



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 Setembro de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 7.94

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
0%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 14.28

Volume negociado (mês):
R\$ 43,241,146

Valor de Mercado:
R\$ 597,073,200

Média diária do volume (mês):
R\$ 2,162,057

Patrimônio Líquido:
R\$ 1,073,927,524

Quantidade de cotistas:
7,697

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0

Dividend Yield¹:
0%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 29/09/2023.

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

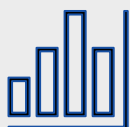
O “GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

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



- Forte desempenho do portfólio do GSFI11 no mês de Setembro de 2023. Os resultados vem seguindo uma tendência que vem sendo reportada durante todo o ano, com o acumulado nas **vendas** tendo **superado em 9.55% o ano anterior**. Os resultados seguem consistentemente mais altos do que os reportados no ano de 2019, período anterior ao Covid, mostrando a resiliência do segmento, mesmo com um cenário macroeconômico desafiador. Apesar de uma série de redes varejistas terem apresentado dificuldades durante os últimos anos de juros mais elevados, o setor de shopping vem apresentando boa performance.

INDÚSTRIA DE FIIS



- IFIX apresentou **alta** de **0.2%**.
- Fundos de Shopping apresentando performance **positiva** de **2.6%**.

INDÚSTRIA DE SHOPPING CENTERS



- Índice Cielo do Varejo Ampliado apresentando **queda** de **1.6%** para o mês de setembro quando comparado ao mesmo mês do ano anterior.
- Quando comparado ao mês de agosto, **avanço** de **1.1%** para as vendas no varejo.

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS



- Aumento nas vendas do portfólio de **27.5%** 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 setembro sendo **24.2%** 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\$ 8.2 milhões** no mês de setembro.

GSFI11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo estável, com **média de R\$ 2.1 MM por dia** no mês de setembro.
- Fechou o mês com **7.697** 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

Ao redor do mundo, ações caíram 4% em setembro; títulos corporativos caíram 2% e fundos imobiliários globais perderam 6%. O dólar subiu 2.5% contra seus pares e commodities subiram 1% em dólares, impulsionadas por uma alta de 10% no petróleo.

A maior causa do cenário externo adverso foi a comunicação cautelosa do FED, que insistiu em mais altas de juros após a pausa atual. As taxas de dez anos do Tesouro americano fecharam a 4.57%, com alta de quase meio ponto em relação a agosto. Desafiando o custo do dinheiro, o petróleo reagiu ao anúncio de corte de produção pela Rússia.

Guerra Fria, Não Alinhados, chantagem nuclear, juros reais acima de 2%, inflação, populismo, greves, mazelas e crises do petróleo, coisas do século vinte que pareciam relegadas ao passado, estão de volta. Por quê?

Se a história se repete como farsa, então são infundados os receios de alguma progressão mais séria, como o fim do Ocidente, a Nova Ordem Multipolar, a terceira guerra mundial, ou que a inspiração de Moscou inflame os proletários do Sul Global. Porém, até que a prova dos desafiantes esteja completa, uma larga oferta de trabalho e commodities continuará ausente do consenso mundial, tornando as economias mais propensas à inflação e a heterodoxias pontuais.

Os “headwinds” do exterior pesaram sobre o Brasil, mas, dessa vez, não apenas eles. Demora e ruído fizeram os investidores duvidarem do equilíbrio fiscal programado para 2024. Foram infelizes o Congresso (lançando o balão de ensaio da Reforma Administrativa) e o Planejamento (pregando no deserto que “será preciso cortar despesas”): o único jogo na cidade continua sendo o aumento de impostos, parte do qual já foi aceito pela sociedade.

Temendo o pior, os mercados puseram fé em um corte de 0,75% na SELIC em setembro. Começam a fazer falta um Ibovespa mais robusto, um efeito riqueza nos imóveis e melhores condições de financiamento às companhias. O Banco Central, alheio à torcida, cortou apenas os contratados 0.50%, para 12.75%, mas com dois avanços importantes: 1) a decisão foi unânime e 2) ancorou mais dois cortes até o final do ano.

Mesmo com tanta pressão e decepção, os ativos brasileiros conseguiram fechar no território positivo: Ibovespa +0.7% e IFIX +0.2%.

O real caiu 1.6% contra o dólar (detalhe: menos que o euro ou a libra). Os juros nominais do DI de janeiro de 2026 subiram de 10.15% para 10.58% e as taxas das NTNBS de dez anos subiram de 5.4% para 5.7%, revertendo metade do “fechadão” que houve entre fevereiro e julho.

Frequentemente o governo dá sinais de que a agenda da equipe econômica (salvar as aparências com o “mercado”) é secundária e que a prioridade é organizar o crescimento – programas, obras, comércio exterior, emprego e renda. O crescimento está correndo por fora, de uma expectativa de 0.5% para 2023 ao fim do ano passado para uma estimativa mais recente de 2.9% e um palpite “acima de 3%” da Fazenda, e pode, sim, ultrapassar as mazelas da tramitação da reforma tributária na atenção dos investidores.

Por enquanto, a torcida agora é para que o exterior pare de piorar – o que pode acontecer tão cedo quanto na divulgação do próximo número de inflação CPI.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

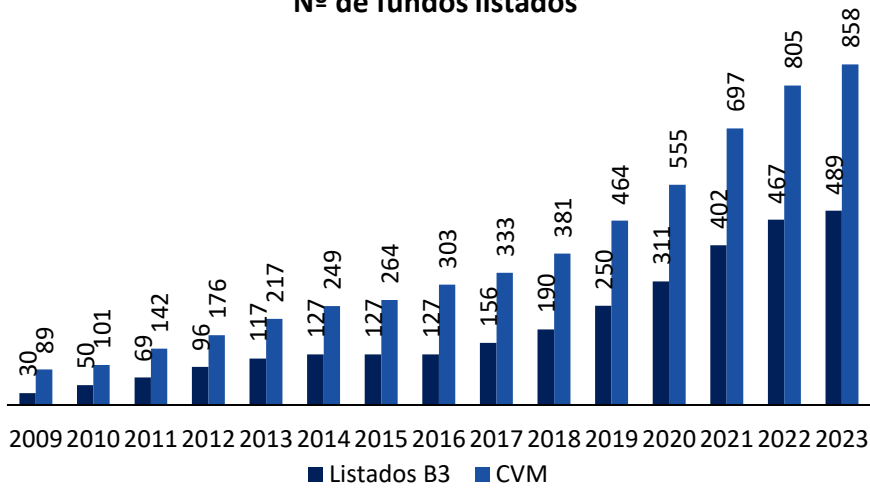
A cota do fundo General Shopping & Outlets do Brasil teve variação positiva de 0,51% no mês de setembro, quando comparado ao fechamento do mês de agosto. Esse efeito diminui o *gap* entre cota mercado e cota patrimonial, no entanto, o patamar de desconto que o fundo possui na relação preço/valor patrimonial continua elevado em 55.60%.

O desempenho dos shoppings e outlets que compõe a carteira do GSFI11 vem sendo bastante positivo no ano de 2023. De uma forma geral, o segmento vem apresentando muita resiliência no período pós covid, com os bons ativos, tendo superado em 2 dígitos as principais métricas de desempenho quando em comparação ao ano de 2019. Apesar de uma série de redes varejistas terem apresentado dificuldades para sustentar suas operações nos últimos anos, os Shoppings Centers e Outlets vem se caracterizando como espaços capazes de se adaptar as diferentes fases do varejo.

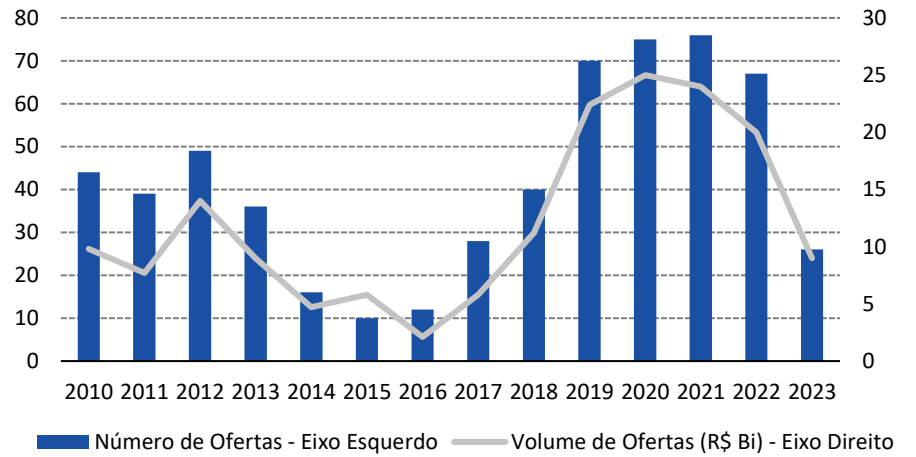
Em termos do NOI do portfólio o desempenho foi bastante positivo, com uma variação de 7.60% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior.

Indústria de FII

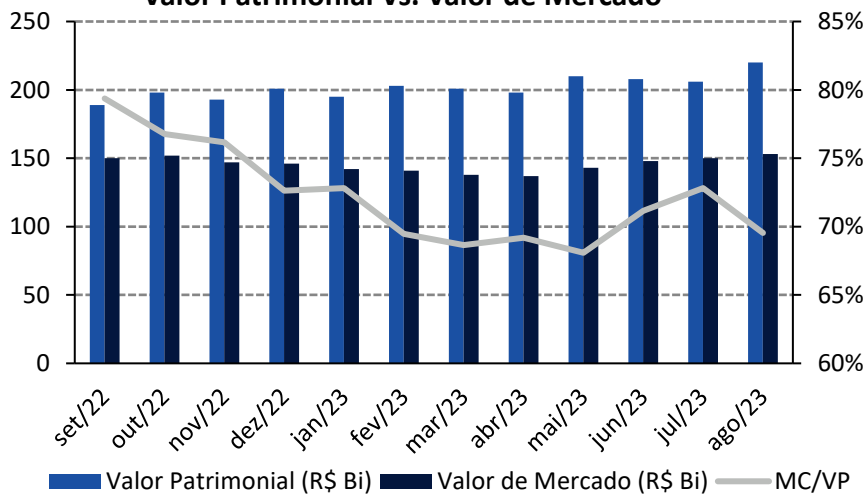
Nº de fundos listados



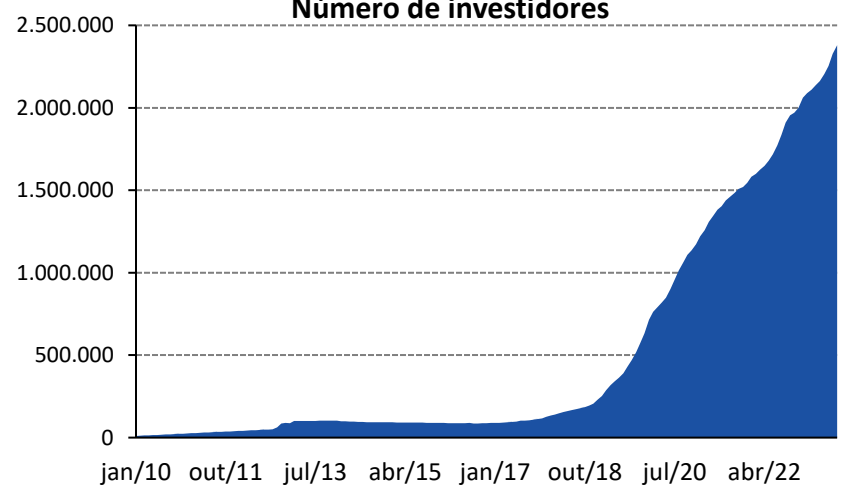
Ofertas Públicas - ICVM 400



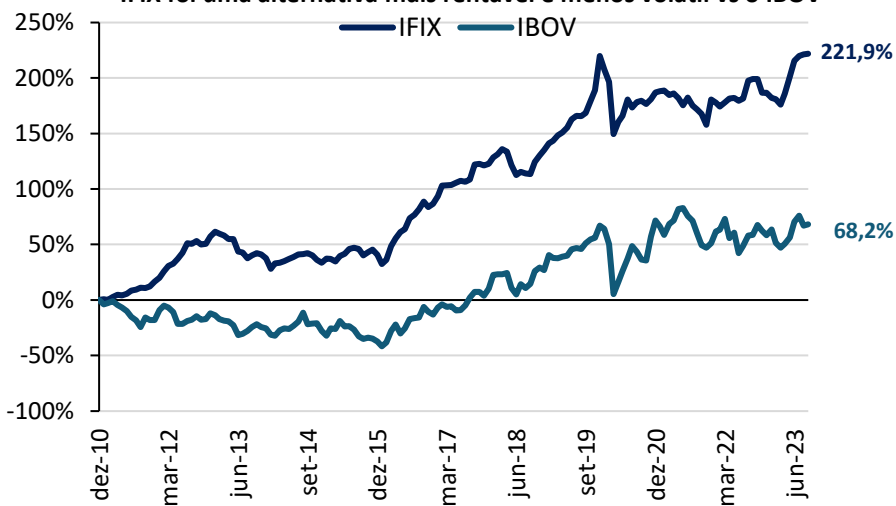
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



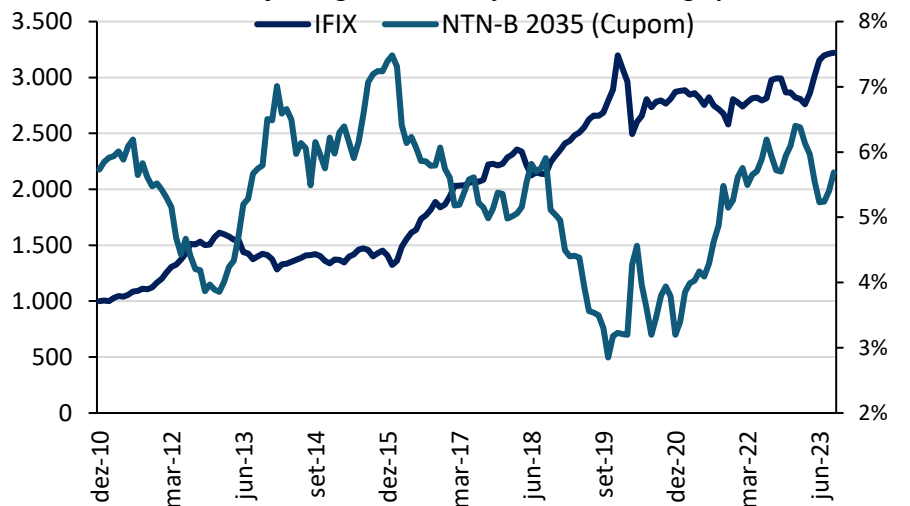
Número de investidores



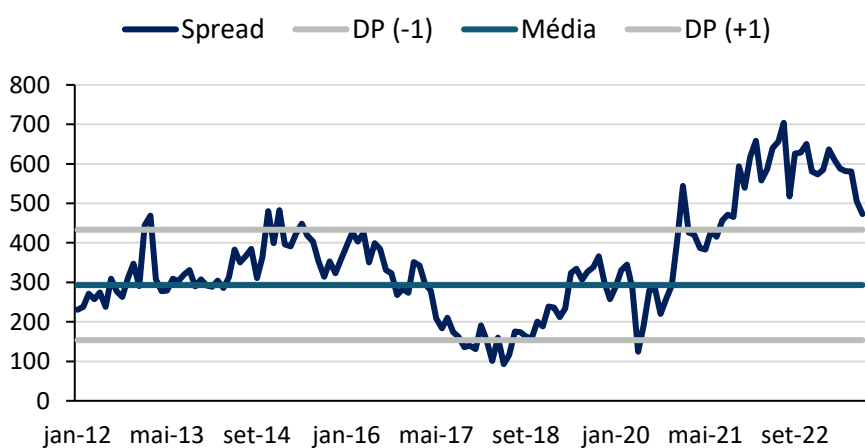
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



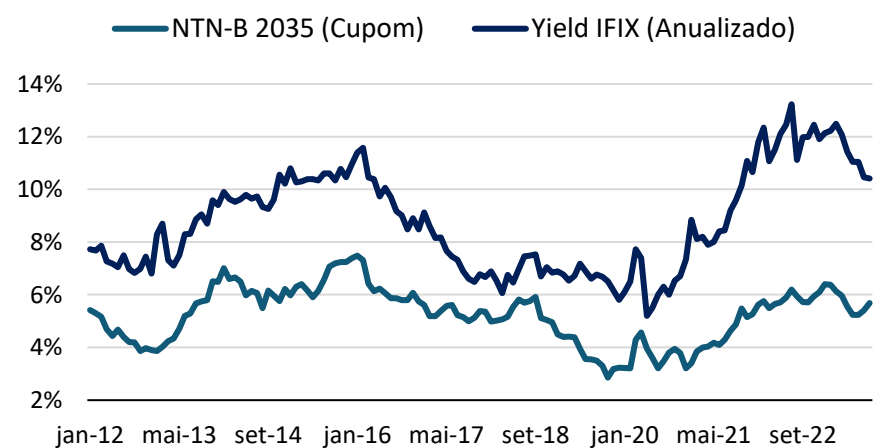
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



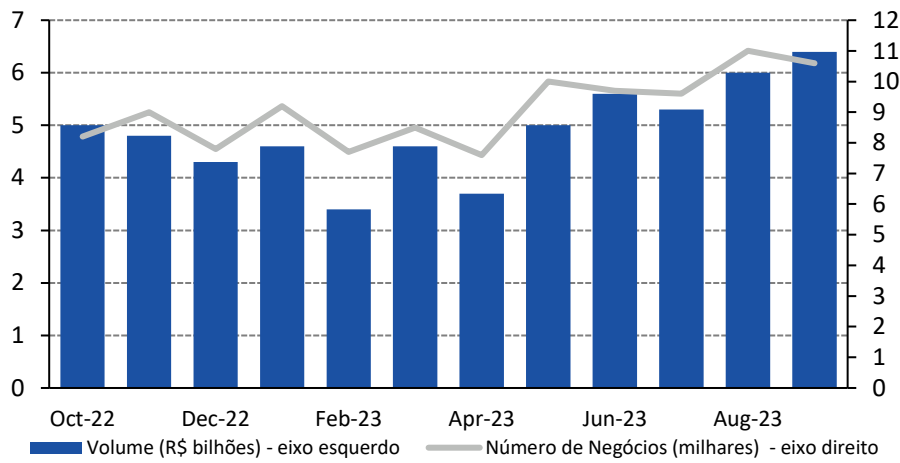
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



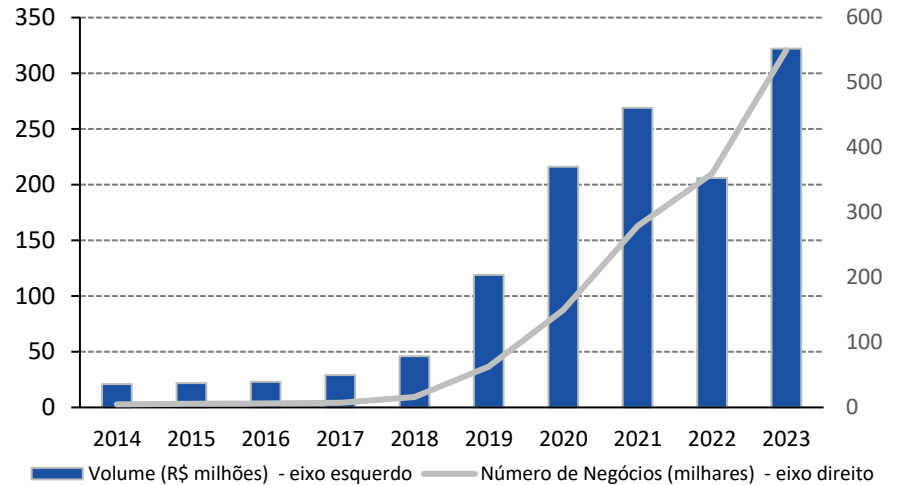
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

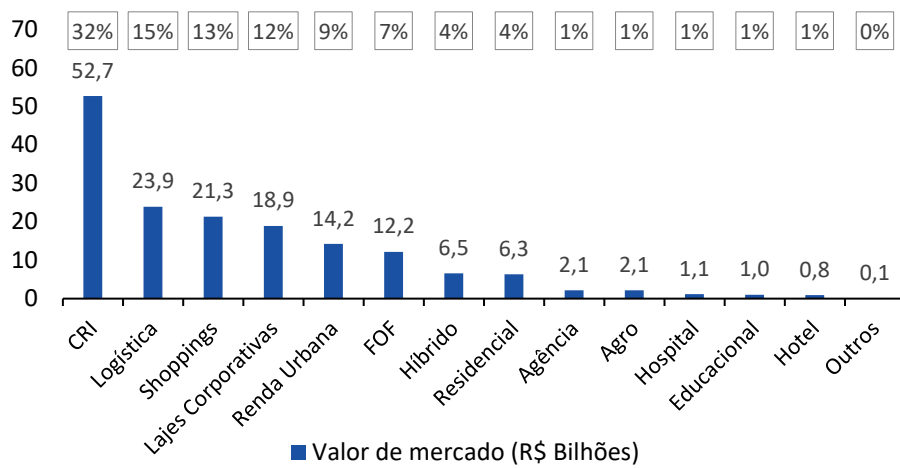
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



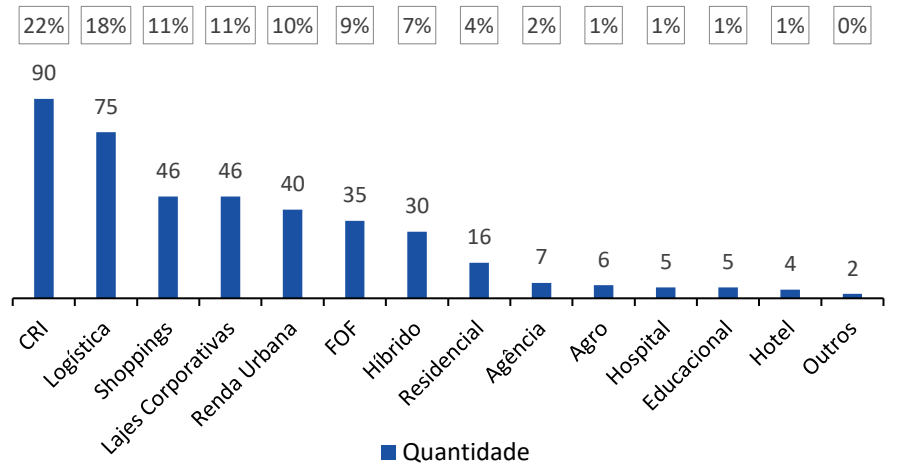
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



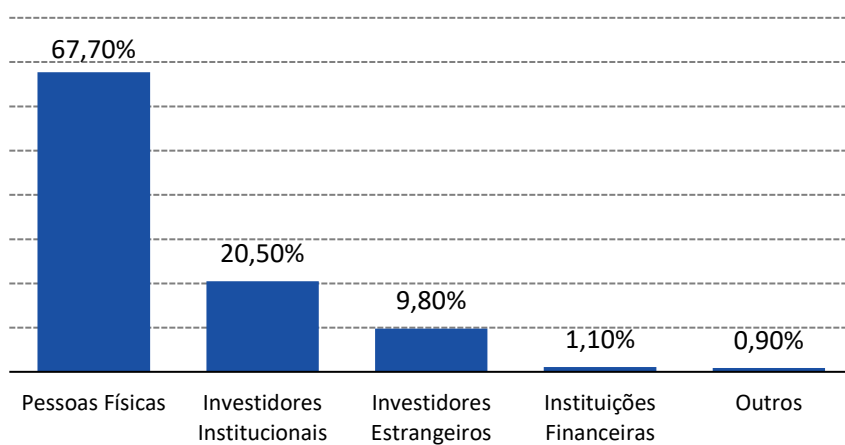
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



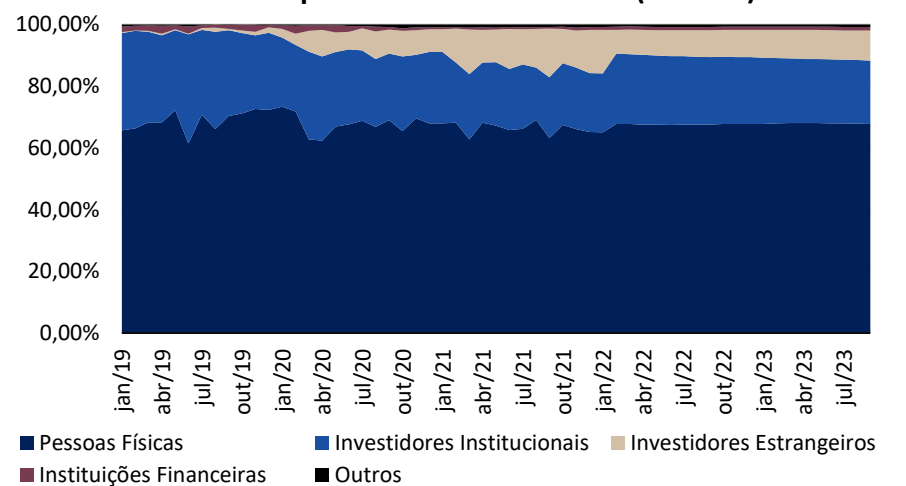
Quantidade de FIIs listados



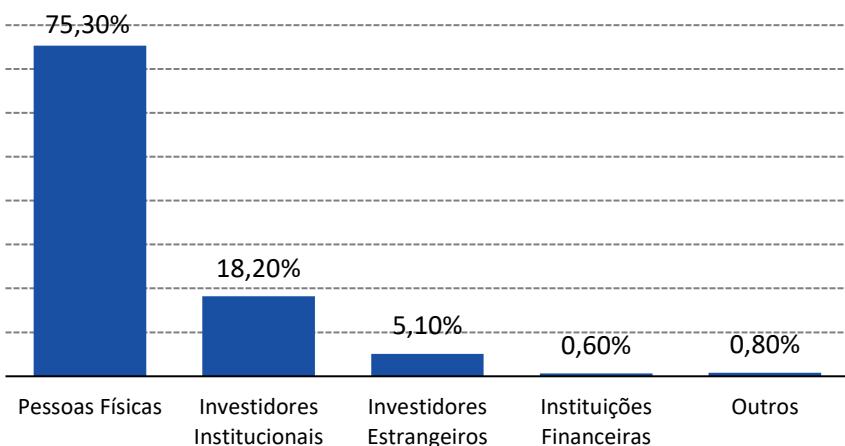
Volume Negociado (%)



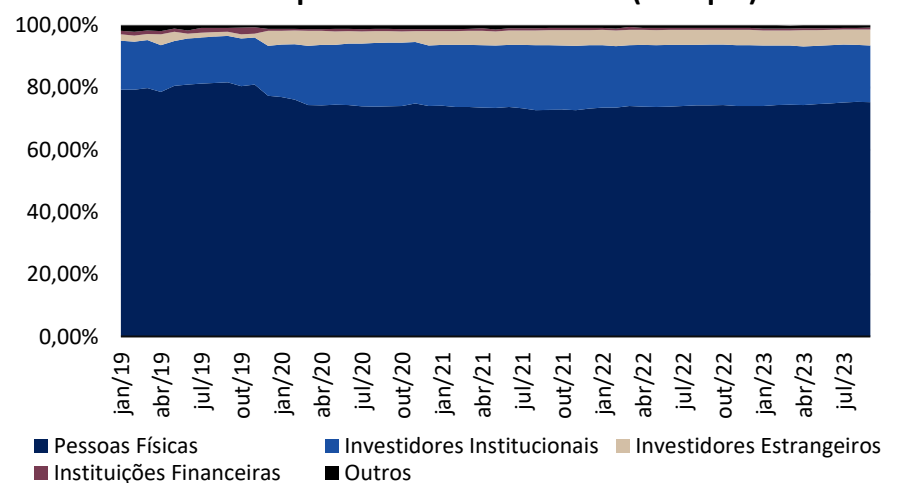
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



Indústria de Shopping Centers



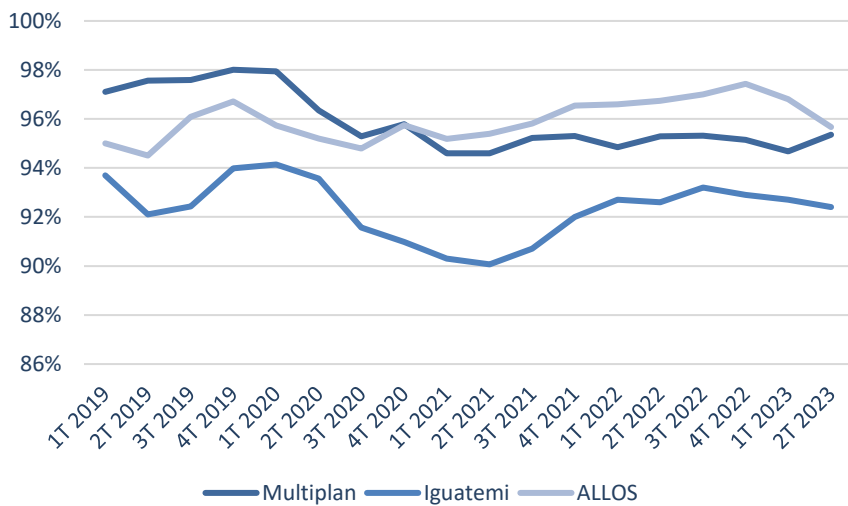
Evolução das vendas em shoppings (comparação anual)



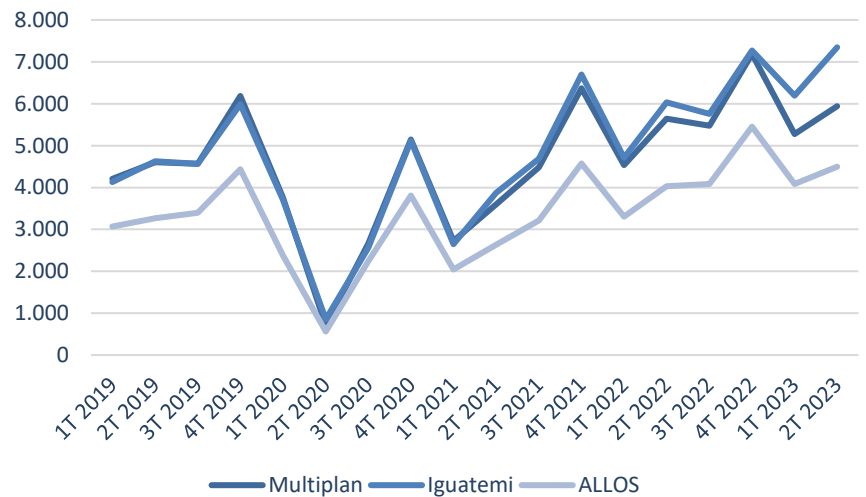
Crescimento das vendas - Shopping vs Varejo Tradicional



Taxa de Ocupação

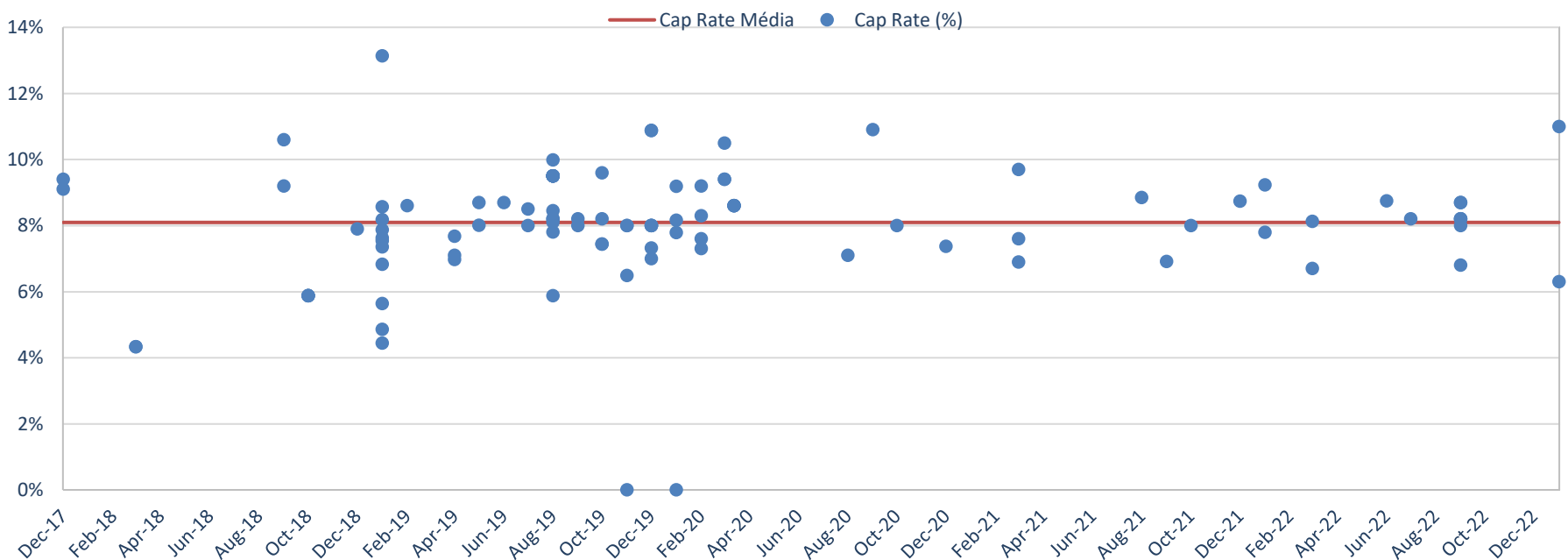


Vendas/M²



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

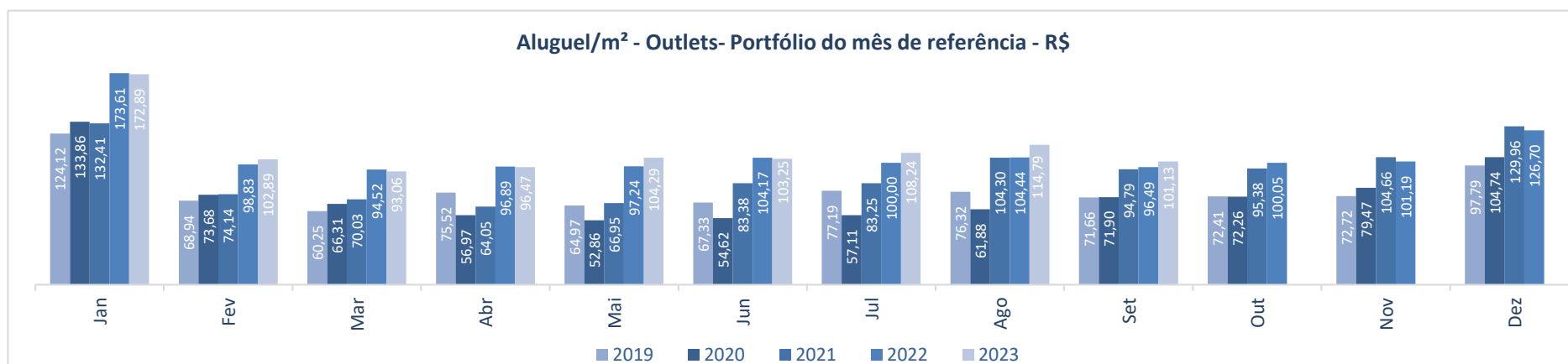
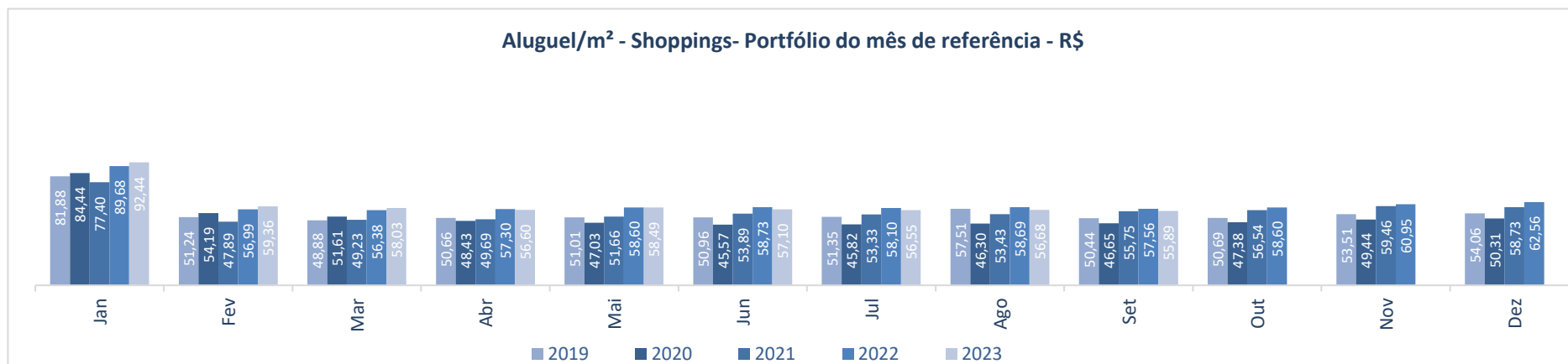
	set-23	set-22	Var (%)	ago-23	Var (%)	set-23 (LTM)
Receitas Totais	9,609	9,062	6.0%	10,643	-9.7%	124,340
Custos Operacionais	-1,390	-1,429	-2.7%	-1,436	-3.1%	-17,415
NOI	8,218	7,633	7.7%	9,208	-10.7%	106,924
Valor Patrimonial da Cota	14.28	13.52	5.7%	14.28	0.0%	

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:

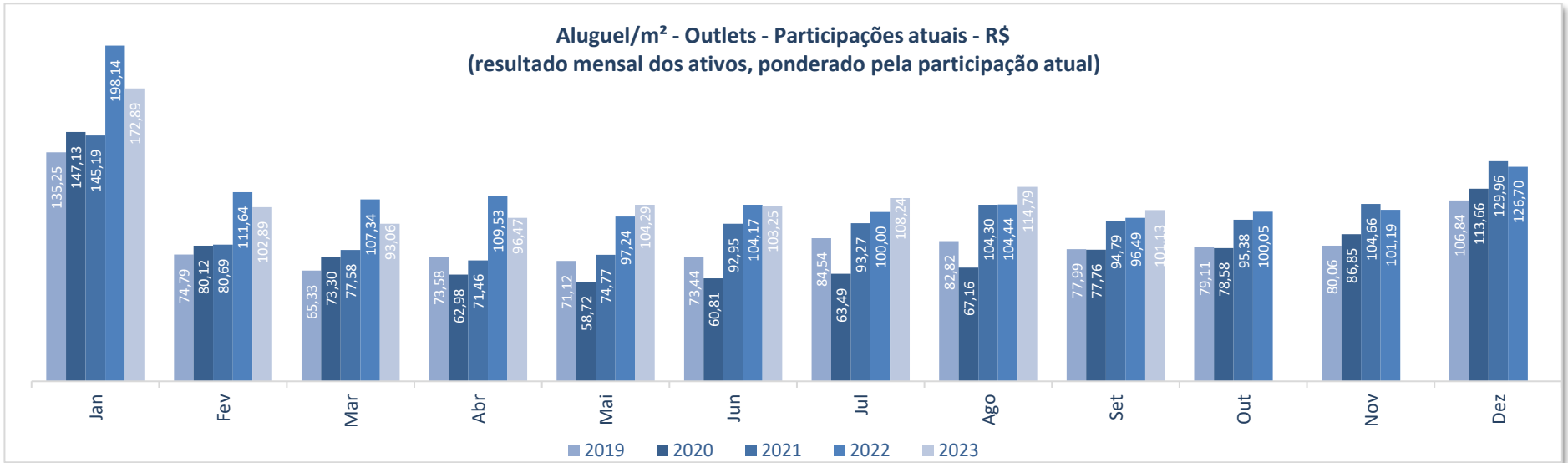
- Aluguel em Setembro/23 de R\$ 55.89/m² para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)
- Aluguel em Setembro/23 de R\$ 101.13/m² para o Portfólio de Outlets (Participações Atuais)



* 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).

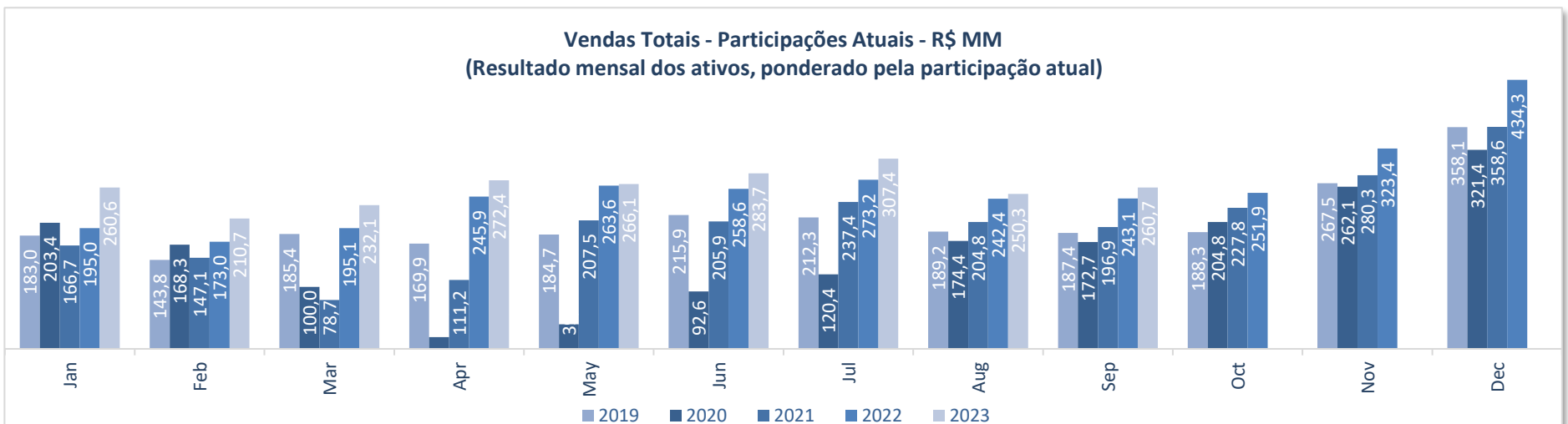
** Portfólio de ativos, com os meses anteriores ponderados pelas participações atuais (Barueri, Sulacap, Bonsucesso, Unimart, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo).

INDICADORES OPERACIONAIS



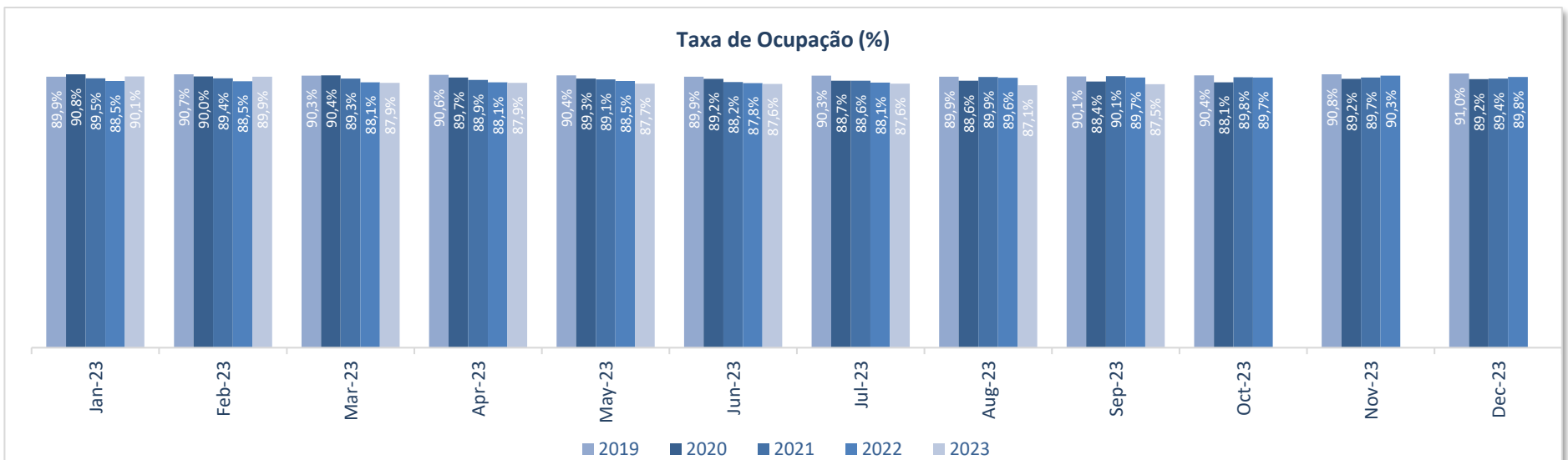
O resultado de vendas considera sempre o percentual de 100% dos ativos que faziam parte da carteira do fundo naquele mês de referência. Como o Outlet Premium Grande São Paulo entrou para a composição de resultado do fundo em abril de 2022, já faz 1 ano que o ativo contribui para o volume de vendas do 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 setembro/23 de **R\$ 260,7 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado em 2023 de **R\$ 2.343,8 MM** (Participações Atuais)
- **7.3% superior** a setembro/22 (Participações Atuais)
- **9,6% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2022 (Participações Atuais)
- Resultado de vendas **27.4% superiores** ao mês de setembro/19 (Participações Atuais)



Destaques:

- Ocupação setembro/23 de **89.4%**
- **0.4 p.p superior** ao mês de agosto/23
- Ocupação em setembro/22 de **90.5%**
- **1.1 p.p inferior** ao mês de setembro/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.

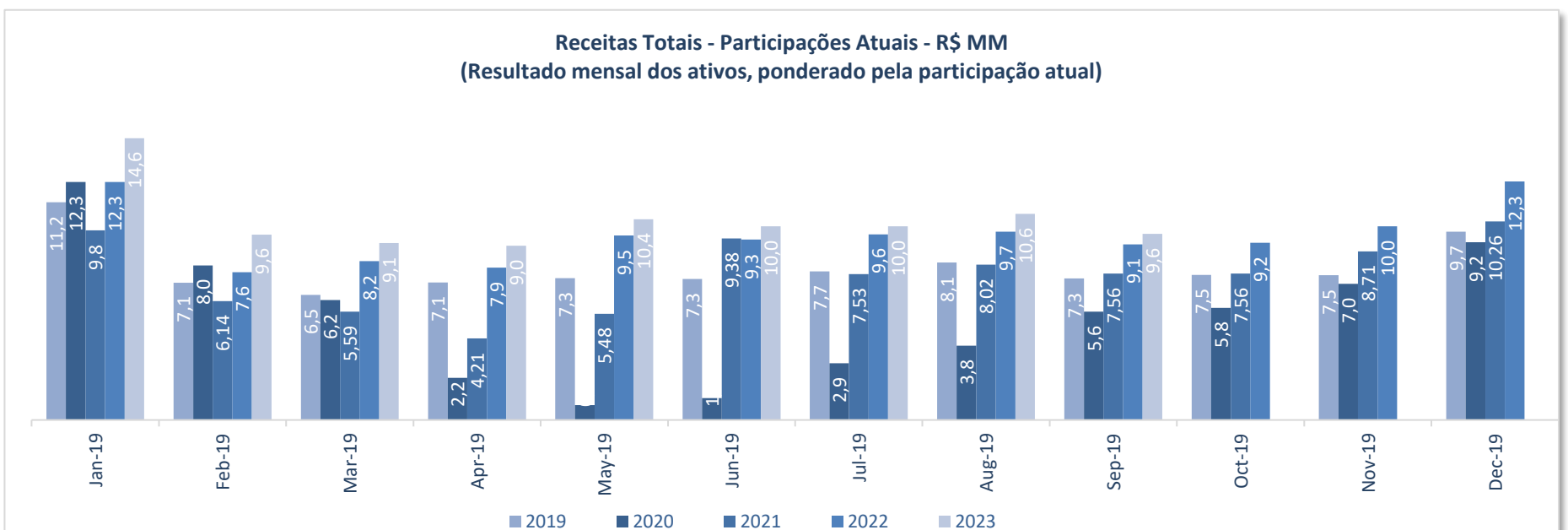
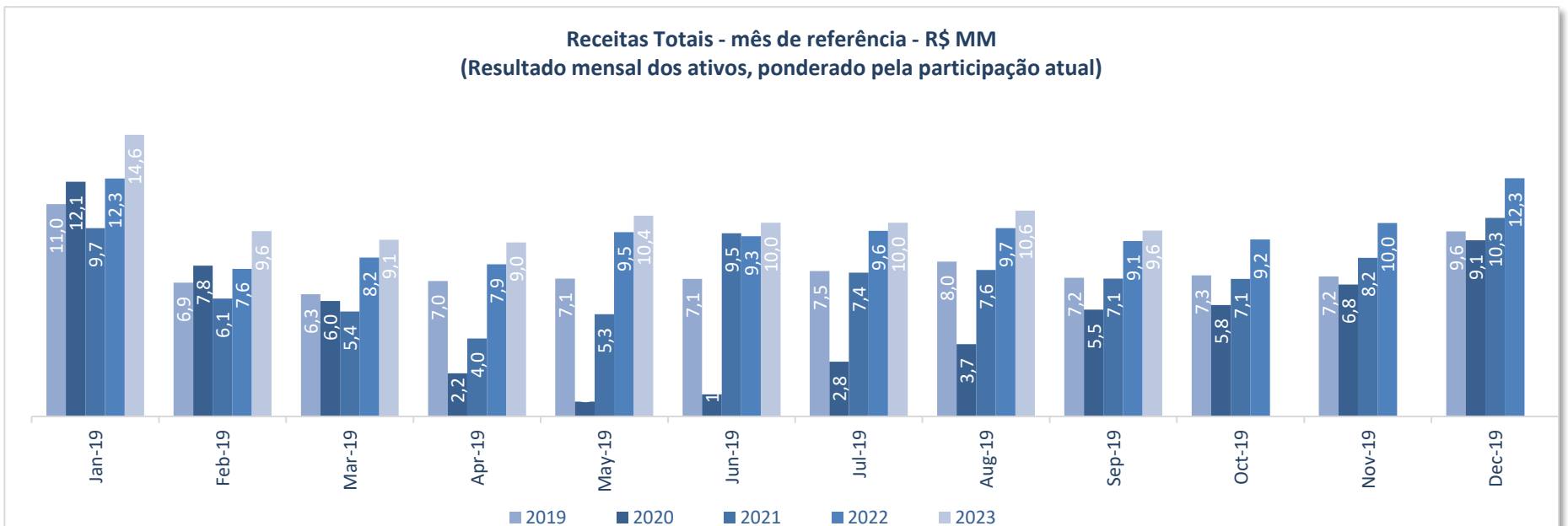
A diferença entre os gráficos consiste na medida em que o gráfico cujo o título possui “Portfólio do mês de referência”, apura o resultado do portfólio de ativos naquele determinado mês, considerando a participação que o fundo possuía em cada ativo naquele respectivo mês de apuração.

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 setembro/23 de **R\$ 9,6 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2023 de **R\$ 92,9 MM** (Participações Atuais)
- **6,6% superior** a setembro/22 (Participações Atuais)
- **8,3% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2022 (Participações Atuais)
- Receitas totais **24.2% superiores** ao mês de setembro/19 (Participações Atuais)

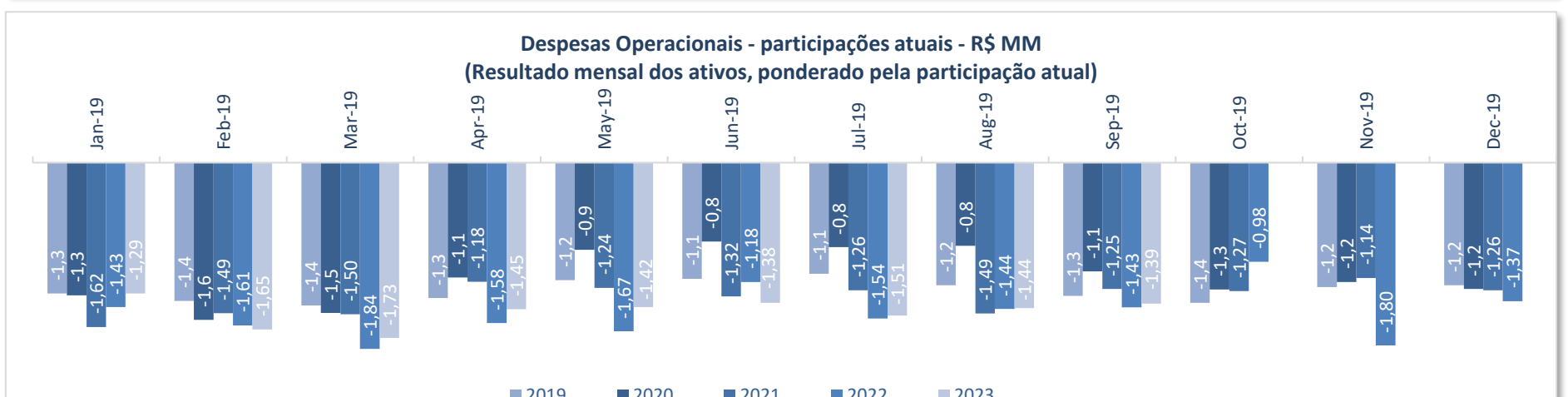
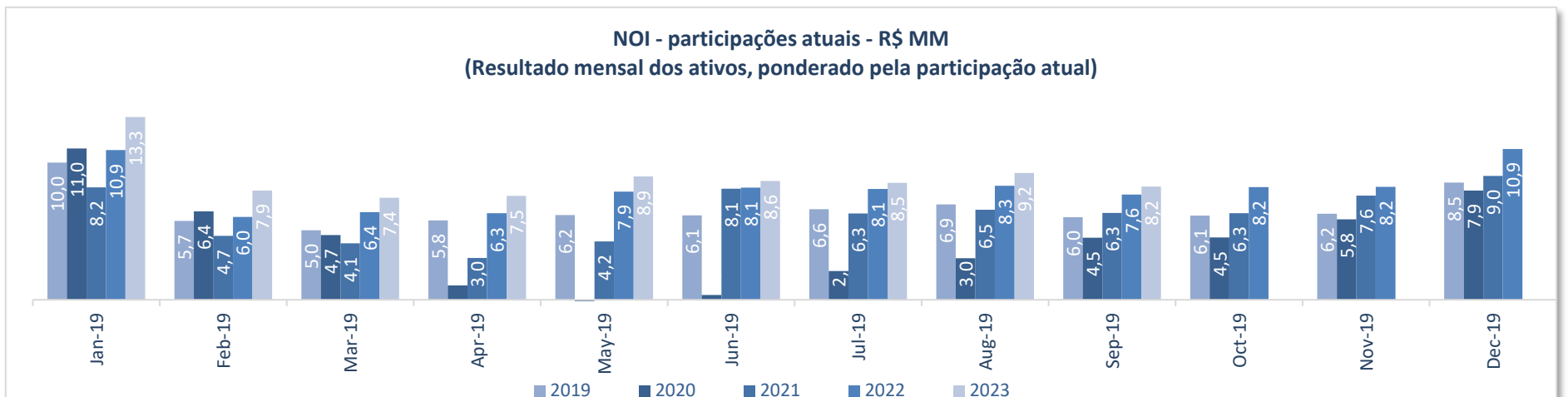
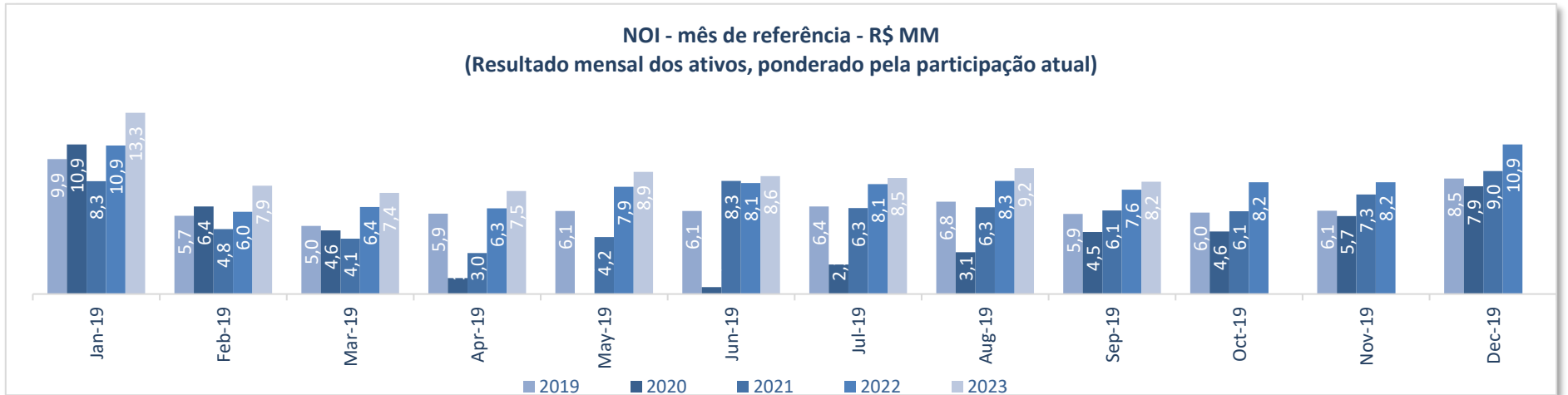


* GSP = Outlet Premium Grande São Paulo

INDICADORES FINANCEIROS

Destaques:

- NOI em setembro/23 de **R\$ 8,2 MM** (Participações Atuais)
- **11,0% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2022 (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2023 de **R\$ 79,6 MM** (Participações Atuais)
- **28,8% superior** ao mês de setembro/19 (Participações Atuais)
- **7,6% superior** a setembro/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 **29/09/2023** os ativos e passivos do fundo estavam segmentados da seguinte forma:

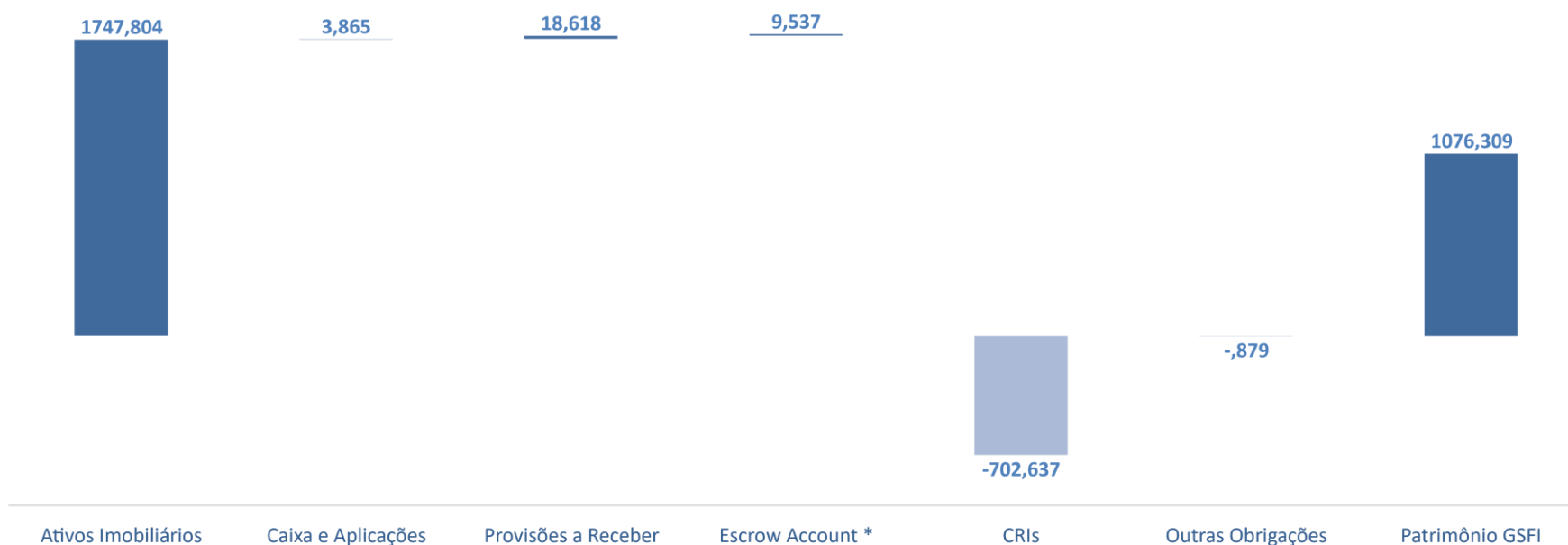
Ativos:

- Ativos Imobiliários (participação que o veículo detém nos 9 imóveis) - **R\$ 1.748 Milhões.**
- Caixa e Aplicações (posição em títulos públicos federais e fundos de liquidez imediata) - **R\$ 3.9 Milhões.**
- Provisões a Receber (aluguéis a receber) - **R\$ 18.6 Milhões.**
- Escrow Account (valores retidos em conta para posterior amortização extraordinária da dívida) - **R\$ 9.5 milhões.**

Passivos:

- CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários – 236S 1E da True Securitizadora) - **R\$ 702.6 milhões.**
- Outras Obrigações (despesas do fundo) - **R\$ 879 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.

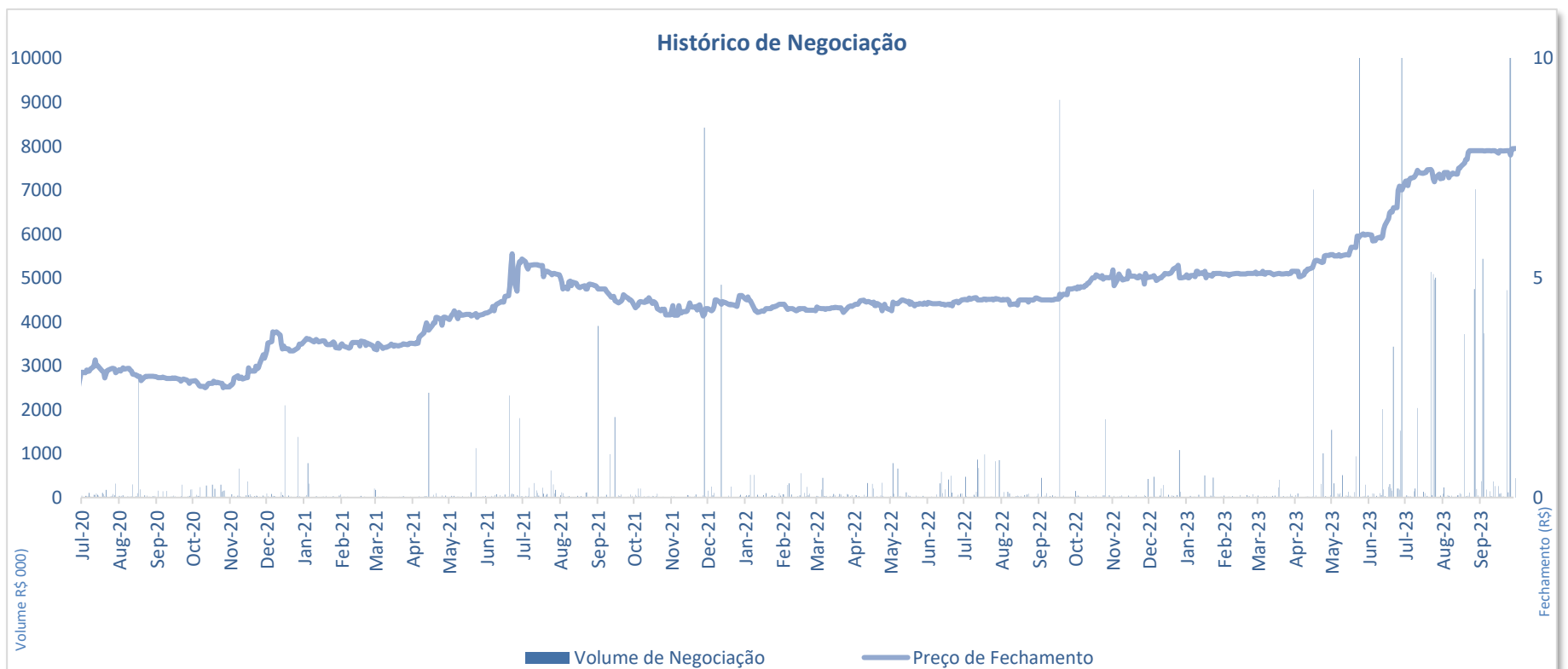
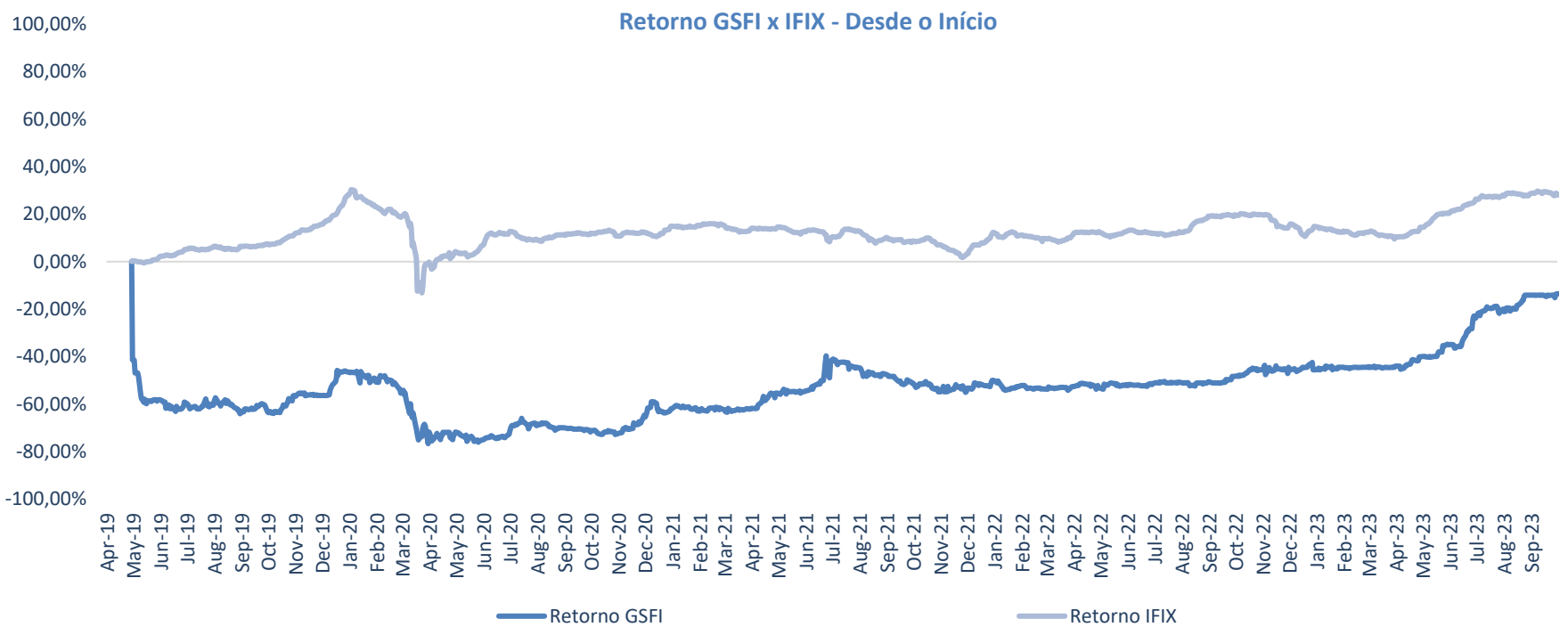
Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a)	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo (R\$ MM)
236	True Securitizadora	20G0800227	IPCA + 5%	10 anos	22/07/2020	19/07/2032	702.6

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

GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em setembro de 2023, as cotas do GSFI11 tiveram uma valorização de 0,51% em relação ao mês anterior, sendo o fechamento mensal de R\$ 7,94 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões, com um volume médio diário de R\$ 2,162,057.

	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	LTM
Volume Negociado (R\$ 000)	19,334.14340	38,476.94034	23,067.63610	16,684.70151	43,241.14623	157,980.44354
Média Diária (R\$ 000)	878.82	1,832.24	1,098.46	725.42	2,162.06	632.20
Giro (%)	4.30%	7.31%	4.17%	2.81%	7.24%	2.51%
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	449,684,853.28	526,386,952.00	553,458,280.96	594,065,274.40	597,073,199.84	452,128,792.70
Quantidade de Negócios	134,713.00	137,564.62	139,107.00	195,101.27	227,528.68	1,374,441.39831
Valor da Cota	5.98	7.00	7.36	7.90	7.94	6.01



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	

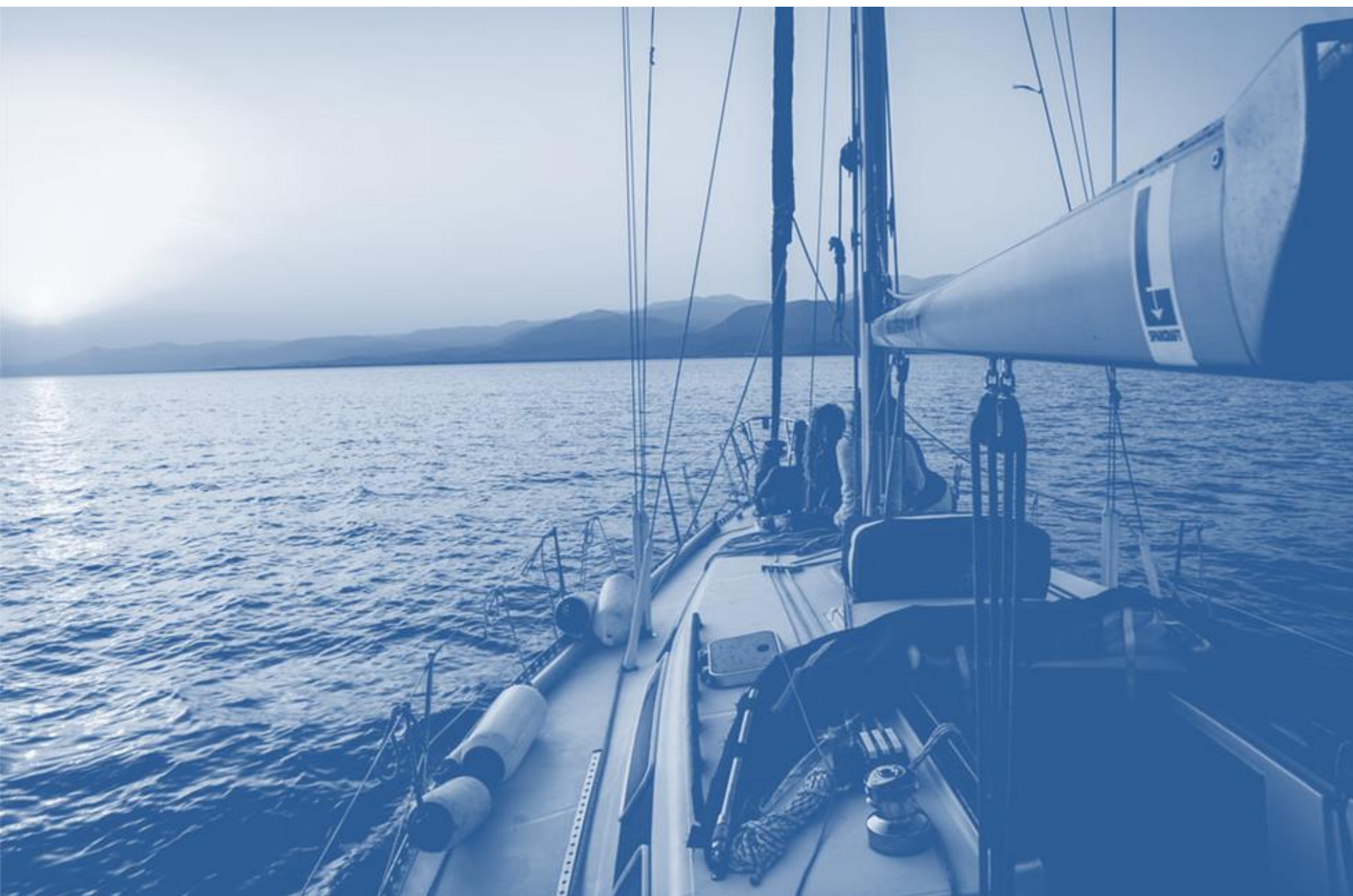
GLOSSÁRIO


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

