



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:  
93,558,184

Relatório Mensal de Outubro de 2024



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 7.80**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 13.65**

Valor de Mercado:  
**R\$ 729,753,835**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 1,277,516,467**

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

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

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

Volume negociado (mês):  
**R\$ 2,800,492**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 121,761**

Quantidade de cotistas:  
**7,257**

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 31/10/2024.

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.

## COMENTÁRIO DO GESTOR



### Comentário Macro

No exterior, parecem ter voltado os tempos da Maestria: o FED triunfa sobre a inflação e derruba os juros americanos em 0.50% - com mais um corte previsto para novembro - justo a tempo de evitar que a economia perca o bom momento.

Com esse movimento, o banco central dos Estados Unidos se une ao seu congênere europeu e a outros 17 dos 25 bancos centrais mais influentes, incluindo aí os de países como Chile, México, China, África do Sul, Arábia Saudita e Israel, todos em regime de corte de juros. As 8 autoridades monetárias que estão em sentido oposto incluem Japão, Turquia e Brasil.

Ações subiram 1.7% globalmente, sendo 1.8% nos Estados Unidos, 2% na Alemanha, 1.5% em países emergentes ex-China e espantosos 17% na China, com o anúncio de suporte econômico do governo chinês.

Títulos de dívida corporativa subiram 1.5% e fundos imobiliários globais +3%. No ano até fim de setembro, a renda variável mundial tem se valorizado na casa dos dois dígitos (em dólares) e os papéis de renda fixa na faixa de 5% a 7%.

As commodities subiram 3%. O dólar perdeu 1% contra suas moedas pares. Os juros longos no mundo caíram entre 0.1 e 0.3 pontos percentuais, com os do Tesouro americano a 3.78%.

A coincidência da elevação dos juros pelo Banco Central do Brasil no mesmo dia em que o FED cortava os seus tornou-se ícone da frustração dos brasileiros com a política econômica do país.

O Brasil teve o crédito de ser o primeiro país a atacar a inflação pós-pandemia, ainda em 2021, e por algum tempo desfrutou do crédito de estar na liderança do ciclo de política monetária, mas esses méritos se dissiparam diante da recidiva da alta de preços.

A foto de fim de setembro é, em quase todo o mundo, o pouso suave dos índices de preços no nível de 2.5%, considerado normal, enquanto no Brasil o IPCA fez um “low-pass” ali no 3.7% forçando o Banco Central a executar essa arremetida com vento de cauda.

O lado fiscal continua preocupando: enquanto o Planejamento divulga sua projeção de déficit primário de 28 bilhões para 2024 (uns 0.3% do PIB), a qual exclui certas despesas, o déficit primário “abaixo da linha” calculado pelo Banco Central atingiu 1.1% do PIB no acumulado do ano até agosto. Independente de variações de critérios, é este último dado que tem o interesse dos investidores, que afeta diretamente o volume de dívida pública e o custo da sua rolagem.

O Ibovespa caiu 3.1% no mês e o real ganhou algum terreno contra o dólar, valorizando-se em 3% e fechando a 5.45. Os juros nominais para janeiro de 2027 subiram de 11.92 para 12.38%. O índice IFIX de fundos imobiliários caiu 2.6% e o IMA-B caiu 0.7%, ambos impactados pela elevação dos juros reais longos: a taxa da NTN-B de dez anos subiu de 6.15% para 6.45%.

Para quem viveu a última década, as taxas das NTN-Bs estão em patamar de crise, só superadas em um período de 18 meses nos difíceis anos de 2015 e 2016. Mas há um longo histórico anterior a 2014 no qual 6% ao ano era piso, e não teto, dos juros reais. O fato de a dívida pública ser 55% do PIB naquela época e 80% agora tem dupla interpretação: de um lado, uma dívida/PIB mais alta implica maiores custos do seu financiamento; do outro, tal devia servir de alerta contra o emprego exclusivo da política de juros altos como controle da inflação.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

Em outubro, os indicadores do Fundo mantiveram a trajetória de recuperação e fortalecimento, alinhados à estratégia de gestão focada em eficiência e resiliência. Confira os destaques do mês:

**Vendas:** Totalizaram R\$ 260.918,80 mil no mês, acumulando R\$ 2.577.679,03 mil no ano. Houve redução de -1,4% em comparação ao mesmo mês de 2023 e -1,3% no acumulado anual. Em relação ao mês anterior, as vendas registraram alta de 2,6%.

**Ocupação:** A taxa de ocupação atingiu 89,82%, com aumento de 0,05 p.p. em relação ao mês anterior e de 2,22 p.p. frente ao mesmo mês de 2023.

**Receitas:** A receita mensal foi de R\$ 11.495,54 mil, acumulando R\$ 117.958,39 mil no ano. O crescimento em relação a outubro de 2023 foi de 7,56%, enquanto no acumulado anual a alta foi de 10,02%.

**NOI (Lucro Operacional Líquido):** O NOI mensal alcançou R\$ 10.006,64 mil, acumulando R\$ 100.887,65 mil no ano. Houve aumento de 11,18% em comparação ao mesmo mês de 2023, e de 9,70% no acumulado anual.

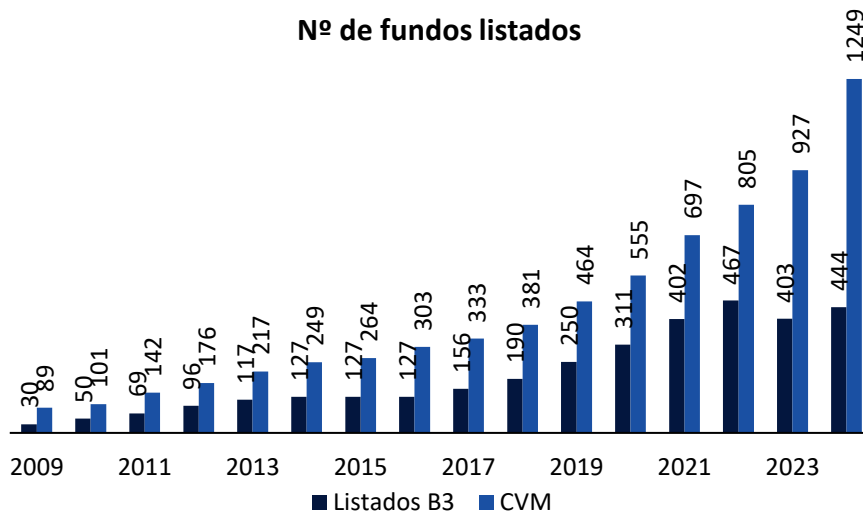
### Desempenho do Mercado

A cota fechou outubro em R\$ 7,80, com valorização de 4,98% no mês e desconto patrimonial de 42,88%. O número de investidores chegou a 7.257, e o volume médio diário negociado foi de R\$ 121.760,52.

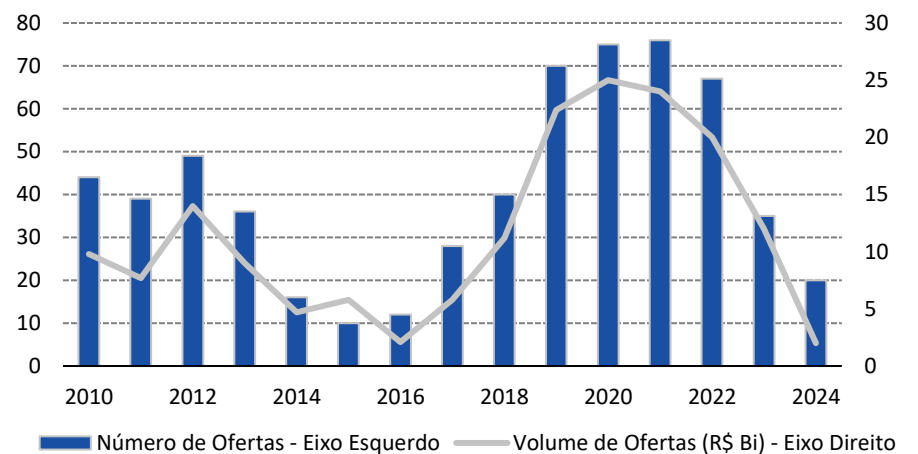
Os resultados de outubro reforçam a recuperação gradual das operações, com foco contínuo em resultados sólidos e consistentes.

## Indústria de FII

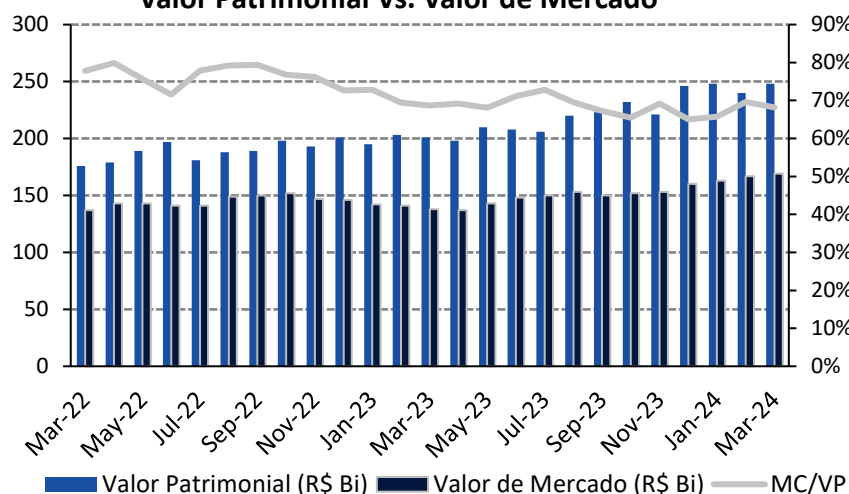
Nº de fundos listados



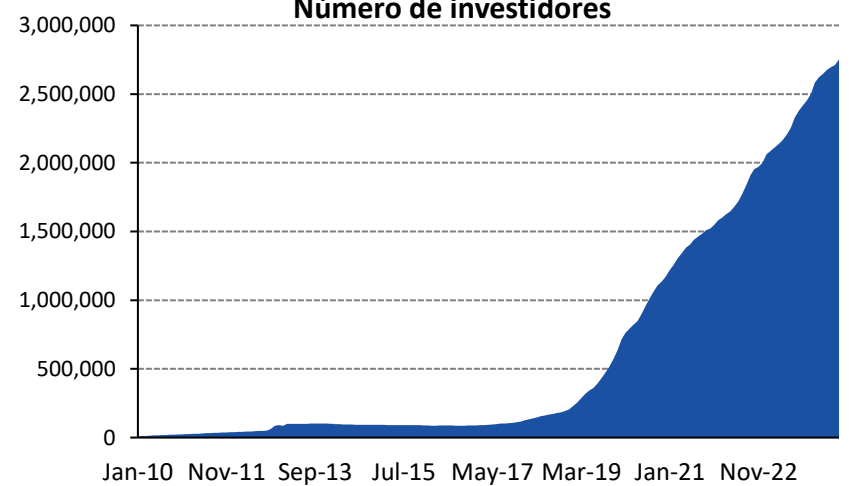
Ofertas Públicas - ICVM 400



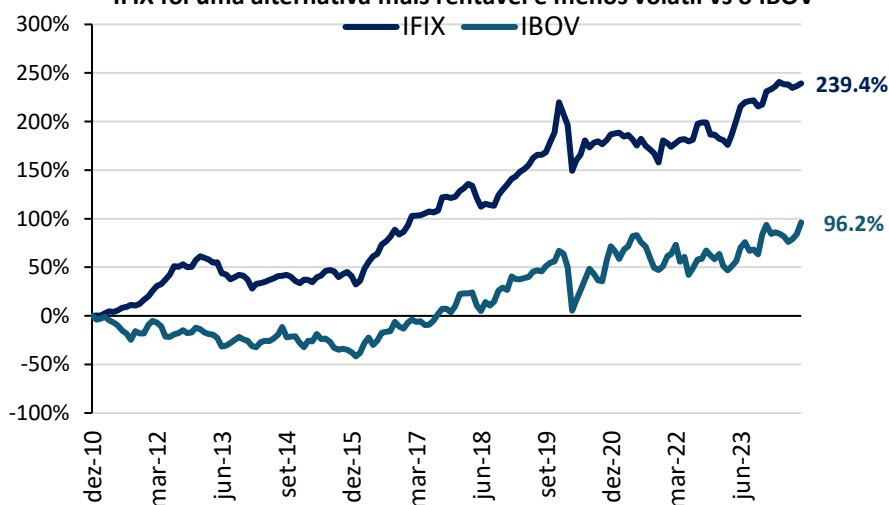
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



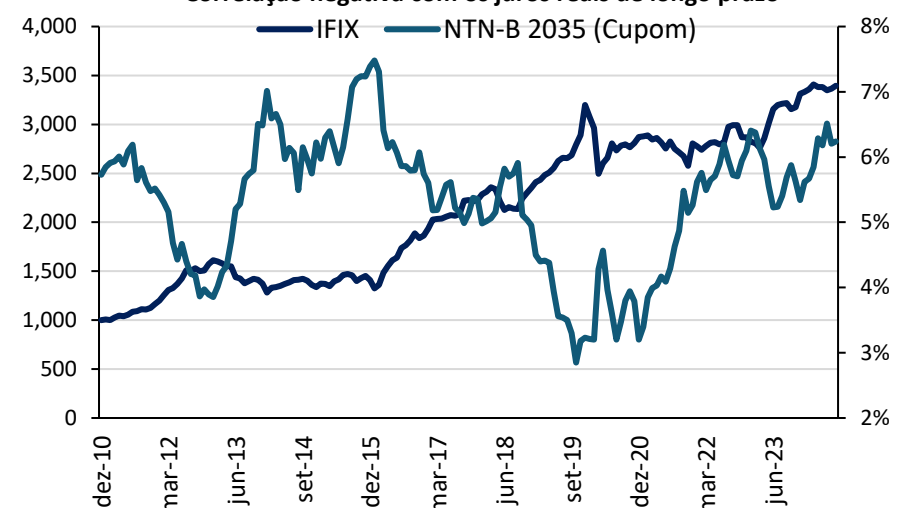
Número de investidores



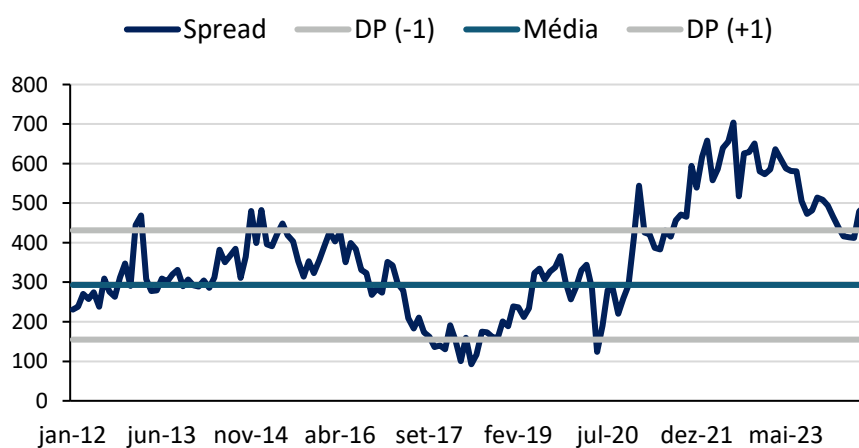
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



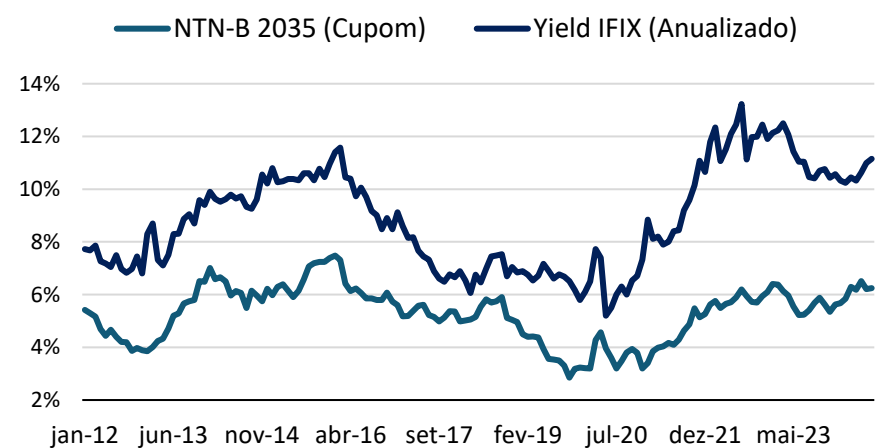
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



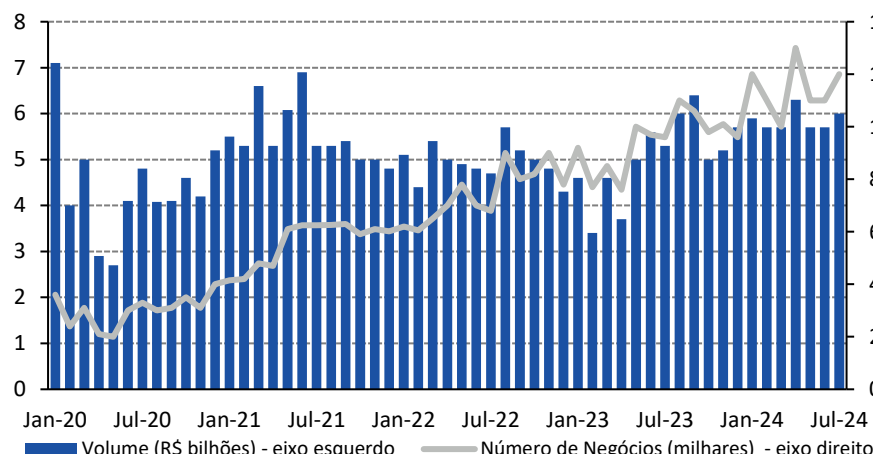
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



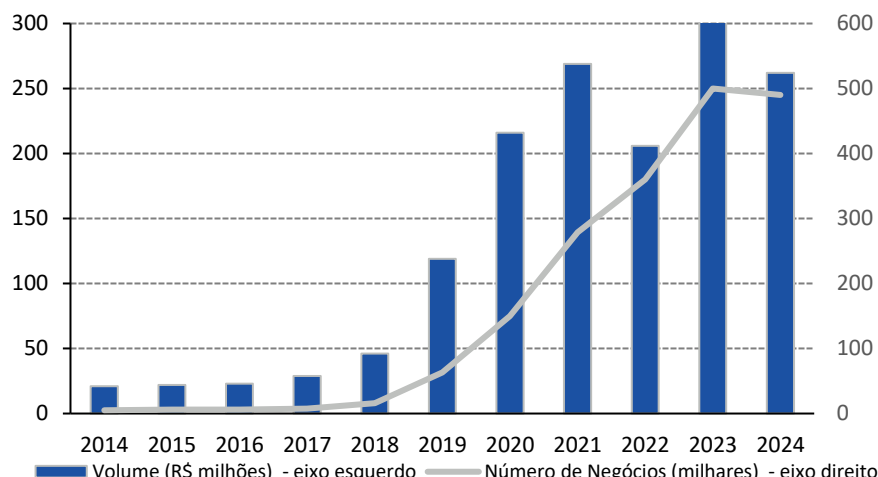
### Indústria de FII



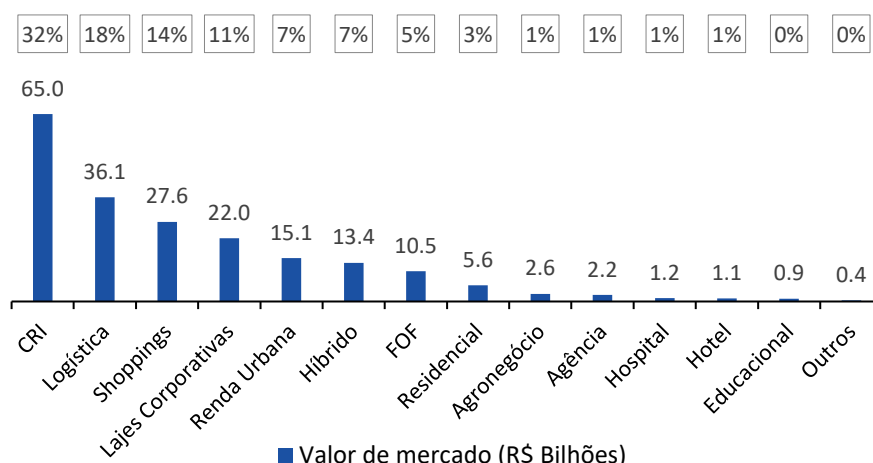
#### Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



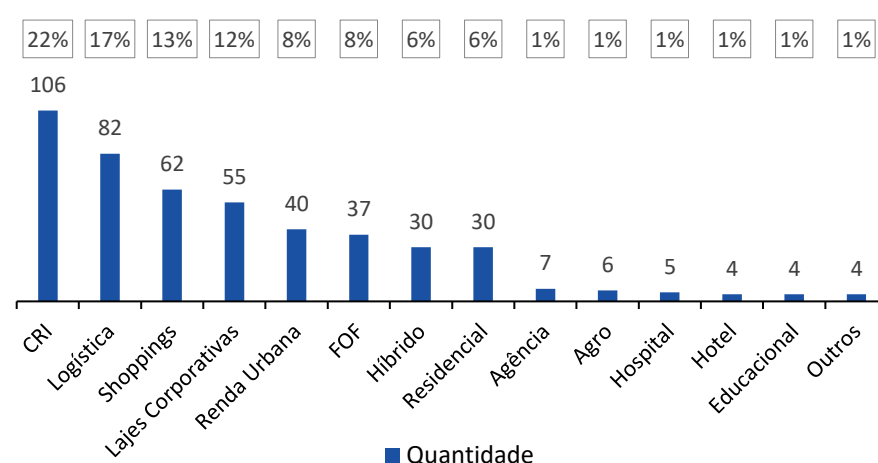
#### Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



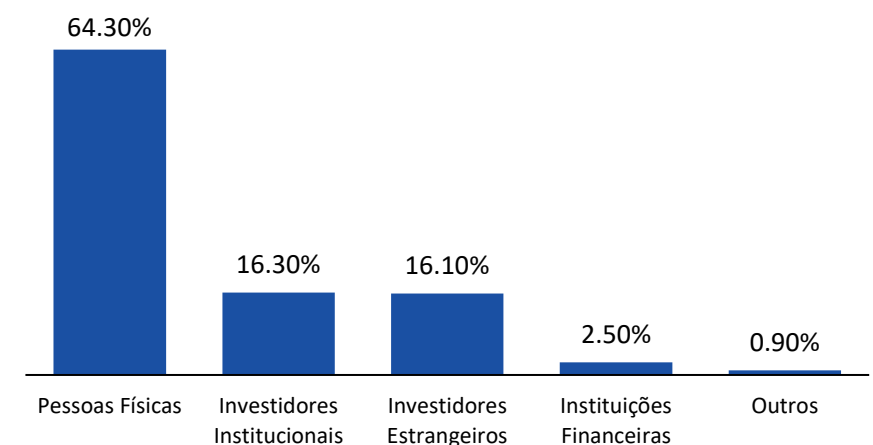
#### Valor de mercado (R\$ Bilhões)



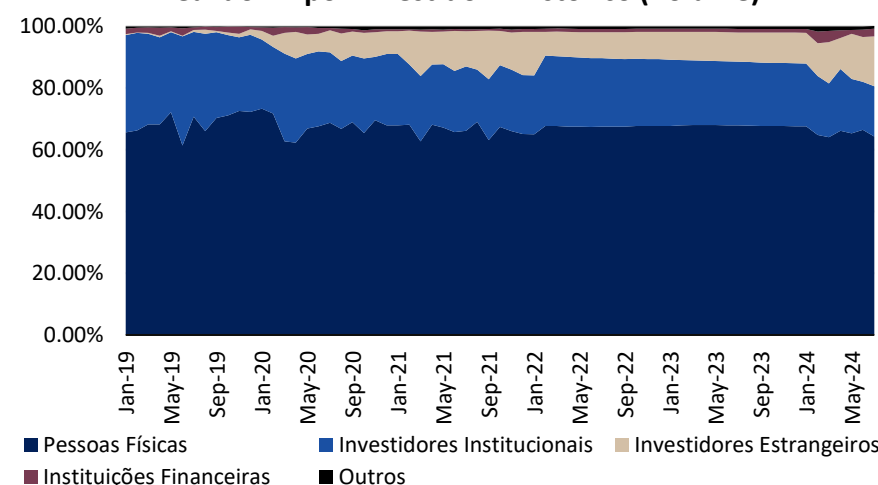
#### Quantidade de FIIs listados



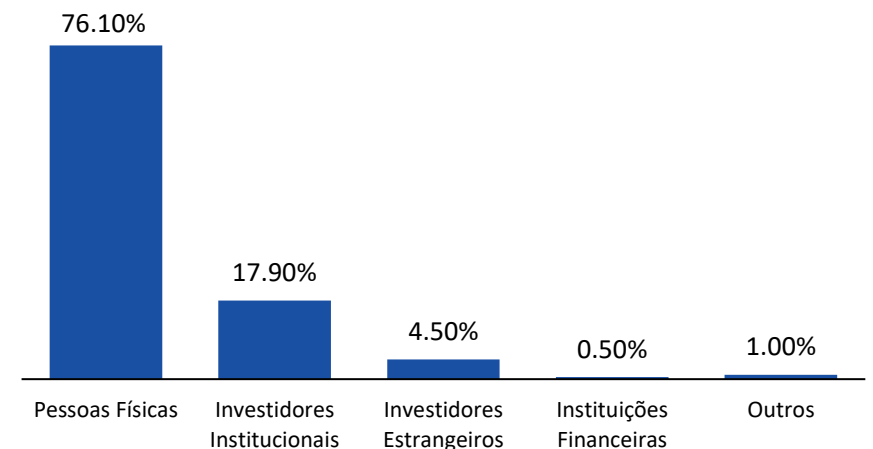
#### Volume Negociado (%)



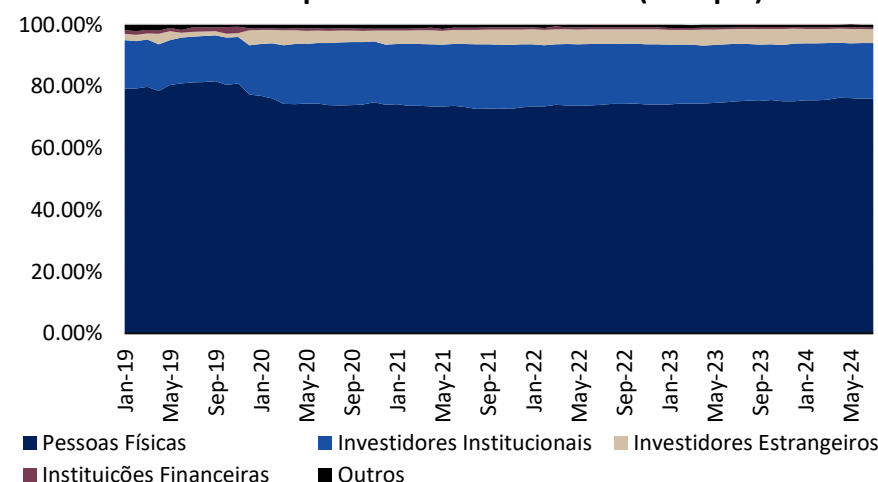
#### Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



#### Estoque (%)



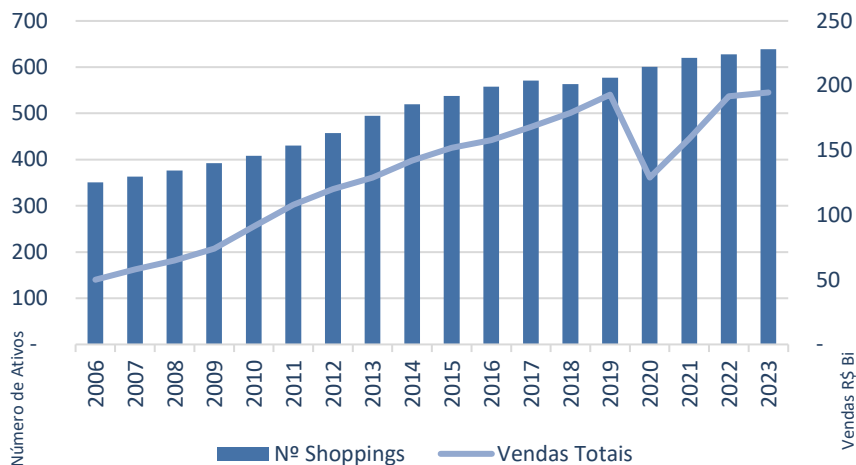
#### Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



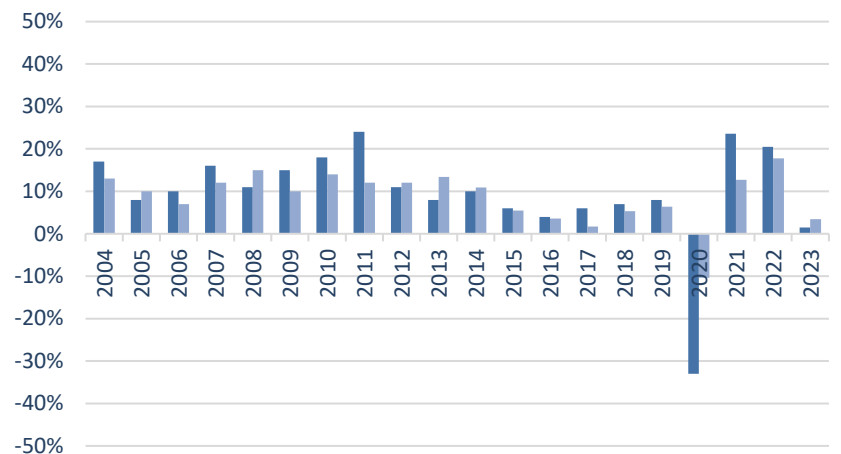
### Indústria de Shopping Centers



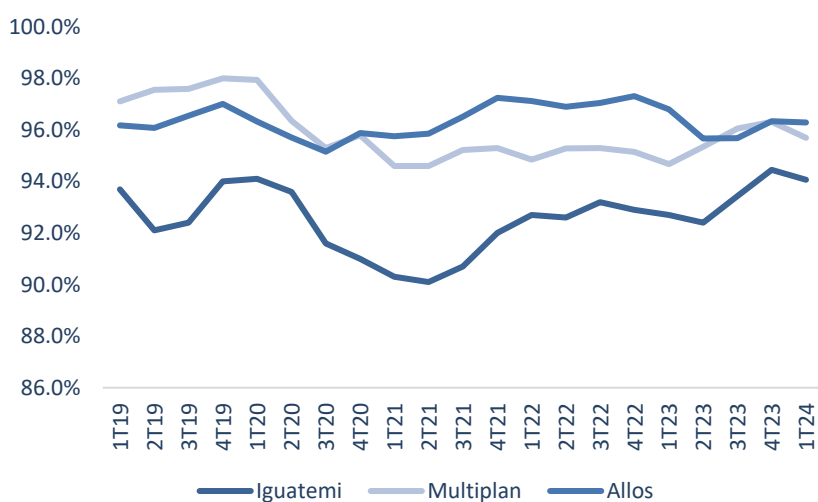
Evolução das Vendas em Shoppings (comparação anual)



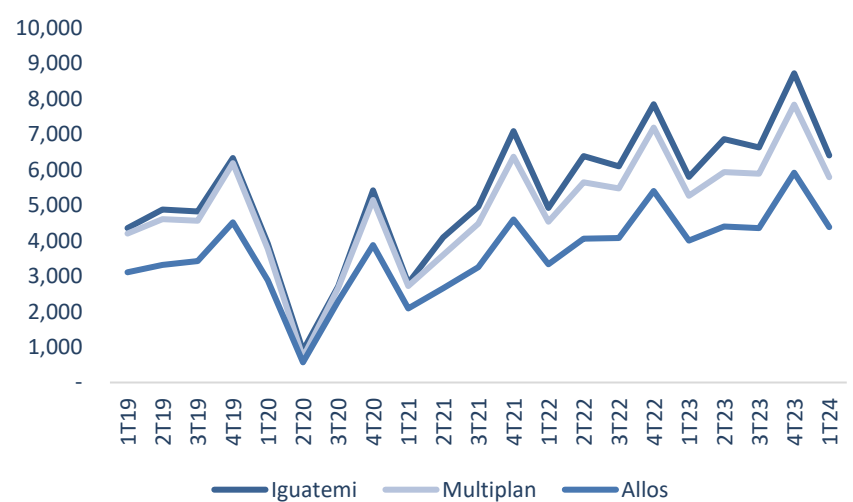
Evolução das Vendas em Shoppings (comparação anual)



Taxa de Ocupação

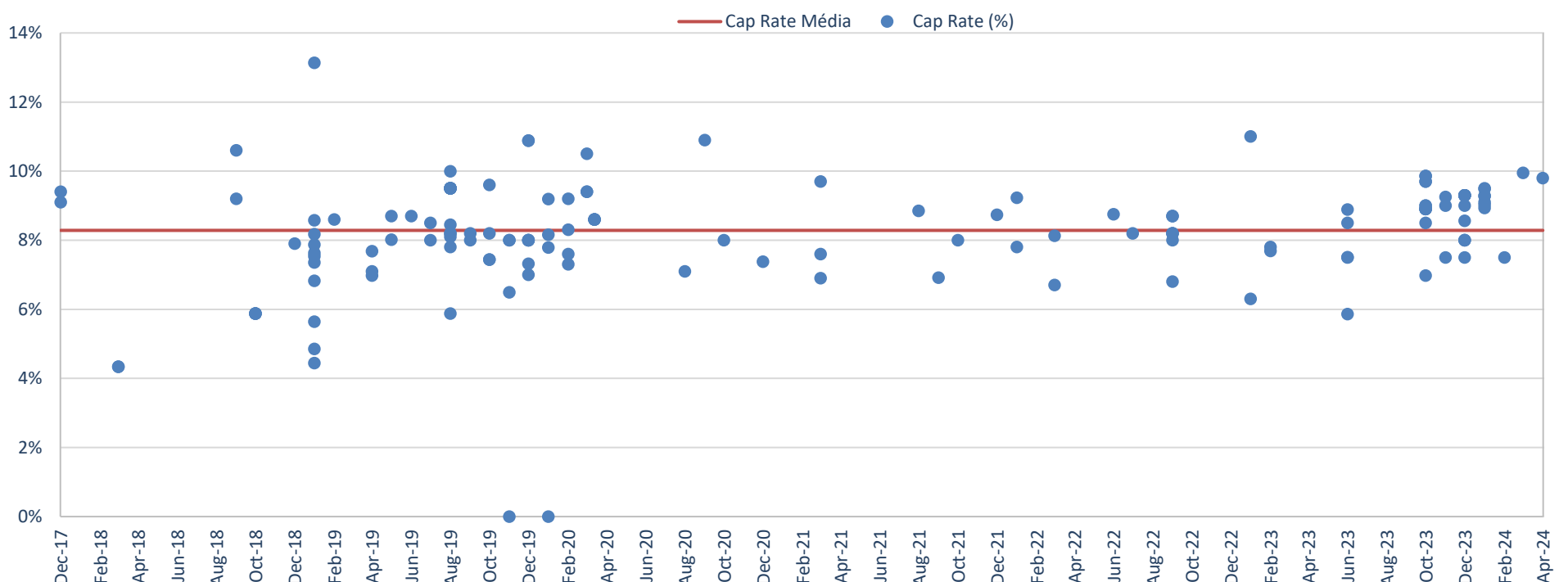


Vendas/m²



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

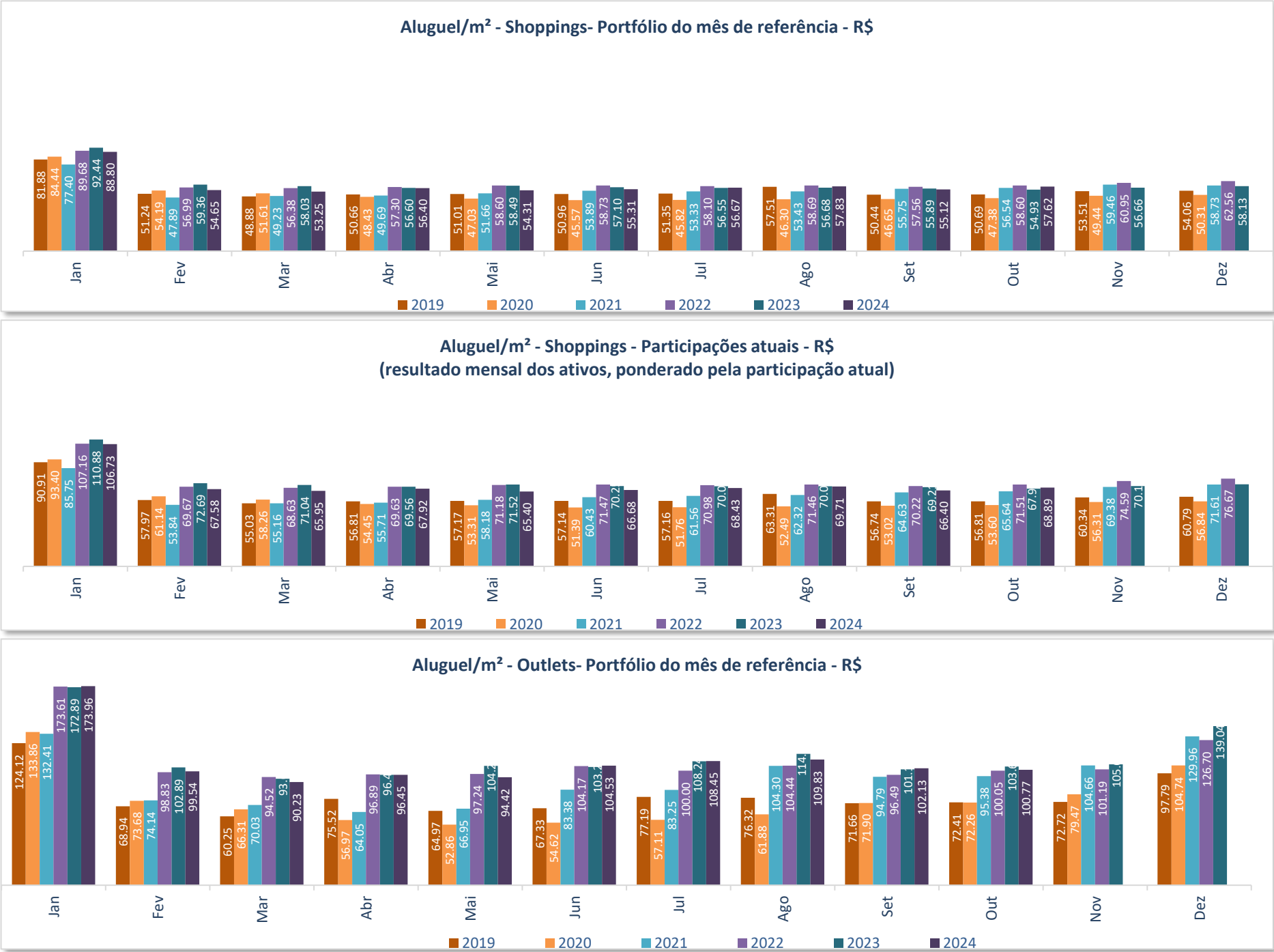
|                           | Out-24 | Out-23 | Var (%) | Set-24 | Var (%) | Out-24 LTM |
|---------------------------|--------|--------|---------|--------|---------|------------|
| Receitas Totais           | 11,496 | 9,562  | 20.2%   | 10,821 | 6.2%    | 135,606    |
| Custos Operacionais       | -1,489 | -1,646 | -9.5%   | -1,526 | -2.4%   | -19,290    |
| NOI                       | 10,007 | 7,917  | 26.4%   | 9,295  | 7.7%    | 116,316    |
| Valor Patrimonial da Cota | 13.76  | 14.35  | -4.1%   | 13.65  | 0.8%    |            |

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:

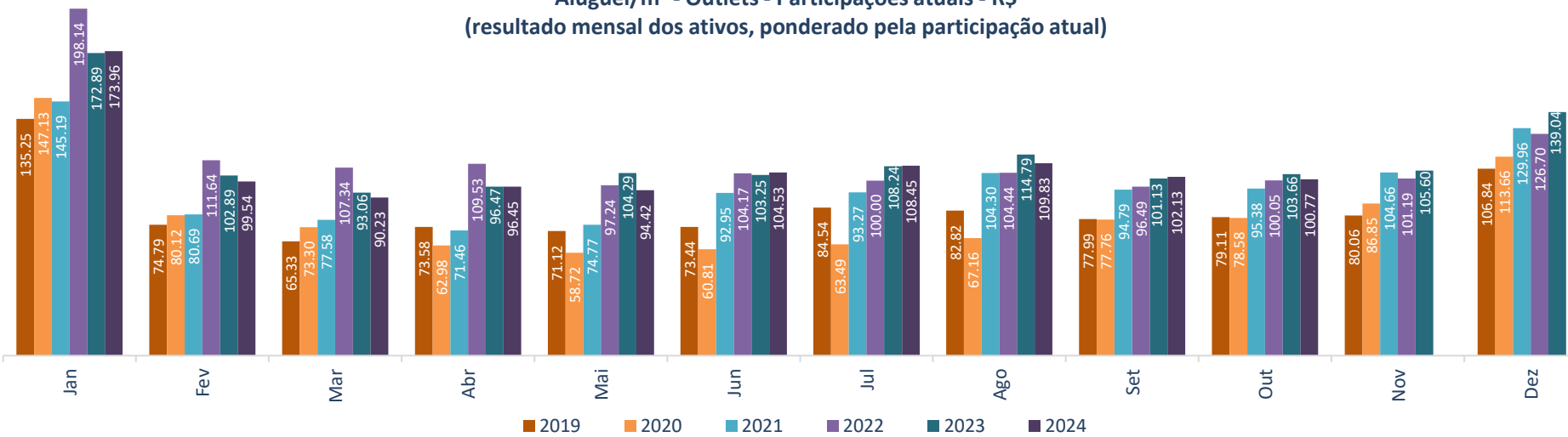
- Aluguel em Outubro/24 de R\$ 57.62/m² para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)
- Aluguel em Outubro/24 de R\$ 100.77/m² para o Portfólio de Outlets (Participações Atuais)



\* 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

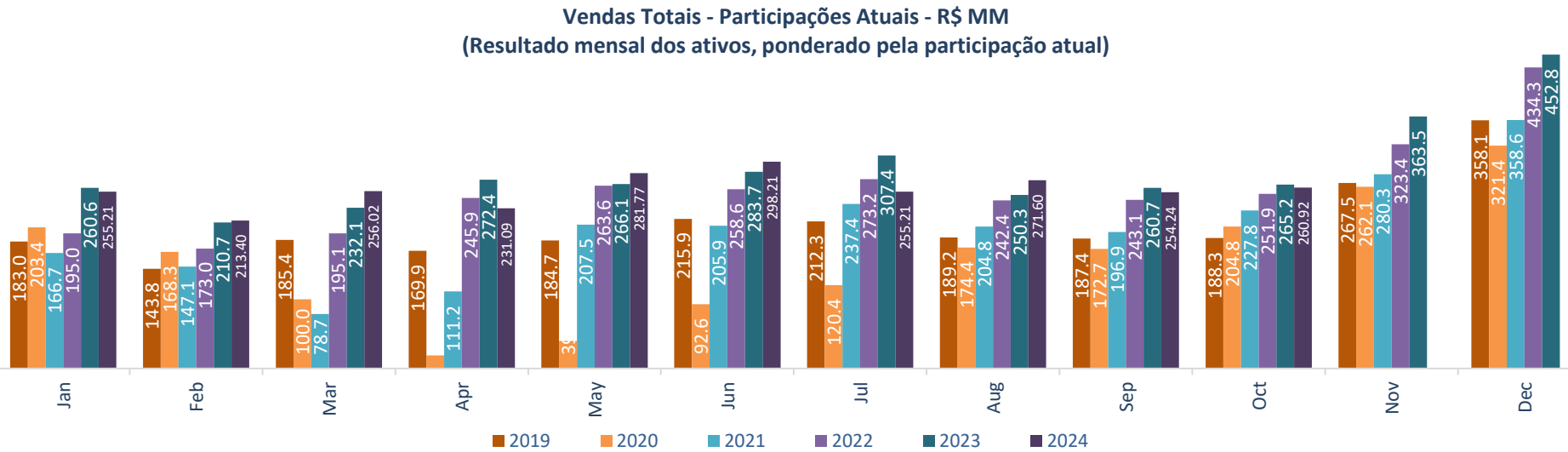
Aluguel/m² - Outlets - Participações atuais - R\$  
(resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



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 outubro/24 de **R\$ 260,9 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado em 2024 de **R\$ 2,577 bilhões** (Participações Atuais)
- 1.4% inferior** a outubro/23 (Participações Atuais)
- 1,3% inferior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2023 (Participações Atuais)

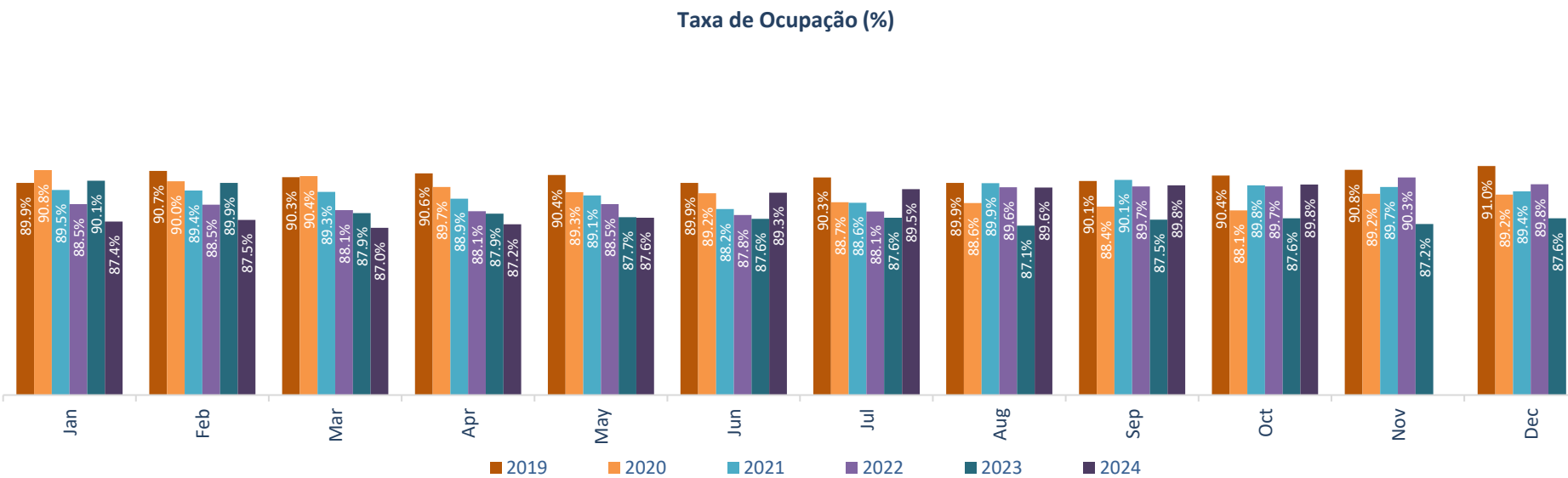
Vendas Totais - Participações Atuais - R\$ MM  
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



Destaques:

- Ocupação outubro/24 de **89.8%**
- Ocupação em outubro/23 de **87.6%**
- 0.1 p.p** superior ao mês de setembro/24
- 2.2 p.p** superior ao mês de outubro/23

Taxa de Ocupação (%)



### 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.

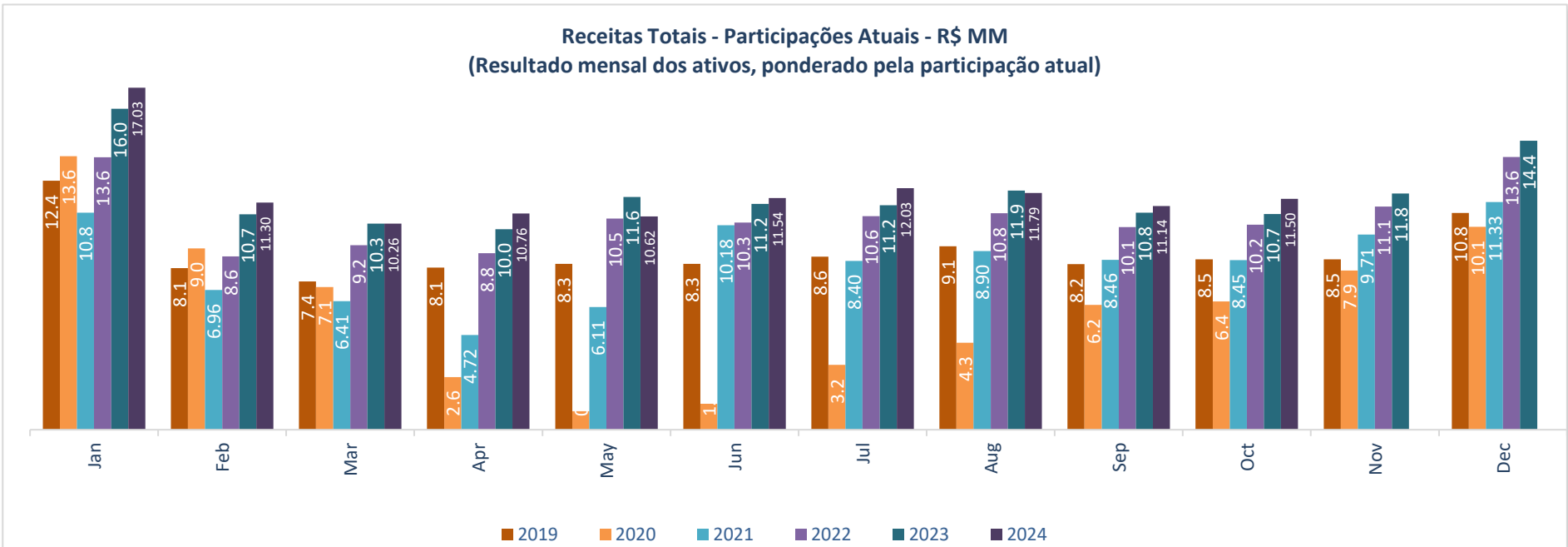
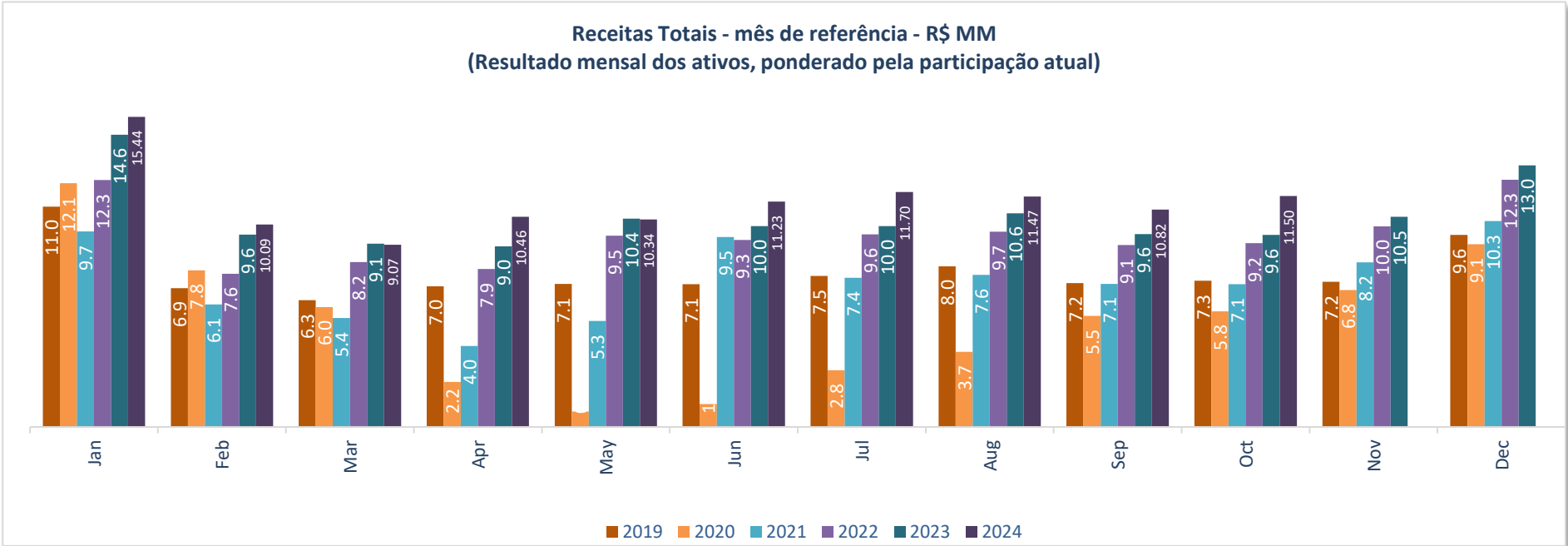
A diferença entre os gráficos consiste na medida em que o gráfico cujo o título possui “Portfólio do mês de referência”, apura o resultado do portfólio de ativos naquele determinado mês, considerando a participação que o fundo possuía em cada ativo naquele respectivo mês de apuração.

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 outubro/24 de **R\$ 11,5 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2024 de **R\$ 117,9 MM** (Participações Atuais)
- **7,5% superior** a outubro/23 (Participações Atuais)
- **10,0% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2023 (Participações Atuais)



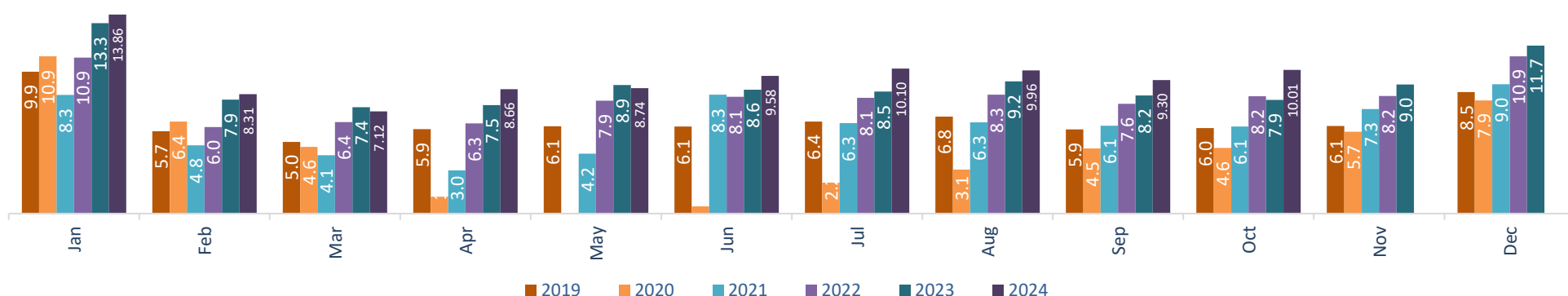


### INDICADORES FINANCEIROS

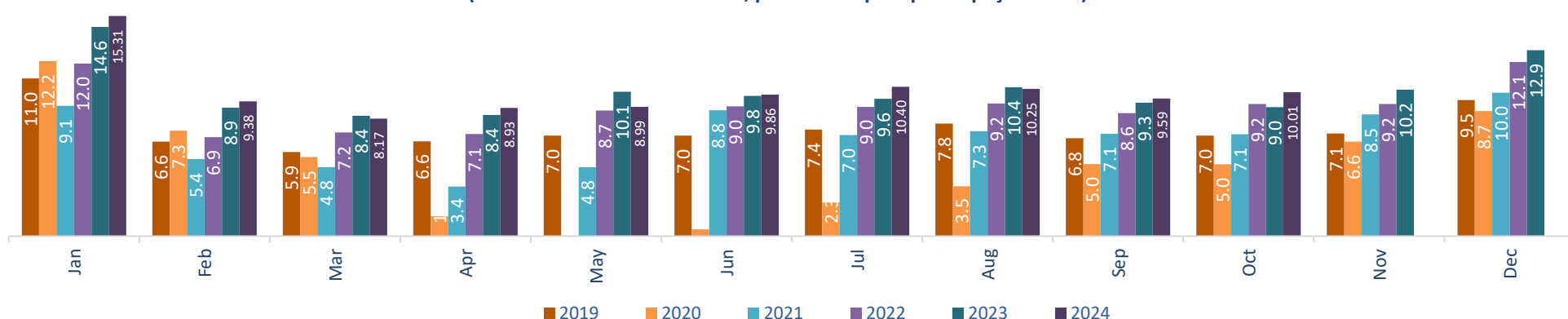
#### Destaques:

- NOI em outubro/24 de **R\$ 10,0 MM** (Participações Atuais)
- **9,7% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2023 (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2024 de **R\$ 100,9 MM** (Participações Atuais)
- **11,2% superior** a outubro/23 (Participações Atuais)

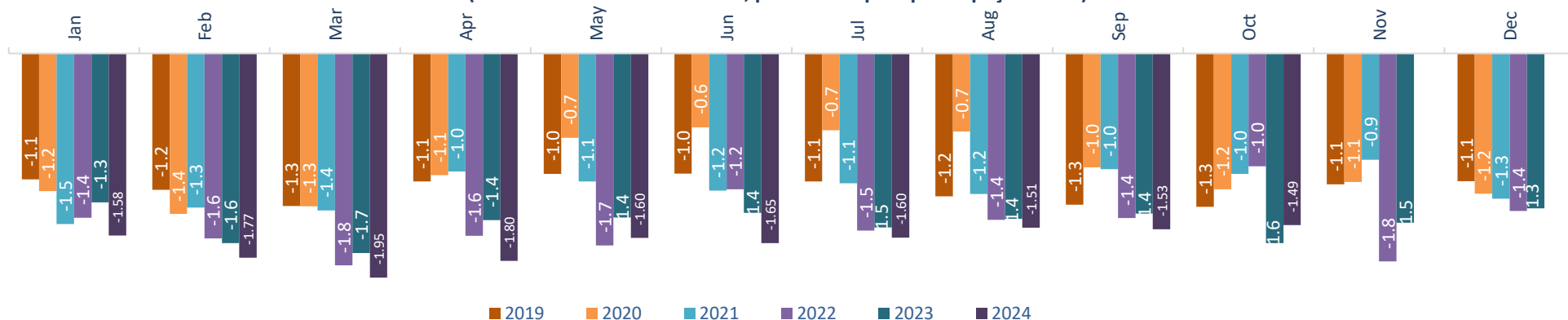
**NOI - mês de referência - R\$ MM**  
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



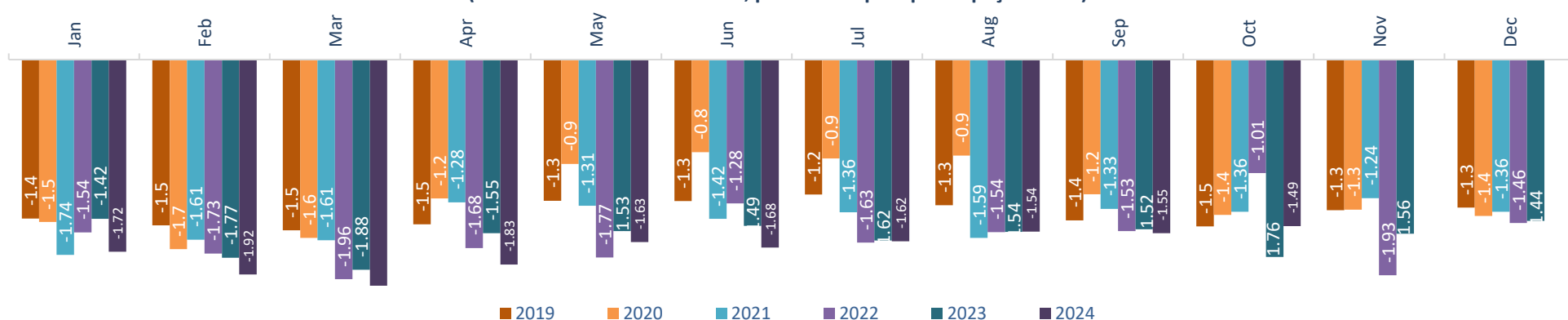
**NOI - participações atuais - R\$ MM**  
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



**Despesas Operacionais - mês de referência - R\$ MM**  
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



**Despesas Operacionais - participações atuais - R\$ MM**  
(Resultado mensal dos ativos, ponderado pela participação atual)



QUEBRA DO PATRIMÔNIO



O patrimônio do fundo GSFI é uma composição de seus ativos e passivos. Em **31/10/2024** os ativos e passivos do fundo estavam segmentados da seguinte forma:

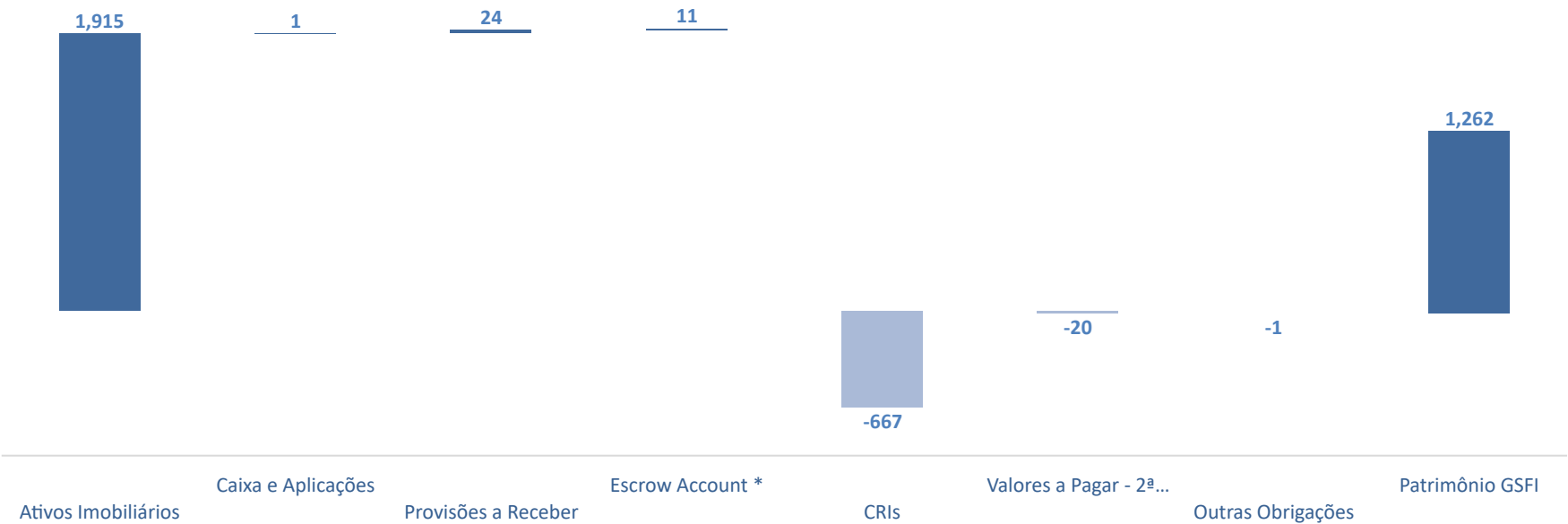
Ativos:

- Ativos Imobiliários (participação que o veículo detém nos 9 imóveis) - **R\$ 1.915 Milhões.**
- Caixa e Aplicações (posição em títulos públicos federais e fundos de liquidez imediata) - **R\$ 529 mil.**
- Provisões a Receber (aluguéis a receber) - **R\$ 23,5 Milhões.**
- Escrow Account (valores retidos em conta para posterior amortização extraordinária da dívida) - **R\$ 11.3 milhões.**

Passivos:

- CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários – 236S 1E da True Securitizadora) - **R\$ 667.0 milhões.**
- Valores a pagar (aquisição Parque Shopping Barueri) – **R\$ 20 milhões.**
- Outras Obrigações (despesas do fundo) - **R\$ 861 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.

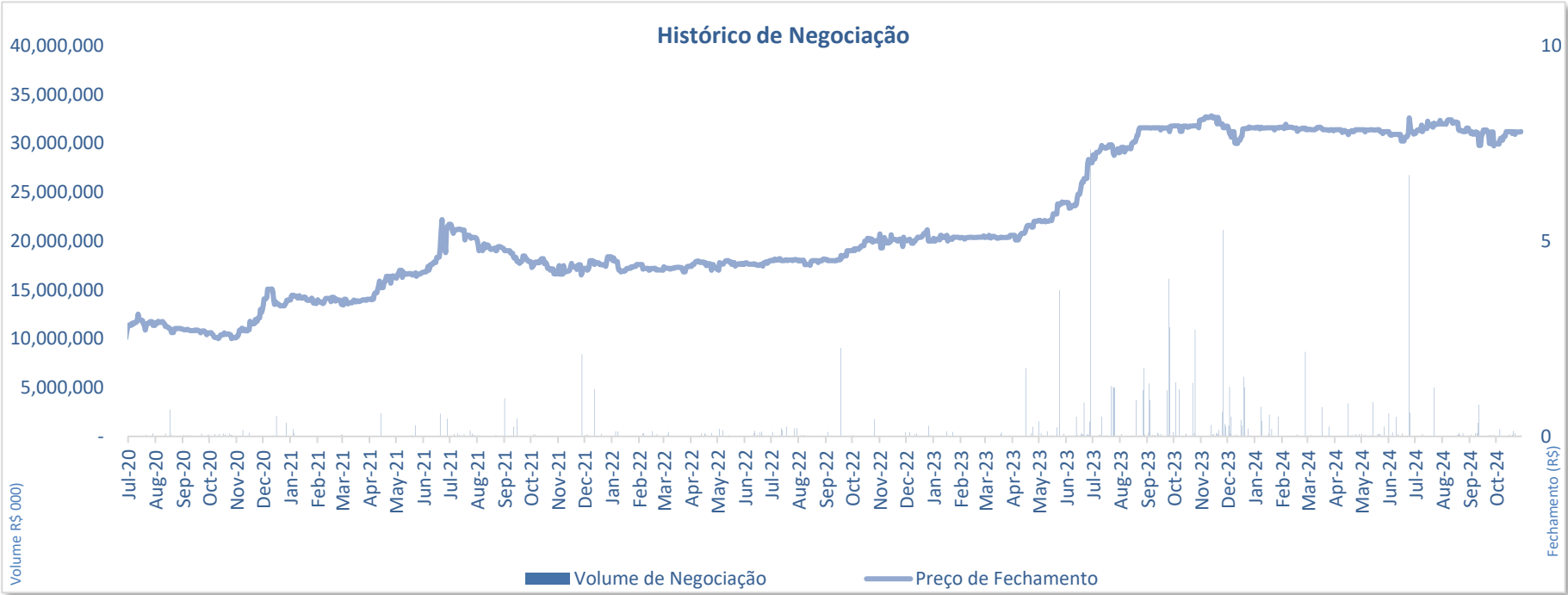
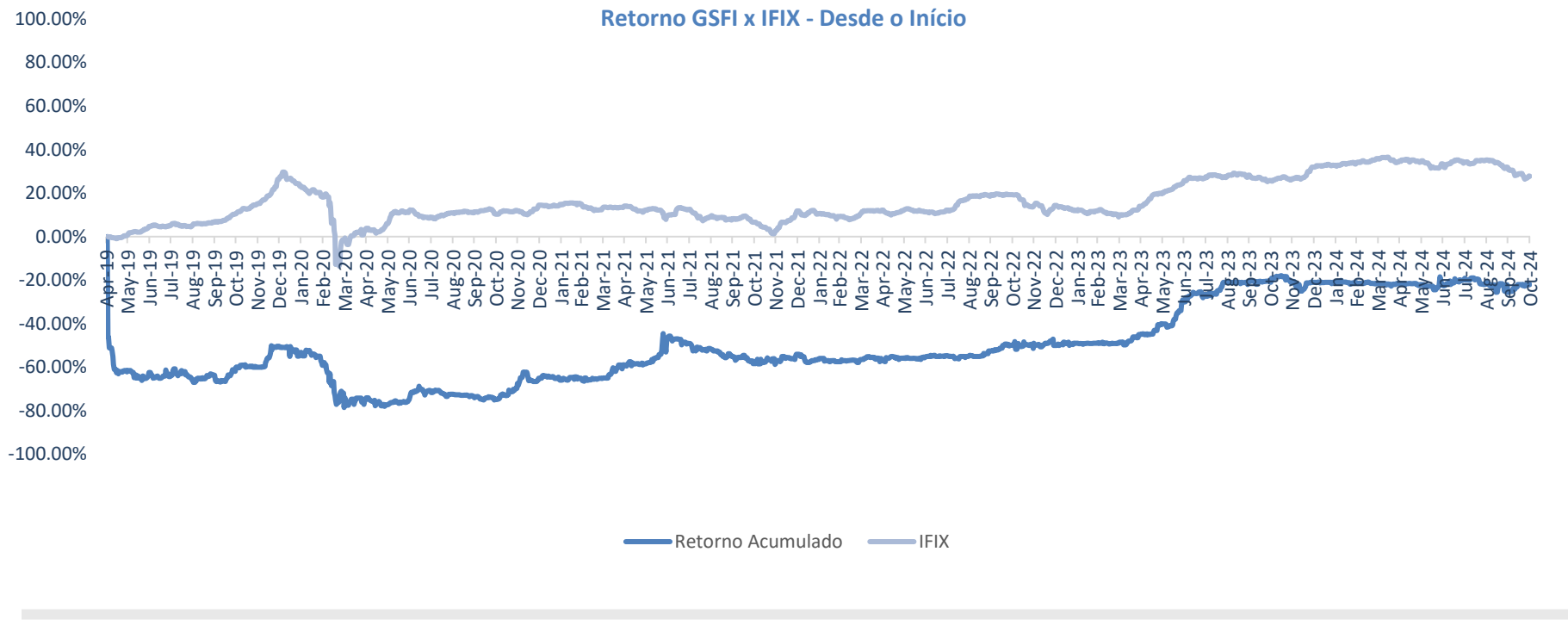
| Série | Securitizadora      | Código IF  | Taxa (a.a) | Prazo   | Emissão    | Vencimento | Saldo (R\$ MM) |
|-------|---------------------|------------|------------|---------|------------|------------|----------------|
| 236   | True Securitizadora | 20G0800227 | IPCA + 5%  | 10 anos | 22/07/2020 | 19/07/2032 | 667.0          |

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

GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em outubro de 2024, as cotas do GSFI11 tiveram valorização de 4.98% em comparação ao fechamento do mês de setembro, sendo o fechamento mensal de outubro de R\$ 7,80 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões, com um volume médio diário de R\$ 121,760.

|                            | Jun-24     | Jul-24    | Ago-24    | Set-24    | Out-24    | LTM         |
|----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Volume Negociado (R\$ 000) | 34,901     | 5,516     | 1,381     | 6,224     | 2,800     | 168,062     |
| Média Diária (R\$ 000)     | 1,745      | 240       | 63        | 296       | 122       | 636         |
| Giro (%)                   | 3.96%      | 0.61%     | 0.15%     | 0.67%     | 0.30%     | 1.61%       |
| Presença em Pregões (%)    | 100%       | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%        |
| Valor de Mercado (R\$ Mil) | 881,022    | 899,204   | 899,276   | 922,206   | 935,581   | 838,004     |
| Quantidade de Negócios     | 34,901,301 | 5,516,023 | 1,381,039 | 6,224,467 | 2,922,253 | 168,184,226 |
| Valor da Cota              | 7.80       | 8.09      | 7.89      | 7.43      | 7.80      | 7.85        |



SHOPPINGS E OUTLETS EM CARTEIRA



| Unimart Shopping Campinas                                                            |        |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------|
| ABL Total (m²)                                                                       | 15.878 | Localização: Av John Boyd Dunlop, 350 - Campinas/SP |
| Participação (%)                                                                     | 95%    | ABL: 15.878 m²                                      |
| ABL Própria (m²)                                                                     | 15.084 | Piso de Lojas: 2                                    |
| Inauguração                                                                          | 1994   | 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 | Localização: R. Gen. Div Pedro Rodrigues da Silva, 400 - Barueri/SP |
| Participação (%)                                                       | 89.6%  | Piso de Lojas: 3                                                    |
| ABL Própria (m²)                                                       | 32.525 | Total de Lojas: 162                                                 |
| Inauguração                                                            | 2011   | Vagas de Estacionamento: 1.100                                      |
| Principais Operações: Sonda, C&A, Mc Donald's, Lojas Renner, Riachuelo |        |                                                                     |



| Shopping Bonsucesso                                                                     |        |                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------|
| ABL Total (m²)                                                                          | 27.852 | Localização: Av Jusc. Kubitschek de Oliveira, 5.308 - Guarulhos/SP |
| Participação (%)                                                                        | 62.5%  | Piso de Lojas: 1                                                   |
| ABL Própria (m²)                                                                        | 17.408 | Total de Lojas: 129                                                |
| Inauguração                                                                             | 2006   | 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 | Localização: Av. Marechal Fontenelle, 3.545 – Rio de Janeiro/RJ |
| Participação (%)                                                                         | 94%    | Pisos de Lojas: 2                                               |
| ABL Própria (m²)                                                                         | 27.281 | Total de Lojas: 162                                             |
| Inauguração                                                                              | 2013   | 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 | Localização: Rodovia dos Bandeirantes, km 72 – Itupeva/SP                    |
| Participação     | 49.5%  | Piso de Lojas: 1                                                             |
| ABL Própria (m²) | 12.317 | Total de Lojas: 112                                                          |
| Inauguração      | 2009   | Vagas de Estacionamento: 1.600                                               |
|                  |        | Principais Operações: Nike Outlet, Factory Outlet Adidas, Puma, Asics, Levis |



Outlet Premium Brasília

|                  |        |                                                                                          |
|------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| ABL Total (m²)   | 17.360 | Localização: Rodovia BR 060, km 21 – Alexânia/GO                                         |
| Participação (%) | 50%    | Piso de Lojas: 1                                                                         |
| ABL Própria (m²) | 8.680  | Total de Lojas: 75                                                                       |
| Inauguração      | 2012   | 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 | Localização: Rod. Washington Luis, km 109 – Duque de Caxias/RJ            |
| Participação (%) | 50%    | Piso de Lojas: 2                                                          |
| ABL Própria (m²) | 10.453 | Total de Lojas: 85                                                        |
| Inauguração      | 2015   | Vagas de Estacionamento: 1.200                                            |
|                  |        | Principais Operações: Nike, Factory Outlet Adidas, Puma, Asics, Polo Wear |



Outlet Premium Salvador

|                  |        |                                                                                            |
|------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ABL Total (m²)   | 15.913 | Localização: Estrada do Coco, km 12,5 – Camaçari/BA                                        |
| Participação (%) | 51%    | Pisos de Lojas: 1                                                                          |
| ABL Própria (m²) | 8.116  | Total de Lojas: 70                                                                         |
| Inauguração      | 2013   | 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 (m²) 16.601

Participação (%) 49%

ABL Própria (m²) 8.134

Inauguração 2020

Localização: Rodovia Ayrton Senna, km 45 – Itaquaquetuba/SP

Pisos de Lojas: 2

Total de Lojas: 82

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      | 61.05%        | 8.80%        | Itupeva         | Outlet Premium SP             | Seg.a Dom: 9h - 21h                              | <a href="#">Link</a> |
|                |               | 5.81%        | Itaquaquetuba   | Outlet Premium Grande SP      | Seg.a Dom: 9h - 21h                              | <a href="#">Link</a> |
|                |               | 23.23%       | Barueri         | Parque Shopping Barueri       | Seg.a Sab: 10h - 21h<br>Dom e Feriados: 12 - 20h | <a href="#">Link</a> |
|                |               | 12.43%       | Guarulhos       | Shopping Bonsucesso           | Seg.a Dom: 10h - 22h                             | <a href="#">Link</a> |
|                |               | 10.77%       | Campinas        | Unimart Shopping Campinas     | Seg.a Sab: 10h - 21h<br>Dom e Feriados: 12 - 20h | <a href="#">Link</a> |
| Rio de Janeiro | 26.95%        | 19.49%       | Rio de Janeiro  | Parque Shopping Sulacap       | Seg.a Sab: 10h - 22h<br>Dom e Feriados: 13 - 21h | <a href="#">Link</a> |
|                |               | 7.47%        | Duque de Caxias | Outlet Premium Rio de Janeiro | Seg.a Dom: 9h - 21h                              | <a href="#">Link</a> |
| Goías          | 6.20%         | 6.20%        | Alexânia        | Outlet Premium Brasília       | Seg.a Dom: 9h - 21h                              | <a href="#">Link</a> |
| Bahia          | 5.80%         | 5.80%        | Camaçari        | Outlet Premium Salvador       | Seg.a Dom: 9h - 21h                              | <a href="#">Link</a> |

### PARTICIPAÇÃO NOS EMPREENDIMENTOS

| Ativos                          | ABL Total (m²) | ABL Propria (m²) | 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         | 30,637           | 84.4%            |
| 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>138,109</b>   |                  |



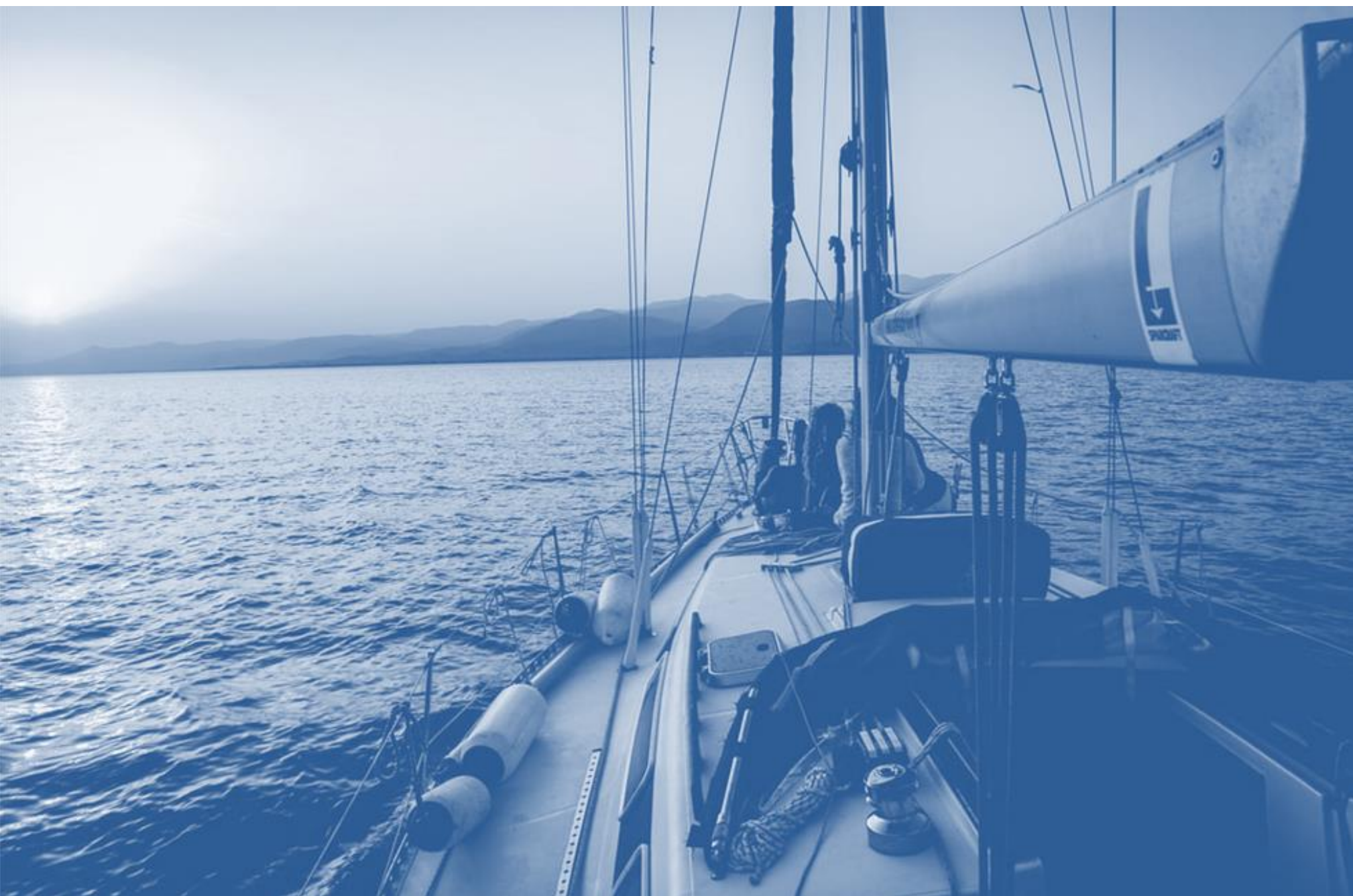
GLOSSÁRIO



| 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 (m²) 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

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3º andar | Pinheiros  
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 01452-002  
Telefone: +55 11 2853-8888  
[invest@capitaniainvestimentos.com.br](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

