



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 e Escrituração:
0.15% a.a. do valor de mercado

Taxa de Gestão:
0.75% a.a. do valor de mercado

Taxa de Performance:
20% do que exceder o IFIX

Número de Cotas:
3,973,771

Relatório Mensal de Dezembro de 2020



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 81.50

Dividend Yield (Cota 1ª emissão)²:
11.52%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 86.44

Dividend Yield (Cota 3ª emissão)²:
14.58%

Valor de Mercado:
R\$ 323,862,336

Volume negociado (mês):
R\$ 25,851,447

Patrimônio Líquido:
R\$ 343,509,376

Média diária do volume negociado
(mês): R\$ 1,292,572

Último rendimento (R\$/Cota):
0.96

Quantidade de cotistas: 9,533

Dividend Yield:
14.13%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
11/01/2021	19/01/2021	0.96	Dezembro/2020

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/12/2020.

² Considerando o valor das cotas da primeira emissão fixas em R\$ 100.00 e da 3ª emissão fixas em R\$ 79.00.

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.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário Macro

São tantas dúvidas deixadas pela pandemia sobre o futuro de setores, empresas e economias que só os mercados fornecem respostas. E o que se lê deles nesse fim de Dezembro?

Em primeiro lugar, que não se esperam crises financeiras, quebradeiras nem ameaças existenciais aos investimentos: as ações ao redor do mundo continuam subindo (+8% nos Estados Unidos, +5% na Alemanha, +7% no Japão e +3% na China) e os “spreads” de risco de crédito dos títulos corporativos continuam se normalizando – o título corporativo BBB médio americano está pagando 1,8% acima do Tesouro, o mesmo que em final de 2018.

Em segundo lugar, a pandemia permitirá a várias economias ao redor do mundo prolongar a experiência com juros reais negativos: a taxa do Tesouro americano de dez anos fechou Dezembro a 0,70% e os juros reais de dez anos se mantiveram abaixo de -1% ao ano (o dólar, cumprindo a tradição, caiu 1,3% contra seus pares). Em terceiro lugar, a volta ao normal não será igual para todos: países emergentes, além do risco biológico, correm riscos econômicos e institucionais.

Que a pandemia fortaleceria teses de coordenação central da economia e gasto público já era esperado por qualquer um, de Lula a Bolsonaro. A diferença é que enquanto Lula torcia por isso, Bolsonaro o temia – e a novidade é que tal temor não foi suficiente para afastá-lo desse rumo, ainda mais quando pesquisas mostram que quanto menos austeridade, mais popularidade.

Não é por outro motivo que o real brasileiro é a moeda mais fraca do mundo nesse momento: com perda de 28% do seu valor frente ao dólar no ano (1/3 frente ao euro), 5,2% apenas no último mês, em resposta à saída de membros da equipe econômica, logo tarjada pela imprensa como “debandada”, e à dura realidade, que vem caindo em conta-gotas, sobre o estado do déficit e da dívida pública. O vice-campeonato de desvalorização cambial é disputado pelo peso da Argentina e pela lira da Turquia, países que hoje vivem com inflação e juros de dois dígitos.

A “debandada” animou as correntes que querem Paulo Guedes ou fora do governo ou mutado em uma versão dócil para com as necessidades políticas. Isso afetou os mercados além do dólar: o Ibovespa caiu 3,4% no mês, na contramão da classe de ativos mundial. Os juros reais de dez anos interromperam sua trajetória de queda e subiram 0,3% para 3,3%. Até os juros nominais para 2022 sentiram o baque, fechando 0,2% acima do mês anterior, a 2,84%. O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 2,2%, sua primeira divergência importante das classes de ativos de ações e de renda fixa, refletindo uma nova percepção de segurança dos ativos reais.

O Banco Central continua resistindo na Custer Hill, baixando juros e vendendo reservas cambiais como se fosse o banco central de uma economia liberal. Mas, caso o futuro do país não seja um fiscal equilibrado e fluxos internacionais de capitais livres (nas duas direções), mais vale o teorema de Dilma-Mantega: aproprie-se das reservas para quando elas terão que pagar o gasto público; dê ao mercado aqueles “swaps” que podem ser desfeitos com uma canetada; e proteja a reputação brasileira de paraíso dos rentistas.

Mercado de FIIs

Apesar da boa performance de dezembro, o mercado de FII continua pressionado pelo alto volume de novas ofertas. A indústria ganha novos investidores todo mês, mas parece não ser suficiente para absorver este volume. A pressão no mercado secundário é quase sempre vendedora e mesmo assim boa parte das emissões tem sido bem sucedidas. Diante deste cenário, o IFIX foi a classe de ativo que mais decepcionou em 2020 e estamos próximos a máxima histórica de prêmio de risco sobre o juro real de longo prazo. Isto nos dá bastante confiança de que teremos um bom ano. Somado a isto, entendemos que os imóveis detidos pelos FII performaram acima das expectativas em 2020. O aumento da vacância e inadimplência foi bem menor que o esperado em função da pandemia e boa parte dos fundos continuaram a distribuir dividendos muito próximos aos patamares de antes. Foi um bom teste para a resiliência dos imóveis.

Comentário sobre a performance no mês e ano

O Fundo teve uma boa performance no mês de dezembro, inclusive comparado ao IFIX. Os destaques positivos foram os segmentos de logística e agronegócio. Além de ter sido um mês de correção dos mercados, o fundo se beneficiou da forte alta do FII de logística da Guardian Capital (GALG11) integralizado em outubro via Oferta ICVM 476. O ativo é composto por cinco imóveis, distribuídos em três estados, com zero vacância e 100% dos contratos atípicos e foi adquirido a *cap rates* próximos a 9,0%. Outro destaque positivo foi a alta de mais de 8% do FII Quasar Agro (QAGR11). O mercado reagiu positivamente ao pedido de AGE para deliberar sobre a amortização de parte do caixa do fundo.

Encerramos o primeiro ano do fundo com uma performance bastante positiva. A cota patrimonial ajustada (ex-custos de emissão, dividendos e impostos pagos) **rendeu 1.42% vs -10.24% do IFIX**, um retorno excedente bastante expressivo para apenas um ano. Atribuímos esta performance a 3 fatores principais: i) a escala que a Capitânia tem para fomentar emissões exclusivas. Hoje, acima de 50% do PL é advindo de ofertas exclusivas e/ou *club deals*; ii) ativismo nas posições detidas, como GRLV e QAGR por exemplo e iii) o correto posicionamento no agravamento da crise, privilegiando fundos com contratos atípicos de longo prazo com bons locatários. A seguir detalharemos os 2 principais desembolsos no mês de dezembro para exemplificar nossa tese.

COMENTÁRIO DO GESTOR

FII HSI Renda Urbana (HSRE11)

Destaques: O FII HSI Renda Urbana foi desembolsado por investidores profissionais da HSI com um percentual de dívida. Em novembro de 2020, o fundo tentou fazer uma emissão pulverizada ao varejo com o objetivo de quitar a dívida existente. A captação não teve sucesso e a Capitânia negociou o *deal* inteiro diretamente com HSI, a termos e condições mais atrativos do que o originalmente proposto na oferta pública. Atualmente, o fundo é formado por 24 lojas locadas majoritariamente para a C&A espalhadas pelo Brasil e não possui nenhum tipo de alavancagem. Todos os contratos de locação são típicos com um prazo médio de 8 anos e os ativos são essenciais para a operação da C&A no Brasil. Além disso, cerca de 57% da ABL do fundo está dentro de shopping centers e foram adquiridos por preços inferiores aos praticados no mercado. O fundo permanece sob a gestão da HSI. Atualmente o passivo é composto por investidores institucionais e o objetivo é pulverizá-lo e aumentar a liquidez do FII no mercado secundário.

Ativo:



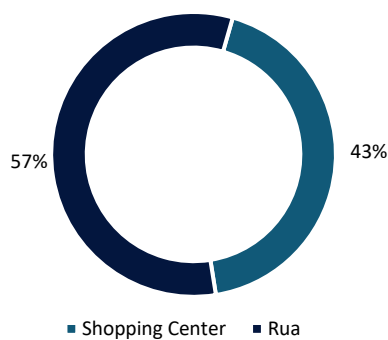
Aquisição de 24 lojas majoritariamente locadas a C&A (uma das principais varejistas do mundo), das quais 96% estão localizadas nas principais regiões metropolitanas do país e 46% da receita contratada está dentro de shoppings centers.

Shopping **15**
Receitas **46%**

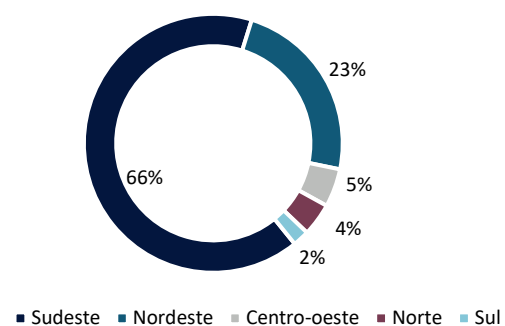
Rua **14**
Receitas **54%**

Principais Indicadores:

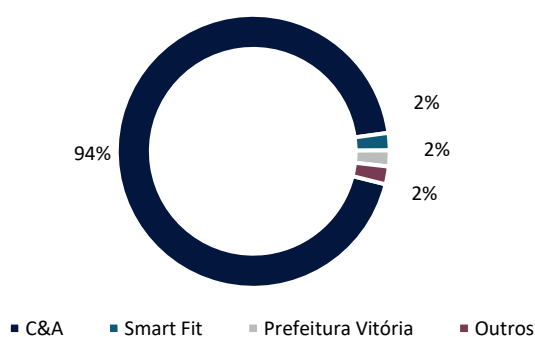
Tipologia das Lojas (por ABL)



Receita por Localização

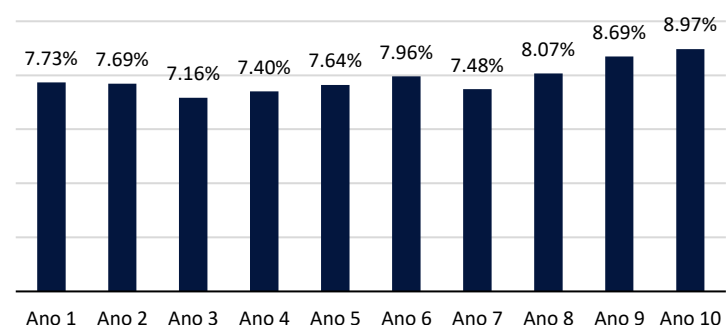


Receita por Locatário



Viabilidade:

Dividend Yield



Tese de Investimentos: Dado o tamanho e a experiência da Capitânia, a gestora conseguiu negociar o *deal* diretamente com o vendedor, sem custos de intermediação e a preços mais atrativos do que o oferecido na oferta ICVM 400. O passivo do fundo é composto por investidores institucionais que estão alinhados em pulverizar o fundo sem forçar o preço no mercado. Além disso, o risco C&A e o *dividend yield* do FII são muito favoráveis quando comparados aos outros fundos do segmento, o que representa uma relação de risco e retorno extremamente atrativa. O carregamento do FII é alto e há um potencial ganho de capital de horizonte de curto-médio prazo. Atualmente, o HSRE é a segunda maior posição dos veículos da Capitânia e do CPPF11, representando cerca de 9,5% de ambos os PLs.

Projeção Capitânia: HSRE deveria negociar a patamares próximos de um *dy* de 6,5% a.a., o que, com base em nossas projeções, representa um potencial **ganho de capital de 15%**. Vide a tabela de sensibilidade.

Cotação	87.3	90.6	94.0	97.4	100.8
Dividend Yield	7.5%	7.2%	7.0%	6.7%	6.5%
Ganho de Capital	0.0%	3.9%	7.7%	11.6%	15.4%

Fonte: Hemisfério Sul Investimentos e Capitânia

COMENTÁRIO DO GESTOR

FII Guardian Logística (GALG11)

Destaques: O FII Guardian Logística (GALG11) foi constituído em outubro de 2020 por investidores profissionais. Os detentores dos ativos integralizaram os seus imóveis no fundo e o restante dos investidores aportaram capital. A Capitânia foi um dos principais investidores. Atualmente, o fundo possui seis ativos logísticos totalmente locados e com contratos atípicos, com prazo médio de duração acima de 8 anos. Os locatários são grandes empresas com bom risco de crédito. O fundo possui dívidas em alguns ativos, mas o fluxo de pagamento é casado com o pagamento dos aluguéis, logo o risco de solvência é mitigado. Além disso, as dívidas foram emitidas a taxas inferiores aos *cap rates* de aquisição, resultando em um retorno aos cotistas mais atrativo. A Guardian Capital é a consultora imobiliária do Fundo com origem em um grupo familiar com mais de cinquenta anos de tradição no setor imobiliário.

Principais Ativos:



Souza Cruz

Aquisição da área onde se encontra o complexo logístico, laboratório de pesquisa e desenvolvimento de produtos e escritórios da Souza Cruz no Rio Grande do Sul.



Air Liquide

Aquisição de dois imóveis em Canoas/RS e em São José dos Campos/SP locados para a Air Liquide via contratos atípicos. Ambos são complexos que envolvem galpões e escritórios.



CD BRF Visa

Aquisição de um complexo logístico locado para a BRF via contrato atípico. A área possui galpão refrigerado e escritório. Localizado em Vitória de Santo Antão/PE.

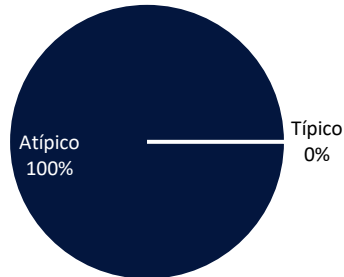


CD BRF

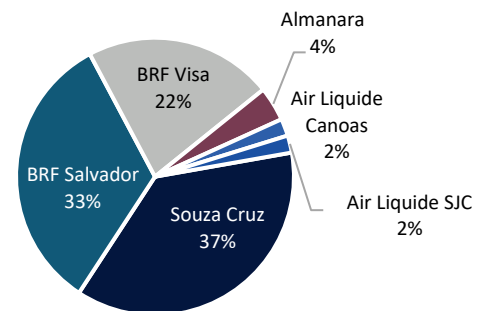
Aquisição de um complexo logístico locado para a BRF via contrato atípico. A área possui galpão refrigerado, escritório, utilidades e estacionamento. Localizado em Salvador/BA.

Principais Indicadores:

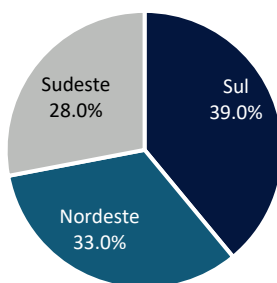
Tipologia dos Contratos



Receita por Imóvel

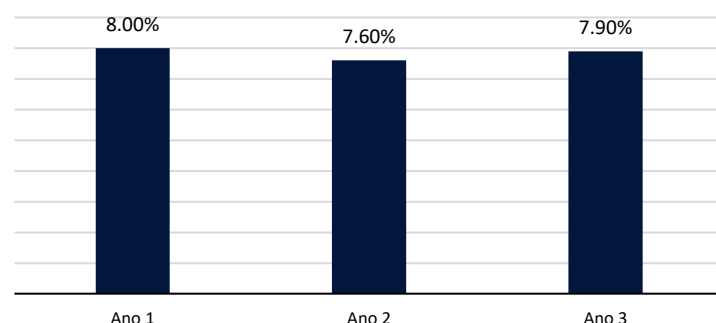


Receita por Região



Viabilidade:

Dividend Yield



Tese de Investimentos: Dado o tamanho e a experiência da Capitânia, a gestora conseguiu participar da ancoragem inicial do fundo, o que fez com que os veículos da casa entrassem no fundo em um preço unitário por cota significativamente inferior ao que foi oferecido a outras gestoras e ao varejo. Além disso, a Capitânia participou ativamente nas precificações dos ativos, das dívidas e do fundo de maneira a maximizar o valor aos acionistas. O fundo negocia a múltiplos muito atrativos quando comparados aos *peers* do segmento logístico, o que representa um carregamento elevado e um potencial ganho de capital no curto-médio prazo. Adicionalmente, o fundo possui locatários renomados, ativos bem localizados e 100% dos contratos atípicos. O GALG é a maior posição do CPFF11.

Projeção Capitânia: : GALG deveria negociar a patamares próximos de um *dy* de 7% a.a., o que, com base em nossas projeções, representa um potencial **ganho de capital de 14%**. Vide a tabela de sensibilidade.

Cotação	115.0	119.1	123.2	127.3	131.4
Dividend Yield	8.0%	7.8%	7.5%	7.3%	7.0%
Ganho de Capital	0.0%	3.6%	7.1%	10.7%	14.3%

Fonte: Guardian Capital e Capitânia

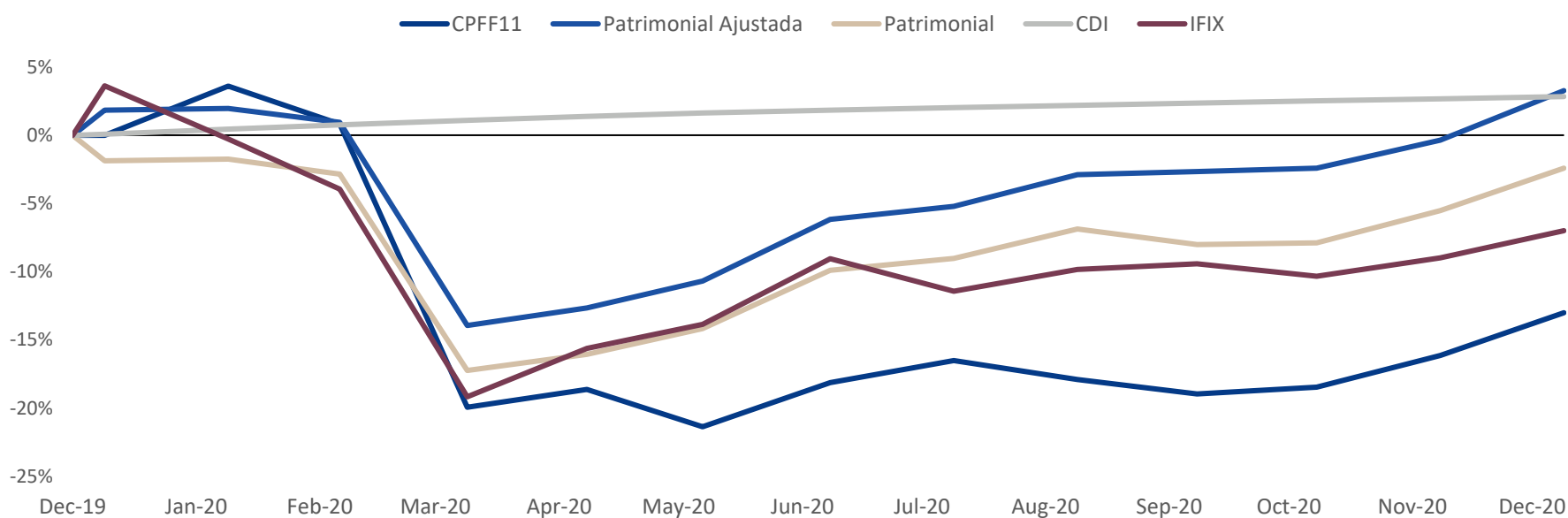
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) Compra de R\$ 32,5MM do FII HSI Renda Imobiliária (HSRE11), IPO do fundo de renda urbana da Hemisfério Sul Investimentos (ICVM 476);
- (ii) Compra de R\$ 6,0MM do FII NewPort Logístico (NEWL11), fundo de logística da NewPort Real Estate, adquirido no mercado secundário;
- (iii) Compra de R\$ 2,8MM do FII HSI Logístico (HSLG11), IPO do fundo de logística da Hemisfério Sul Investimentos (ICVM 400);
- (iii) Compra de R\$ 2,3MM do FII Tellus Properties (TEPP11), Follow On do fundo de lajes corporativas da Tellus (ICVM 476);
- (iv) Compra de R\$ 1,5MM do FII Estoque Residencial e Comercial RJ (ERCR11), IPO do fundo de estoque da Even (ICVM 476);
- (v) Venda de R\$ 17,1MM do fundo TRX Real Estate (TRXF11), posição adquirida na última emissão 476;
- (vi) Venda de R\$ 14,5MM do fundo BTG Logístico (BTLG11), posição adquirida na última emissão 476;
- (vii) Venda de R\$ 8,0MM do fundo Quasar Agro (QAGR11), posição adquirida no mercado secundário;
- (viii) Venda de R\$ 8,0MM do fundo BC Fund (BRCR11), posição adquirida na última emissão 476.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em dezembro foi equivalente a +3.66% vs +2.19% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +3.28% vs -6.99% 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 -13.03% desde o início.

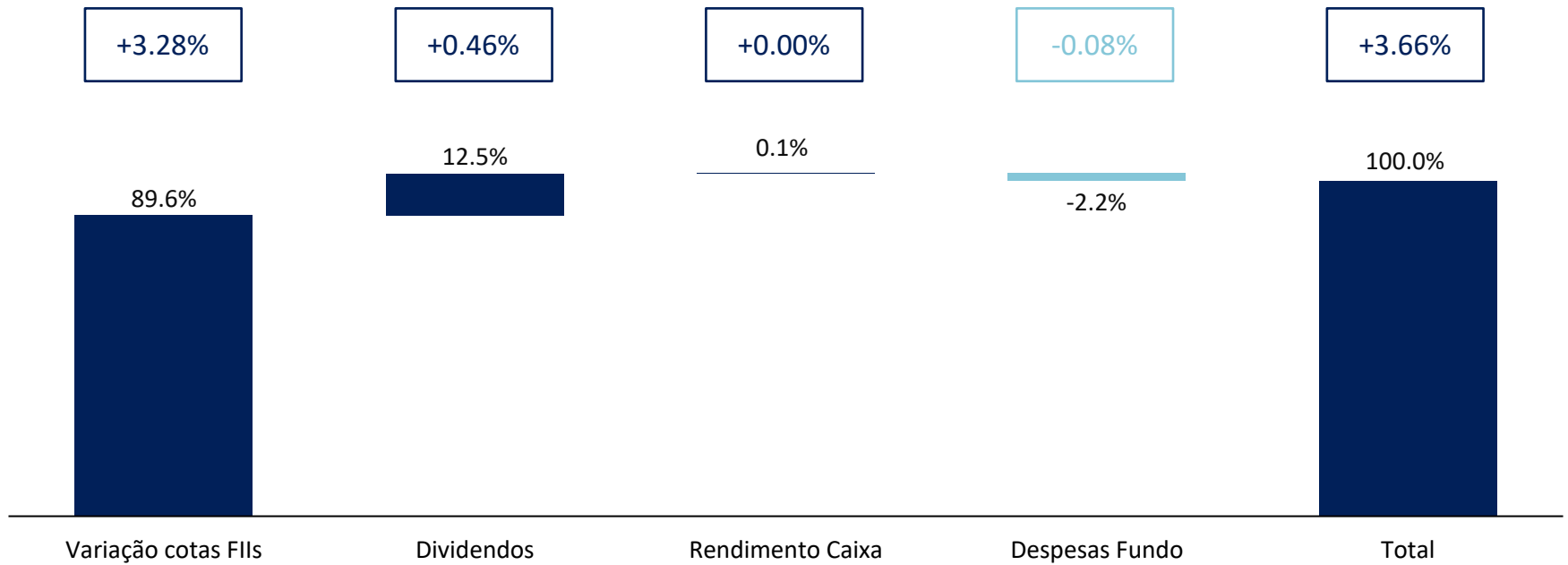


Informações Gerais	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	330,822,442	336,914,040	328,640,455	326,714,753	332,574,817	343,509,377	269,997,610	-
Valor de Mercado	321,835,713	314,722,663	308,682,531	308,364,630	314,802,139	323,862,337	259,952,462	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	0.96%	2.39%	-1.23%	0.14%	2.58%	3.28%	-0.55%	-2.41%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	1.02%	2.45%	0.23%	0.27%	2.09%	3.66%	1.42%	3.28%
Fundo no Período (Mercado) %	1.99%	-1.67%	-1.29%	0.60%	2.86%	3.72%	-13.03%	-13.03%
IFIX no Período %	-2.61%	1.79%	0.46%	-1.01%	1.51%	2.19%	-10.24%	-6.99%
CDI no Período %	0.19%	0.16%	0.16%	0.16%	0.15%	0.16%	2.76%	2.85%

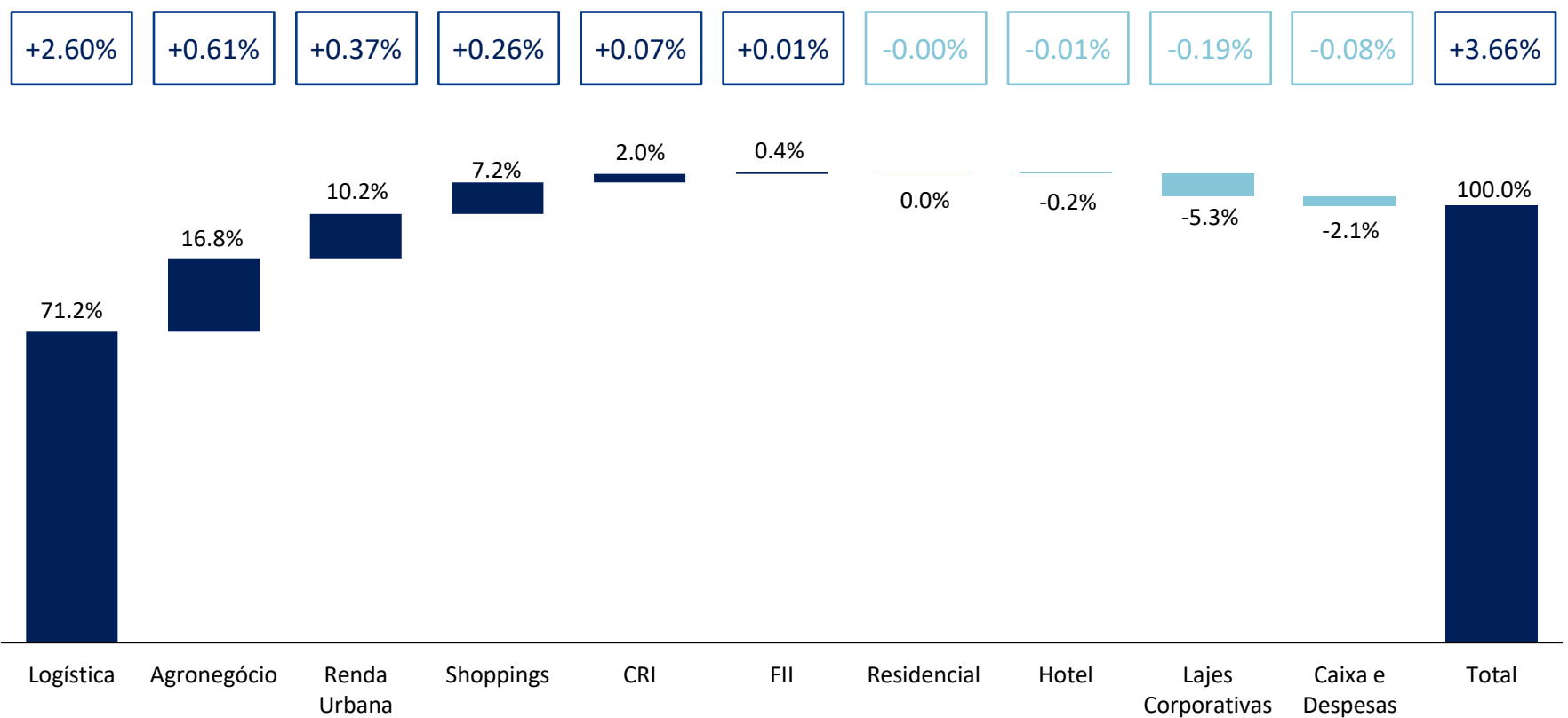
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Logística	Agronegócio	Renda Urbana	Shoppings	CRI	FII	Híbrido	Residencial	Hotel	Lajes Corporativas	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	18.83%	5.30%	24.27%	16.25%	3.71%	0.16%	0.43%	0.19%	0.73%	29.94%	0.19%	100.00%
Performance Ponderada	13.82%	11.57%	1.53%	1.62%	1.94%	8.46%	0.00%	-0.01%	-1.06%	-0.65%	-	-
Atribuição da Performance	2.60%	0.61%	0.37%	0.26%	0.07%	0.01%	0.00%	0.00%	-0.01%	-0.19%	-0.08%	3.66%

RENTABILIDADE

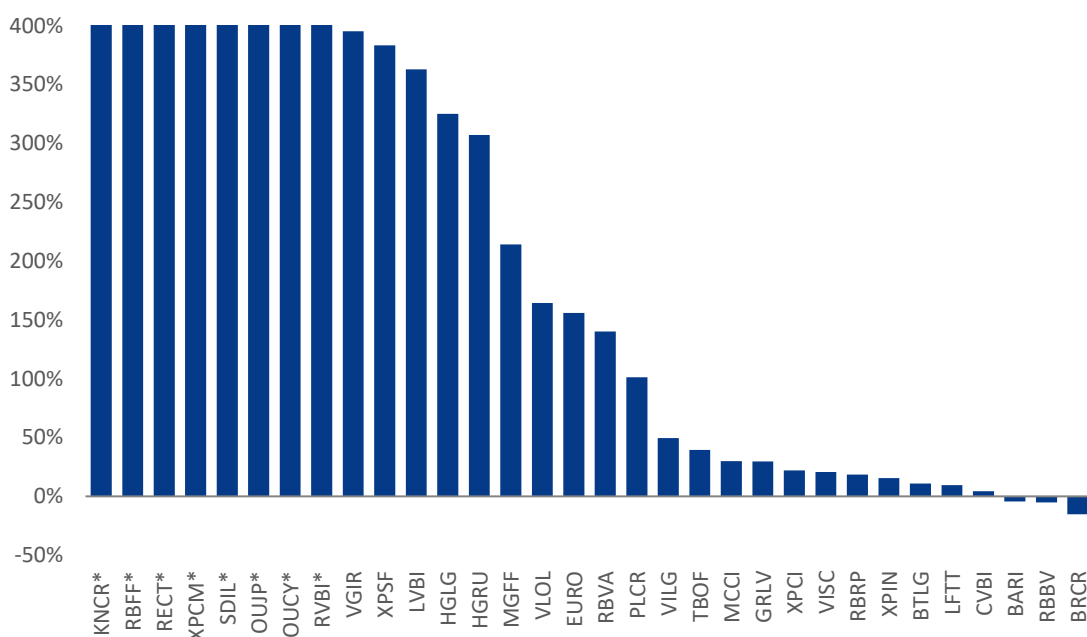
Abaixo fazemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR (Taxa Interna de Retorno) anualizada.

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.

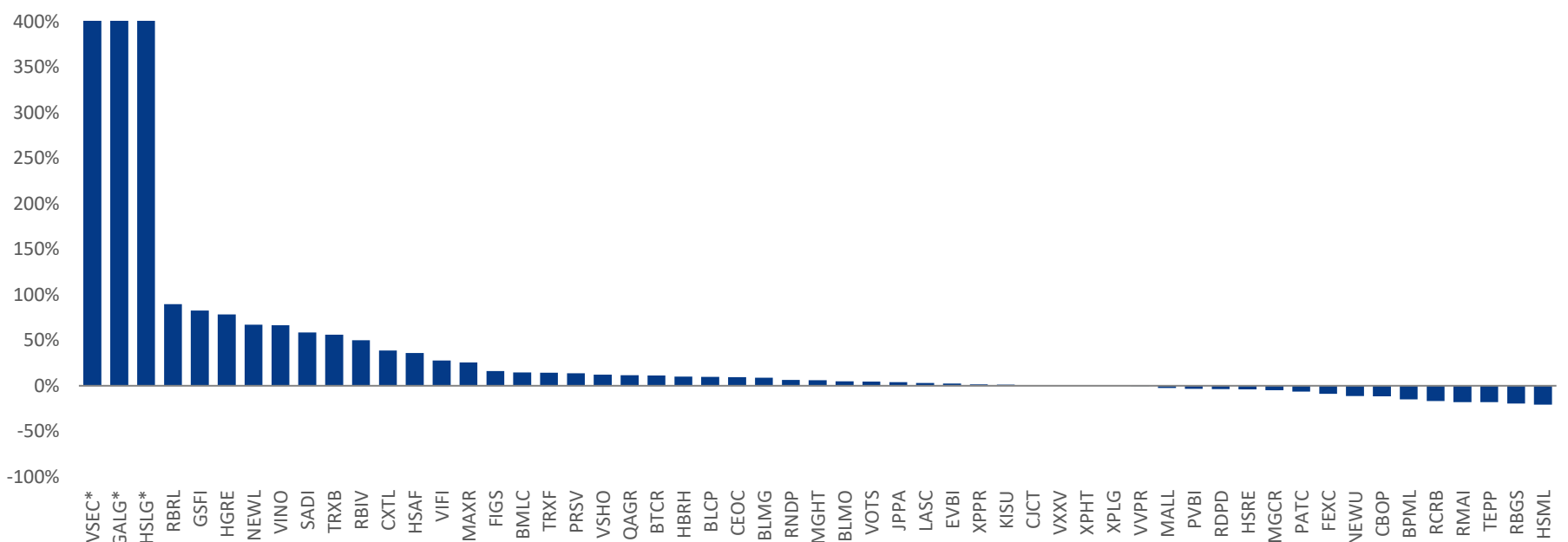
No gráfico “Posições Abertas”, calculamos a TIR das posições atuais da carteira, projetando qual seria a rentabilidade de cada investimento caso vendêssemos todas as cotas ao preço de fechamento do mês. Os ativos com o (“*”) depois do Ticker nos dois gráficos abaixo são de trades com taxas internas de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

RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA

POSIÇÕES ENCERRADAS



POSIÇÕES ABERTAS¹

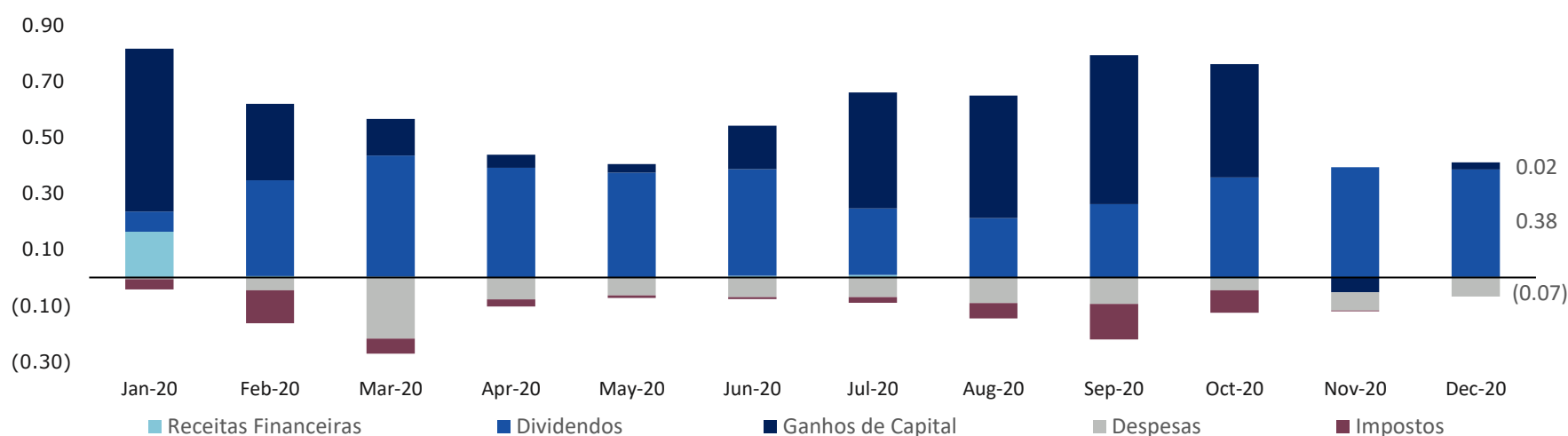


¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

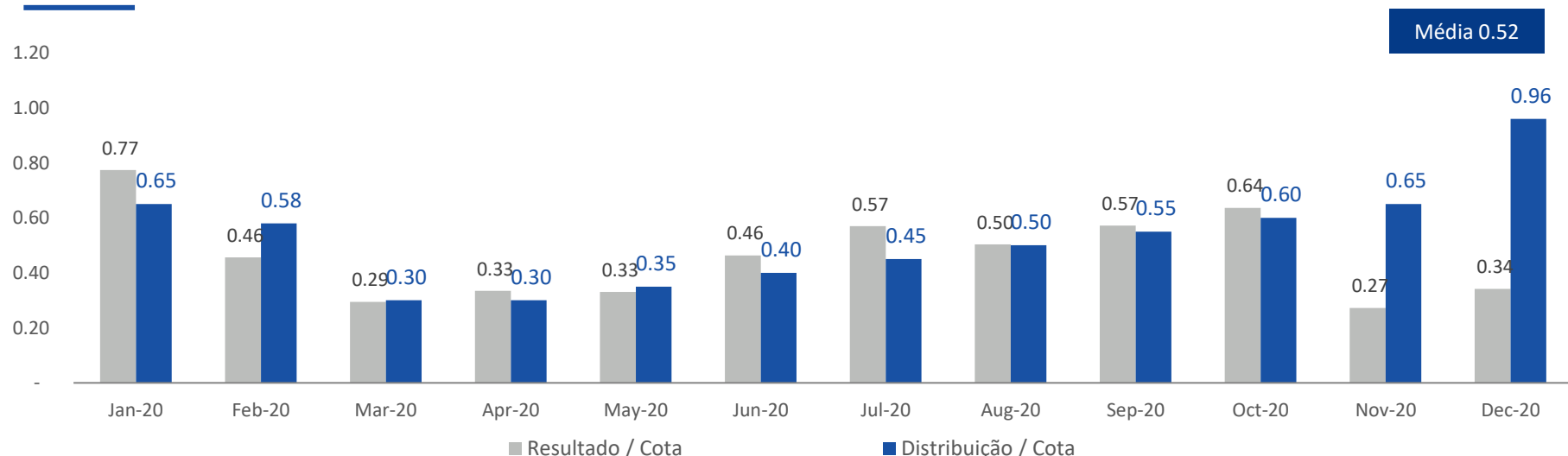
RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Acumulado
Receitas	2,623,949	2,580,681	3,150,780	3,011,810	1,351,602	1,631,142	22,505,357
Renda fixa	34,160	4,736	2,741	(16,495)	4,017	8,201	497,069
Dividendos FII	943,345	836,246	1,037,557	1,419,954	1,558,222	1,524,845	12,096,746
Ganhos de Capital FII	1,646,444	1,739,699	2,110,482	1,608,351	(210,637)	98,096	9,911,542
Despesas	(360,055)	(580,127)	(877,520)	(485,383)	(267,528)	(271,975)	(4,665,093)
Taxa de Administração	(43,893)	(67,419)	(144,566)	(53,829)	(51,364)	(53,829)	(581,194)
Taxa de Gestão	(119,007)	(207,227)	(195,158)	(202,365)	(196,599)	(202,365)	(1,691,687)
Impostos	(81,101)	(216,371)	(501,085)	(321,470)	(10,461)	-	(1,738,977)
Outras despesas	(116,053)	(89,110)	(36,711)	92,281	(9,103)	(15,782)	(653,236)
Resultado	2,263,894	2,000,554	2,273,260	2,526,427	1,084,074	1,359,167	17,840,264
Resultado / Cota	0.57	0.50	0.57	0.64	0.27	0.34	5.53
Dividendo	-	-	2,185,574	2,384,263	2,582,951	3,814,820	17,269,462
Dividendo / Cota	-	-	0.55	0.60	0.65	0.96	5.34
Amortização	1,788,197	1,986,886	-	-	-	-	3,775,082
Amortização / Cota	0.45	0.50	-	-	-	-	0.95
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	6.70%	7.58%	8.50%	9.28%	9.85%	14.31%	7.72%
Dividend Yield a.a. (cota 1ª emissão)	5.40%	6.00%	6.60%	7.20%	7.80%	11.52%	6.29%
Dividend Yield a.a. (cota 3ª emissão)	-	-	8.35%	9.11%	9.87%	14.58%	9.39%
Resultado Acumulado	2,294,928	4,295,482	4,383,168	4,525,333	3,026,456	570,803	570,803
Resultado Acumulado / Cota	0.58	1.79	1.10	1.14	0.76	0.14	0.14

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES¹



¹ Julho e Agosto as distribuições foram via amortização.

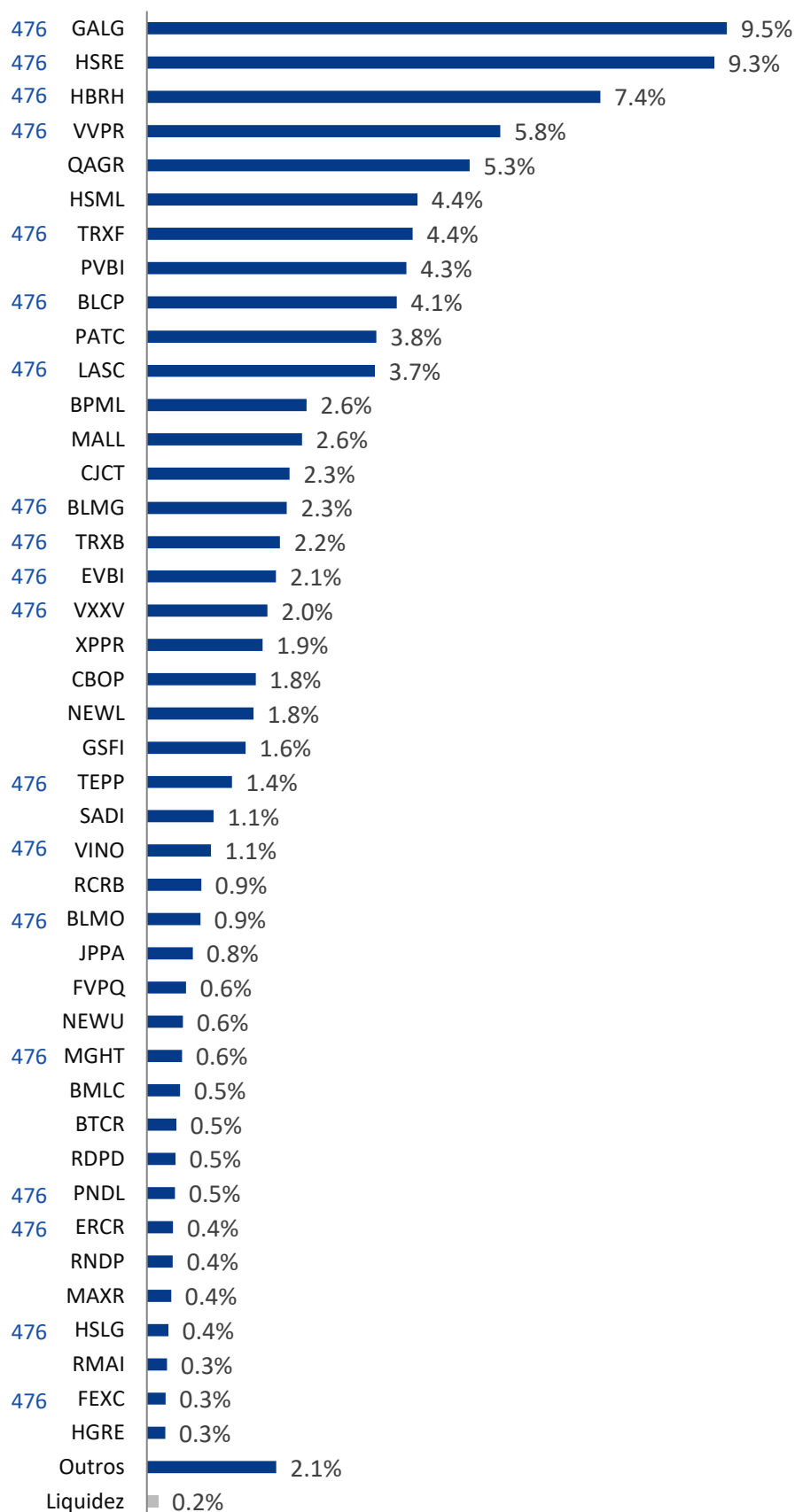
CARTEIRA ATUAL

A carteira do fundo conta com 64 papéis, uma concentração de 71.9% nas quinze maiores posições, estável 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 31/12/2020

ICVM 476

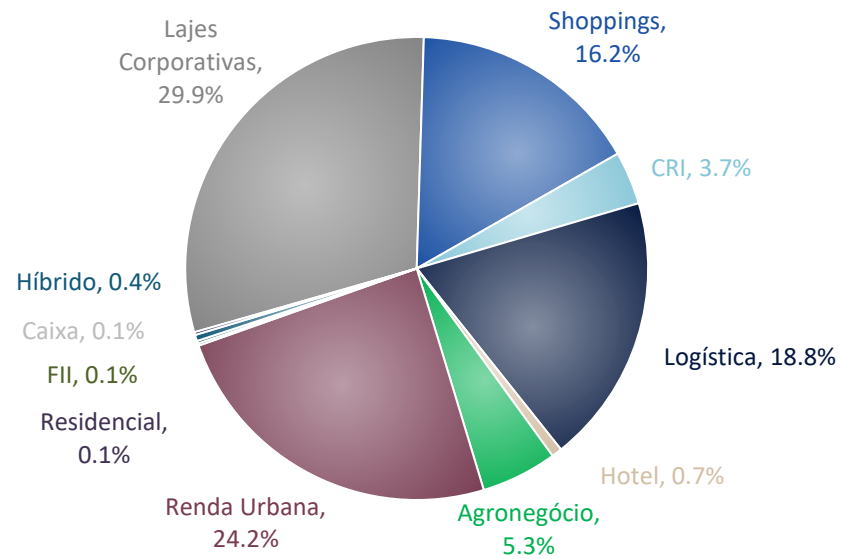
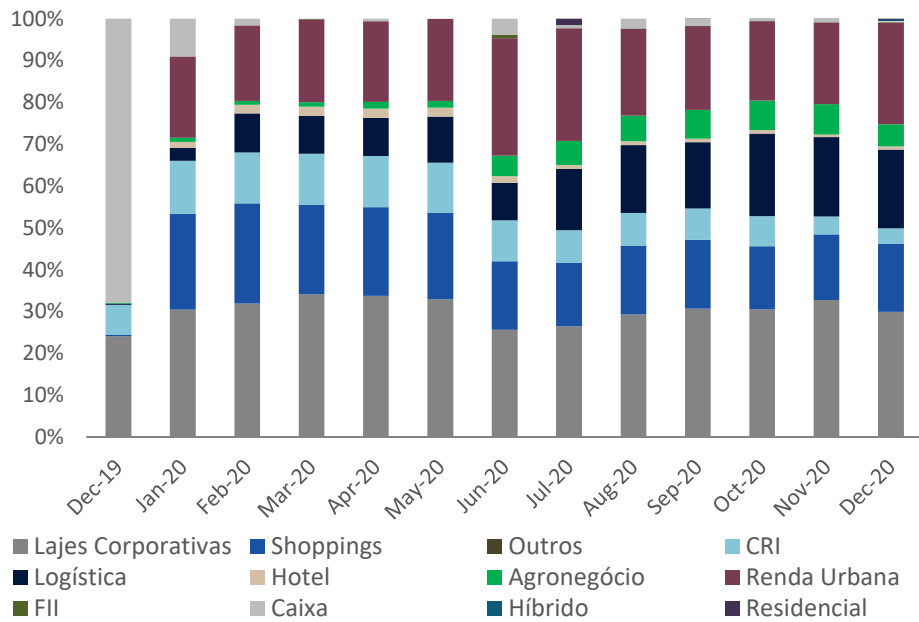


(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

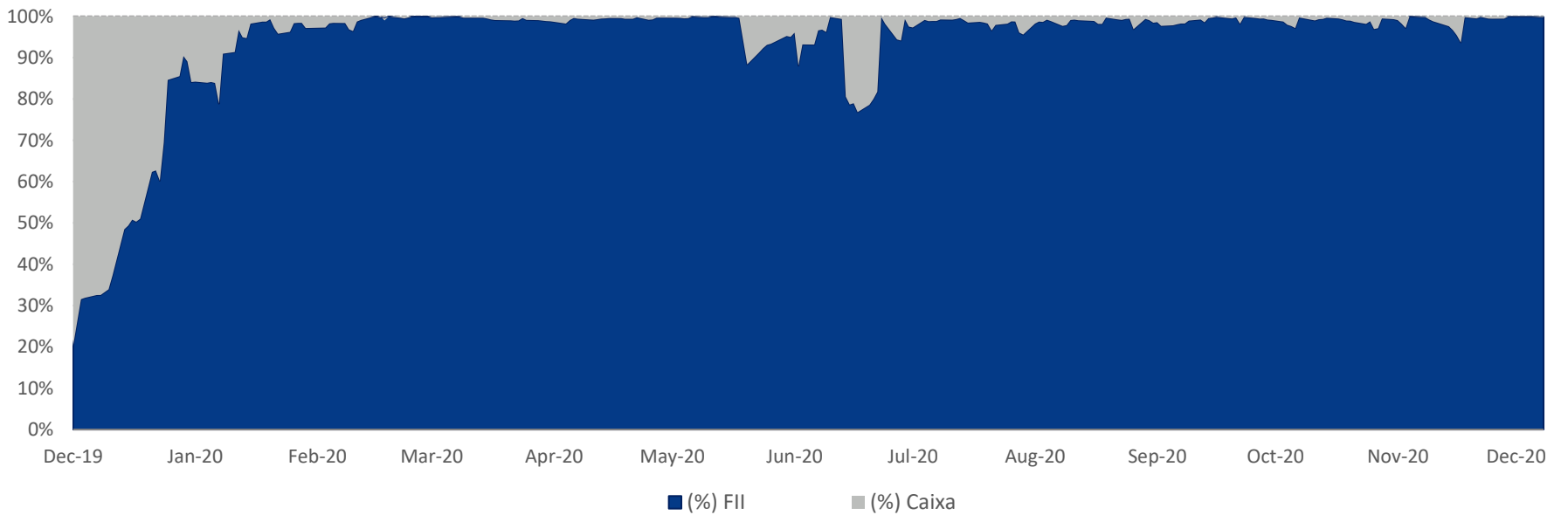
40.8%	- GALG
22.9%	- HSRE
53.5%	- HBRH
60.2%	- VVPR
18.2%	- QAGR
3.5%	- HSML
38.5%	- TRXF
1.6%	- PVBI
55.0%	- BLCP
17.5%	- PATC
45.2%	- LASC
9.7%	- BPML
3.8%	- MALL
20.2%	- CJCT
21.0%	- BLMG
40.1%	- TRXB
27.1%	- EVBI
84.1%	- VXXV
5.5%	- XPPR
5.9%	- CBOP
80.3%	- NEWL
9.2%	- GSFI
5.4%	- TEPP
7.7%	- SADI
2.4%	- VINO
0.8%	- RCRB
9.9%	- BLMO
41.5%	- JPPA
1.8%	- FVPQ
55.0%	- NEWU
18.0%	- MGHT
18.9%	- BMLC
5.7%	- BTCR
22.6%	- RDPD
43.0%	- PNDL
37.5%	- ERCR
33.5%	- RNDP
9.3%	- MAXR
0.9%	- HSLG
9.4%	- RMAI
5.8%	- FEXC
0.3%	- HGRE
--	--
--	--

ALOCAÇÃO

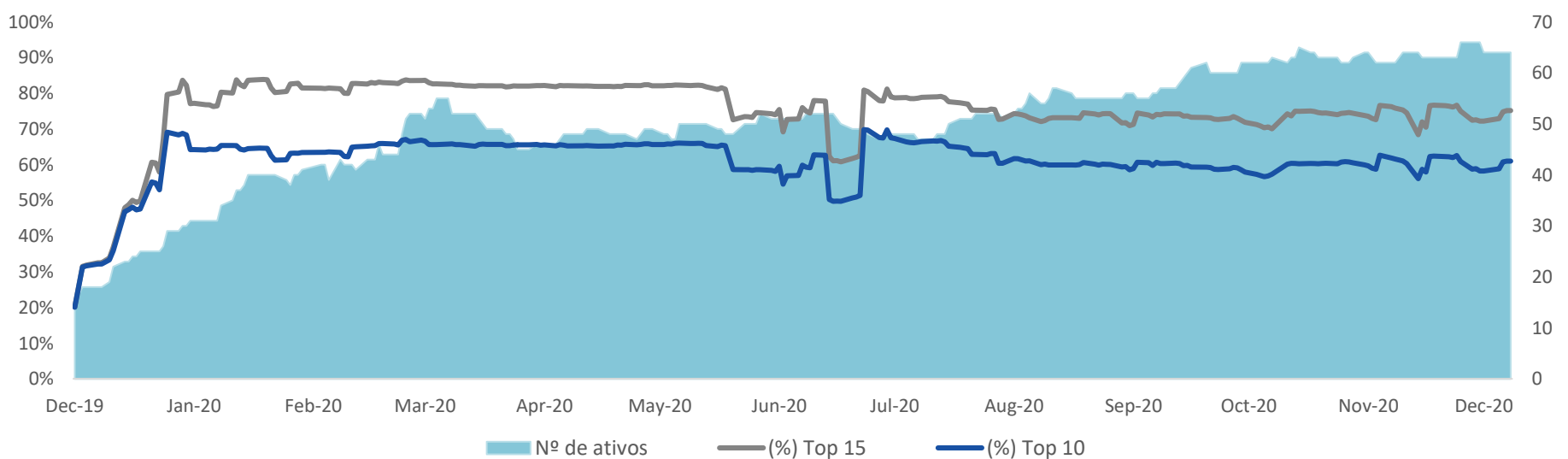
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO

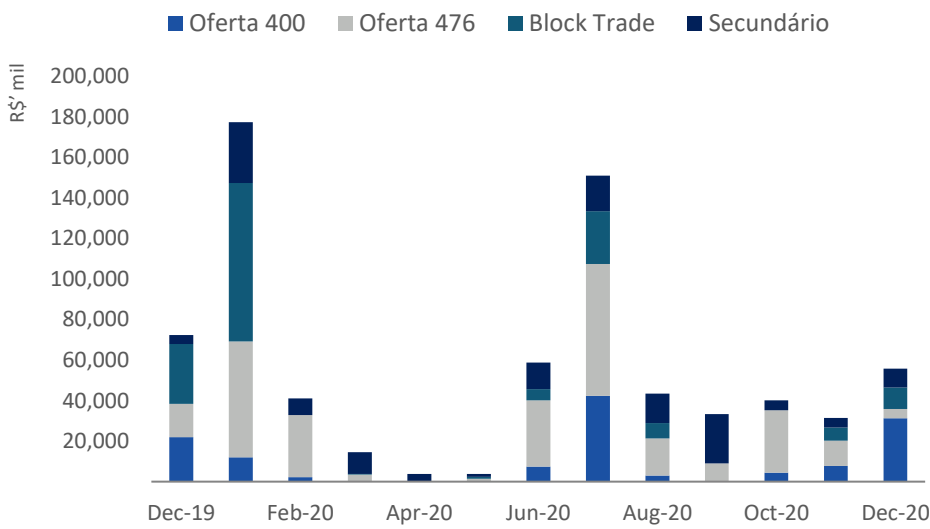


EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA

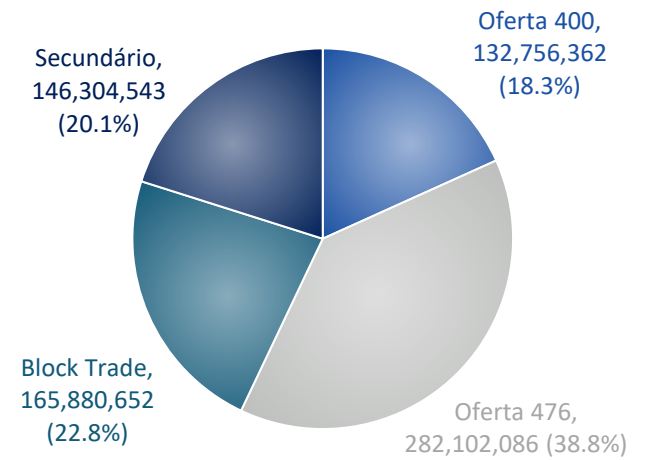


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

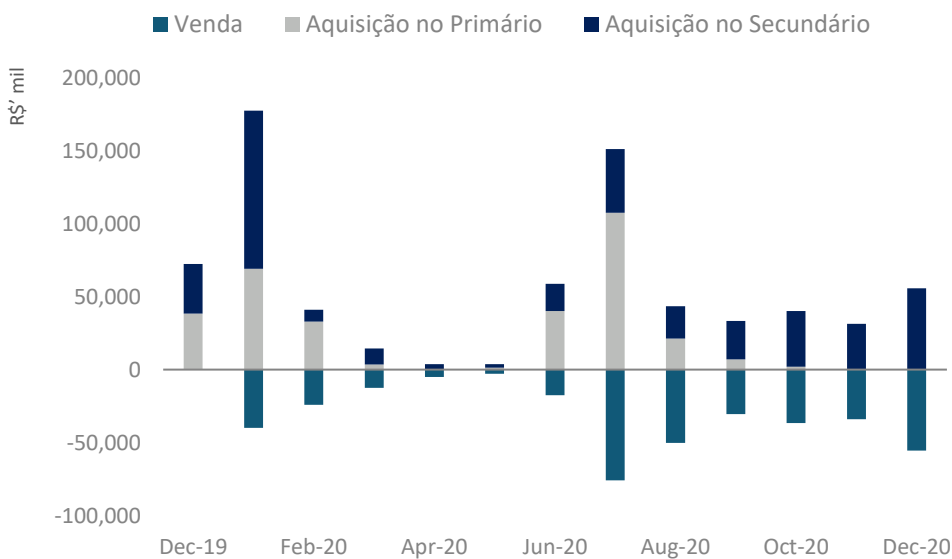
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



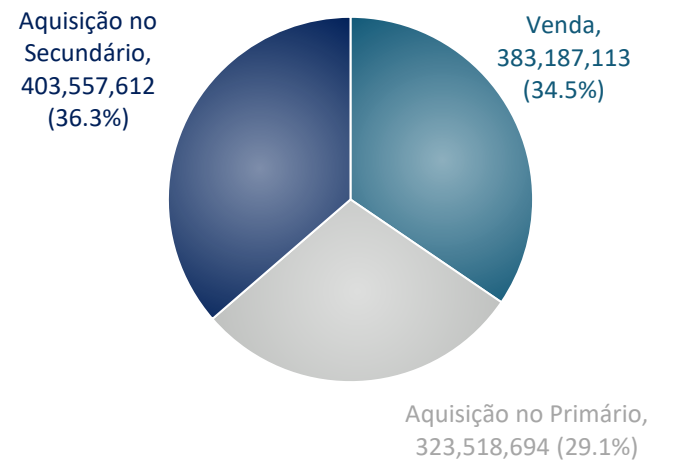
ACUMULADO



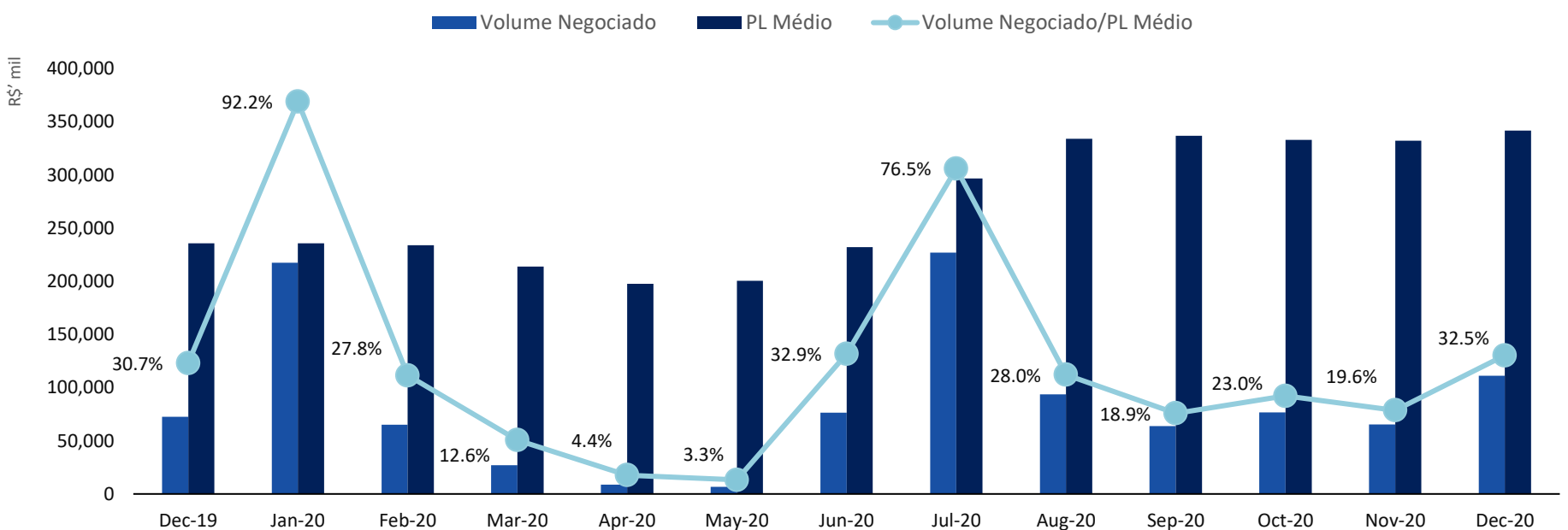
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

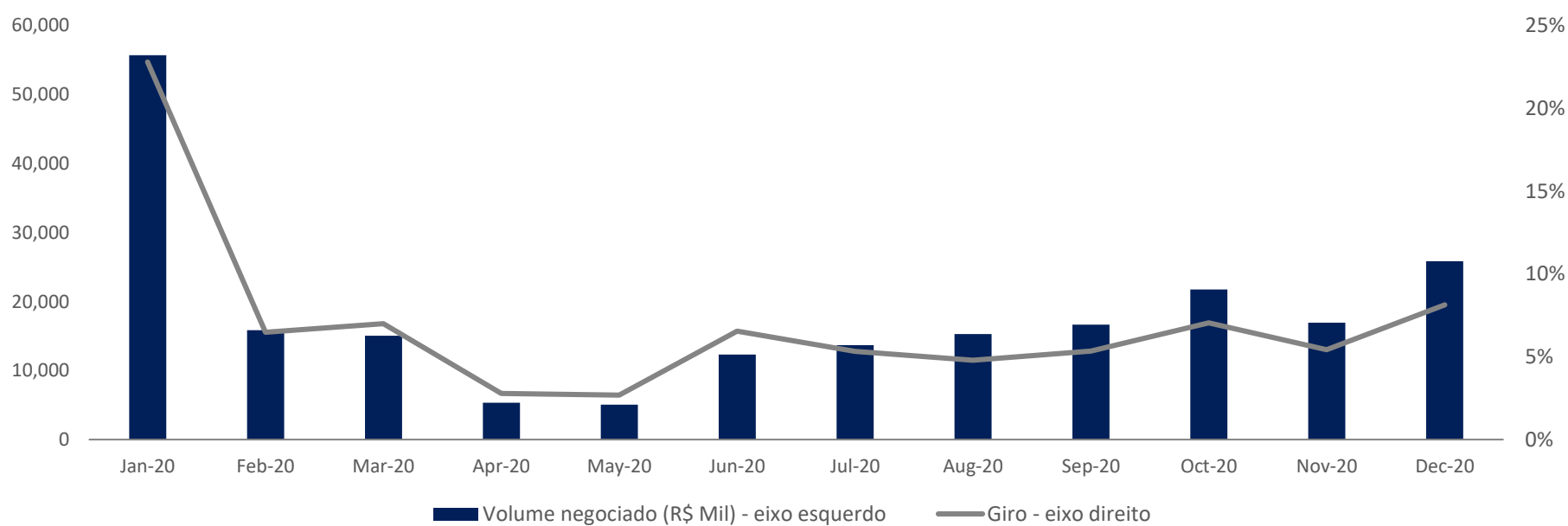


CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

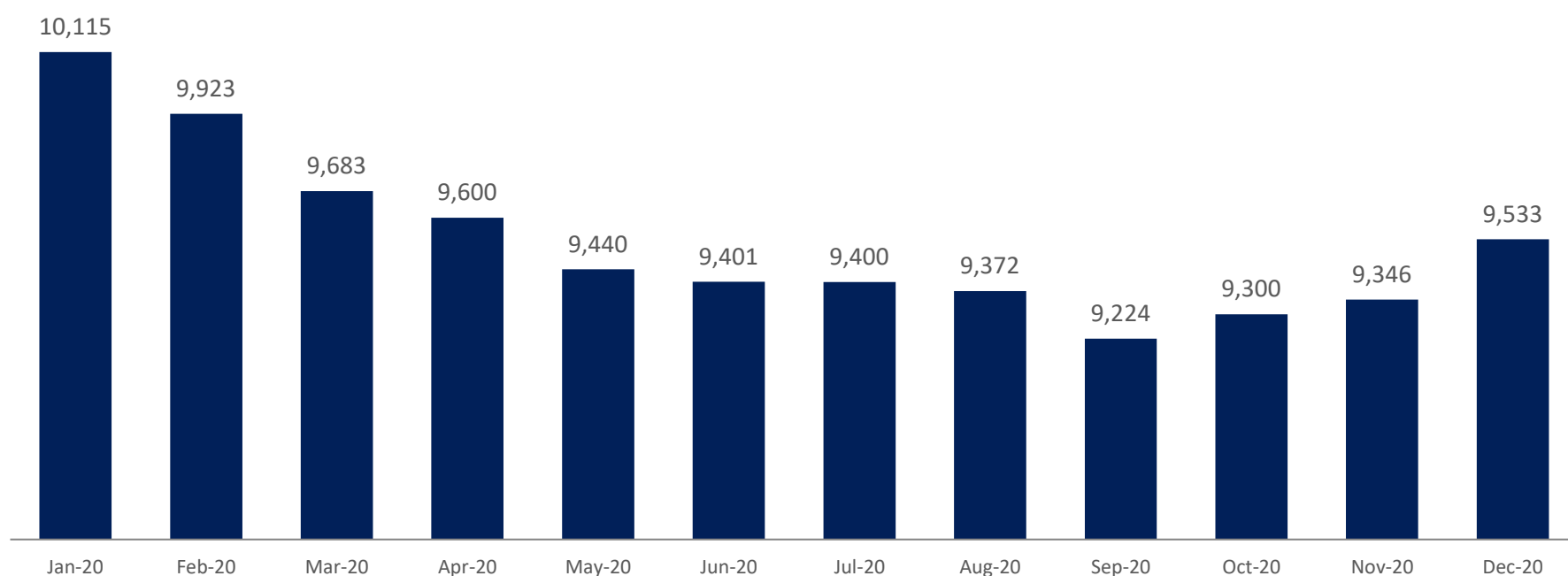
No mês de dezembro foram negociadas 324,575 cotas, sendo 16,534 negócios, com volume de R\$ 25,851,447, o que representa uma média diária de R\$ 1,292,572. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de dezembro com 9,533 cotistas, leve aumento em relação ao mês anterior.

	Sep-20	Out-20	Nov-20	Dec-20	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 16,679.1	R\$ 21,762.2	R\$ 16,929.4	R\$ 25,851.4	R\$ 219,524.4
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 794.2	R\$ 1,036.3	R\$ 845.5	R\$ 1,292.6	R\$ 874.7
Giro (%)	5.4%	7.1%	5.4%	8.1%	7.0%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 308,682.5	R\$ 308,364.6	R\$ 314,802.1	R\$ 319,888.6	R\$ 261,284.0

MERCADO SECUNDÁRIO

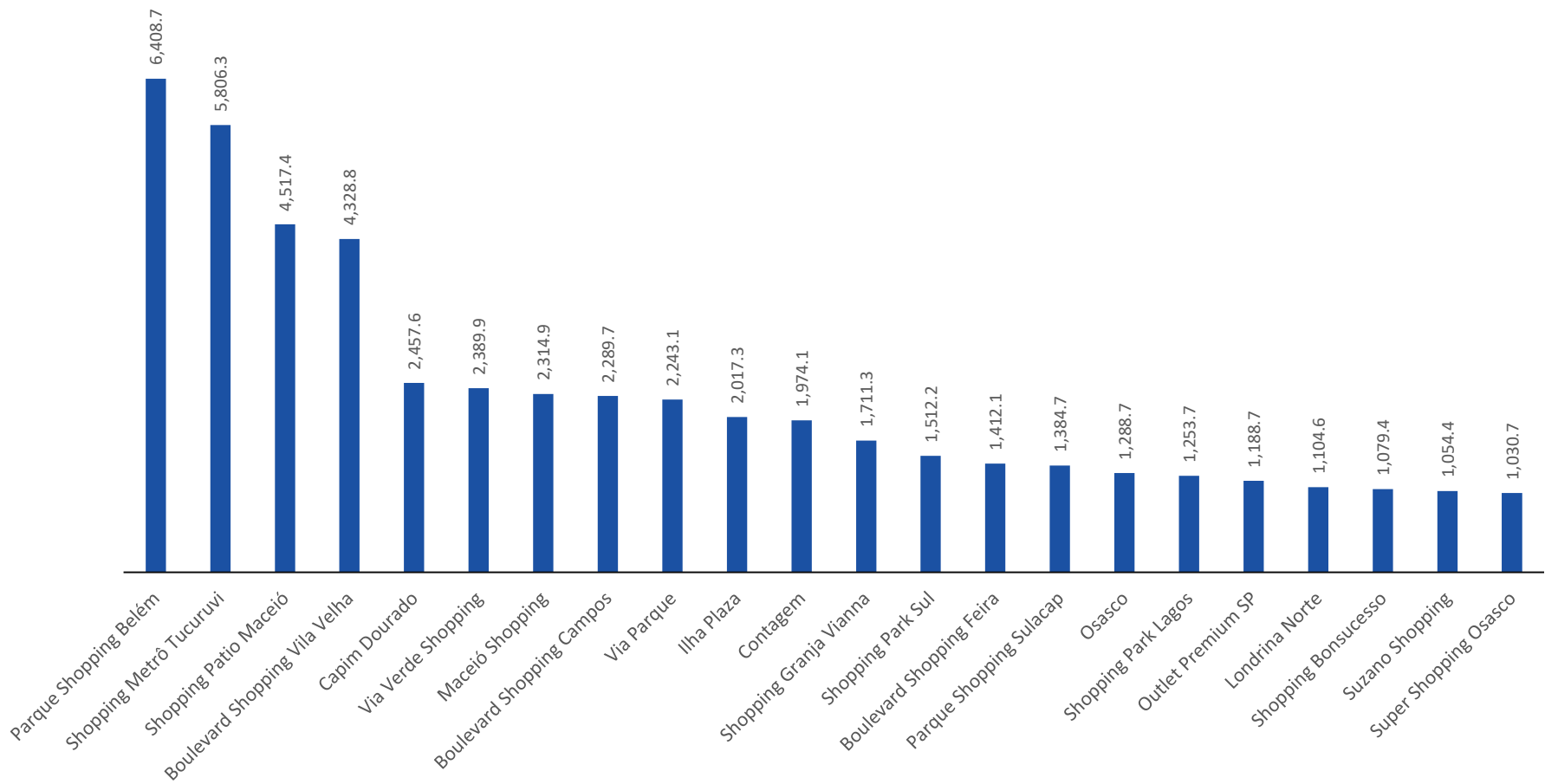


NÚMERO DE COTISTAS

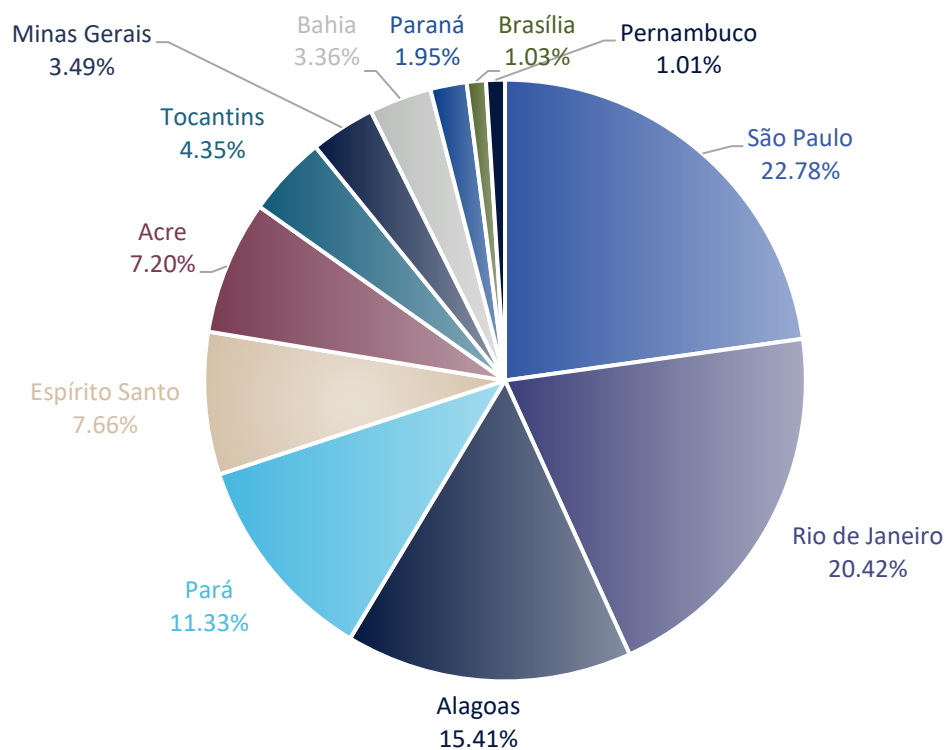


ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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 percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui de cada imóvel em R\$. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de shoppings (em R\$ Mil).



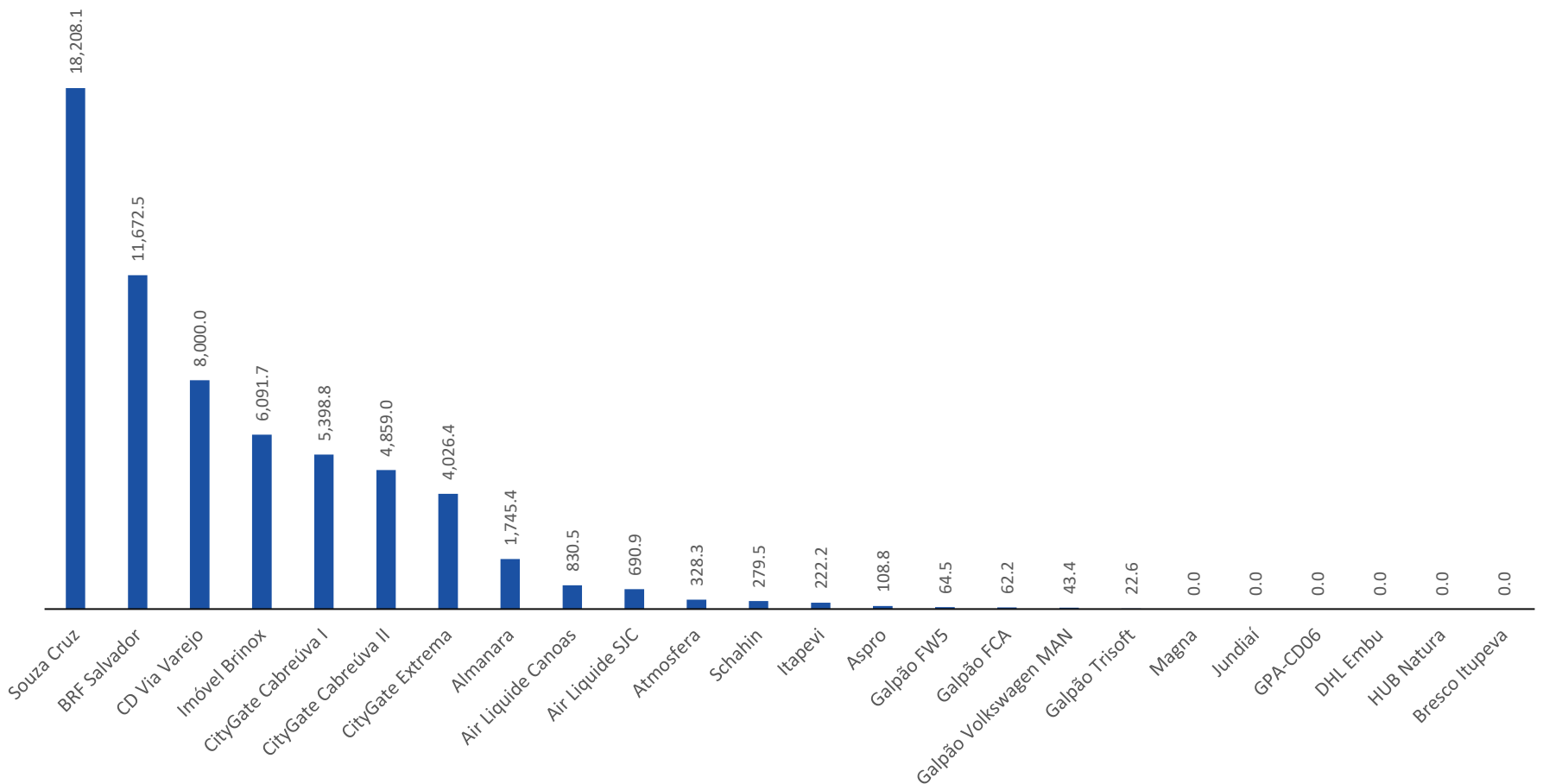
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



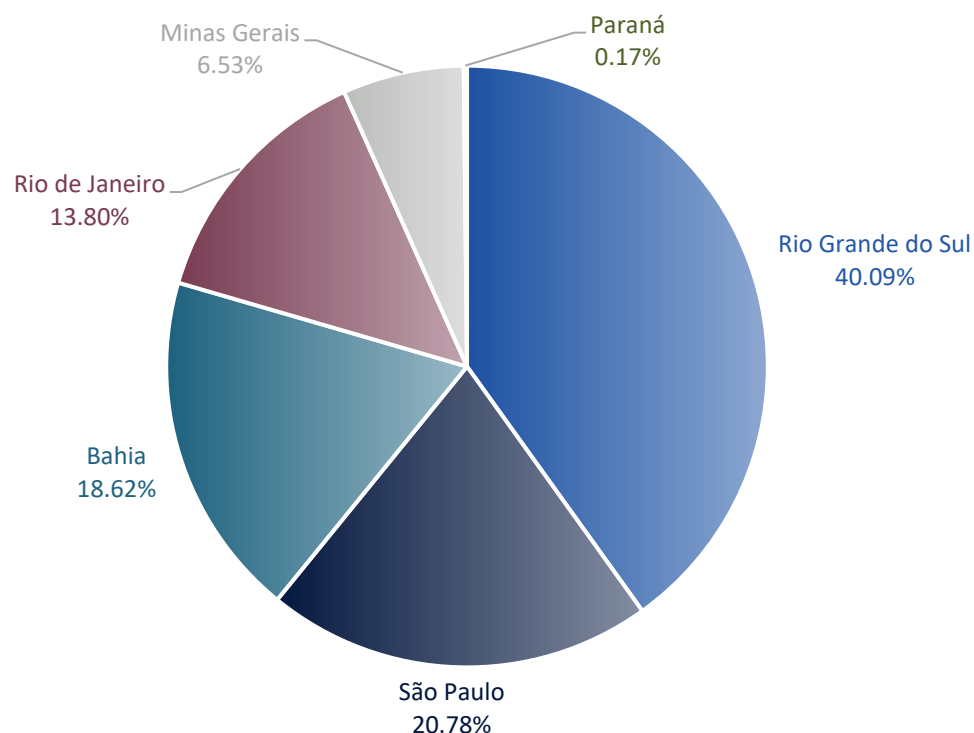
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de galpões logísticos/industriais 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 percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui de cada imóvel em R\$. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de galpões logísticos/industriais (em R\$ Mil).



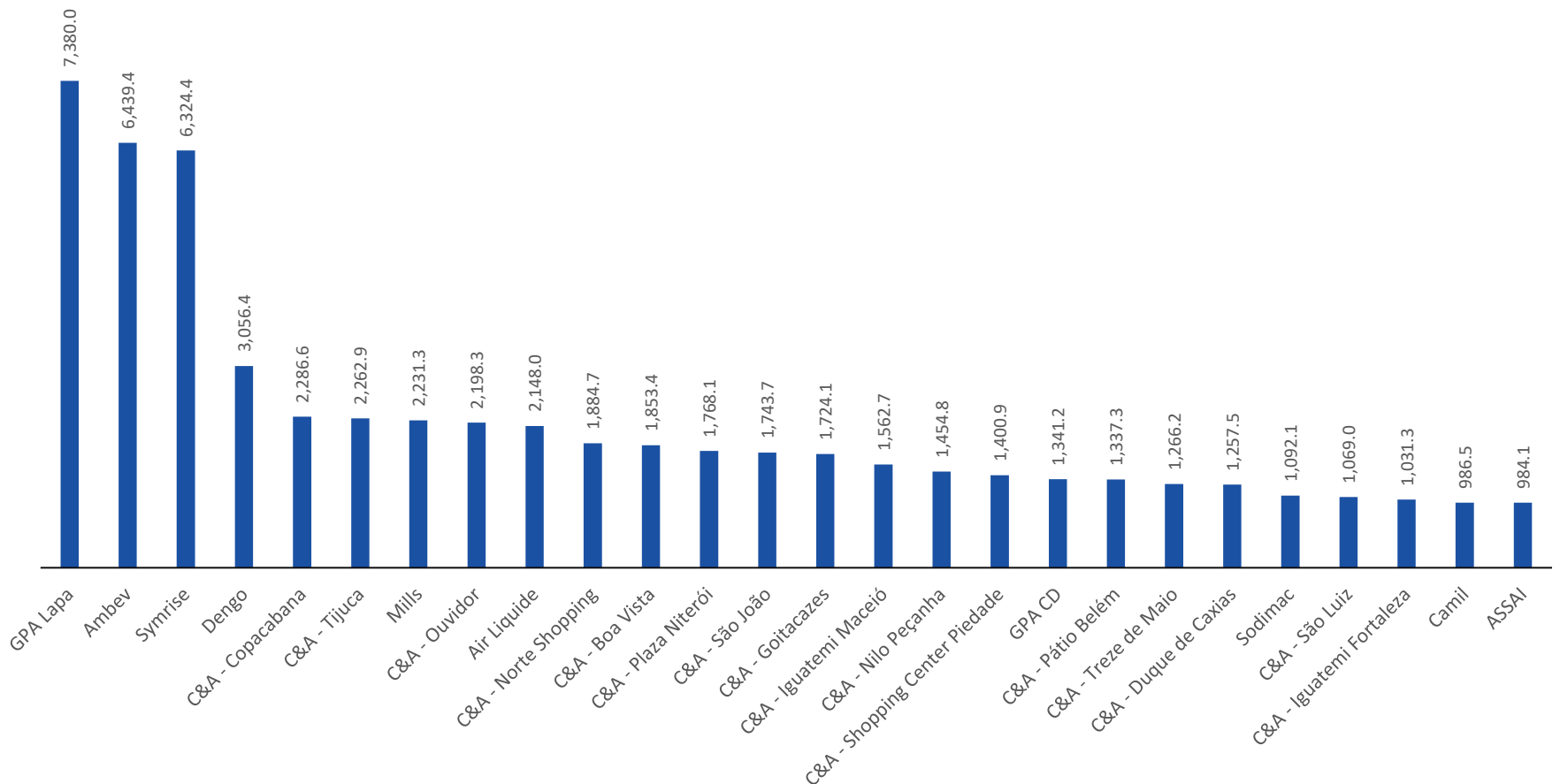
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



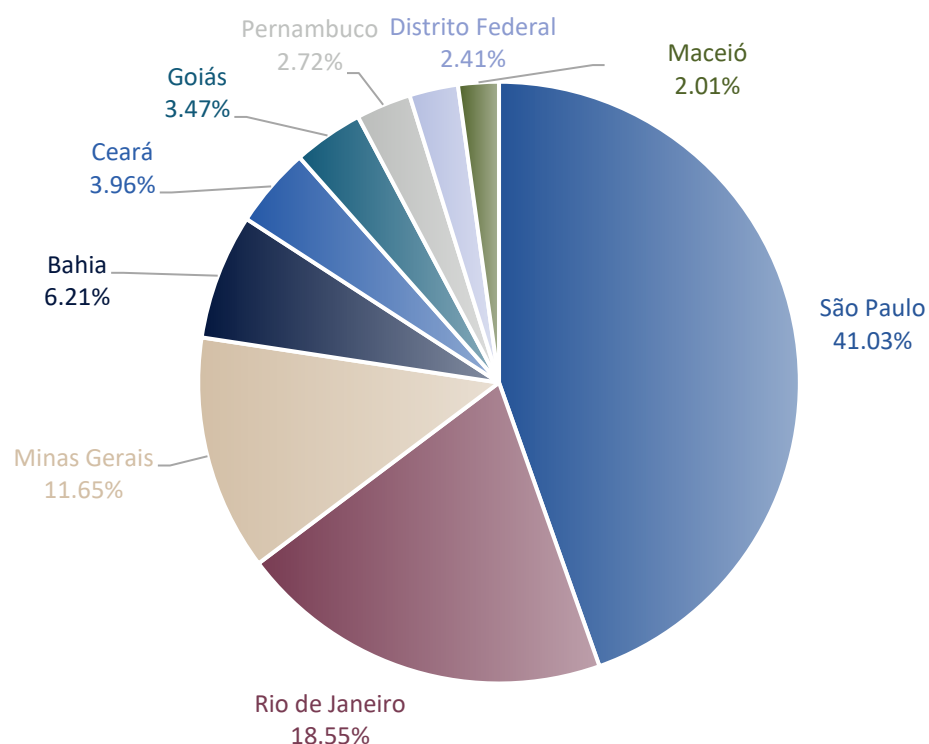
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos 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) pela percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui de cada imóvel em R\$. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de renda urbana (em R\$ Mil).



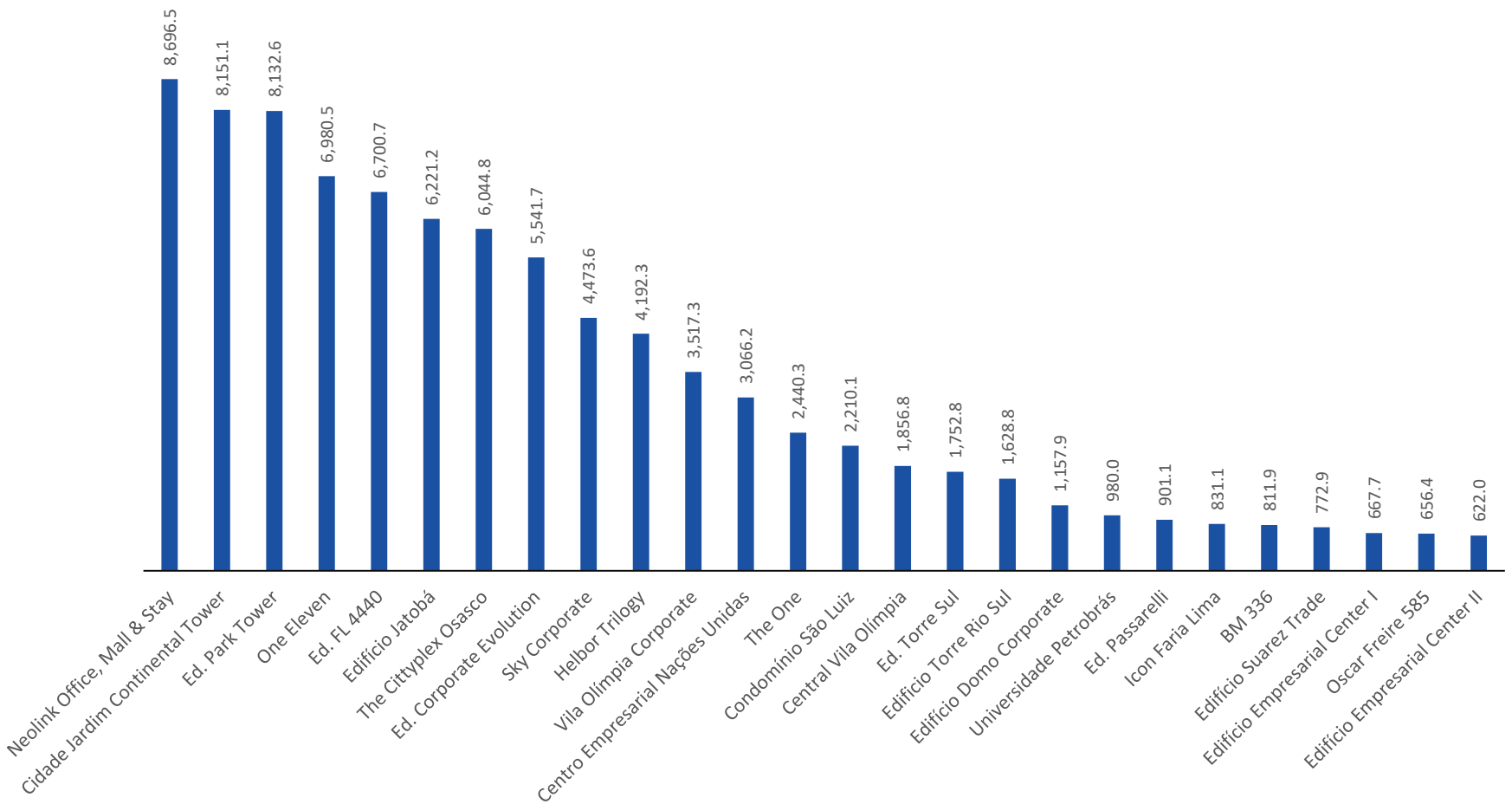
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



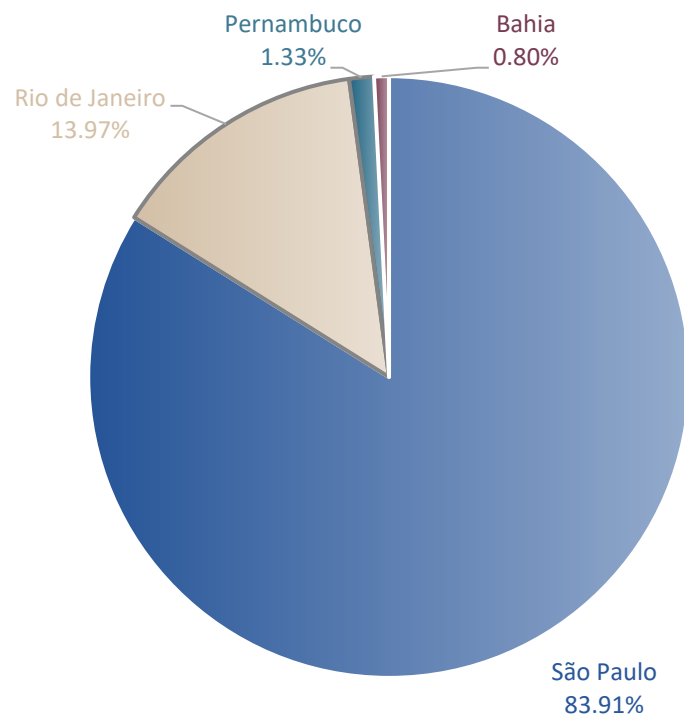
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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) pela percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui de cada imóvel em R\$. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de lajes corporativas (em R\$ Mil).



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



¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

Termos	Descrição
BARI11	Barigui
BLCP11	Cidade Jardim Continental Tower
BLMG11	BlueCap Logística
BLMO11	BlueMacaw Logística
BMLC11	BlueMacaw Office Fund II
BPML11	Rio Bravo Renda Corporativa
BRCR11	FII BTG Shoppings
BRIP11	BTG Pactual Corporate Office Fund
BTCR11	Brio Residencial FII
BTLG11	BTG Crédito Imobiliário
CBOP11	BTG Logística
CEOC11	Castello Branco Office Park
CJCT11	CEO Cyrela Commercial Properties
CNES11	Cenesp
CVBI11	Crédito VBI
CXTL11	Caixa TRX Logística Renda
ERCR11	Estoque Residencial e Comercial RJ FII
EURO11	FII Europar
EVBI11	VBI Consumo Essencial
FEXC11	BTG CRI
FIGS11	General Shopping Ativo e Renda FII
FMOF11	Memorial Office
FVPQ11	Via Parque Shopping
GALG11	Guardian Logístico
GRLV11	CSHG GR Louveira
GSFI11	General Shopping e Outlets do Brasil
HBCR11	Hillback Renda Urbana
HBRH11	Multi Renda Urbana
HGLG11	CSHG Logística FII
HGRE11	CSHG Real Estate
HGRU11	CSHG Renda Urbana
HSAF11	HSI FoF
HSLG11	HSI Logístico
HSML11	HSI Malls
HSRE11	HSI Renda Imobiliária
JPPA11	JPP Allocation Mogno
JRDM11	Shopping Jardim Sul
KISU11	Kilima FoF
LASC11	Legatus Shopping
LFTT11	Loft FII II
LVBI11	VBI Logística
MALL11	Malls Brasil Plural
MAXR11	Max Retail FII
MCCI11	Mauá Recebíveis
MGCR11	Mogno CRI
MGFF11	Mogno Fundo de Fundos
MGHT11	Mogno Hotéis

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

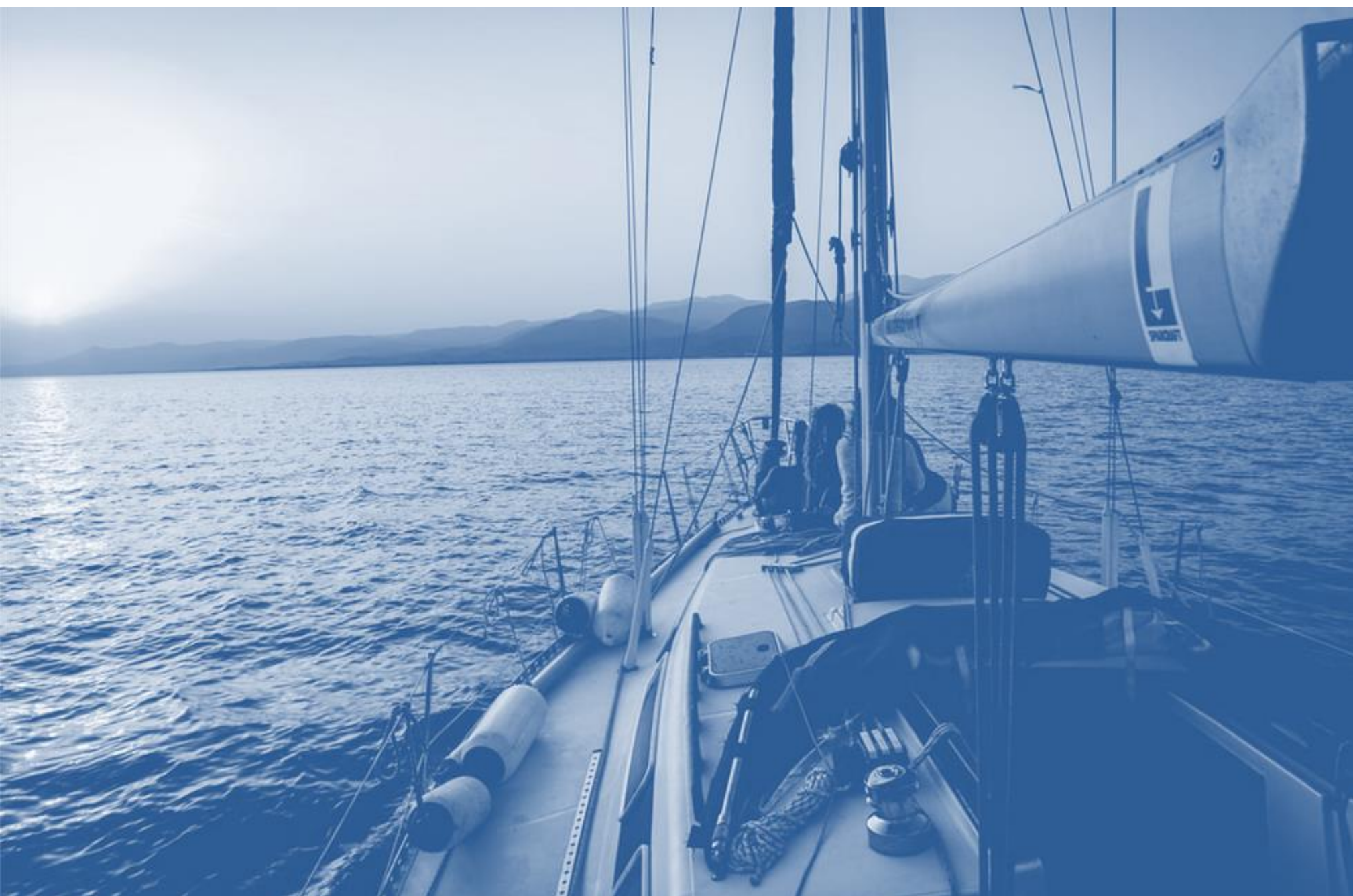
Termos	Descrição
NEWL11	Newport Logística
NEWU11	Newport Renda Urbana
OUCY11	Ourinvest Cyrela
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos
PLCR11	Plural Recebíveis
PNDL11	Panorama desenvolvimento Logístico
PRSV11	Presidente Vargas
PVBI11	VBI Prime Properties
QAGR11	Quasar Agro
RBBV11	JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista
RBGS11	RB Capital General Shopping Sulacap
RBIV11	RB CRI IV
RBRL11	RBR Logística
RBRP11	RBR Properties
RBVA11	Rio Bravo Varejo FII
RCRB11	Rio Bravo Renda Corporativa
RDPD11	Renda de Papéis II
RMAI11	Domo FII
RNDP11	BB Renda de Papéis
RVBI11	VBI FOF
SADI11	Santander CRI
SDIL11	SDI Logística
TBOF11	TB Office
TEPP11	Tellux Properties
TRXB11	TRX Real Estate II
TRXF11	TRX Real Estate
VGIR11	Valora Renda Imobiliária
VIFI11	Vinci Instrumentos financeiros
VILG11	Vinci Logística
VINO11	Vinci Offices
VISC11	Vinci Malls
VLOL11	Vila Olímpia Corporate
VOTS11	Votorantim Securities Master
VSEC11	Votorantim Securities
VSHO11	Votorantim Shopping
VVPR11	V2 Properties
VXXV11	VXXV
XPCI11	XP CI
XPCM11	XP Macaé
XPHT11	XP Hotéis
XPIN11	XP Industrial
XPLG11	XP Logístico
XPML11	XP Malls
XPPR11	XP Properties
XPSF11	XP Selection
XTED11	TRX Edifícios Corporativos

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
ABL	Área Bruta Locável, área (m ²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Posições “quórum qualificado”	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições “quórum relevante”	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 INVESTIMENTOS

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

