

## Resumo

**Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:** R\$ 77.68  
**Valor Patrimonial (R\$/Cota) <sup>1</sup>:** R\$ 84.63  
**Valor de Mercado:** R\$ 308,682,531  
**Patrimônio Líquido:** R\$ 336,314,079  
**Último rendimento (R\$/Cota):** R\$ 0.55  
**Dividend Yield:** 8.50%<sup>1</sup>  
**Dividend Yield (Cota 1ª emissão)<sup>2</sup>:** 6.60%  
**Dividend Yield (Cota 3ª emissão)<sup>2</sup>:** 8.35%  
**Volume negociado:** R\$ 16,679,122  
**Média diária do volume negociado (mês):**  
R\$ 794,243  
**Quantidade de cotistas:** 9,229

### Proventos

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/10/2020	19/10/2020	0.55	Setembro/2020



<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 30/09/2020.

## Capitânia Reit FOF FII (Ticker B3: CPFF11)

O "CAPITÂNIA REIT FOF - 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 o objetivo de aplicar primordialmente, em Cotas de FII, e, complementarmente, em Ativos Imobiliários, visando proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo III do Regulamento.

**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 12º (décimo segundo) 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 6º (sexto) Dia Útil anterior à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

**CNPJ:** 34.081.611/0001-23

**Início do Fundo:** 23/12/2019

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

**Público-Alvo:** Investidores em geral

**Gestor:** Capitânia S/A

**Classificação Anbima:** FII TVM Renda Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

**Taxa de Administração:** 0.15% a.a. do patrimônio líquido

**Taxa de Gestão:** 0.75% a.a. do patrimônio líquido

**Taxa de Performance:** 20% do que exceder o IFIX

**Número de Cotas:** 3,973,771

<sup>2</sup> Cotas da 1ª emissão fixas em R\$ 100.00 e da 3ª emissão em R\$ 79.00.

## Comentário do gestor

---

### Comentário Macro

Autoridades públicas de todo o mundo responderam à pandemia com as medidas necessárias para estabilizar os indicadores macroeconômicos – preços de ações, spreads de crédito, juros longos e inflação implícita – longe da recessão, mas apenas isso. Agora é a hora da verdade, quando empresas e setores lutam para não ficar do lado perdedor da destruição criadora. A mão salvadora do Estado, que muitas correntes políticas desejavam ter vindo para ficar, tem titubeado com a memória não tão distante do que é uma economia sob regência estatal.

Ações caíram 2,3% nos Estados Unidos, 5% na China, 1% na Alemanha e 2% na média dos mercados emergentes. Os juros internacionais permaneceram deprimidos, com os do Tesouro americano de dez anos pagando 0,69%, ou inflação menos 0,95%. Os títulos corporativos de alto rendimento caíram 1% e os “spreads” de crédito BBB subiram de 1,75% para 1,85%.

Confrontadas com a perspectiva de uma recuperação menos sólida, as commodities caíram, lideradas pela perda de 9% no petróleo Brent. O dólar, que não consegue se livrar da pecha de porto seguro, se fortaleceu 2% contra os pares.

No Brasil, o mercado fica cada vez mais cético em relação à vontade do governo reformar a economia para melhor. O episódio mais recente foi o anúncio do remanejamento de recursos do pagamento de precatórios para os programas sociais angariadores de votos, prontamente tachado de “pedalada fiscal” e que fez o real se desvalorizar 2% e os juros reais da dívida pública subirem 0.5% instantaneamente. Alguns investidores têm um olho atento na direção do IGPM (alta de 13% em 12 meses) e não se convencem de que esse índice é distorcido e que a verdadeira inflação é a do IPCA (alta de 2,4% em 12 meses).

O dólar fechou a 5,61 reais, com alta de 2,1% no mês, em linha com outros países exportadores de commodities (Canadá e Austrália), e aquém de Turquia, Rússia e Argentina. Os juros nominais para 2023 subiram de 4,01% para 4,51%, o risco-Brasil de dez anos subiu de 291 para 322 pontos e o Ibovespa recuou 4,8%, fechando a 94603 pontos.

O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 0,4%, contrariando a desvalorização das ações e a alta dos juros longos (que fez o IMA-B perder 1,5% no mês). Os imóveis não sabem qual direção tomar: as notícias financeiras são ruins, mas o apelo do tijolo continua, dado que sempre foi a classe de ativos preferida pelos brasileiros temerosos da inflação. Assim estão os investidores no Brasil divididos entre “Argentinianos” e “Japanisianos”. Os “Argentinianos” acham que o país está no início de uma década perdida de descontrole fiscal e inflacionário; para eles, o dólar 30% mais caro que a média de longo prazo é apenas uma antecipação do que vai acontecer com todos os demais preços em reais em poucos anos. Já os “Japanisianos” acham que o Brasil aderiu à deflação mundial e que em breve a política fiscal e a dívida pública se tornarão irrelevantes e ficarão assim um bom tempo.

Em setembro vimos o inédito “crash das LFTs”. Fraca demanda por títulos públicos, um leilão frustrado do Tesouro e saques de fundos levaram a perdas em fundos DI de “baixíssimo risco”, investidores frustrados, mais saques, liquidações forçadas, mais perdas, e a rememoração da corrida aos fundos de 2002. Prova de que não há segurança financeira absoluta e que investidores são capazes de tomar más decisões quando se orientam pelo “percentual do CDI”. Prova também que há títulos públicos demais e títulos privados de menos e que, enquanto o fiscal, dominado ou não pelo monetário, permitir, os IPOs, lançamentos de ações, debêntures, fundos de crédito e imobiliários, estarão trabalhando para reduzir essa distorção.

### Mercado de FIIs

#### Posicionamento atual

A performance do fundo no mês de setembro (considerando a variação patrimonial somada a distribuição de rendimentos) foi de +0,56% vs. +0,41% do IFIX. A rentabilidade do fundo foi positivamente impactada pelos segmentos de CRI e lajes corporativas, e negativamente pelo segmento de logística, que vinha muito valorizado e sofreu correção.

Acreditamos que aumento da volatilidade nos mercados e a recente alta dos índices de inflação contribuíram para um aumento na procura por fundos de dívida, FIIs de CRI. Além disso, os principais indicadores dos FIIs de CRIs (LTV, inadimplência, diferimentos, índice de cobertura, etc.) se mostraram muito resilientes na crise, o que resultou em cotações no mercado secundário mais estáveis do que os outros segmentos.

## Comentário do gestor

O segmento de lajes corporativas também foi importante para o resultado mensal do fundo e do índice. Conforme já mencionamos anteriormente, acreditamos que o setor irá sofrer no horizonte de curto e médio prazo, afetado principalmente pela crise econômica que o mundo está enfrentando, o que forçará diversas empresas a reduzir custos e a devolver áreas locadas. No entanto, a demanda pelos melhores ativos tende a continuar alta, dado que a oferta de novos prédios nos próximos anos é pequena e a nova norma de densidade de pessoa/metro quadrado deve fazer com que companhias sejam obrigadas a expandir seus escritórios de modo a se adequar a nova realidade.

Na nossa visão, o *home office* deve ter um papel secundário nesse movimento, trazendo mais flexibilidade para a carga horária nos escritórios, mas com pouco impacto nas taxas de vacância e nas áreas devolvidas. Fizemos um acompanhamento de todos os fundos de lajes corporativas desde o início da crise para acompanharmos as absorções/devoluções. Falando com gestores e com agentes do mercado, percebemos que as principais devoluções foram motivadas por questões econômicas e não por uma migração ao *home office*:

	Feb-20	Mar-20	Apr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20
<b>ABL Total</b>	2,028,457	2,147,454	2,149,351	2,155,213	2,159,148	2,264,645	2,266,016	2,266,216
<b>Área Vaga</b>	228,028	239,125	252,118	251,919	258,987	288,851	306,615	315,110
<b>Taxa de Vacância Física</b>	11.24%	11.14%	11.73%	11.69%	11.99%	12.75%	13.53%	13.90%
<b>Variação (m2)</b>	0	11,098	12,993	-199	7,068	29,864	17,763	8,496
<b>Variação (%)</b>	0	-0.11%	0.59%	-0.04%	0.31%	0.76%	0.78%	0.37%

<b>Variação Desde Fev/20 (%)</b>	<b>2.66%</b>
----------------------------------	--------------

Fonte: Relatórios Mensais dos principais FIIs listados e Capitânia

Acreditamos que essa tendência de aumento na taxa de vacância deve permanecer no curto prazo, mas de maneira gradual e sem grandes choques, logo os grandes descontos aplicados a alguns FIIs de lajes corporativas não se justificam e são boas oportunidades de investimentos para investidores que buscam ganhos de capital, e não estão focados apenas nos dividendos mensais.

O segmento de shopping centers também apresenta um potencial de valorização interessante no horizonte de médio prazo. Acompanhando os últimos relatórios dos FIIs e estudos do setor já podemos perceber uma clara retomada de demanda com o número de vendas totais muito acima do que o mercado havia previsto no início da crise. Importante ressaltar que as vendas totais ainda não estão totalmente refletidas nos resultados dos shoppings, dado que os proprietários ainda estão concedendo descontos a grande maioria dos lojistas, logo a distribuição de rendimentos do segmento deve continuar pressionada no curto prazo. No entanto, a incerteza se o brasileiro voltaria a consumir em shoppings centers já parece ter sido resolvida com a reabertura de todos os empreendimentos.

Acreditamos que o segmento de shopping centers apresenta a melhor relação de risco/retorno para os próximos meses, considerando que a preço médio de negociação atual está abaixo do custo de reposição e o resultado operacional deve voltar conforme os proprietários forem reduzindo os descontos e diferimentos concedidos durante a crise, que tiveram o intuito de manter a taxa de vacância em níveis saudáveis e evitar a quebra generalizada de pequenos comerciantes.

A tabela abaixo reforça a nossa tese de que atualmente os setores com as maiores oportunidades são o de lajes corporativas e o de shopping centers:

Segmento	Preço (R\$ / m²)	Custo de Reposição	Barreira de Entrada	Oferta no Curto Prazo	Dy Potencial 2021
<b>Lajes Corporativas</b>	13,436	12.000 - 20.000	Alta	Baixa	6,0% / 7,0%
<b>Shopping*</b>	10,580	12.000 - 20.000	Alta	Baixa	7,0% / 8,0%
<b>Logístico</b>	3,916	2.400 - 3.000	Baixa	Média	5,5% / 6,5%
<b>Renda Urbana</b>	4,521	3.500 - 4.500	Média	Média	7,0% / 8,0%

\* Não considera o SHPH11

Fonte: Econômica e Capitânia

Fonte: Capitânia.

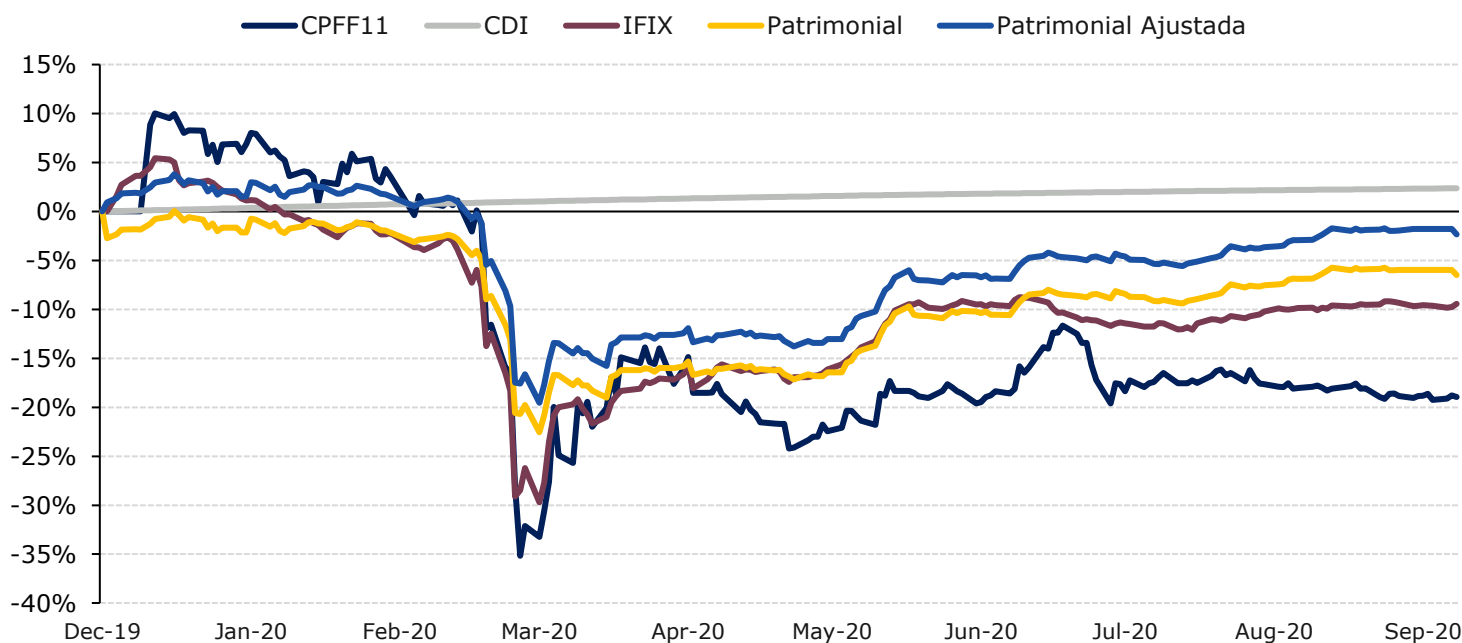
## Desembolsos

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) Compra de R\$ 5MM do FII Bluecap Renda Logística (BLCP11), *Follow On* do fundo da Bluecap (ICVM 476);
- (ii) Compra de R\$ 2,5MM do FII Quasar Agro (QAGR11) a mercado;
- (iii) Compra de R\$ 1,6MM do FII Panorama Desenvolvimento Logística (PNDL11), o primeiro investimento em desenvolvimento do CPFF1, por meio do IPO do fundo (ICVM 476);
- (iv) Compra de R\$ 1MM do FII Multi Renda Urbana (HBRH11) a mercado;
- (v) Compra de R\$ 500k do FII V2 Properties (VVPR11), *Follow On* do fundo da V2 (ICVM 476);
- (vi) Venda de R\$ 3,3 MM do CSHG Logística (HGLG11), posição adquirida na última emissão do FII;
- (vii) Venda de R\$ 2,7MM do RBR Logística (RBRL11), posição adquirida na última emissão do FII;

## Rentabilidade<sup>1</sup>

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em setembro foi equivalente a +0.56% vs 0.46% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu -2.35% vs -9.43% do IFIX.** O ajuste é feito ao remover do cálculo da rentabilidade os custos das emissões, proventos pagos e impostos sobre ganho de capital. Acreditamos que seja a melhor forma de medir o desempenho do gestor contra o índice. Já a rentabilidade da cota de mercado (ajustada apenas por proventos) do CPFF11, negociada na B3 desde 02/01/2020, acumula retorno de -18.96% desde o início.

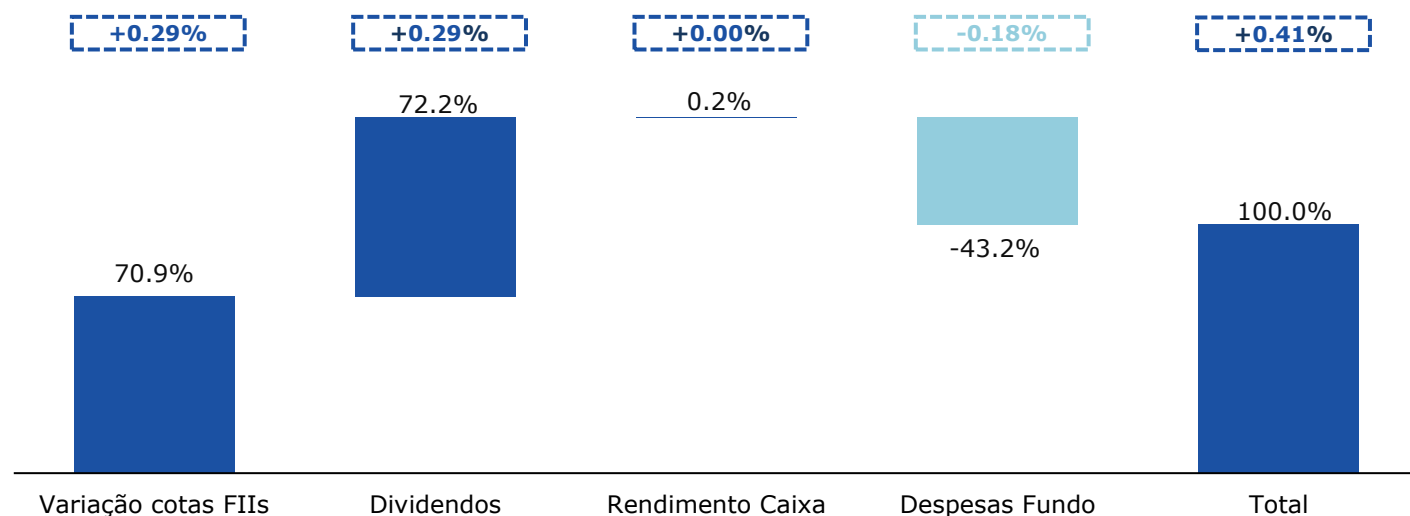


Informações Gerais	Apr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	199,128,656	201,741,235	210,967,954	330,822,442	336,914,040	336,314,079	251,484,361	336,314,079
Valor de Mercado	192,000,000	184,800,000	191,592,000	321,835,713	314,722,663	308,682,531	243,235,291	308,682,531
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>1.44%</b>	<b>2.24%</b>	<b>4.99%</b>	<b>0.96%</b>	<b>2.39%</b>	<b>0.41%</b>	<b>-6.49%</b>	<b>-6.49%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>1.51%</b>	<b>2.25%</b>	<b>5.05%</b>	<b>1.02%</b>	<b>2.45%</b>	<b>0.56%</b>	<b>-2.35%</b>	<b>-2.35%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>1.63%</b>	<b>-3.37%</b>	<b>4.13%</b>	<b>1.99%</b>	<b>-1.67%</b>	<b>-1.29%</b>	<b>-18.96%</b>	<b>-18.96%</b>
IFIX no Período %	4.39%	2.08%	5.59%	-2.61%	1.79%	0.46%	-9.43%	-9.43%
CDI no Período %	0.28%	0.24%	0.21%	0.19%	0.16%	0.16%	2.36%	2.36%

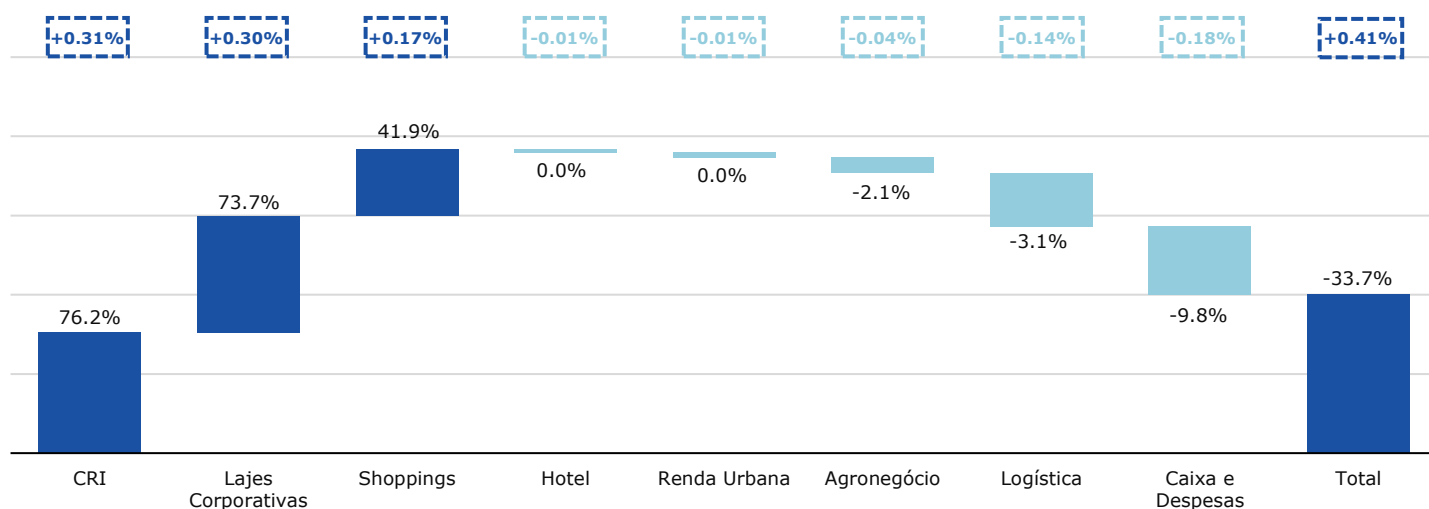
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

## Rentabilidade

### Atribuição da Performance Mensal (Contábil)



### Atribuição da Performance Mensal por Segmento (Contábil)



	CRI	Lajes Corporativas	Shoppings	Residencial	Hotel	Renda Urbana	Agronegócio	Logística	Caixa e Despesas	Total
% média da Carteira	7.63%	28.57%	15.83%	0.76%	0.89%	23.45%	6.34%	15.26%	1.26%	100.00%
Performance Ponderada	4.08%	1.05%	1.08%	0.03%	-0.97%	-0.05%	-0.63%	-0.90%	-	-
Atribuição da Performance	0.31%	0.30%	0.17%	0.00%	-0.01%	-0.01%	-0.04%	-0.14%	-0.18%	0.41%



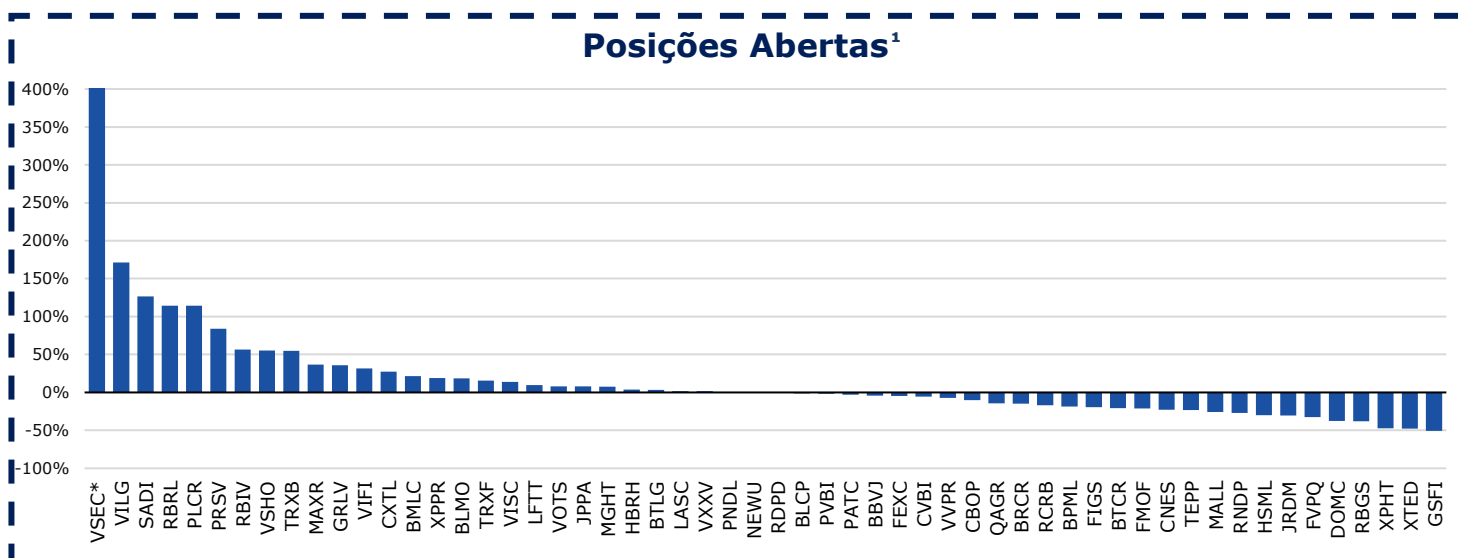
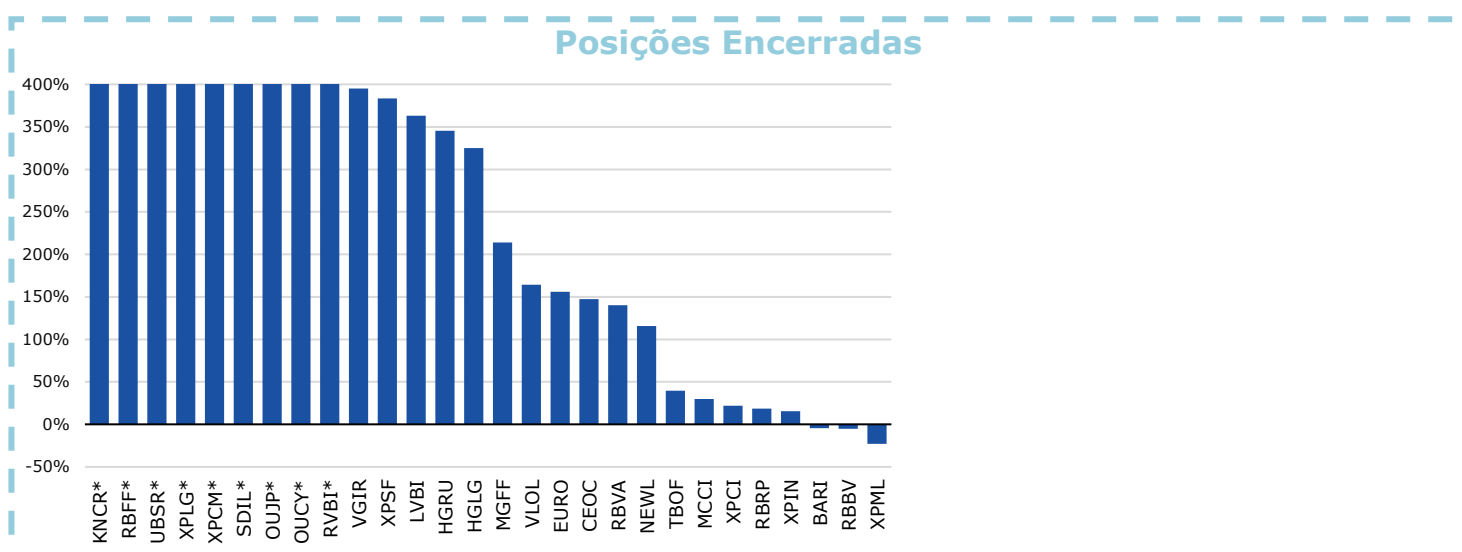
## Rentabilidade

Abaixo fazemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR (Taxa Interna de Retorno) anualizada.

No gráfico “Posições Encerradas”, calculamos a TIR de posições que já foram finalizadas, considerando o preço de aquisição, o preço de venda, o fluxo de dividendos e o horizonte de tempo.

No gráfico “Posições Abertas”, calculamos a TIR das posições atuais da carteira, projetando qual seria a rentabilidade de cada investimento caso vendêssemos todas as cotas ao preço de fechamento do mês. Os ativos com o (“\*”) depois do Ticker nos dois gráficos abaixo são de trades com taxas internas de retorno maiores que 400%.

## Rentabilidade – TIR Anualizada

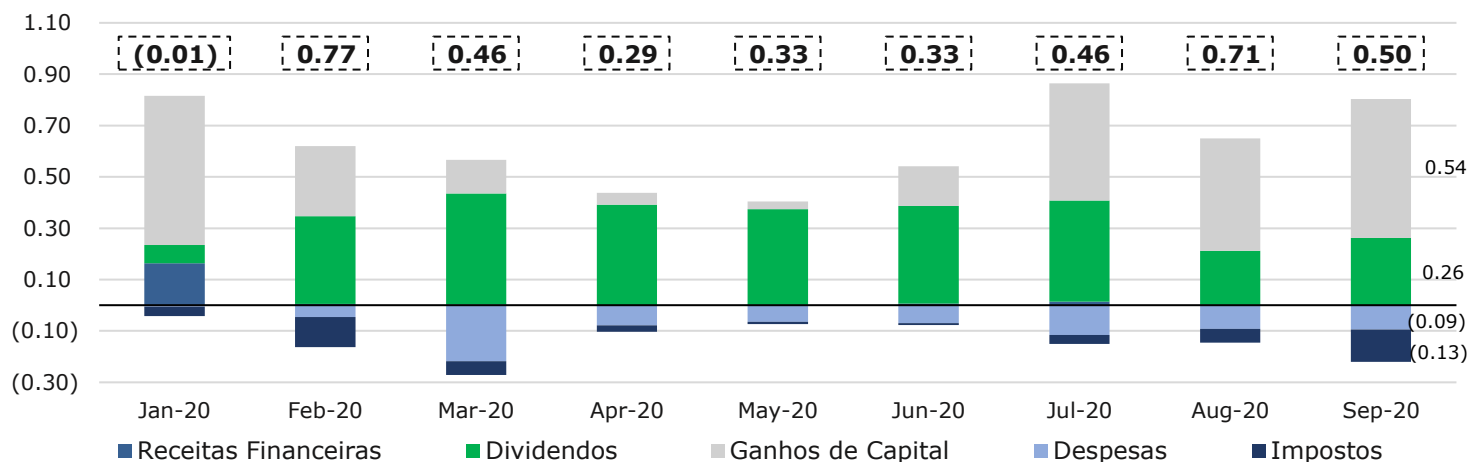


<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês

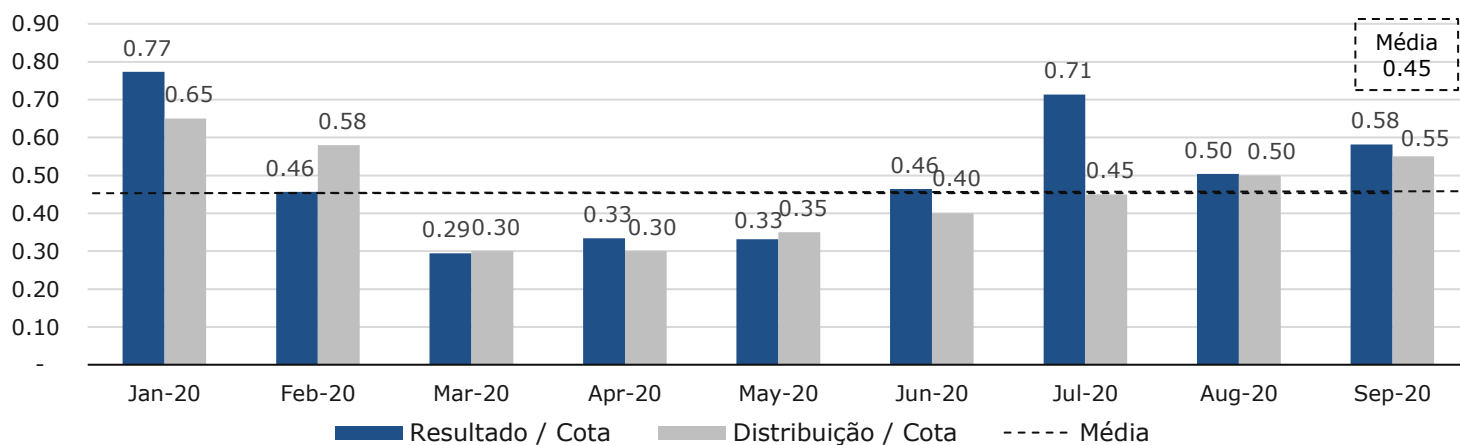
## Resultado financeiro do fundo (Caixa) – Não Auditado<sup>1</sup>

DRE - Capitânia Reit FoF	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Acumulado
<b>Receitas</b>	<b>970,860</b>	<b>1,298,880</b>	<b>2,072,956</b>	<b>2,580,681</b>	<b>3,189,535</b>	<b>15,998,565</b>
Renda fixa	2,154	15,389	34,160	4,736	2,741	501,346
Dividendos FII	895,967	912,031	943,345	836,246	1,037,557	7,593,725
Ganhos de Capital FII	72,739	371,461	1,095,451	1,739,699	2,149,237	7,903,493
<b>Despesas</b>	<b>(176,269)</b>	<b>(185,889)</b>	<b>(360,055)</b>	<b>(580,127)</b>	<b>(877,520)</b>	<b>(3,640,207)</b>
Taxa de Administração	(27,304)	(31,922)	(43,893)	(67,419)	(144,566)	(422,173)
Taxa de Gestão	(117,279)	(109,956)	(119,007)	(207,227)	(195,158)	(1,090,358)
Impostos	(22,590)	(18,126)	(81,101)	(216,371)	(501,085)	(1,407,045)
Outras despesas	(9,095)	(25,885)	(116,053)	(89,110)	(36,711)	(720,632)
<b>Resultado</b>	<b>794,592</b>	<b>1,112,991</b>	<b>1,712,902</b>	<b>2,000,554</b>	<b>2,312,014</b>	<b>12,358,358</b>
<b>Resultado / Cota<sup>2</sup></b>	<b>0.33</b>	<b>0.46</b>	<b>0.43</b>	<b>0.50</b>	<b>0.58</b>	<b>4.45</b>
Distribuição	840,000	1,069,854	1,788,197	1,986,886	2,185,574	12,262,510
Distribuição / Cota <sup>2</sup>	0.35	0.40	0.45	0.50	0.55	4.08
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	5.45%	6.01%	6.70%	7.58%	8.33%	6.87%
Dividend Yield a.a. (cota 1ª emissão)	4.20%	4.80%	5.40%	6.00%	6.60%	5.44%
Dividend Yield a.a. (cota 3ª emissão)			6.84%	7.59%	8.35%	7.59%
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>(12,103)</b>	<b>31,034</b>	<b>(44,261)</b>	<b>(30,592)</b>	<b>95,848</b>	<b>95,848</b>
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>(0.01)</b>	<b>0.01</b>	<b>(0.02)</b>	<b>(0.01)</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>

## Quebra do resultado



## Resultado por cota e distribuições



<sup>1</sup> O novo administrador ainda não validou os cálculos do resultado

<sup>2</sup> Apenas CPFF11.

## Carteira atual

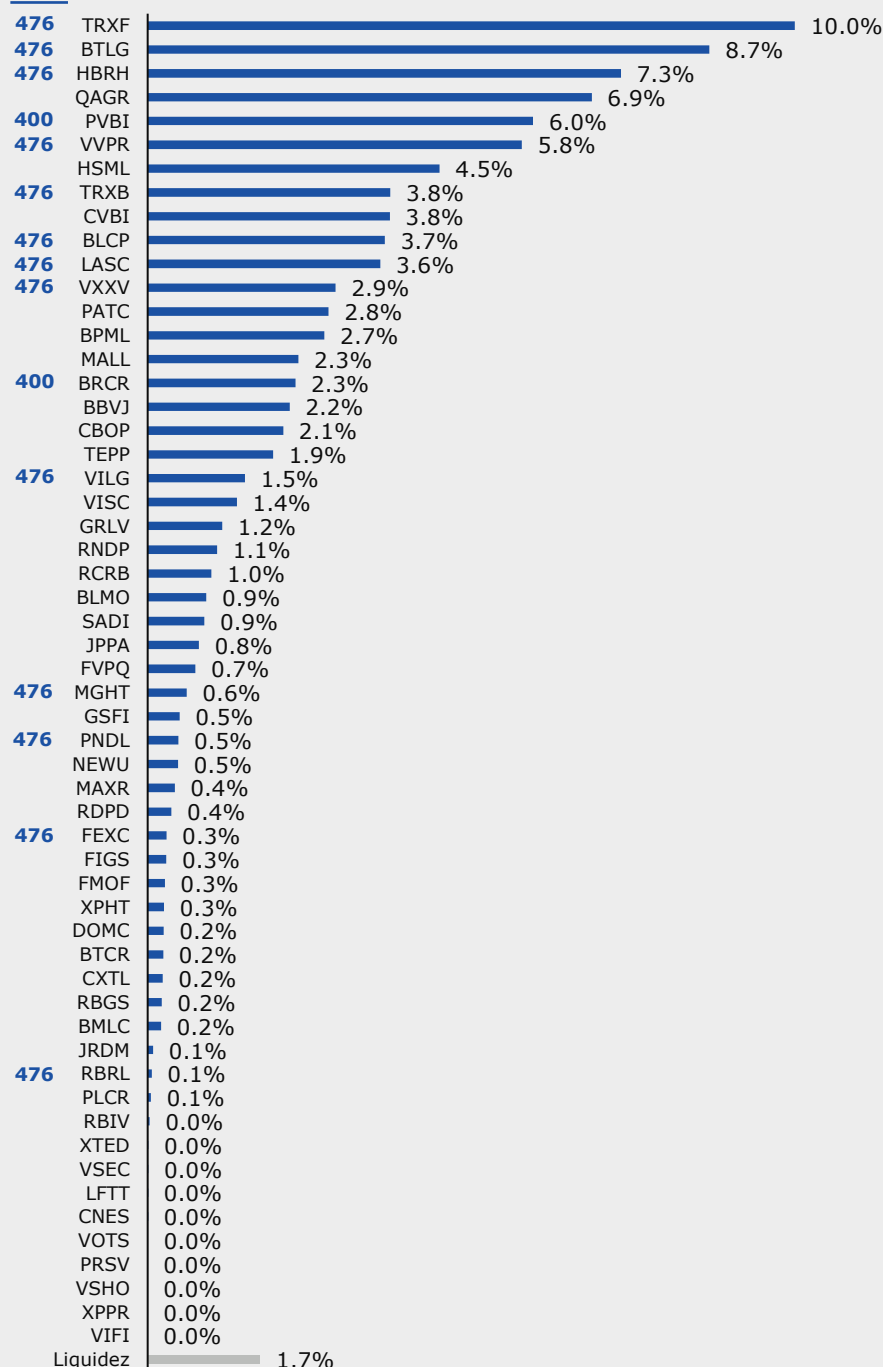
A carteira do fundo conta hoje com 56 papéis, uma concentração de 74% nas quinze maiores posições, superior em relação ao mês anterior. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### Carteira - CPFF11

Em 30/09/2020

(%) dos FIIs detidos  
por fundos geridos pela  
Capitânia

#### ICVM



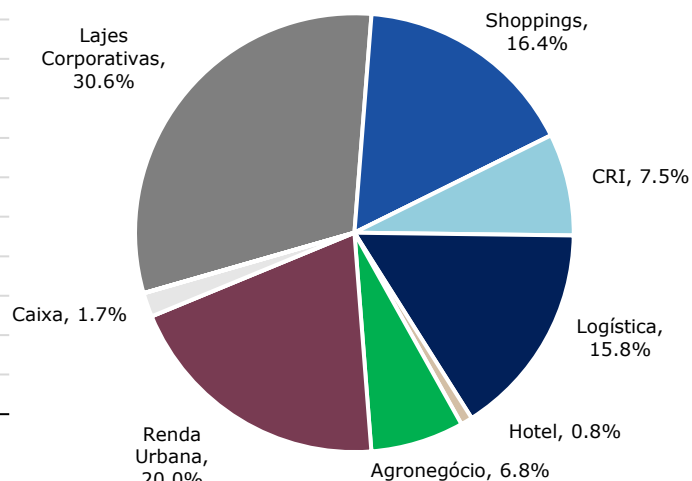
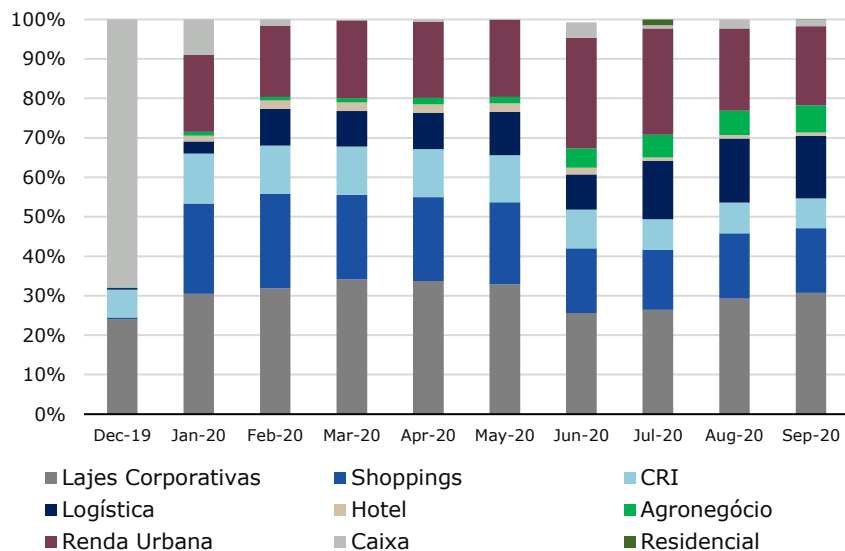
47.9% - TRXF  
10.8% - BTLG  
52.4% - HBRH  
16.6% - QAGR  
7.8% - PVBI  
60.2% - VVPR  
4.0% - HSML  
43.2% - TRXB  
6.9% - CVBI  
59.7% - BLCP  
44.6% - LASC  
100.0% - VXXV  
7.9% - PATC  
10.0% - BPML  
4.3% - MALL  
0.9% - BRCR  
19.6% - BBVJ  
6.3% - CBOP  
2.5% - TEPP  
1.2% - VILG  
1.2% - VISC  
23.7% - GRLV  
32.6% - RNDP  
0.9% - RCRB  
15.0% - BLMO  
7.9% - SADI  
49.7% - JPPA  
1.8% - FVPQ  
18.0% - MGHT  
7.3% - GSFI  
1.3% - PNDL  
52.9% - NEWU  
9.5% - MAXR  
18.4% - RDPD  
5.7% - FEXC  
2.0% - FIGS  
5.5% - FMOF  
1.6% - XPHT  
8.6% - DOMC  
4.1% - BTCR  
34.8% - CXTL  
50.9% - RBGS  
10.4% - BMLC  
1.3% - JRDM  
4.0% - RBRL  
9.5% - PLCR  
7.9% - RBIV  
33.9% - XTED  
0.4% - VSEC  
3.0% - LFTT  
0.9% - CNES  
1.9% - VOTS  
0.0% - PRSV  
1.4% - VSHO  
0.0% - XPPR  
0.0% - VIFI  
--

Data Base - 30/09/2020

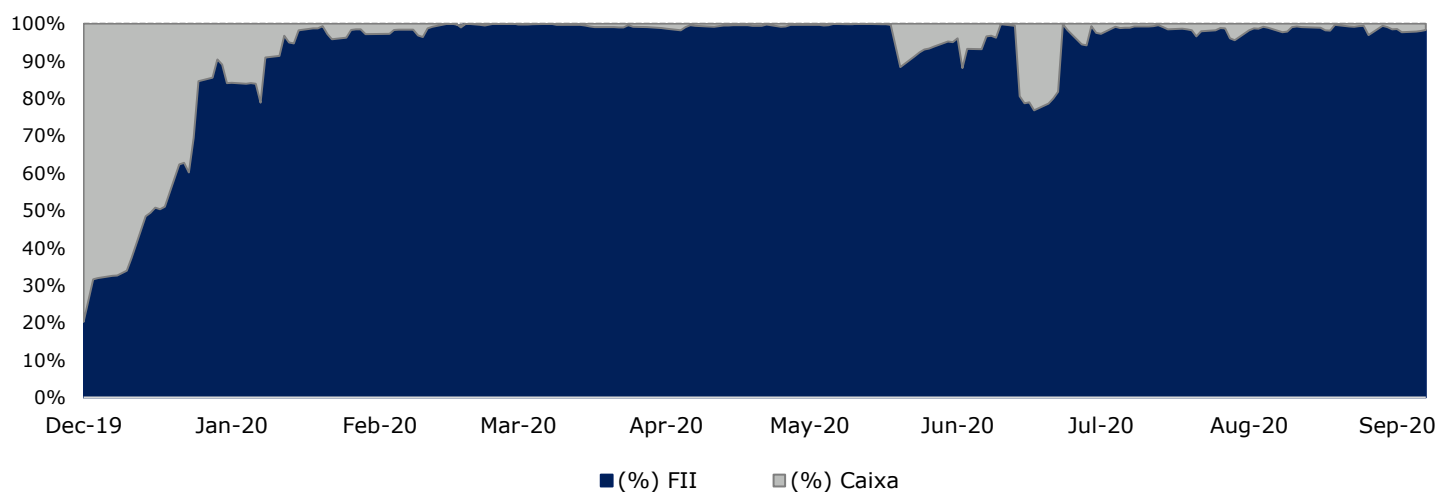


## Alocação

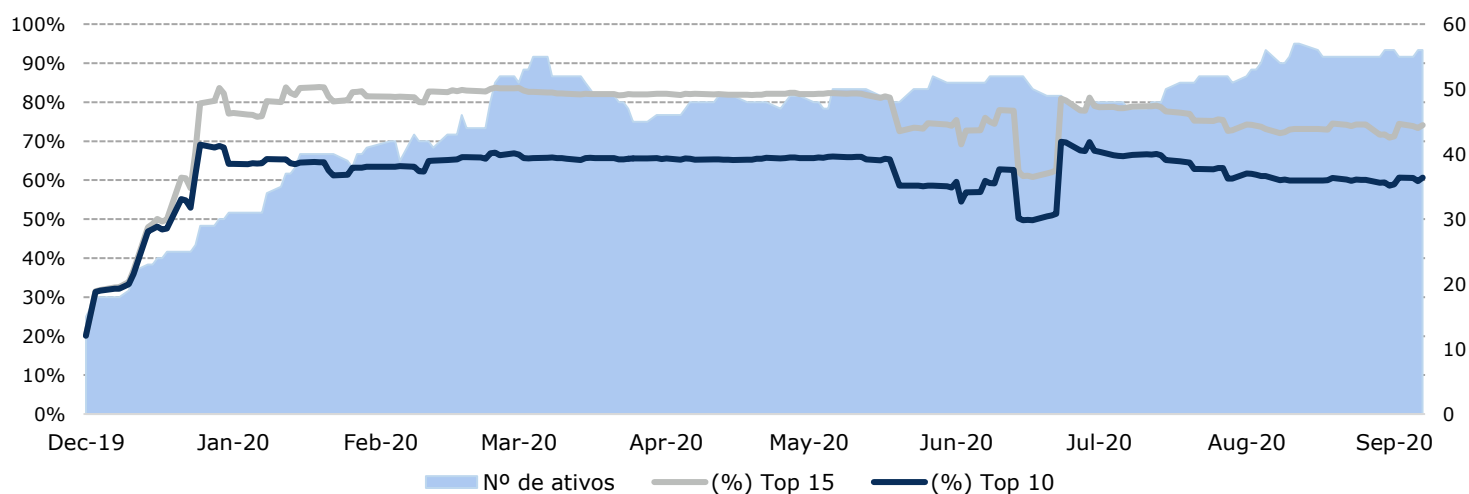
### Quebra por Segmento – Mensal e Atual<sup>1</sup>



### Evolução da Alocação



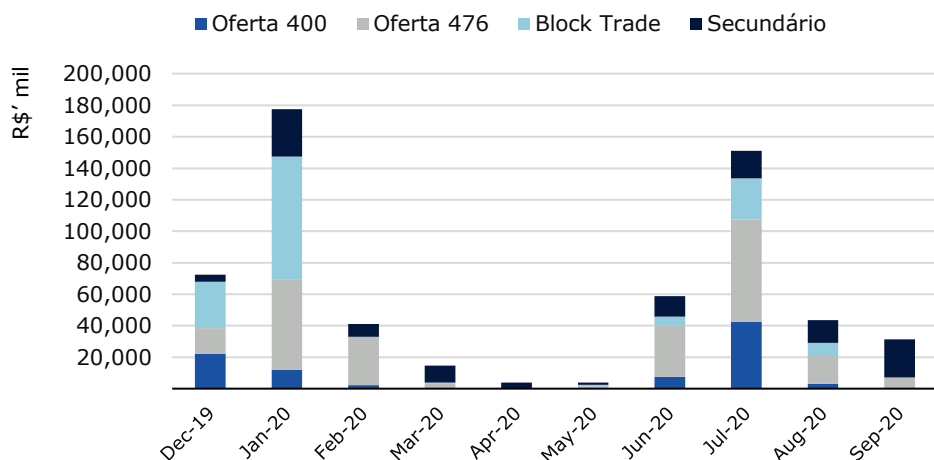
### Evolução da concentração da carteira



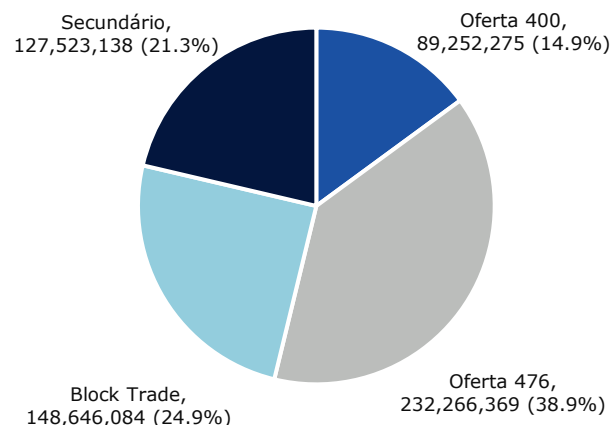
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

## Trades

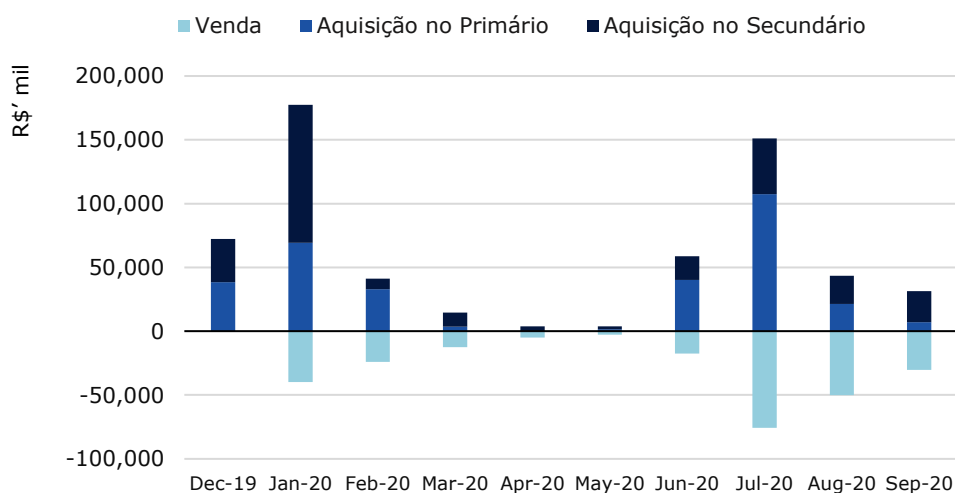
### Breakdown das Aquisições – Mensal



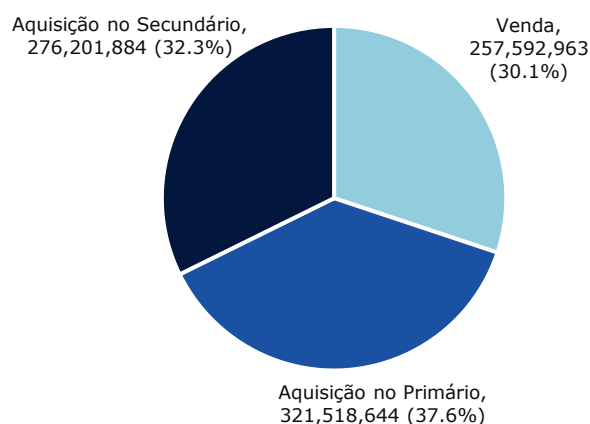
### Acumulado



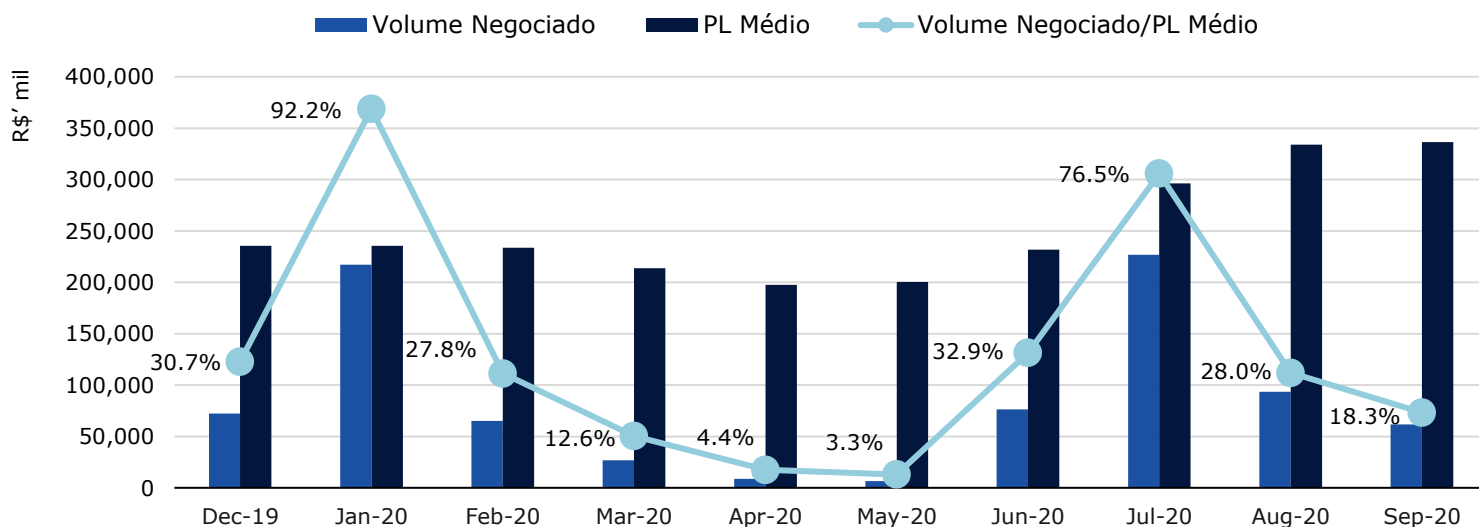
### Breakdown do Volume Negociado – Mensal



### Acumulado



### Volume Negociado em relação ao Patrimônio Líquido

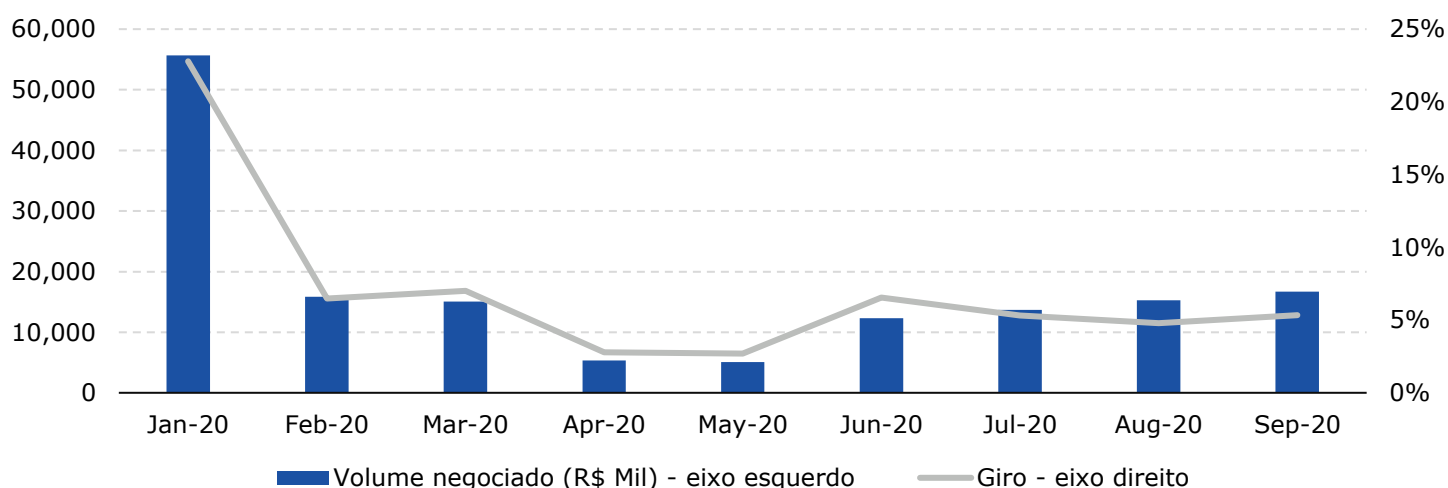


## CPFF11 - negociação na B3

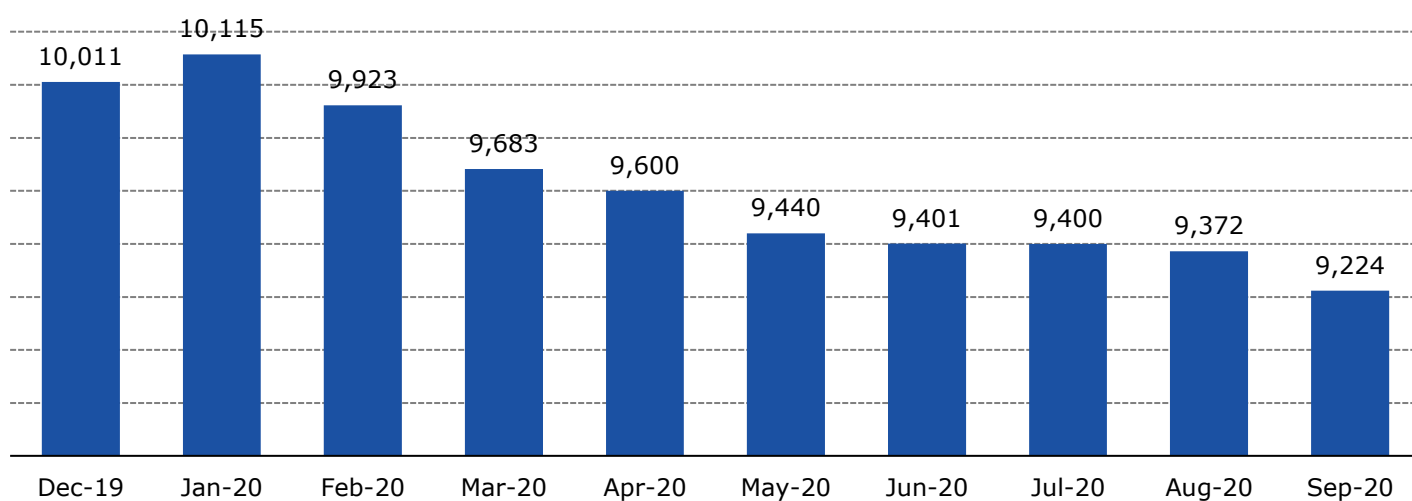
No mês de setembro foram negociadas 212,966 cotas, sendo 8,273 negócios, com volume de R\$ 16,679,122, o que representa uma média diária de R\$ 794,244. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de setembro com 9,229 cotistas, leve redução em relação ao mês anterior.

	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 12,312.0	R\$ 13,673.3	R\$ 15,280.5	R\$ 16,679.1	R\$ 154,981.4
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 586.3	R\$ 594.5	R\$ 727.6	R\$ 794.2	R\$ 813.4
Giro (%)	6.5%	5.3%	4.8%	5.4%	7.1%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 191,592.0	R\$ 321,835.7	R\$ 314,722.7	R\$ 308,682.5	R\$ 243,594.8

### Mercado secundário

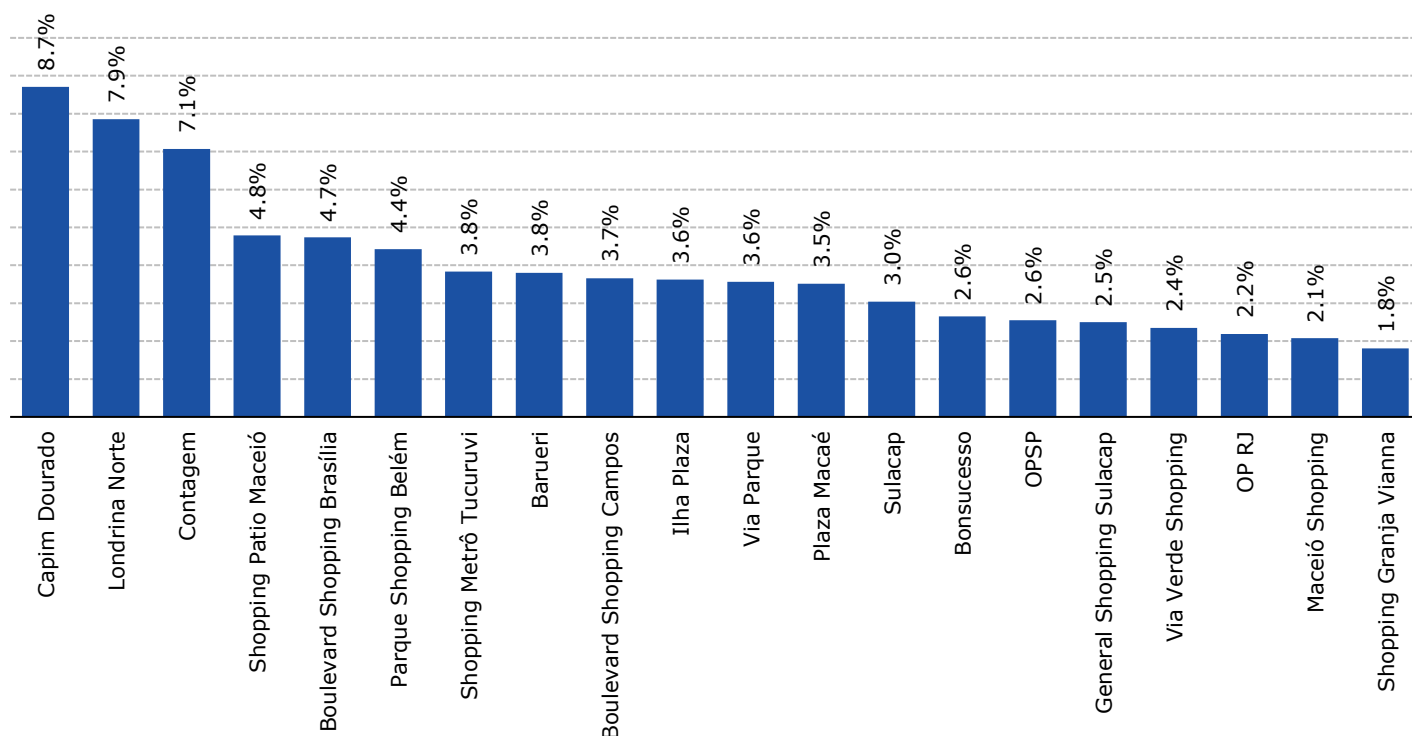


### Número de Cotistas

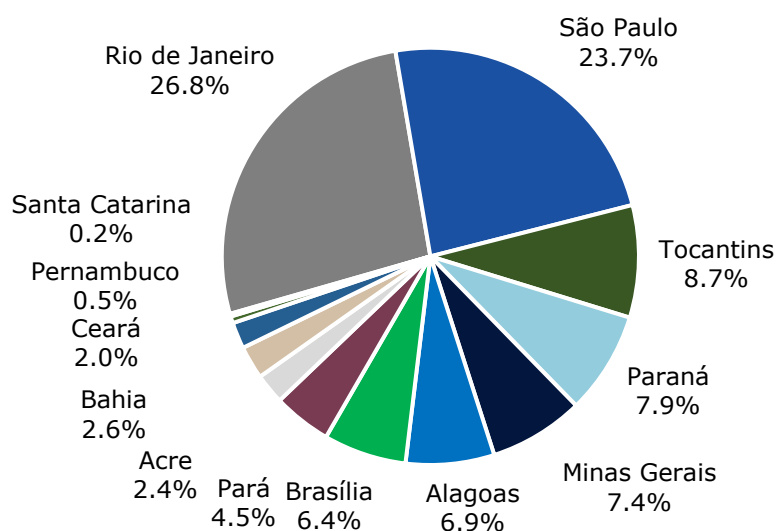


## Alocação por imóvel – Shopping Centers

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de shopping centers para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pela ABL (área bruta locável - m<sup>2</sup>) de cada ativo de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui do imóvel em m<sup>2</sup>. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de shoppings.



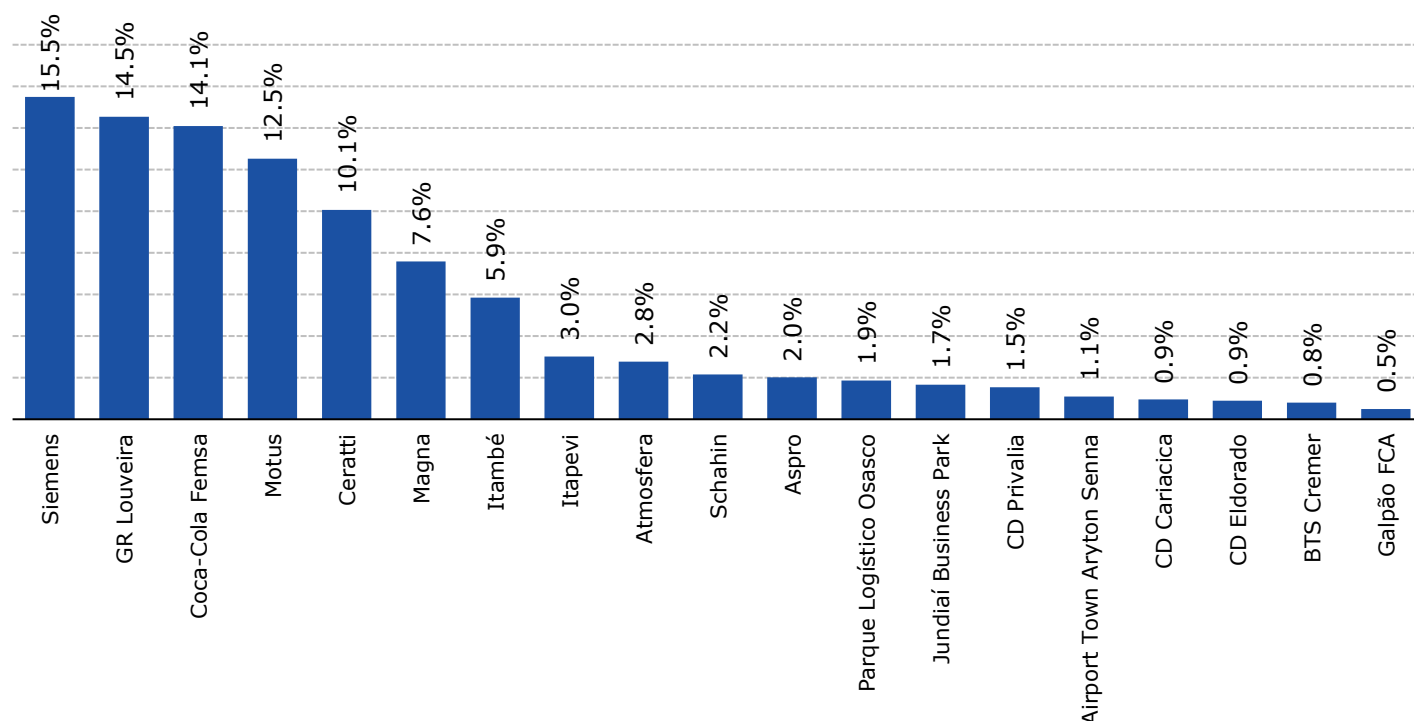
No segundo gráfico, analisamos o ABL total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shopping.



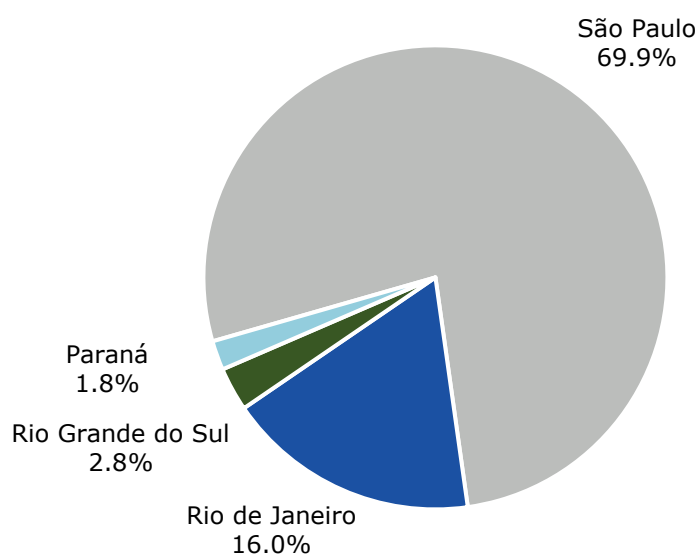
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

## Alocação por imóvel – Logística

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de galpões logísticos/industriais e imóveis de renda urbana para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo ABL (área bruta locável - m<sup>2</sup>) de cada ativo de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui do imóvel em m<sup>2</sup>. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de logística.



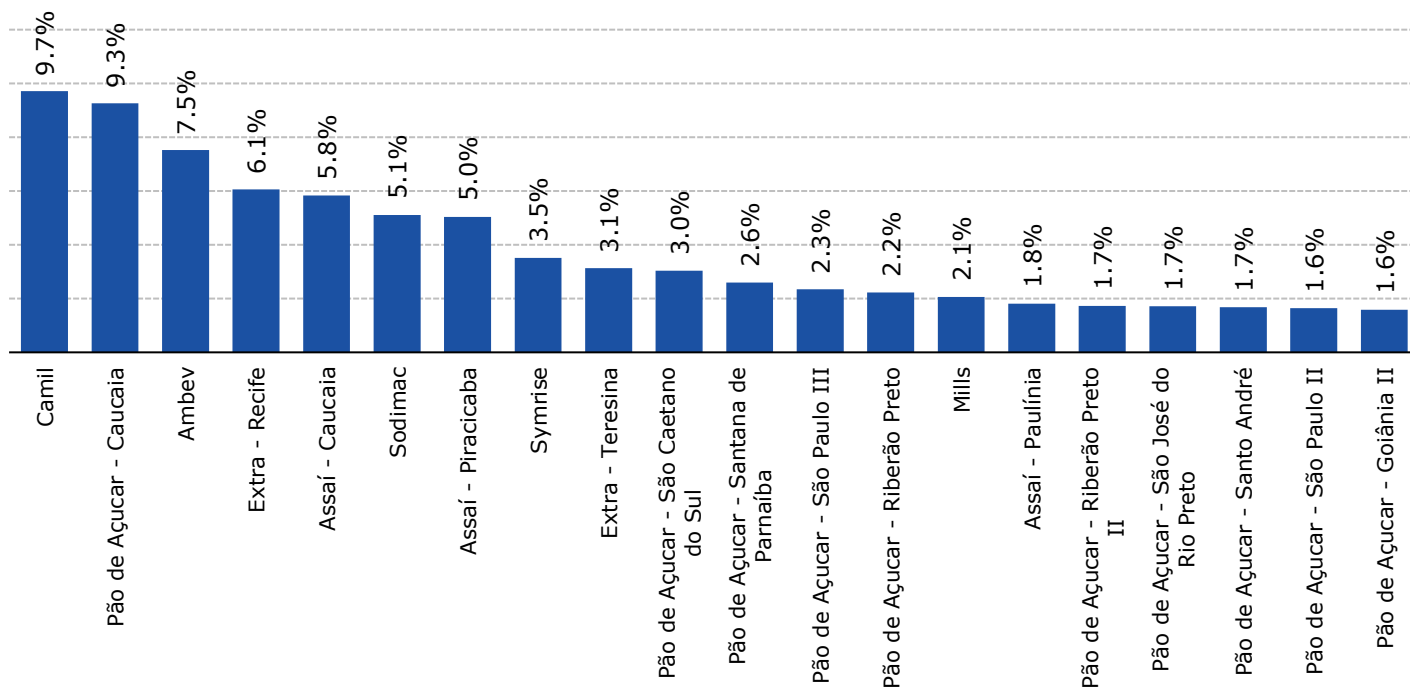
No segundo gráfico, analisamos o ABL total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



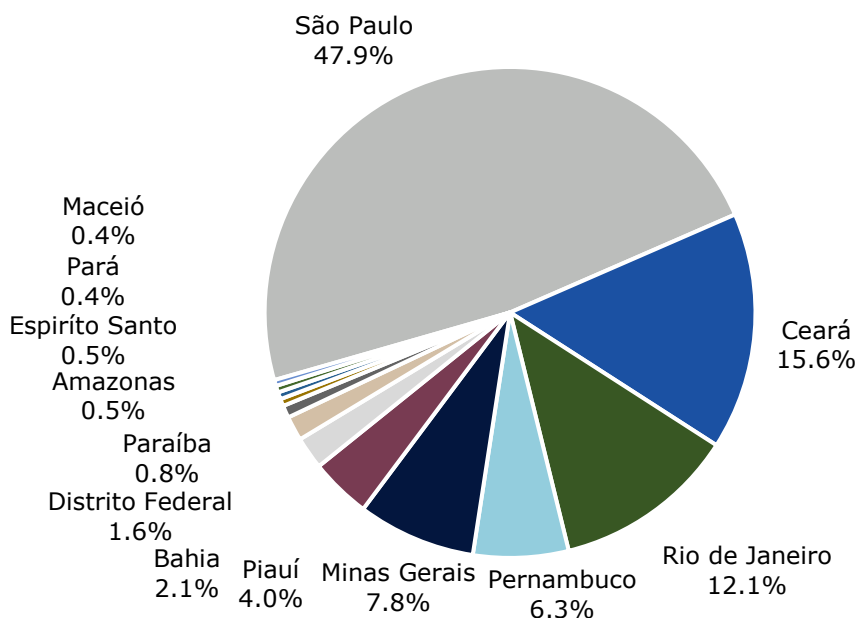
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

## Alocação por imóvel – Renda Urbana

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de imóveis de renda urbana para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo ABL (área bruta locável - m<sup>2</sup>) de cada ativo de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui do imóvel em m<sup>2</sup>. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de renda urbana.



No segundo gráfico, analisamos o ABL total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.

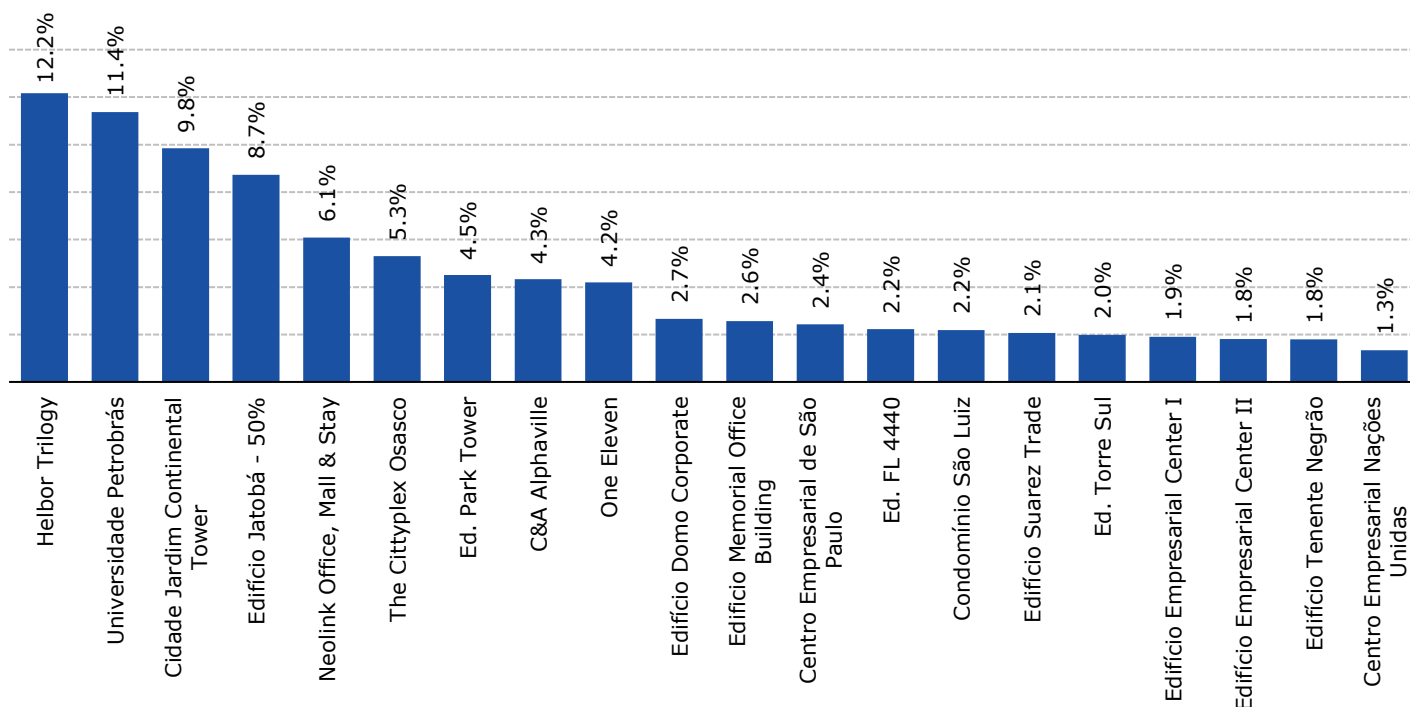


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

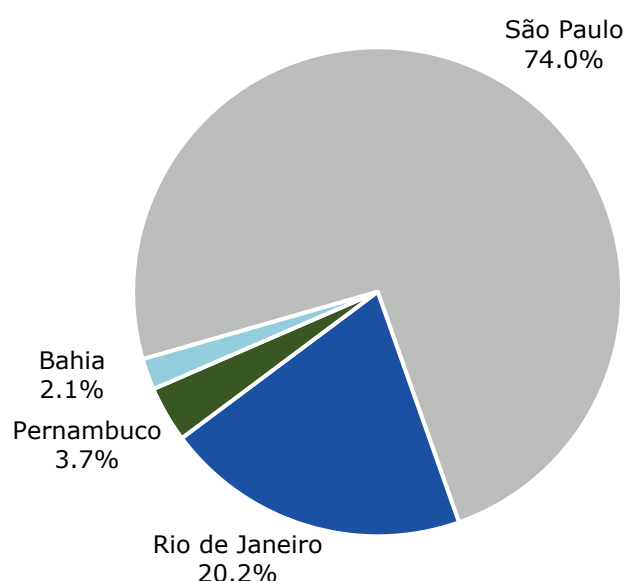


## Alocação por imóvel – Lajes Corporativas

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de lajes corporativas para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo ABL (área bruta locável - m<sup>2</sup>) de cada ativo de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui do imóvel em m<sup>2</sup>. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de lajes.



No segundo gráfico, analisamos o ABL total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de lajes corporativas.



<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

## Glossário – Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>
<b>BARI11</b>	Barigui
<b>BBVJ11</b>	Cidade Jardim Continental Tower
<b>BLCP11</b>	BlueCap Logística
<b>BLMO11</b>	BlueMacaw Office Fund II
<b>BMLC11B</b>	Rio Bravo Renda Corporativa
<b>BPML11</b>	FII BTG Shoppings
<b>BRCR11</b>	BTG Pactual Corporate Office Fund
<b>BTCR11</b>	BTG Crédito Imobiliário
<b>BTLG11</b>	BTG Logística
<b>CBOP11</b>	Castello Branco Office Park
<b>CEOC11</b>	CEO Cyrela Commercial Properties
<b>CNES11</b>	Cenesp
<b>CVBI11</b>	Crédito VBI
<b>CXTL11</b>	Caixa TRX Logística Renda
<b>DOMC11</b>	Domo
<b>EURO11</b>	FII Europar
<b>FEXC11</b>	BTG Fundo de CRI
<b>FIGS11</b>	General Shopping Ativo e Renda FII
<b>FMOF11</b>	Memorial Office
<b>FVPQ11</b>	Via Parque Shopping
<b>GRLV11</b>	CSHG GR Louveira
<b>GSFI11</b>	General Shopping e Outlets do Brasil
<b>HBRH11</b>	Multi Renda Urbana
<b>HGLG11</b>	CSHG Logística FII
<b>HGRU11</b>	CSHG Renda Urbana
<b>HSML11</b>	HSI Malls
<b>JPPA11</b>	JPP Allocation Mogno
<b>JRDM11</b>	Shopping Jardim Sul
<b>LASC11</b>	Legatus Shopping
<b>LFTT11</b>	Loft FII II
<b>LVBI11</b>	VBI Logística
<b>MALL11</b>	Malls Brasil Plural
<b>MAXR11</b>	Max Retail FII
<b>MCCI11</b>	Mauá Recebíveis
<b>MGFF11</b>	Mogno Fundo de Fundos
<b>MGHT11</b>	Mogno Hotels
<b>NEWL11</b>	Newport Logística
<b>NEWU11</b>	Newport Renda Urbana
<b>OUCY11</b>	Ourinvest Cyrela
<b>PATC11</b>	Pátria Edifícios Corporativos
<b>PLCR11</b>	Plural Recebíveis
<b>PNDL11</b>	Panorama Desenvolvimento Logístico
<b>PRSV11</b>	Presidente Vargas
<b>PVBI11</b>	VBI Prime Properties
<b>QAGR11</b>	Quasar Agro

## Glossário – Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

<b>RBBV11</b>	<a href="#">JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista</a>
<b>RBGS11</b>	<a href="#">RB Capital General Shopping Sulacap</a>
<b>RBIV11</b>	<a href="#">RB CRI IV</a>
<b>RBRL11</b>	<a href="#">RBR Logística</a>
<b>RBRP11</b>	<a href="#">RBR Properties</a>
<b>RBVA11</b>	<a href="#">Rio Bravo Varejo FII</a>
<b>RCRB11</b>	<a href="#">Rio Bravo Renda Corporativa</a>
<b>RDPD11</b>	<a href="#">Renda de Papéis II</a>
<b>RNDP11</b>	<a href="#">BB Renda de Papéis</a>
<b>RVBI11</b>	<a href="#">VBI FOF</a>
<b>SADI11</b>	<a href="#">Santander CRI</a>
<b>SDIL11</b>	<a href="#">SDI Logística</a>
<b>TBOF11</b>	<a href="#">TB Office</a>
<b>TEPP11</b>	<a href="#">Tellux Properties</a>
<b>TRXB11</b>	<a href="#">TRX Real Estate II</a>
<b>TRXF11</b>	<a href="#">TRX Real Estate</a>
<b>VGIR11</b>	<a href="#">Valora Renda Imobiliária</a>
<b>VIFI11</b>	<a href="#">Vinci Instrumentos Financeiros</a>
<b>VILG11</b>	<a href="#">Vinci Logística</a>
<b>VISC11</b>	<a href="#">Vinci Malls</a>
<b>VLOL11</b>	<a href="#">Vila Olímpia Corporate</a>
<b>VOTS11</b>	<a href="#">Votorantim Securities Master</a>
<b>VSEC11</b>	<a href="#">Votorantim Securities</a>
<b>VSHO11</b>	<a href="#">Votorantim Shopping</a>
<b>VVPR11</b>	<a href="#">V2 Properties</a>
<b>VXXV14</b>	<a href="#">VXXV</a>
<b>XPCI11</b>	<a href="#">XP CI</a>
<b>XPCM11</b>	<a href="#">XP Macaé</a>
<b>XPHT12</b>	<a href="#">XP Hotéis</a>
<b>XPIN11</b>	<a href="#">XP Industrial</a>
<b>XPML11</b>	<a href="#">XP Malls</a>
<b>XPPR11</b>	<a href="#">XP Properties</a>
<b>XPSF11</b>	<a href="#">XP Selection</a>
<b>XTED11</b>	<a href="#">TRX Edifícios Corporativos</a>

## Glossário

Termos	Descrição
<b>Valor de Mercado (R\$/Cota)</b>	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
<b>Valor Patrimonial (R\$/Cota)</b>	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
<b>Valor de Mercado do Fundo</b>	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
<b>Dividend Yield (Cota Mercado)</b>	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
<b>Dividend Yield (Cota de Emissão)</b>	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
<b>ABL</b>	Área Bruta Locável, área (m <sup>2</sup> ) total de um imóvel disponível para locação
<b>Oferta 400</b>	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
<b>Oferta 476</b>	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
<b>Block Trade</b>	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
<b>Cota Patrimonial Ajustada</b>	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária
<b>Posições “quórum qualificado”</b>	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
<b>Posições “quórum relevante”</b>	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

## 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 S/A

Rua Taváres Cabral, 102 - 6º andar – Pinheiros, São Paulo/SP -  
Brasil | CEP: 05423-030  
Telefone: +55 (11) 2853-8888  
E-mail: capitania@capitania.net

