de 0.95% no mês e deflação de 2.17% em doze meses; o IPCA-15 de abril veio a 0.57%, com 4.16% em doze meses (abaixo do teto da meta para este ano!); a atividade econômica surpreendeu com alta de 3.3% anualizada (contra expectativa de 1%) e 2.7% nos últimos doze meses. Esses resultados foram determinantes para o tom mais construtivo em que fechou o mês. A vitória do governo no STJ na questão do abatimento do ICMS, estimada em 90 bilhões, ainda que incompleta, começa a mostrar a que veio a equipe econômica.

O equilíbrio fiscal – ou aparência dele – pode ser necessário para desarmar adversários, mas a opção preferencial do partido no poder não é tanto pelo gasto público, e sim pelo investimento privado induzido pelo estado. Suas fontes de recursos são os bancos oficiais, as estatais, o investimento estrangeiro alinhado e o mercado de capitais atraído pelo suporte oficial – nenhum dos quais afeta a dívida pública. Na política monetária, o trabalhismo copia a social-democracia: tributação para bancar superávit primário, para bancar juros altos, para bancar âncora cambial.

Então parecemos estar diante de uma volta ao programa de 2003-2016. Já sabemos como esse jogo é jogado, sabemos como ele é alavancado pela liquidez global. Partindo do que parece ser um ciclo de aperto monetário maduro e um dólar que muitos acham supervalorizado, o próximo grande movimento do mercado brasileiro pode surpreender para o lado positivo.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

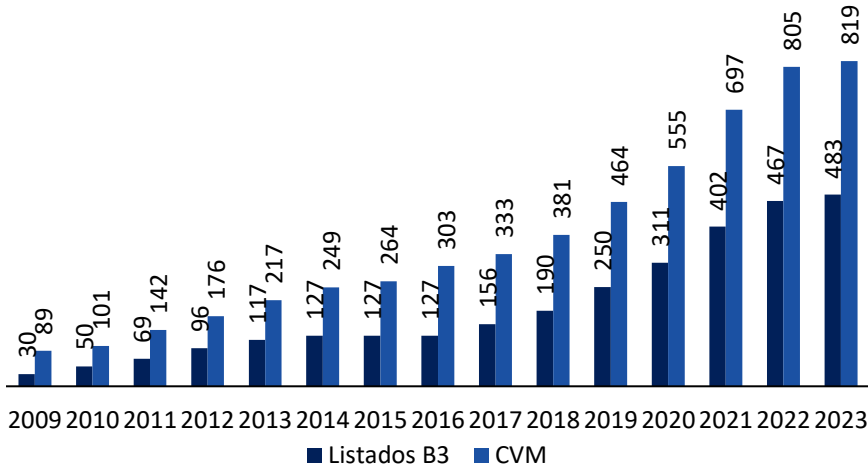
A cota do fundo General Shopping & Outlets do Brasil teve variação positiva de 6,99% no mês de Abril, quando comparado ao fechamento do mês de Março. Esse efeito diminui o *gap* entre cota mercado e cota patrimonial, no entanto, o patamar de desconto que o fundo possui na relação preço/valor patrimonial continua elevado em 39.01%.

O mês de Abril apresentou 3 feriados prolongados, que contribuíram para uma redução da significativa da atividade comercial. O fluxo de visitantes em lojas físicas caiu 8% quando comparado ao mesmo mês do ano passado, período que já não contava mais com restrições do COVID. O varejo vem sofrendo com o cenário macroeconômico mais desafiador e a manutenção da taxa de juros em patamar elevado. O impacto pode ser sentido nas vendas dos Shoppings, que recuaram 2% no mês de abril de 2023 quando comparado ao mesmo mês de 2022.

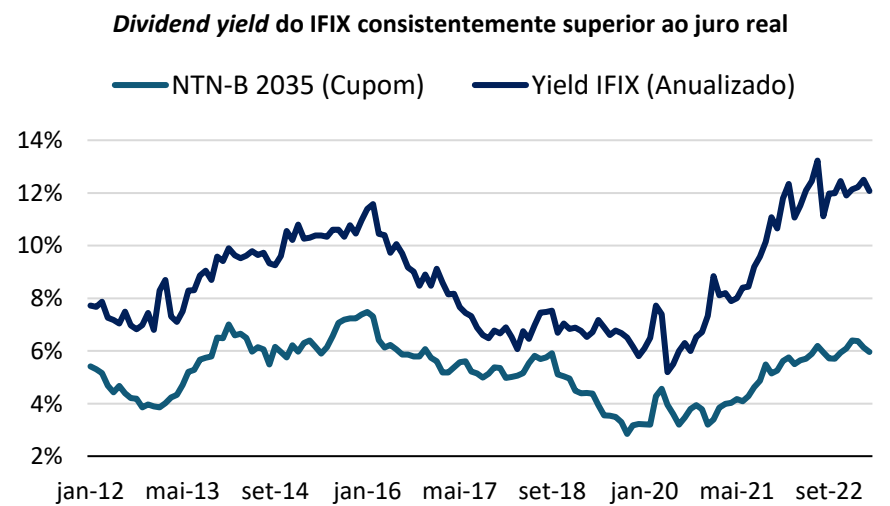
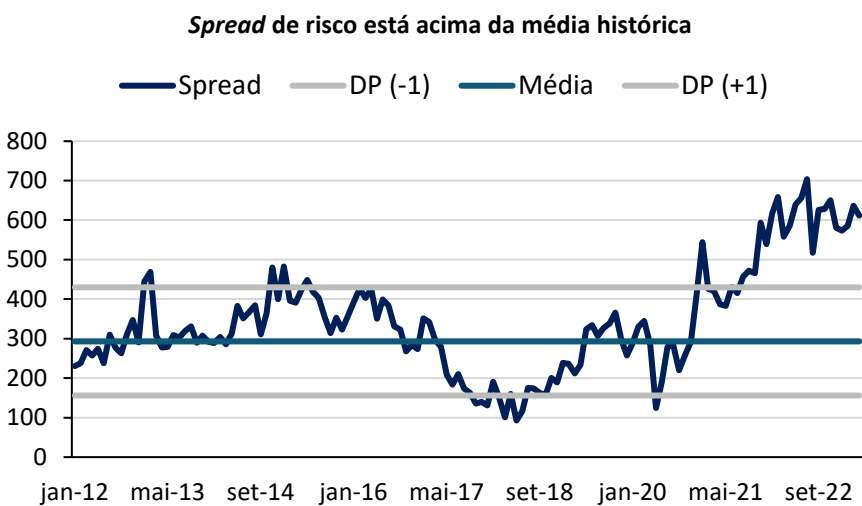
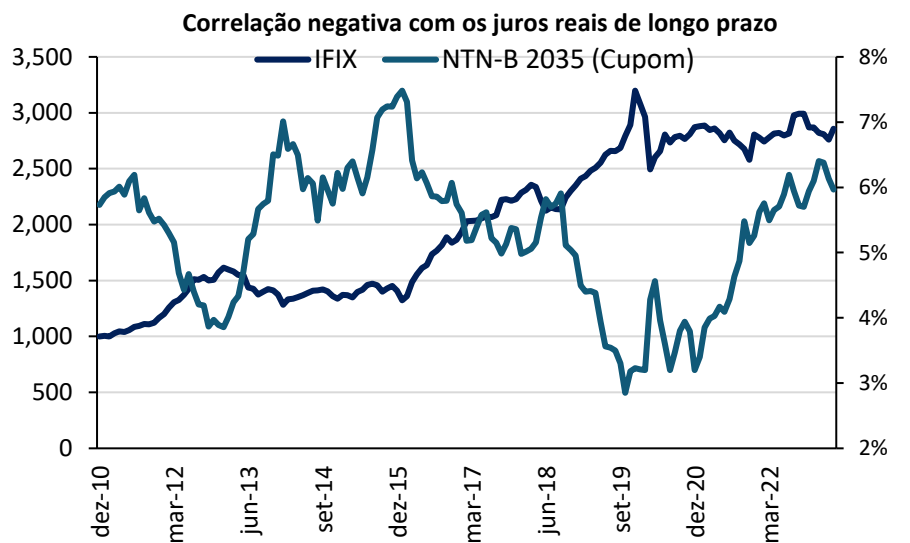
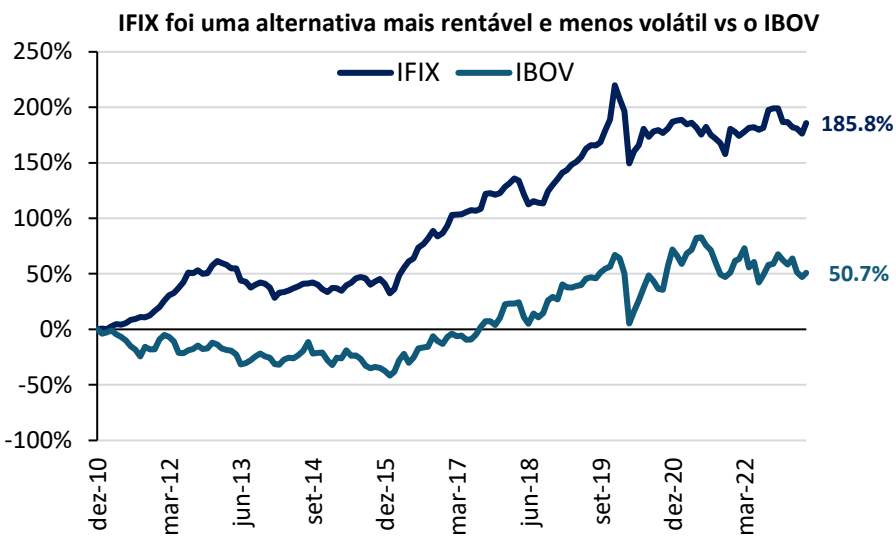
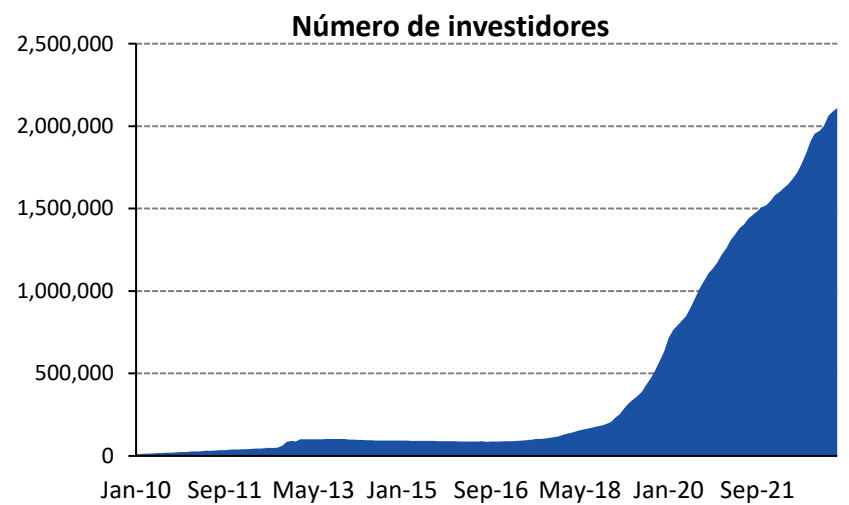
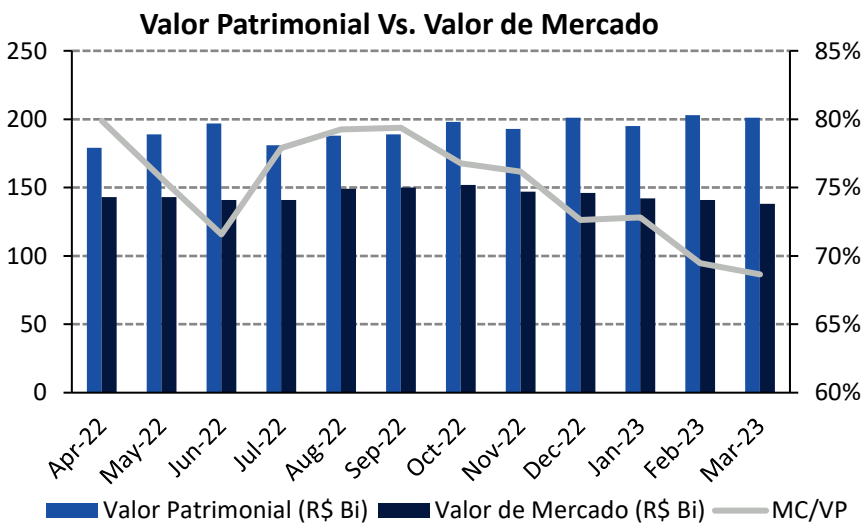
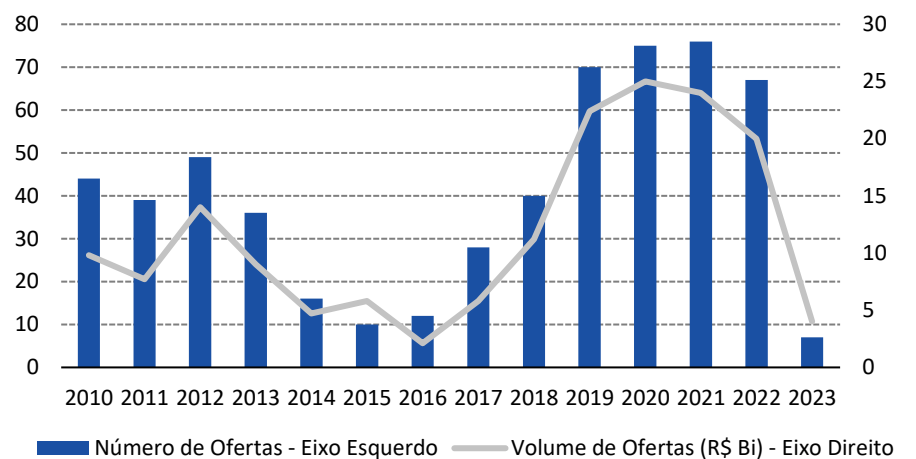
Apesar do resultado pior da indústria, o portfólio do GSFI vem mostrando resiliência, com o resultado de vendas no mês tendo apresentado variação positiva de 10.07% e o NOI uma variação também positiva de 12.99% quando comparados com o mesmo mês do ano de 2022.

### Indústria de FII

**Nº de fundos listados**



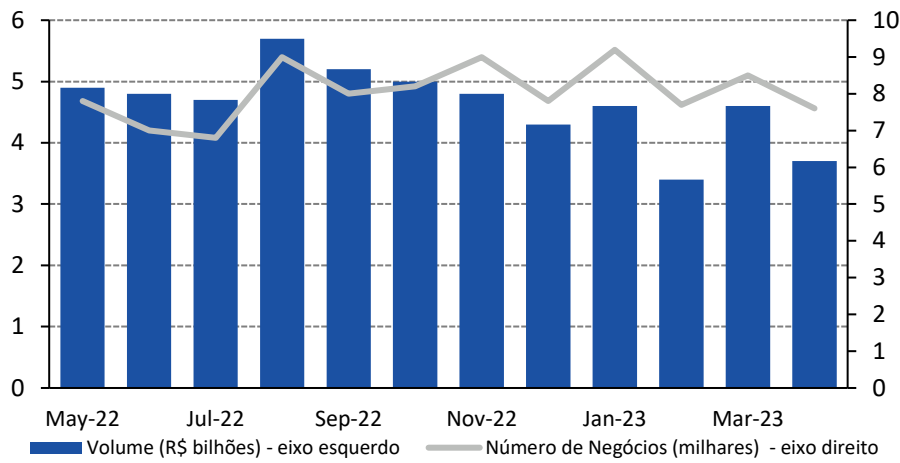
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



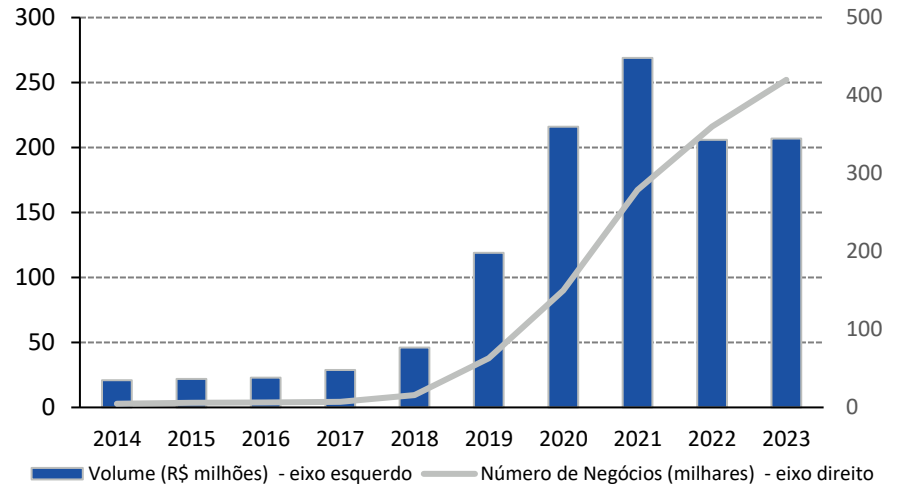
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

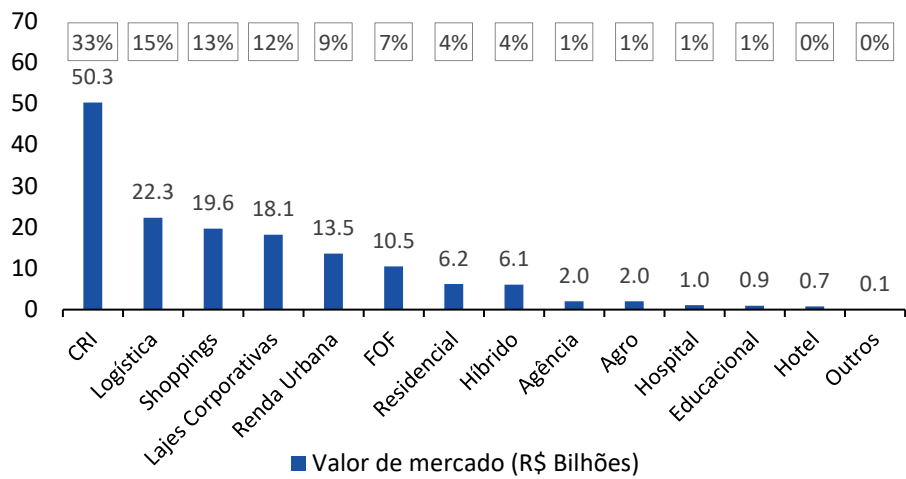
#### Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



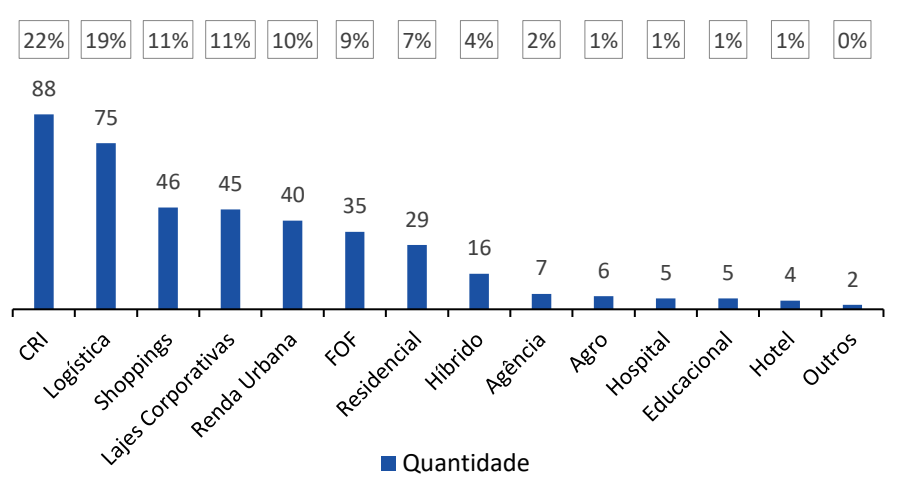
#### Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



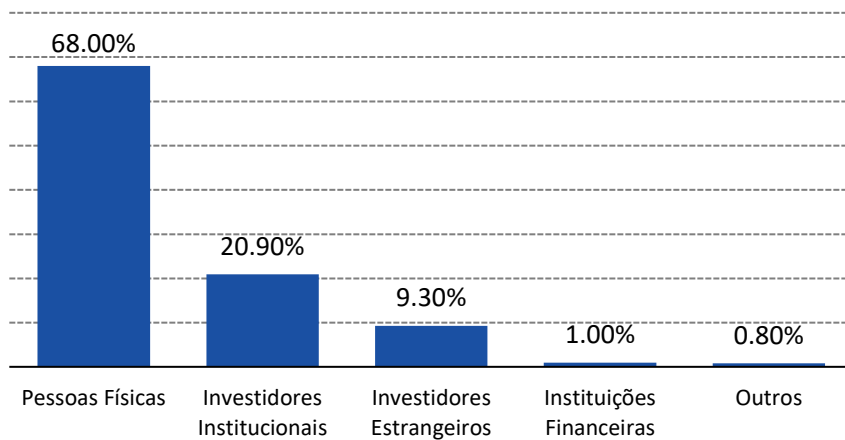
#### Valor de mercado (R\$ Bilhões)



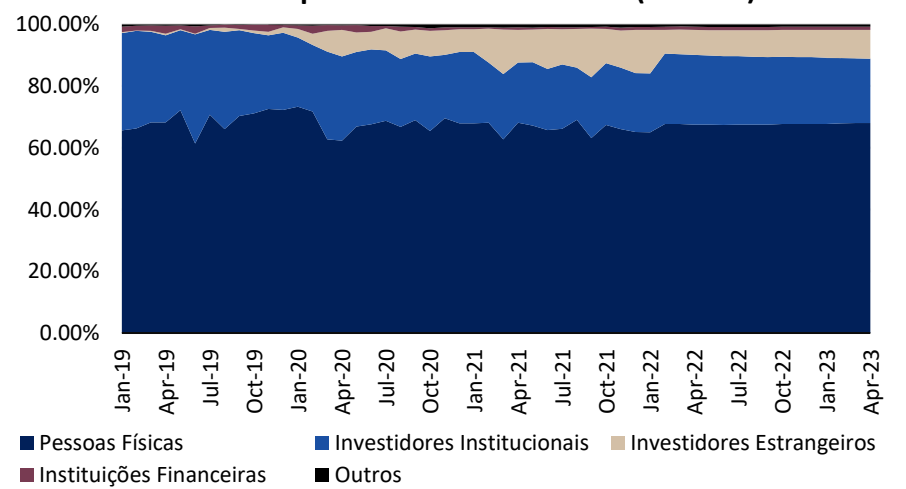
#### Quantidade de FIIs listados



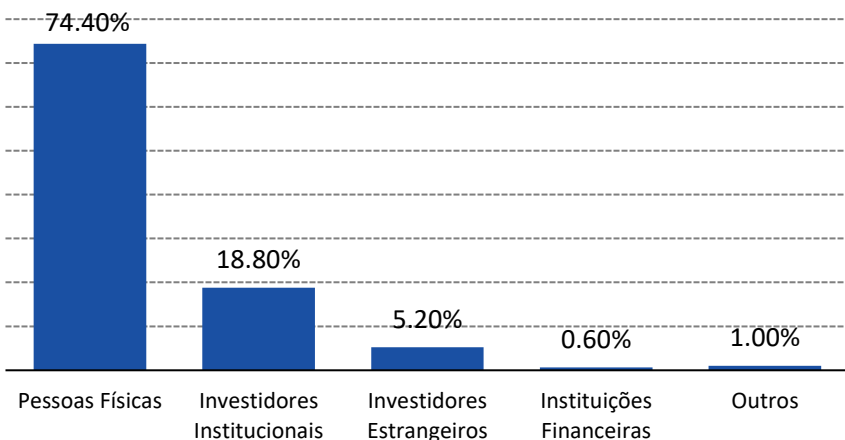
#### Volume Negociado (%)



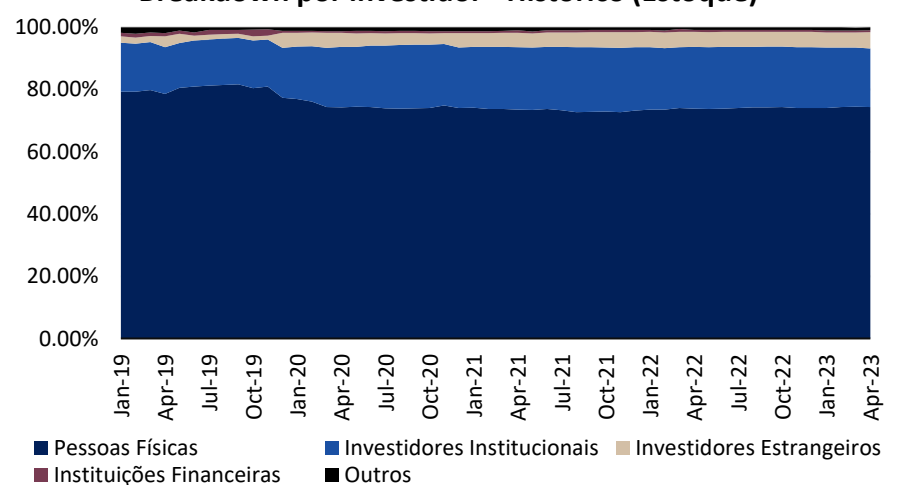
#### Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



#### Estoque (%)



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





**Indústria de Shopping Centers**



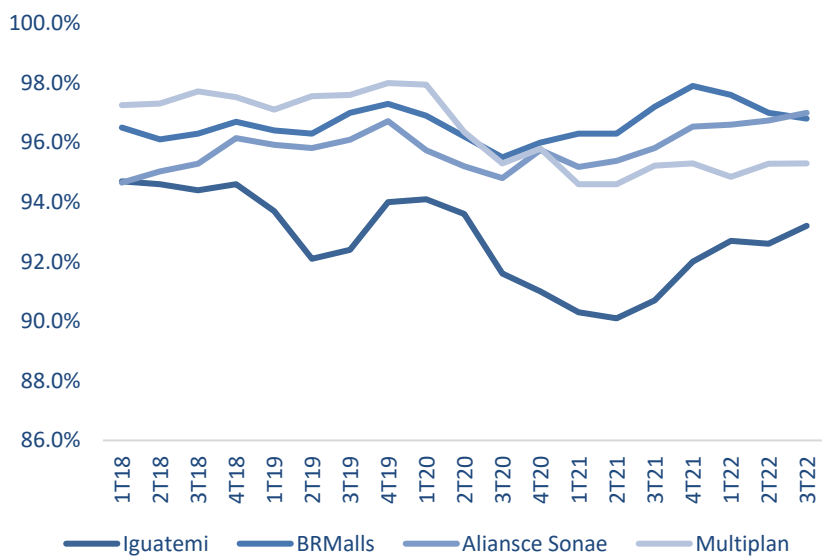
Evolução das vendas em shoppings (comparação anual)



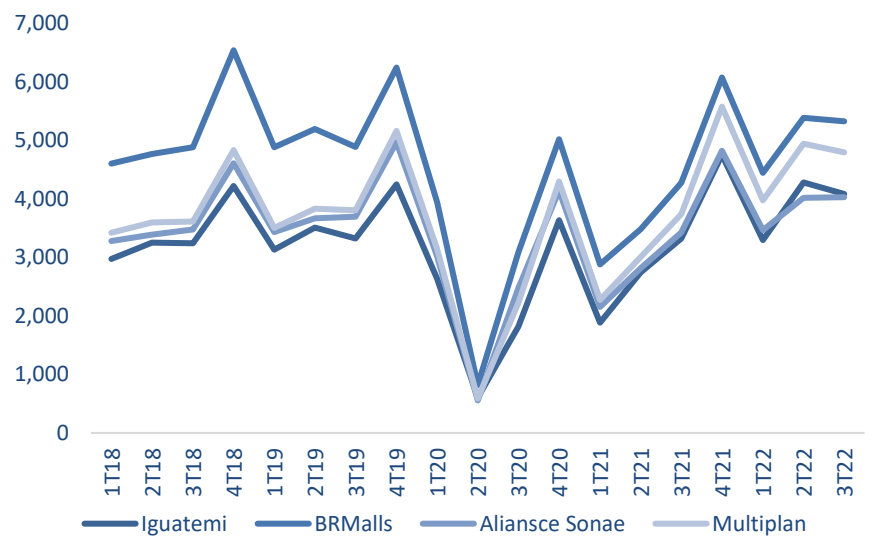
Crescimento das vendas - Shopping vs Varejo Tradicional



Taxa de Ocupação

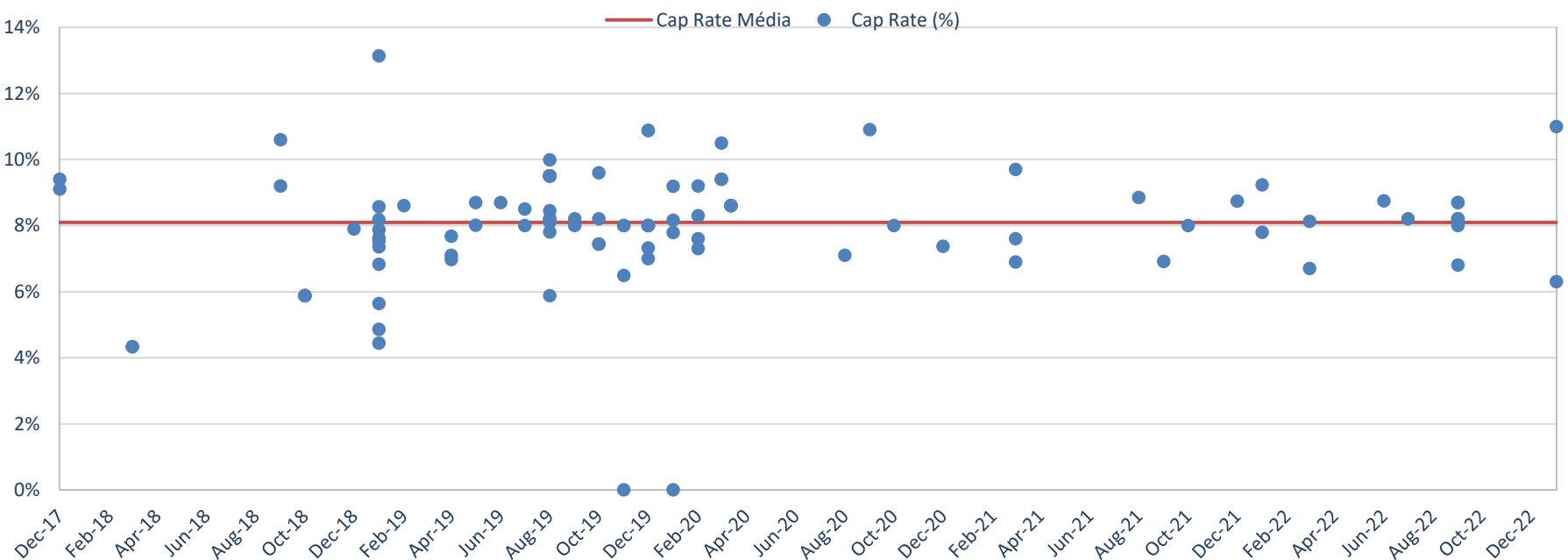


Vendas - Cias Listadas (R\$ MM)



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

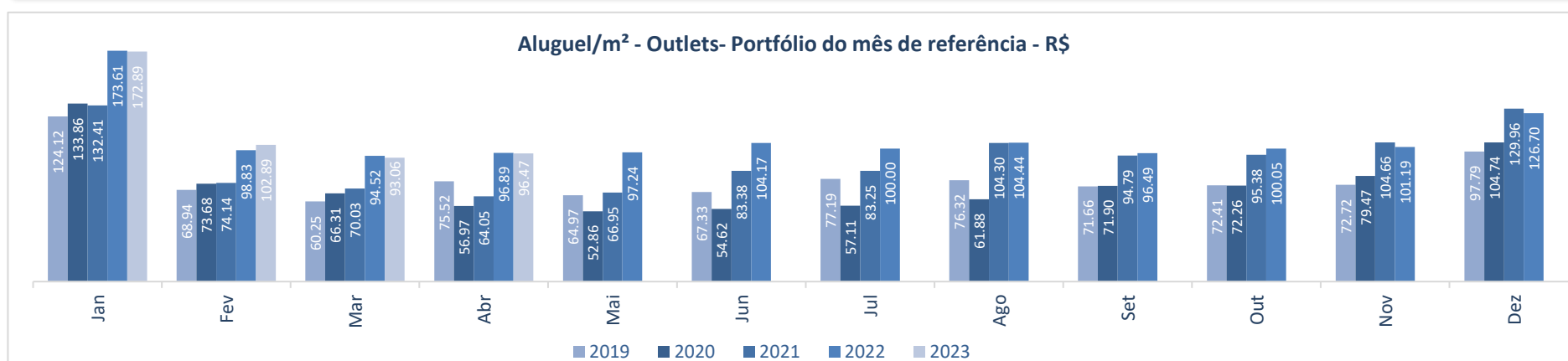
	abr-23	avr-22	Var (%)	mar-23	Var (%)	abr-23 (12M)*	abr-23 (12M)**
Receitas Totais	8,992	7,861	14.4%	9,132	-1.5%	113,036	120,923
Custos Operacionais	-1,447	-1,584	-8.7%	-1,732	-16.5%	-16,500	-17,527
NOI	7,546	6,277	20.2%	7,400	2.0%	96,536	103,395
Valor Patrimonial da Cota	14.12	13.27	6.5%	14.12	0.0%		

### 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.

#### Destaques Portfólio de Shoppings:

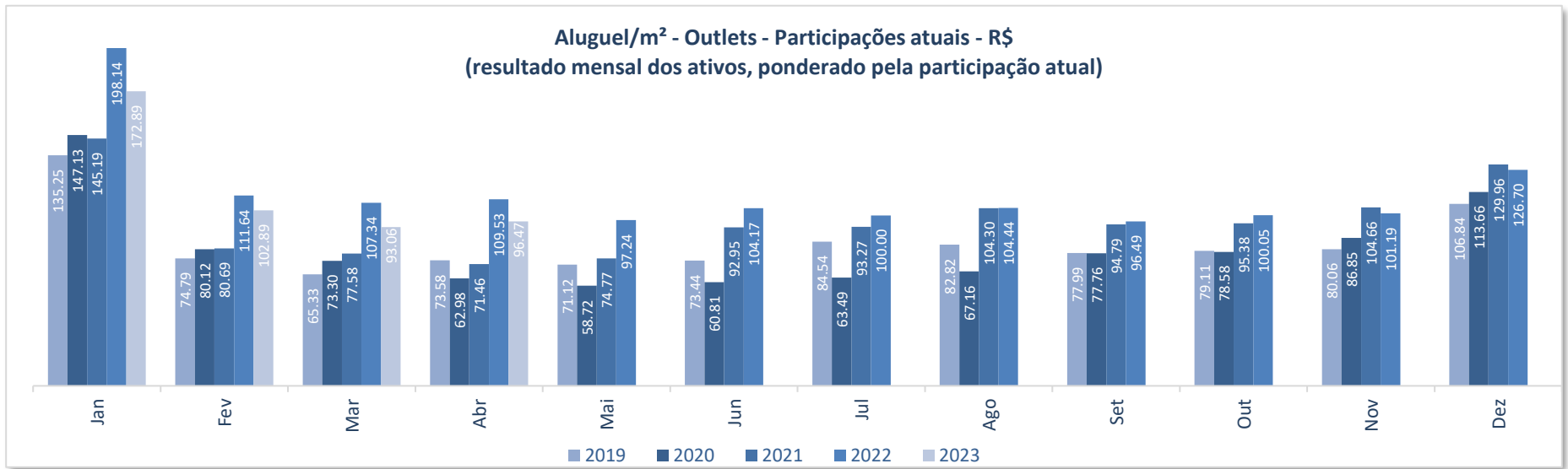
- Aluguel em Abril/23 de R\$ 56.60/m<sup>2</sup> para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)
- Aluguel em Abril/23 de R\$ 96.47/m<sup>2</sup> para o Portfólio de Outlets (Participações Atuais)



\* 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).

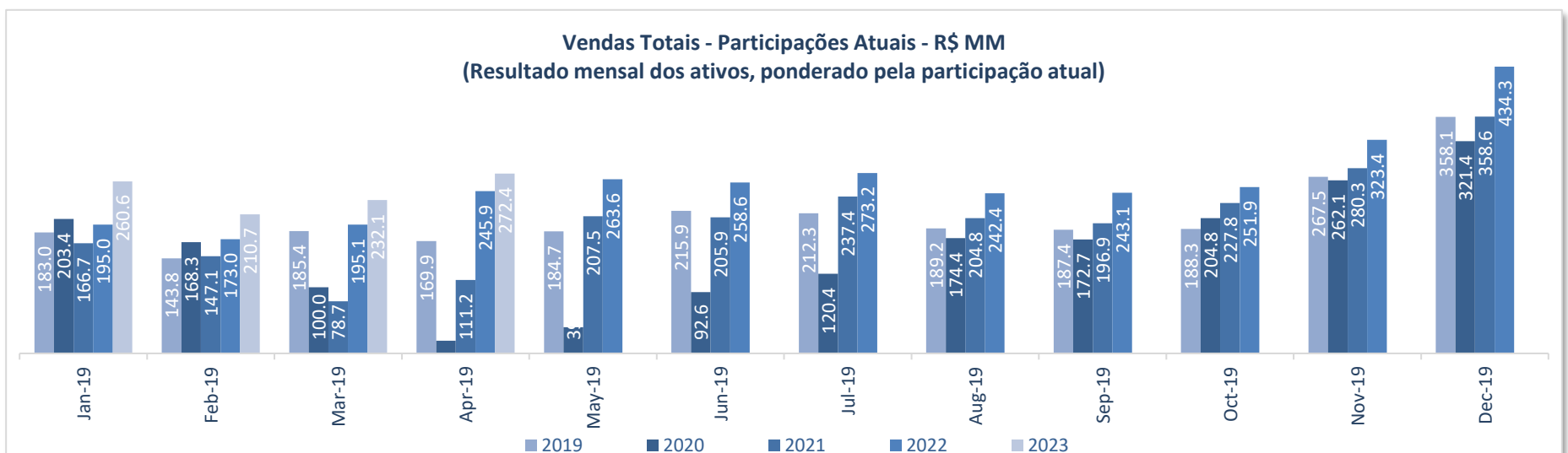
\*\* Portfólio de ativos, com os meses anteriores ponderados pelas participações atuais (Barueri, Sulacap, Bonsucesso, Unimart, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo).

### INDICADORES OPERACIONAIS



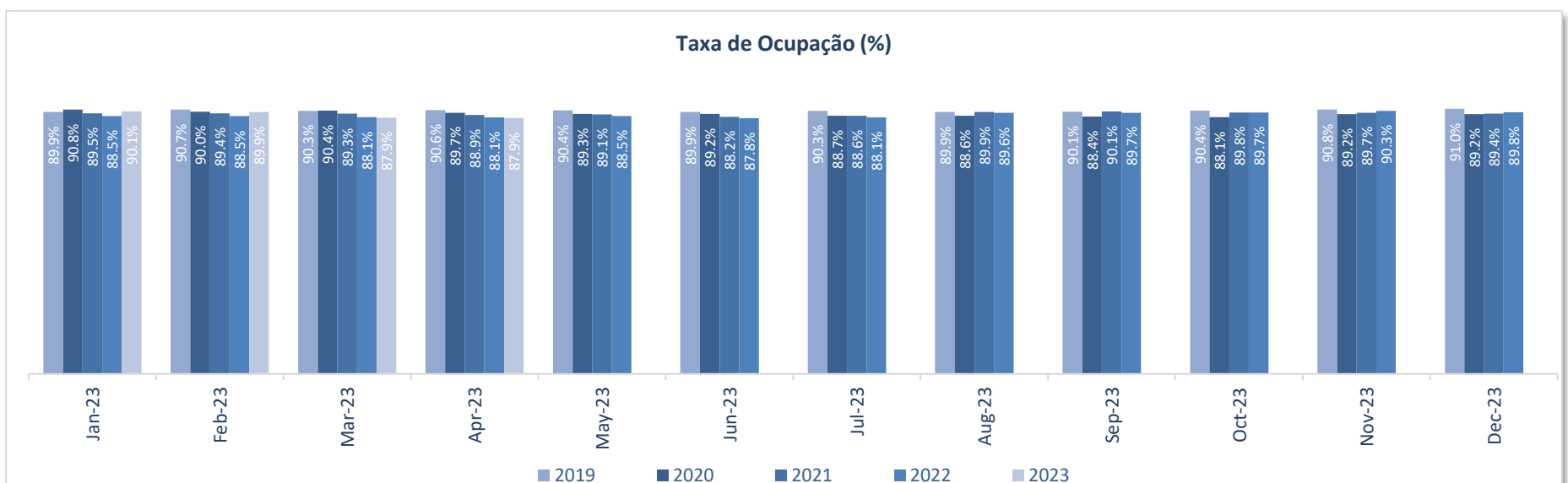
O resultado de vendas considera sempre o percentual de 100% dos ativos que faziam parte da carteira do fundo naquele mês de referência. Como o Outlet Premium Grande São Paulo entrou para a composição de resultado do fundo em abril de 2022, já faz 1 ano que o ativo contribui para o volume de vendas do GSFI11. Sendo assim, retiramos o destaque do resultado do Outlet Grande São Paulo, uma vez que a partir de agora o resultado do mês já pode ser comparado com o resultado do mesmo mês do ano anterior.

- Vendas em Abril/23 de **R\$ 272,4 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado em 2023 de **R\$ 975,7 MM** (Participações Atuais)
- **10.1% superior** a Abril/22 (Participações Atuais)
- **13,6% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2022 (Participações Atuais)
- Resultado de Vendas **46.7% superiores** ao mês de Abril/19 (Participações Atuais)



#### Destaques:

- Ocupação Abril/23 de **89.6%**
- **Sem variação** para o mês de Março/23
- Ocupação em Abril/22 de **88.9%**
- **0.7 p.p** superior ao mês de Abril/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. A partir de agora, o destaque para o Outlet Premium Grande São Paulo foi retirado, uma vez que o ativo já compõe a mais de um ano o portfólio do fundo.

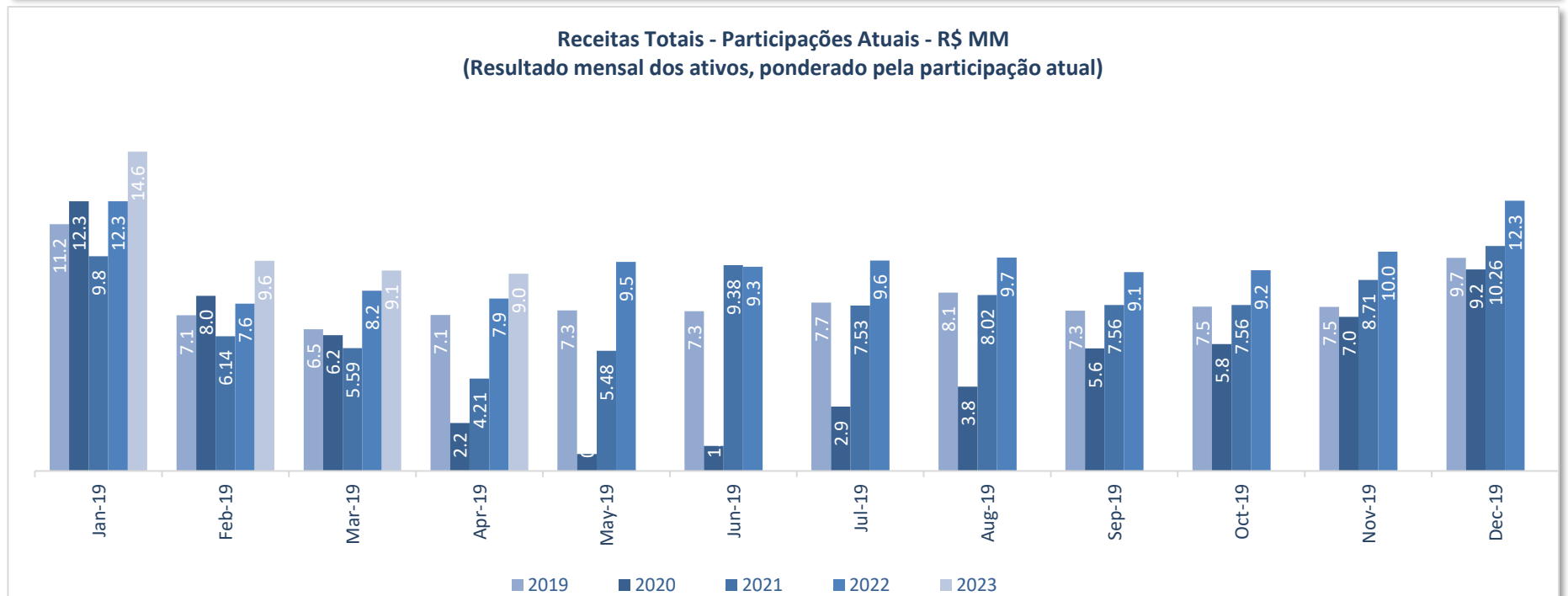
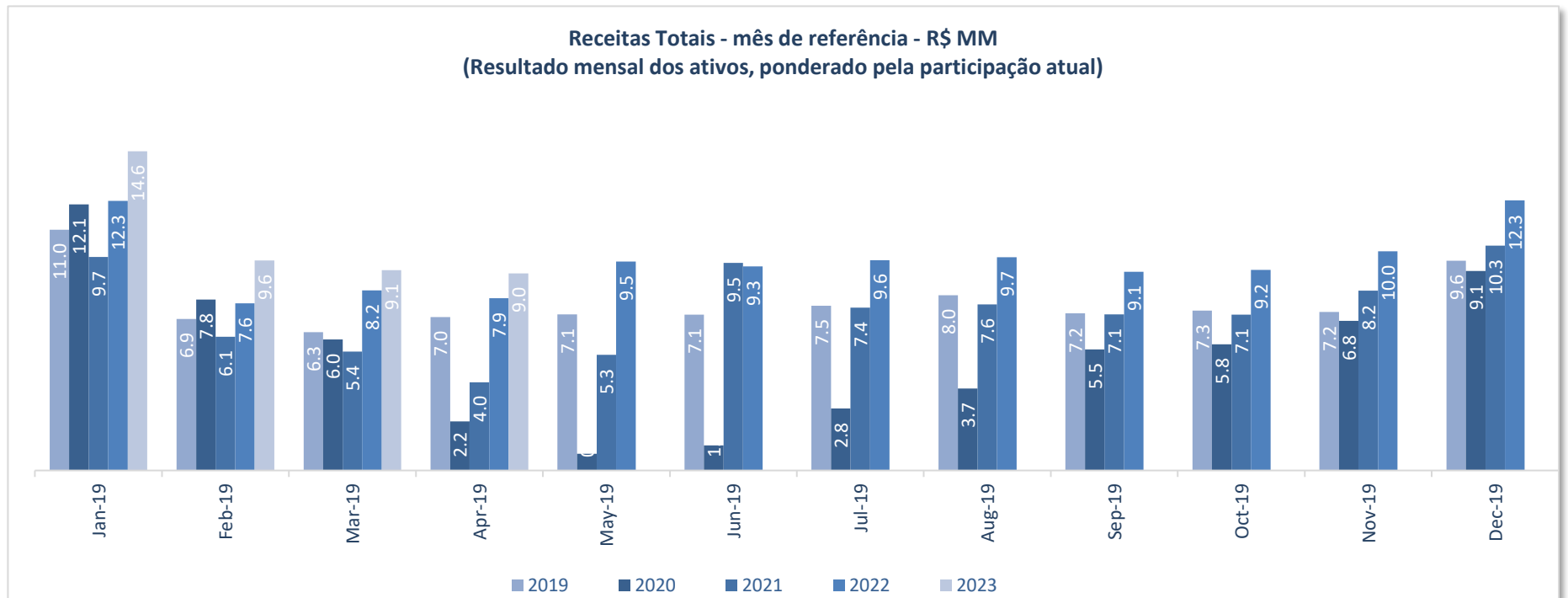
A diferença entre os gráficos consiste na medida em que o gráfico cujo o título possui “Portfólio do mês de referência”, apura o resultado do portfólio de ativos naquele determinado mês, considerando a participação que o fundo possuía em cada ativo naquele respectivo mês de apuração.

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 ponderado pelas 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 Abril/23 de **R\$ 8,9 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2023 de **R\$ 42,3 MM** (Participações Atuais)
- **7,6% superior** a Abril/22 (Participações Atuais)
- **9,4% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2022 (Participações Atuais)
- Receitas totais **19.0% superiores** ao mês de Abril/19 (Participações Atuais)

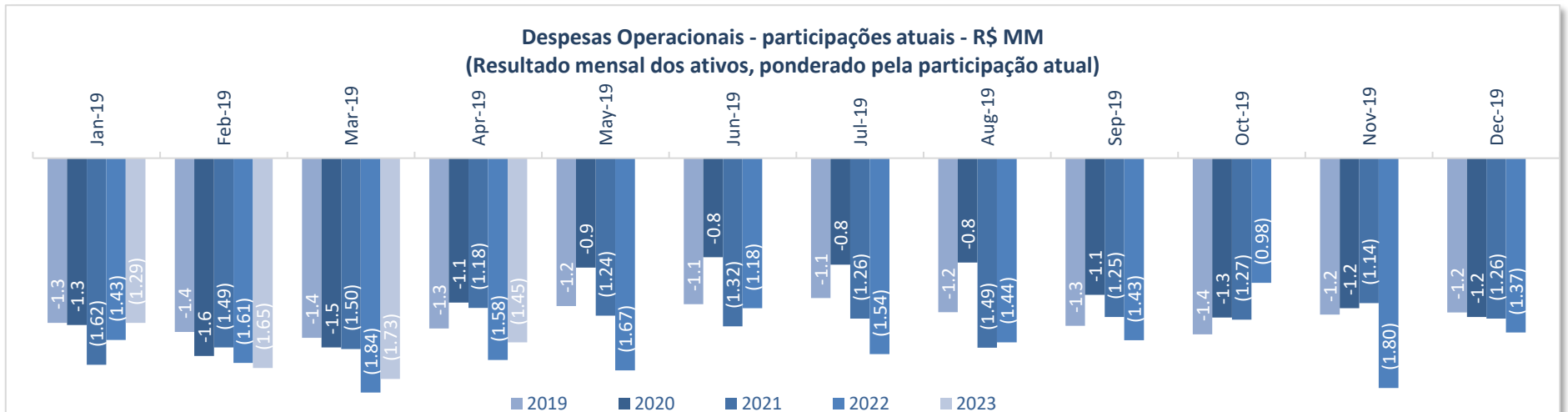
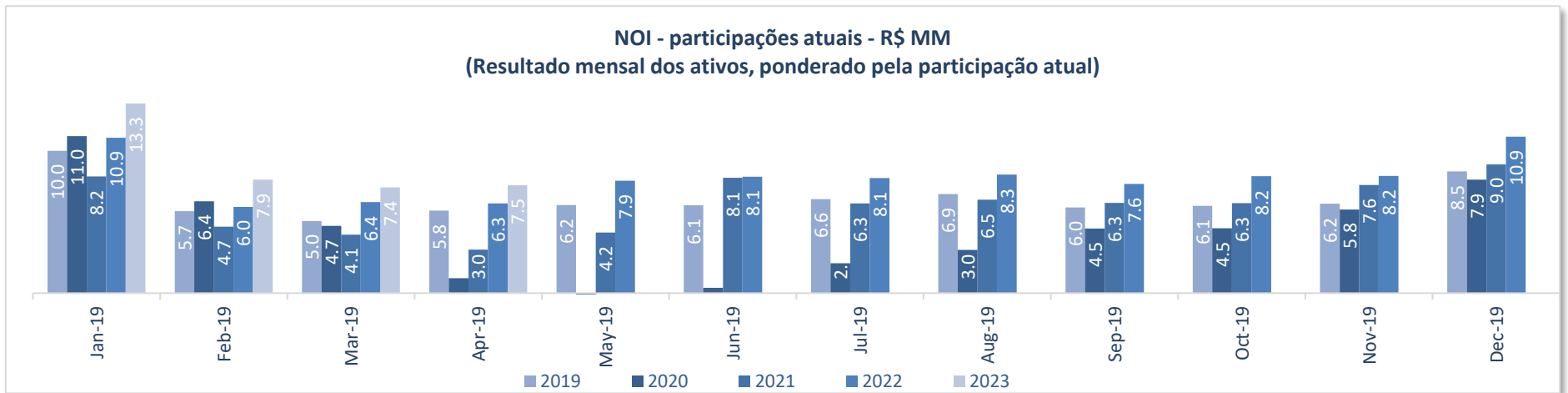
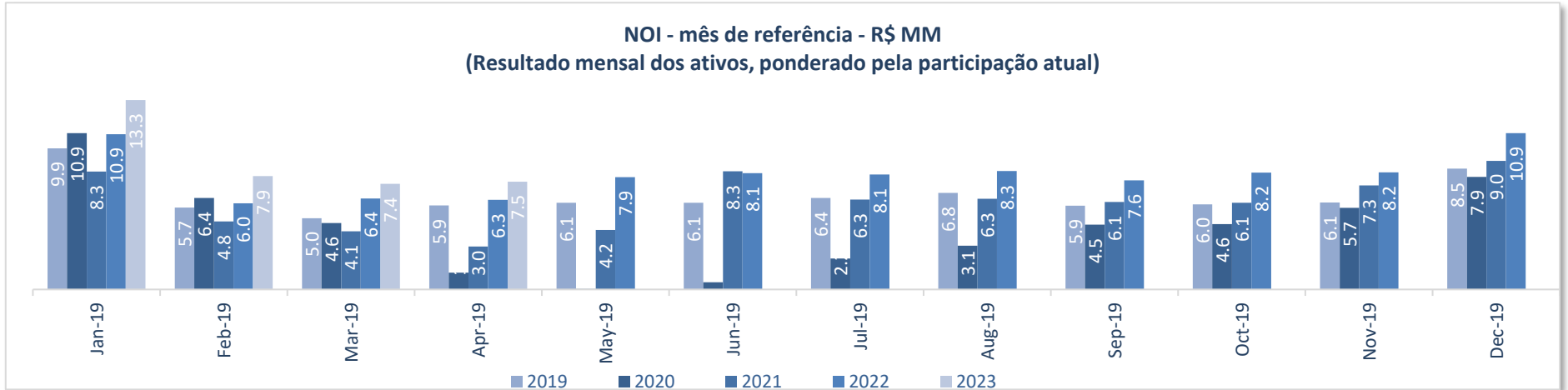


\* GSP = Outlet Premium Grande São Paulo

### INDICADORES FINANCEIROS

#### Destaques:

- NOI em Abril/23 de **R\$ 7,5 MM** (Participações Atuais)
- **13,8% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2022 (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2023 de **R\$ 36,1 MM** (Participações Atuais)
- **23,0% superior** ao mês de Abril/19 (Participações Atuais)
- **13,0% superior** a Abril/22 (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 **28/04/2023** os ativos e passivos do fundo estavam segmentados da seguinte forma:

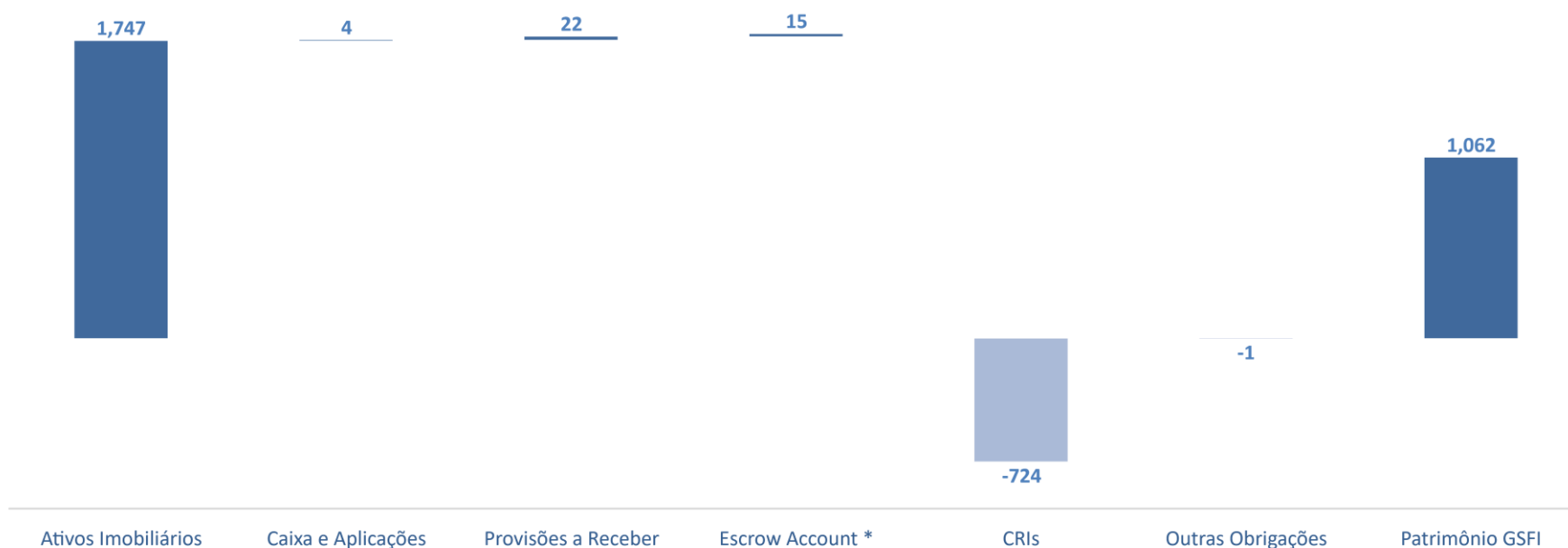
### Ativos:

- 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\$ 21.5 Milhões.**
- Escrow Account (valores retidos em conta para posterior amortização extraordinária da dívida) - **R\$ 15.0 milhões.**

### Passivos:

- CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários – 236S 1E da True Securitizadora) - **R\$ 724.2 milhões.**
- Outras Obrigações (despesas do fundo) - **R\$ 794 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.

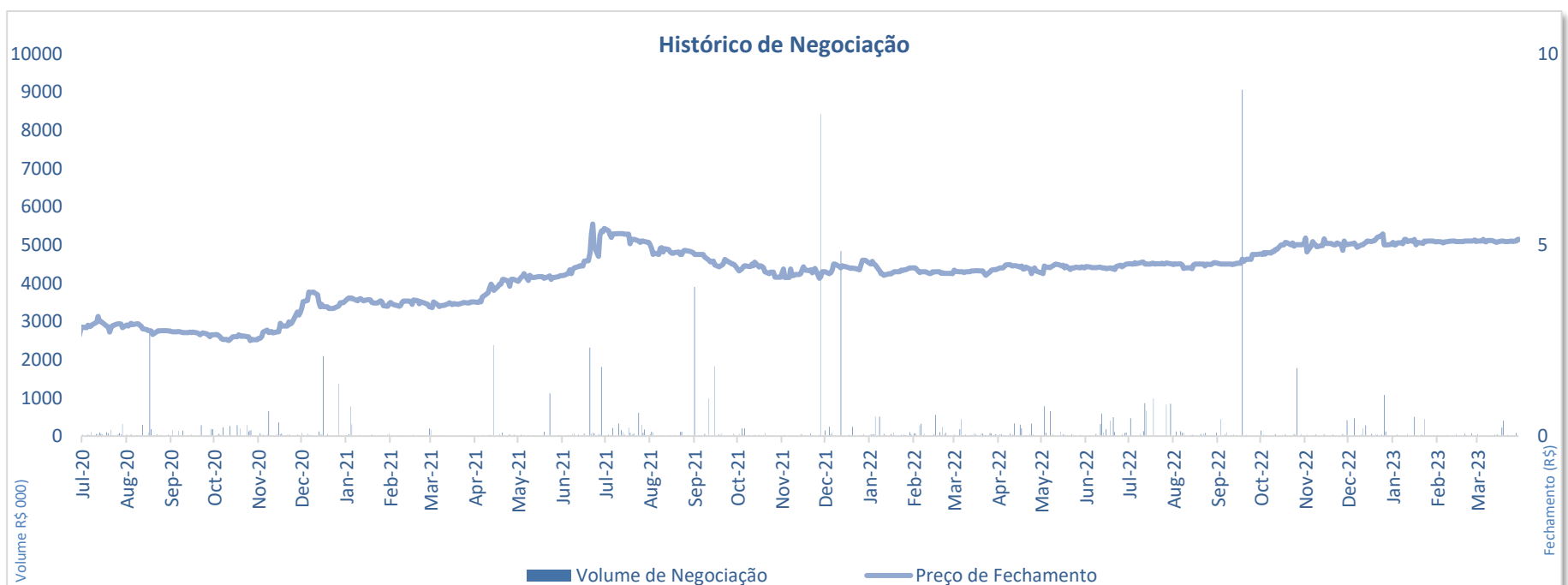
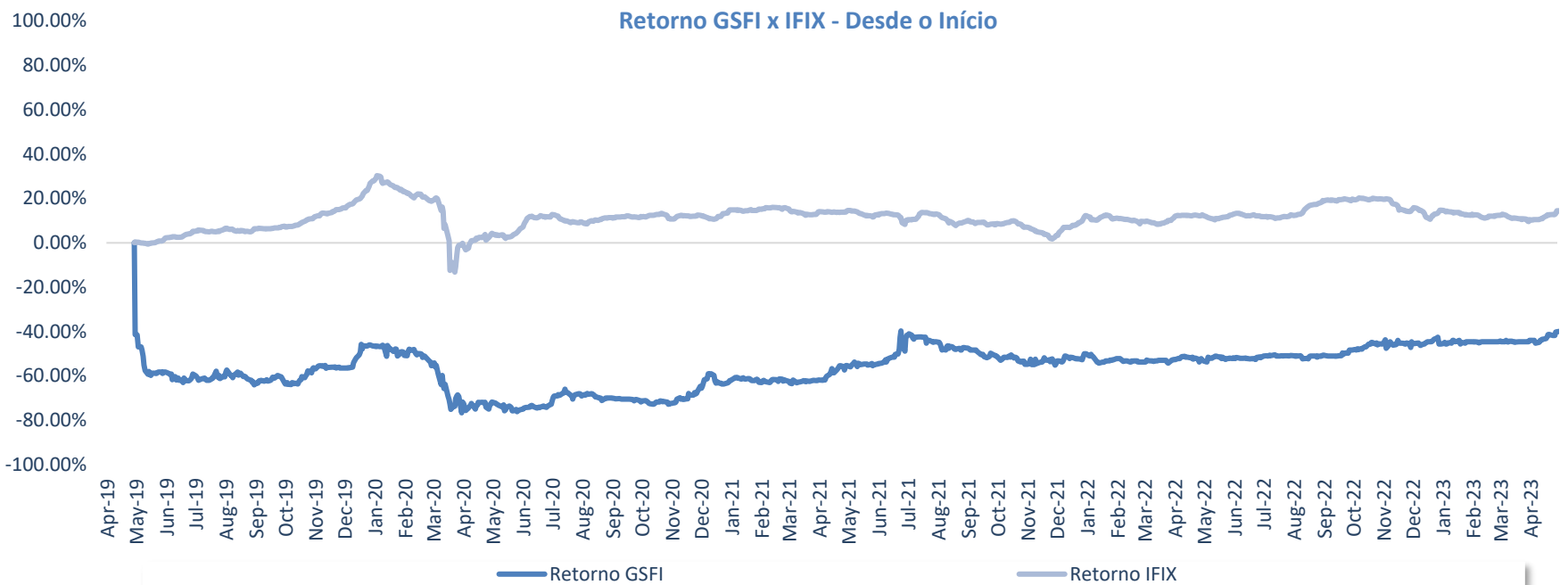
Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a)	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo (R\$ MM)
236	True Securitizadora	20G0800227	IPCA + 5%	10 anos	22/07/2020	19/07/2032	724.24

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

### GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em Abril de 2023, as cotas do GSFI11 tiveram uma valorização de 6,99% em relação ao mês anterior, sendo o fechamento mensal de R\$ 5,51 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões, com um volume médio diário de R\$ 482,7 mil.

	Nov - 22	Dez - 22	Jan - 23	Fev - 23	Mar - 23	Abr - 23
<b>Volume Negociado (R\$ 000)</b>	<b>2,902.85594</b>	<b>1,312.65698</b>	<b>406.90470</b>	<b>1,080.33315</b>	<b>8,688.08304</b>	<b>2,902.85594</b>
<b>Média Diária (R\$ 000)</b>	<b>138.23</b>	<b>59.67</b>	<b>22.61</b>	<b>46.97</b>	<b>482.67</b>	<b>138.23</b>
<b>Giro (%)</b>	<b>0.77%</b>	<b>0.34%</b>	<b>0.11%</b>	<b>0.28%</b>	<b>2.10%</b>	<b>0.77%</b>
<b>Presença em Pregões (%)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Valor de Mercado (R\$ Mil)</b>	<b>375,990,680.00</b>	<b>383,510,493.60</b>	<b>384,262,474.96</b>	<b>387,270,400.40</b>	<b>414,341,729.36</b>	<b>375,990,680.00</b>
<b>Quantidade de Negócios</b>	<b>44,153.96</b>	<b>53,282.00</b>	<b>94,797.91</b>	<b>159,867.92</b>	<b>99,612.00</b>	<b>44,153.96</b>
<b>Valor da Cota</b>	<b>5.00</b>	<b>5.10</b>	<b>5.11</b>	<b>5.15</b>	<b>5.51</b>	<b>5.00</b>



**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&amp;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&amp;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>	

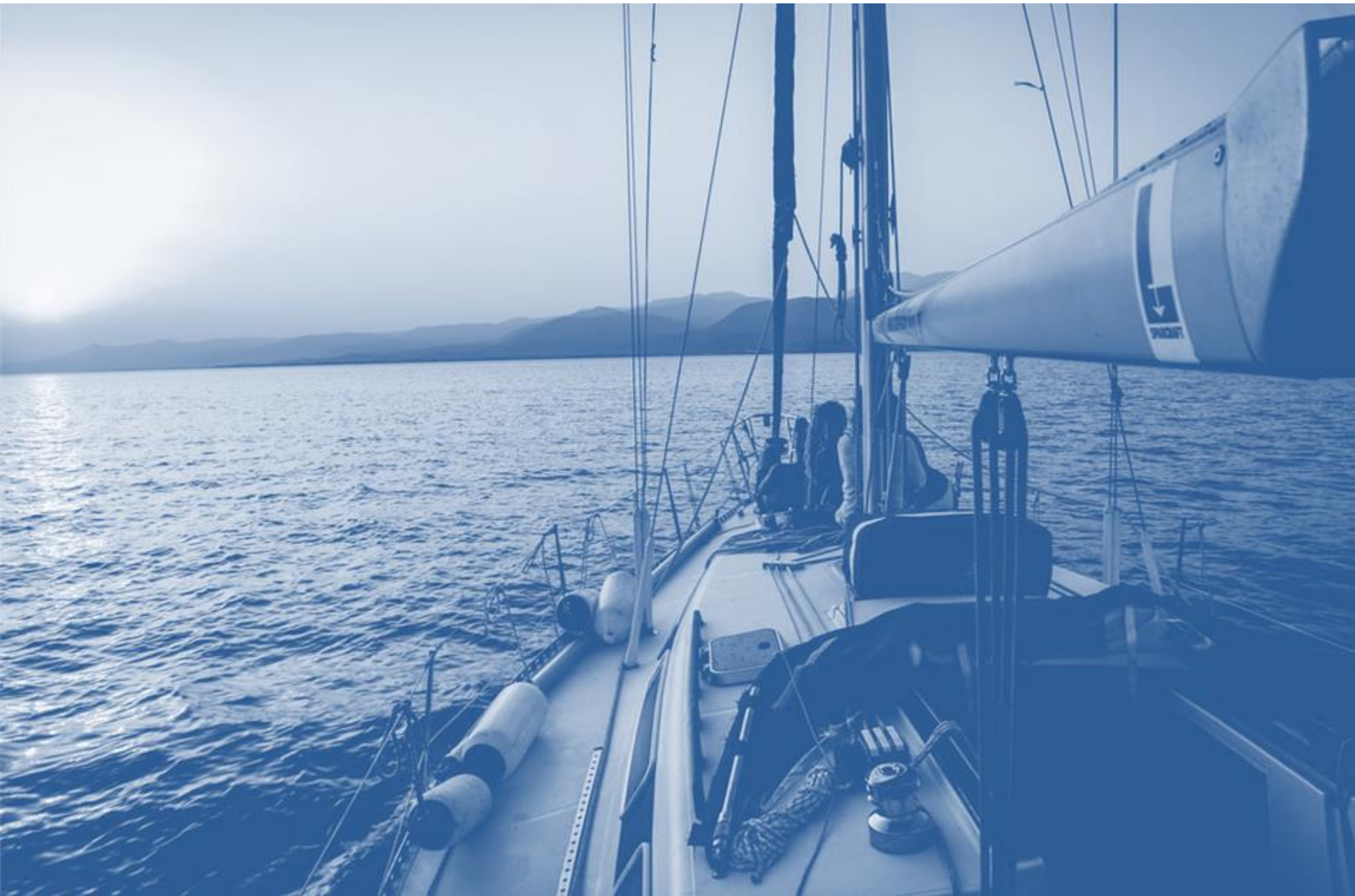
**GLOSSÁRIO**


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)

