



CNPJ:
22.459.737/0001-00

Início do Fundo:
16/07/2015

Administrador:
BTG Pactual Serv. Fin. S/A DTVM

Público-Alvo:
Investidores Profissionais

Gestor:
Capitânia S/A

Classificação Anbima:
FII Híbrido Gestão Ativa

Taxa de Administração:
0.20% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido (Mínimo de R\$ 30,000.00 – atualizado anualmente pelo IGPM)

Taxa de Gestão :
R\$ 25,000.00 (atualizado anualmente pelo IGPM)
Incluído na remuneração da Administradora

Taxa de Performance: Não há

Número de Cotas:
1.481.266



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ N/A

Volume negociado (mês):
R\$ N/A

Valor Patrimonial (R\$/Cota):
R\$ 45.67

Média diária do volume negociado (mês):
N/A

Valor de Mercado:
R\$ N/A

Quantidade de cotistas:
22

Patrimônio Líquido:
R\$ 67,645,858.73

Rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0.00

Dividend Yield:
0.00%

¹ Cotas de fechamento de 30/11/2022

Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário (TICKER B3: SHOP11)

O “Multi Shoppings 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 objeto preponderante investir, direta ou indiretamente, (i) em um portfólio de empreendimentos imobiliários, dentre eles – mas não exclusivamente - bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e shopping centers (“Empreendimentos Imobiliários”); e (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários e quaisquer outros valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo (“Valores Mobiliários”).

Proventos: O Administrador 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.

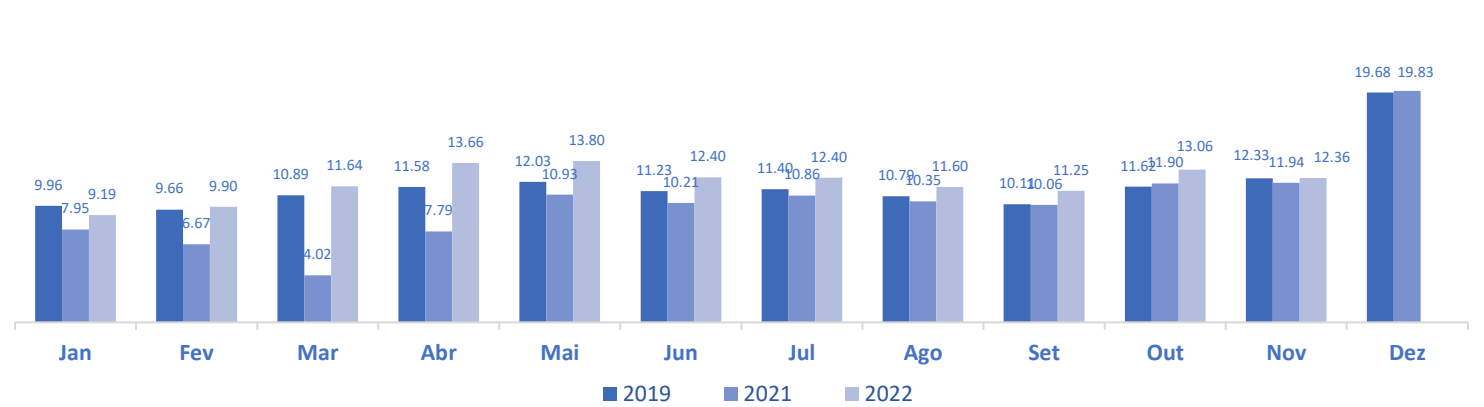
HIGHLIGHTS

- ✓ Inauguração do Quiosque Mica Laçarotes.
- ✓ Mall & Merchandising da Ulbra Vestibulares.

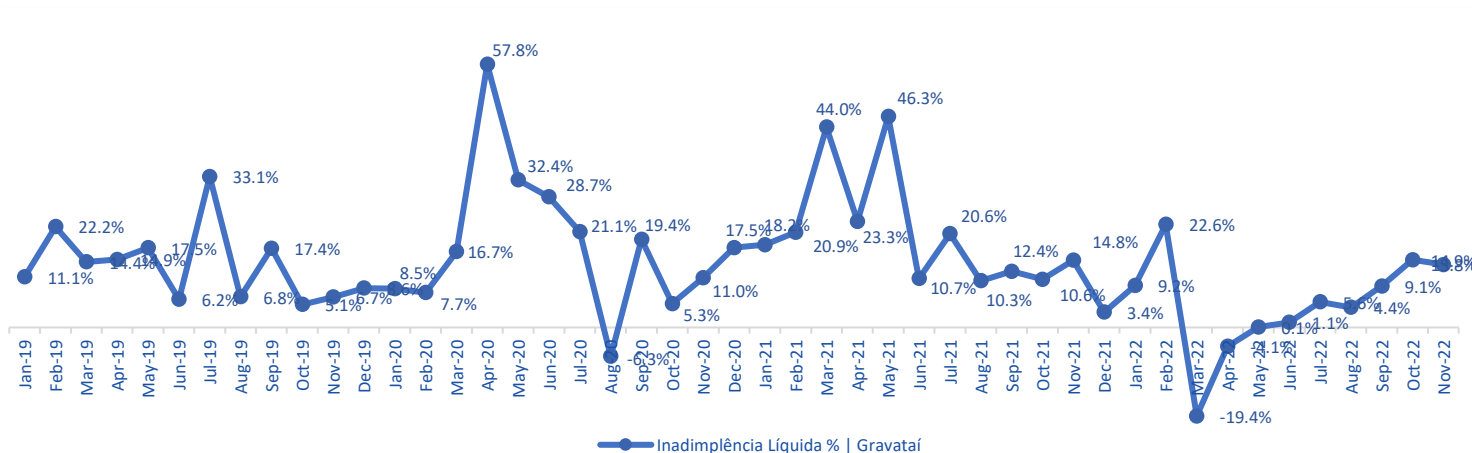
PERFORMANCE E COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de novembro, tivemos um resultado de vendas inferior ao mês de outubro. Esse resultado fica um pouco aquém do esperado, tendo em vista o período de Black Friday no final do mês de novembro. De uma maneira geral, houve uma certa frustração do Varejo com a data, com o Cenário de juros mais alto e inflação promovendo um certo impacto negativo nos consumidores. Outro fator importante de impacto no desempenho foi a convergência das datas com a Copa do Mundo.

Vendas Mensais (R\$ Mil)

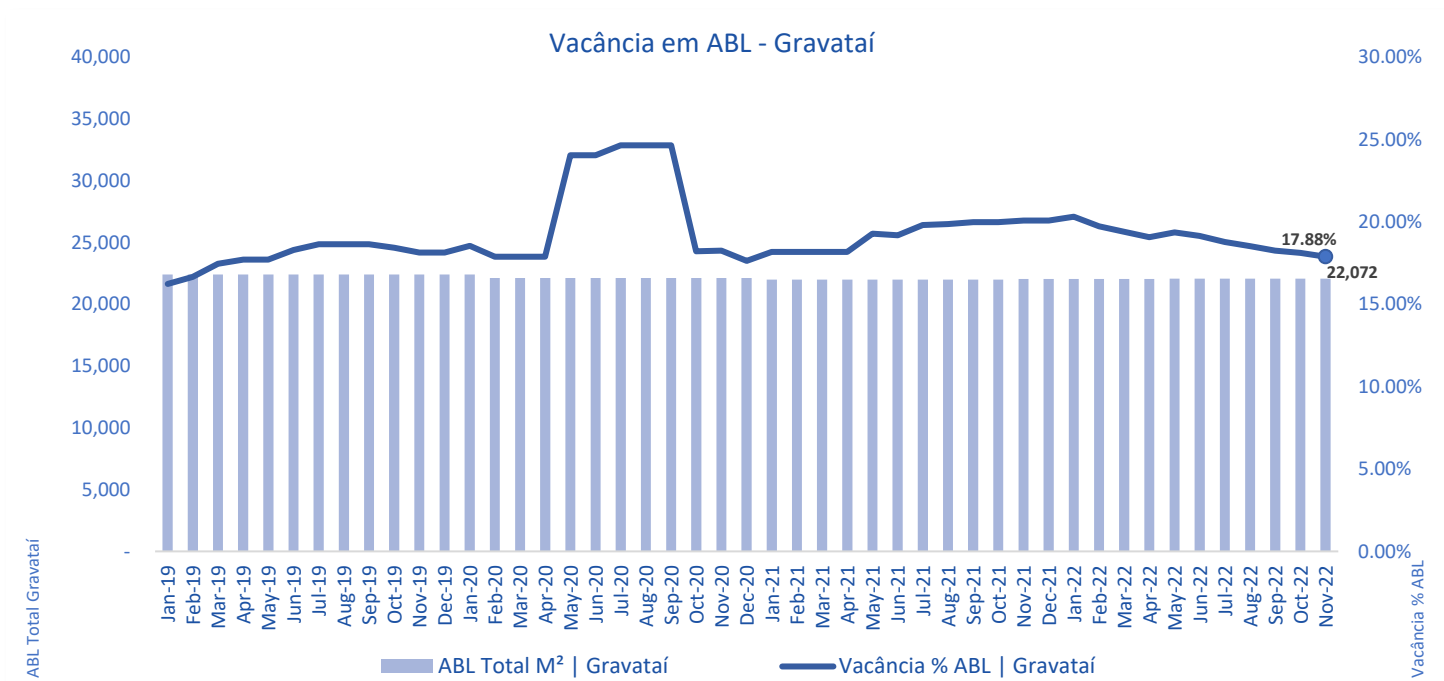


Inadimplência Líquida Mensal



Em relação ao NOI do Shopping de Gravataí, tivemos em novembro um resultado positivo de R\$ 82 mil. O resultado é superior ao reportado no mês de outubro, apesar do volume de vendas ter sido sensivelmente inferior. ao mês de outubro, tivemos um Resultado superior do estacionamento, o que de certa forma contribuiu para o NOI ter sido superior, mesmo com as vendas tendo ficado um pouco abaixo.

Com relação ao fluxo de veículos, o mês de novembro foi inferior ao mês de outubro, com uma redução de 12.03%. Como os recebimentos do estacionamento sempre possuem impacto no mês subsequente, o impacto positivo no NOI foi em razão do fluxo de veículos no mês de outubro.



EVOLUÇÃO ABL



SHOPPINGS



Shopping Gravataí

ABL Total (m²) 22.065

Participação 82.9%

ABL Própria (m²) 18.291

Inauguração 2013

Localização: Av. Centenário, 555 – Passo das Pedras, Gravataí - RS

Piso de Lojas: 1

Total de Lojas: 124

Vagas de Estacionamento: 950

Portfólio | Novembro

ABL Total (m²)	22.065
ABL Própria (m²)	18.291
Vacância Mensal (Últimos 12 meses - Gravataí) - ABL	19.25%
Inadimplência Mensal (Últimos 12 meses - Gravataí)	5.81%

Distribuição Geográfica / ABL - Própria

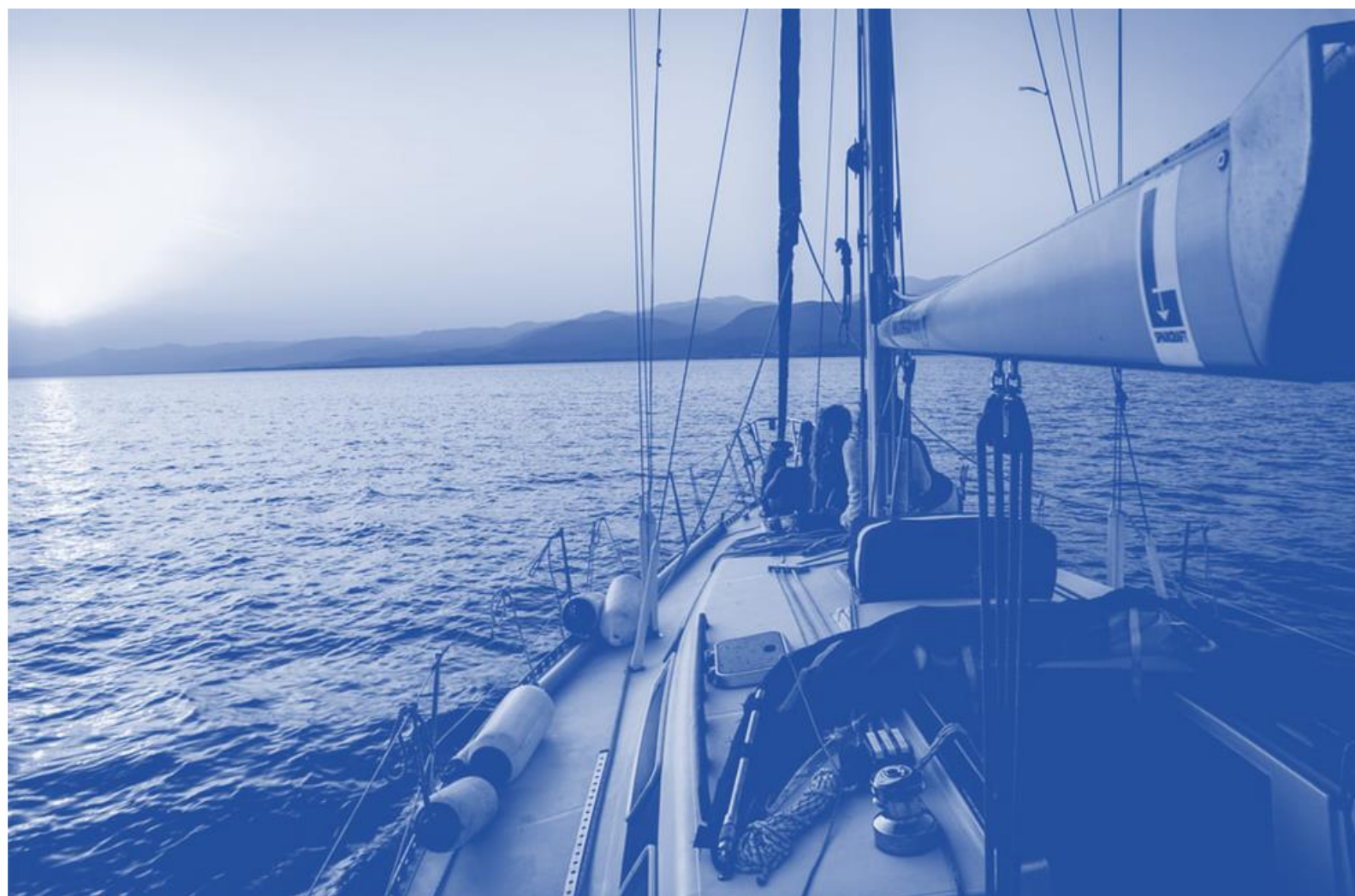


GLOSSÁRIO

Termos	Descrição
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.
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
NOI (Net Operation Income)	Resultado operacional líquido dos Imóveis, na sigla em inglês, Net Operating Income, 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.
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total
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
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings.
AMM	Aluguel Mínimo Mensal, por m²
A%	Aluguel como sendo percentual do faturamento

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 Távares Cabral, 102 - 6º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 05423-030
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitania.net

