



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 Fevereiro de 2021



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
R\$ 83.85

Dividend Yield (Cota 1ª emissão)<sup>2</sup>:  
9.60%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
R\$ 85.64

Dividend Yield (Cota 3ª emissão)<sup>2</sup>:  
12.15%

Valor de Mercado:  
R\$ 333,200,698

Volume negociado (mês):  
R\$ 25,978,157

Patrimônio Líquido:  
R\$ 340,317,297

Média diária do volume negociado  
(mês): R\$ 1,443,231

Último rendimento (R\$/Cota):  
0.80

Quantidade de cotistas: 10,529

### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/03/2021	16/03/2021	0.80	Fevereiro/2020

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 26/02/2021.

<sup>2</sup> 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 EXTRAORDINÁRIO

Temos recebido algumas demandas de investidores para que evidenciemos com o maior grau de clareza possível qual foi o resultado obtido pelo fundo por meio da gestão da Capitânia. Demanda legítima, uma vez que a ideia de terceirizar a aquisição de FII para um gestor profissional é que ele consiga gerar valor no longo prazo. Para isto, mostramos a seguir qual foi o resultado com o capital integralizado nas 2 emissões realizadas pelo fundo.

De forma resumida, dos **R\$ 351,1 milhões** recebidos pelo gestor para investimentos (“Capital Líquido”) nas 2 emissões realizadas, o fundo obteve um incremento de capital de **R\$ 16,7 milhões (+4,8% do Capital Líquido)** vs **-2,76%** do IFIX. Se excluirmos os impostos pagos e provisionados este incremento de capital é ainda maior (**R\$ 19,1 milhões, +5,5% do Capital Líquido**). Se além disto excluirmos os custos do fundo, o incremento seria de **R\$ 23,1 milhões, +6,6% do Capital Líquido, um alpha de 9,36% sobre o IFIX em apenas um ano e dois meses.**

Captações líquidas - Capitânia Reit FoF (CPFF11)	
1ª Emissão	
Quantidade de Cotas	2,400,000
Preço Emissão (R\$ / Cota)	100.00
Preço Pós Custos (R\$ / Cota)	96.31
Capital Bruto Captado (R\$)	240,000,000
Custos Emissão (R\$)	(8,856,000)
<b>Capital Líquido Captado (R\$)</b>	<b>231,144,000</b>
3ª Emissão	
Quantidade de Cotas	1,573,771
Preço Emissão (R\$ / Cota)	79.00
Preço Pós Custos (R\$ / Cota)	76.25
Capital Bruto Captado (R\$)	124,327,909
Custos Emissão (R\$)	(4,327,870)
<b>Capital Líquido Captado (R\$)</b>	<b>120,000,039</b>
Consolidado das 2 emissões	
Quantidade de Cotas	3,973,771
Preço Emissão (R\$ / Cota)	91.68
Preço Pós Custos (R\$ / Cota)	88.37
<b>Capital Bruto Captado (R\$)</b>	<b>364,327,909</b>
Custos Emissão (R\$)	(13,183,870)
<b>Capital Líquido Captado (R\$)</b>	<b>351,144,039</b>

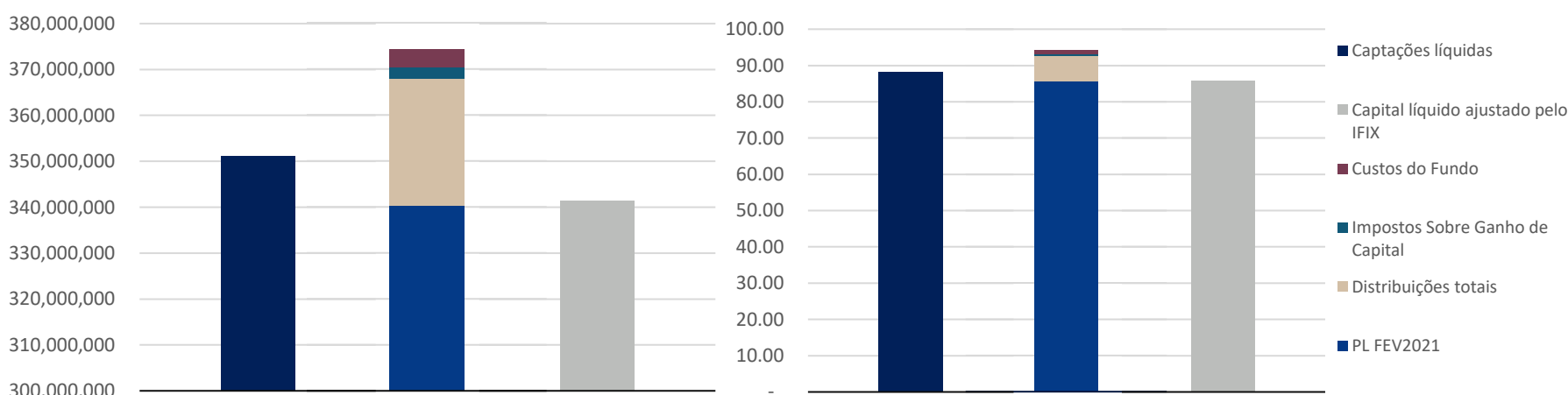
Comparativo do Retorno total <sup>1</sup> - Capitânia Reit FoF (CPFF11) v.s. IFIX		
CPFF11	R\$	R\$ / Cota
PL do fechamento de Fev/21	340,317,297	85.64
Distribuições Realizadas	24,223,561	6.10
Distribuições Provisionadas	3,332,898	0.84
Capital Ajustado a Distribuição (A)	367,873,756	92.58
Capital líquido captado (R\$) (B)	351,144,039	88.37
<b>Incremento de Capital ao Cotista (C) (A-B)</b>	<b>16,729,717</b>	<b>4.21</b>
Impostos Pagos sobre Ganho de Capital (D)	2,469,700	0.62
<b>Incremento de Capital + Impostos (E) (C+D)</b>	<b>19,199,417</b>	<b>4.83</b>
Custos Recorrentes Pagos (F)	3,949,061	0.99
<b>Incremento de Capital Bruto Gestão (G) (F+E)</b>	<b>23,148,478</b>	<b>5.83</b>
Simulação Investimento no IFIX		
	R\$	R\$ / Cota
PL “IFIX” do Fechamento de Fev/21 (H)	341,440,721	85.92
Capital líquido captado (R\$) (I)	351,144,039	88.37
<b>Incremento de Capital IFIX (L) (H-I)</b>	<b>(9,703,318)</b>	<b>(2.44)</b>
Alpha em relação ao IFIX		
	R\$	R\$ / Cota
Incremento de Capital Bruto Gestão (G)	23,148,478	5.83
Incremento de Capital IFIX (L)	(9,703,318)	(2.44)
<b>Alpha (M) (G-L)</b>	<b>32,851,796</b>	<b>8.27</b>
<b>Alpha (% do PL captado) (M)/(B)</b>	<b>9.36%</b>	-

Para explorar um pouco mais este resultado gerado, dividimos os FIIs investidos em 3 categorias: i) Mercado: FIIs que foram a mercado via ofertas ICVM 400 ou que adquirimos no mercado secundário; ii) Acoradas: FIIs que foram adquiridos via ofertas ICVM 476 cujas originações a Capitânia teve papel importante e iii) Ativismo: FIIs que tivemos alguma influência em tomadas de decisões importantes via assembleias.

O book de “Acoradas” foi o que obteve o maior retorno da carteira, com uma TIR anualizada de 16,74% v.s. -5,45% do IFIX no mesmo período. Essas operações não são oferecidas ao mercado em geral e os veículos da Capitânia conseguem negociar termos e condições muito atrativos diretamente com os vendedores e gestores dos FIIs, além de reduzir os custos de distribuição das ofertas. Dado o tamanho e a experiência da gestora (R\$ 2,1 bi em FoF de FII), esse é um dos grandes diferenciais da casa e buscamos ativamente novos cases parecidos. O book de “Ativismo” apresentou uma TIR anualizada 7,58%, ainda muito acima do índice no mesmo período. Essa estratégia é composta por FIIs nos quais os fundos da Capitânia possuem uma participação relevante e conseguem tomar decisões importantes via assembleias (Ex: QAGR11 que deliberamos a amortização do caixa). Por fim, o book de “Mercado”, o mais exposto as oscilações do mercado, teve uma TIR anualizada de -1,63%, mas que mesmo assim superou com folga o índice, o que demonstra um ganho gerado de uma boa seleção de ativos.

Como ilustração, no fechamento do mês de fevereiro cerca de 64% da carteira estava classificada com “Acorada”, 23% como “Mercado” e 14% como “Ativismo”.

#### Quebra da evolução do Capital total ajustado ao retorno do fundo (em R\$ e R\$ / Cota)



Fonte: Capitânia e Quantum Axis.

<sup>1</sup> Retorno total acumulado desde o início gerado sobre o capital consolidado em análise, em reais.

## COMENTÁRIO DO GESTOR

### Comentário Macro

Imprimir dinheiro está se tornando a panaceia para pandemias, bolhas especulativas, desigualdades sociais e dívidas indesejadas. Mais uma vez, devidamente esquecidas lições de décadas atrás, o mundo descobre: “ei! Dá para ter espadas e arados ao mesmo tempo!”

As taxas dos títulos do Tesouro americano de dez anos subiram de 1,07% para 1,41%, agora atribuíveis a 2,15% de inflação esperada e menos 0,74% de juros reais. O medo de inflação interrompeu o avanço das ações americanas na última semana, mas não reverteu a tendência de valorização dos ativos de risco ao redor do mundo: ações +3,2% no Índice Dow Jones, +2,6% na Alemanha, +4,7% no Japão, +0,7% na China e +0,7% na média de mercados emergentes. Commodities em alta de 9,3% no mês puxados por +18% no petróleo e +16% no cobre (mas não, curiosamente, no ouro, que caiu 6%).

O mercado de moedas continua na calma de anos, com a notável exceção da libra esterlina, +2% contra o dólar. As moedas de países emergentes em geral se desvalorizaram, com a honrosa exceção do Chile, o campeão de vacinação da América Latina.

No Brasil, a troca do presidente da Petrobras causou ruído e insatisfação entre investidores. Cada vez mais, a dicotomia ideológica da Presidência tem se resolvido a favor do lado centralista em detrimento do lado liberal. Se a economia era um indecifrável gato de Schrödinger entre uma chance de normalidade e um perigo de recaída na heterodoxia, da perspectiva de fim de fevereiro o véu parece estar sendo levantado. No último dia do mês, o presidente do Banco do Brasil jogou gasolina no fogo ao colocar o cargo à disposição. Nem a remessa para o Congresso de projetos para privatizar a Eletrobras e os Correios conseguiram, no curto prazo, recuperar a confiança abalada.

O real caiu 2,5% contra o dólar em fevereiro, perfazendo 7,8% de desvalorização no ano, o pior desempenho entre moedas de países emergentes. Os leilões de “swap” e venda de reservas do Banco Central não conseguiram suportar a moeda brasileira. As taxas de juros subiram: a taxa nominal do DI para janeiro de 2023 subiu de 4,83% para 5,59%. A taxa de juros real de dez anos das NTN-Bs subiu de 3,37% para 3,74%, fazendo com que o índice IMA-B caísse 1,5% no mês (e 2,4% no ano).

O Ibovespa recuou 4,4% em fevereiro, na contramão da classe de ativos no resto do mundo, e já perde 7% no ano em reais, 14% em dólares. Os campeões da baixa, claro, foram Petrobras (-16%) e Banco do Brasil (-15%), mas não haverá vencedores se a inflação aparecer e os juros tiverem que subir mais.

Depois de um início de ano tranquilizador a 0,25% em janeiro (3% anualizados), o IPCA esperado para fevereiro está a 0,67%, nada menos que 8,3% anualizados, e as expectativas do Relatório FOCUS de especialistas para o Banco Central vêm subido continuamente desde outubro do ano passado, a ponto de desafiar o teto da meta de inflação que, em tempos remotos e menos incertos, foi fixado em 3,75% para 2021.

### Mercado de FIIs e Posicionamento

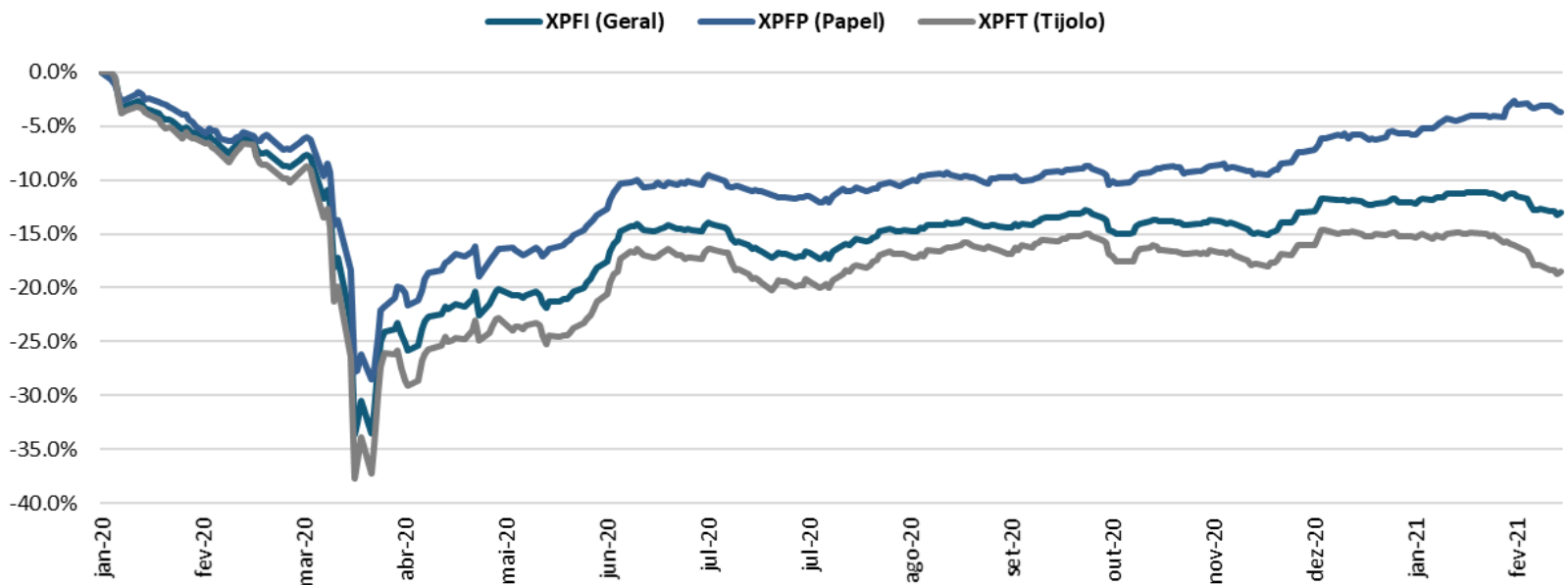
O Fundo superou o IFIX em fevereiro, fortemente influenciado pelo segmento de renda urbana e de galpões logísticos. Neste último, o destaque foi a reprecificação do FII de logística da BlueMacaw (+8,9% no mês) no mercado secundário dado a saída da emissão 476 do período de *lock-up*. Conforme já mencionado anteriormente, os dois setores se mostraram resilientes e estáveis na crise, com contratos atípicos e locatários renomados, fazendo com que os dividendos não fossem impactados como nos outros setores. Isso trouxe segurança aos cotistas e fez com que os investidores aumentassem suas posições. Já o setor de shoppings, que foi o maior redutor da performance, continua com muita incerteza no horizonte de curto prazo com novas restrições sendo impostas por diversos Estados. Dessa maneira, as cotações no mercado não reagiram bem com os investidores precificando novos cortes de dividendos nos próximos meses.

Em relação à performance do IFIX, o segmento de recebíveis imobiliários teve mais um mês positivo e foi o setor com a maior contribuição para a alta do índice. Os FIIs continuam se beneficiando da alta dos indexadores da inflação (IPCA e IGPM) e distribuindo dividendos muito elevados (acima de 10% a.a. no mês de fevereiro), que impactam positivamente as cotações. Como descrito no último relatório, avaliamos o segmento com cautela, uma vez que, essa alta fez com que os fundos negociassem com um ágio relevante sobre seus valores patrimoniais.

No cenário macro atual, mesmo com as incertezas políticas e as relacionadas à pandemia refletidas na abertura da curva de juros no mês, acreditamos que os imóveis se defenderam muito bem e possuem um bom prêmio de risco sobre o juro real de longo prazo. Neste momento continuamos a seguir a estratégia de esperar com cautela por um ambiente mais claro para fazermos grandes mudanças na alocação. Seguimos, portanto, com um posicionamento defensivo em boa parte do portfólio, em segmentos de menor risco que tenham contratos atípicos de longo prazo com bons devedores e com preço por m<sup>2</sup> de tijolo conservador. Neste contexto, damos destaque para a exposição aos FIIs de Renda Urbana que se encaixam bem nessa categoria.

### COMENTÁRIO DO GESTOR

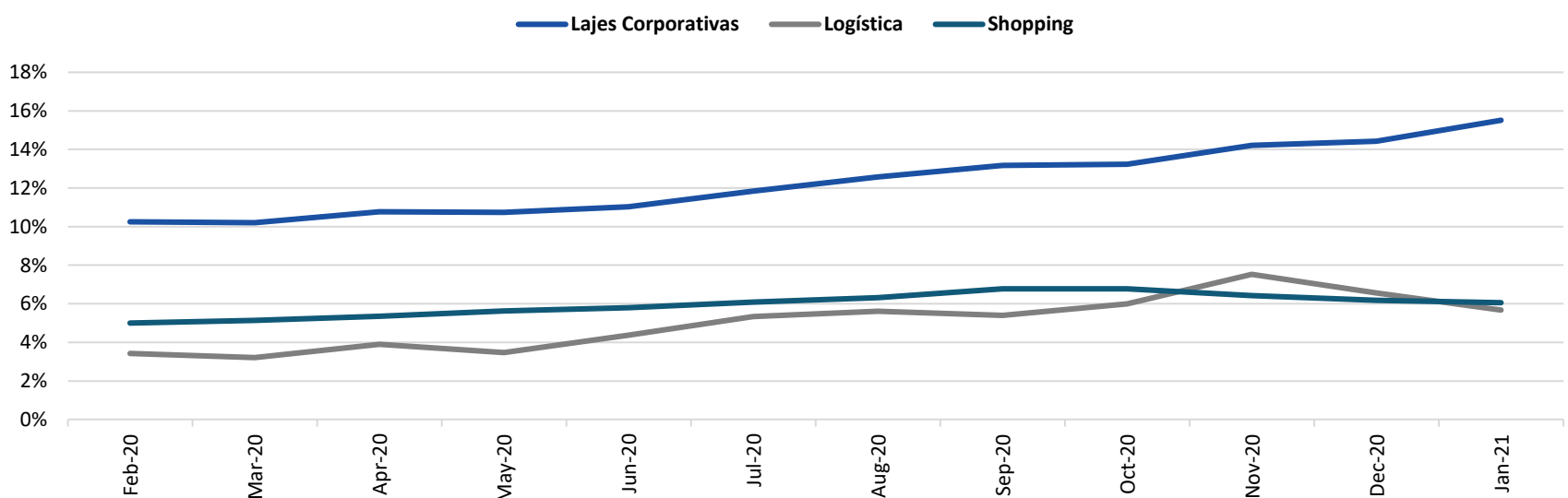
O gráfico abaixo mostra o retorno acumulado dos três índices desenvolvidos pela XP Inc, que separam a performance dos fundos de tijolo, papel e geral. Durante o período da crise, o segmento de papéis se mostrou o mais resiliente, no entanto o “gap” recente contra os fundos de tijolo vem chamando atenção dos investidores. 4



Na visão da Capitânia, o ágio pago em fundos de CRI demandam cautela. Os fundos nada mais são que a soma de seus CRIs e pagar ágio no fundo implica pagar ágio nos CRIs. Para nós não justifica comprar uma cesta de CRIs a CDI – *spread* ou IPCA + cupom abaixo da NTN. Existem vários casos assim, que se beneficiaram de altos índices correntes de inflação e ganhos de capital na carteira e, por isso, distribuíram resultados acima do carregamento da carteira. Por outro lado, acreditamos que o mercado exagerou para baixo na precificação dos FIIs de tijolo. Os indicadores operacionais dos imóveis não foram tão ruins quanto se esperava no início da crise e boa parte dos fundos estão negociando abaixo dos seus custos de reposição.

O gráfico abaixo corrobora com a nossa visão de que os segmentos imobiliários sofreram menos do que o mercado precificou inicialmente, e talvez prever uma mudança estrutural ainda seja cedo. As informações abaixo são dos principais FIIs e foram retiradas dos respectivos relatórios mensais. A taxa de vacância no segmento de logística e de shoppings centers já vem apresentando melhoras graduais desde o final de 2020 e a expectativa é que continuem nessa tendência. A vacância no segmento de lajes foi o que mais sofreu e deve começar uma recuperação, assim que a maioria da população tenha sido vacinada, o que acreditamos que ainda não ocorreu.

#### Taxa de Vacância



Ressaltamos que é difícil de acertar o momento em que o mercado irá precificar esses fatores, mas do ponto de vista fundamentalista a compra de FIIs de tijolo apresenta uma relação de risco x retorno mais atrativa do que os fundos de papel na nossa opinião.



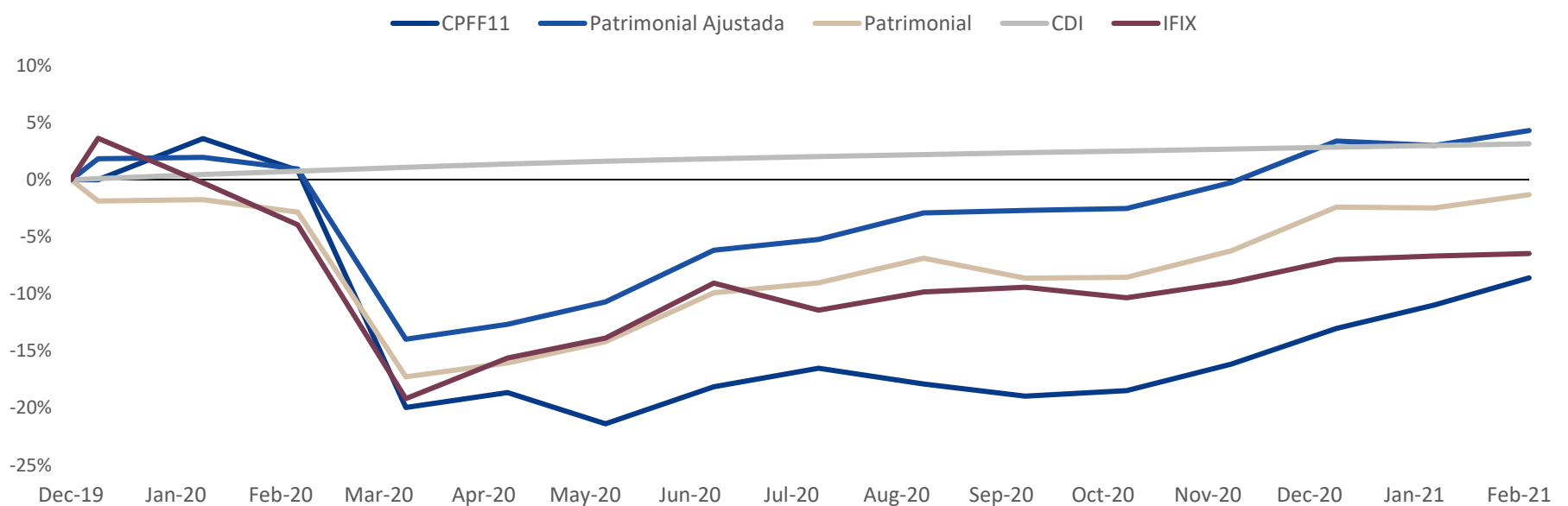
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) Compra de R\$ 12,0MM do TRX Real Estate (TRXF11), fundo de renda urbana da TRX (ICVM 476);
- (ii) Compra de R\$ 1,2MM do FII Pátria Edifícios Corporativos (PATC11), no mercado secundário;
- (iii) Venda de R\$ 6,4MM do fundo Guardian Logístico (GALG11), posição adquirida na última emissão 476;
- (iv) Venda de R\$ 3,2MM do fundo BlueMacaw Logístico (BLMG11), posição adquirida na última emissão 476.

### RENTABILIDADE<sup>1</sup>

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em fevereiro foi equivalente a +1.26% vs +0.25% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +4.30% vs -6.46% 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 -8.60% desde o início.

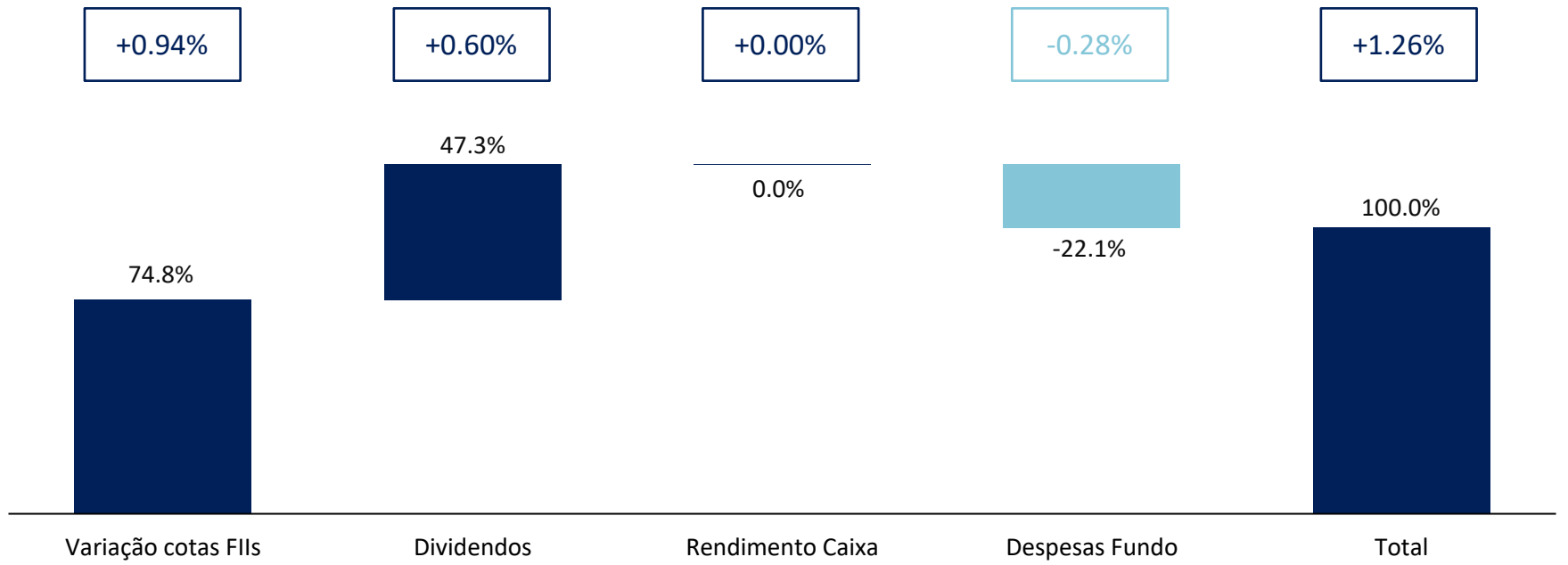


Informações Gerais	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	328,640,455	326,714,753	332,574,817	343,509,377	343,509,377	343,650,195	291,116,511	-
Valor de Mercado	308,682,531	308,364,630	314,802,139	323,862,337	327,637,419	333,200,698	275,925,011	-
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>-1.23%</b>	<b>0.14%</b>	<b>2.58%</b>	<b>3.28%</b>	<b>-0.07%</b>	<b>1.17%</b>	<b>19.26%</b>	<b>-1.32%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>0.23%</b>	<b>0.18%</b>	<b>2.32%</b>	<b>3.66%</b>	<b>-0.38%</b>	<b>1.26%</b>	<b>21.22%</b>	<b>4.30%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>-1.29%</b>	<b>0.60%</b>	<b>2.86%</b>	<b>3.72%</b>	<b>2.36%</b>	<b>2.66%</b>	<b>14.18%</b>	<b>-8.60%</b>
IFIX no Período %	0.46%	-1.01%	1.51%	2.19%	0.32%	0.25%	15.73%	-6.46%
CDI no Período %	0.16%	0.16%	0.15%	0.16%	0.15%	0.13%	2.02%	3.14%

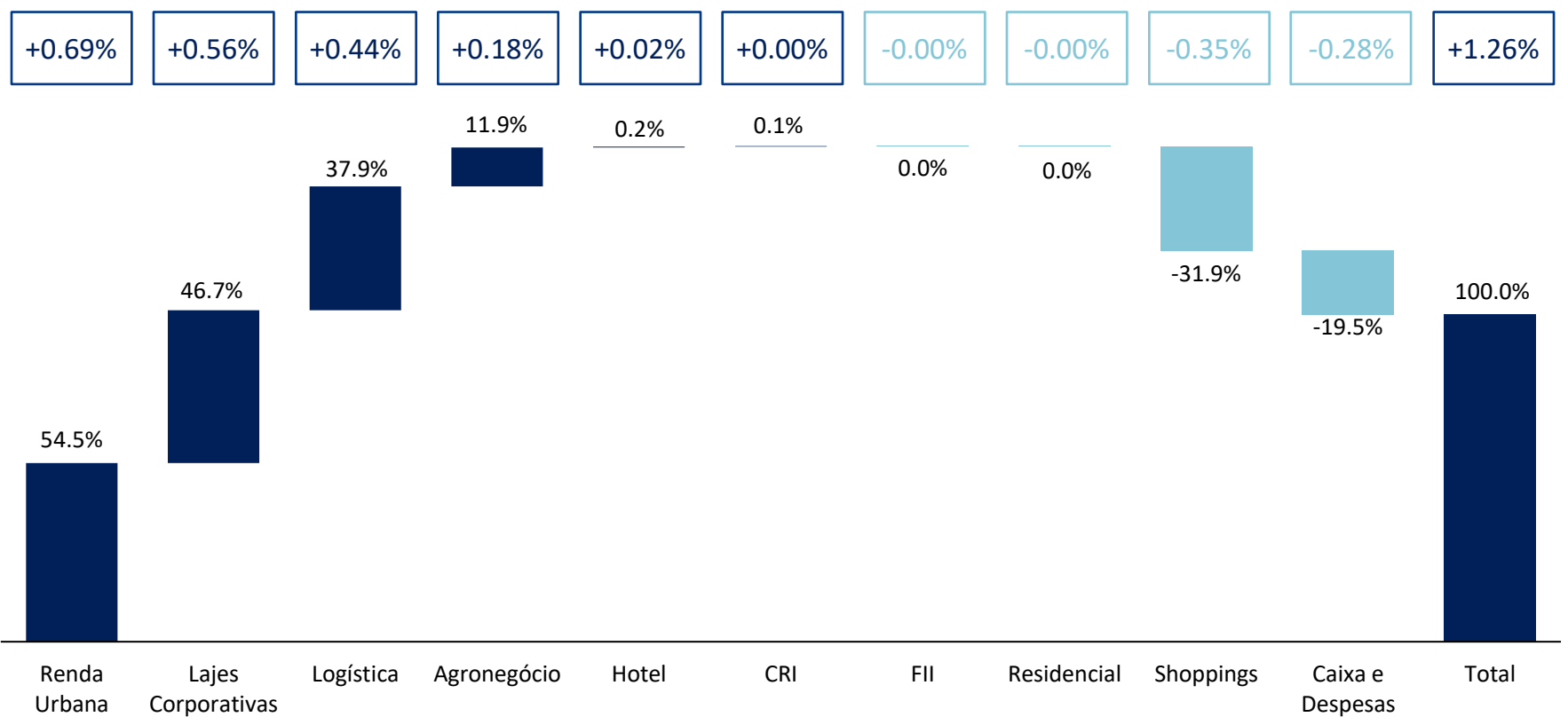
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### RENTABILIDADE

#### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



#### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Renda Urbana	Lajes Corporativas	Logística	Agronegócio	Hotel	CRI	Híbrido	FII	Residencial	Shoppings	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	30.78%	29.75%	15.54%	2.48%	0.59%	3.03%	0.64%	0.00%	0.18%	15.86%	1.15%	100.00%
Performance Ponderada	2.23%	1.90%	2.81%	7.31%	2.60%	0.13%	0.00%	-0.47%	-0.33%	-2.20%	-	-
Atribuição da Performance	0.69%	0.56%	0.44%	0.18%	0.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.35%	-0.28%	1.26%

### RENTABILIDADE

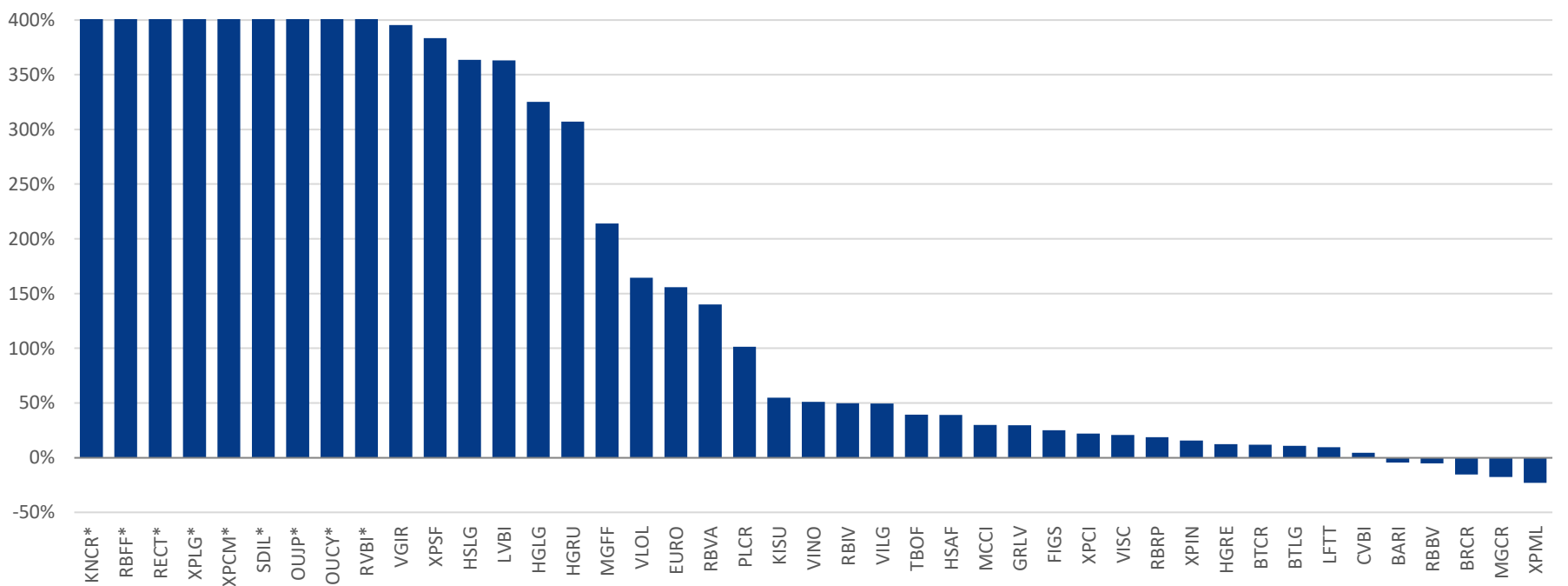
Abaixo fazemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR (Taxa Interna de Retorno) anualizada.

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.

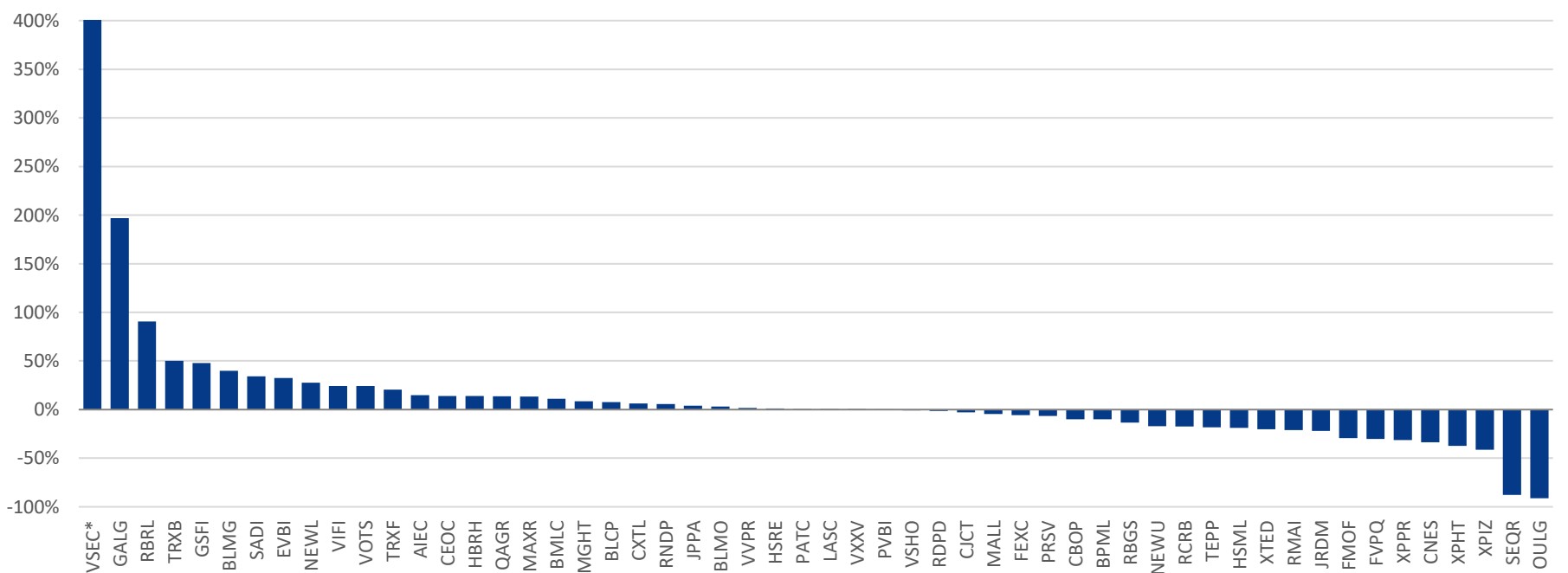
No gráfico “Posições Abertas”, calculamos a TIR das posições atuais da carteira, projetando qual seria a rentabilidade de cada investimento caso vendêssemos todas as cotas ao preço de fechamento do mês. Os ativos com o (“\*”) depois do Ticker nos dois gráficos abaixo são de *trades* com taxas internas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

### RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA

#### POSIÇÕES ENCERRADAS



#### POSIÇÕES ABERTAS<sup>1</sup>

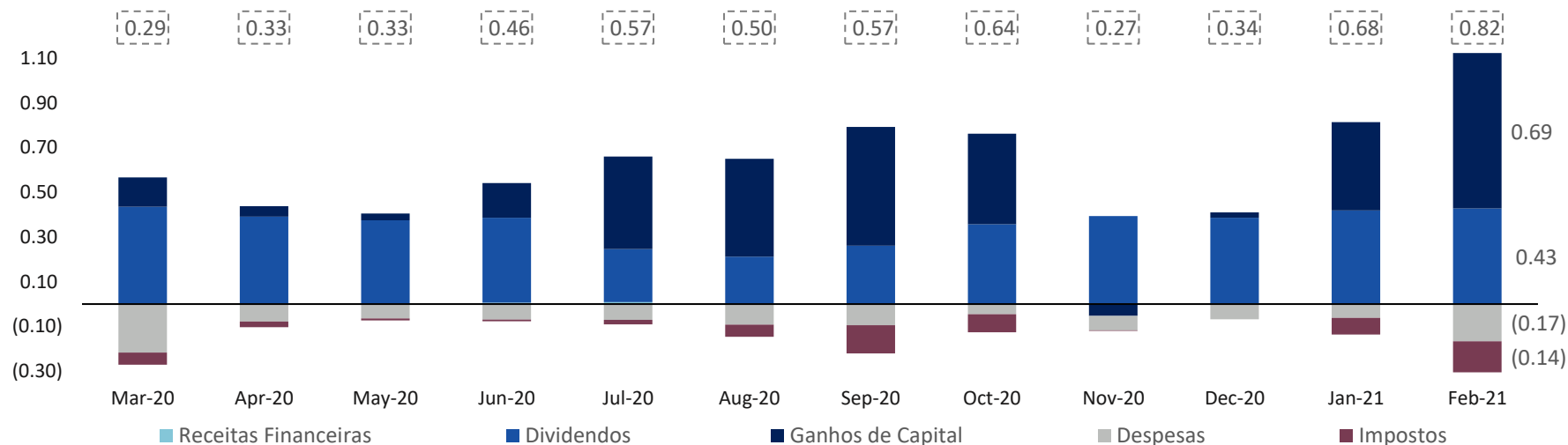


<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

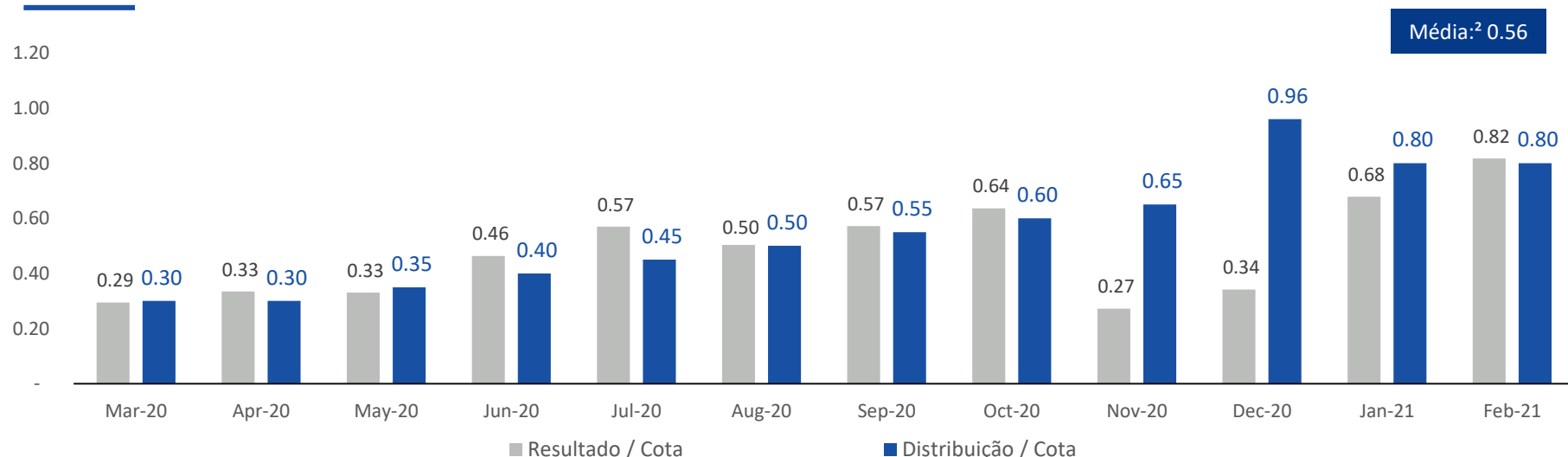
### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Acumulado
Receitas	3,150,780	3,011,810	1,351,602	1,631,142	3,232,990	4,461,790	30,200,137
Renda fixa	2,741	(16,495)	4,017	8,201	3,883	1,194	502,146
Dividendos FII	1,037,557	1,419,954	1,558,222	1,524,845	1,659,324	1,700,556	15,456,626
Ganhos de Capital FII	2,110,482	1,608,351	(210,637)	98,096	1,569,783	2,760,040	14,241,365
Despesas	(877,520)	(485,383)	(267,528)	(271,975)	(539,546)	(1,214,123)	(6,418,761)
Taxa de Administração	(144,566)	(53,829)	(51,364)	(53,829)	(53,829)	(53,829)	(688,851)
Taxa de Gestão	(195,158)	(202,365)	(196,599)	(202,365)	(191,583)	(605,685)	(2,488,955)
Impostos	(501,085)	(321,470)	(10,461)	-	(291,419)	(552,038)	(2,582,433)
Outras despesas	(36,711)	92,281	(9,103)	(15,782)	(2,715)	(2,571)	(658,521)
<b>Resultado</b>	<b>2,273,260</b>	<b>2,526,427</b>	<b>1,084,074</b>	<b>1,359,167</b>	<b>2,693,444</b>	<b>3,247,668</b>	<b>23,781,376</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.57</b>	<b>0.64</b>	<b>0.27</b>	<b>0.34</b>	<b>0.68</b>	<b>0.82</b>	<b>7.03</b>
Dividendo	2,185,574	2,384,263	2,582,951	3,814,820	3,179,017	3,179,017	23,627,495
Dividendo / Cota	0.55	0.60	0.65	0.96	0.80	0.80	6.94
Amortização	-	-	-	-	-	-	3,775,082
Amortização / Cota	-	-	-	-	-	-	0.95
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	8.50%	9.28%	9.85%	14.31%	11.64%	11.45%	7.94%
Dividend Yield a.a. (cota 1ª emissão)	6.60%	7.20%	7.80%	11.52%	9.60%	9.60%	6.66%
Dividend Yield a.a. (cota 3ª emissão)	8.35%	9.11%	9.87%	14.58%	12.15%	12.15%	10.08%
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>4,383,168</b>	<b>4,525,333</b>	<b>3,026,456</b>	<b>570,803</b>	<b>85,230</b>	<b>153,881</b>	<b>153,881</b>
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>1.10</b>	<b>1.14</b>	<b>0.76</b>	<b>0.14</b>	<b>0.02</b>	<b>0.04</b>	<b>0.04</b>

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Julho e Agosto as distribuições foram via amortização.

<sup>2</sup> Últimos 12 meses.



### CARTEIRA ATUAL

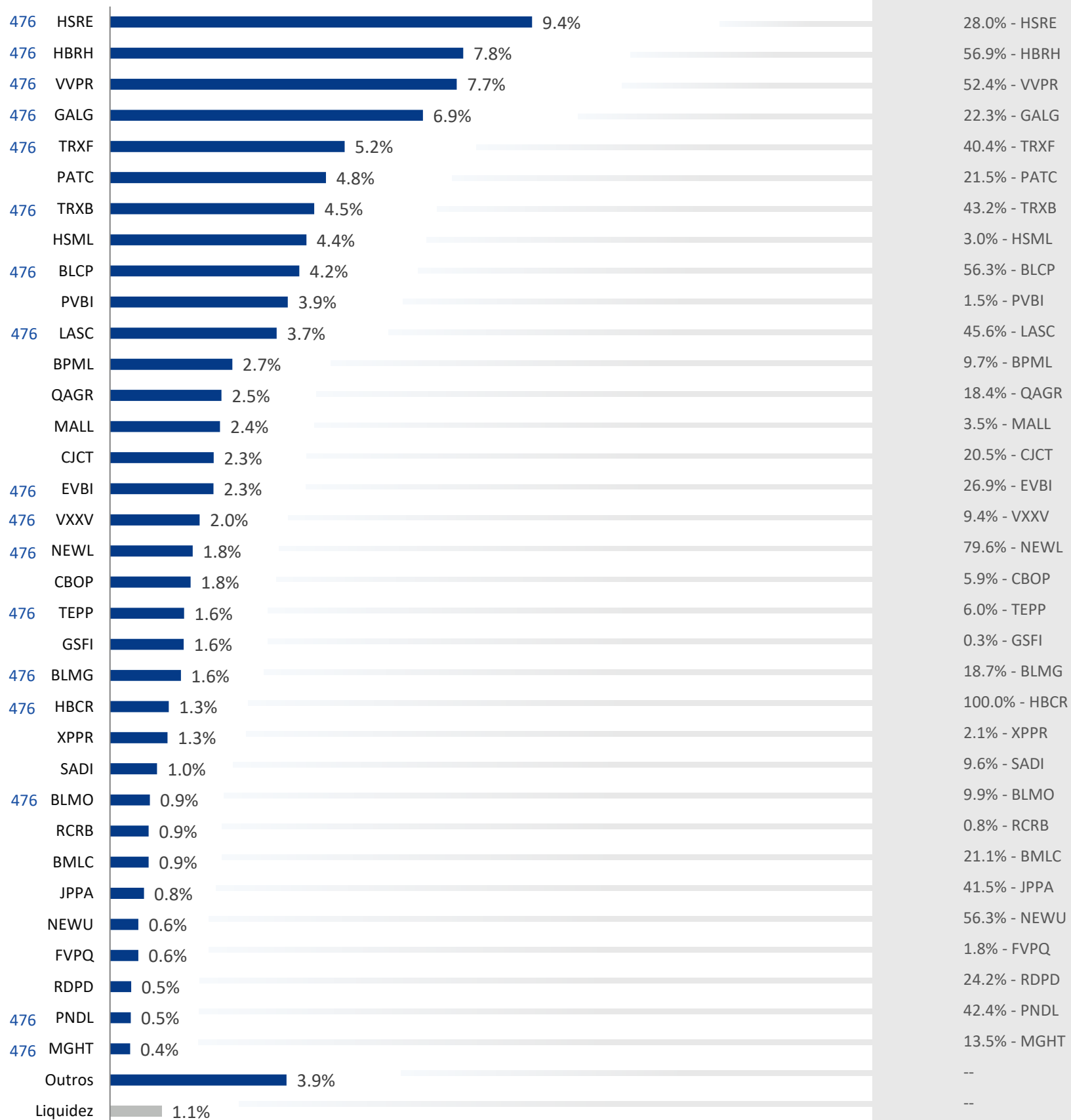
A carteira do fundo conta com 58 papéis, uma concentração de 72,5% nas quinze maiores posições, estável em relação ao mês anterior. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

Em 26/02/2021

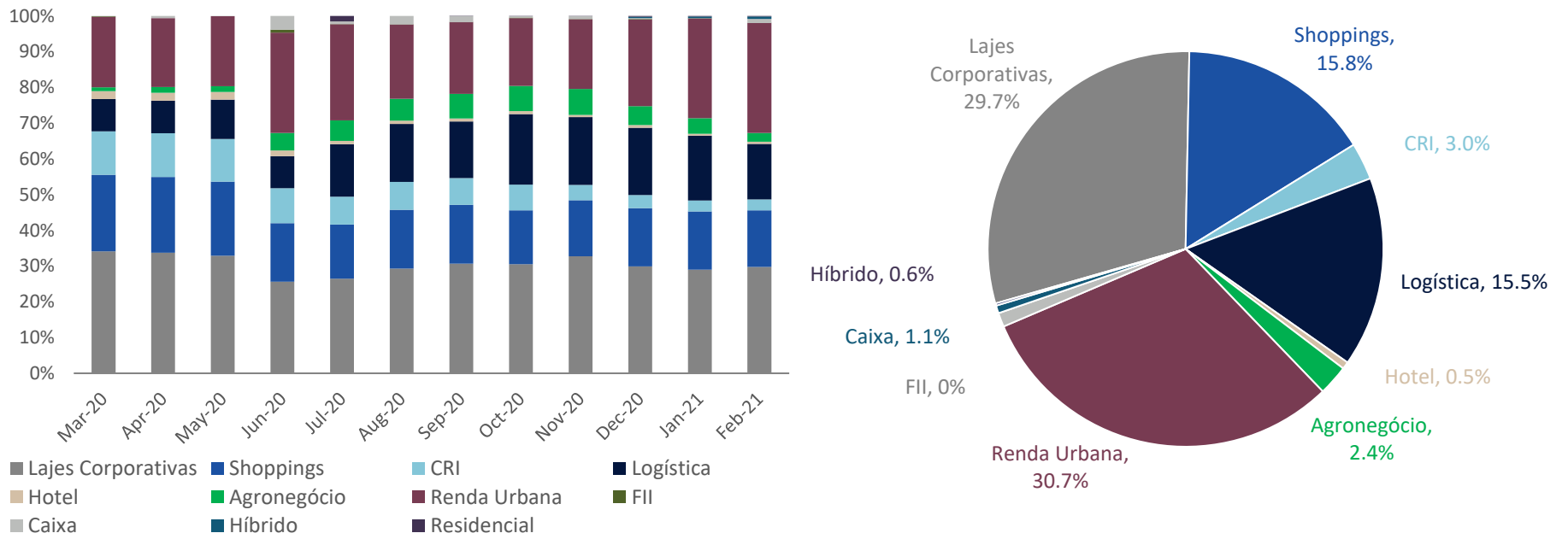
ICVM 476

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

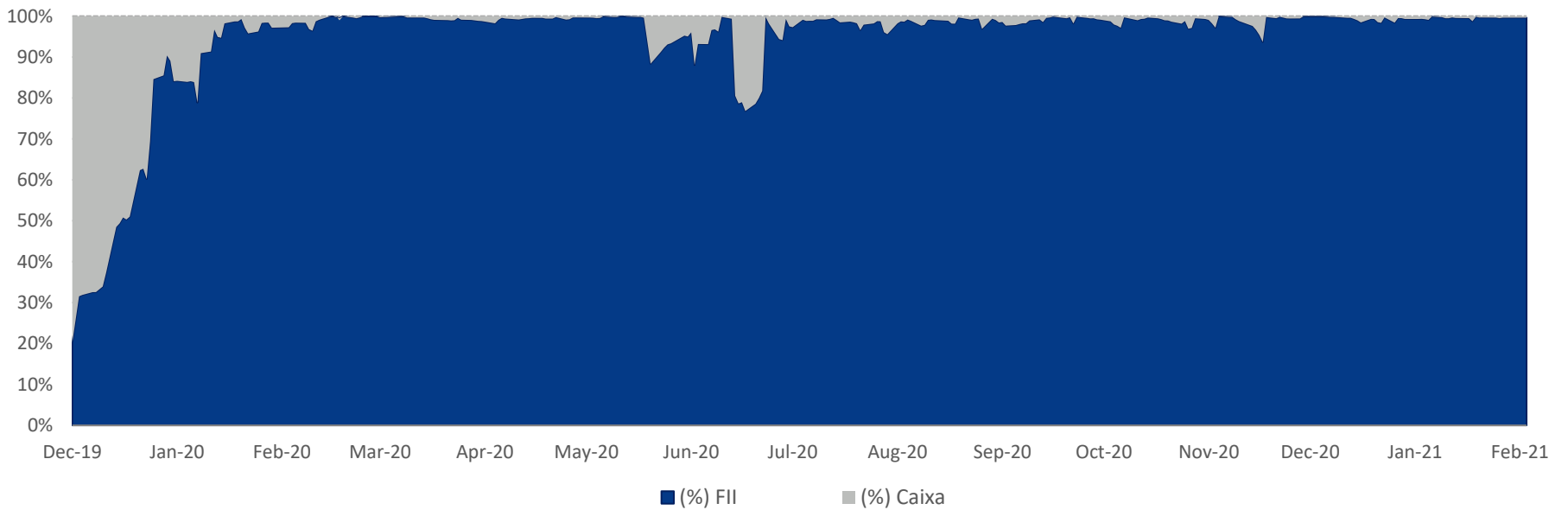


### ALOCAÇÃO

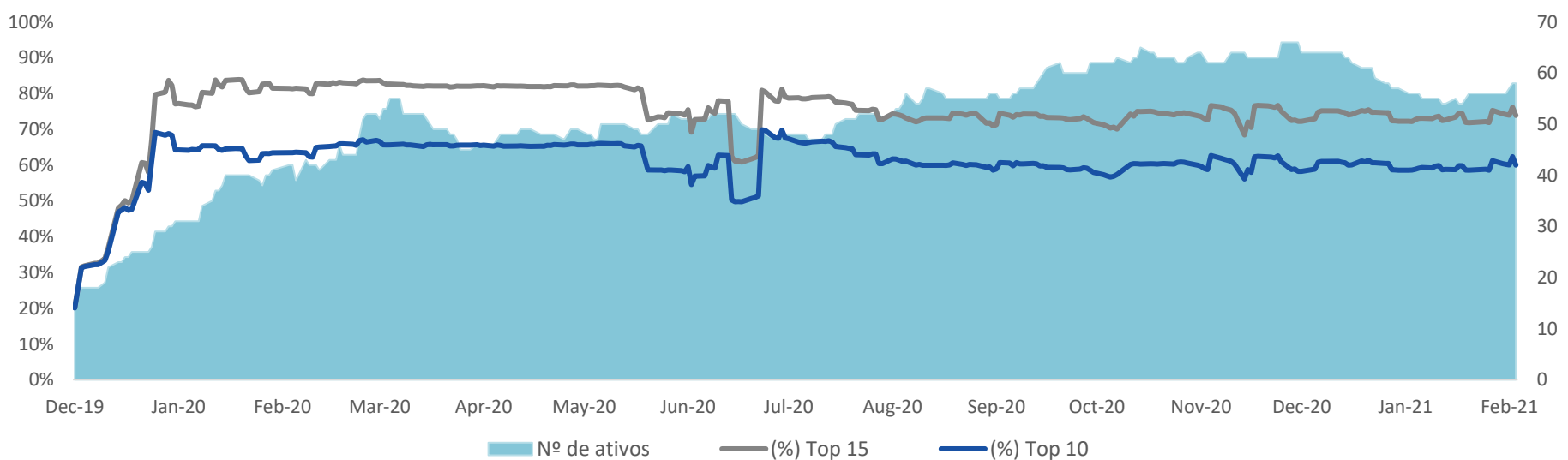
#### QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>



#### EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO

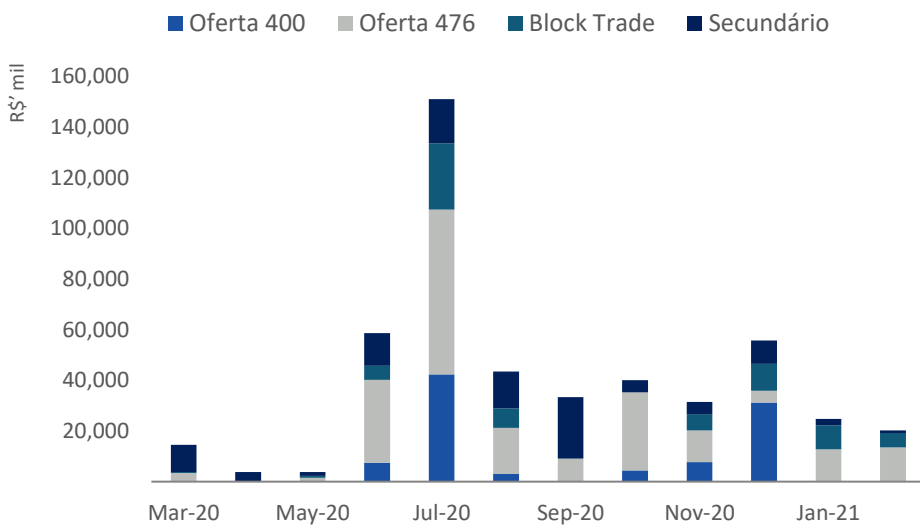


#### EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA

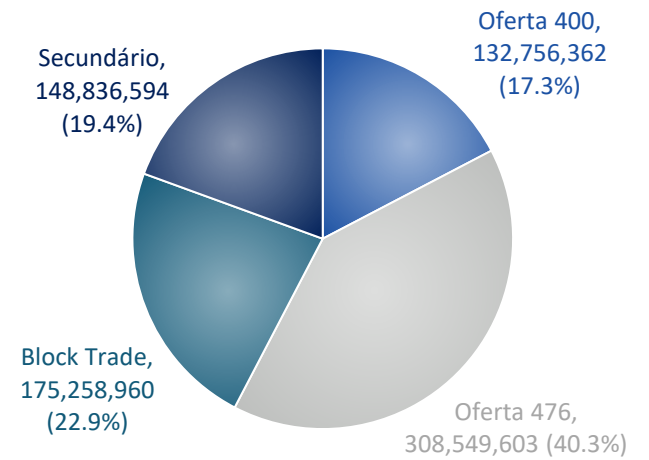


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

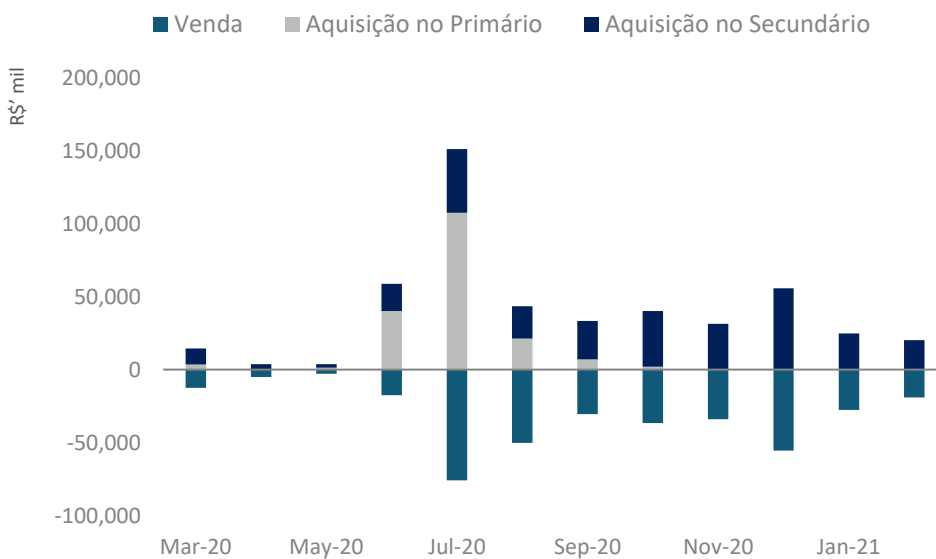
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



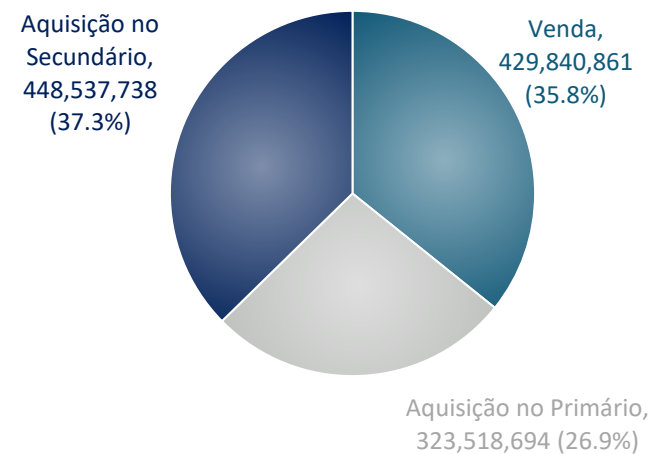
### ACUMULADO



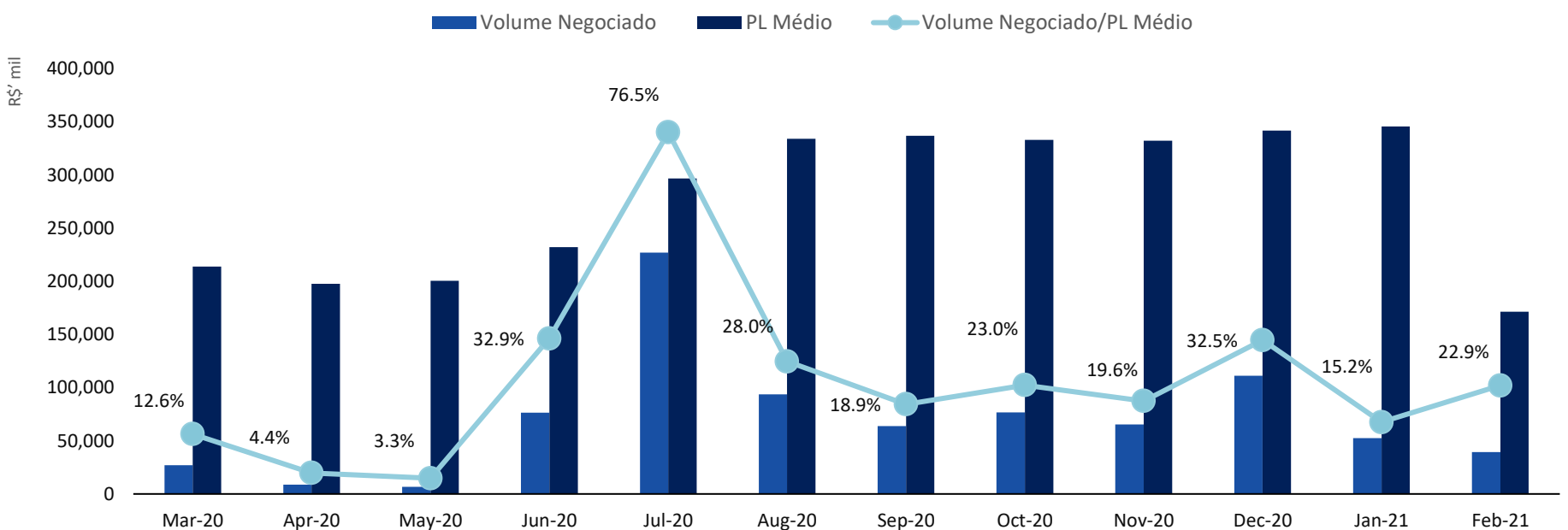
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO



### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

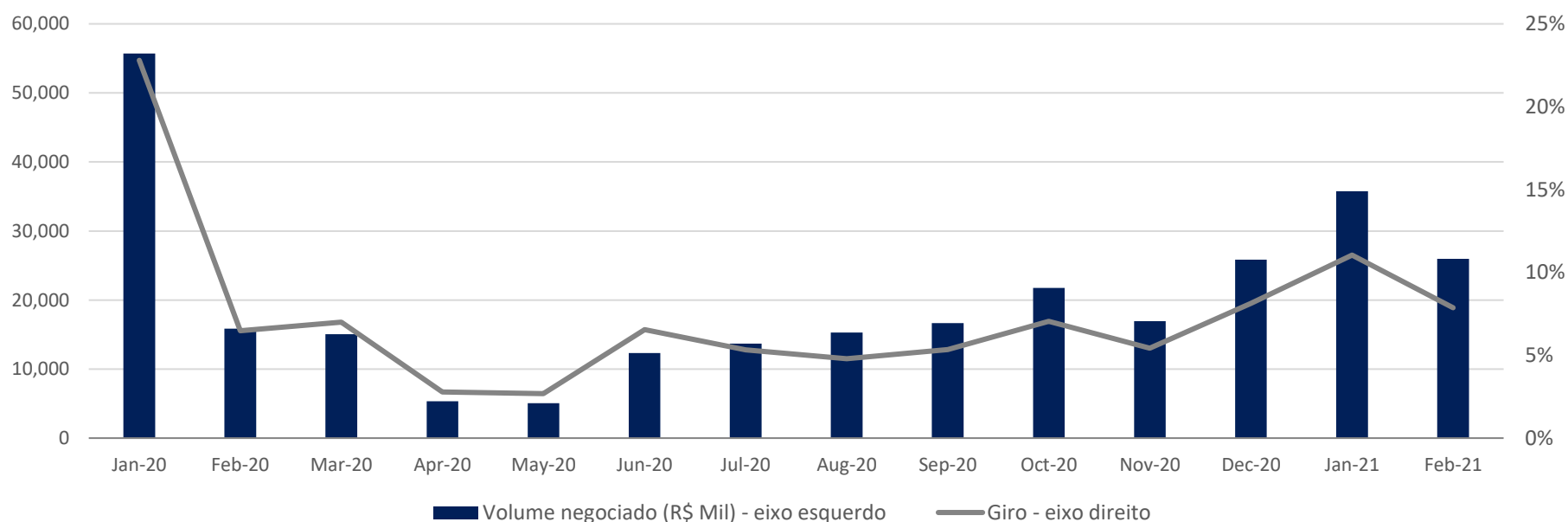


### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

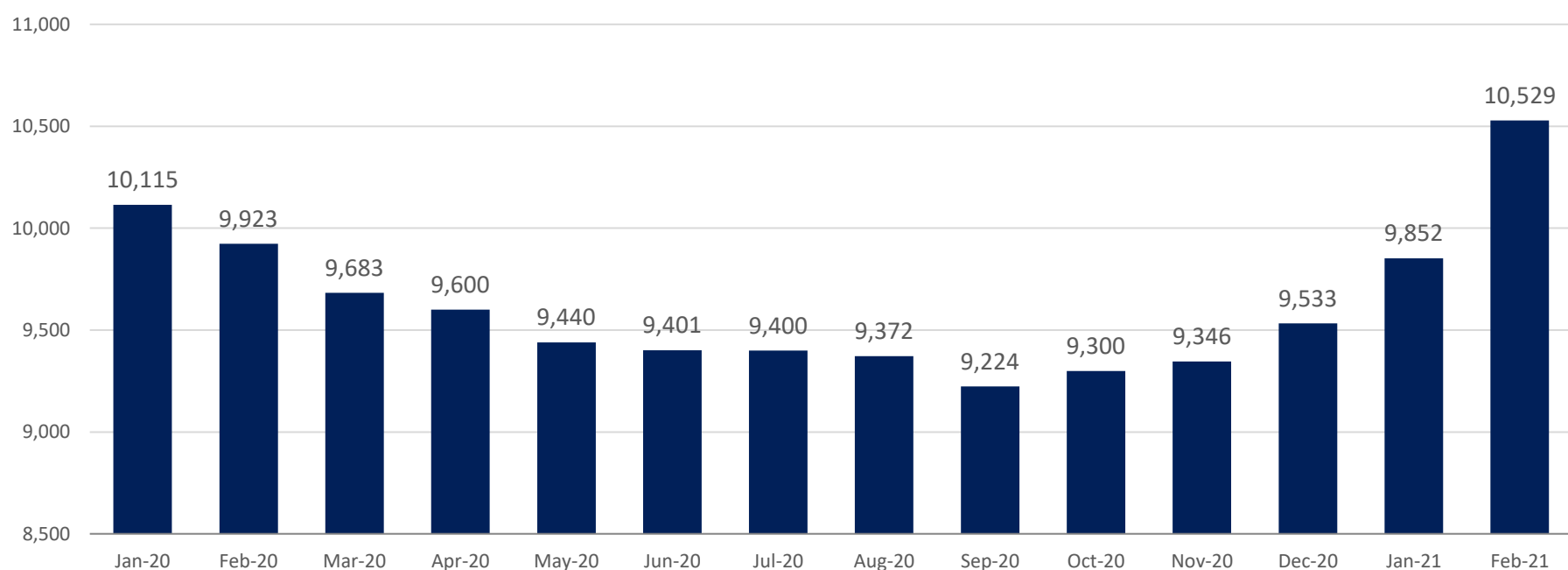
No mês de fevereiro foram negociadas 308,921 cotas, sendo 24,250 negócios, com volume de R\$ 25,978,158, o que representa uma média diária de R\$ 1,443,231. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 10,529 cotistas, um aumento em relação ao mês anterior.

	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 16,929.4	R\$ 25,851.4	R\$ 35,770.4	R\$ 25,978.2	R\$ 209,712.5
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 845.5	R\$ 1,292.6	R\$ 1,882.7	R\$ 1,443.2	R\$ 867.4
Giro (%)	5.4%	8.1%	11.0%	7.9%	6.2%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 314,802.1	R\$ 319,888.6	R\$ 327,637.4	R\$ 333,200.7	R\$ 275,593.9

### MERCADO SECUNDÁRIO

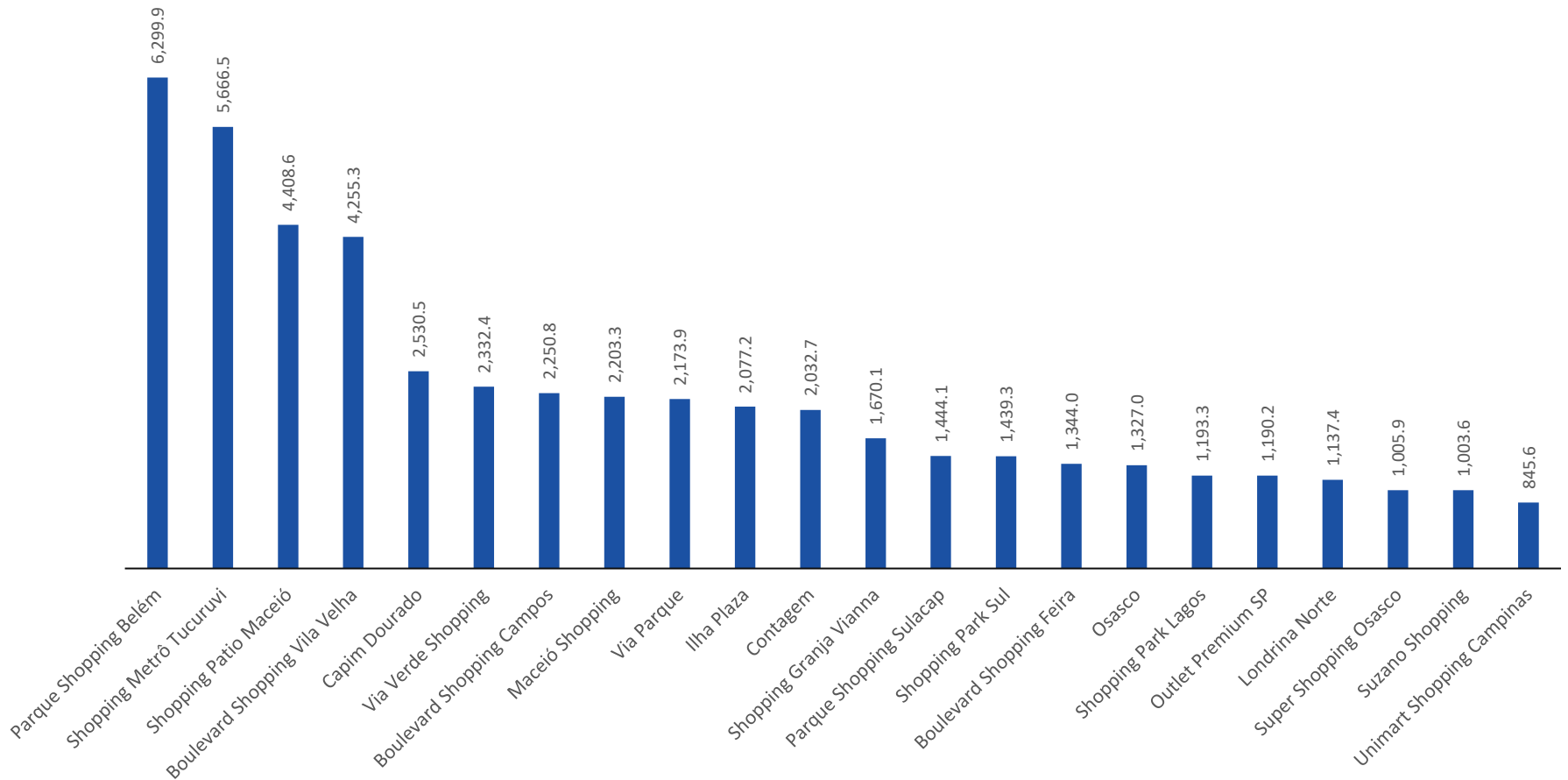


### NÚMERO DE COTISTAS

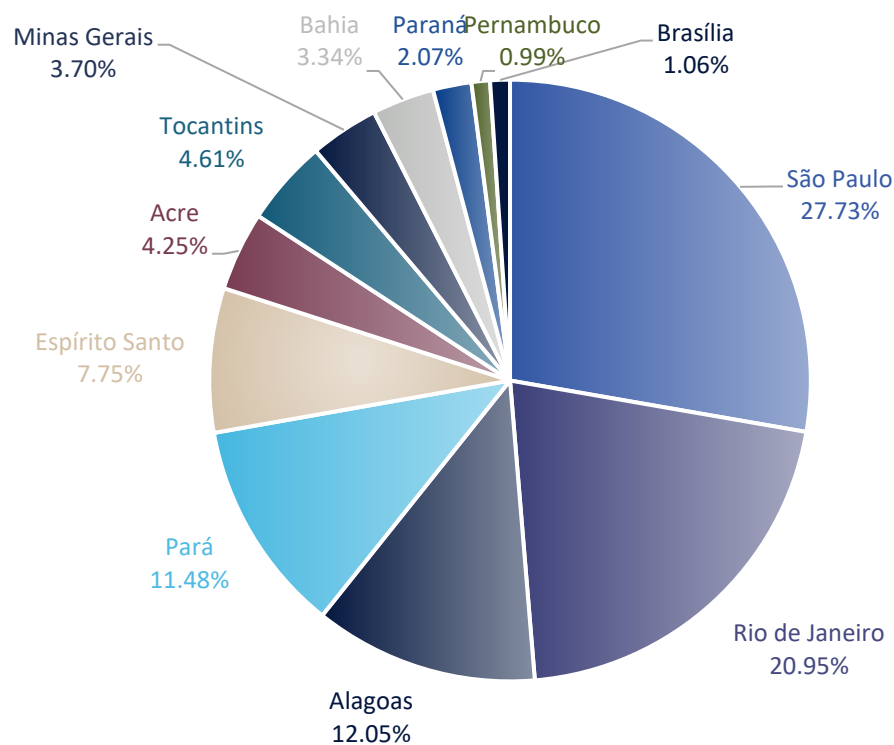


### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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) pelo 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).



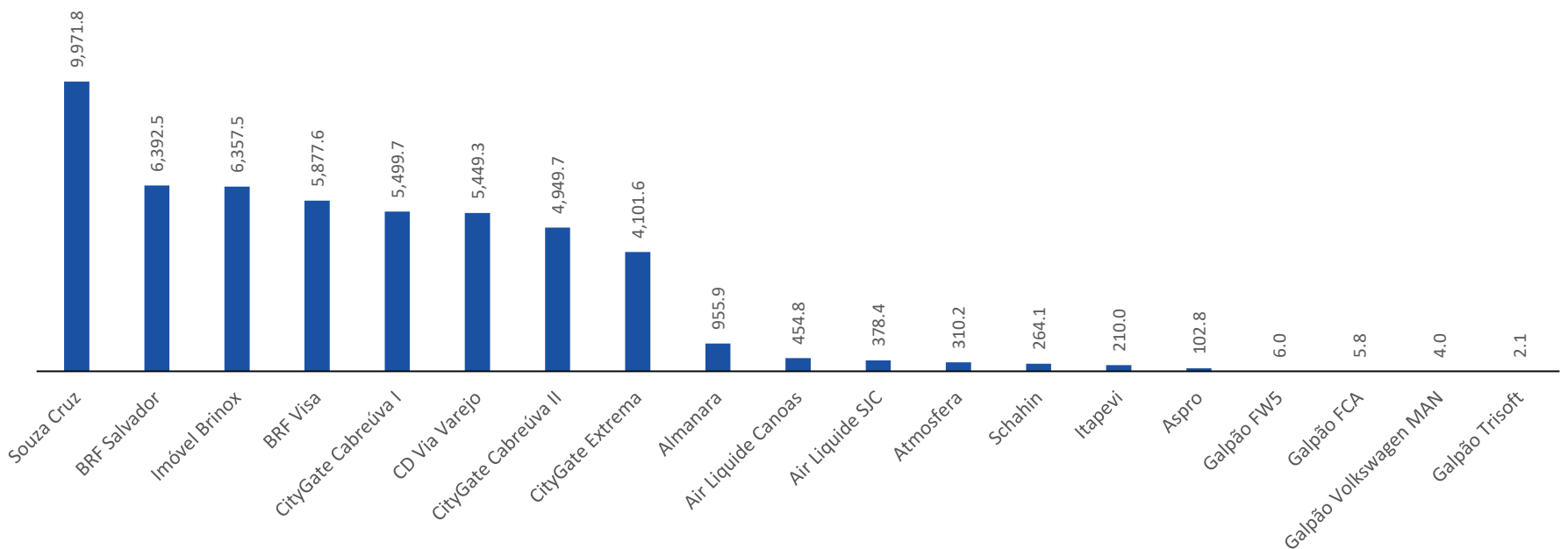
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



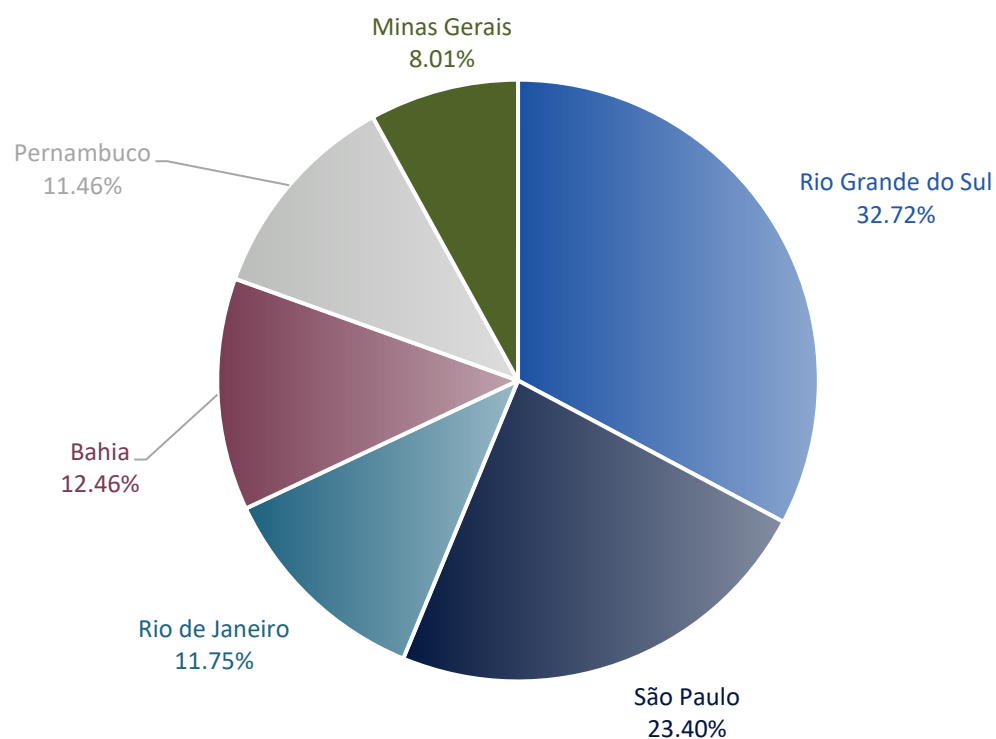
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de galpões logísticos/industriais 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 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.

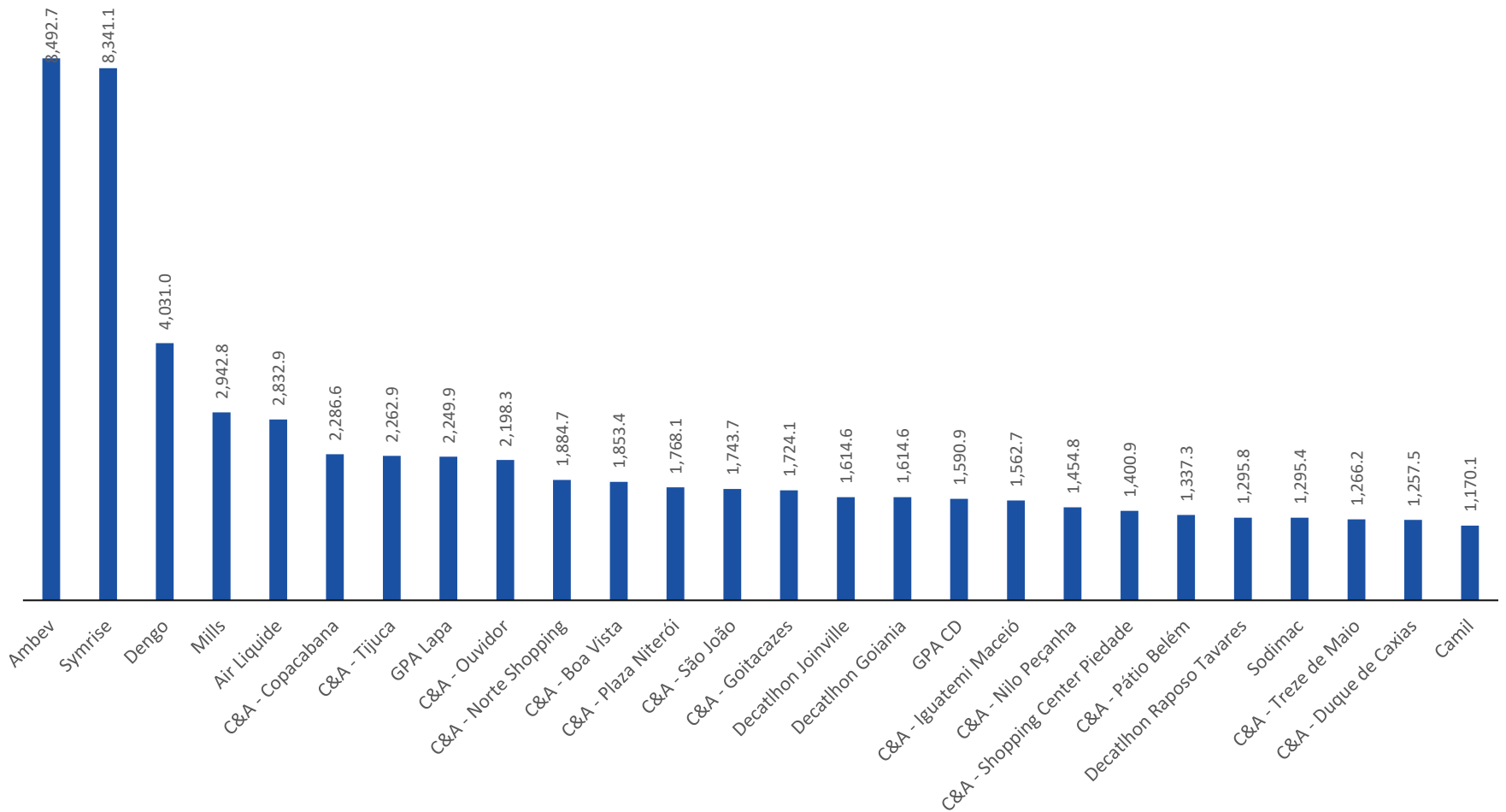


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

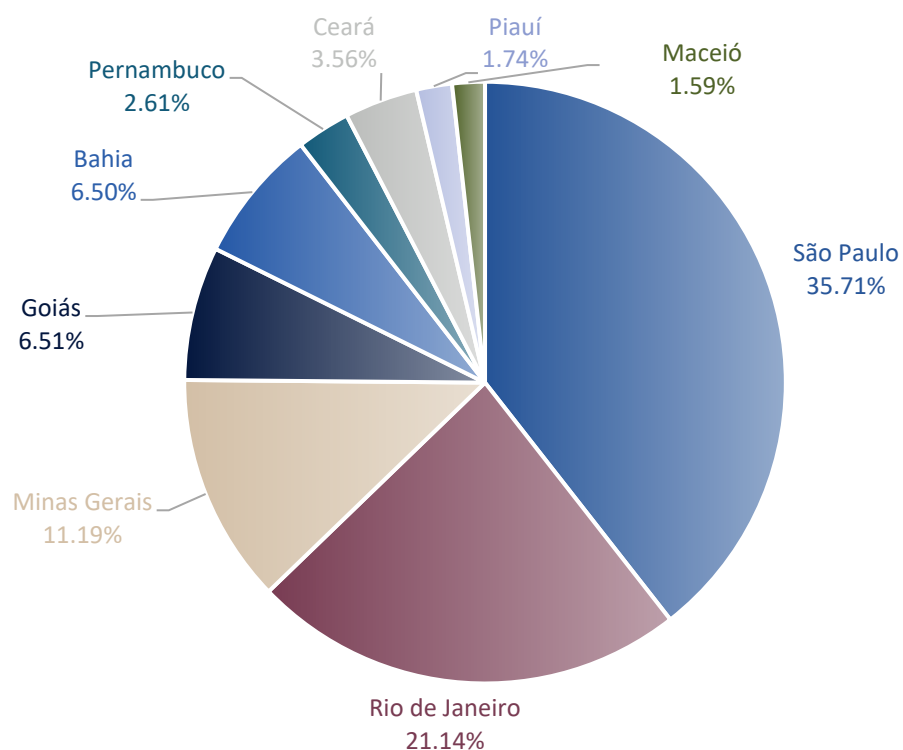


## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA

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) pelo 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).



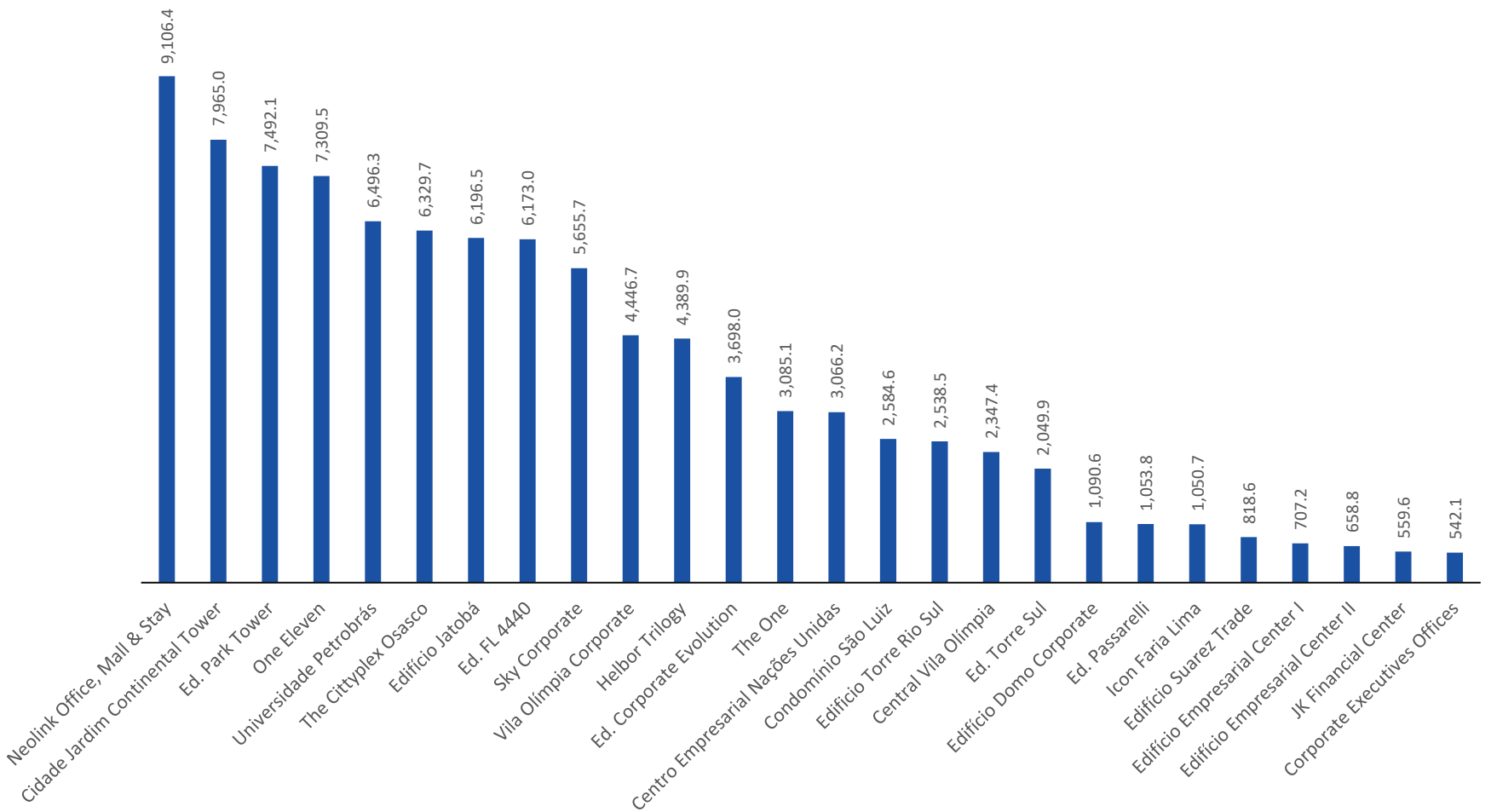
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



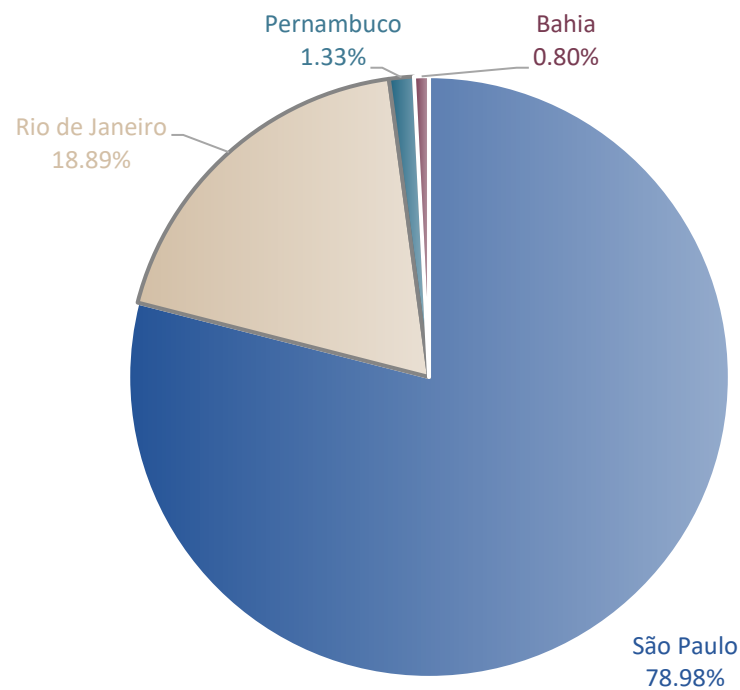
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

## 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 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.



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

**GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)**

<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos
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
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
NEWL11	Newport Logística

**GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)**

<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>
NEWU11	Newport Renda Urbana
OUCY11	Ourinvest Cyrela
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos
PLCR11	Plural Recebíveis
PNDL11	Panorama desenvolvimento Logístico
PNDL11	Panorama Properties
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
SEQR11	Sequóia III Renda Imobiliária
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

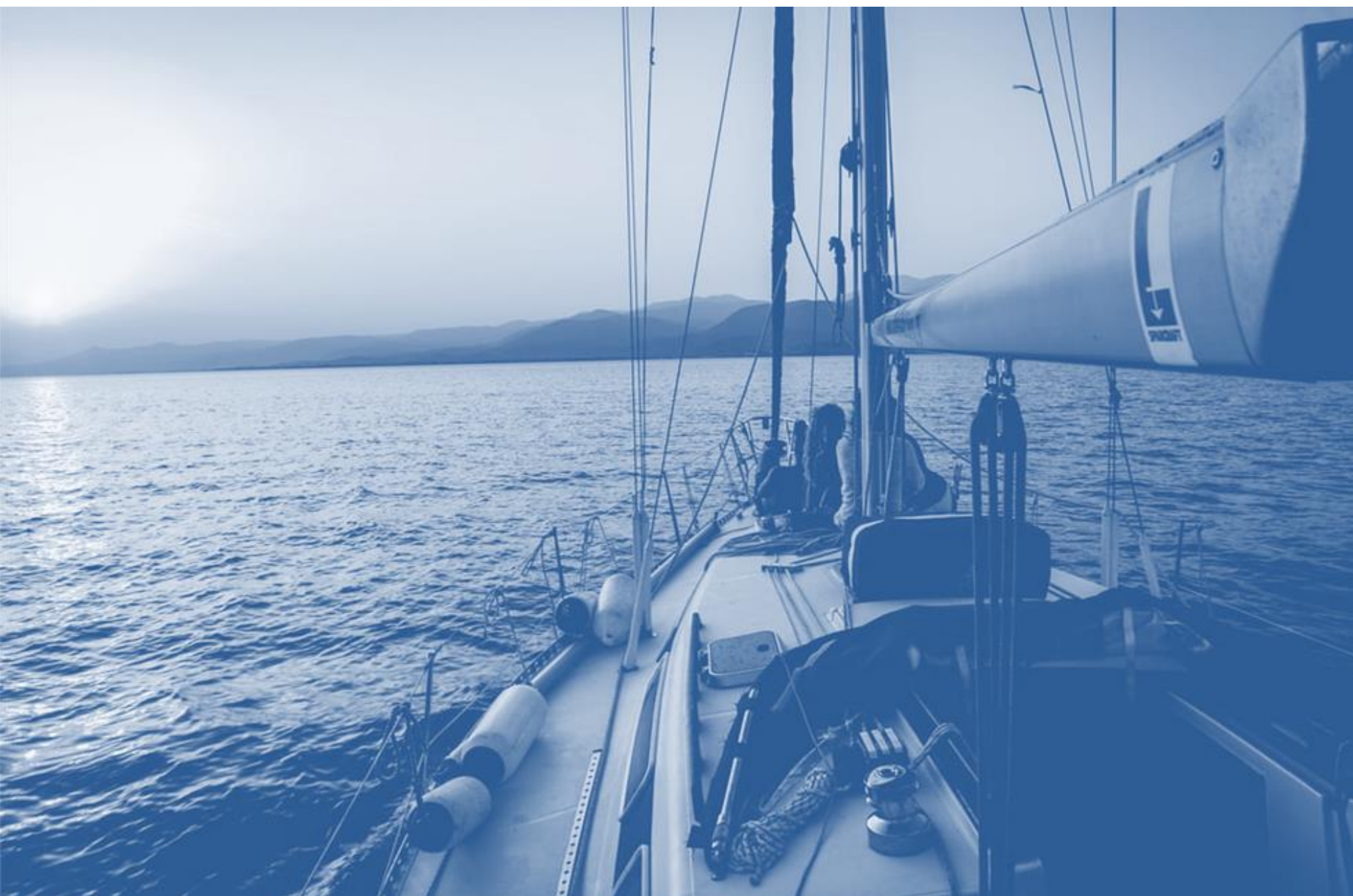
## GLOSSÁRIO

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 <sup>2</sup> ) 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](mailto:invest@capitania.net)

