



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 Março de 2021



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 81.77

Dividend Yield (Cota 1ª emissão)²:
9.00%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 83.63

Dividend Yield (Cota 3ª emissão)²:
11.39%

Valor de Mercado:
R\$ 324,935,255

Volume negociado (mês):
R\$ 28,475,338

Patrimônio Líquido:
R\$ 332,336,801

Média diária do volume negociado
(mês): R\$ 1,238,058

Último rendimento (R\$/Cota):
0.75

Quantidade de cotistas: 10,828

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
09/04/2021	19/04/2021	0.75	Março/2020

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/03/2021.

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 EXTRAORDINÁRIO

Assim como no relatório anterior, aproveitamos para evidenciar com o maior grau de clareza possível qual foi o resultado obtido pelo fundo por meio da gestão da Capitânia. 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\$ 11,9 milhões (+3,4% do Capital Líquido)** vs **-4,10%** do IFIX. Se excluirmos os impostos pagos e provisionados este incremento de capital é ainda maior (**R\$ 15,4 milhões, +4,4% do Capital Líquido**). Se além disto excluirmos os custos do fundo, o incremento seria de **R\$ 20,1 milhões, +5,7% do Capital Líquido, um alpha de 9,84% sobre o IFIX em apenas um ano e três 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)
Capital Líquido Captado (R\$)	231,144,000
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)
Capital Líquido Captado (R\$)	120,000,039
Consolidado das 2 emissões	
Quantidade de Cotas	3,973,771
Preço Emissão (R\$ / Cota)	91.68
Preço Pós Custos (R\$ / Cota)	88.37
Capital Bruto Captado (R\$)	364,327,909
Custos Emissão (R\$)	(13,183,870)
Capital Líquido Captado (R\$)	351,144,039

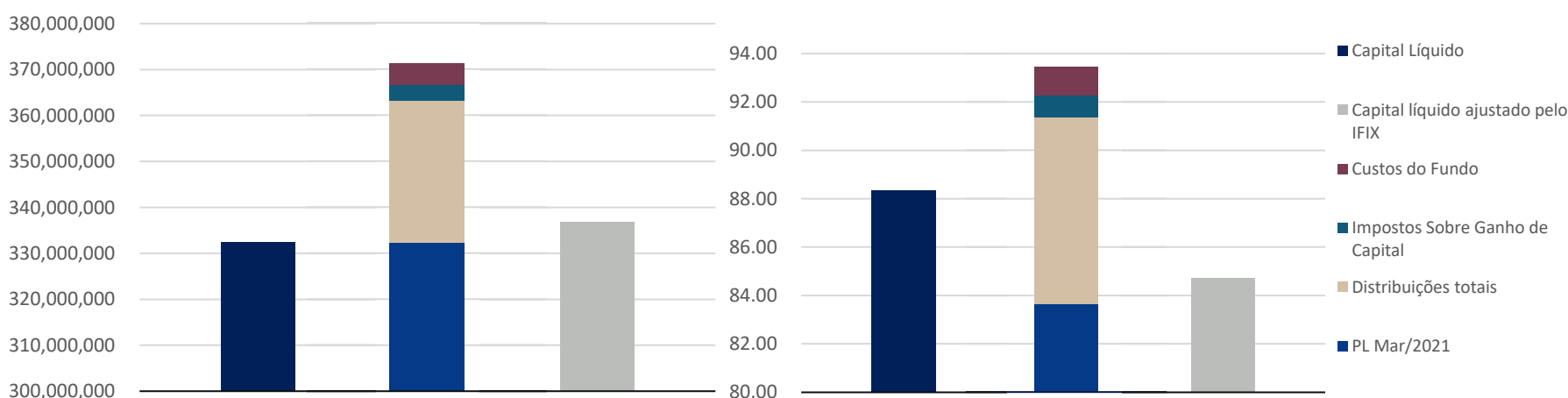
Comparativo do Retorno total ¹ - Capitânia Reit FoF (CPFF11) v.s. IFIX		
CPFF11	R\$	R\$ / Cota
PL do fechamento de Mar/21	332,336,801	83.63
Distribuições Realizadas	27,402,578	6.90
Distribuições Provisionadas	3,306,991	0.83
Capital Ajustado a Distribuição (A)	363,046,370	91.36
Capital líquido captado (R\$) (B)	351,144,039	88.37
Incremento de Capital ao Cotista (C) (A-B)	11,902,331	3.00
Impostos Pagos sobre Ganho de Capital (D)	3,562,833	0.90
Incremento de Capital + Impostos (E) (C+D)	15,465,164	3.89
Custos Recorrentes Pagos (F)	4,677,449	1.18
Incremento de Capital Bruto Gestão (G) (F+E)	20,142,613	5.07
Simulação Investimento no IFIX		
	R\$	R\$ / Cota
PL “IFIX” do Fechamento de Mar/21 (H)	336,737,606	84.74
Capital líquido captado (R\$) (I)	351,144,039	88.37
Incremento de Capital IFIX (L) (H-I)	(14,406,433)	(3.63)
Alpha em relação ao IFIX		
	R\$	R\$ / Cota
Incremento de Capital Bruto Gestão (G)	20,142,613	5.07
Incremento de Capital IFIX (L)	(14,406,433)	(3.63)
Alpha (M) (G-L)	34,549,046	8.69
Alpha (% do PL captado) (M)/(B)	9.84%	-

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

O book de “Acoradas” foi o que obteve o maior retorno da carteira, com uma TIR anualizada de +13,16% v.s. -6,13% 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\$ 2,4 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 +6,64%, 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 -3,04%, 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 março cerca de 69,4% da carteira estava classificada com “Acorada”, 18,5% como “Mercado” e 12,1% como “Ativismo”.

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



Fonte: Capitânia e Quantum Axis.

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário Macro

Inflação ou não inflação, eis a questão. Há sinais de que os Estados Unidos podem ter exagerado na dose do estímulo e arriscado atrair uma dinâmica inflacionária.

Os investidores mais ágeis começaram a se proteger em meados do ano passado, comprando ações, commodities e imóveis e vendendo títulos do Tesouro. O bojo veio atrás neste ano: Em março, ações subiram 3% no mundo, sendo 6% nos Estados Unidos e 9% na Alemanha; os juros dos títulos do Tesouro americano de dez anos subiram de 1,41% para 1,74%, projetando 2,37% de inflação anual para os próximos dez anos – a mais alta em oito anos.

As commodities caíram 3% em março, mas ainda estão 10% acima no ano. Destaque curioso para o ouro, que fez o pico em agosto de 2020 e está agora apenas 7% acima do seu preço pré-pandemia, contrariando a aposta inflacionária (ou antecipando seu resultado). O dólar americano subiu 2,6% com a expectativa de que os Estados Unidos sejam a primeira grande economia a se ver livre do vírus e com a demora da vacina na Europa.

Os países desenvolvidos não só adquiriram máscaras, respiradores e vacinas na frente dos emergentes; eles também estão adquirindo as commodities para os seus planos de estímulo, deixando os países como o Brasil no meio da tempestade perfeita entre inflação de importados e desemprego. O caso ícone em março foi a Turquia, que demitiu o presidente do seu banco central dois dias depois de ele ter subido juros contra a inflação que chegou ao “dobro da meta” (16% contra 8%) – a lira turca já caiu 11% desde a demissão.

No Brasil, investidores começaram a se posicionar perante o risco de inflação e de um banco central mais atento do que parecia: os juros nominais para 2023 subiram de 5,59% para 6,39% e os juros reais para dez anos subiram de 3,74% para 4,04%, projetando uma inflação média de 5% ao ano pelos próximos dez anos.

Investidores saudosistas do CDI robusto começaram a comemorar a esperança de uma SELIC de 6% a 8% no fim de 2021. Vale lembrar que quatro mandatos presidenciais puxaram juros e fizeram política fiscal com o dinheiro do gringo, simplesmente porque partiram de uma dívida/PIB de 30%. O quinto mandato a tentar fazê-lo, com dívida/PIB a 70%, já teve certa dificuldade para convencer os financiadores de que uma SELIC de 15% não quebraria o Tesouro. O que aconteceria se juros tivessem que subir agora, com dívida/PIB de 100%?

O real caiu 0,6% adicionais em março, para 5,64 por dólar. O banco central vem vendendo mais dólares e se desconfia que esteja em curso uma atuação para segurar as cotações - velha conhecida da política econômica latino-americana. O percurso do IPCA nos próximos meses determinará as novas medidas governamentais necessárias para coibir aumentos de preços.

O índice Bovespa de ações subiu 6% no mês e reduziu a queda no ano para 2%. Parece que, se não há motivo para superar as máximas, tampouco há motivo para cair quando a expectativa é que o CDI ainda perca da inflação por mais um ano, pelo menos. O IMA-B de títulos indexados à inflação caiu 0,5% e o índice IFIX de fundos imobiliários caiu 1,4% em março (queda de 0,8% no ano), assustado com os efeitos da nova e mais mortal onda da pandemia no Brasil e com notícias conflitantes vindas de fora sobre o futuro do trabalho em home office. O front político e econômico tem sido tão frutífero que por vezes ignoramos que o vírus, o isolamento e a vacina continuam fazendo toda a diferença.

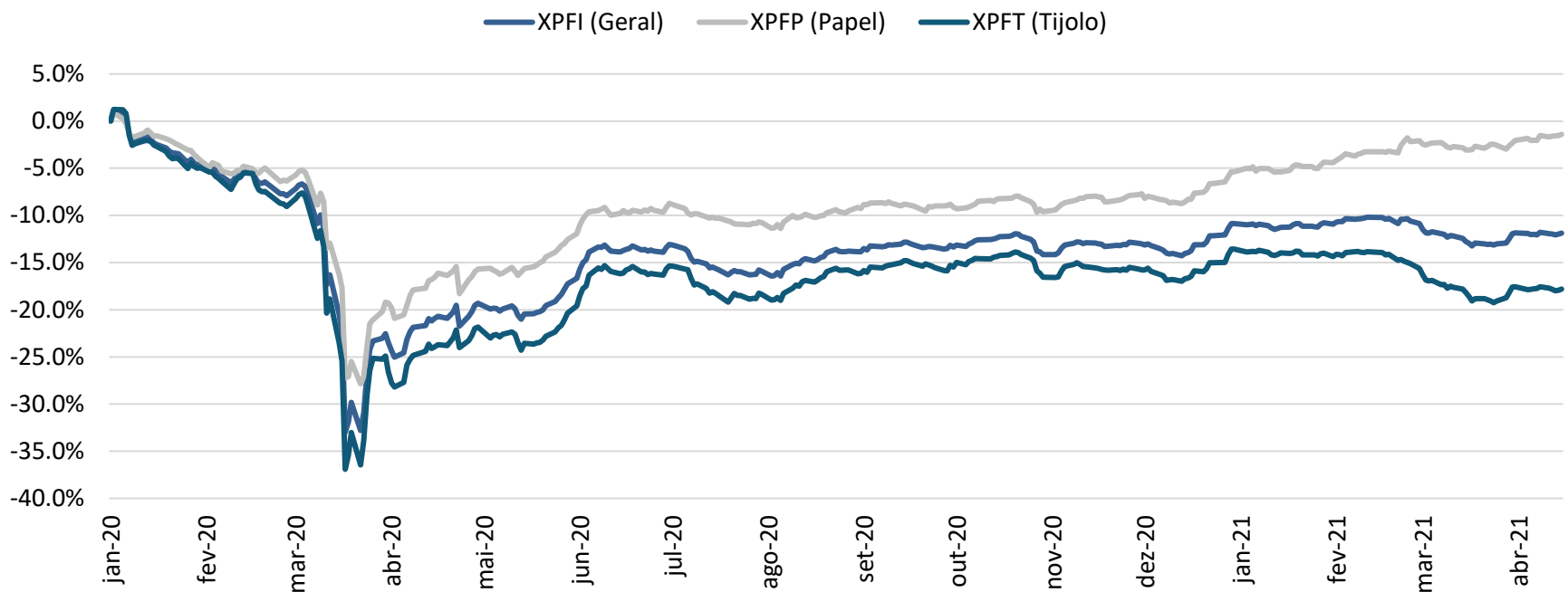
Mercado de FIIs e Posicionamento

Tanto o FII quanto o IFIX tiveram uma performance negativa em março (-1,26% vs. -1,38%). O destaque negativo vem do segmento de shoppings centers e lajes corporativas. Os dois setores vêm sofrendo com a incerteza do curto prazo, com novas restrições impostas pelos Estados e a queda da atividade econômica. Diante disso, as cotações no mercado não reagiram bem. Acreditamos que ambos os segmentos estão negociando a preços muito atrativos e devem performar bem com o enfraquecimento da pandemia. O spread do dividend yield destes segmentos em relação ao cupom da NTN-B 35 está acima da média histórica com a recente queda das cotações, o que pode gerar um ganho de capital com a regressão desse indicador à média histórica. Não obstante, conseguimos girar a carteira de modo a distribuir um dividendo bastante competitivo (R\$ 0,75 / cota).

O segmento de recebíveis imobiliários teve mais um mês positivo e foi o setor com a maior contribuição para o IFIX. Os FIIs continuam se beneficiando da alta dos indexadores da inflação (IPCA e IGPM), distribuindo dividendos muito elevados (acima de 10% a.a. no mês), o que impactou positivamente as cotações. No entanto, não vemos muita atratividade no segmento no médio prazo uma vez que a maioria dos fundos já negocia com spread de crédito implícito próximo a zero. Seguimos com um posicionamento defensivo em boa parte do portfólio, em segmentos de menor risco, principalmente os FIIs de Renda Urbana, no qual aumentamos exposição via emissões primárias ICVM 476 e FIIs que acreditamos estar com preços bem atrativos. Destaque para alocação no novo fundo de lajes corporativas da Tishman Speyer, que possui contrato atípico com a DuPont de 15 anos.

COMENTÁRIO DO GESTOR

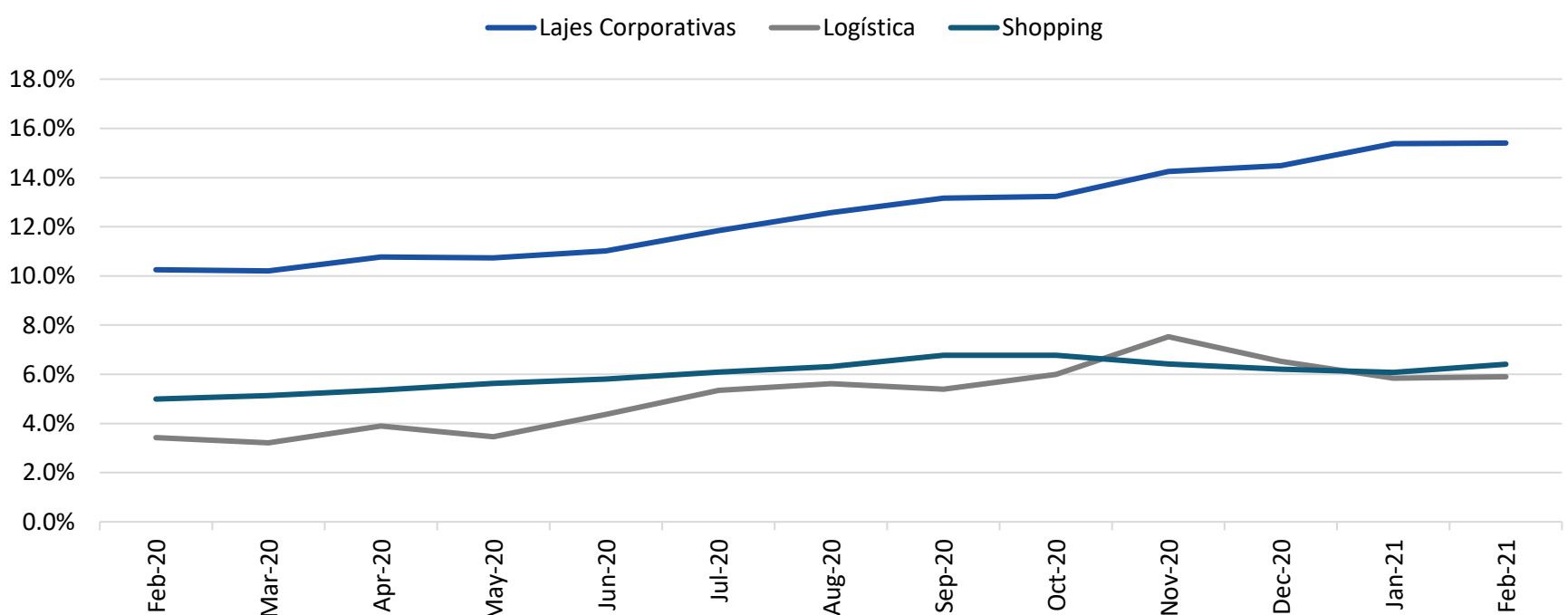
Conforme já havíamos destacado no último relatório, a performance do segmento de recebíveis imobiliários vem se destacando nos últimos meses, abrindo um “gap” expressivo contra os principais fundos de tijolo. O gráfico abaixo mostra o retorno acumulado dos três índices desenvolvidos pela XP Inc, que separam a performance dos fundos de tijolo, papel e geral.



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-B. Já existem vários casos assim no mercado, que se beneficiaram dos altos índices de inflação e de ganhos de capital na carteira e, por isso, distribuíram resultados acima do carregado da mesma. 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 ou se mantendo estáveis 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.

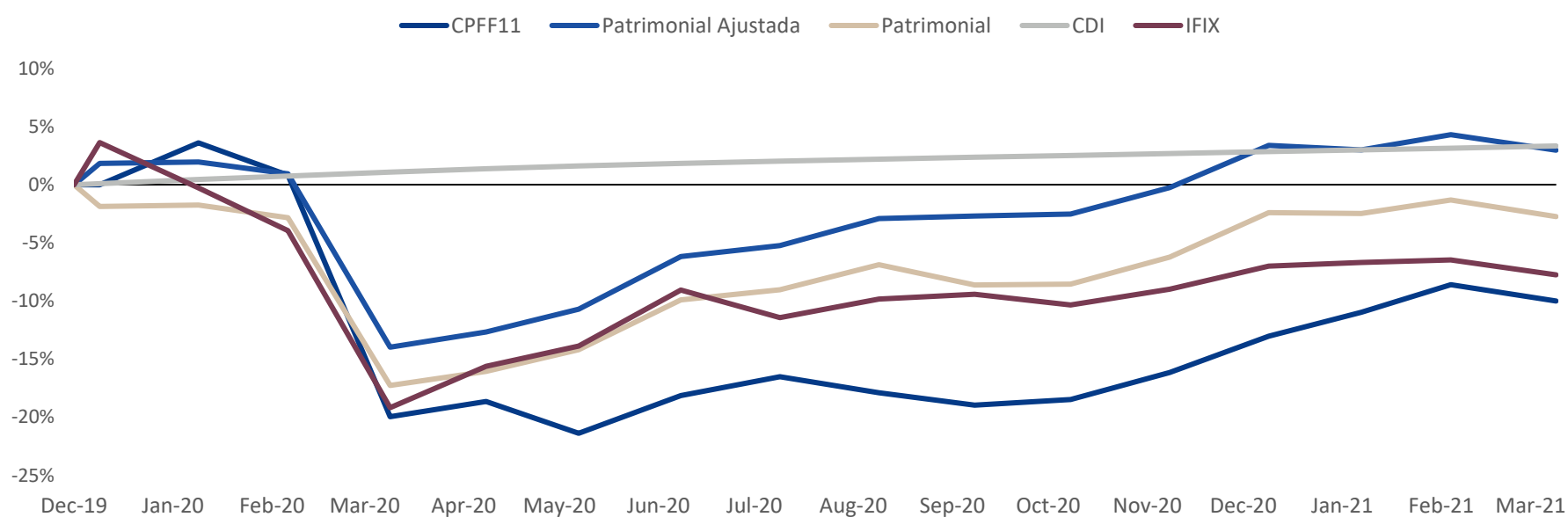
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) Compra de R\$ 14,9MM do TRX Real Estate (TRXF11), fundo de renda urbana da TRX (ICVM 476) que já estávamos com capital comprometido a R\$ 100,70 ;
- (ii) Compra de R\$ 14,5MM do FII BlueCap Logística (BLCP11), fundo logístico da BlueCap (ICVM 476);
- (iii) Compra de R\$ 5,7MM do novo FII Renda Corporativa (TSER11), fundo de lajes corporativas da gestora Tishman Speyer (ICVM 476) que possui um contrato atípico de 15 anos com a DuPont;
- (iv) Compra de R\$ 3,9MM do FII Panorama Properties (PNPR11), fundo híbrido da Panorama Capital (ICVM 476);
- (v) Compra de R\$ 3,2MM do FII SuccessPar Varejo (SPVJ11), fundo de renda urbana da SuccessPar (ICVM 476);
- (vi) Venda de R\$ 12,7MM do fundo VBI Prime Properties (PVBI11), posição adquirida na última emissão 400;
- (vii) Venda de R\$ 10,5MM do fundo Guardian Logístico (GALG11), posição adquirida na última emissão 476.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em março foi equivalente a -1.26% vs -1.38% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +2.98% vs -7.75% 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 -10.00% desde o início.

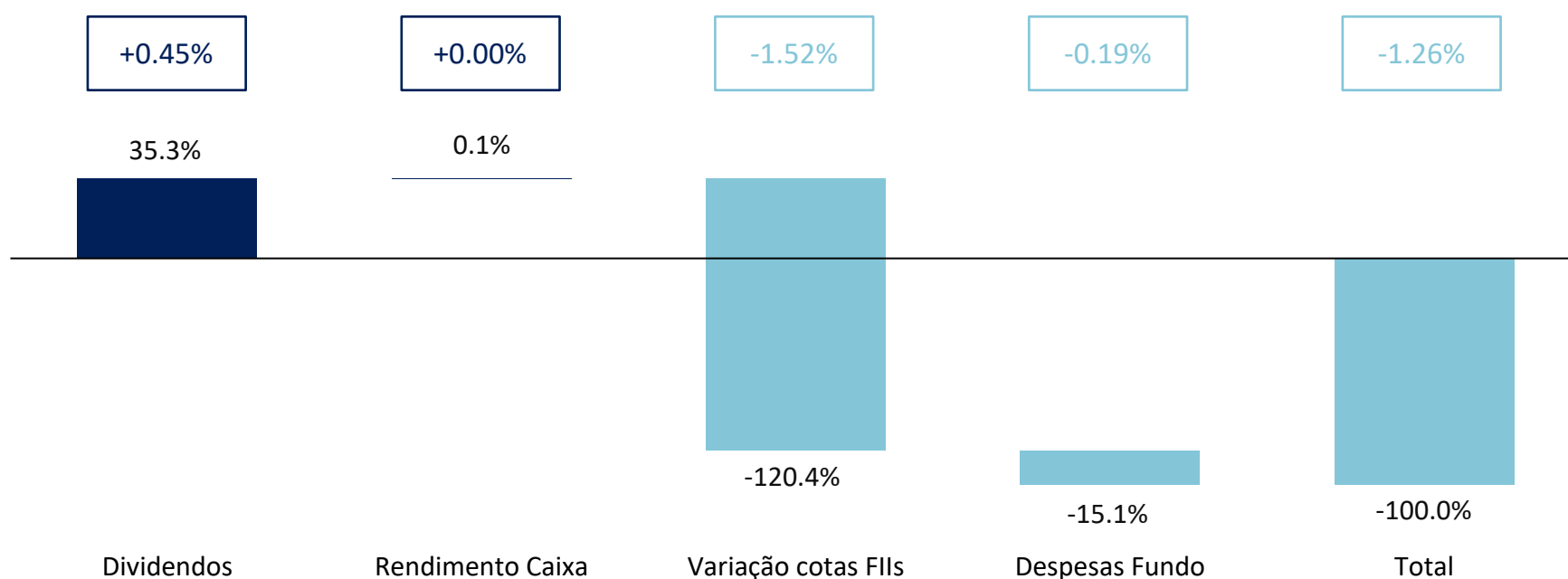


Informações Gerais	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	326,714,753	332,574,817	343,509,377	343,509,377	343,650,195	335,643,792	302,757,685	-
Valor de Mercado	308,364,630	314,802,139	323,862,337	327,637,419	333,200,698	324,935,255	287,202,949	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	0.14%	2.58%	3.28%	-0.07%	1.17%	-1.43%	15.89%	-2.73%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	0.18%	2.32%	3.66%	-0.38%	1.26%	-1.26%	17.91%	2.98%
Fundo no Período (Mercado) %	0.60%	2.86%	3.72%	2.36%	2.66%	-1.53%	10.63%	-10.00%
IFIX no Período %	-1.01%	1.51%	2.19%	0.32%	0.25%	-1.38%	9.34%	-7.75%
CDI no Período %	0.16%	0.15%	0.16%	0.15%	0.13%	0.20%	1.93%	3.35%

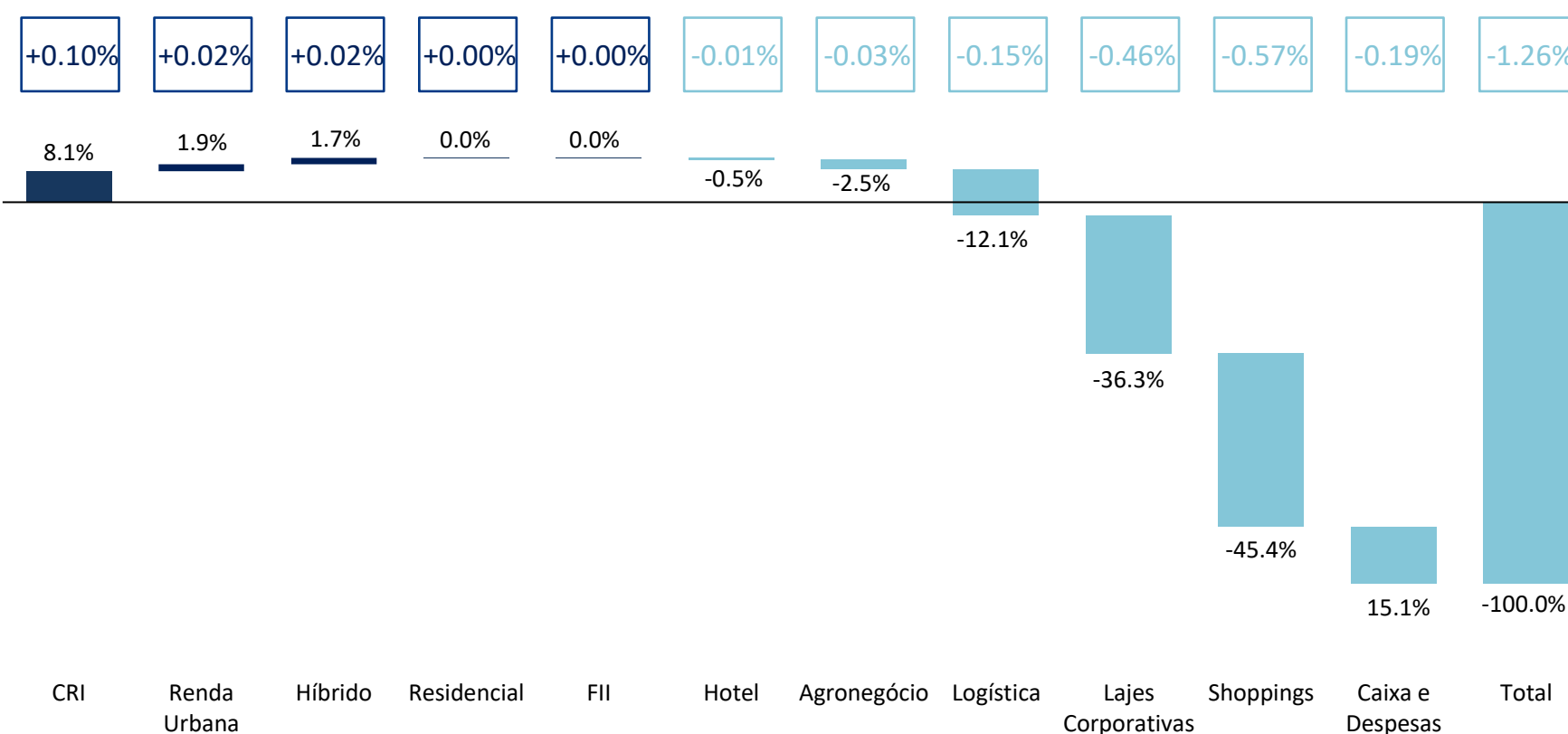
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	CRI	Renda Urbana	Híbrido	FII	Residencial	Hotel	Agronegócio	Logística	Lajes Corporativas	Shoppings	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	2.20%	34.37%	1.86%	0.04%	0.19%	0.60%	1.58%	16.30%	27.06%	15.77%	0.04%	100.00%
Performance Ponderada	4.66%	0.07%	1.13%	0.81%	0.08%	-1.06%	-2.00%	-0.94%	-1.70%	-3.64%	-	-
Atribuição da Performance	0.10%	0.02%	0.02%	0.00%	0.00%	-0.01%	-0.03%	-0.15%	-0.46%	-0.57%	-0.19%	-1.26%

RENTABILIDADE

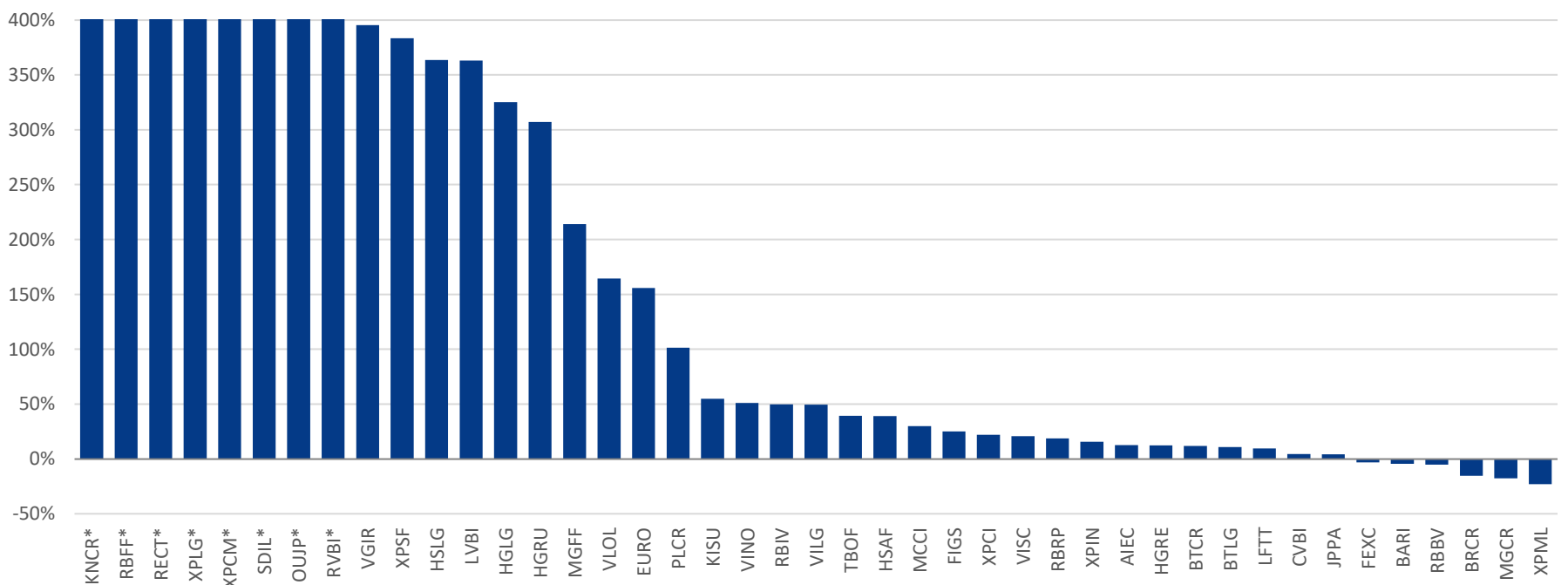
Abaixo fazemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR (Taxa Interna de Retorno) anualizada.

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.

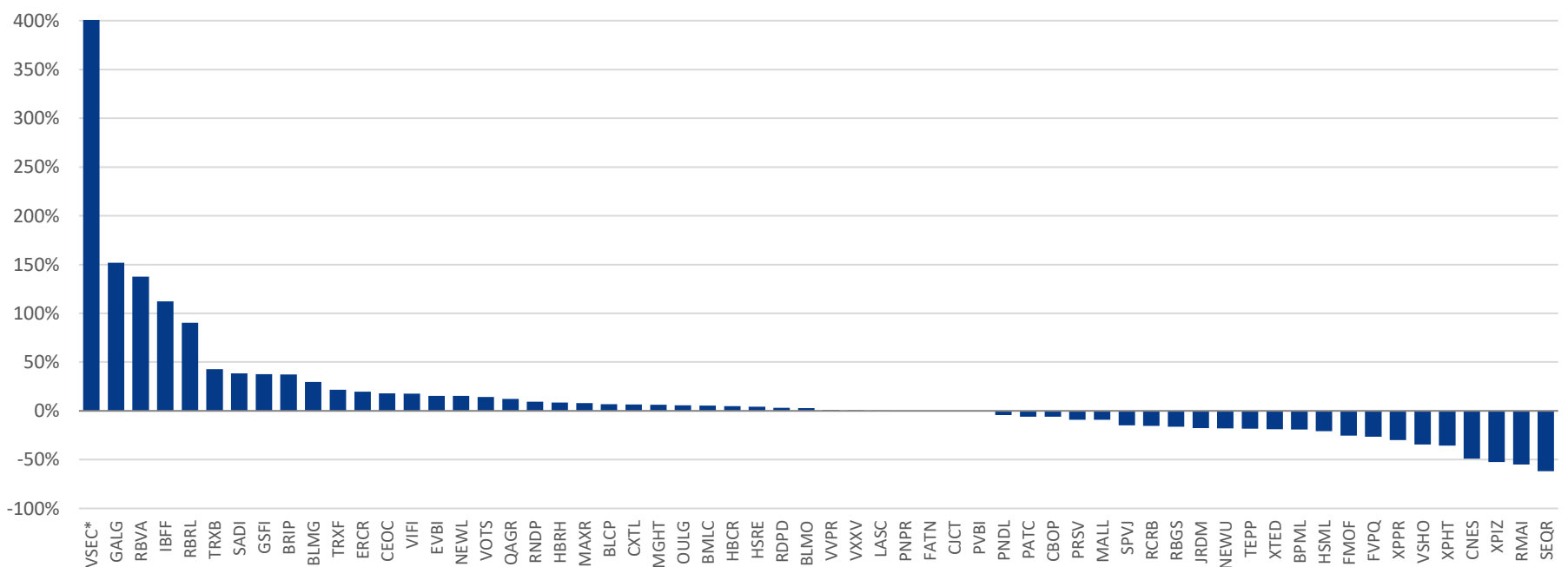
No gráfico “Posições Abertas”, calculamos a TIR das posições atuais da carteira, projetando qual seria a rentabilidade de cada investimento caso vendêssemos todas as cotas ao preço de fechamento do mês. Os ativos com o (“*”) depois do Ticker nos dois gráficos abaixo são de *trades* com taxas internas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

RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA

POSIÇÕES ENCERRADAS



POSIÇÕES ABERTAS¹

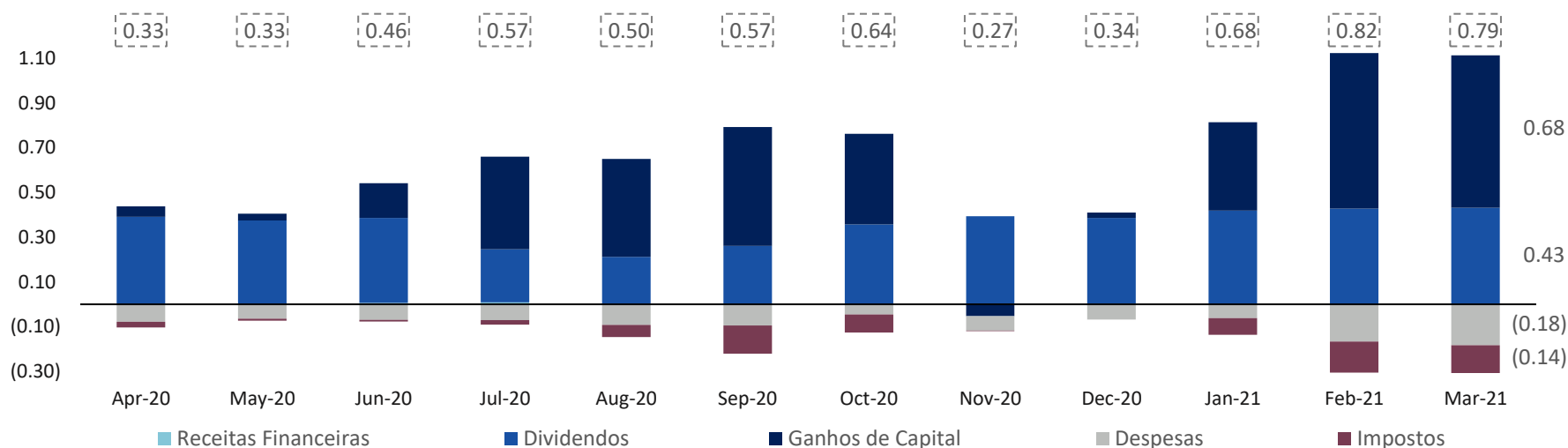


¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

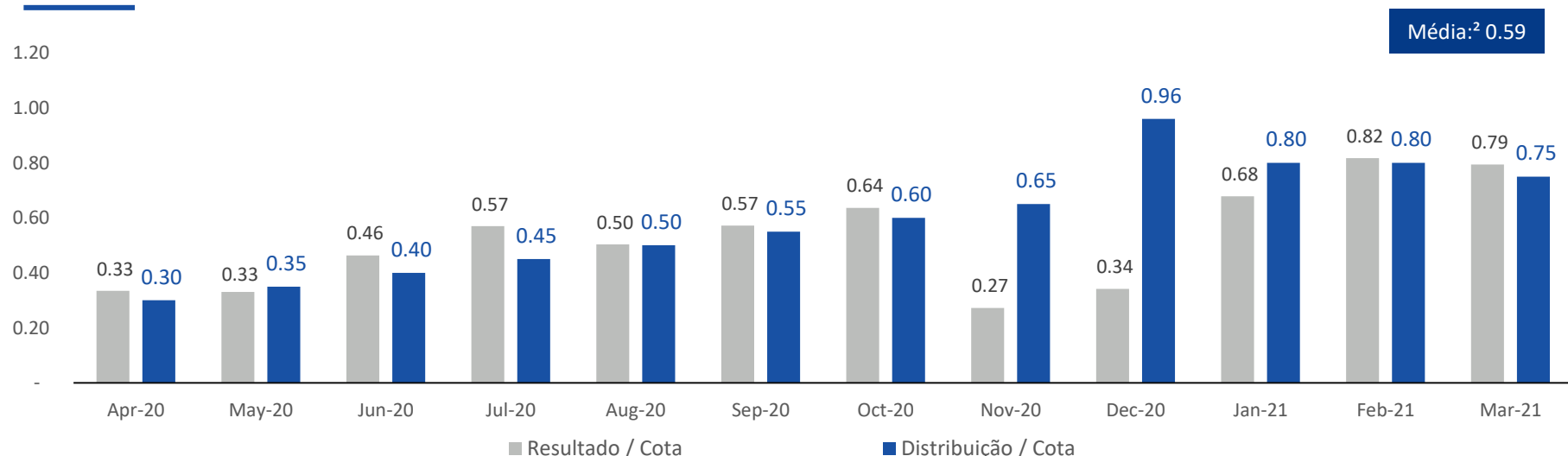
RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Acumulado
Receitas	3,011,810	1,351,602	1,631,142	3,232,990	4,461,790	4,423,668	34,623,806
Renda fixa	(16,495)	4,017	8,201	3,883	1,194	5,261	507,407
Dividendos FII	1,419,954	1,558,222	1,524,845	1,659,324	1,700,556	1,707,555	17,164,181
Ganhos de Capital FII	1,608,351	(210,637)	98,096	1,569,783	2,760,040	2,710,852	16,952,217
Despesas	(485,383)	(267,528)	(271,975)	(539,546)	(1,214,123)	(1,270,558)	(7,689,319)
Taxa de Administração	(53,829)	(51,364)	(53,829)	(53,829)	(53,829)	(45,431)	(723,393)
Taxa de Gestão	(202,365)	(196,599)	(202,365)	(191,583)	(605,685)	(659,923)	(3,586,201)
Impostos	(321,470)	(10,461)	-	(291,419)	(552,038)	(542,170)	(3,124,604)
Outras despesas	92,281	(9,103)	(15,782)	(2,715)	(2,571)	(23,034)	(255,122)
Resultado	2,526,427	1,084,074	1,359,167	2,693,444	3,247,668	3,153,110	26,934,486
Resultado / Cota	0.64	0.27	0.34	0.68	0.82	0.79	7.82
Dividendo	2,384,263	2,582,951	3,814,820	3,179,017	3,179,017	2,980,328	26,607,823
Dividendo / Cota	0.60	0.65	0.96	0.80	0.80	0.75	7.69
Amortização	-	-	-	-	-	-	3,775,082
Amortização / Cota	-	-	-	-	-	-	0.95
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	9.28%	9.85%	14.31%	11.64%	11.45%	11.01%	8.70%
Dividend Yield a.a. (cota 1ª emissão)	7.20%	7.80%	11.52%	9.60%	9.60%	9.00%	7.11%
Dividend Yield a.a. (cota 3ª emissão)	9.11%	9.87%	14.58%	12.15%	12.15%	11.39%	10.23%
Resultado Acumulado	4,525,333	3,026,456	570,803	85,230	153,881	326,663	326,663
Resultado Acumulado / Cota	1.14	0.76	0.14	0.02	0.04	0.08	0.08

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES¹



¹ Julho/20 e Agosto/20 as distribuições foram via amortização.

²Últimos 12 meses.

CARTEIRA ATUAL

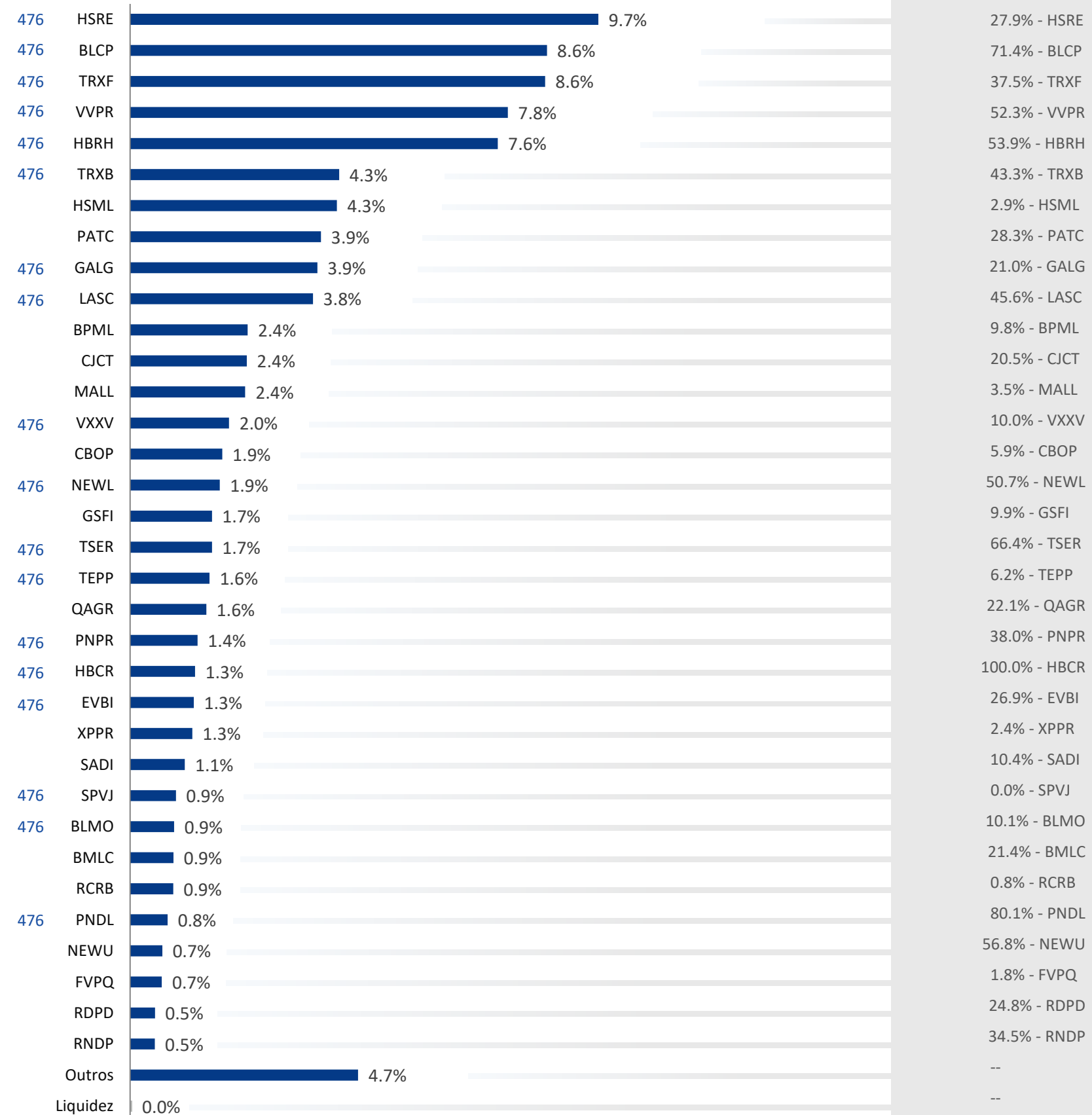
A carteira do fundo conta com 62 papéis, uma concentração de 73,6% nas quinze maiores posições, estável em relação ao mês anterior. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

Em 31/03/2021

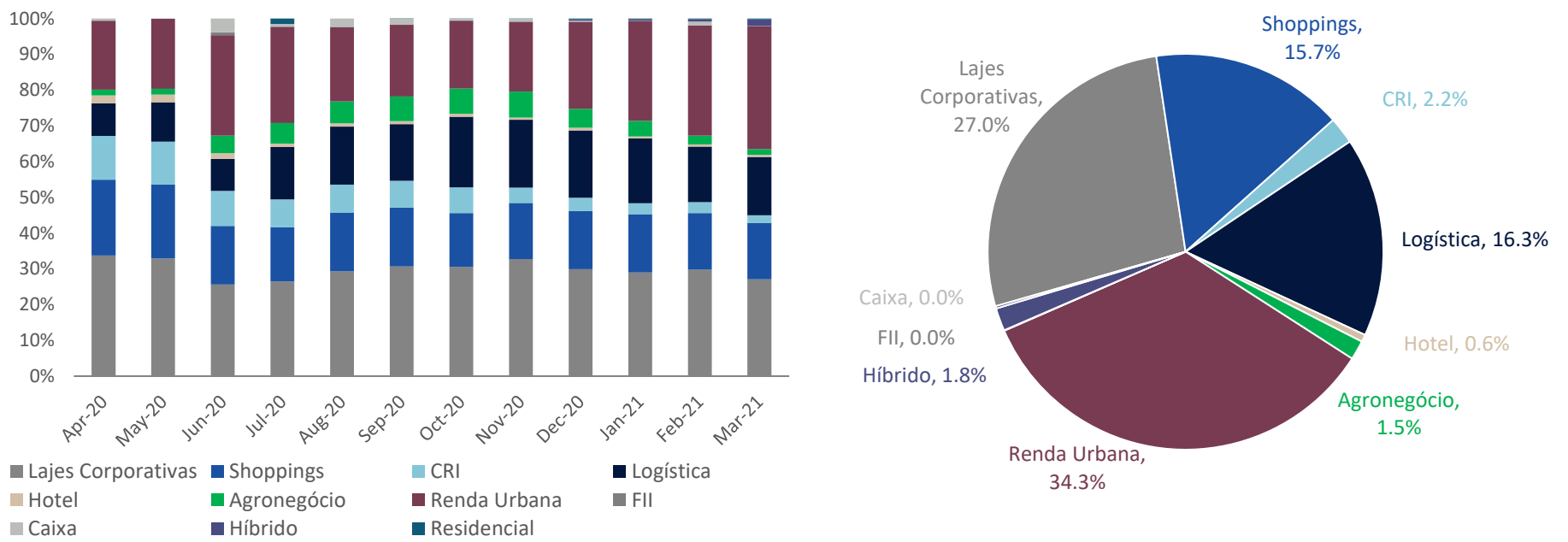
(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

ICVM 476

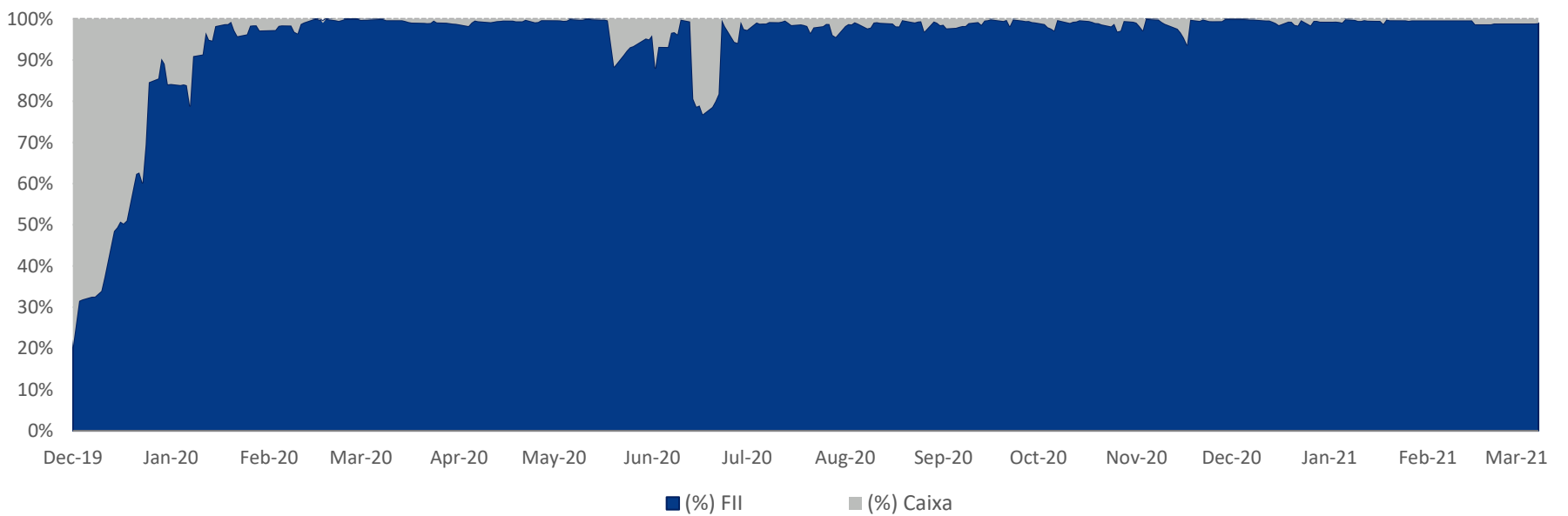


ALOCAÇÃO

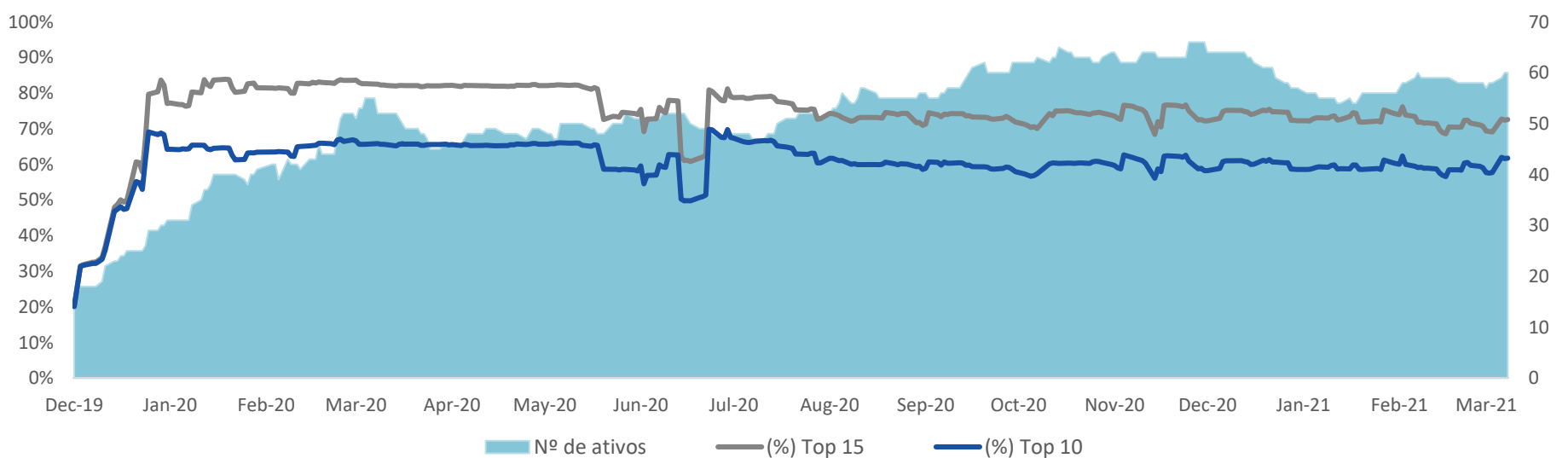
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO

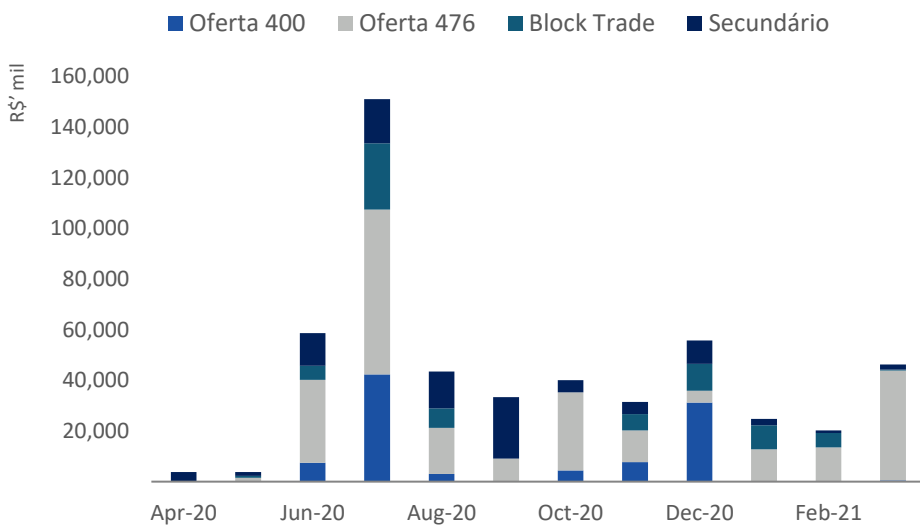


EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA

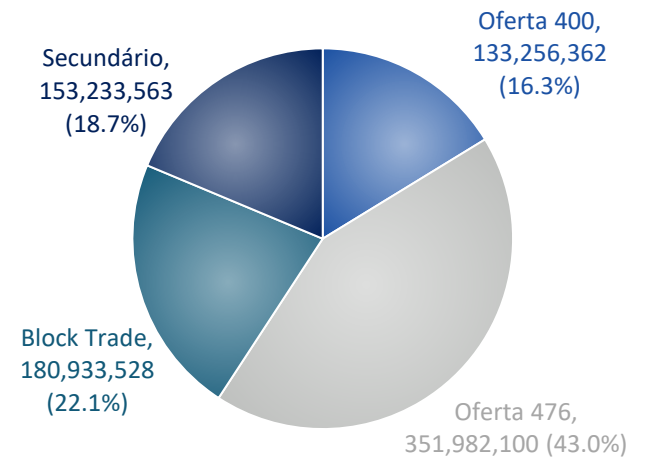


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

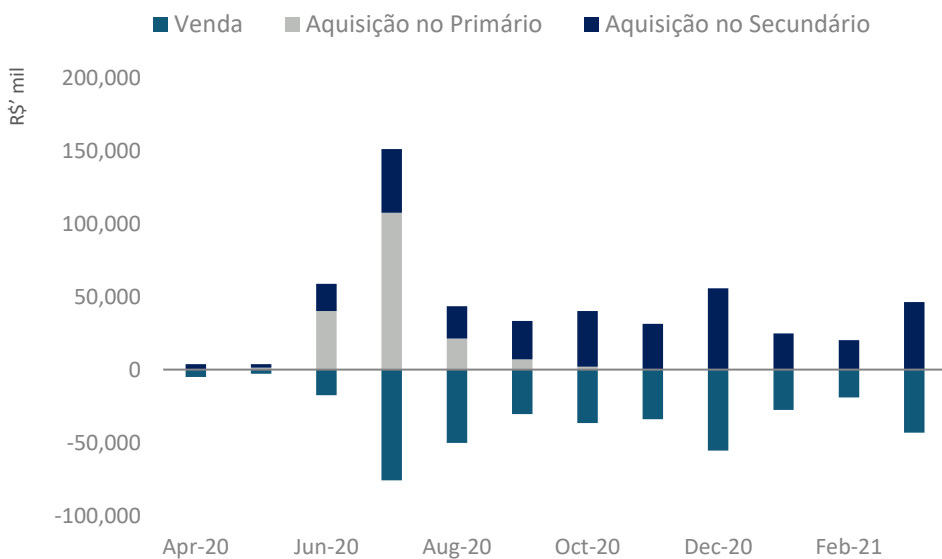
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



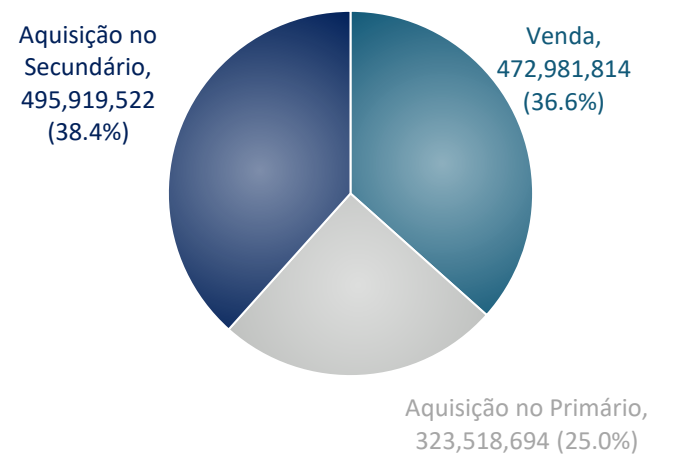
ACUMULADO



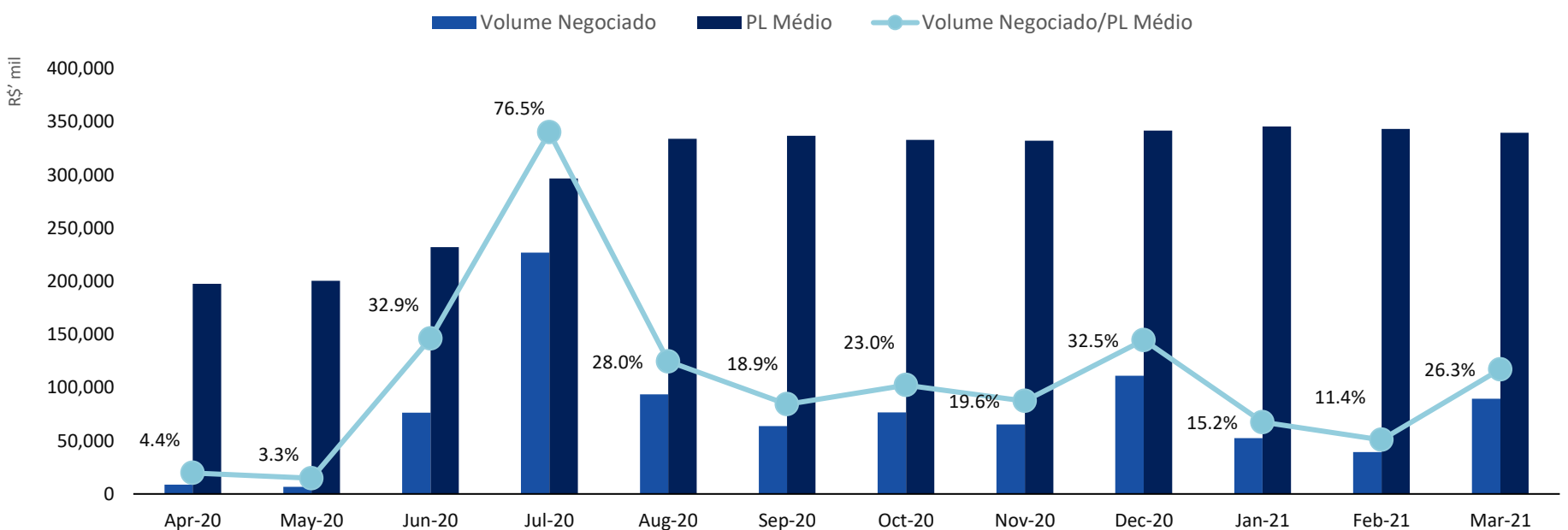
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

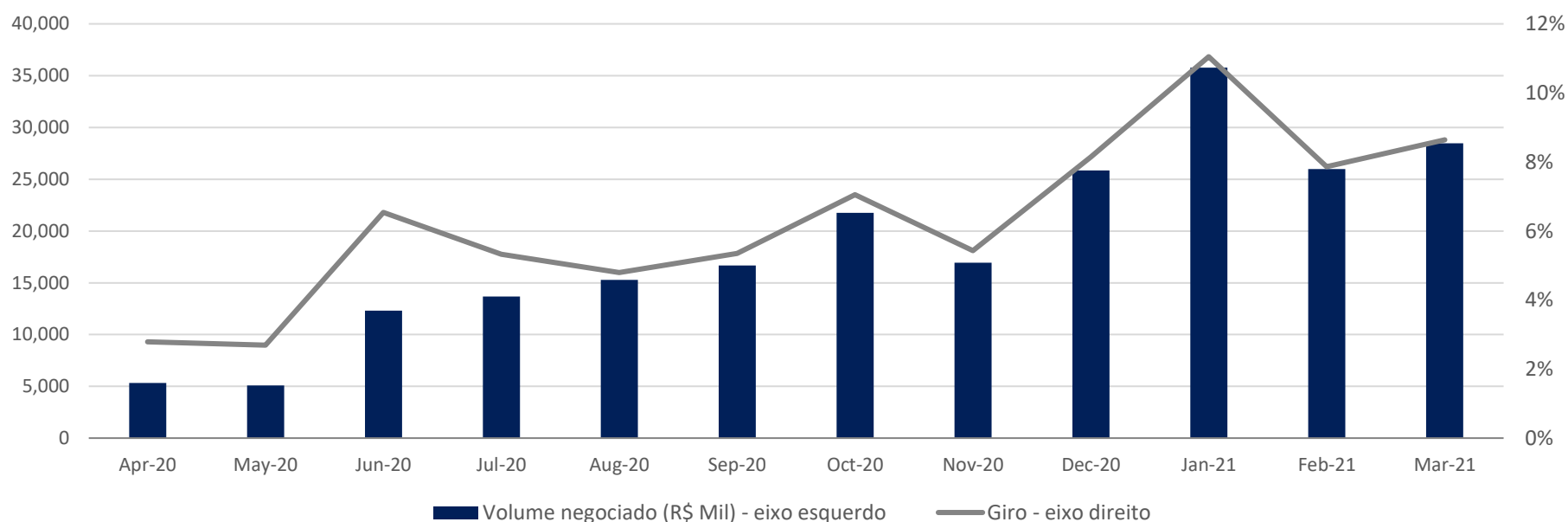


CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

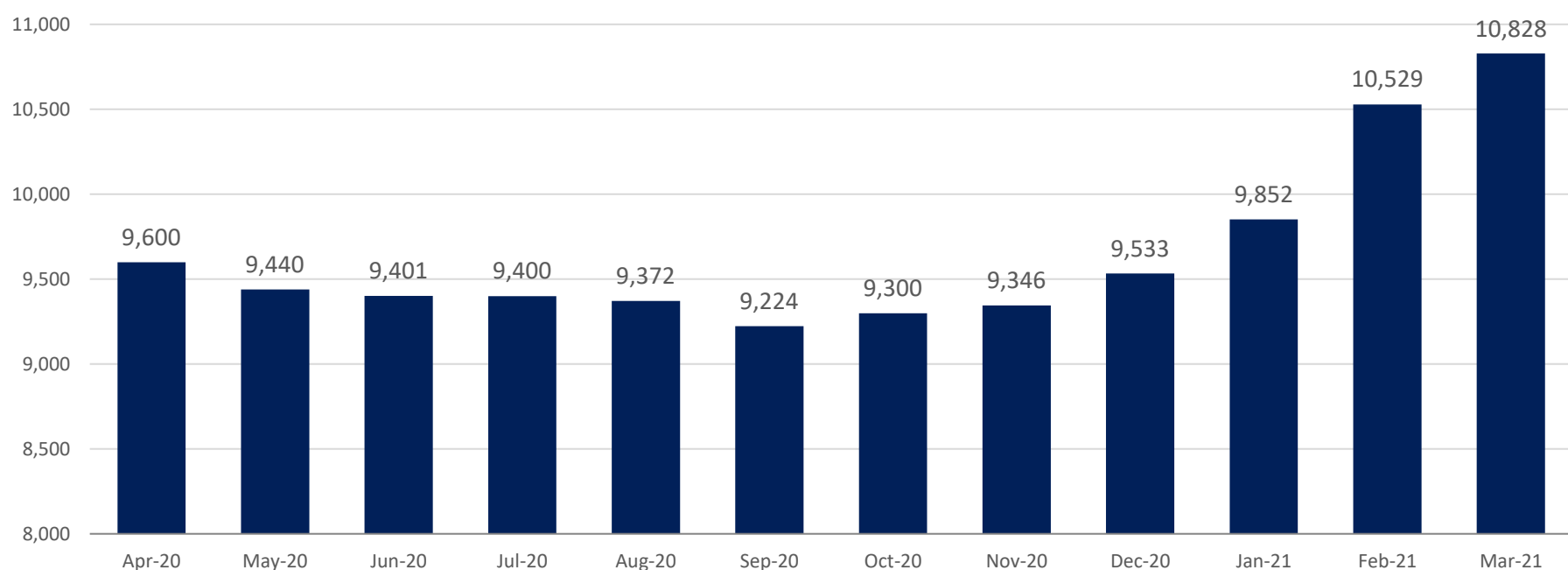
No mês de março foram negociadas 345,699 cotas, sendo 28,592 negócios, com volume de R\$ 28,475,338, o que representa uma média diária de R\$ 1,238,058. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de março com 10,828 cotistas, um aumento em relação ao mês anterior.

	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 25,851.4	R\$ 35,770.4	R\$ 25,978.2	R\$ 28,475.3	R\$ 223,115.8
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 1,292.6	R\$ 1,882.7	R\$ 1,443.2	R\$ 1,238.1	R\$ 913.5
Giro (%)	8.1%	11.0%	7.9%	8.7%	6.3%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 319,888.6	R\$ 327,637.4	R\$ 333,200.7	R\$ 324,935.3	R\$ 286,871.8

MERCADO SECUNDÁRIO

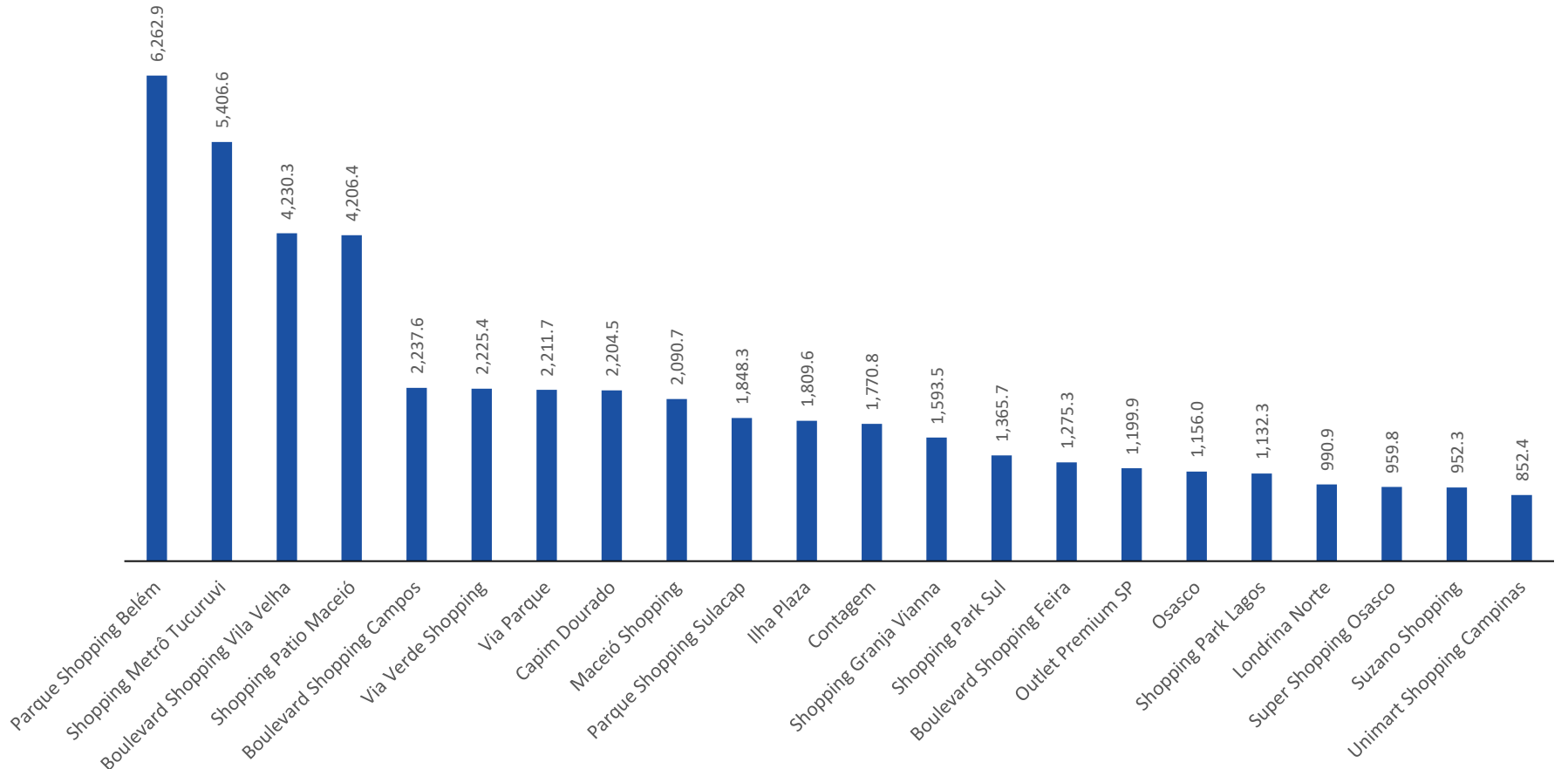


NÚMERO DE COTISTAS

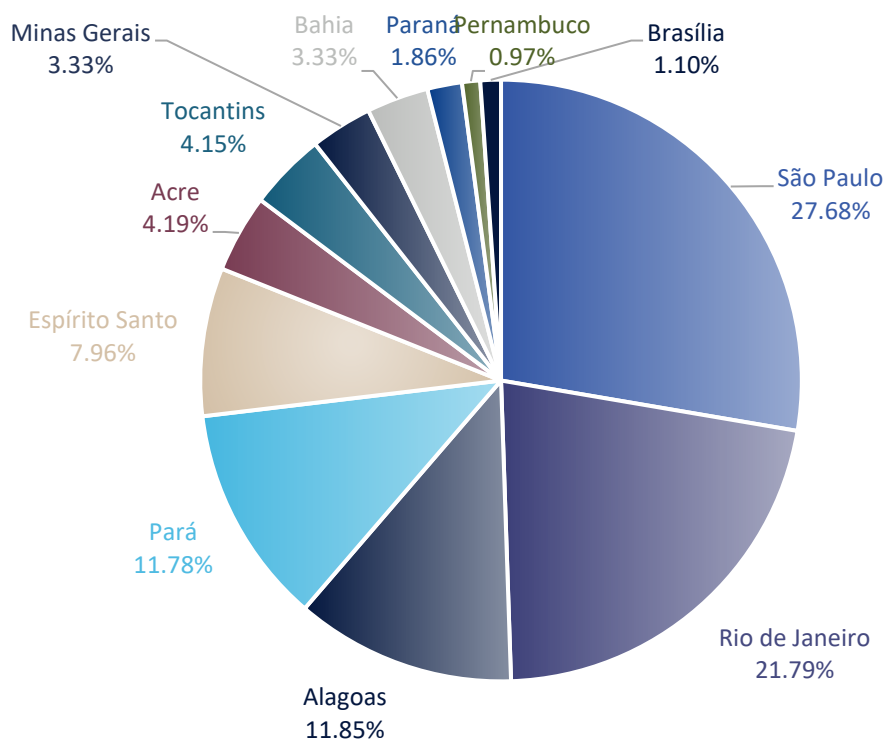


ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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) 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).



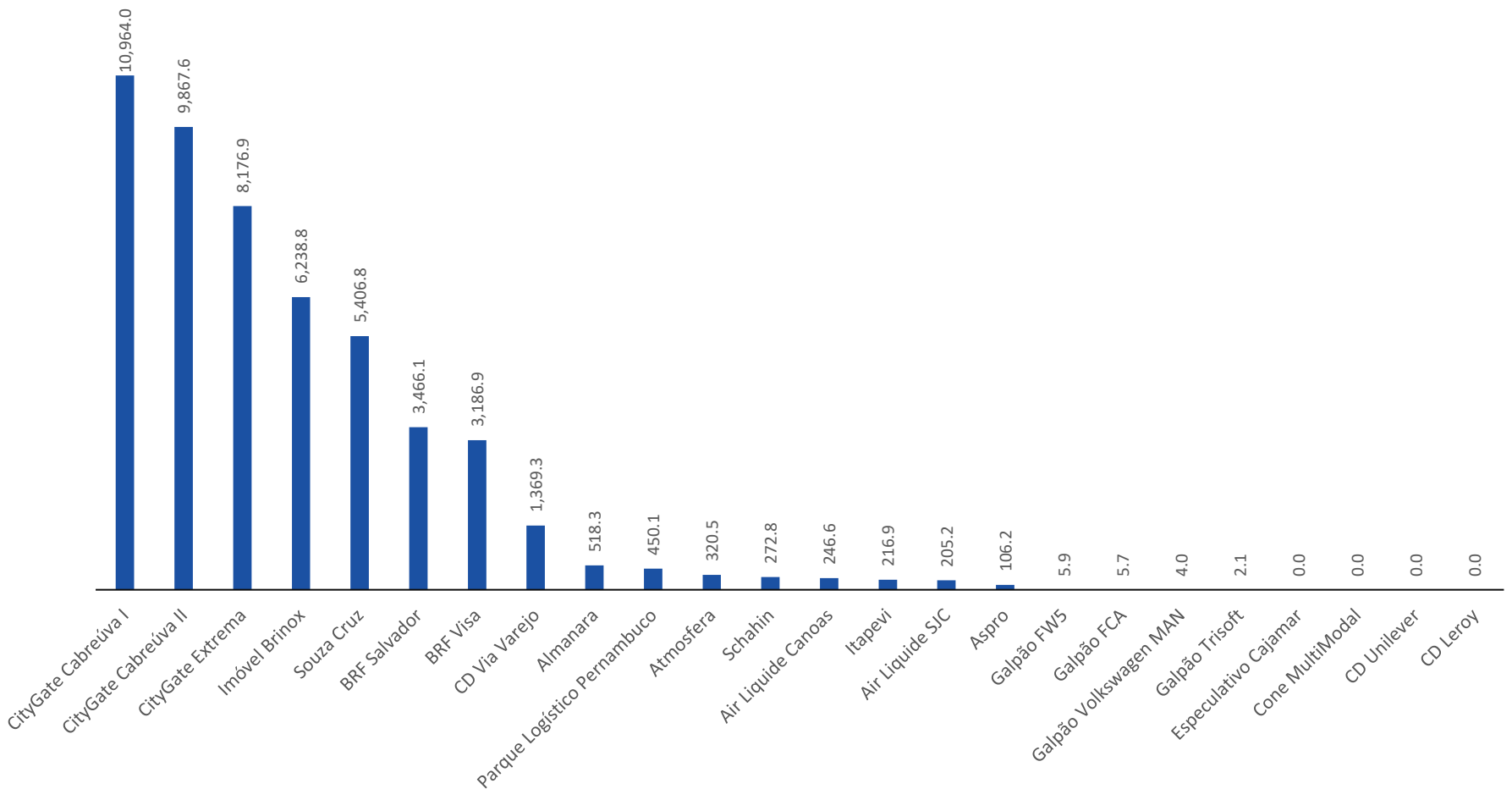
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



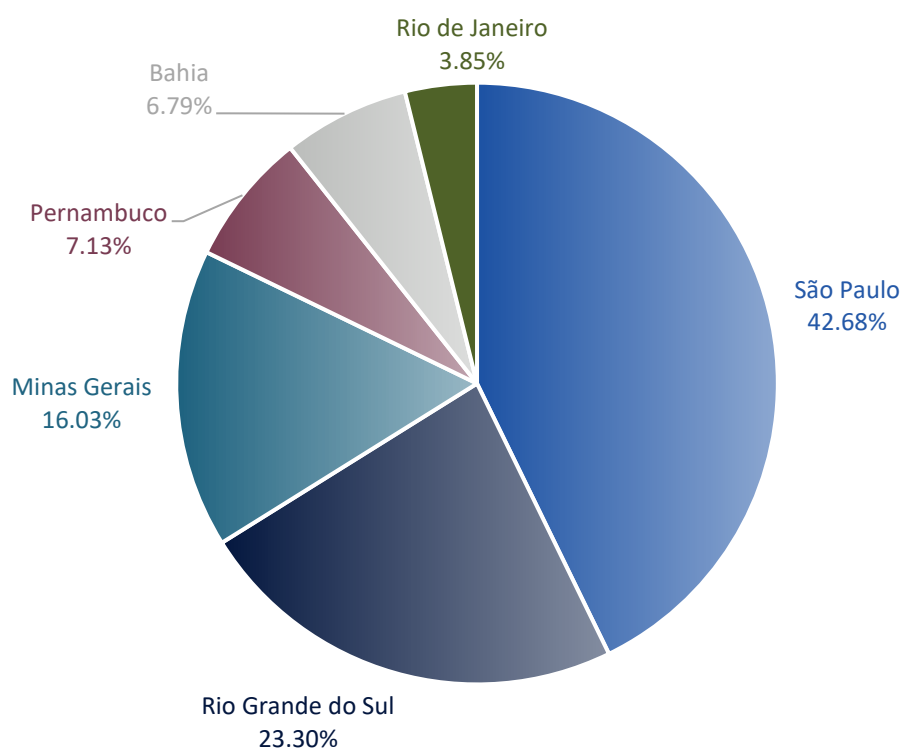
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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) 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).



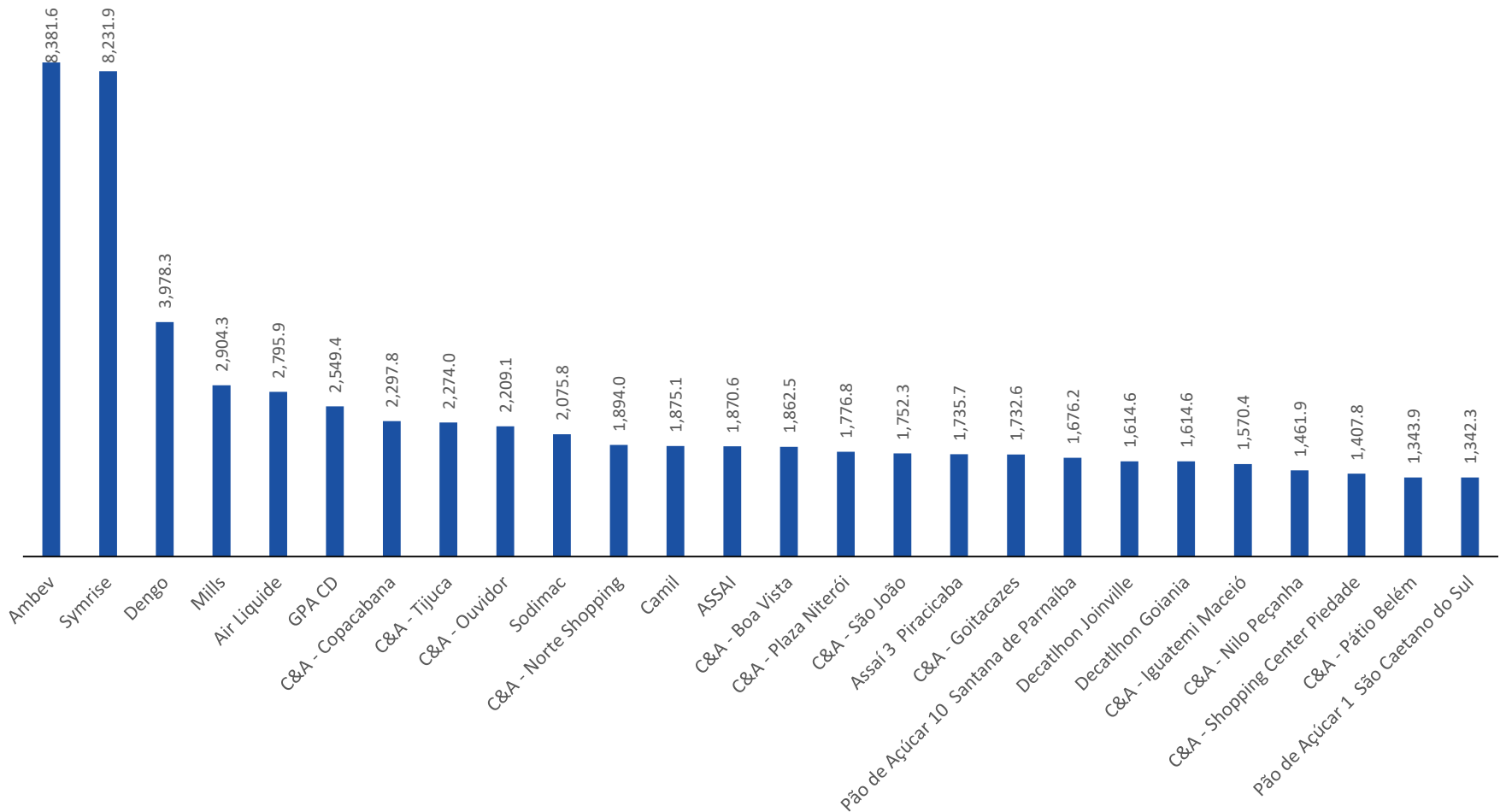
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



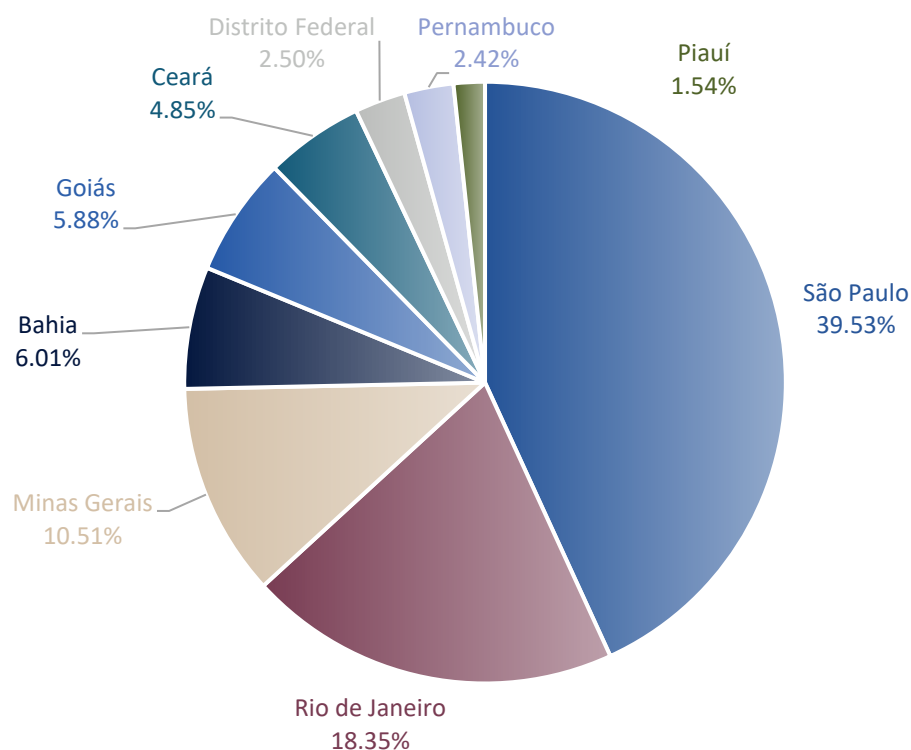
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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) 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).



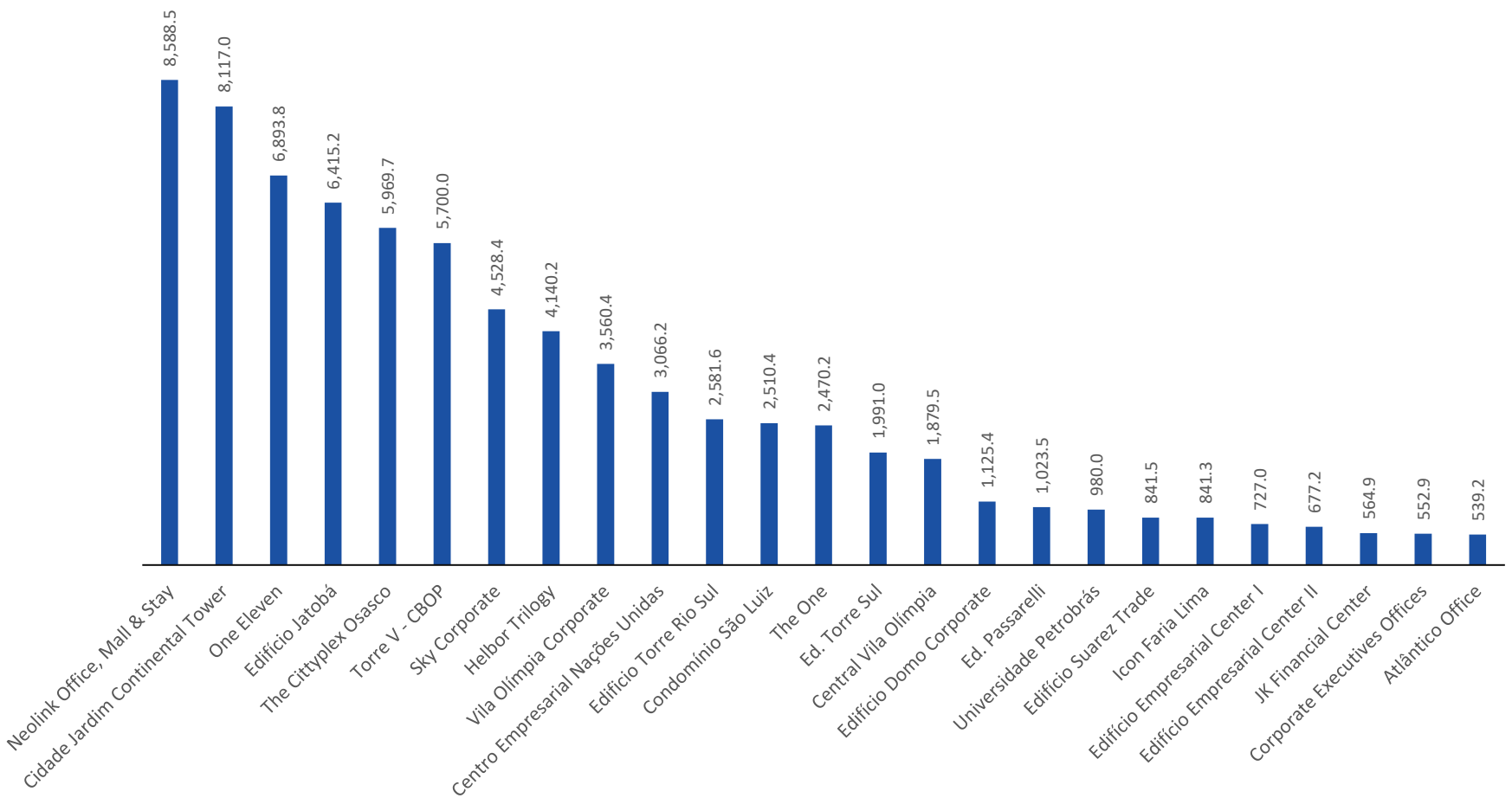
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



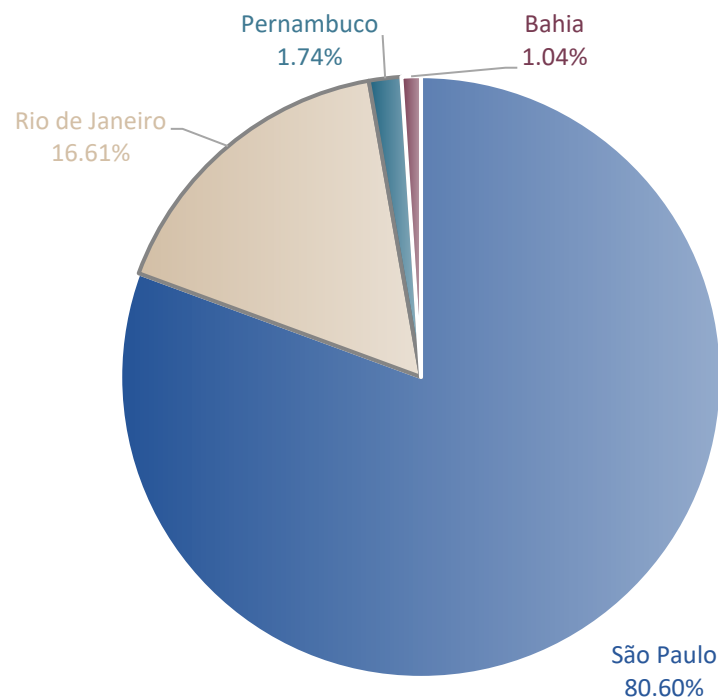
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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) 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.



¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

Termos	Descrição
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	BTG Shoppings
BRIP11	BTG Pactual Corporate Office Fund
BTCR11	Brio Residencial
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
EURO11	Europar
EVBI11	VBI Consumo Essencial
FATN11	Athena I
FEXC11	BTG CRI
FIGS11	General Shopping Ativo e Renda
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
HGRE11	CSHG Real Estate
HGRU11	CSHG Renda Urbana
HSAF11	HSI FoF
HSLG11	HSI Logístico
HSML11	HSI Malls
HSRE11	HSI Renda Imobiliária
IBFF11	FOF Integral Brei
JPPA11	JPP Allocation Mogno
JRDM11	Shopping Jardim Sul
KISU11	Kilima FoF
LASC11	Legatus Shopping
LFTT11	Loft II
LVBI11	VBI Logística
MALL11	Malls Brasil Plural
MAXR11	Max Retail
MCCI11	Mauá Recebíveis
MGCR11	Mogno CRI

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

Termos	Descrição
MGFF11	Mogno Fundo de Fundos
MGHT11	Mogno Hotéis
NEWL11	Newport Logística
NEWU11	Newport Renda Urbana
OUCY11	Ourinvest Cyrela
OULG11	Ourinvest Logística
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos
PLCR11	Plural Recebíveis
PLOG11	Plural Logística
PNDL11	Panorama desenvolvimento Logístico
PNPR11	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
RCRB11	Rio Bravo Renda Corporativa
RDPD11	Renda de Papéis II
RMAI11	Domo
RNDP11	BB Renda de Papéis
RVBI11	VBI FOF
SADI11	Santander CRI
SDIL11	SDI Logística
SEQR11	Sequoia III Renda Imobiliária
SPVJ11	SuccesPar Varejo
TEPP11	Tellux Properties
TRXB11	TRX Real Estate II
TRXF11	TRX Real Estate
TSER11	Tishman Spyer Renda Corporativa
VGIR11	Valora Renda Imobiliária
VIFI11	Vinci Instrumentos financeiros
VILG11	Vinci Logística
VINO11	Vinci Offices
VISC11	Vinci Malls
VLLO11	Vila Olímpia Corporate
VOTS11	Votorantim Securities Master
VSEC11	Votorantim Securities
VSHO11	Votorantim Shopping
VVPR11	V2 Properties
VXXV11	VXXV
XPCI11	XP CI
XPCM11	XP Macaé

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

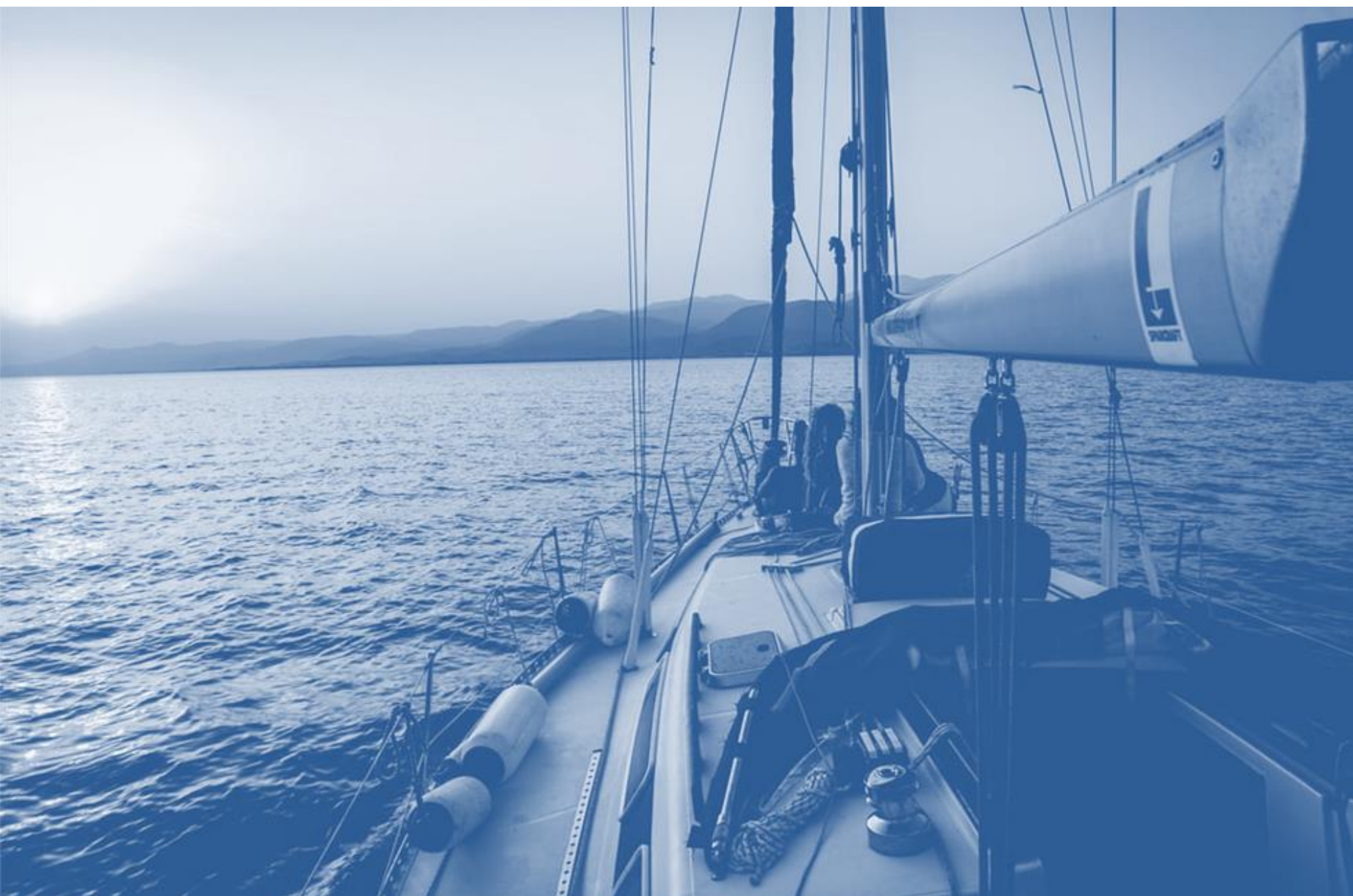
Termos	Descrição
XPIN11	XP Industrial
XPIZ11	XP Idea!Zarvos
XPLG11	XP Logístico
XPML11	XP Malls
XPPR11	XP Properties
XPSF11	XP Selection
XTED11	TRX Edifícios Corporativos

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

