



CNPJ:
47.896.665/0001-99

Início do Fundo:
23/02/2023

Administrador:
BTG Pactual

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:
FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

Taxa de Administração e Gestão:
0.98% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido
Isenção da taxa de gestão¹

Taxa de Performance:
10% de IPCA + 6%

Quantidade de Cotas:
340,000

Ofertas do Fundo:
1ª Oferta – R\$ 34,000,000
2ª Oferta – R\$ 300,000,000

Relatório Gerencial de Maio de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ N/A

Quantidade de cotistas:
10

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 101.98

Valor de Mercado:
R\$ N/A

Patrimônio Líquido:
R\$ 34,671,625

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0

Dividend Yield¹:
0%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/05/2023.

SHOPPINGS AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (TICKER B3: CPSH11)

O “SHOPPINGS AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” 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 a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

¹ Desconto da totalidade da taxa de gestão e performance do fundo até agosto/2023, com possibilidade de prorrogação.

Resumo

É com muita satisfação que divulgamos o primeiro relatório mensal do Shoppings AAA FII, fundo que nasceu em um momento oportunístico em uma rara janela para adquirir ativos maduros e dominantes em suas respectivas praças a *cap rates* acima de 8,0%. Acompanhamos muito de perto nos últimos 15 anos as transações envolvendo shoppings centers, tendo financiado muitas delas. Foram R\$ 4.45 bilhões transacionados no setor (R\$ 3,2 bilhões em dívida e R\$ 1,3 bilhão em FIIs do setor).

Dos mais de 600 shoppings no Brasil, existe uma parcela muito restrita de ativos realmente dominantes (aqueles que conseguem melhorar resultado em termos reais ano após ano) e são raras as transações envolvendo os mesmos. O segmento tem uma alavancagem muito baixa, o que desencoraja os vendedores a se desfazer das posições, além de uma concentração grande nos bons ativos. As grandes empresas têm preferido “dobrar a aposta” nos ativos dominantes e se desfazer dos não estratégicos. Ainda, quando há uma abundância de capital na indústria, existem muitos *players* competindo pelo mesmo ativo, fazendo com que o preço de aquisição não seja o ideal e os ativos adquiridos não sejam os melhores.

Dito isto e tendo como pano de fundo o cenário do Brasil nos últimos 12 meses, enxergamos uma janela única para aquisição de ativos maduros e resilientes que sempre gostamos, mas nunca tivemos oportunidade de adquirir. Isto só foi possível pois os fundos não tinham condição de realizar emissões, assim como as empresas listadas, dado o *valuation* super descontados dos mesmos. Somado a isto, muitos vendedores tinham o desejo de reciclar um pedaço do seu portfólio e reconhecer um bom lucro nas transações. Criou-se então um cenário quase perfeito para aquisições na nossa opinião.

Adquirimos até o momento R\$ 500 milhões em participações em 5 shoppings. São empreendimentos maduros, que vendem na média acima de R\$ 28,250/m² e fazem R\$ 2,133/m² de NOI por ano, fazendo com que tenhamos o FII de shopping de gestão ativa com o maior resultado por m² da indústria de FII. Adicionalmente, conseguimos bons acordos de pagamento com os vendedores, fazendo com que o fundo tenha uma perspectiva de dividendo bastante atrativa para os cotistas. Abaixo uma tabela resumo dos ativos

Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	14.9%	JHSF
Vila Romana	22,507	2,251	10.0%	11.4%	Lumine
Iguatemi Fortaleza	90,165	8,115	9.0%	41.1%	JCC
Cidade Jardim	47,080	2,853	6.1%	14.4%	JHSF
Ribeirão Shopping	71,813	3,591	5.0%	18.2%	Multiplan
Portfólio	260,975	19,750	8.1%	100%	

RESULTADO MENSAL

Assim como no caso da aquisição do Catarina Fashion Outlet, parte do portfólio do Shoppings AAA está sendo adquirido de forma parcelada, o que tende a elevar os resultados apurados pelo Fundo nos primeiros anos. As aquisições estão sendo realizadas a *cap rates* que consideramos extremamente atrativos para ativos da qualidade e dominância do portfólio alvo.

DRE - Capitânia Shoppings	Fev/23	Mar/23	Abr/23	Mai/23	Acumulado
Receitas	593,771.92	581,520.87	684,487.91	636,549.13	2,496,330
Receitas Imobiliárias	574,906.77	565,829.70	674,530.37	610,026.77	2,425,294
Receitas com Cotas de Fundos de RF	18,865.15	15,691.17	9,957.54	26,522.36	71,036
Despesas	(13,195.77)	(24,865.92)	(25,501.13)	(24,865.87)	(88,429)
Taxa de Administração	(3,333.33)	(15,000.00)	(15,000.00)	(15,000.00)	(48,333)
Taxa de Gestão		-	-	-	-
Outras despesas	(9,862.44)	(9,865.92)	(10,501.13)	(9,865.87)	-
Resultado	580,576.15	556,654.95	658,986.78	611,683.26	2,407,901
Resultado / Cota	1.71	1.64	1.94	1.80	7,08
Ajuste para distribuição do Resultado	(18,467.94)	(591,445.08)	60,976.98	(184,623.37)	(733,559.41)
Inadimplência com Rendas	22,969.63	6,482.18	32,672.12	(16,119.40)	46,004.53
Valores a Receber	(51,300.01)	(607,789.70)	18,442.42	(174,916.65)	(815,563.94)
Outros	9,862.44	9,862.44	9,862.44	6,412.68	36,000.00
Resultado Caixa	562,108.21	(34,790.13)	719,963.76	427,059.89	1,674,341.73
Resultado Caixa / Cota	1.65	(0.10)	2.12	1.26	4.92
Distribuição	-	-	-	-	-
Distribuição / Cota	-	-	-	-	-
Dividend Yield a.a. (cota mercado)	-	-	-	-	-
Dividend Yield a.a. (cota emissão)	-	-	-	-	-

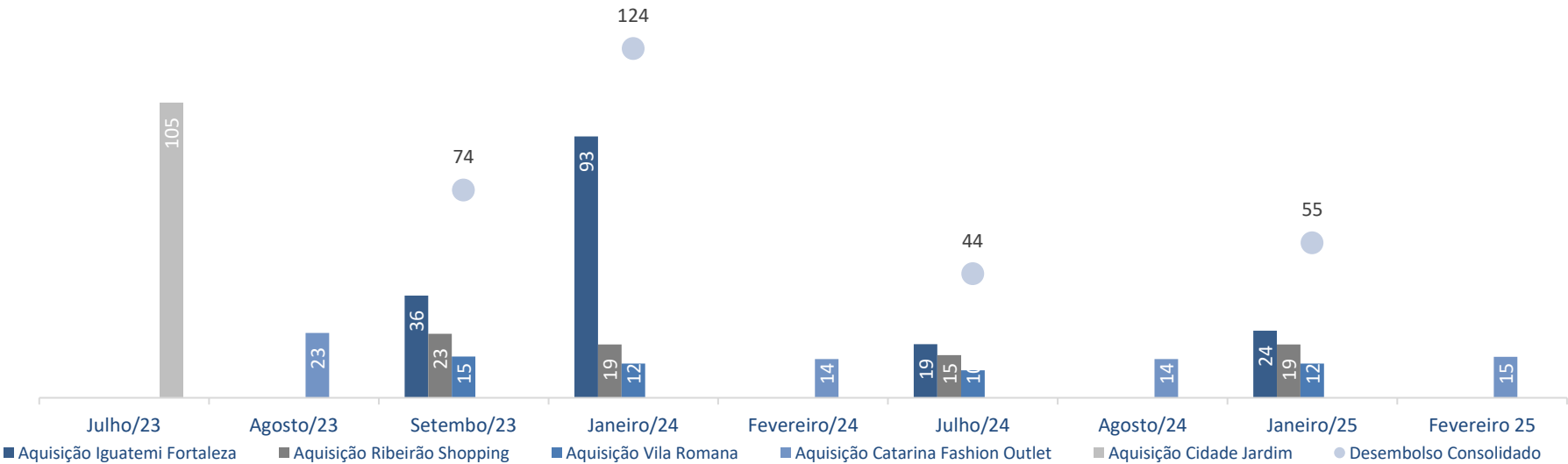
PROJEÇÃO DE DESEMPENHO DO FUNDO

Parte dos ativos alvo do fundo está sendo adquirida de forma parcelada, no entanto, os resultados gerados desde o início do fundo já são referentes a 100% da participação adquirida.

Premissas foram construídas com base em uma estimativa para os custos do fundo e o budget apresentado para o ano de 2023.

	2023	2024	2025	2026
Dividend Yield Esperado (a.a) ¹	17.20%	11.63%	9.62%	10.16%

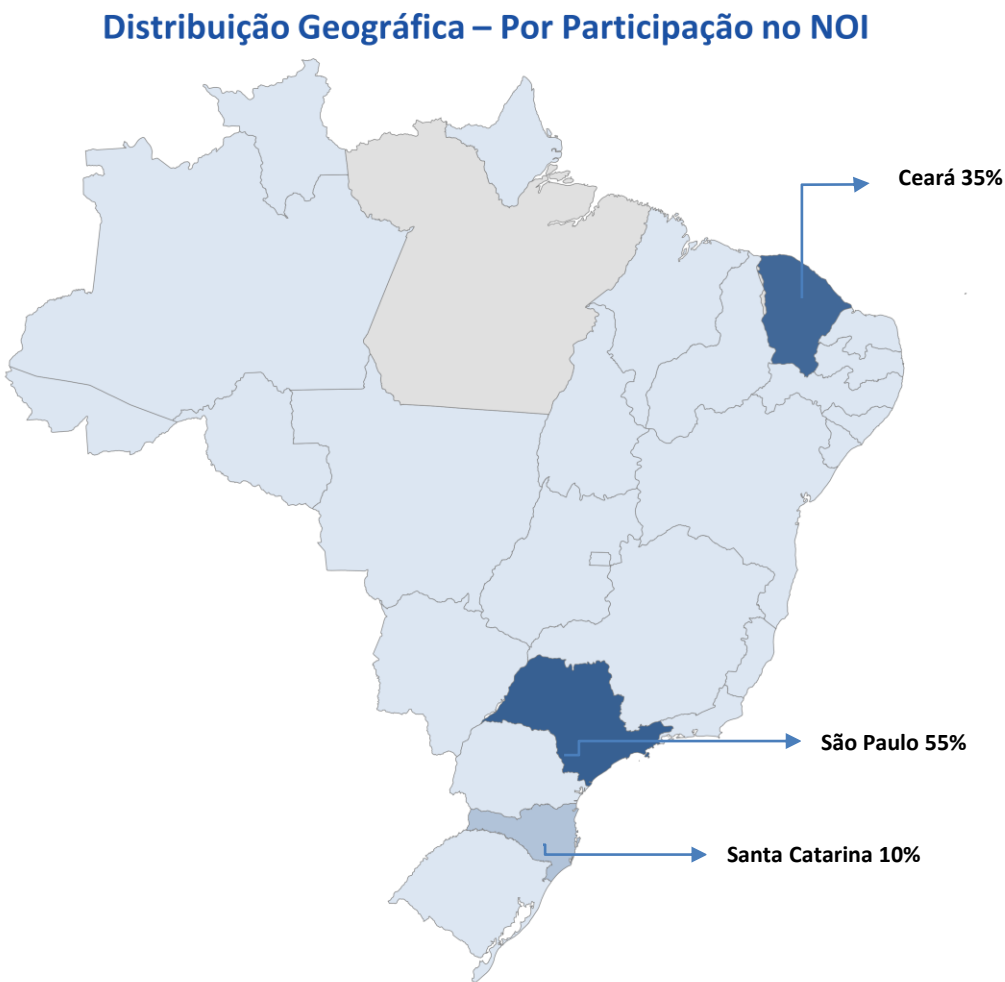
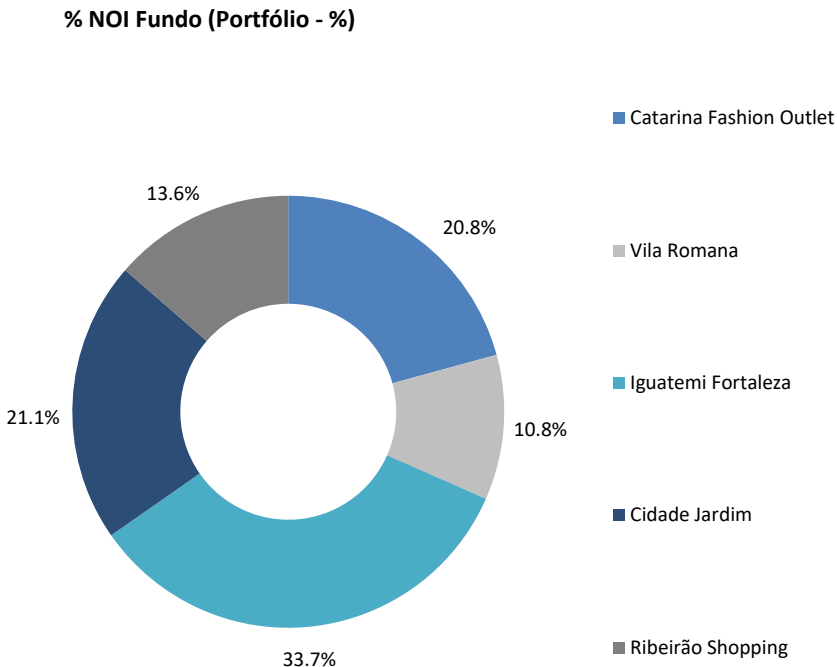
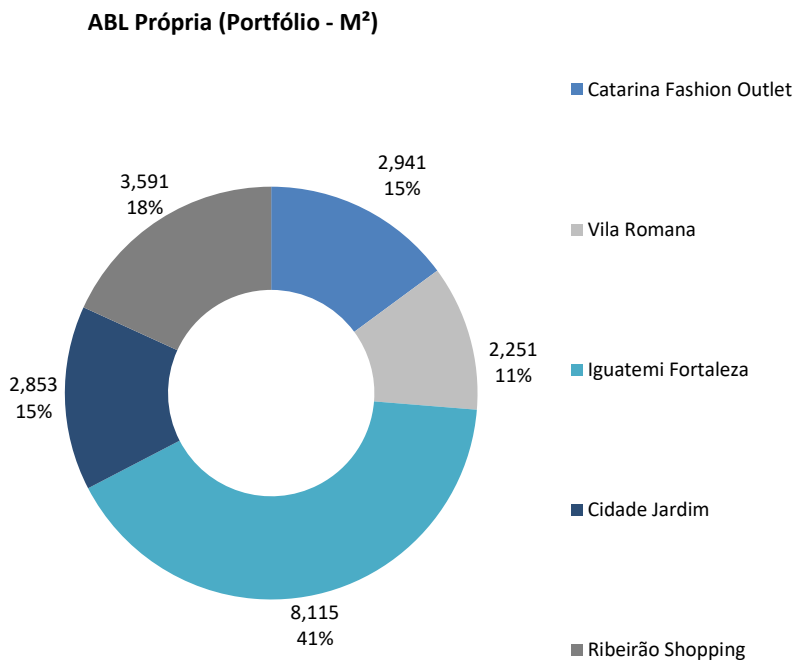
CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO



¹Projeção realizada considerando premissas do time de gestão e orçamento disponibilizado pela administradoras dos shoppings, não há garantia da rentabilidade projetada.

PORTFÓLIO DE ATIVOS ALVO

Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	14.9%	JHSF
Vila Romana	22,507	2,251	10.0%	11.4%	Lumine
Iguatemi Fortaleza	90,165	8,115	9.0%	41.1%	JCC
Cidade Jardim	47,080	2,853	6.1%	14.4%	JHSF
Ribeirão Shopping	71,813	3,591	5.0%	18.2%	Multiplan
Portfólio	260,975	19,750	8.1%	100%	



¹Todos os ativos possuem compromissos de compra e venda ou MOU assinados.

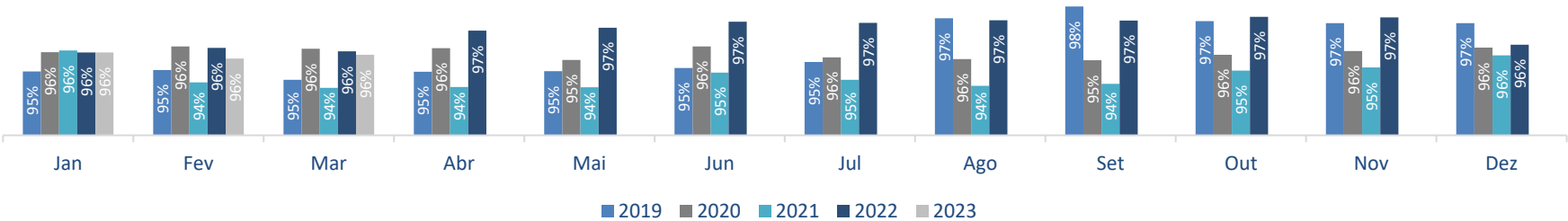
INDICADORES OPERACIONAIS - ATIVOS ALVO

Abril/23				Vendas 100%		NOI 100%	
PORTFÓLIO	% da Carteira	ABL (100%)	Ocupação	R\$/M² (LTM)	R\$/M² vs Abril 22 (LTM)	R\$/M² (LTM)	R\$/M² vs Abril 22 (LTM)
Catarina Fashion Outlet	19.9%	29,409	100.0%	R\$ 34,853	8.9%	R\$ 2,643	17.3%
Vila Romana	10.0%	22,507	93.6%	R\$ 24,606	26.0%	R\$ 1,955	41.8%
Iguatemi Fortaleza	35.2%	90,165	91.6%	R\$ 21,428	10.6%	R\$ 1,562	26.6%
Cidade Jardim	19.4%	47,080	100.0%	R\$ 45,696	25.5% ¹	R\$ 3,318	23.2% ¹
Ribeirão Shopping	15.5%	71,813	95.5%	R\$ 15,793	12.4%	R\$ 1,405	40.1%
Shoppings AAA (CPSH11)	100%	252,151	95.7%	R\$ 28,250	15.0%	R\$ 2,133	27.7%

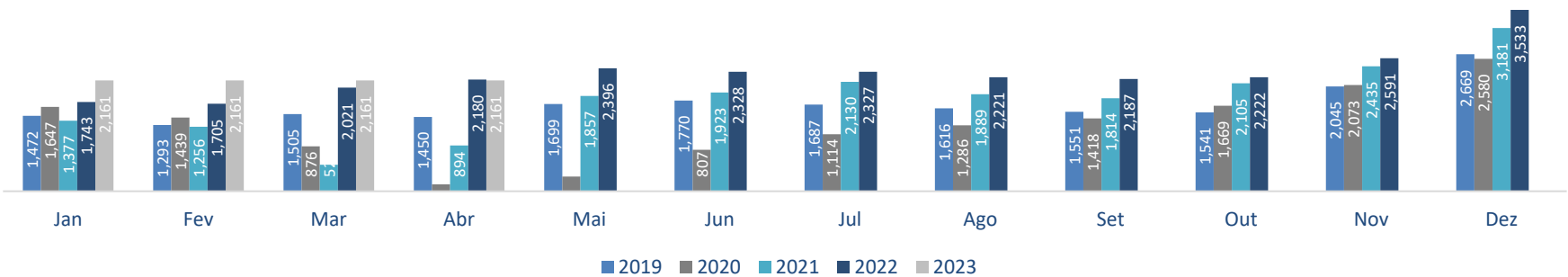
¹Inaugurada expansão CJ – ativo em fase de maturação.

	Catarina Fashion Outlet	Vila Romana	Iguatemi Fortaleza	Cidade Jardim	Ribeirão Shopping	Média ¹
Cap Aquisição ²	8.2%	8.5%	7.5%	8.3%	7.5%	7.9%
Cap FTM ³	9.2%	10.2%	8.5%	8.3%	8.3%	8.7%

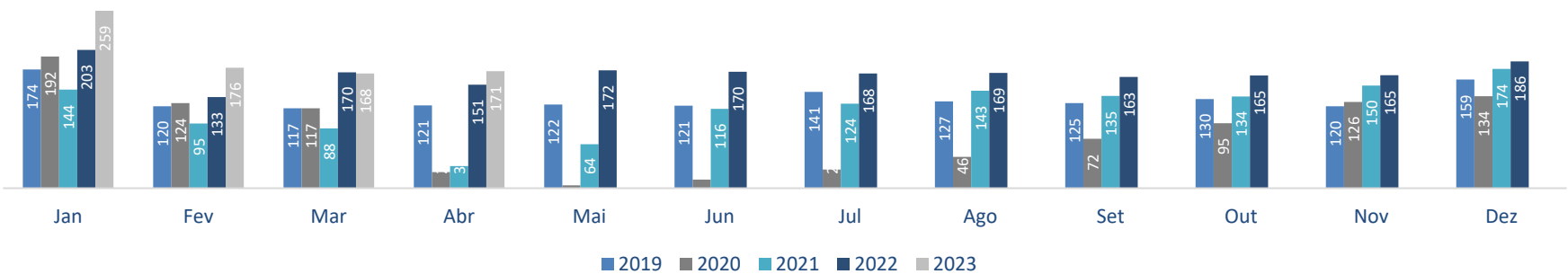
Ocupação - Portfólio



Vendas/M² - Portfólio



NOI/M² - Portfólio



¹Ponderado pela participação do ativo no fundo.

²Base Budget 2023.

³Forward 12 months, considerando efeito do parcelamento.

CATARINA FASHION OUTLET



CATARINA FASHION OUTLET	
Preço de Aquisição:	R\$ 97,572,774
Endereço:	Rod. Presidente Castello Branco SP 280, Km 60 – São Roque – SP
Ano de Entrega:	2014
Área Terreno:	268,487 m²
ABL Total:	29,409 m²
¹ Participação Adquirida:	10%
ABL Própria:	2.941 m²
Ocupação Atual:	100%
Vendas/M² LTM:	R\$ 34,029 / m²
NOI/M² LTM:	R\$ 2,563 / m²
² Cap Rate	8.2%
³ Cap Rate - FTM	9.2%

¹Participação adquirida do *mall* atual, sem direito a expansão

²Com base em NOI Budget 2023

³Cap Rate considerando efeito do parcelamento



PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Nike	1341 m²
Adidas	1031 m²
Gucci	555 m²
Burberry	286 m²
Track & Field	203 m²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

Imóveis	R\$/m²	Pago	2S23	1S24	2S24	1S25
Catarina Fashion Outlet	32,001	32.3	23.5	14.3	14.7	15,8

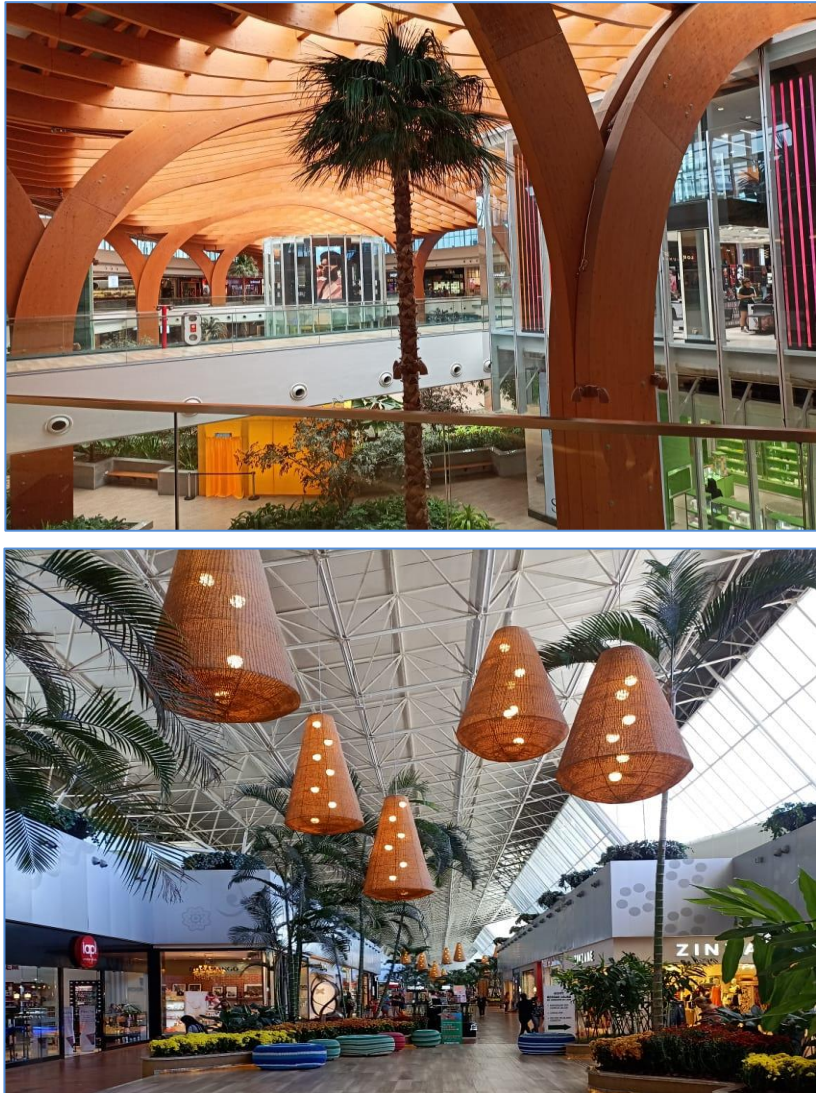
¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



IGUATEMI FORTALEZA

IGUATEMI FORTALEZA	
Preço de Aquisição:	R\$ 172,505,422
Endereço:	Av. Washington Soares, 85 – Edson Queiroz – Fortaleza - CE
Ano de Entrega:	1982
Área Terreno:	190,786 m²
ABL Total:	89,889 m²
*Participação Adquirida:	10%
ABL Própria:	8.115 m²
Ocupação Atual:	93%
Vendas/M² LTM:	R\$ 22,837 / m²
NOI/M² LTM:	R\$ 1,563 / m²
¹ Cap Rate	7.5%
² Cap Rate – FTM	8.5%

¹Com base em NOI Budget 2023
²Cap Rate considerando efeito do parcelamento



PRINCIPAIS OPERAÇÕES

ABL

Riachuelo	5522 m²
Pão de Açúcar	5415 m²
UCI Cinemas	5300 m²
Coco Bambu – Flagship	3414 m²
Zara	2830 m²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

Imóveis	R\$/m²	2S23	1S24	2S24	1S25
Iguatemi Fortaleza	21,323	36.4	95.3	20.1	25.8

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



VILA ROMANA



VILA ROMANA	
Preço de Aquisição:	R\$ 48,966,384
Endereço:	Av. Me. Benvenuta, 687 – Florianópolis - SC
Ano de Entrega:	2007
Área Terreno:	22,362 m²
ABL Total:	22,507 m²
Participação Adquirida:	10%
ABL Própria:	2.251 m²
Ocupação Atual:	97.05%
Vendas/M² LTM:	R\$ 24,483 / m²
NOI/M² LTM:	R\$ 1,948 / m²
¹ Cap Rate	8.5%
² Cap Rate – FTM	10.2%

¹Com base em NOI Budget 2023
²Cap Rate considerando efeito do parcelamento

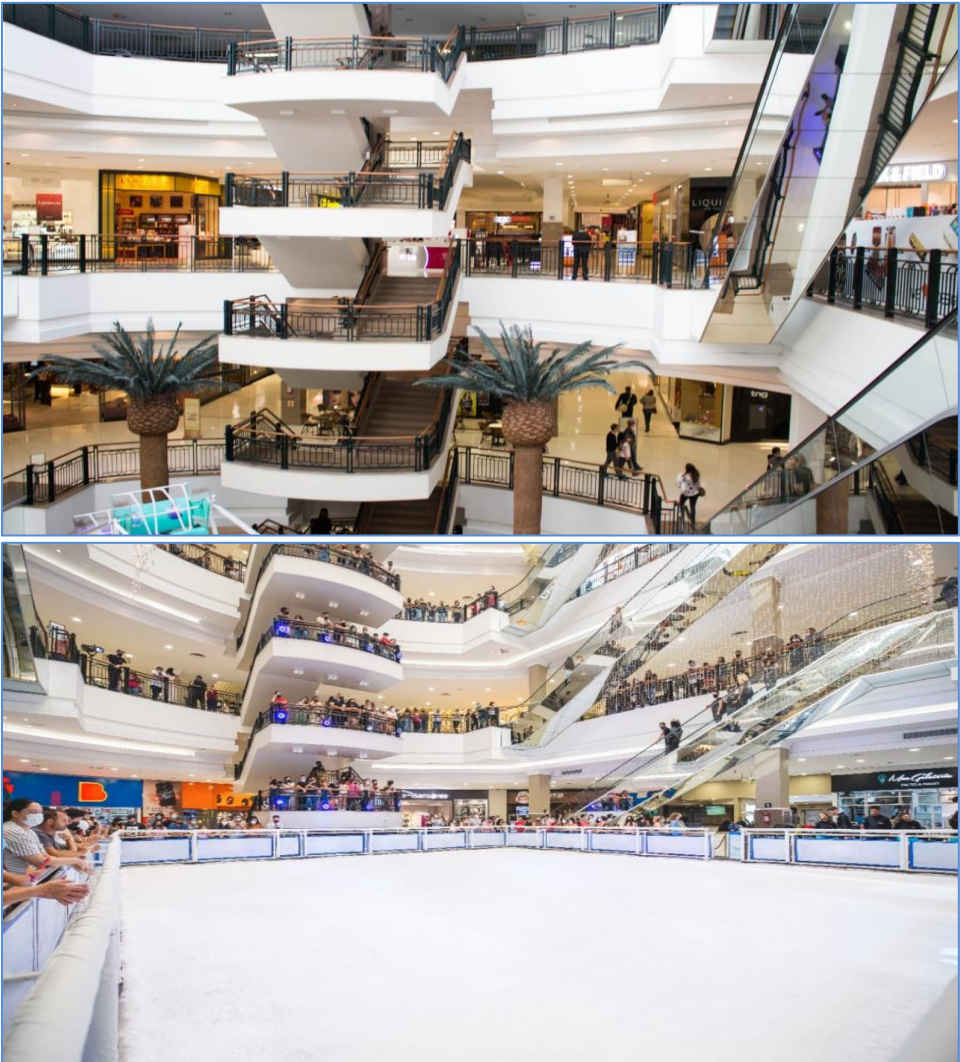


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Zara	1150 m²
Coco Bambu	951 m²
Lojas Renner	2006 m²
Hard Rock Café	730 m²
Cinesystem	3286 m²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

Imóveis	R\$/m²	2S23	1S24	2S24	1S25
Vila Romana	21,756	14.7	12.5	10.3	13.2

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



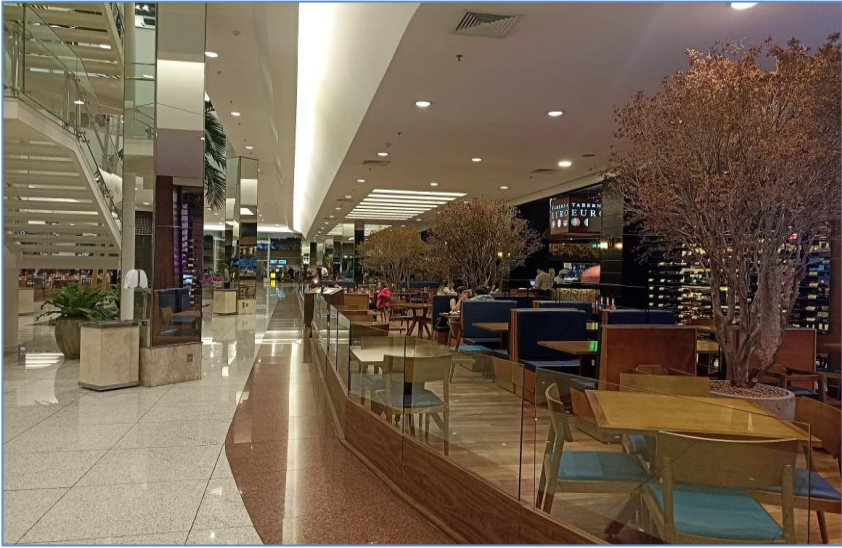
RIBEIRÃO SHOPPING



RIBEIRÃO SHOPPING	
Preço de Aquisição:	R\$ 75,976,667
Endereço:	Av. Coronel Fernando Ferreira Leite, 1540 – Ribeirão Preto – SP
Ano de Entrega:	1981
Área Terreno:	237,306 m²
ABL Total:	74,881 m²
Participação Adquirida:	5%
ABL Própria:	3.591 m²
Ocupação Atual:	95.5%
Vendas/M² LTM:	R\$ 15,680 / m²
NOI/M² LTM:	R\$ 1,362 / m²
¹ Cap Rate	7.5%
² Cap Rate – FTM	8.3%

¹Com base em NOI Budget 2023

²Cap Rate considerando efeito do parcelamento

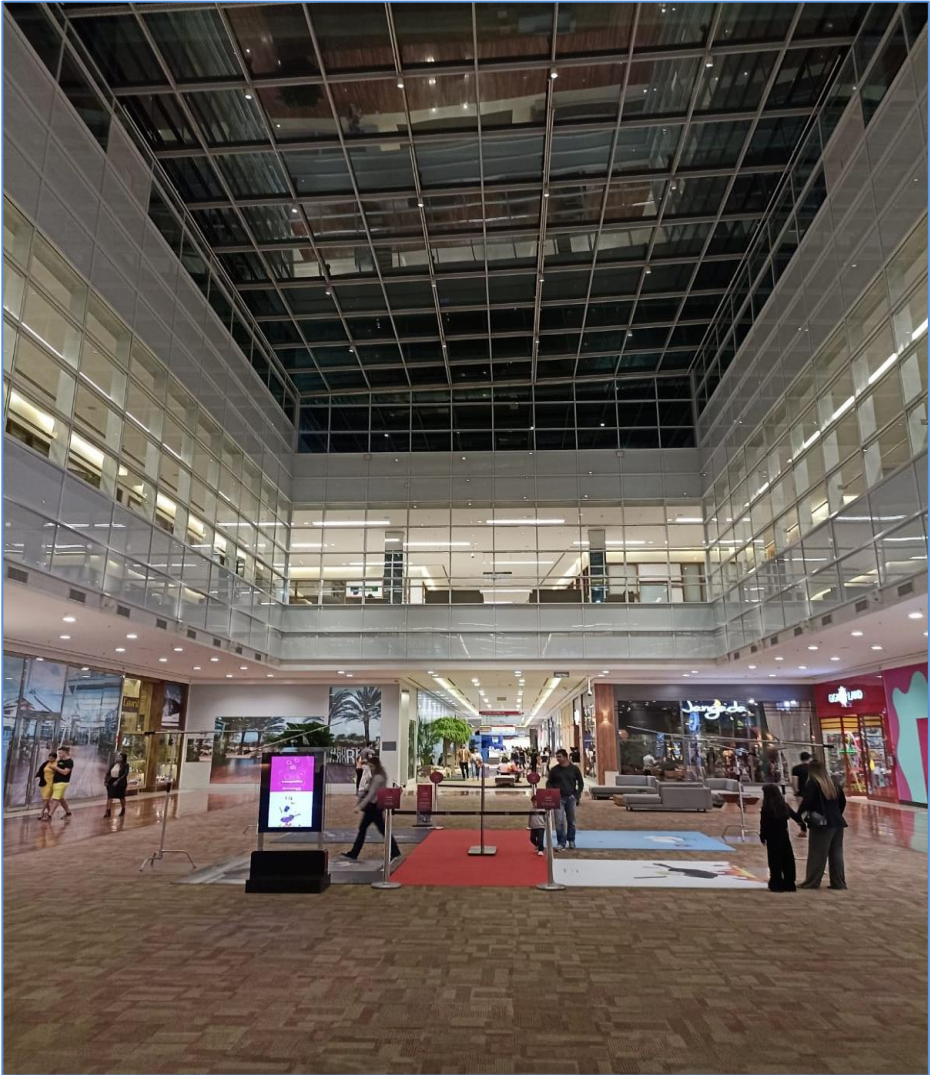


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Renner	3565 m²
Zara	1431 m²
Fast Shop	2778 m²
Centauro	1608 m²
Decathlon	2394 m²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO – R\$ MM¹

Imóveis	R\$/m²	2S23	1S24	2S24	1S25
Ribeirão Shopping	21,159	22.8	19.5	16.0	13.2

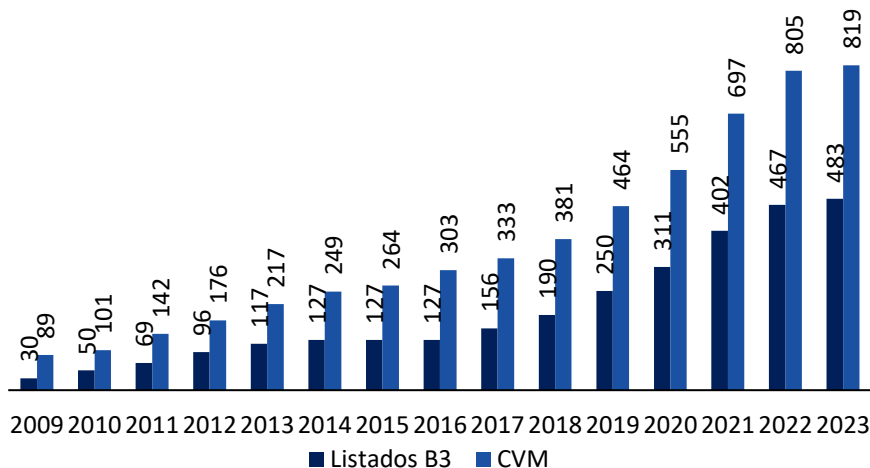
¹Cronograma de desembolso estimado, sujeito a alterações devido a due diligence



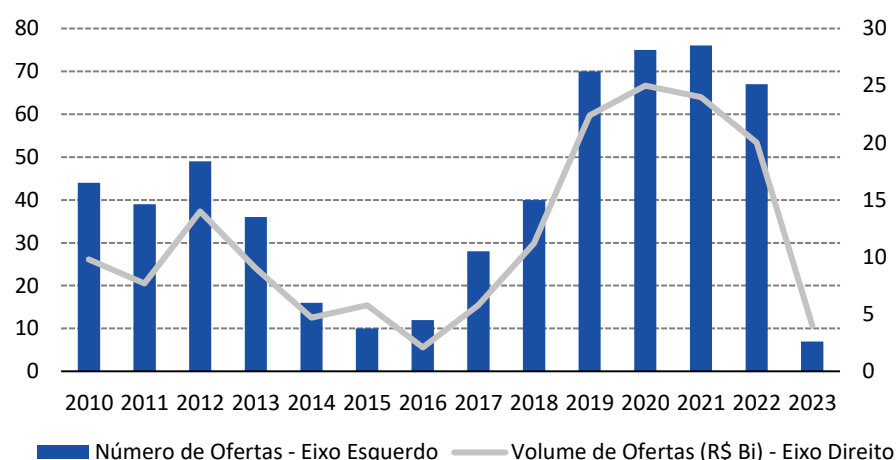
Indústria de FII



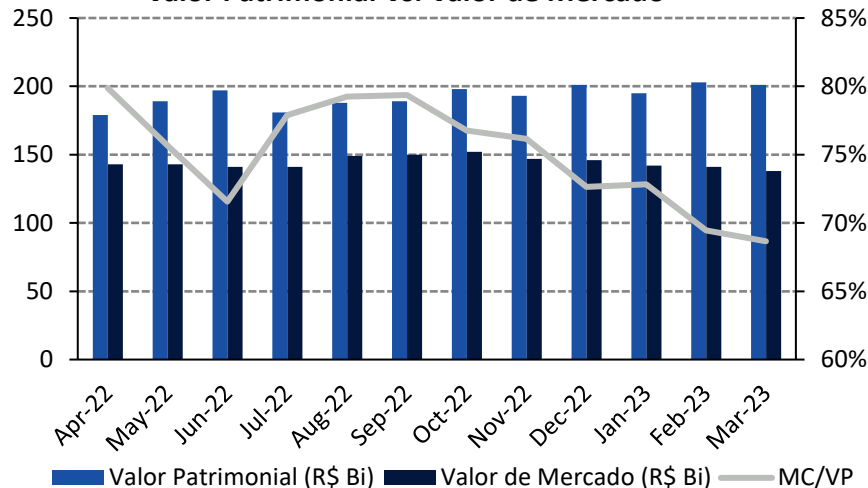
Nº de fundos listados



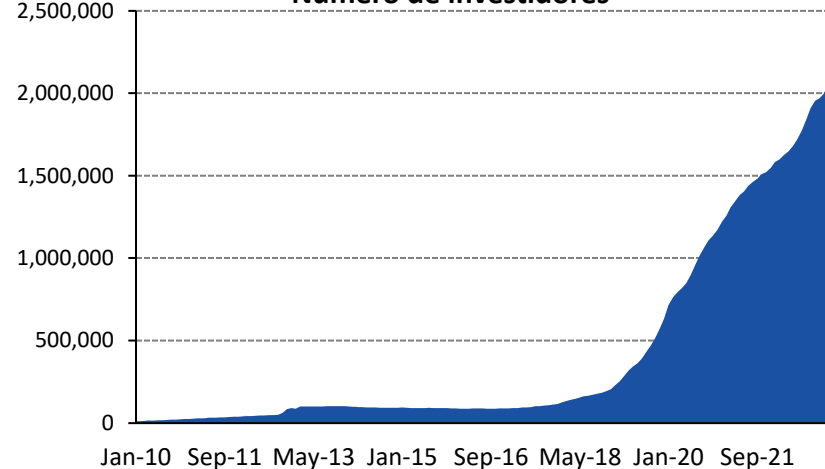
Ofertas Públicas - ICVM 400



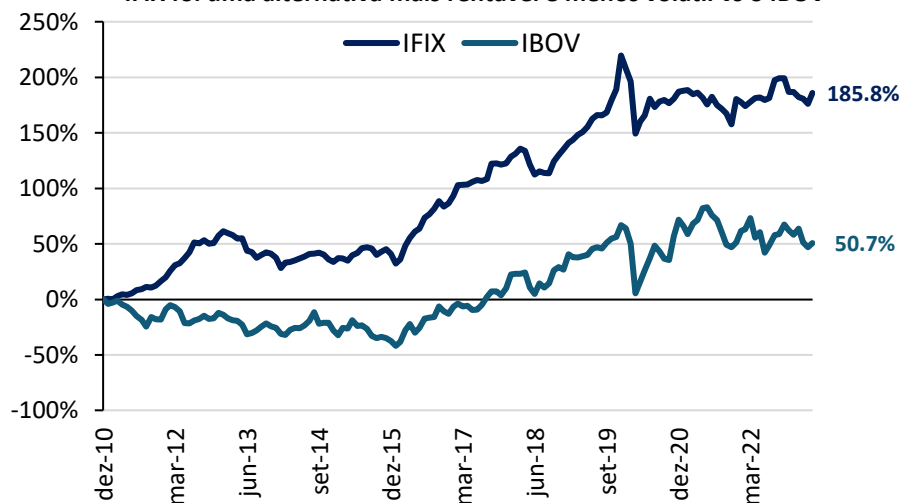
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



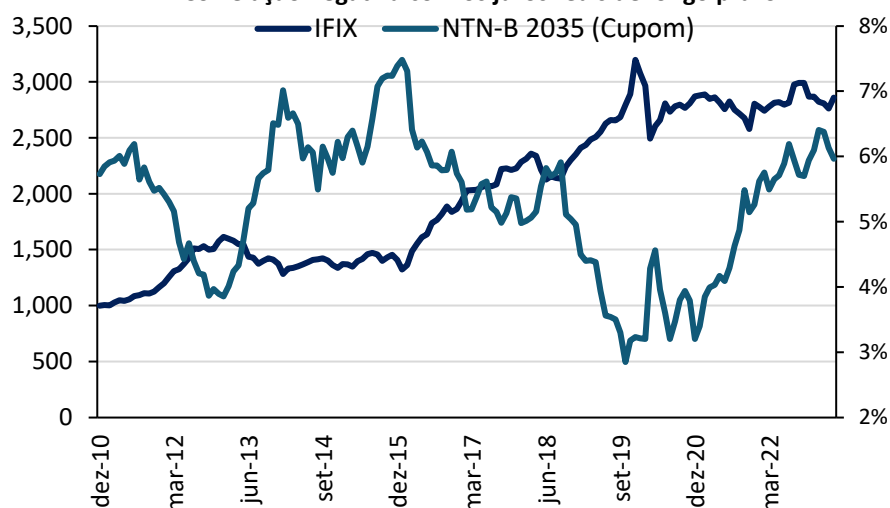
Número de investidores



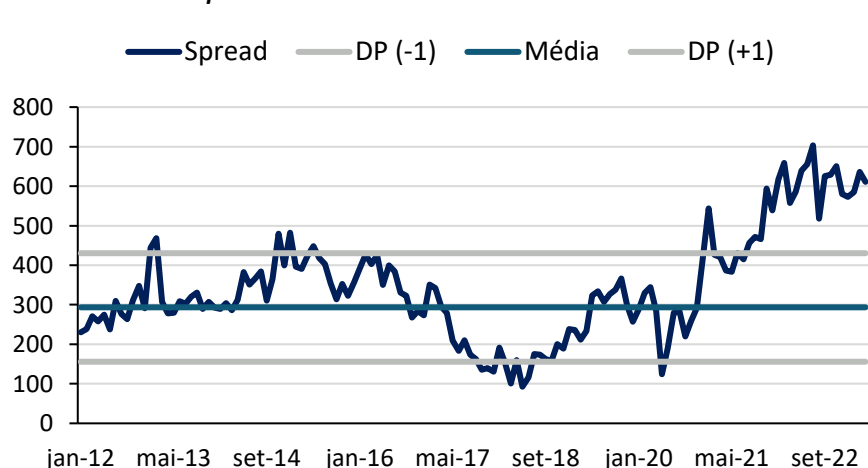
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



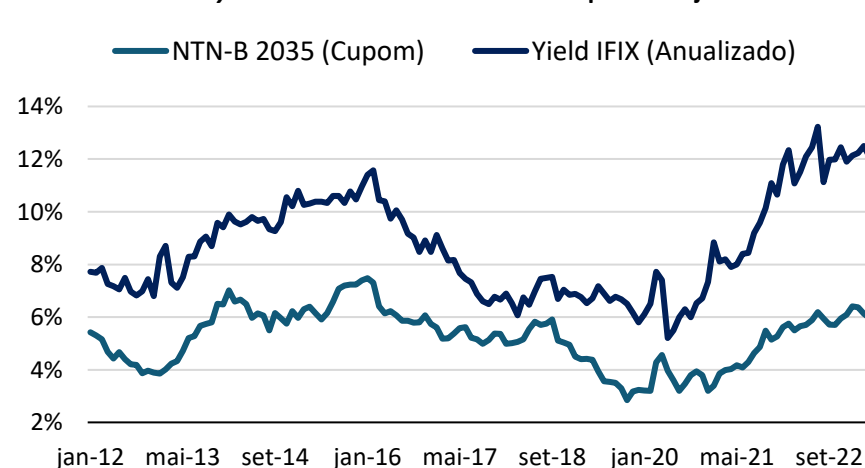
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

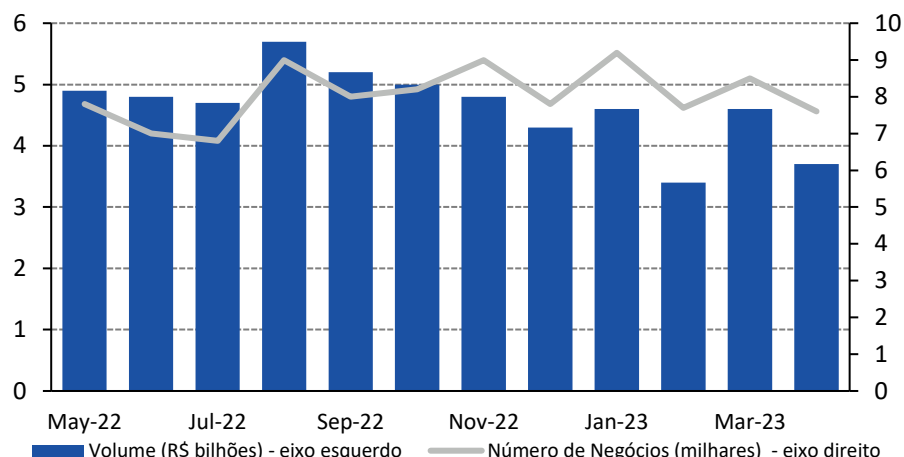


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

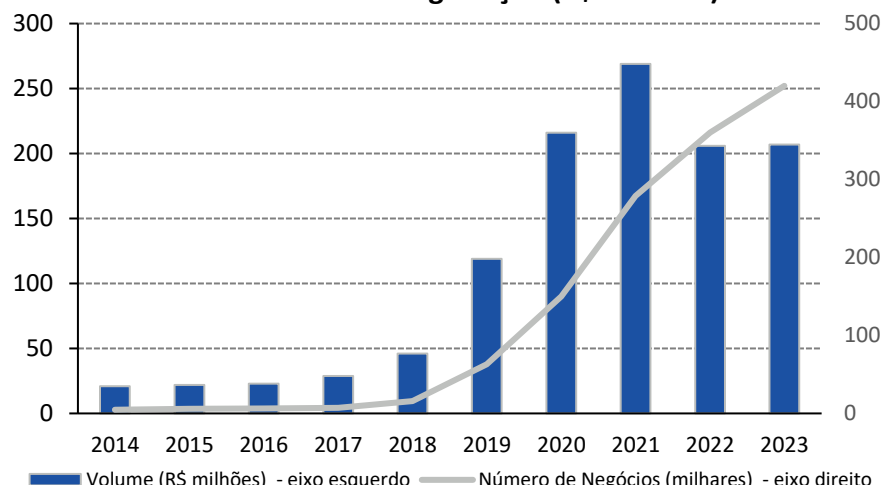


Indústria de FII

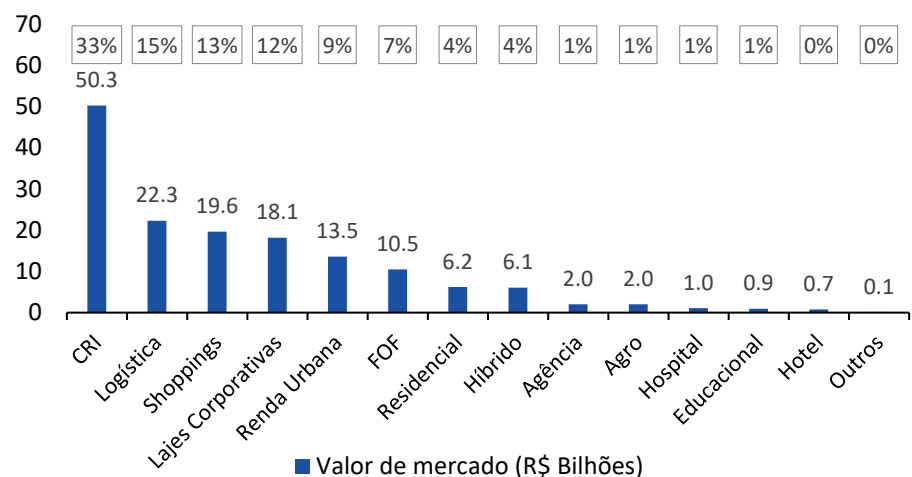
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



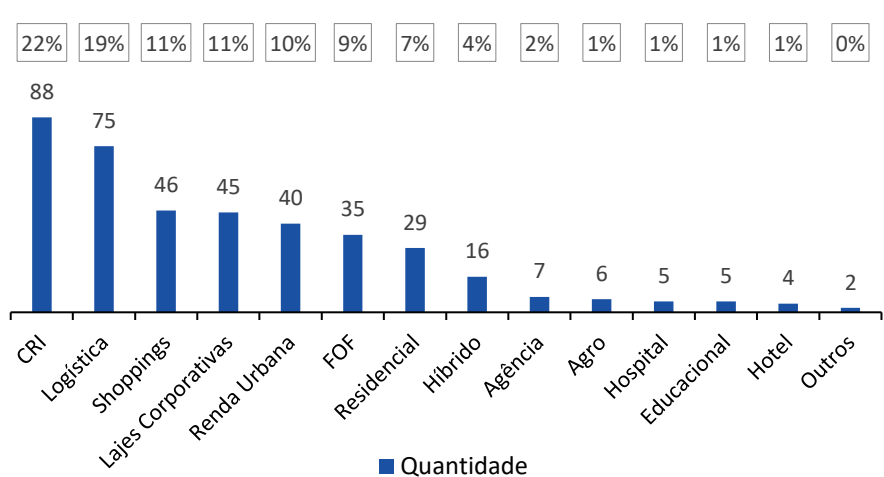
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



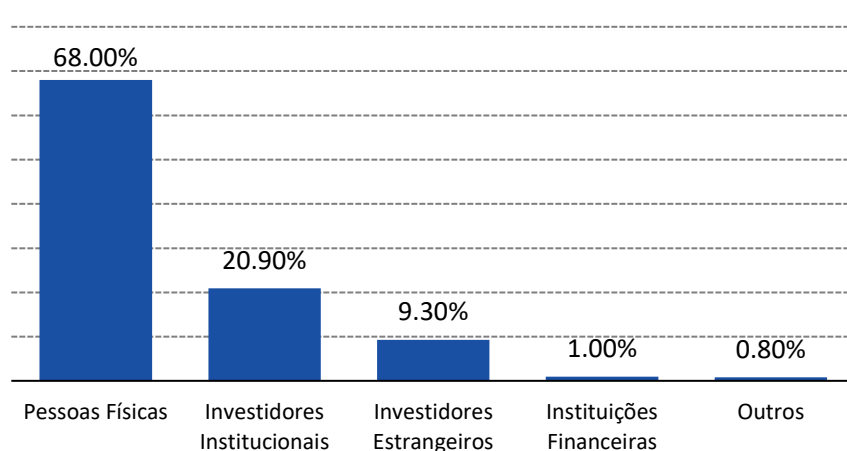
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



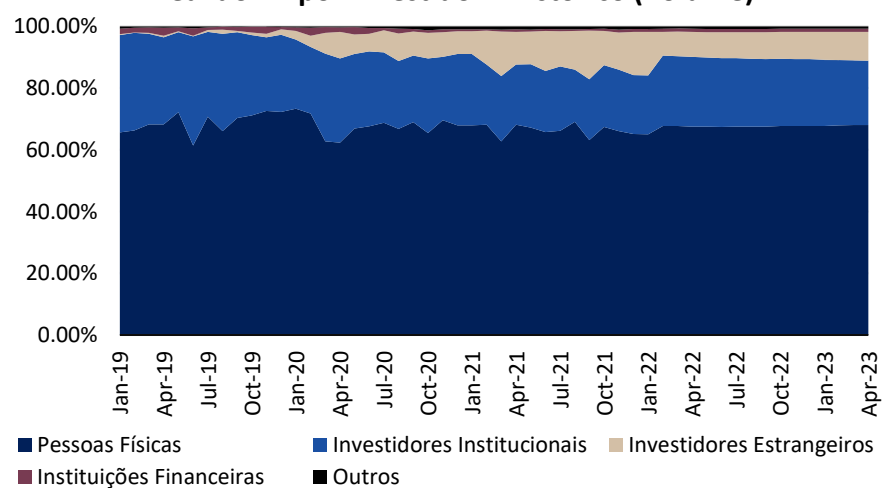
Quantidade de FIIs listados



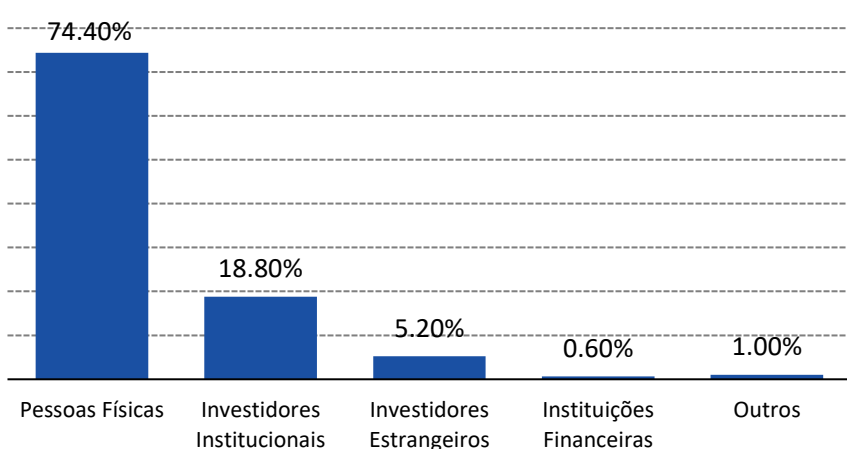
Volume Negociado (%)



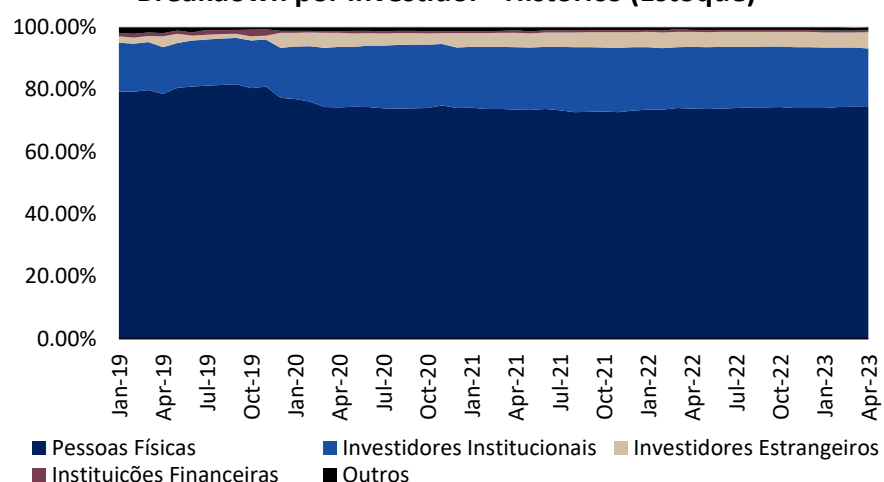
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



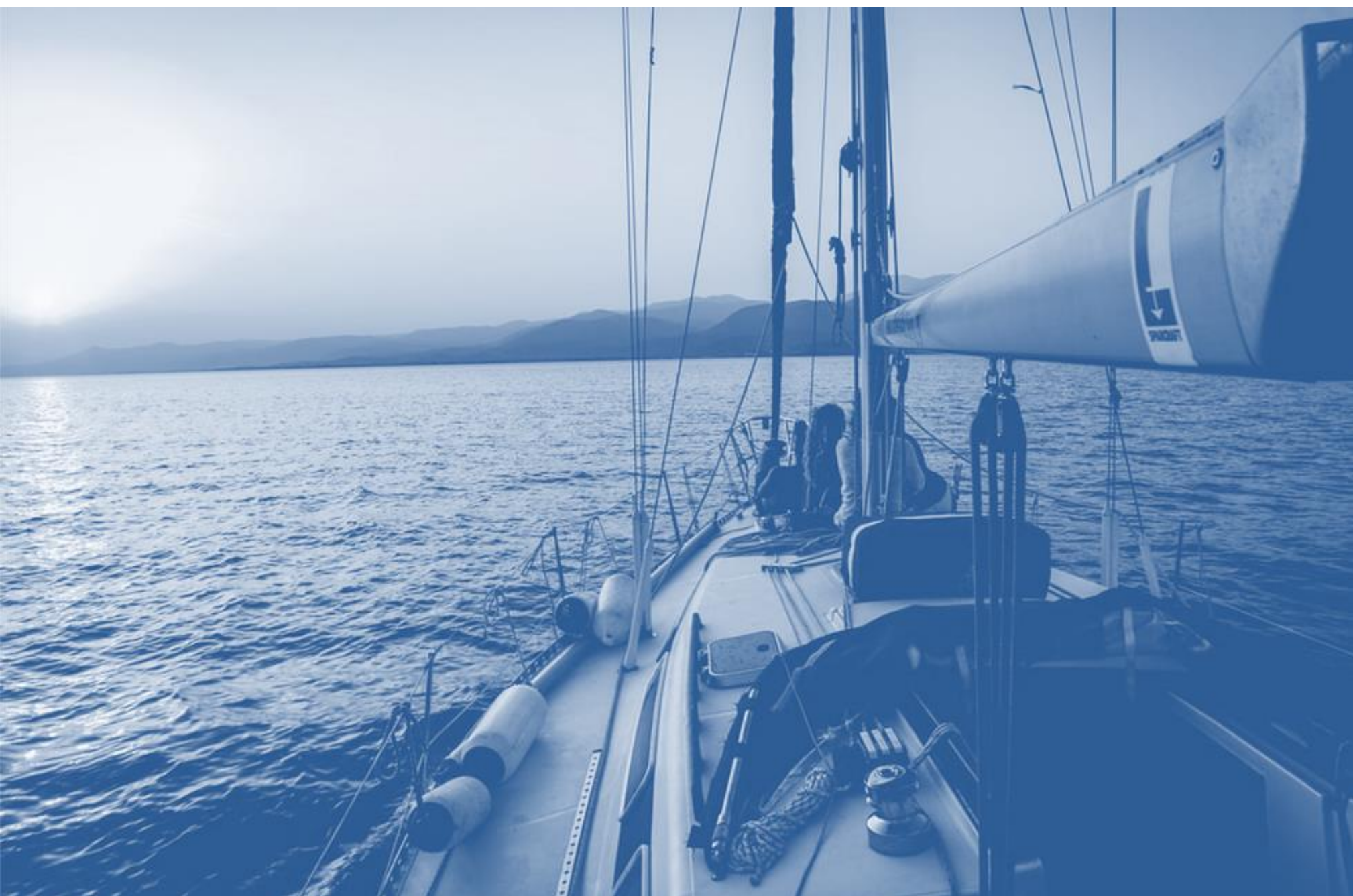
GLOSSÁRIO



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

Rua Taváres Cabral, 102 - 6º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 05423-030
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

