



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% do que exceder IPCA + 6%

Quantidade de Cotas:
1,370,000

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

Relatório Gerencial de Junho de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ N/A

Quantidade de cotistas:
27

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 102.09

Valor de Mercado:
R\$ N/A

Patrimônio Líquido:
R\$ 139,860,908

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 1,10

Dividend Yield¹:
14.03%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/06/2023.

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 do Fundo até agosto/2023, com possibilidade de prorrogação.

Resumo

No mês de junho o Fundo apresentou um resultado de R\$ 696 mil. O Catarina Outlet apresentou um bom resultado, impulsionado pelas campanhas realizadas no mês, especialmente a “Sale + Sale”. No ano, o shopping está 10.7% acima do orçamento. Ainda no mesmo mês o Fundo concluiu a aquisição da participação indireta no Shopping Cidade Jardim. O Shopping é uma das principais referências do mercado de luxo no Brasil, com diversas operações exclusivas e uma recém inaugurada expansão dedicada ao segmento de arquitetura e design. A participação adquirida se deu por meio da transação envolvendo a venda de participação que a Gazit possuía no Shopping. A Capitânia foi uma importante âncora para conclusão do deal desenhado pelo braço de produtos financeiros da JHSF denominado JHSF Capital. A transação foi desembolsada à vista, a um cap rate líquido para o Capitânia Shoppings de 8.3% (considerando orçamento 2023).

A Gestão segue focada na conclusão da aquisição da participação do Iguatemi Fortaleza. Temos a expectativa de que ela esteja concluída até o final da segunda semana de agosto. Tivemos baixas no Ribeirão Shopping e no Vila Romana em razão ao exercício do direito de preferência pelos sócios. Com isto, o Fundo encerra o mês com dois ativos desembolsados e um com diligência em fase final e sem risco de exercício do direito de preferência.

Continuamos bastante ativo na prospecção de novos shoppings, seguindo a linha de equipamentos mais consolidados e dominantes. Notamos um maior otimismo por parte do mercado, em razão da sinalização de cortes na taxa de juros. Diversos FIIs de shoppings se valorizaram bem e a demanda por shoppings, que estava estagnada, está sendo retomada aos poucos.

Por último, distribuímos em julho (base junho) o primeiro dividendo do Fundo para os cotistas do ticker CPSH11, de R\$ 1,10 por cota. Na data de corte o Fundo já possuía mais de 50 cotistas, de modo que o dividendo já foi pago isento de imposto de renda.

Ativos ¹	ABL Total (m²)	ABL Propria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	21.1%	JHSF
Iguatemi Bosque Fortaleza	90,165	8,115	9.0%	58.3%	JCC
Cidade Jardim	47,080	2,853	6.1%	20.5%	JHSF
Portfólio	166,654	13,909	8.5%	100.0%	

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)²	14.54%	11.63%	10.03%	10.08%

¹ Posições já adquiridas (Catarina Fashion Outlet e Cidade Jardim) e em Elaboração do CCV (Iguatemi Bosque Fortaleza)

² Projeção realizada considerando Premissas do time de gestão e orçamento disponibilizado pela administradora dos shoppings, portanto não há garantia da rentabilidade projetada.

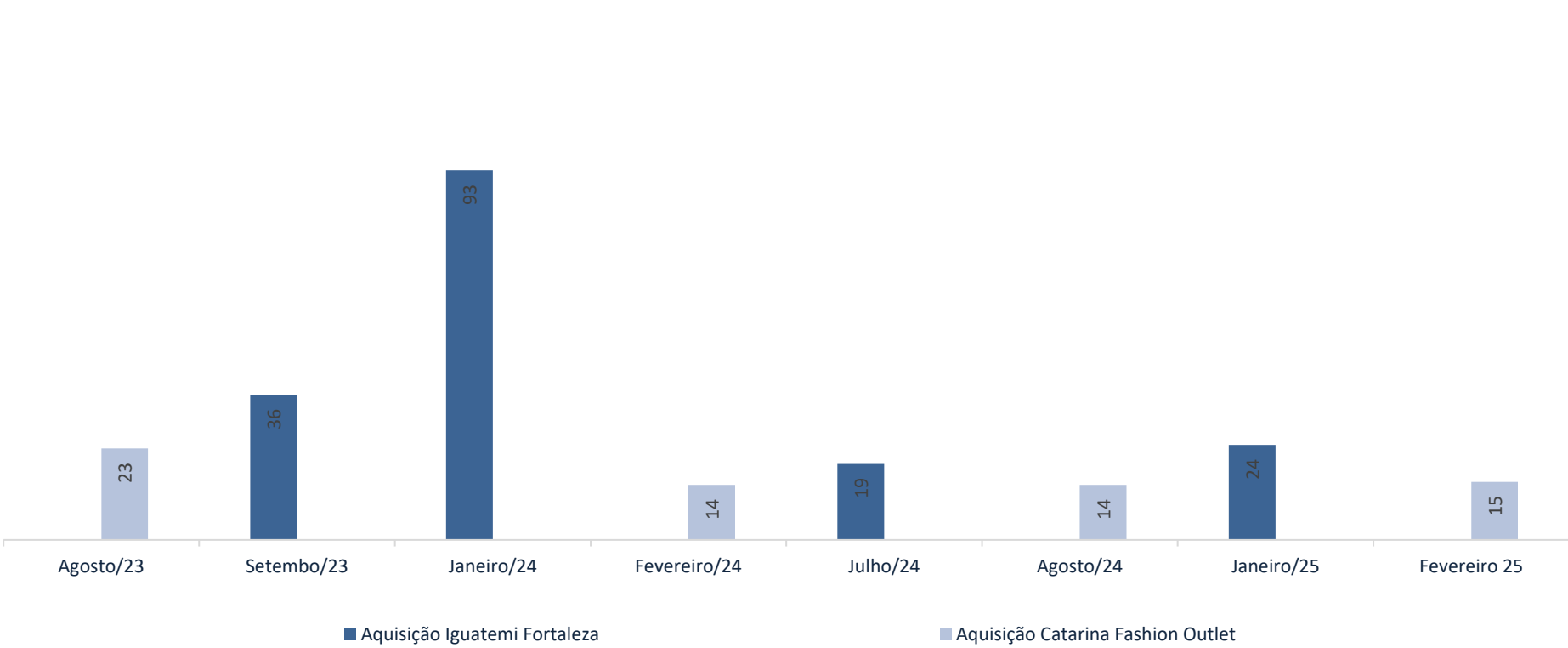
RESULTADO MENSAL

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	Feb-23	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23 ¹	Acumulado
Receitas	78,362.65	581,520.87	684,487.91	636,549.13	726,294.74	2,707,215.30
Receitas Imobiliárias	59,497.50	565,829.70	674,530.37	610,026.77	692,144.99	2,602,029.33
Receitas com Cotas de Fundos de RF	18,865.15	15,691.17	9,957.54	26,522.36	34,149.75	105,185.97
Despesas	(13,195.77)	(24,865.92)	(25,501.13)	(24,865.87)	(29,865.83)	(118,294.52)
Taxa de Administração	(3,333.33)	(15,000.00)	(15,000.00)	(15,000.00)	(20,000.00)	(68,333.33)
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	(9,862.44)	(9,865.92)	(10,501.13)	(9,865.87)	(9,865.83)	(49,961.19)
Resultado	65,166.88	556,654.95	658,986.78	611,683.26	696,428.91	2,588,920.78
Resultado / Cota	0.19	1.64	1.94	1.80	2.05	7.61
Ajuste para distribuição do Resultado	(18,467.94)	(591,445.08)	60,976.98	(184,623.37)	(589,454.57)	(1,323,013.98)
Inadimplência com Rendas	22,969.63	6,482.18	32,672.12	(16,119.40)	54,630.20	100,634.73
Valores a Receber	(51,300.01)	(607,789.70)	18,442.42	(174,916.65)	(653,084.77)	(1,468,648.71)
Outros	9,862.44	9,862.44	9,862.44	6,412.68	9,000.00	45,000.00
Resultado Caixa	46,698.94	(34,790.13)	719,963.76	427,059.89	106,974.34	1,265,906.80
Resultado Caixa / Cota	0.14	(0.10)	2.12	1.26	0.31	3.72
Distribuição	-	-	-	-	-	-
Distribuição / Cota	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield a.a. (cota mercado)	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield a.a. (cota emissão)	-	-	-	-	-	-

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

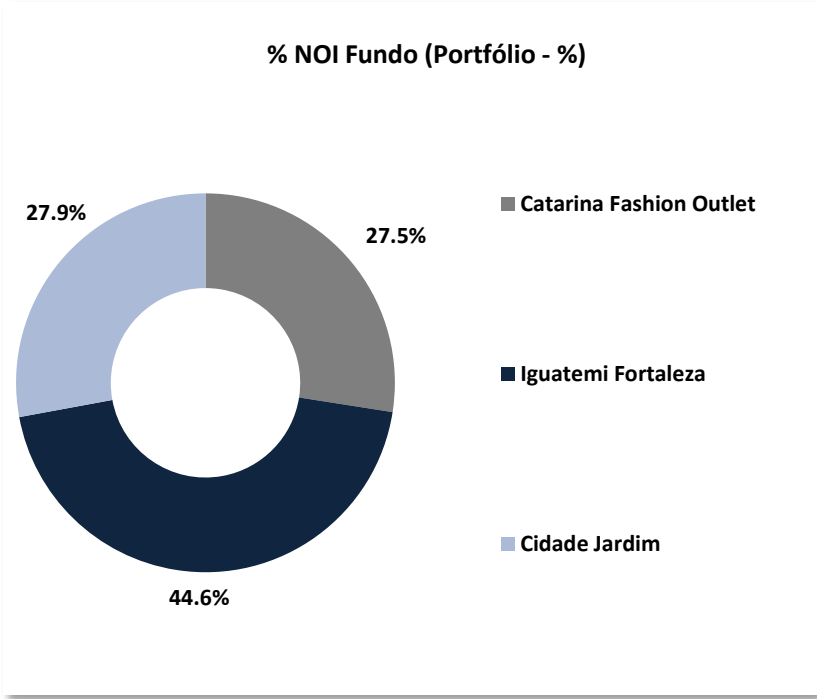
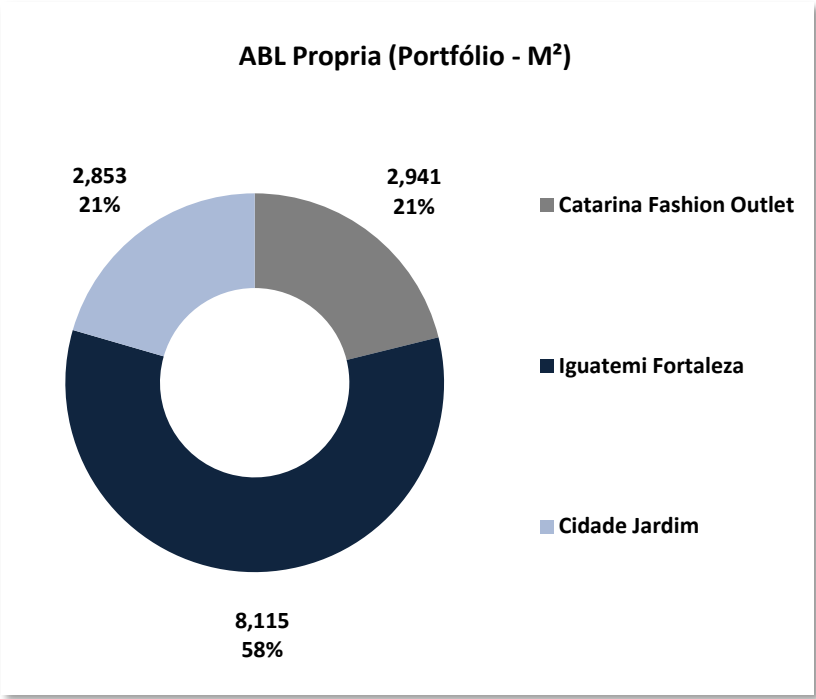
Cronograma de Desembolsos - CPSH11



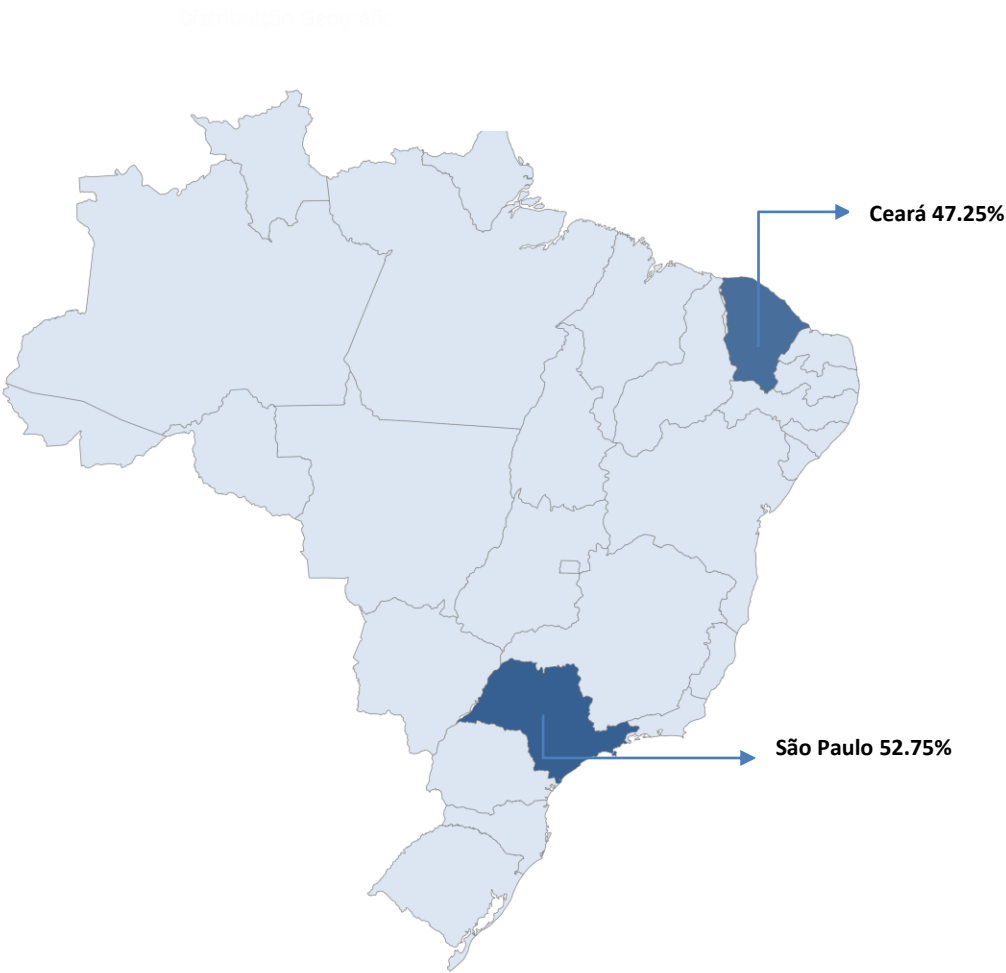
¹ Resultado por cota calculado utilizando a base anterior de cotas do Fundo (liquidações da 2ª oferta ocorreram no final do mês de junho, dia 22 e 29.)

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	ABL Total (m²)	ABL Propria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	21.1%	JHSF
Iguatemi Bosque Fortaleza¹	90,165	8,115	9.0%	58.3%	JCC
Cidade Jardim	47,080	2,853	6.1%	20.5%	JHSF
Portfólio	166,654	13,909	8.5%	100.0%	



Distribuição Geográfica - Participação no NOI



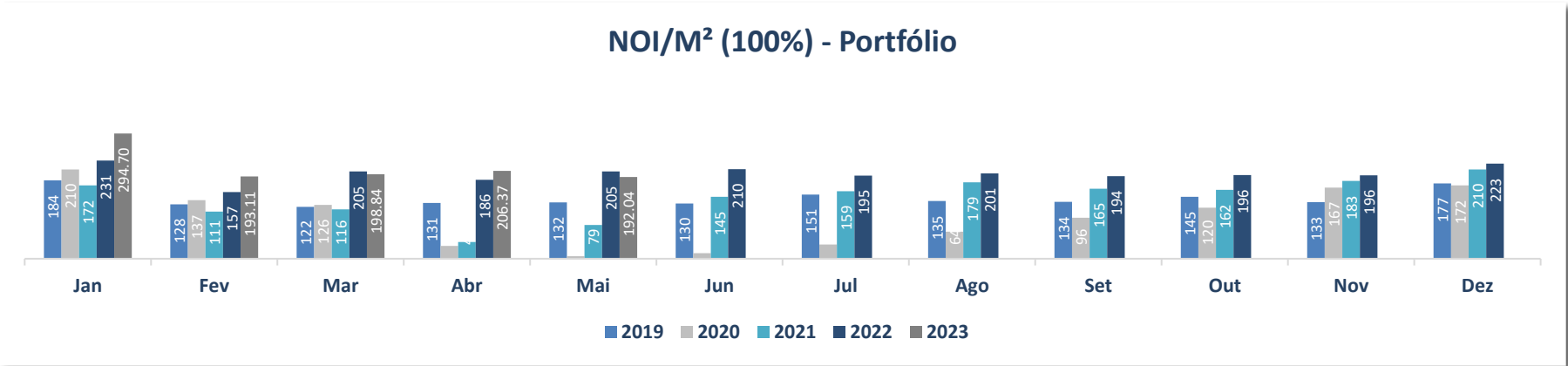
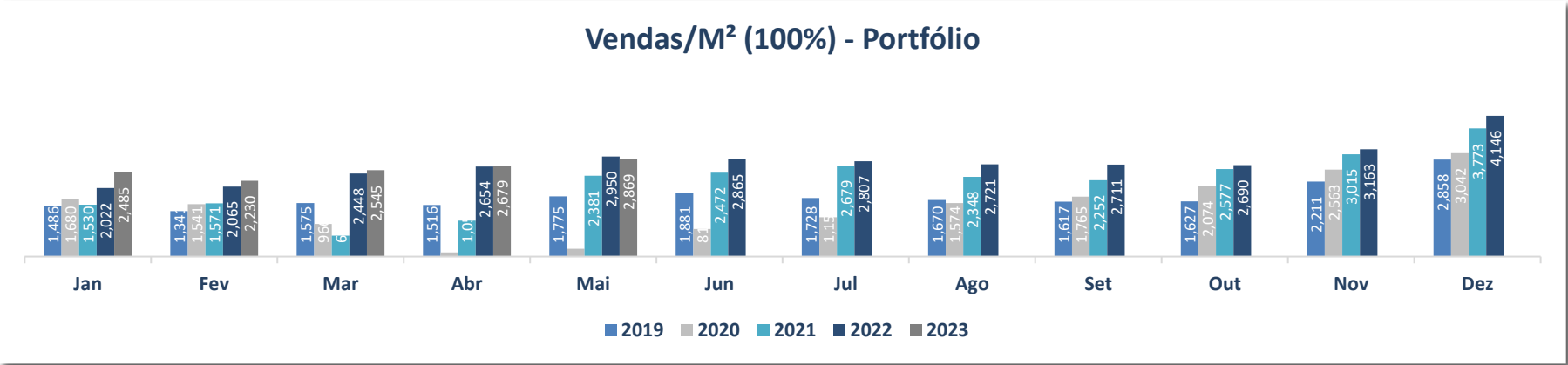
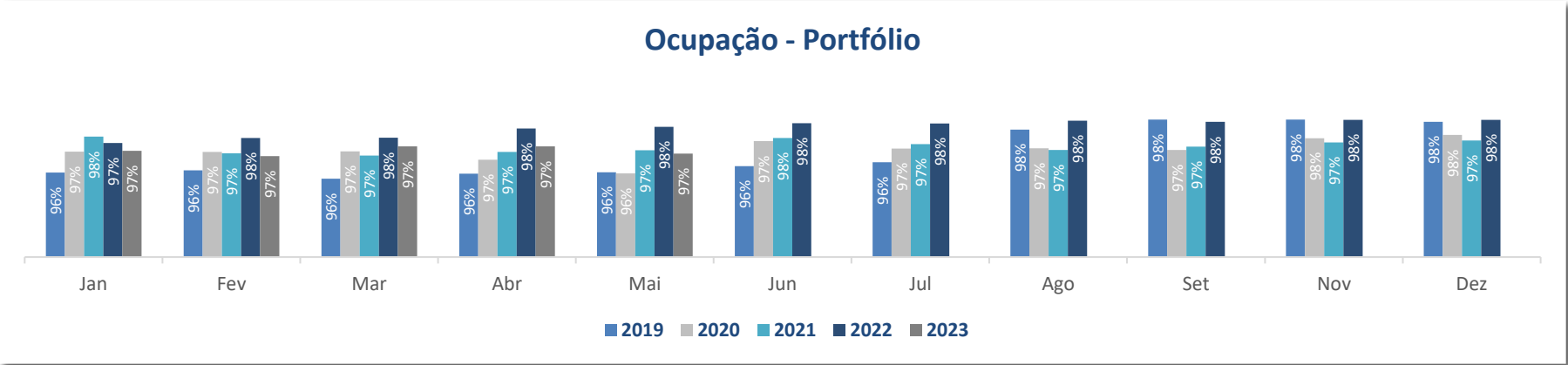
¹ Desembolso ainda não realizado.

INDICADORES OPERACIONAIS

Maio/23				Vendas 100%		NOI 100%	
PORTFÓLIO	% da Carteira	ABL (100%)	Ocupação	R\$/M² (LTM)	R\$/M² vs Maio 22 (LTM)	R\$/M² (LTM)	R\$/M² vs Maio 22 (LTM)
Catarina Fashion Outlet	26.0%	29,409	100.0%	R\$ 35,062	9.4%	R\$ 2,661	13.0%
Iguatemi Fortaleza	46.0%	90,165	90.6%	R\$ 21,527	8.9%	R\$ 1,553	18.3%
Cidade Jardim	28.0%	47,080	100.0%	R\$ 45,146	7.6% ¹	R\$ 3,291	13.9% ¹
Shoppings AAA (CPSH11)	100.0%	166,654	95.7%	R\$ 31,660	8.7%	R\$ 2,328	15.7%

¹Inaugurada expansão CJ – ativo em fase de maturação.

	Catarina Fashion Outlet	Iguatemi Fortaleza	Cidade Jardim	Média ¹
Cap Aquisição ²	8.2%	7.5%	8.3%	7.9%
Cap FTM ³	9.2%	8.5%	8.3%	8.6%



¹Ponderado pela participação do ativo no fundo.

²Base Orçamento de 2023.

³Forward 12 months, considerando efeito do parcelamento.

CATARINA FASHION OUTLET



CATARINA FASHION OUTLET ¹	
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:	10.0%
ABL Própria:	2.941 m²
Ocupação Atual:	100%
Vendas/M LTM:	R\$ 35,062 / m²
NOI/M LTM:	R\$ 2,661 / 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 orçamento 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:	9.0%
ABL Própria:	8.115 m²
Ocupação Atual:	93%
Vendas/M LTM:	R\$ 21,527 / m²
NOI/M LTM:	R\$ 1,553 / m²
¹ Cap Rate	7.5%
² Cap Rate – FTM	8.5%

¹Com base em NOI orçamento 2023

²Cap Rate considerando efeito do parcelamento



PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Riachuelo	5522 m²
Pão de Açucar	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



SHOPPING CIDADE JARDIM (VIA FII JHSF CAPITAL)



SHOPPING CIDADE JARDIM	
Preço de Aquisição:	R\$ 105,000,000
Endereço:	Av. Magalhães de Castro, 12000 – Cidade Jardim – SP
Ano de Entrega:	2008
Área Terreno:	26,919 m²
ABL Total:	37,342 m²
Participação Adquirida:	6.1%
ABL Própria:	2.262 m²
Ocupação Atual:	100.0%
Vendas/M² LTM:	R\$ 45,146 / m²
NOI/M² LTM:	R\$ 3,291 / m²
¹ Cap Rate	8.3%

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Academia Reebok	5815 m²
Louis Vuitton	1422 m²
Hermés	354 m²
Dior	491 m²
Gucci	572 m²

¹Com base em NOI Orçamento 2023

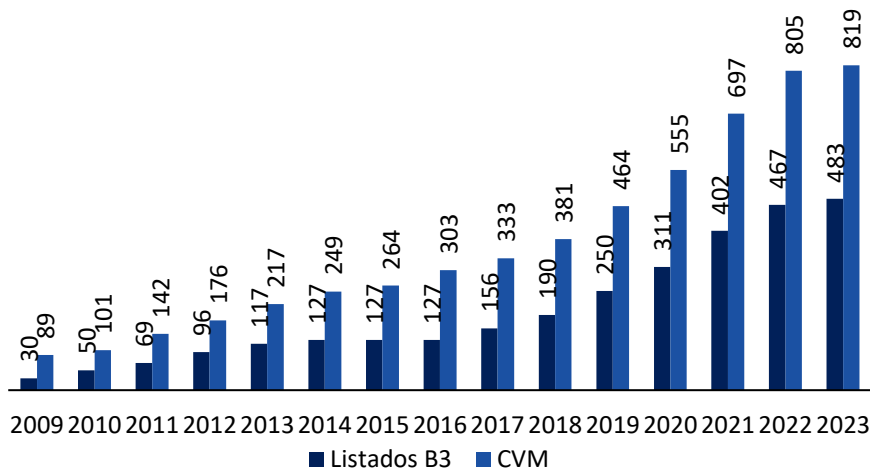
¹Cronograma de desembolso estimado, sujeito a alterações devido a *due diligence*



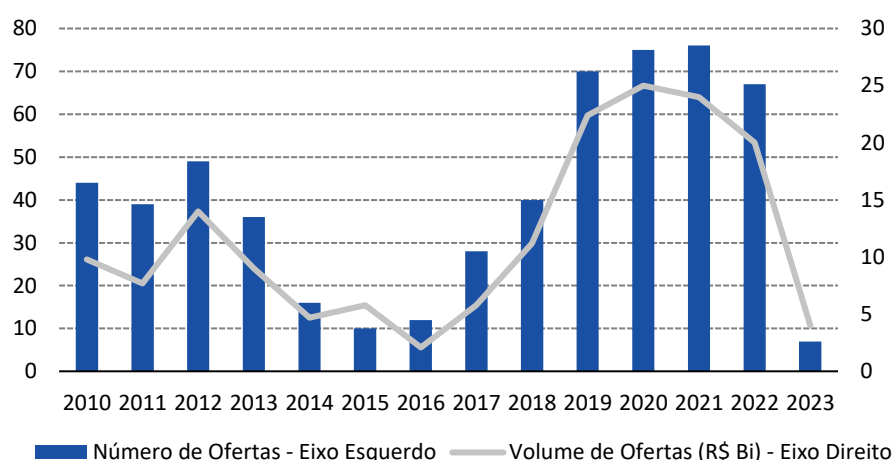
Indústria de FII



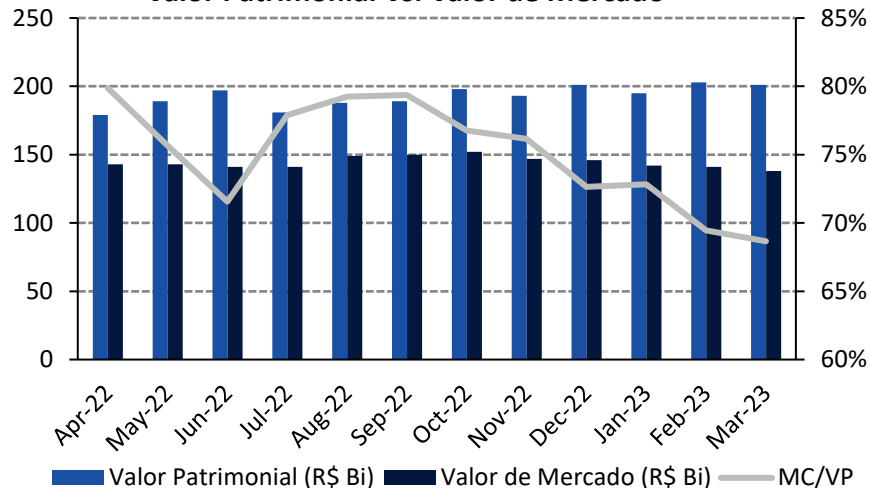
Nº de fundos listados



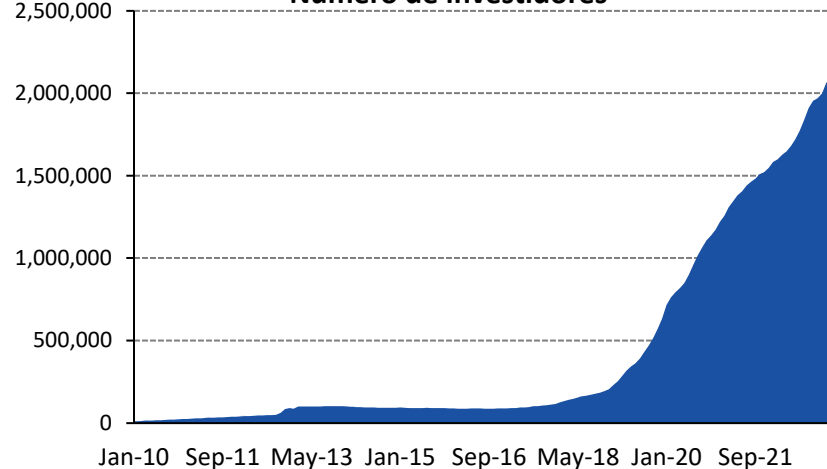
Ofertas Públicas - ICVM 400



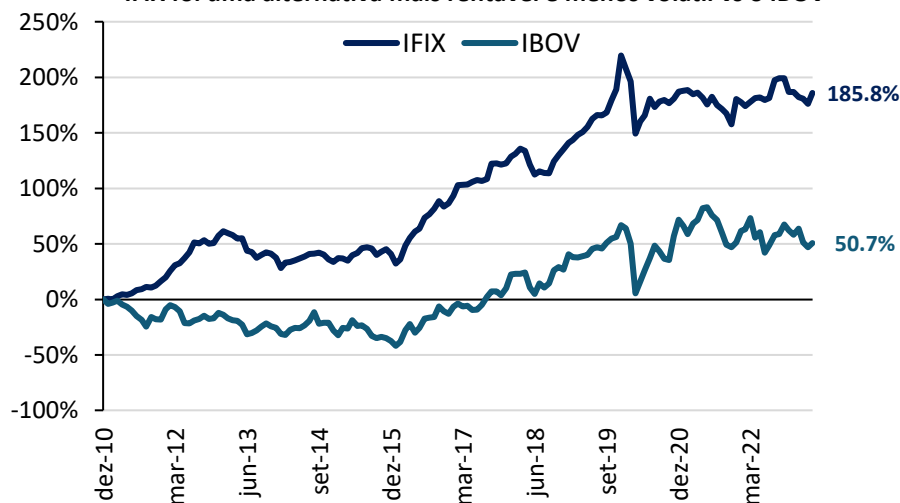
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



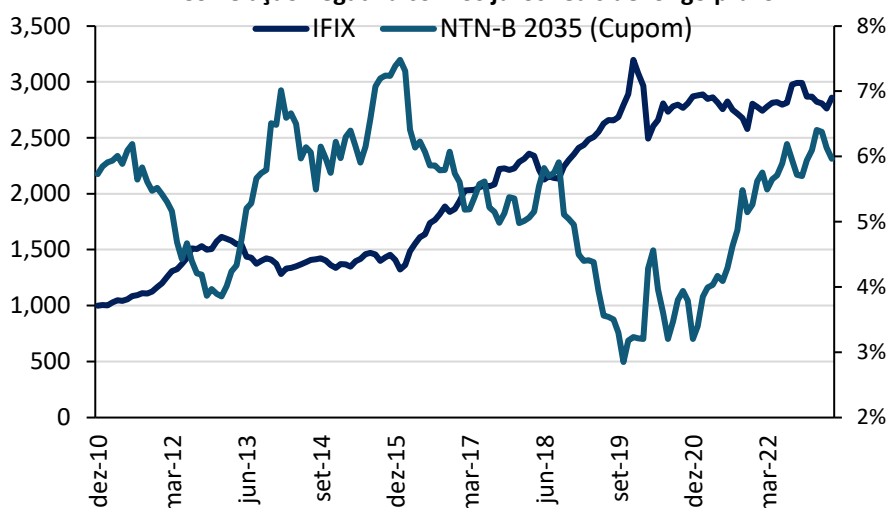
Número de investidores



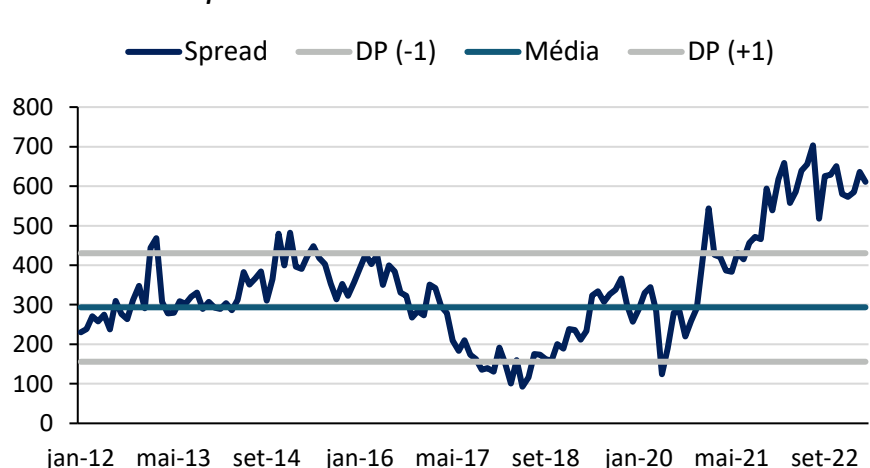
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



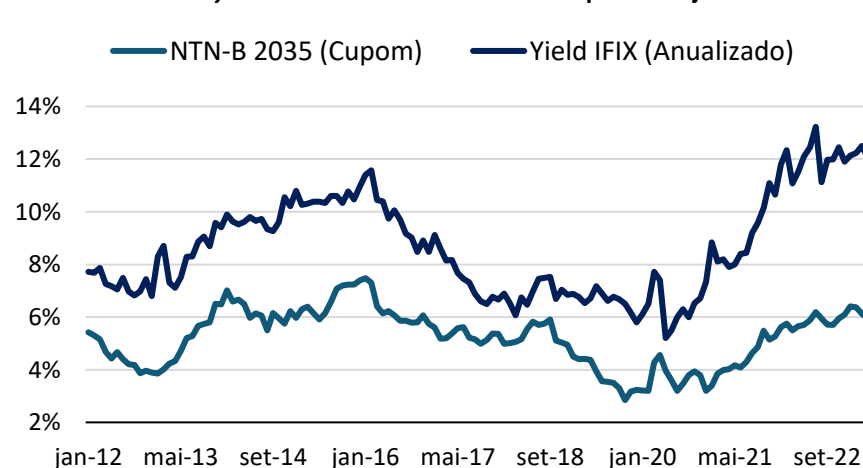
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

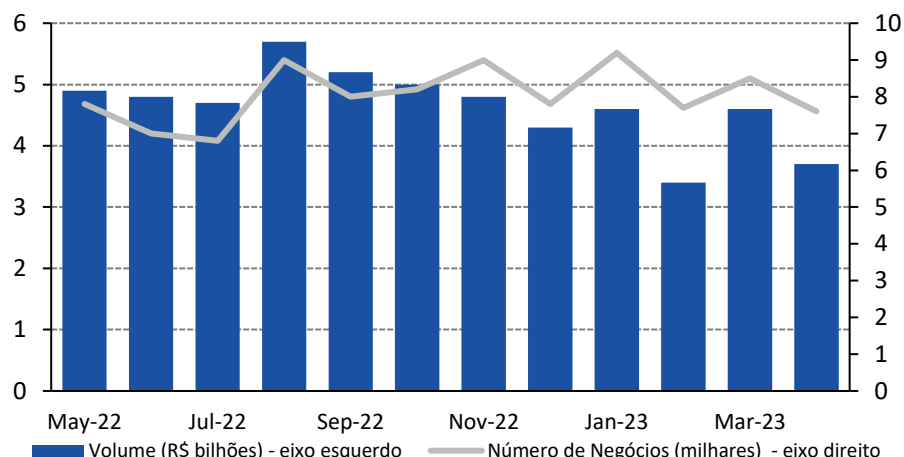


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

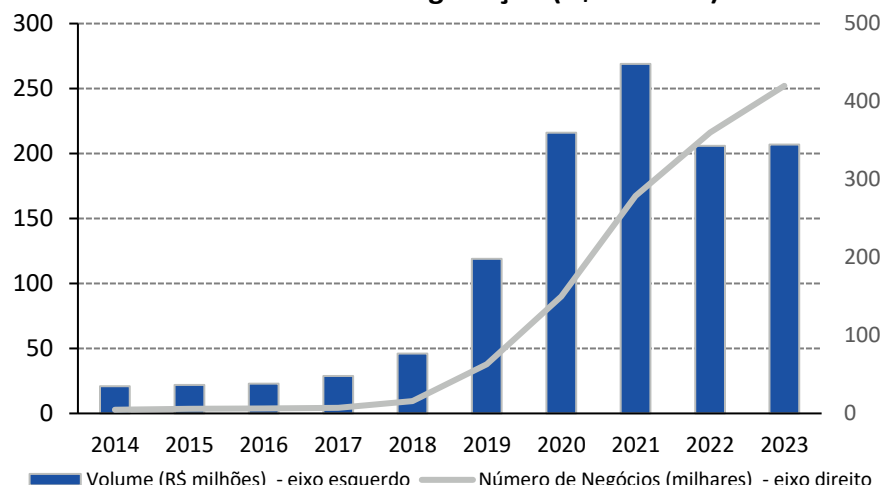


Indústria de FII

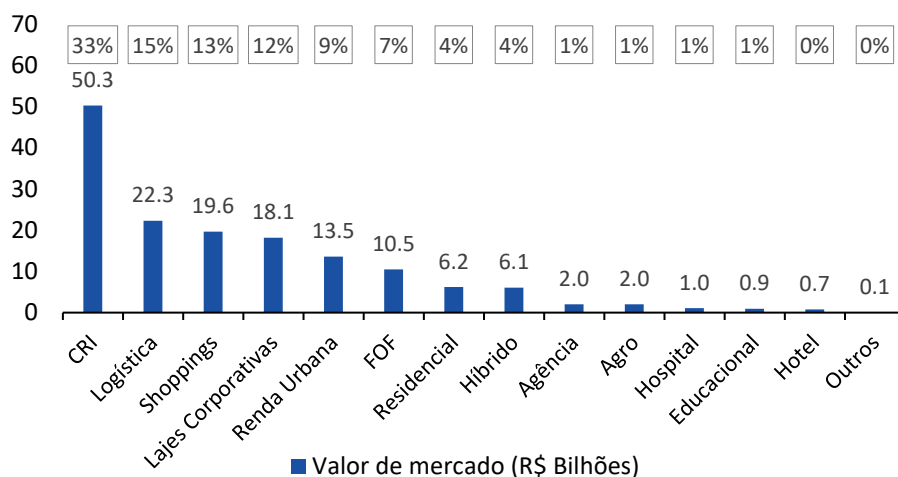
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



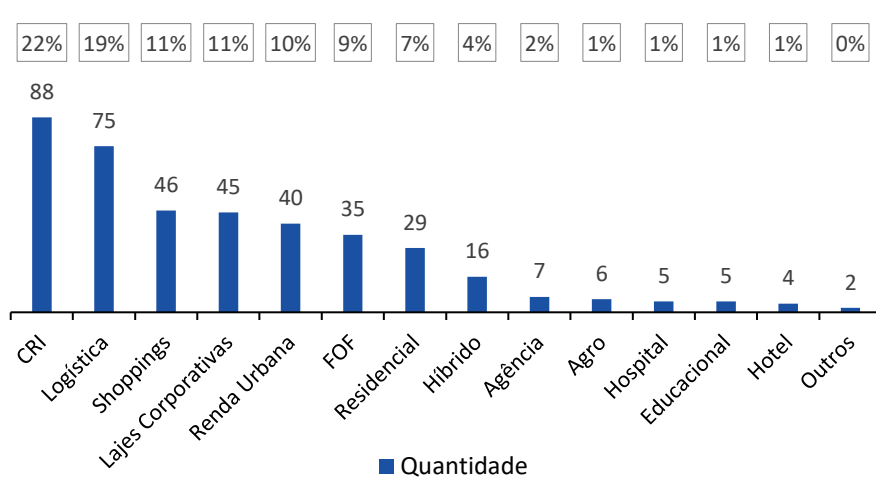
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



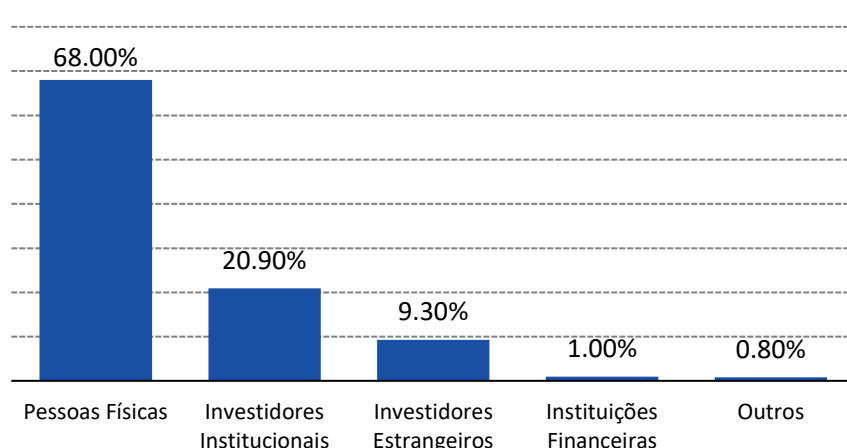
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



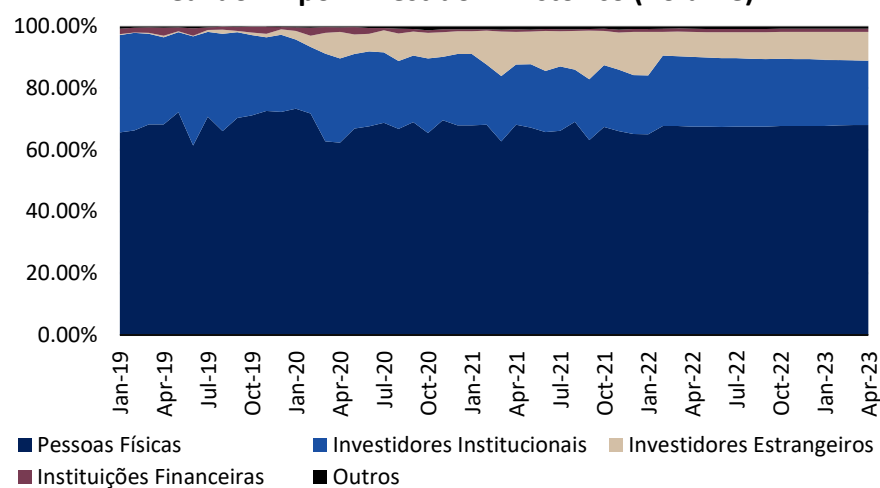
Quantidade de FIIs listados



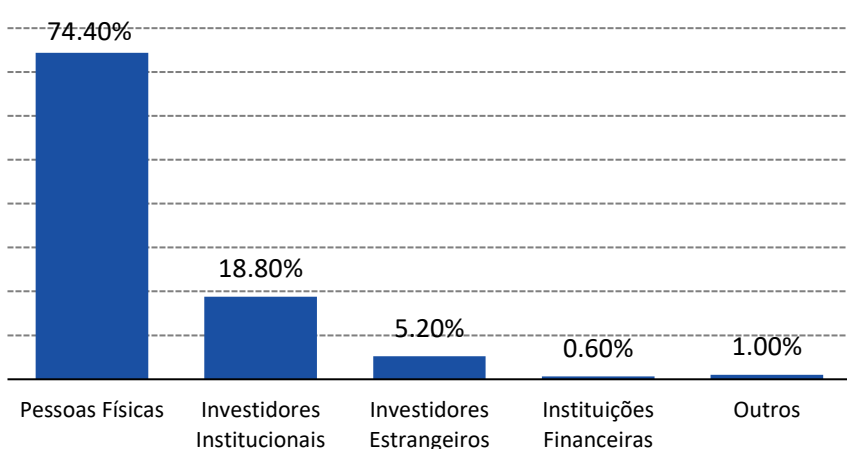
Volume Negociado (%)



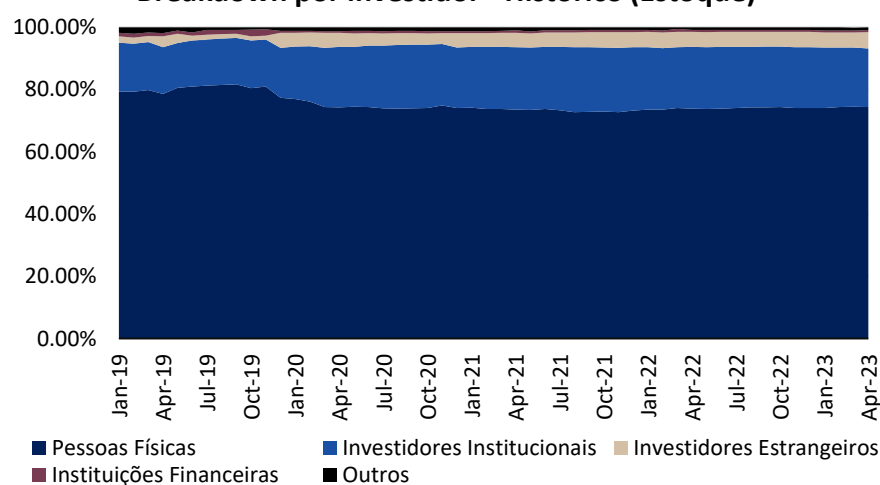
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



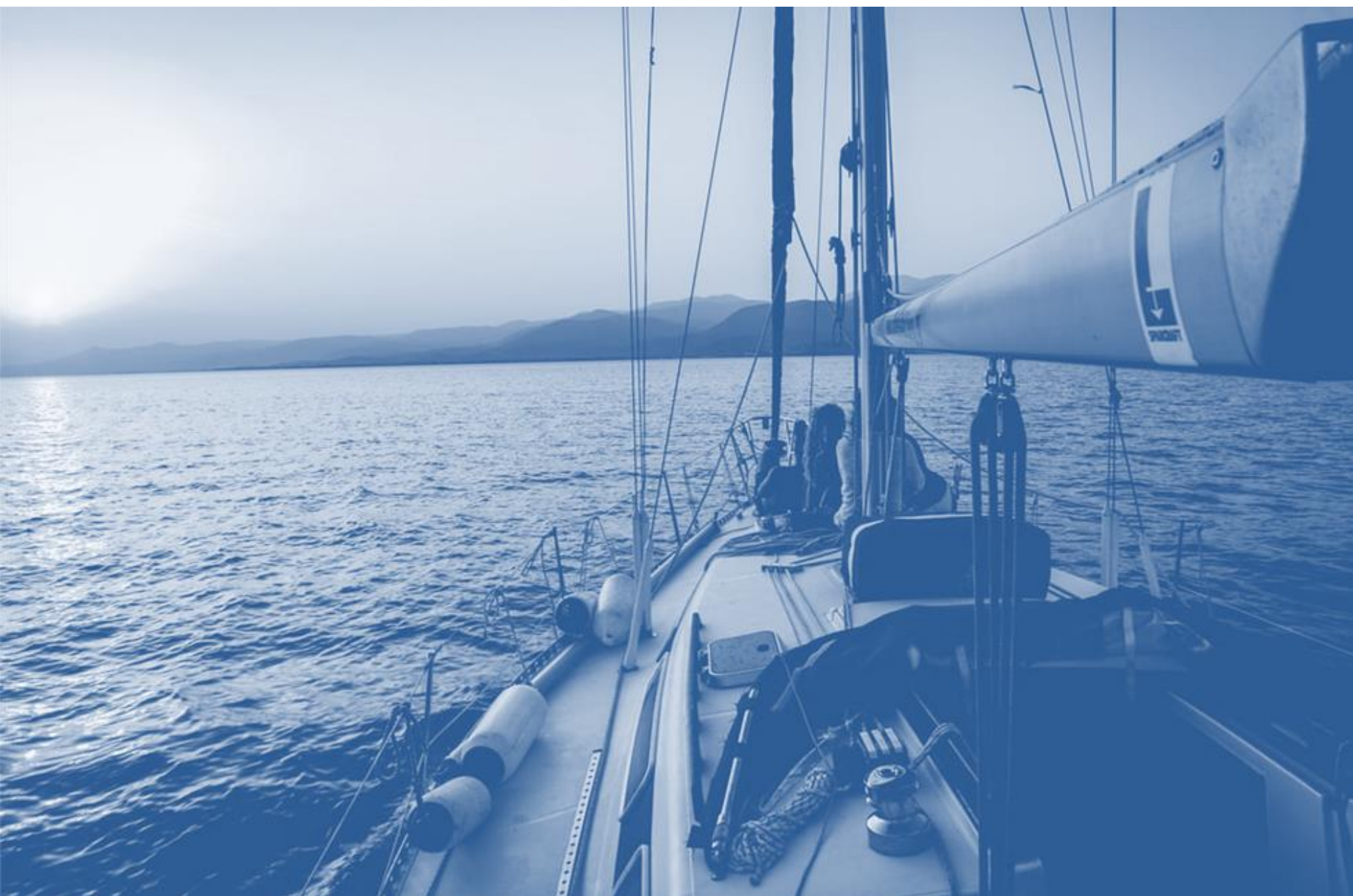
GLOSSÁRIO



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

