



CNPJ:  
11.769.604/0001-13

Início do Fundo:  
30/09/2013

Administrador:  
Planner 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 2022



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 4.75**

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

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 13.48**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 10,005,540**

Valor de Mercado:  
**R\$ 357,191,146**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 476,454**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 1,013,989,681**

Quantidade de cotistas:  
**7,396**

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

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

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 30/09/2022.

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

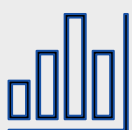
O “GENERAL SHOPPING & OUTLETS DO BRASIL FII” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

**OBJETIVO:** O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda mediante a exploração comercial dos shopping centers e outlets que constituem o seu portfólio, bem como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda desses ativos. O fundo investe preponderantemente em imóveis prontos, mas está autorizado a participar também em projetos greenfield de shopping centers e outlets.

**PROVENTOS:** O Fundo deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

### Resumo

#### COMENTÁRIO DO GESTOR



- O portfólio de Shoppings e Outlets do GSFI segue apresentando performance positiva, significativamente superior aos resultados apurados em períodos pré-pandêmicos. Esse comportamento é visível de uma maneira geral em boa parte dos ativos da indústria de Shoppings Centers, sobretudo os dominantes. Temos esse reflexo no fluxo de pessoas que vem apresentando constante melhora, movimento que já ocorre a algum tempo.

#### INDÚSTRIA DE FIIS



- IFIX teve valorização **positiva de 0,5%** no mês de Setembro/22.
- Destaque para os fundos de tijolo, sobretudo para os segmentos de Renda Urbana e Logística.
- Fundos de tijolo apresentaram performance superior aos de papel, com o índice Teva Tijolo apresentando variação positiva de **0.8%**, enquanto o de papel de **-0.1%**.

#### INDÚSTRIA DE SHOPPING CENTERS



- Expansão das vendas em Shoppings Centers de 13.5% quando comparado ao mesmo mês do ano de 2021.
- Aumento do fluxo de pessoas em shoppings centers de 17.4% quando comparado ao mesmo período do ano de 2021. Impacto positivo de 11% no quadro de funcionários de Shoppings Centers.

#### INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS



- Aumento nas vendas do portfólio de **18.76%** 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 para o mês de Setembro de 2022 sendo **18.94%** superior ao mesmo mês em 2019, considerando o mesmo portfólio de ativos.
- NOI reportado para o portfólio de **R\$ 7.1 milhões**.

#### GSFI11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo estável, com **média de R\$ 476,4 mil por dia** no mês de Setembro.
- Fechou o mês com **7.396** cotistas.

#### ALOCAÇÃO (% Ativos<sup>1</sup>)



- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira de Shoppings e Outlets:
 

|                                                |                                          |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Outlet Premium São Paulo - <b>21.37%</b>       | Parque Shopping Sulacap – <b>11.56%</b>  |
| Outlet Premium Brasília - <b>10.21%</b>        | Parque Shopping Barueri – <b>11.56%</b>  |
| Outlet Premium Grande São Paulo - <b>9.32%</b> | Shopping Bonsucesso – <b>10.18%</b>      |
| Outlet Premium Rio de Janeiro - <b>9.27%</b>   | Unimart Shopping Campinas – <b>8.53%</b> |
| Outlet Premium Salvador - <b>7.99%</b>         |                                          |

<sup>1</sup> Representatividade dos ativos no portfólio de shoppings considerando o seus valores patrimoniais

Fonte: Boletim B3, Capitânia, Abrasce, Ibope Inteligência e SBVC.

## COMENTÁRIO DO GESTOR



### Comentário Macro

Em setembro, tanto o Banco Central Europeu quanto o FED aumentaram os juros básicos em 0.75% para, respectivamente, 1.5% e 3.25%. Essas taxas se comparam à inflação ao consumidor dos últimos doze meses, de 9.1% na Zona do Euro e 8.3% nos Estados Unidos. Os rendimentos de títulos de dez anos subiram de 1.5% para 2.1% na Alemanha e de 3.2% para 3.8% nos Estados Unidos (a maior alta mensal desde 2009).

O Banco Central do Brasil, considerado adiantado no combate à inflação, não subiu juros na reunião de setembro, mantendo a taxa SELIC a 13.75% (contra uma inflação de 8.7% nos últimos 12 meses). Embora as notícias sejam que o Banco Central gostaria que o mercado acreditasse que os juros permanecerão altos por mais tempo, as taxas de mercado recuaram de 11.97% para 11.59% no DI para janeiro 2025 e de IPCA+5.9% para IPCA+5.7% nas NTNBS de dez anos. A curva de política monetária implícita nos futuros de DI ainda projeta o primeiro corte de juros para março de 2023.

Os ativos têm respondido mal às ações de política monetária dos bancos centrais das economias adiantadas, o que é um sinal de que os investidores podem estar achando que a velocidade moderada das medidas esteja sendo insuficiente – as bolsas recuaram 9.5% no mundo e os títulos de dívida corporativa caíram 5%. As commodities recuaram em média 7.5%, com quedas de 10% no petróleo e na soja, 7% no café e 2% no cobre.

No Brasil, os mercados tiveram um alento no dia 19, quando a campanha de Lula, que está à frente da disputa nas pesquisas, recebeu o apoio de Henrique Meirelles, ex-ministro da Fazenda de Michel Temer e criador do “teto de gastos” em 2016.

A participação de Meirelles em um ato de Lula gerou especulações de que a política econômica de uma eventual próxima administração trabalhista teria elementos comuns com o regime implantado a partir da presidência Temer: austeridade fiscal, reforma administrativa e independência do Banco Central. No dia 19 apenas, o Ibovespa subiu 2.3% e o dólar caiu 1.2% contra o real. No mês, a bolsa brasileira subiu 0.5% (contra 9.5% de queda no resto do mundo) e a moeda brasileira perdeu 4.4% do dólar (contra perda de 3% das principais moedas).

O índice IFIX de fundos imobiliários subiu mais 0.5% em setembro, perfazendo alta de 6.7% no ano, acima do seu comparável, o IMA-B, que subiu 6.2%. Os fundos de shopping centers têm ajudado a puxar o IFIX este ano, subindo em média 15%.

O otimismo com uma economia que mostra bons resultados e com um legado positivo da atual administração na frente fiscal tem conseguido prevalecer sobre a incerteza do período eleitoral. A previsão de “muita volatilidade” em ano eleitoral se concretizou, mas não por conta das eleições – a volatilidade de cem dias do Ibovespa marca 20%, abaixo dos 21% do Dow Jones.

É possível que o mercado brasileiro já tenha descontado a vitória trabalhista que as pesquisas eleitorais apontam e esteja prevendo – a despeito do silêncio do candidato favorito sobre o tema – uma política econômica mais semelhante com a que vigorou entre 1994 e 2015: fiscal generoso, juros reais altos e oferta de financiamento pelos bancos oficiais, na base de política setorial. Isso explicaria por que os juros reais longos não caem e a moeda brasileira permanece desvalorizada.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

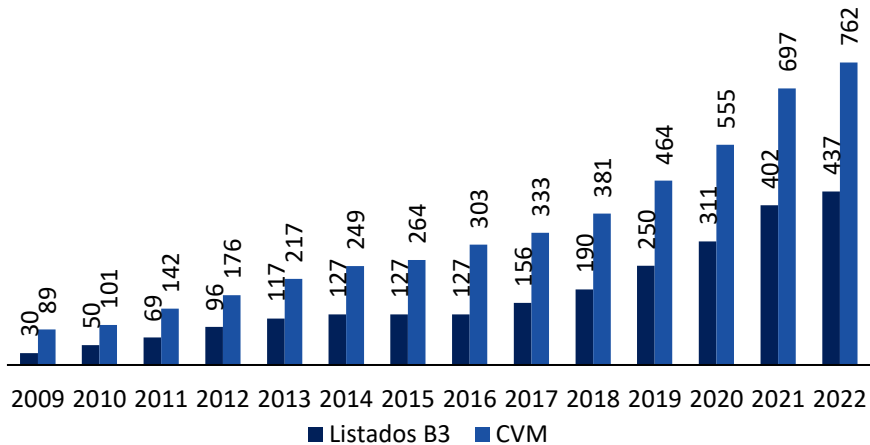
A cota do fundo General Shopping & Outlets do Brasil teve variação positiva de 4,63% no mês de Setembro, quando comparado ao fechamento do mês de Agosto. Esse efeito apesar de diminuir o *gap* entre cota mercado e cota patrimonial, não é suficiente para reduzir o grande nível de desconto que o fundo possui na relação preço/valor patrimonial, que no fechamento do mês era de 35.23%.

Quando analisamos o desempenho do portfólio de ativos que compõe a carteira do GSFI, em termos das vendas, continuamos observando uma performance consideravelmente superior ao apurado para o ano de 2019. Se utilizarmos como base de comparação os mesmos ativos, nas proporções atuais do portfólio, o desempenho de vendas em setembro de 2022 está sendo 18.76% ao mesmo mês de setembro de 2019, mesmo com o nível de vacância dos ativos ainda não tendo se estabelecido a patamares pré-covid.

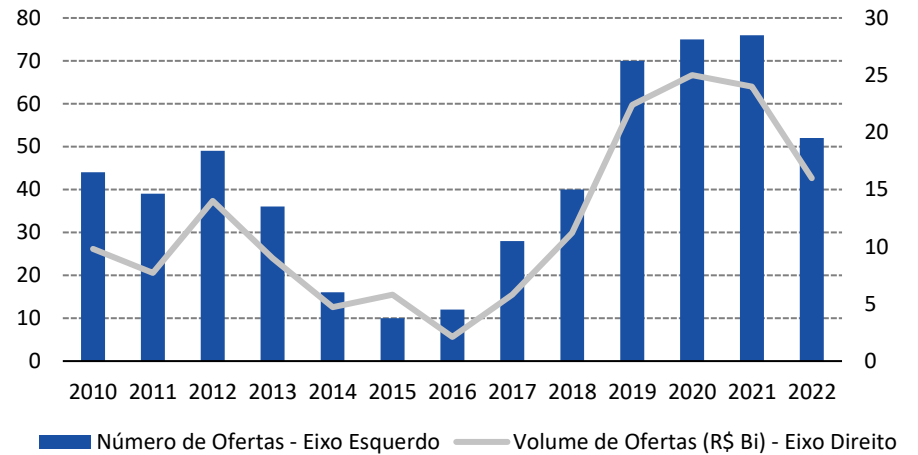
Importante ressaltar que os resultados do portfólio de ativos do fundo seguem dentro do esperado pelo time do gestão, com espaço para a melhora de alguns indicadores ainda, sobretudo no que diz respeito aos shoppings do portfólio, que ainda operam em nível de ocupação abaixo do esperado. Temos no mecanismo de *Cash Sweep* do endividamento um fator preponderante para a não distribuição de rendimentos por parte do fundo, ainda que os patamares de alavancagem são considerados confortáveis pela gestão.

## Indústria de FII

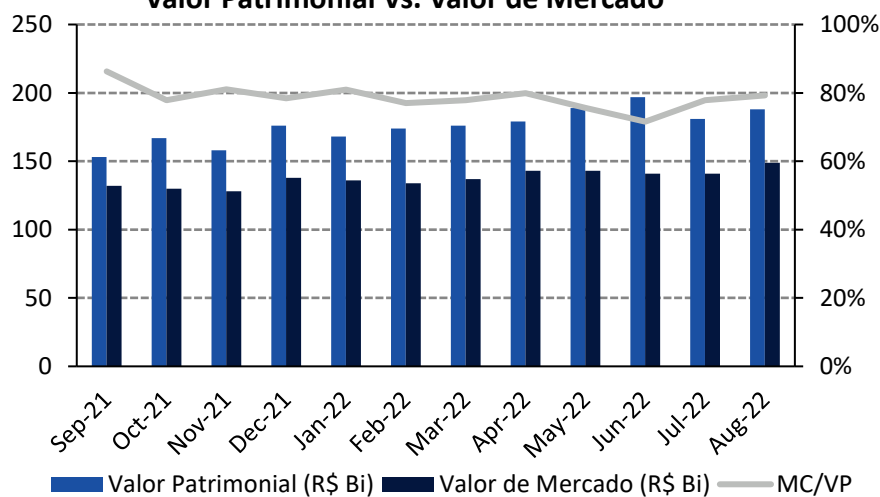
Nº de fundos listados



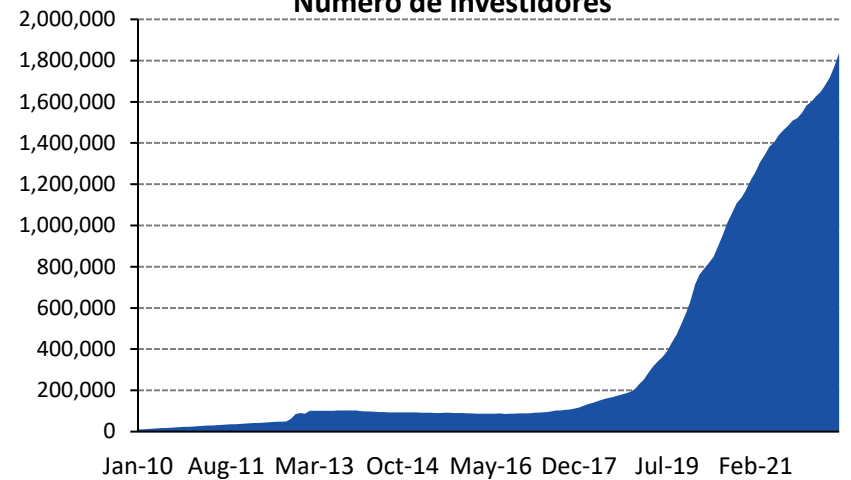
Ofertas Públicas - ICVM 400



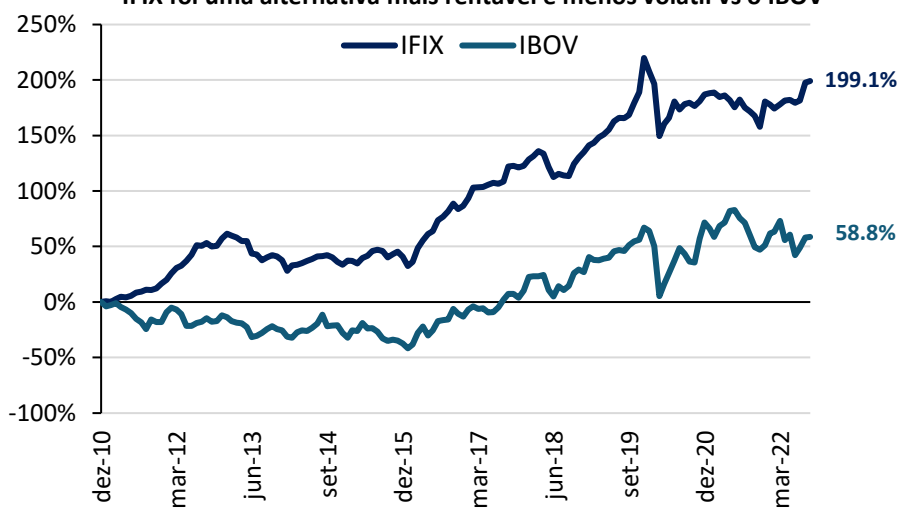
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



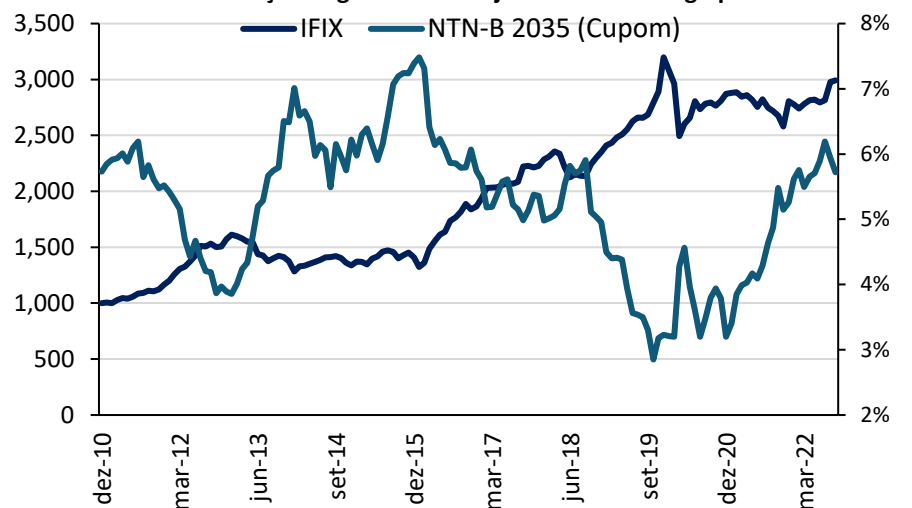
Número de investidores



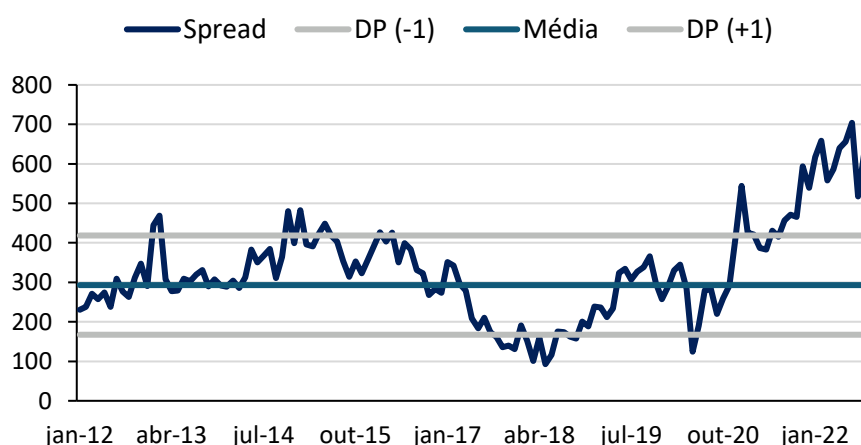
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



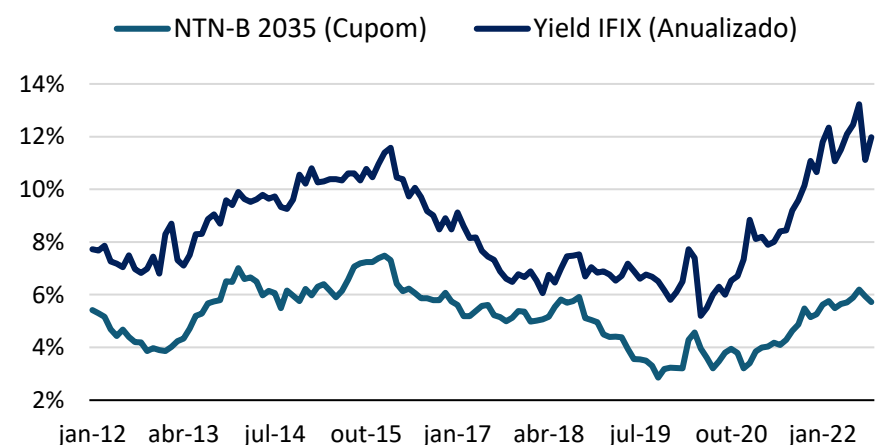
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

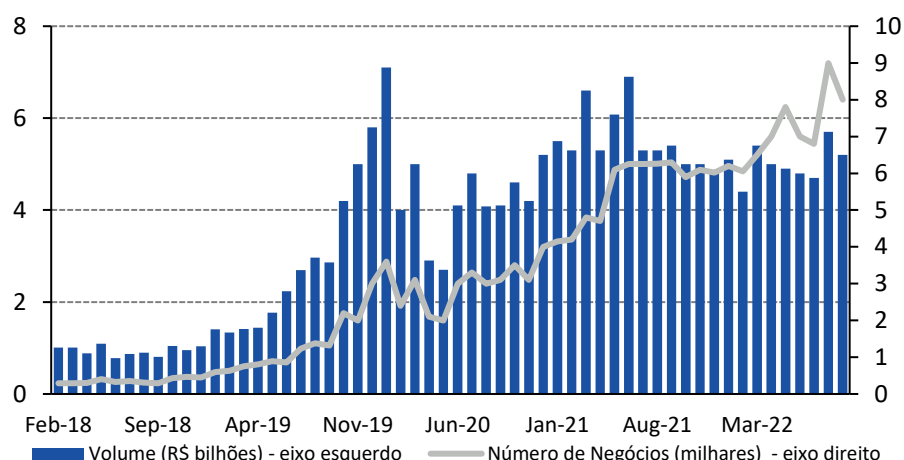


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

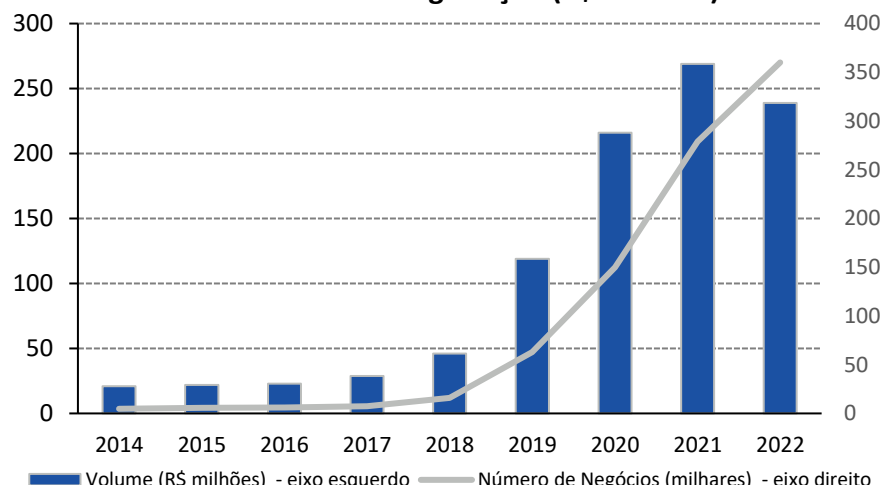


## Indústria de FII

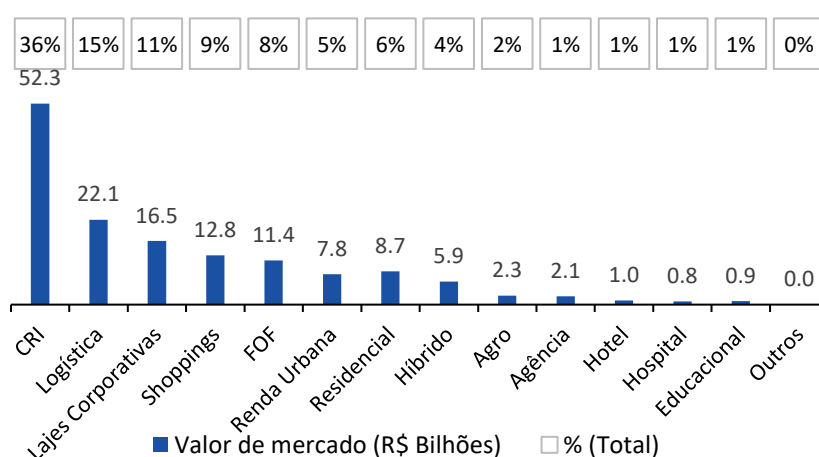
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



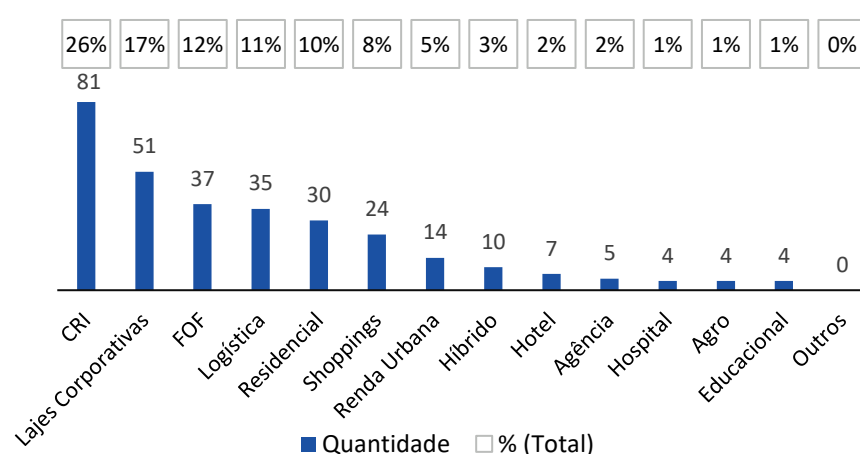
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



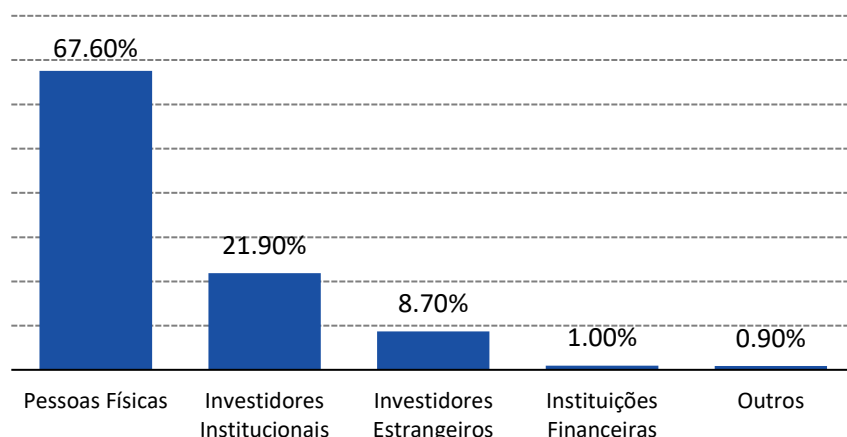
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



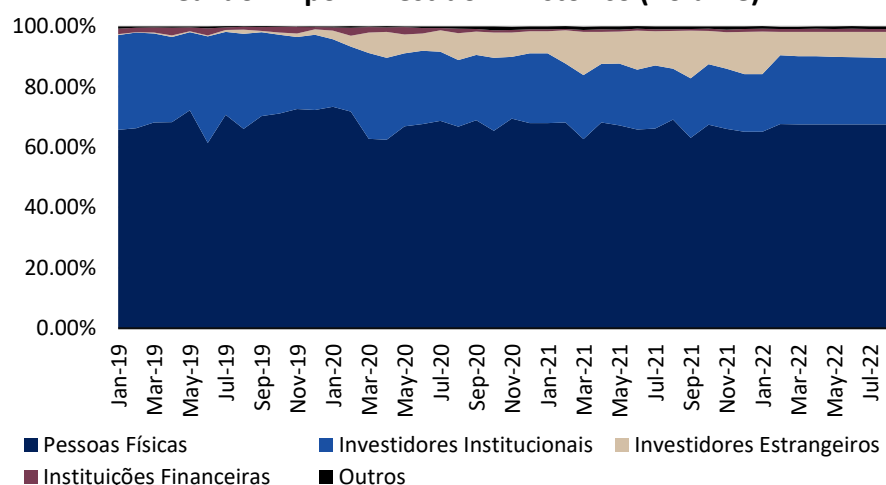
**Quantidade de FIIs listados**



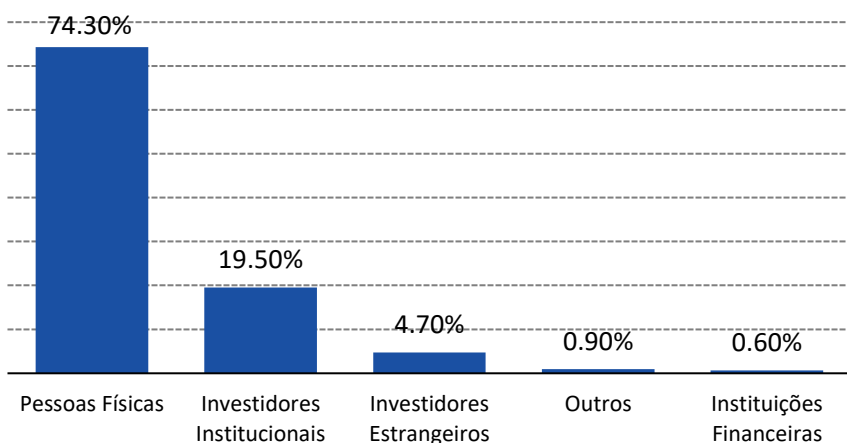
**Volume Negociado (%)**



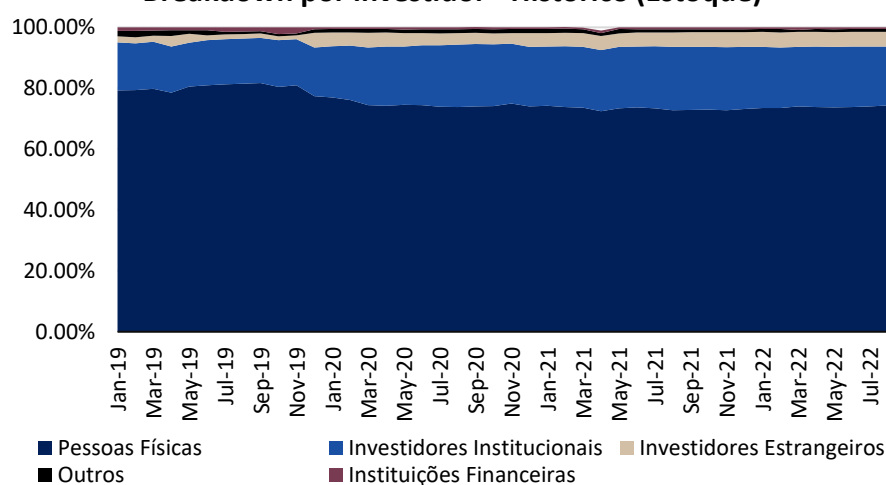
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



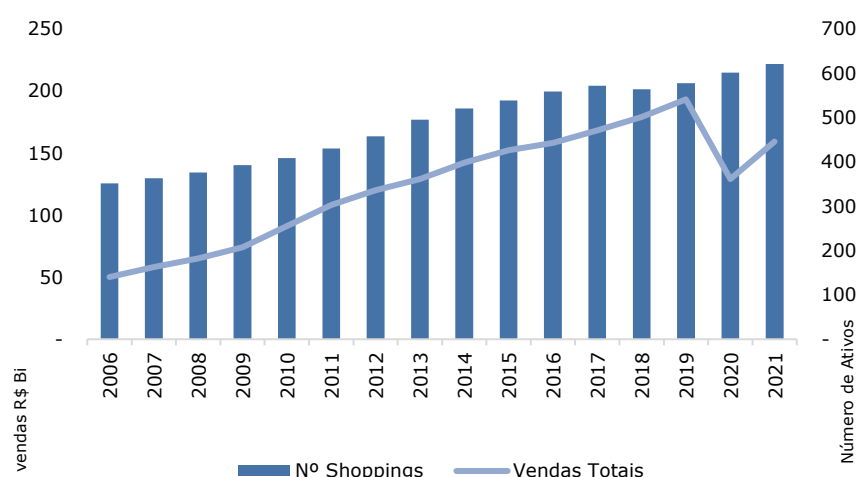
**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**



## Indústria de Shopping Centers



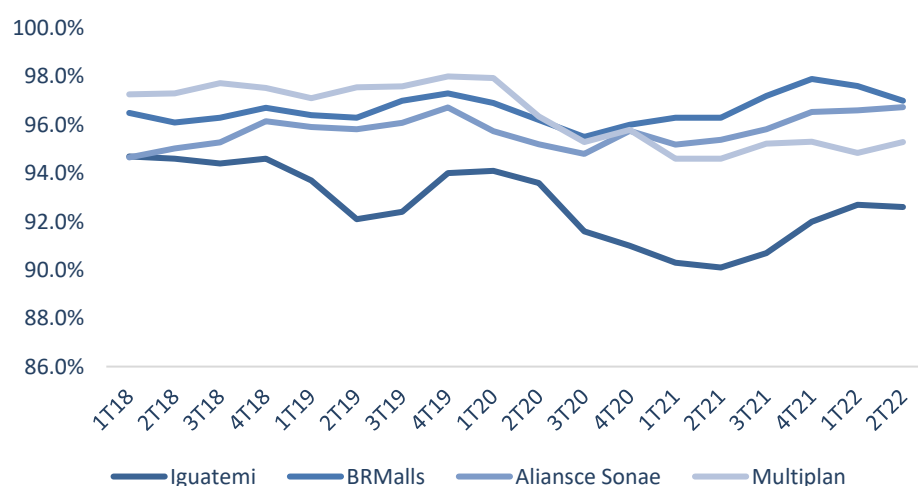
Evolução das vendas em shoppings (comparação anual)



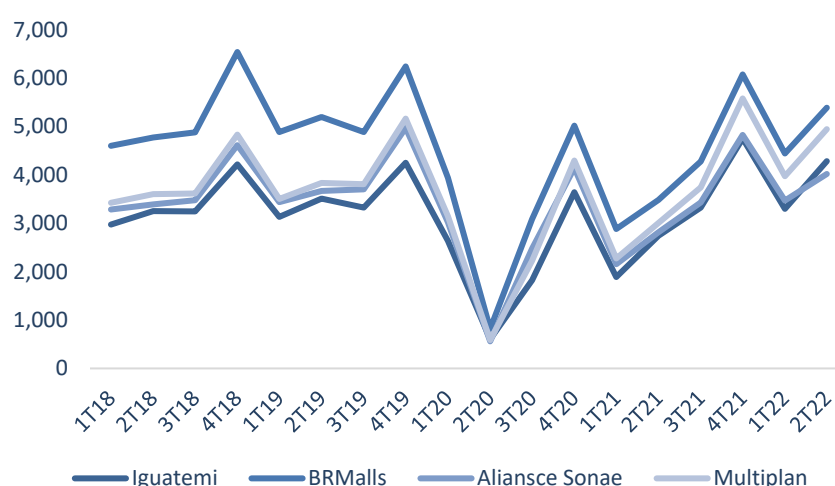
Crescimento das vendas - Shopping vs Varejo Tradicional



Taxa de Ocupação

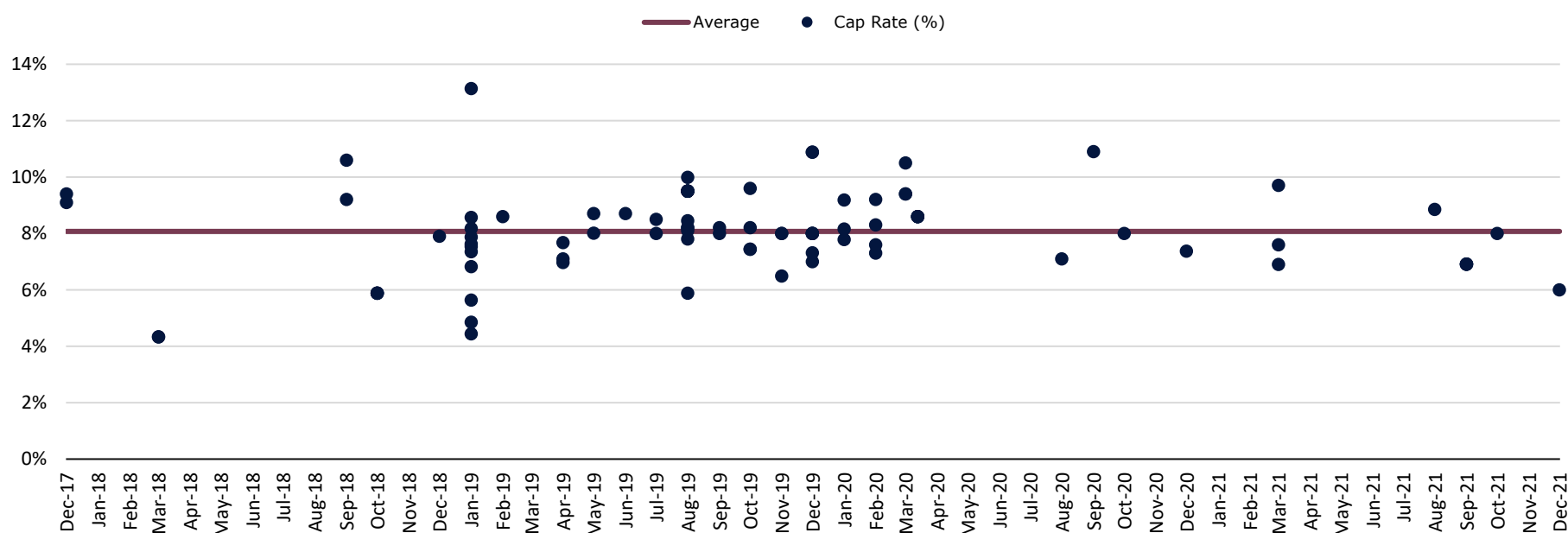


Vendas - Cias Listadas (R\$ MM)



Transações envolvendo a compra e a venda de Shopping Centers no “mundo real”, sendo concretizadas em valores em linha com o patrimonial dos ativos.

Patamar de desconto da cota mercado do GSFI11, frente ao valor patrimonial dos ativos ainda elevado.



RESULTADO MENSAL

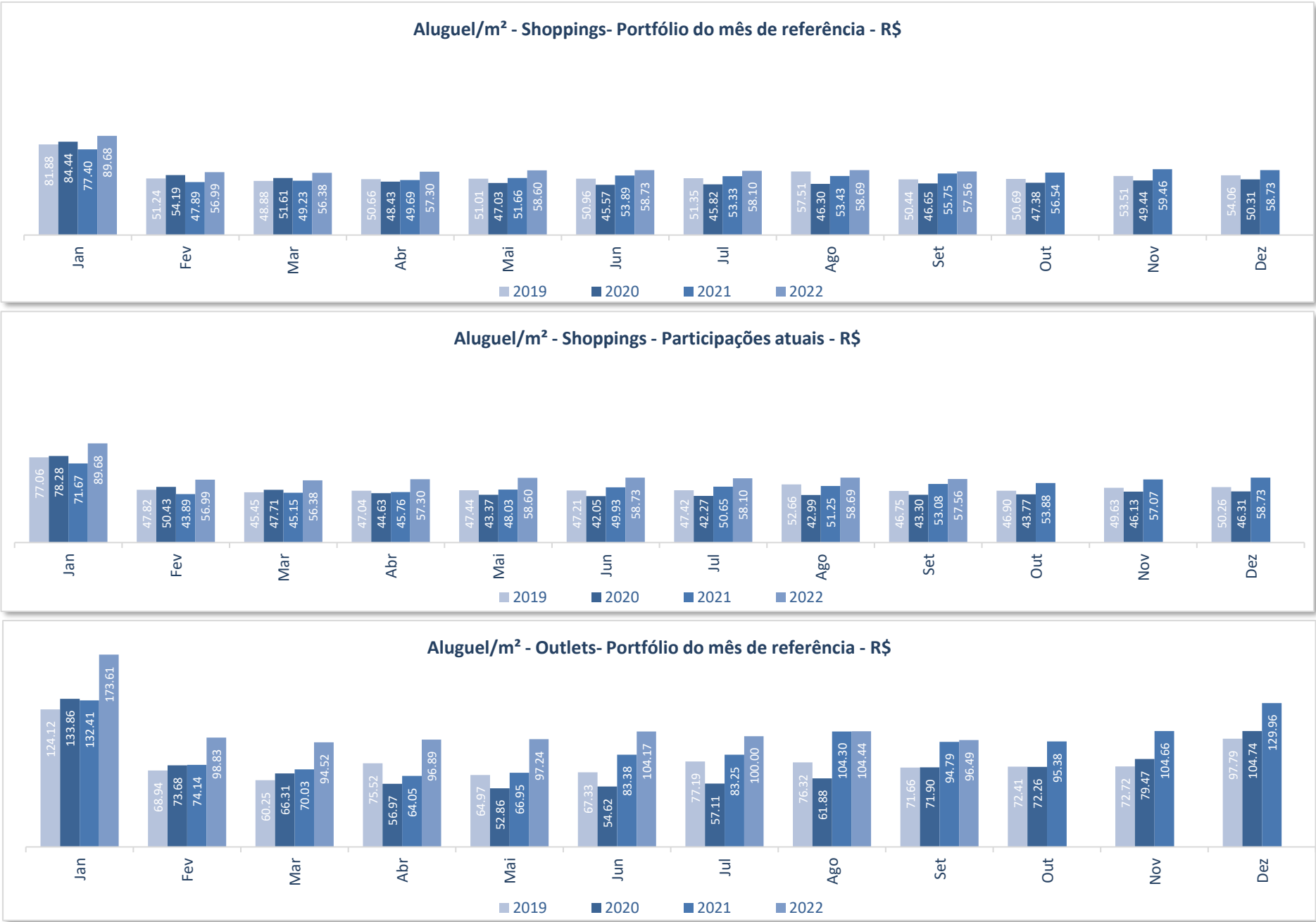
|                           | set-22 | set-21 | Var (%) | ago-22 | Var (%) | Sep-22  | Sep-22  |
|---------------------------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|
| Receitas Totais           | 9,062  | 8,176  | 10.8%   | 9,728  | -6.8%   | 106,769 | 114,096 |
| Custos Operacionais       | 1,429  | 1,344  | 6.3%    | 1,445  | -1.1%   | 16,819  | 17,967  |
| NOI                       | 7,633  | 6,832  | 11.7%   | 8,283  | -7.8%   | 89,949  | 96,129  |
| Valor Patrimonial da Cota | 13.48  | 13.24  | 1.8%    | 13.42  | 0.5%    |         |         |

INDICADORES OPERACIONAIS

Para calculo 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. Também apresentaremos como destaque os impactos do novo ativo integrante da carteira, o Outlet Premium Grande São Paulo.

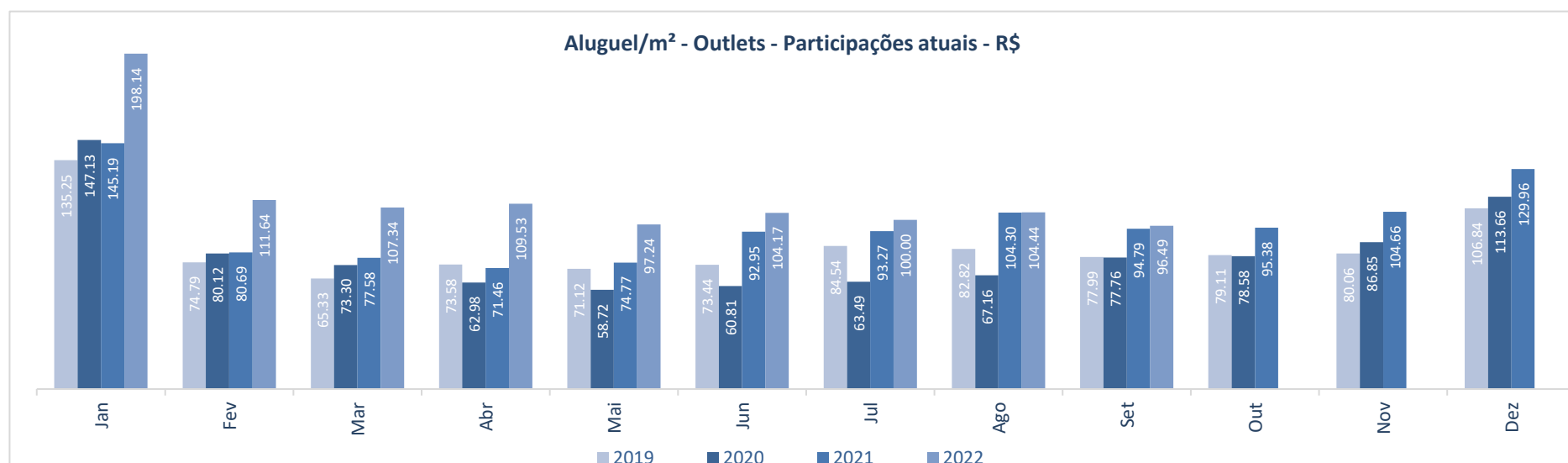
Destaques Portfólio de Shoppings:

- Aluguel em Setembro/22 de R\$ 57.56/m² para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)
- Aluguel em Setembro/22 de R\$ 96.49/m² para o Portfólio de Shoppings (Participações Atuais)



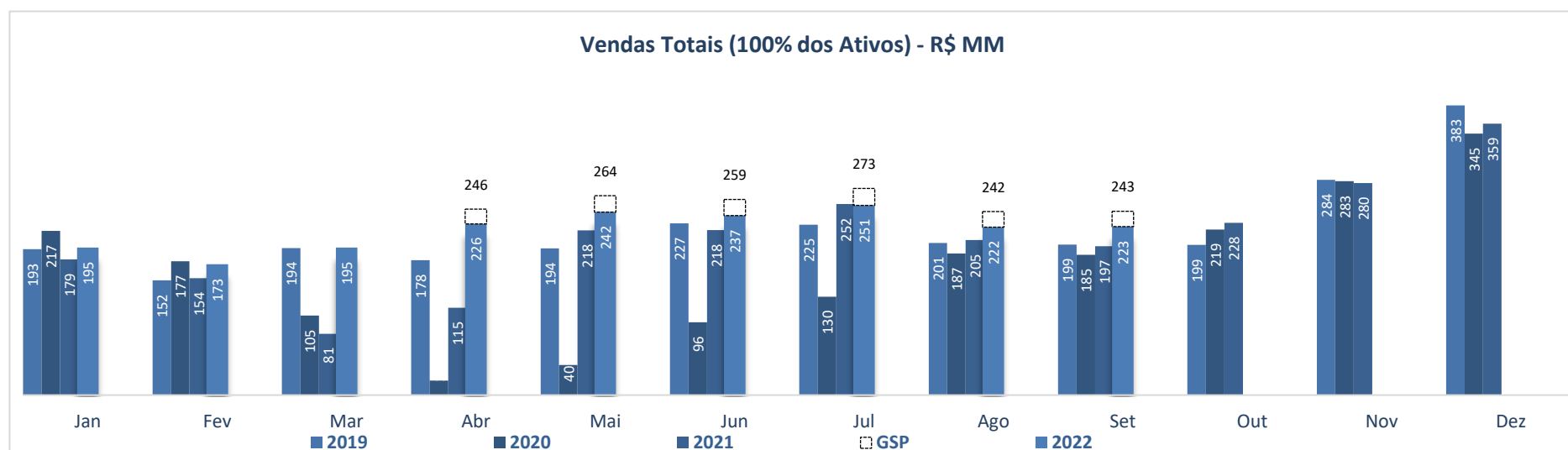
\* Mesmo portfólio de Ativos (Barueri, Sulacap, Bonsucesso, Unimart, Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Rio de Janeiro).

### INDICADORES OPERACIONAIS



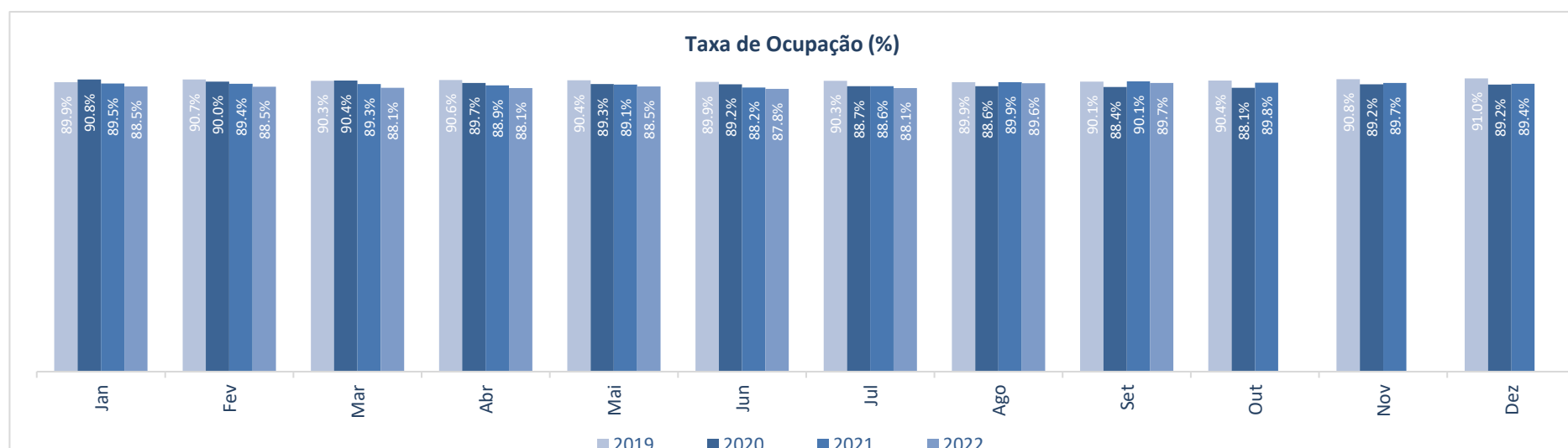
O resultado de vendas apresentado considera sempre o percentual de 100% dos ativos que faziam parte da carteira do fundo naquele mês de referência, a partir do mês de abril de 2022, é possível agora também observar os acréscimos referentes ao desempenho do Outlet Premium Grande São Paulo, que passou a integrar a carteira do fundo.

- Vendas em Setembro/22 de **R\$ 243,1 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 2.090,1 MM** (Participações Atuais)
- 23,5% superior** a Setembro/21 (Participações Atuais)
- 26,2% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021 (Participações Atuais)
- Resultado de Vendas **18.8% superiores** ao mês de Setembro/19 (Participações Atuais)



#### Destaques:

- Ocupação em Setembro/22 de **89.7%**
- Ocupação em Setembro/21 de **89.6%**
- 0.1 p.p** superior ao mês de Agosto/22
- 0.4 p.p** inferior ao mês de Setembro/21



\* 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, em ambas no entanto, com destaque para os resultados apurados pelo novo ativo do fundo, o Outlet Premium Grande São Paulo.

A diferença existe uma vez que o gráfico em que o título possui “Portfólio do mês de referência”, o resultado apurado seria o do portfólio de ativos naquele determinado mês, considerando a participação que o fundo possuía em cada ativo naquele respectivo mês de apuração.

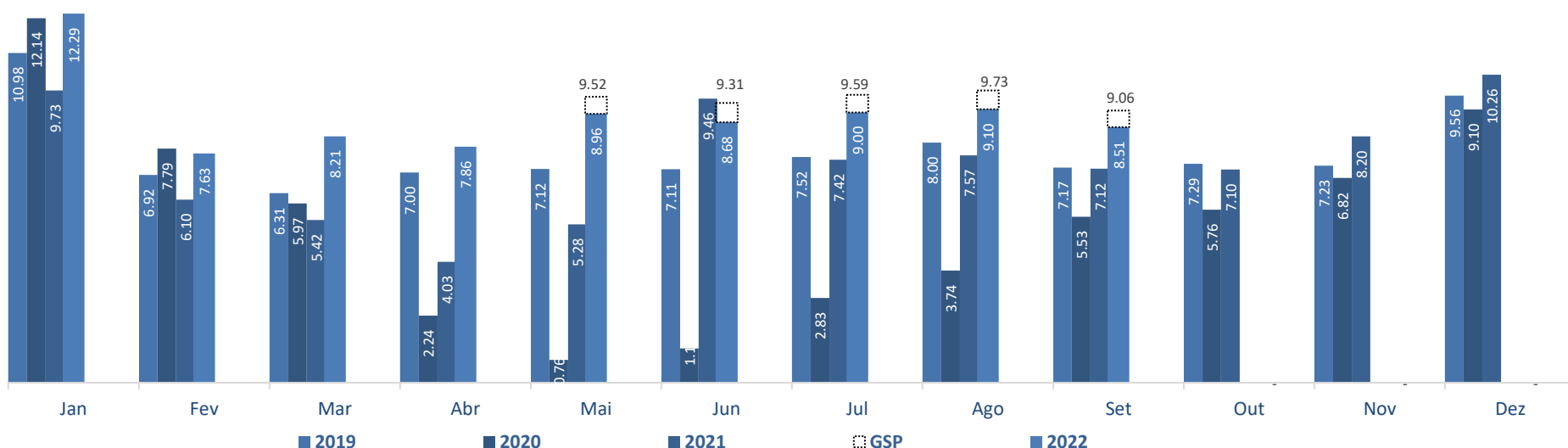
No caso do gráfico que o título possui “Participações Atuais”, o resultado de cada mês é calculado como sendo o apurado pelo portfólio de shoppings, porém considerando as participações atuais que o GSFI possui. Dessa forma, conseguimos ter uma base de comparação mensal mais assertiva, no que tange o 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).

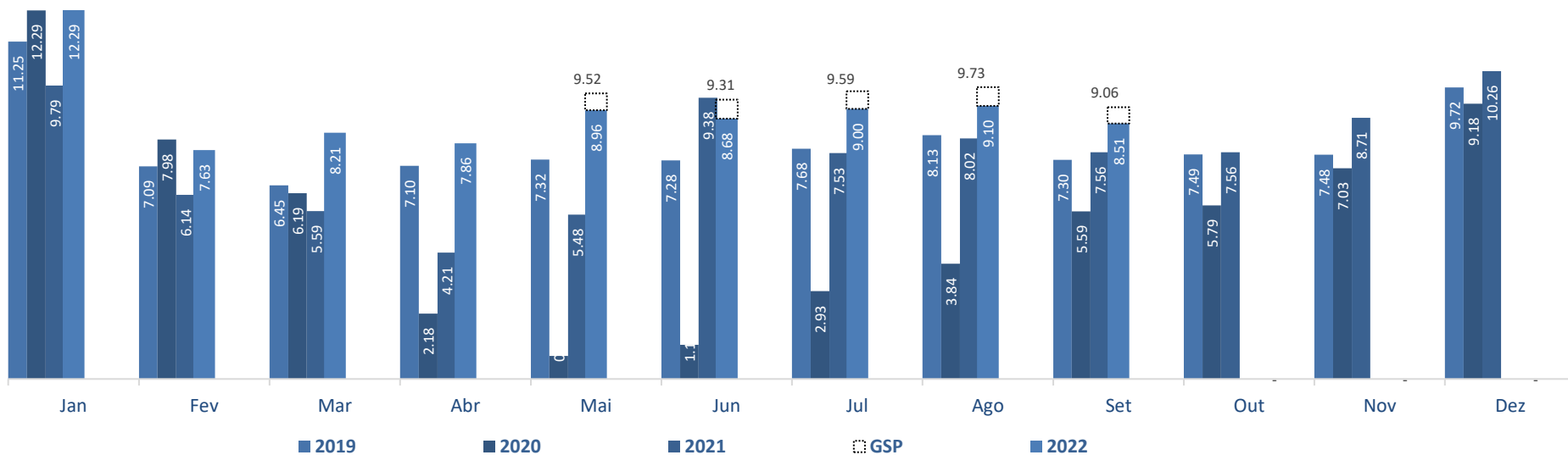
#### Destaques:

- Receitas totais em Setembro/22 de **R\$ 9,1 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 85,7 MM** (Participações Atuais)
- **6,5% superior** a Setembro/21 (Participações Atuais)
- **24,6% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021 (Participações Atuais)
- Receitas totais **18.9% superiores** ao mês de Setembro/19 (Participações Atuais)

Receitas Totais - Portfólio do mês de referência - R\$ MM



Receitas Totais - Participações Atuais - R\$ MM



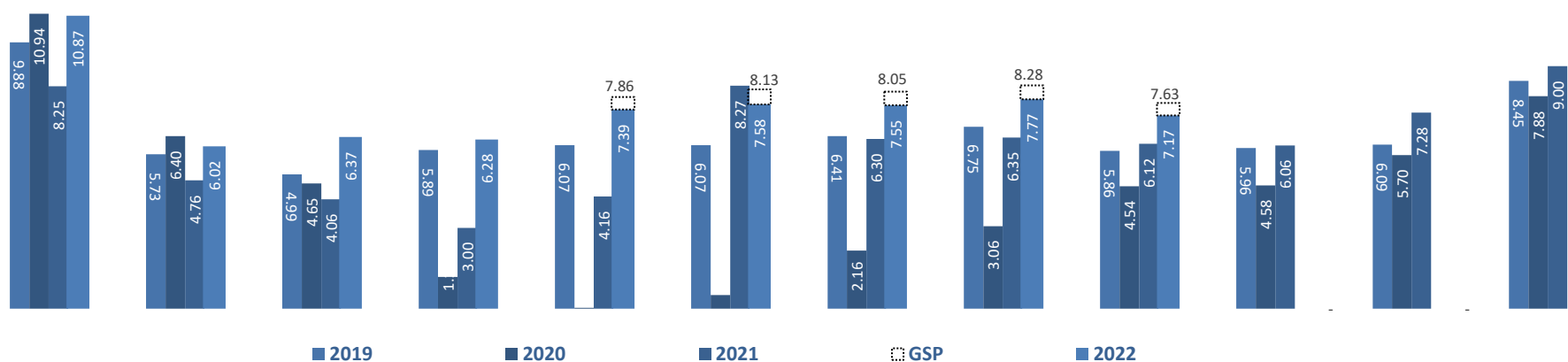
\* GSP = Outlet Premium Grande São Paulo

### INDICADORES FINANCEIROS

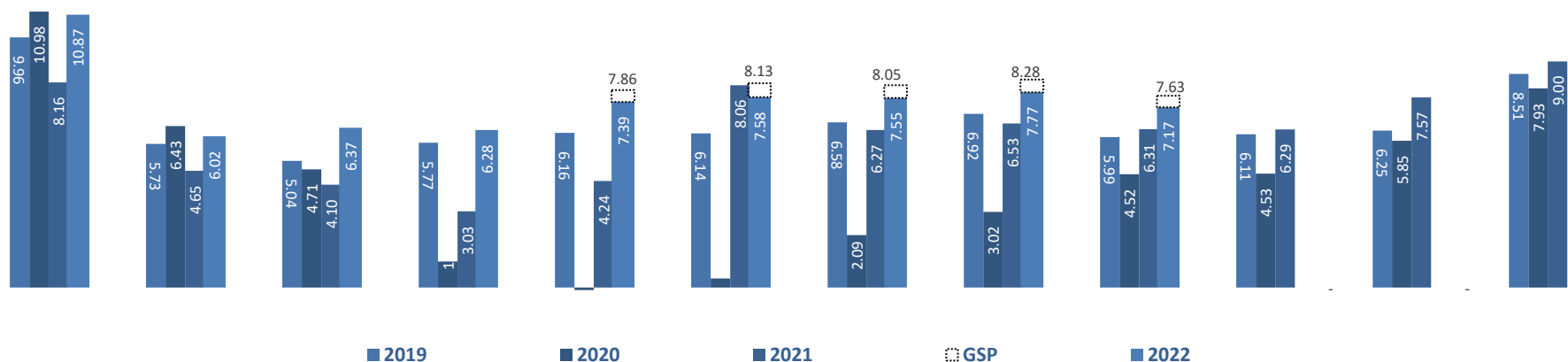
#### Destaques:

- NOI em Setembro/22 de **R\$ 7,6 MM** (Participações Atuais)
- Acumulado do ano de 2022 de **R\$ 67,6 MM** (Participações Atuais)
- **11,1% superior** a Setembro/21 (Participações Atuais)
- **32,9% superior** no acumulado do ano em comparação ao mesmo período de 2021 (Participações Atuais)
- **40,8% superior** ao mês de Setembro/19 (Participações Atuais)

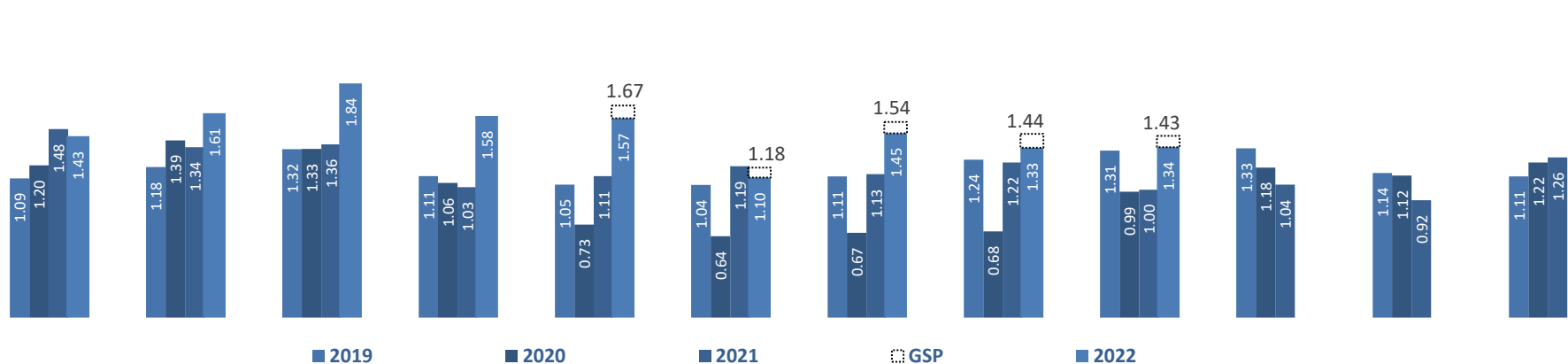
NOI - Portfólio do mês de referência - R\$ MM



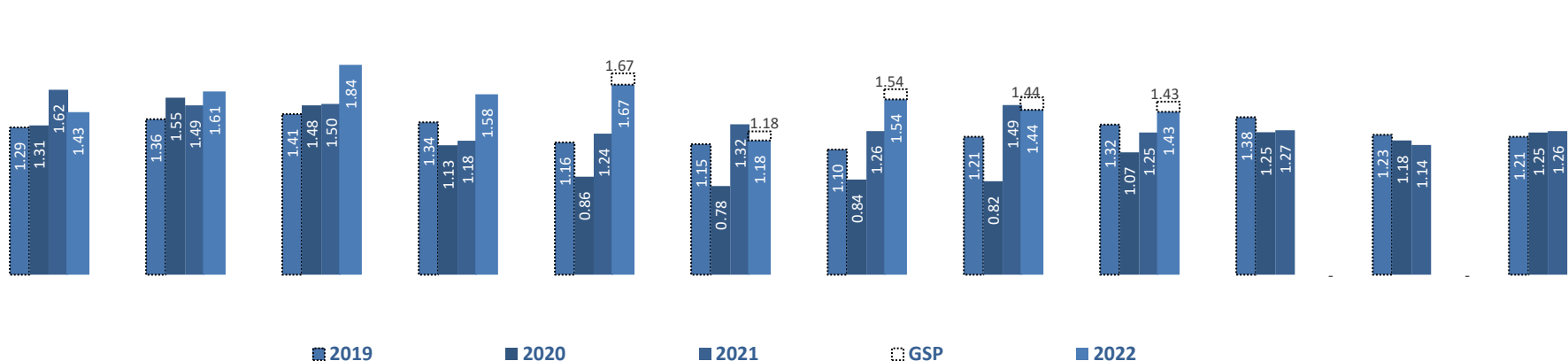
NOI Participações Atuais - R\$ MM



Despesas - Portfólio do mês de referência - R\$ MM



Despesas - Participações atuais - R\$ MM



\* GSP = Outlet Premium Grande São Paulo

## QUEBRA DO PATRIMÔNIO



O patrimônio do fundo GSFI é uma composição de seus ativos e passivos. Em **30/09/2022** os ativos e passivos do fundo estavam segmentados da seguinte forma:

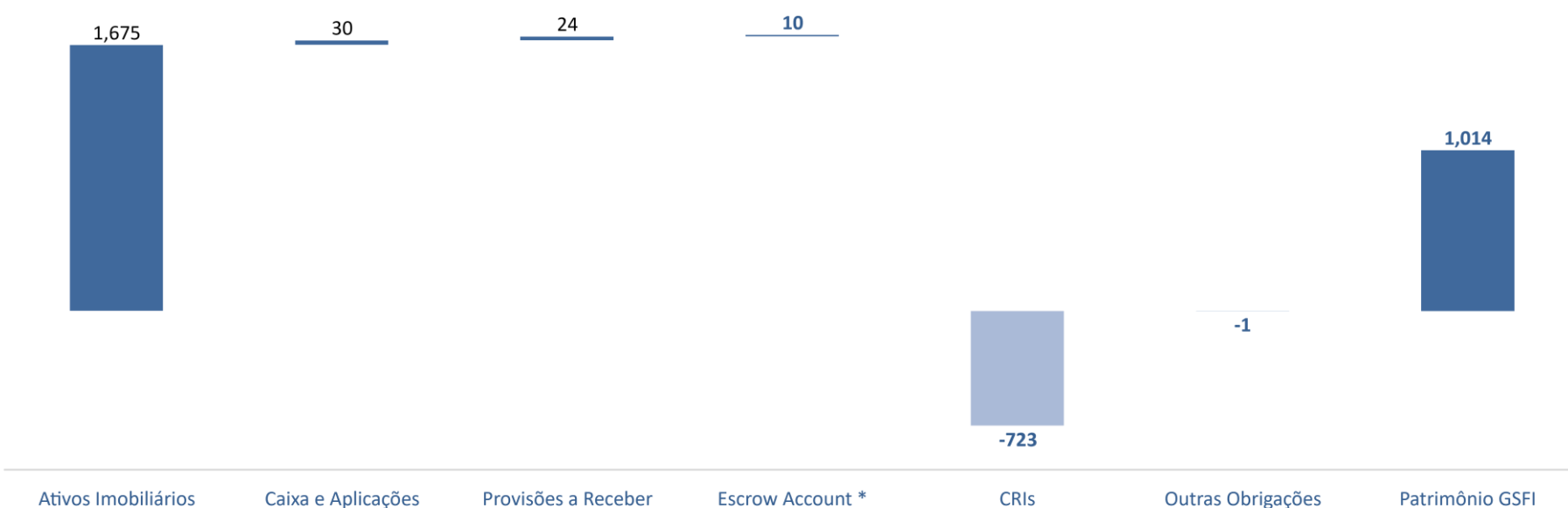
### Ativos:

- Ativos Imobiliários (participação que o veículo detém nos 9 imóveis) - **R\$ 1.675 Milhões.**
- Caixa e Aplicações (posição em títulos públicos federais e fundos de liquidez imediata) - **R\$ 30 Milhões.**
- Provisões a Receber (aluguéis a receber) - **R\$ 24 Milhões.**
- Escrow Account (valores retidos em conta para posterior amortização extraordinária da dívida) - **R\$ 10 milhões.**

### Passivos:

- CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários – 236S 1E da True Securitizadora) - **R\$ 723 milhões.**
- Outras Obrigações (despesas do fundo) - **R\$ 1 milhão.**

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.

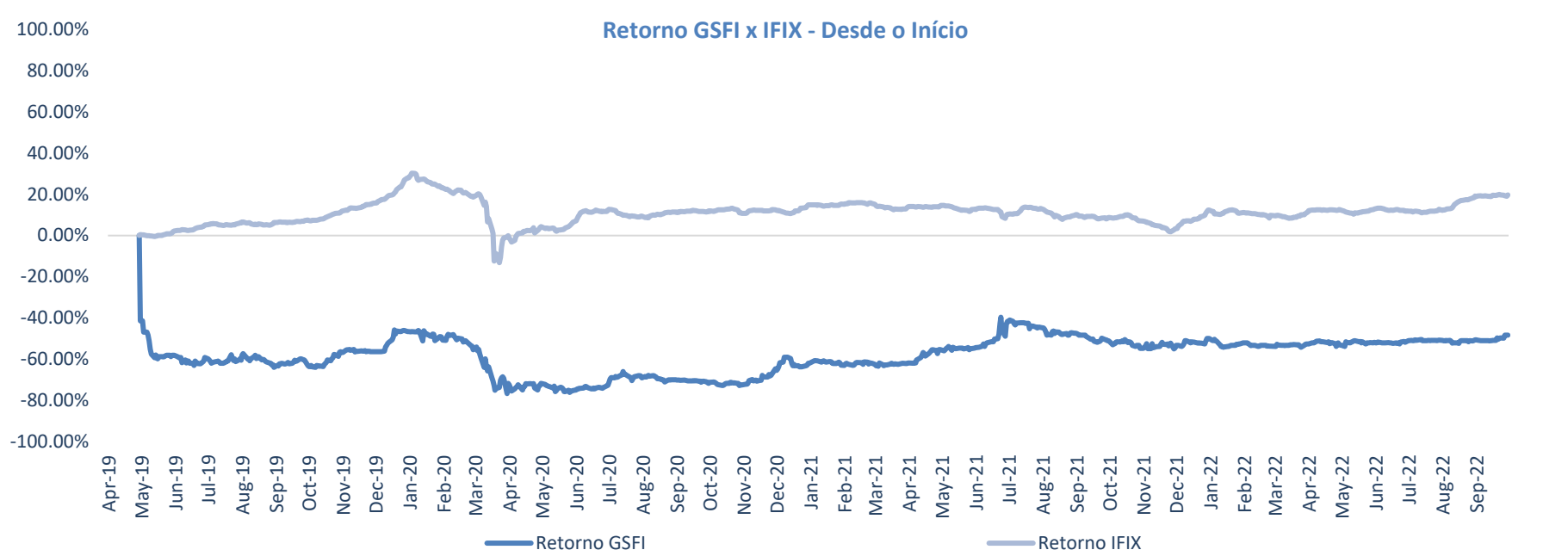
| Série | Securitizadora      | Código IF  | Taxa (a.a) | Prazo   | Emissão    | Vencimento | Saldo (R\$ MM) |
|-------|---------------------|------------|------------|---------|------------|------------|----------------|
| 236   | True Securitizadora | 20G0800227 | IPCA + 5%  | 10 anos | 22/07/2020 | 19/07/2032 | 723.90         |

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

GSFI – NEGOCIAÇÃO

Em Setembro de 2022, as cotas do GSFI11 tiveram uma valorização de 4,63% em relação ao mês anterior, sendo o fechamento mensal de R\$ 4,75 por cota. As cotas foram negociadas em 100% dos pregões, com um volume médio diário de R\$ 476,4 mil.

|                            | Apr-22         | May-22         | Jun-22         | Jul-22         | Aug-22         | Sep-22         |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado (R\$ 000) | 1,642.09618    | 1,992.50470    | 2,516.36607    | 4,239.14791    | 1,736.13986    | 10,005.54083   |
| Média Diária (R\$ 000)     | 86.43          | 90.57          | 119.83         | 201.86         | 75.48          | 476.45         |
| Giro (%)                   | 0.51%          | 0.60%          | 0.75%          | 1.24%          | 0.51%          | 2.80%          |
| Presença em Pregões (%)    | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           | 100%           |
| Valor de Mercado (R\$ Mil) | 324,855,947.52 | 333,127,742.48 | 336,887,649.28 | 340,647,556.08 | 341,399,537.44 | 357,191,146.00 |
| Quantidade de Negócios     | 37,097.13      | 32,862.00      | 30,261.69      | 36,349.27      | 48,970.65      | 47,060.51      |
| Valor da Cota              | 4.32           | 4.43           | 4.48           | 4.53           | 4.54           | 4.75           |



### 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 (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      | 56.34%        | 9.86%        | Itupeva         | Outlet Premium SP             | Seg.a Dom: 9h - 21h                              | <a href="#">Link</a> |
|                |               | 6.51%        | Itaquaquetuba   | Outlet Premium Grande SP      | Seg.a Dom: 9h - 21h                              | <a href="#">Link</a> |
|                |               | 13.95%       | Barueri         | Parque Shopping Barueri       | Seg.a Sab: 10h - 21h<br>Dom e Feriados: 12 - 20h | <a href="#">Link</a> |
|                |               | 13.94%       | Guarulhos       | Shopping Bonsucesso           | Seg.a Dom: 10h - 22h                             | <a href="#">Link</a> |
|                |               | 12.08%       | Campinas        | Unimart Shopping Campinas     | Seg.a Sab: 10h - 21h<br>Dom e Feriados: 12 - 20h | <a href="#">Link</a> |
| Rio de Janeiro | 30.21%        | 21.84%       | Rio de Janeiro  | Parque Shopping Sulacap       | Seg.a Sab: 10h - 22h<br>Dom e Feriados: 13 - 21h | <a href="#">Link</a> |
|                |               | 8.37%        | Duque de Caxias | Outlet Premium Rio de Janeiro | Seg.a Dom: 9h - 21h                              | <a href="#">Link</a> |
| Goías          | 6.95%         | 6.95%        | Alexânia        | Outlet Premium Brasília       | Seg.a Dom: 9h - 21h                              | <a href="#">Link</a> |
| Bahia          | 6.50%         | 6.50%        | Camaçari        | Outlet Premium Salvador       | Seg.a Dom: 9h - 21h                              | <a href="#">Link</a> |

### PARTICIPAÇÃO NOS EMPREENDIMENTOS

| Ativos                          | ABL Total (m²) | ABL Própria (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         | 17,424           | 48.0%            |
| Shopping Bonsucesso             | 27,852         | 17,408           | 62.5%            |
| Unimart Shopping Campinas       | 15,878         | 15,084           | 95.0%            |
| Parque Shopping Sulacap         | 29,022         | 27,281           | 94.0%            |
| <b>Total</b>                    | <b>204,714</b> | <b>124,896</b>   |                  |

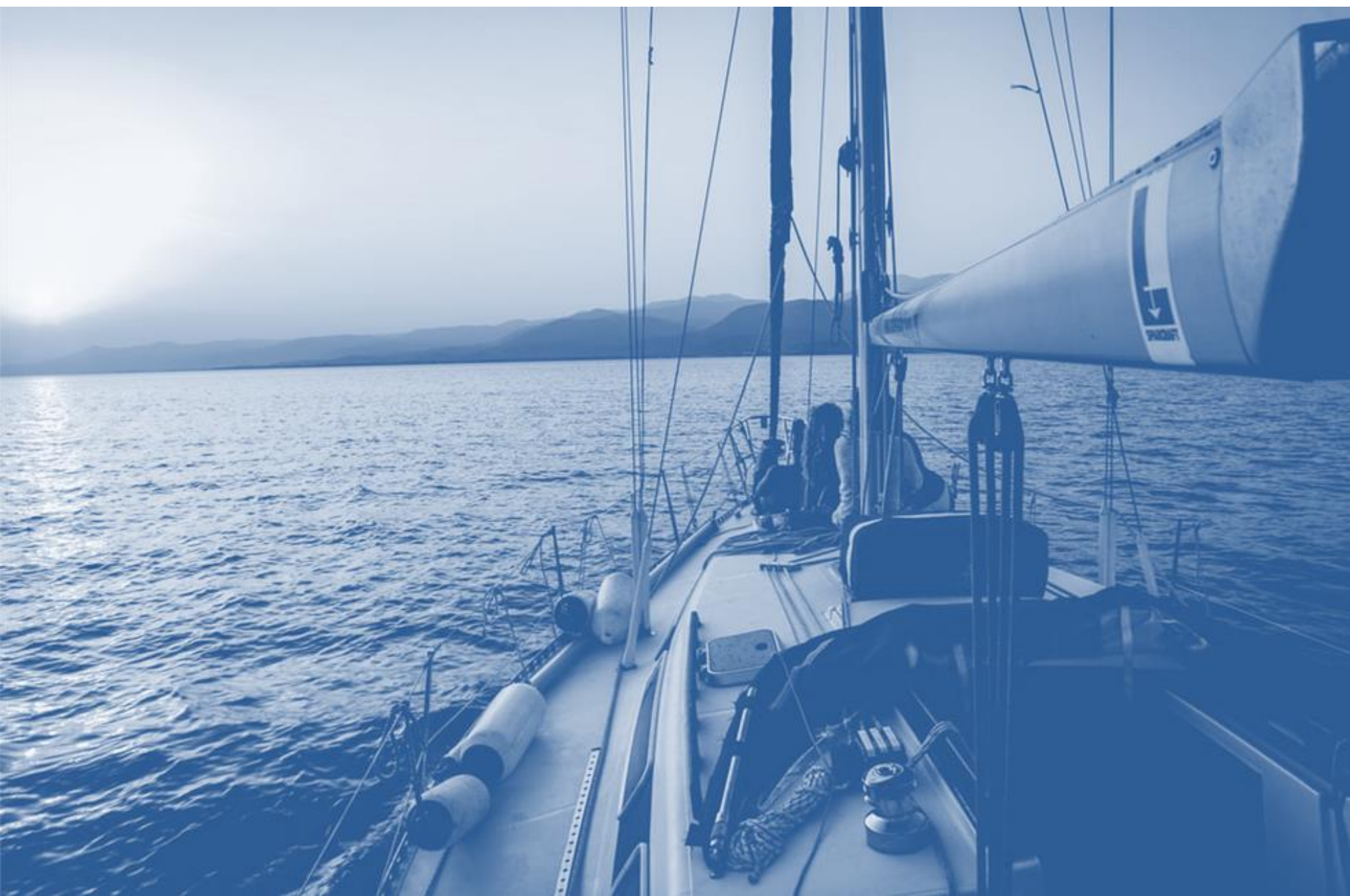
## GLOSSÁRIO



| Termos                           | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor de Mercado (R\$/Cota)      | Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Valor Patrimonial (R\$/Cota)     | Valor da cota patrimonial no último dia do mês                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Valor de Mercado do Fundo        | Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Dividend Yield (Cota Mercado)    | Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dividend Yield (Cota de Emissão) | Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ABRASCE                          | Associação Brasileira de Shopping Centers                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ICVA                             | Índice Cielo do Varejo Ampliado                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ABL                              | Área Bruta Locável, área (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](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

