



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 Abril de 2021



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 82.40

Dividend Yield (Cota 1ª emissão)²:
9.84%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 83.79

Dividend Yield (Cota 3ª emissão)²:
12.46%

Valor de Mercado:
R\$ 327,438,730

Volume negociado (mês):
R\$ 25,515,481

Patrimônio Líquido:
R\$ 332,976,964

Média diária do volume negociado
(mês): R\$ 1,275,774

Último rendimento (R\$/Cota):
0.82

Quantidade de cotistas: 11,417

Dividend Yield:
11.94%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
10/05/2021	18/05/2021	0.82	Abril/2021

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/04/2021.

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 DO GESTOR

Comentário Macro

Conforme mais países reabrem, as expectativas são ajustadas para o crescimento que há de vir. Os ganhos futuros em ativos de risco são relativos: a recuperação, mais cedo ou mais tarde, já era esperada e os governos fizeram de tudo para sustentar os preços dos títulos. É quase certo que o mundo enfrentará um empobrecimento real e que algumas indústrias e setores passarão por ajustes; a grande dúvida é quanto da conta será paga com inflação e impostos, preservando as cotações nominais de ações, debêntures e fundos.

Os mercados parecem convencidos de que inflação, impostos e juros reais negativos serão as variáveis de ajuste: as ações subiram mais 2,7% nos Estados Unidos – atingindo nova máxima histórica - 1% na Alemanha e 2,5% em média em países emergentes. Os títulos de dívida corporativa subiram 1% no mês e os “spreads” dos tomadores BBB, a 1,16%, atingiram a mínima só tocada uma vez em 2018 e, antes disso, antes da crise de 2008.

Os juros dos títulos de dez anos do Tesouro americano voltaram a cair de 1.74% para 1.63%, elevando a inflação projetada para 2,41% ao ano – máxima de 8 anos. As commodities subiram 8%, com ajuda do petróleo (+7%), mas participação geral do ouro (+4%) à soja (+9%), do açúcar (+18%) ao cobre (+11%). O dólar caiu 2,1% contra a cesta de moedas e também caiu generalizadamente contra moedas de países emergentes.

Isso dito, nunca é bom menosprezar os riscos: o primeiro deles, que parece superado em boa parte do mundo, continua sendo a pandemia: cidades e países chegaram ao limite do lockdown e agora, prontos ou não, precisam reabrir, sob pena de greve comprometimento econômico.

O segundo risco, hoje totalmente desmoralizado, é o de uma “correção nos preços dos ativos”. Governantes de todo o mundo têm trabalhado por uma correção real indolor, a là 1965-1982. A sensação de segurança financeira é o sustentáculo da paz social. No entanto, a pré-condição clássica de uma correção – preços altos demais e prêmios de risco muito baixos – está aí.

No Brasil, a luta contra o vírus, mesmo no seu momento mais dramático até agora, cedeu espaço na mídia para o emparedamento do Presidente. A restauração da elegibilidade de Lula foi apenas mais uma peça no tabuleiro; o nome do jogo é o equilíbrio de poder.

O mercado brasileiro segue, à distância, o tom do internacional: o Ibovespa subiu 1,9% e nem as demissões de mais membros da equipe econômica nem renovados rumores da queda da agenda liberal foram suficientes para fazê-lo perder os 118.000 pontos. O dólar caiu 3,5% contra o real e a boa notícia é que a nossa moeda abandonou a excepcionalidade e está seguindo os fundamentos esperados: fraqueza do dólar internacional e “boom” de commodities.

Os juros nominais para 2023 caíram de 6,39% para 6,28% e os juros reais de dez anos ficaram praticamente estáveis a 4,08%. Aos poucos, vai se desfazendo a expectativa de que a escandalosa alta passada do IGPM irá filtrar para o IPCA: o mais provável é que os 31% do IGPM nos últimos doze meses sejam mais um episódio de “inflação perdida” como em 1994 e 2002, esquecida e nunca mais mencionada. Contudo, a inflação IPCA futura dependerá do fiscal em ano de eleição e nunca é demais desconfiar.

Os fundos imobiliários permanecem em compasso de espera, com o IFIX em surpreendente imobilidade no mês (+0,5%) e no ano (-0,3%). Os imóveis estão entre dois fogos: os temores de home office, vacância em escritórios e shoppings e quebra do comércio de rua por um lado, e o “hedge” de inflação e alta dos custos construtivos por outro.

Mercado de FIIs e Posicionamento

O Fundo teve uma performance superior ao IFIX em abril, influenciado pelo segmento de shoppings centers e renda urbana. No caso dos shoppings, vimos que os impactos negativos previamente projetados pelo mercado foram mais leves, com taxas de vacância e inadimplência melhores do que previsto. O setor de renda urbana foi um dos mais estáveis da crise. Com contratos atípicos e empresas com boa qualidade de crédito, o segmento teve poucos impactos nos resultados e conseguiu manter um alto fluxo de dividendos. Os fundos de lajes corporativas foram os mais afetados no mês, o setor ainda sofre com a incerteza do home office e com as novas restrições impostas pelos governos.

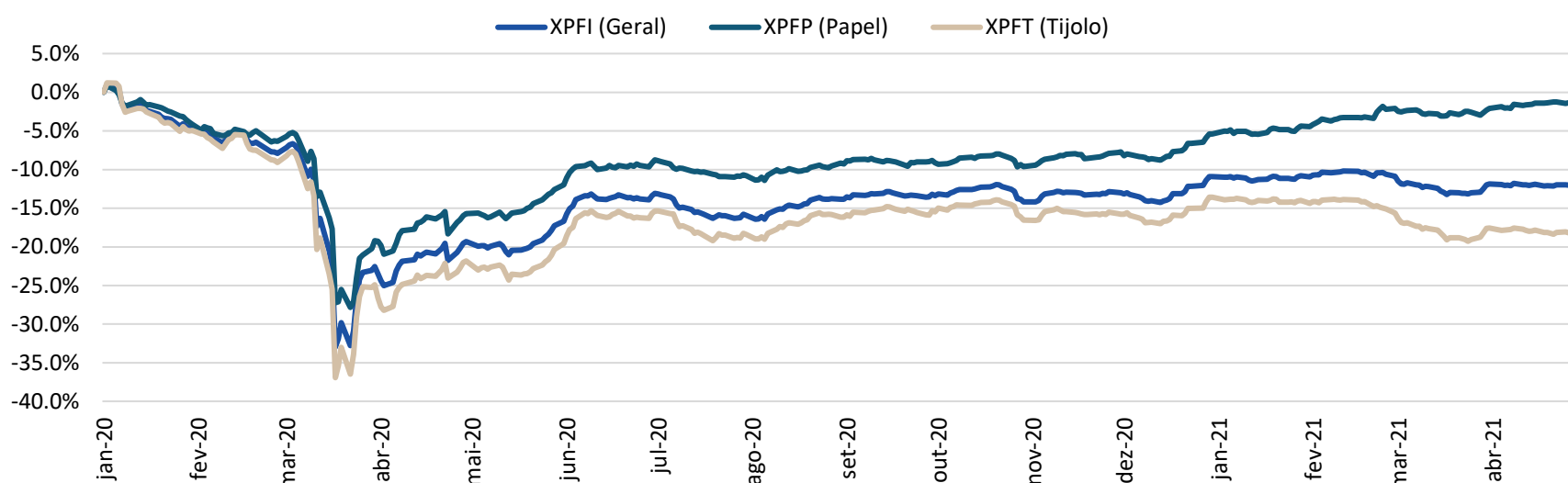
O segmento de recebíveis imobiliários teve mais um mês positivo e foi o setor com a maior contribuição para a alta do IFIX, no entanto, isto ocorreu dado o maior peso dos FIIs de CRI no índice. O segmento com melhor performance percentual foram os FIIs de Shoppings dado que já demonstra claros sinais de recuperação, com vendas e fluxos de pessoas crescendo gradualmente junto com a reabertura dos empreendimentos.

Seguimos com um posicionamento defensivo em boa parte do portfólio, em segmentos de menor risco, principalmente os FIIs de Renda Urbana e em Lajes Corporativas, por conta dos preços depreciados do secundário. Vemos o começo da inversão da atribuição da performance positiva do índice, dos FIIs de papel para os FIIs de tijolo. Como a alta recente dos índices inflacionários aos poucos terá um efeito menor sobre o dividendo dos FIIs de CRI e a expectativa de uma melhora nas condições econômicas deve ajudar os FIIs de tijolo, esperamos que haja um inversão na performance relativa entre estes dois tipos de ativos. No entanto, como o ponto de inflexão dos resultados dos fundos de tijolo depende de fatores ainda pouco previsíveis, como a completa reabertura da economia e volta das condições comerciais em shoppings e lajes em linha com o padrão histórico, a gestão ainda não começou a comprar o m² mais arriscado. Embora com expectativa de uma volta iminente das distribuições acreditemos que o ponto de entrada esteja relativamente próximo.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Conforme já havíamos destacado no último relatório, a performance do segmento de recebíveis imobiliários ainda vem se destacando nos últimos meses, expandindo o “gap” 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.

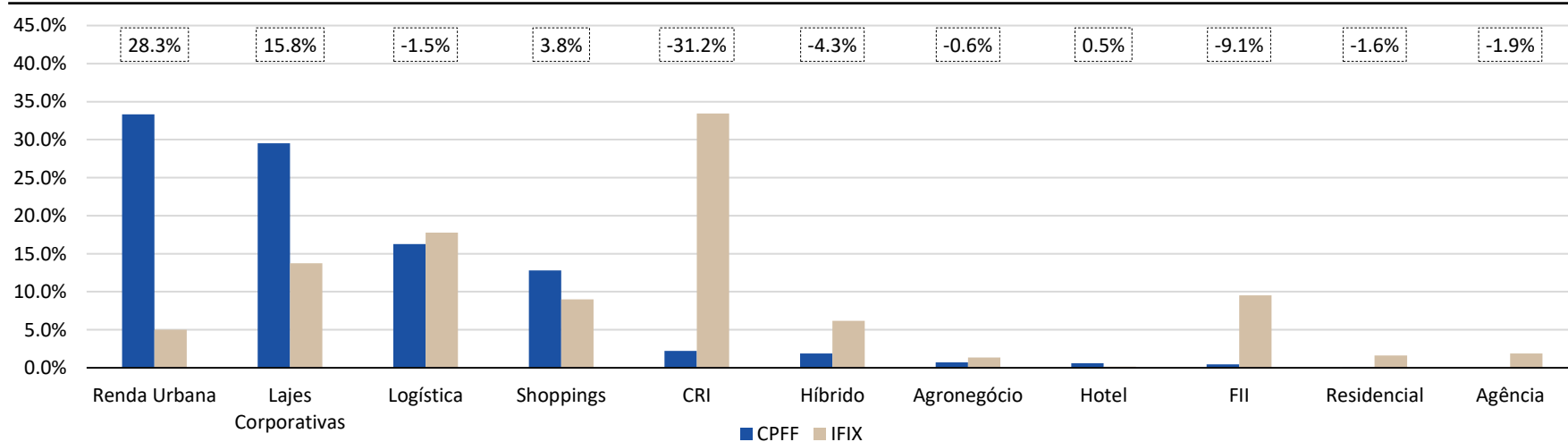
Rentabilidade do mercado de fundos imobiliários com quebra pelos índices XPFI, XPFP e XPFT (jan/20 – Abr/2021)



Na visão da Capitânia, o ágio pago em fundos de CRI demandam cautela. Os fundos nada mais são que uma carteira de 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. Em relação aos FIIs de tijolo, ressaltamos novamente que 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. Com isso, mantemos nossa postura cautelosa apesar de acreditarmos que os preços dos FIIs de tijolo já chegaram a patamares atrativos. E isto foi uma decisão acertada, dado que os FIIs continuaram a sofrer no curto prazo.

Ressaltamos que é difícil acertar o momento exato em que o mercado irá precificar os fatores que resultarão na retomada dos dividendos dos FIIs, mas do ponto de vista fundamentalista a compra de FIIs de tijolo continua com uma relação de risco x retorno mais atrativa do que os fundos de papel, na nossa opinião. Nesse contexto, acreditamos que o fundo já gerou um relevante alpha no passado preponderantemente por ativismo e ancoragem de novos FIIs. Além disso, a alocação em fundos de renda urbana durante a crise se mostrou uma estratégia acertada, e que continua gerando retornos acima do índice por conta de seus resultados estáveis. O gráfico abaixo demonstra a alocação do fundo vs. o índice, e deixa explícito a nossa maior alocação em fundos de tijolo vs. fundos de CRIs.

Alocação da carteira do CPFF vs IFIX, por segmento (Abr/2021)



Início da estratégia com CRI

Além do exposto acima, acreditamos que uma relevante fonte de geração de valor para o fundo será a negociação direta de CRIs. O Capitânia REIT FoF tem a possibilidade de adquirir CRIs diretamente, com limite determinado em regulamento de até 33% do patrimônio líquido do fundo. Desta forma, a gestão achou oportuno a alocação e a gestão ativa de parte da carteira em CRIs para fins de ganhos de capital. A compra de CRIs diretamente pode proteger bastante o fundo em momentos mais indefinidos e com as cotas dos FIIs pressionadas no secundário. Por ser uma estratégia muitas vezes descorrelacionada com o mercado secundário de FIIs, o investimento em CRIs é uma outra vertente de geração de alpha e ainda traz diversificação. Essa estratégia já gerou mais de R\$ 974 mil de ganhos para o fundo no mês (R\$ 0,25/cota), o que equivale a uma rentabilidade líquida de 0,36% no mês. Num mês em que o IFIX subiu 0,51% fica claro o potencial de geração de valor dessa estratégia em rentabilidade e relevância financeira. Nosso foco está em girar a carteira com a compra e venda de ativos high grade mais líquidos visando apenas ganho de capital num primeiro momento.

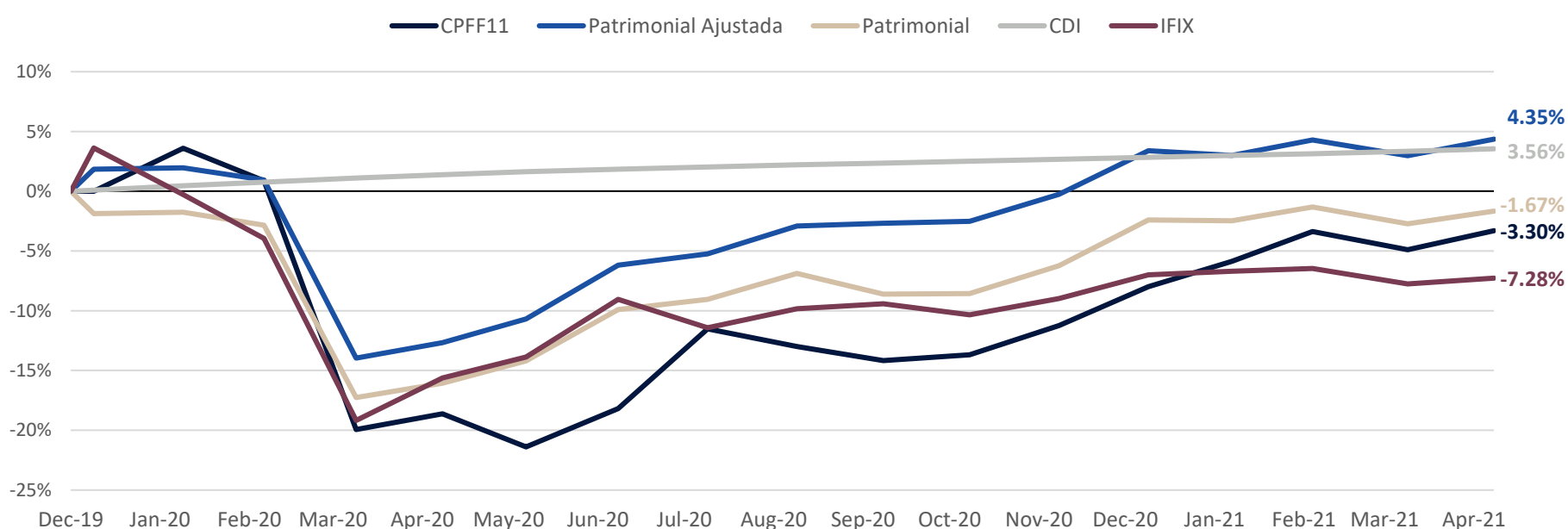
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) Compra de R\$ 11,0MM do Premium Properties FII (VXXV11);
- (ii) Compra de R\$ 2MM do FII Legatus Shoppings (LASC11), fundo de shoppings da Legatus Capital;
- (iii) Compra de R\$ 1MM do FII Idea!Zarvos da XP, fundo de incorporação residencial da XP;
- (iv) Venda de R\$ 4,1MM do fundo NewPort (NEWL11), posição adquirida na última emissão 476;
- (v) Venda de R\$ 3,3MM do fundo HSI Renda Imobiliária (HSRE11), posição adquirida na última emissão 476;
- (vi) Venda de R\$ 3,0MM do fundo Guardian Logístico (GALG11), posição adquirida na última emissão 476;

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em abril foi equivalente a +1.33% vs +0.51% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +4.35% vs -7.28% 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 -3.30% desde o início.

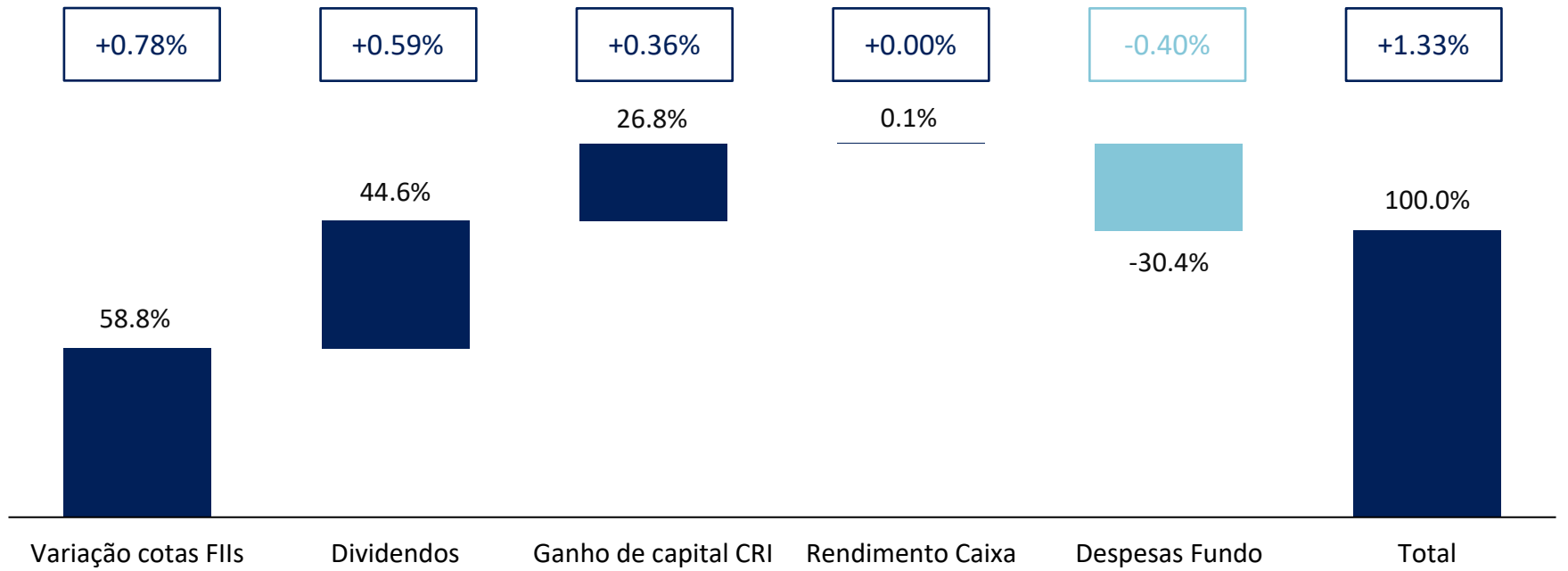


Informações Gerais	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Apr-21	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	332,574,817	343,509,377	342,784,501	343,650,195	335,643,792	336,538,826	314,208,532	-
Valor de Mercado	314,802,139	323,862,337	327,637,419	333,200,698	324,935,255	327,438,730	298,489,510	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	2.54%	4.09%	-0.06%	1.17%	-1.43%	1.09%	14.59%	-1.67%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	2.32%	3.66%	-0.38%	1.26%	-1.26%	1.33%	16.85%	4.35%
Fundo no Período (Mercado) %	2.83%	3.68%	2.29%	2.65%	-1.57%	1.67%	23.01%	-3.30%
IFIX no Período %	1.51%	2.19%	0.32%	0.25%	-1.38%	0.51%	7.66%	-7.28%
CDI no Período %	0.15%	0.16%	0.15%	0.13%	0.20%	0.21%	1.90%	3.56%

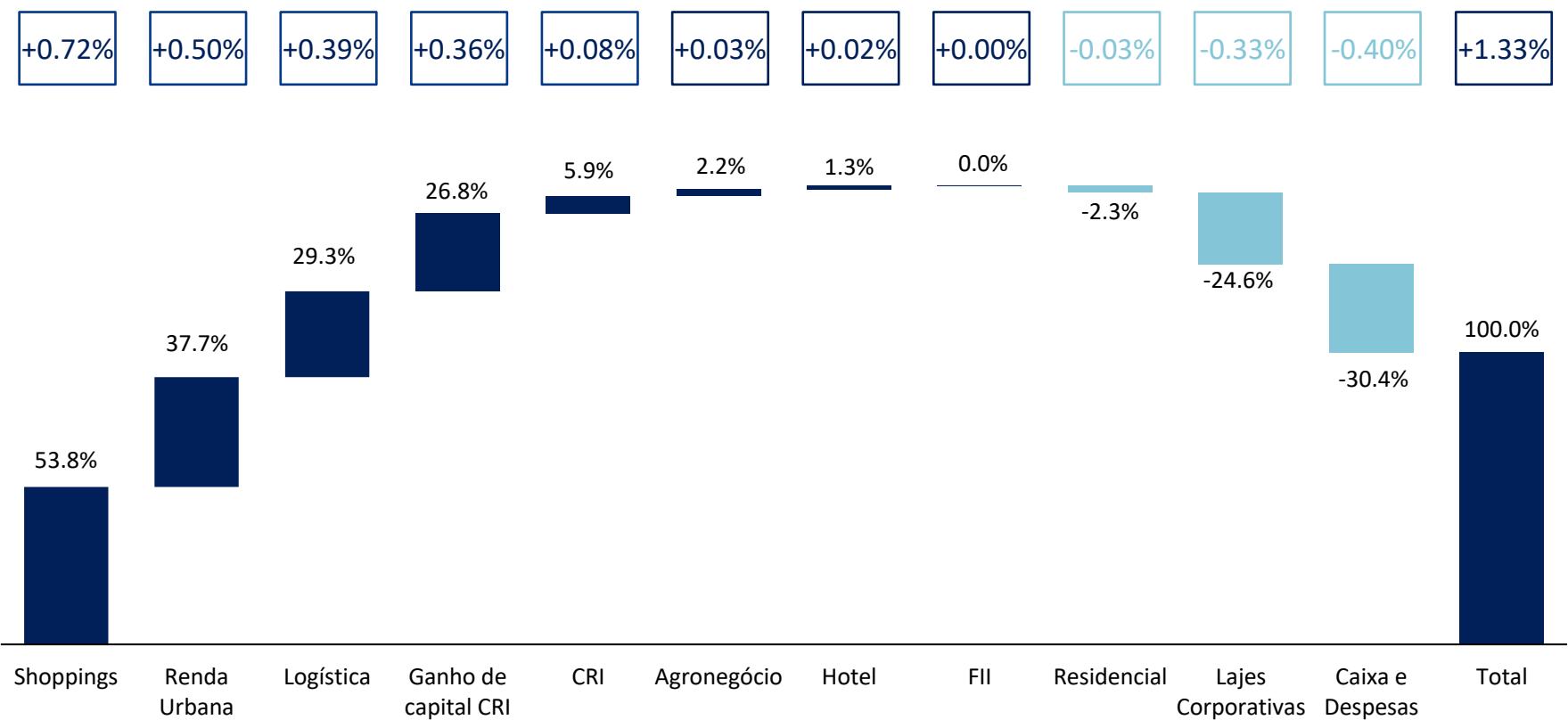
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Shoppings	Renda Urbana	Logística	Ganho de capital CRI	CRI	Agronegócio	Hotel	FII	Híbrido	Residencial	Lajes Corporativas	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	16.3%	33.3%	12.8%	-	2.2%	0.7%	0.6%	0.0%	1.9%	0.5%	29.5%	2.2%	100.0%
Performance Ponderada	4.4%	1.5%	3.0%	-	3.5%	4.0%	2.8%	7.1%	0.0%	-6.6%	-	-	1.3%
Atribuição da Performance	0.7%	0.5%	0.4%	0.4%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.3%	-0.4%	1.3%

RENTABILIDADE

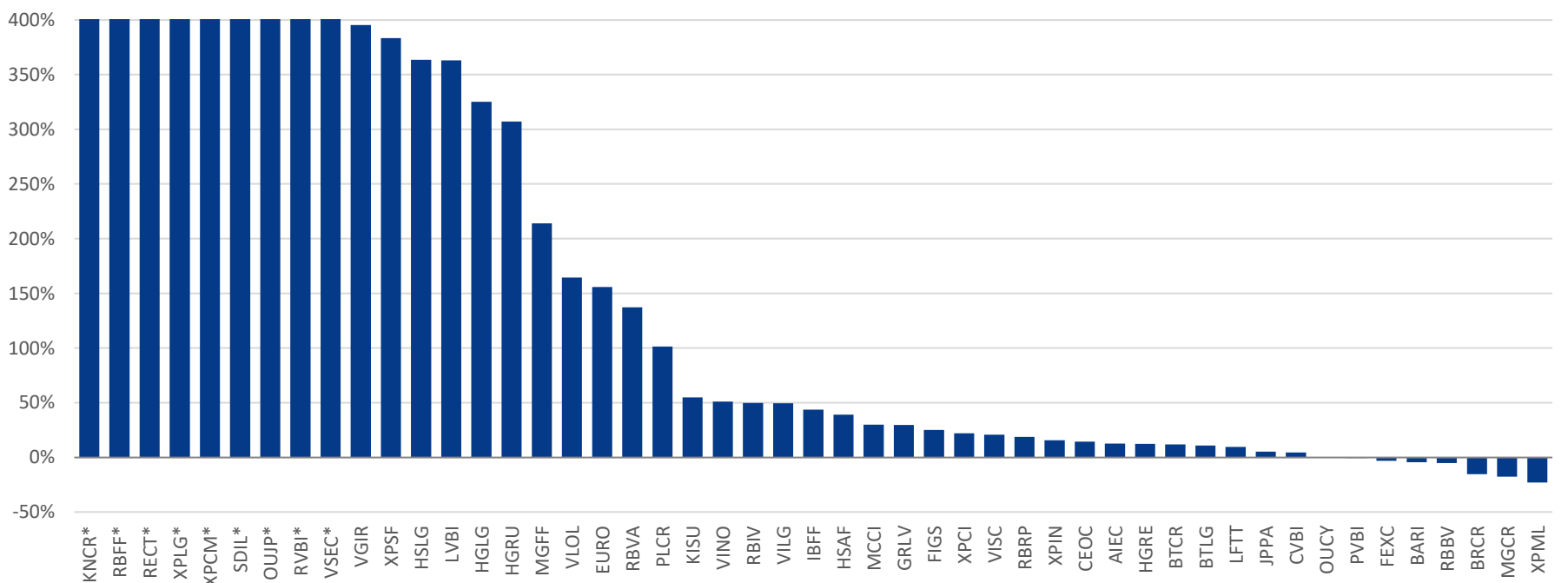
Abaixo fazemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR (Taxa Interna de Retorno) anualizada.

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.

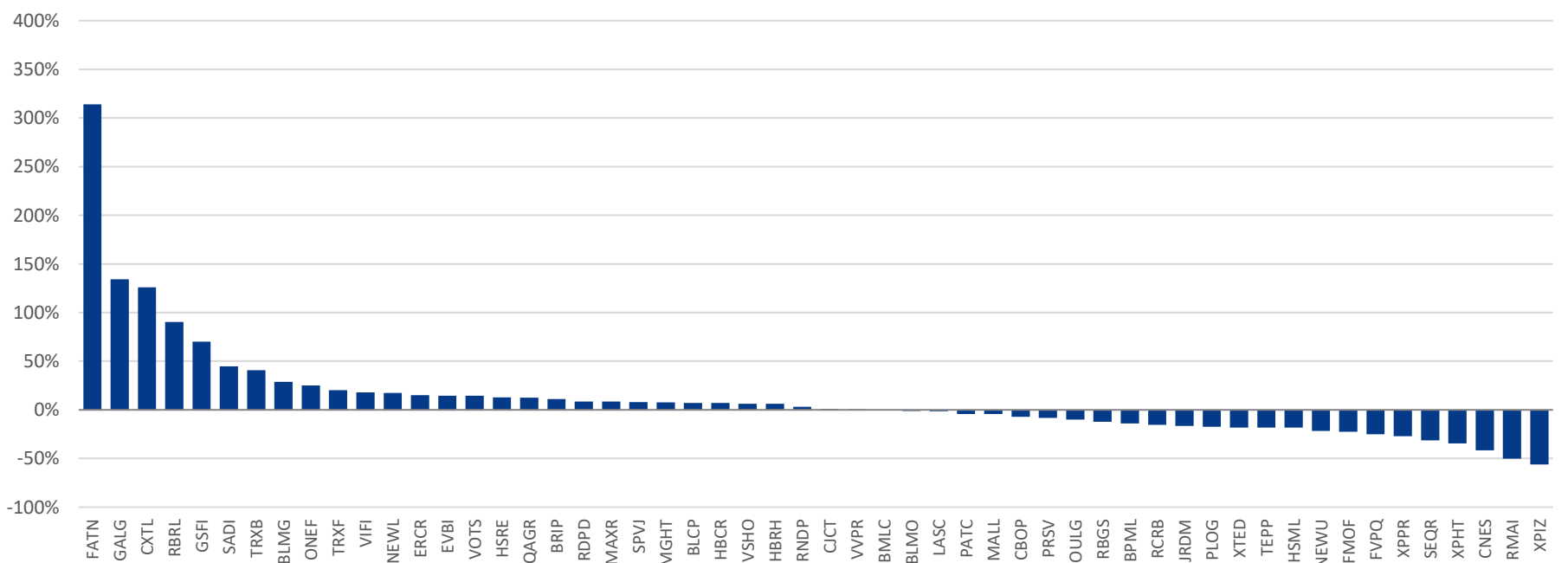
No gráfico “Posições Abertas”, calculamos a TIR das posições atuais da carteira, projetando qual seria a rentabilidade de cada investimento caso vendêssemos todas as cotas ao preço de fechamento do mês. Os ativos com o (“*”) depois do Ticker nos dois gráficos abaixo são de *trades* com taxas internas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

RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA

POSIÇÕES ENCERRADAS



POSIÇÕES ABERTAS¹

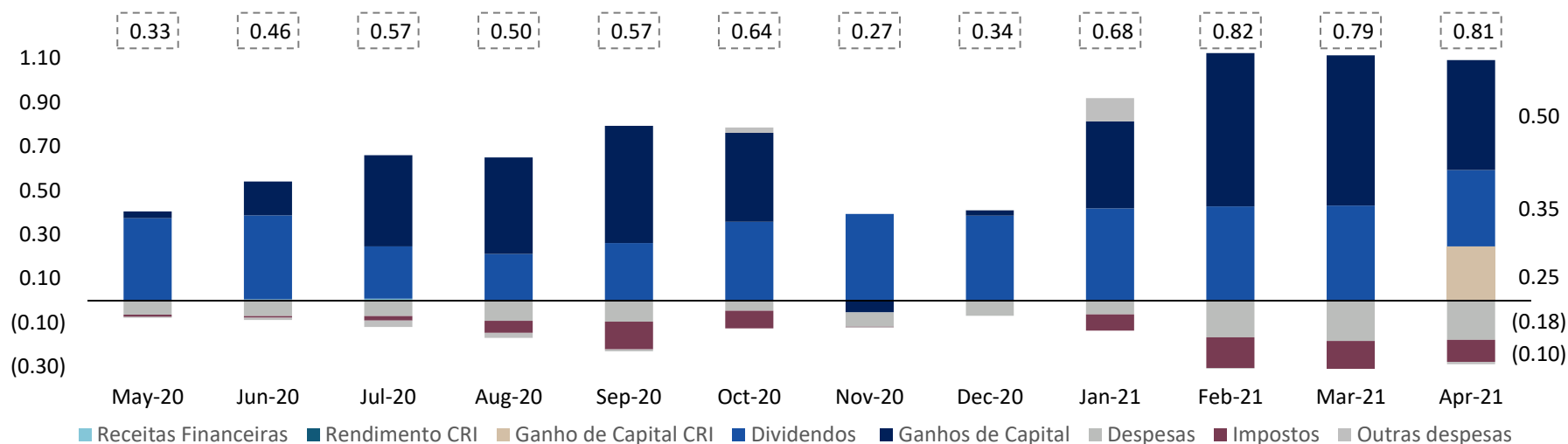


¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

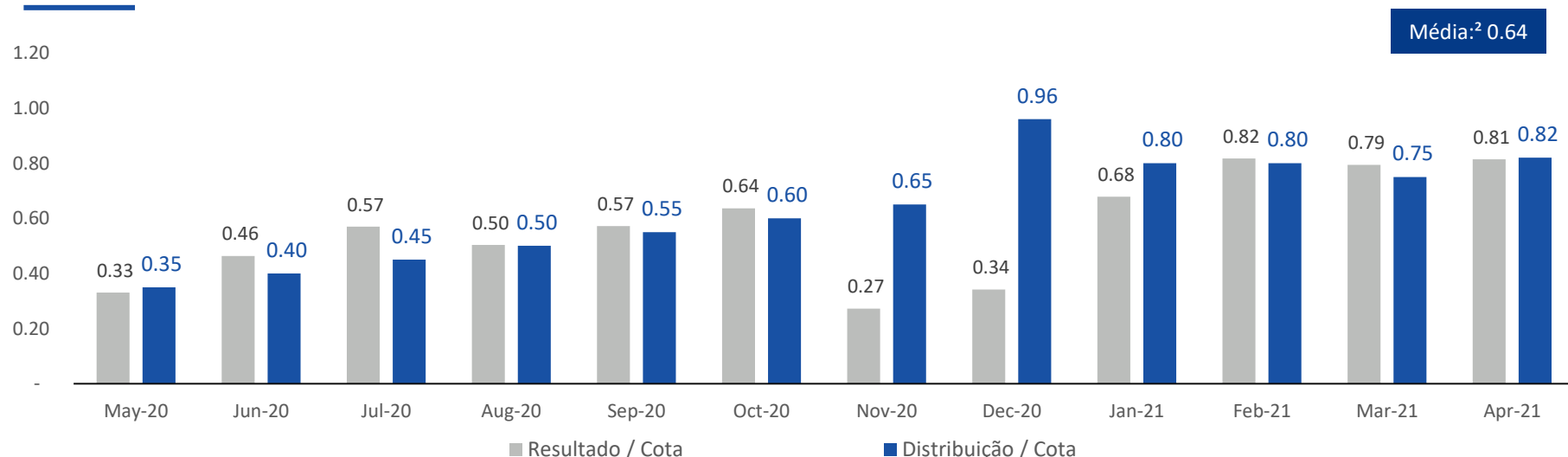
RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Apr-21	Acumulado
Receitas	1,351,602	1,631,142	3,232,990	4,461,790	4,423,668	4,338,995	38,962,801
Renda fixa	4,017	8,201	3,883	1,194	5,261	4,417	511,824
Ganho de Capital CRI	-	-	-	-	-	974,852	18,542,299
Rendimento CRI	-	-	-	-	-	-	18,542,299
Dividendos FII	1,558,222	1,524,845	1,659,324	1,700,556	1,707,555	1,378,118	18,542,299
Ganhos de Capital FII	(210,637)	98,096	1,569,783	2,760,040	2,710,852	1,981,608	18,933,825
Despesas	(267,528)	(271,975)	(539,546)	(1,214,123)	(1,270,558)	(1,103,797)	(8,793,116)
Taxa de Administração	(51,695)	(56,978)	(47,857)	(45,431)	(45,431)	(40,217)	(763,609)
Taxa de Gestão	(191,583)	(217,016)	(619,098)	(605,857)	(659,923)	(624,006)	(4,210,207)
Impostos	(10,461)	-	(291,419)	(552,038)	(542,170)	(396,322)	(3,520,925)
Outras despesas	(13,788)	2,018	418,828	(10,796)	(23,034)	(43,252)	(298,374)
Resultado	1,084,074	1,359,167	2,693,444	3,247,668	3,153,110	3,235,199	30,169,685
Resultado / Cota	0.27	0.34	0.68	0.82	0.79	0.81	8.64
Dividendo	2,582,951	3,814,820	3,179,017	3,179,017	2,980,328	3,258,492	29,866,316
Dividendo / Cota	0.65	0.96	0.80	0.80	0.75	0.82	8.51
Amortização	-	-	-	-	-	-	3,775,082
Amortização / Cota	-	-	-	-	-	-	0.95
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	9.85%	14.13%	11.64%	11.45%	11.01%	11.94%	9.62%
Dividend Yield a.a. (cota 1ª emissão)	7.80%	11.52%	9.60%	9.60%	9.00%	9.84%	7.93%
Dividend Yield a.a. (cota 3ª emissão)	9.87%	14.58%	12.15%	12.15%	11.39%	12.46%	10.45%
Resultado Acumulado	3,026,456	570,803	85,230	153,881	326,663	303,369	303,369
Resultado Acumulado / Cota	0.76	0.14	0.02	0.04	0.08	0.08	0.08

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES¹



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

² Últimos 12 meses.

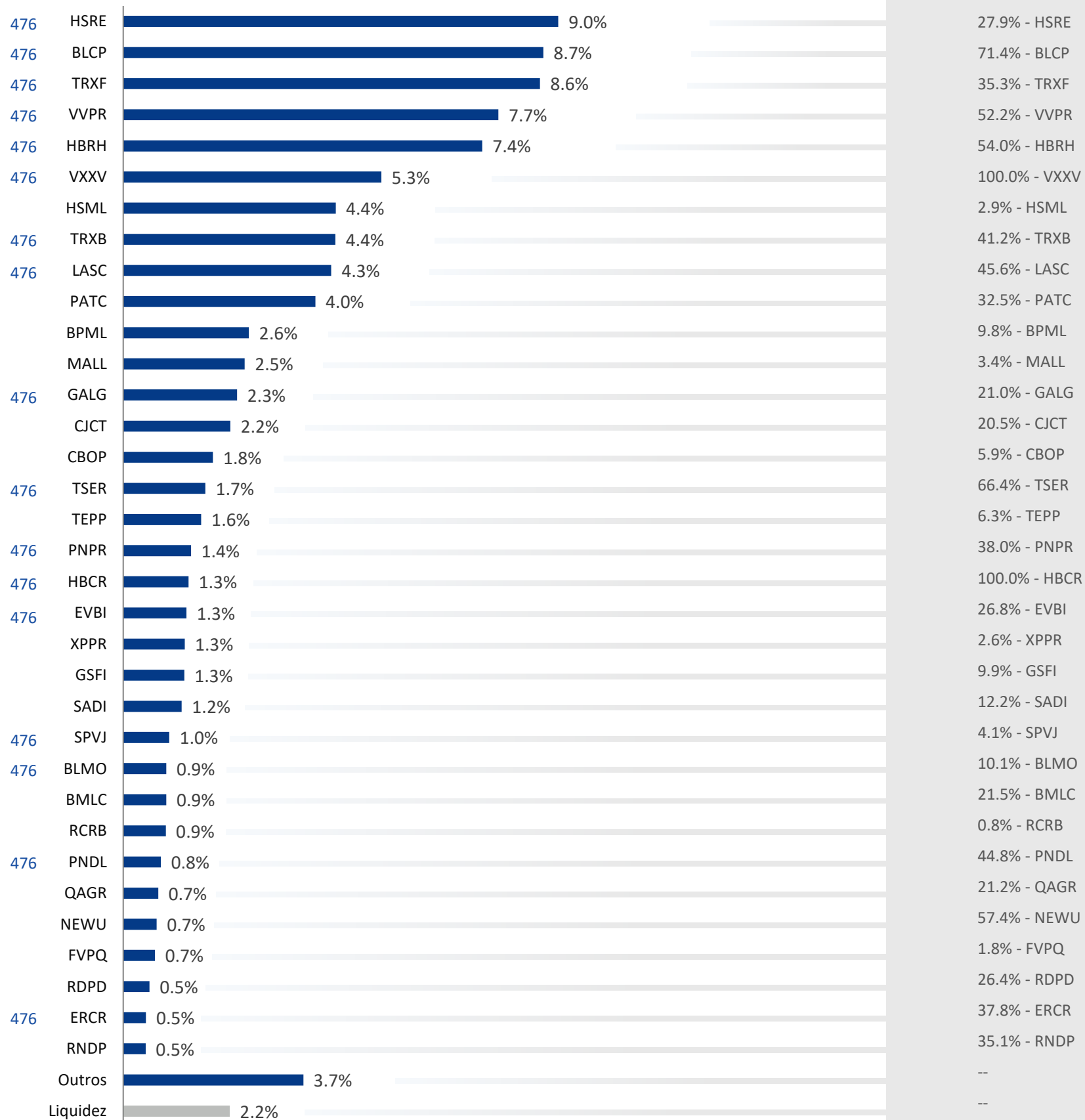
CARTEIRA ATUAL

A carteira do fundo conta com 58 papéis, uma concentração de 75,1% 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

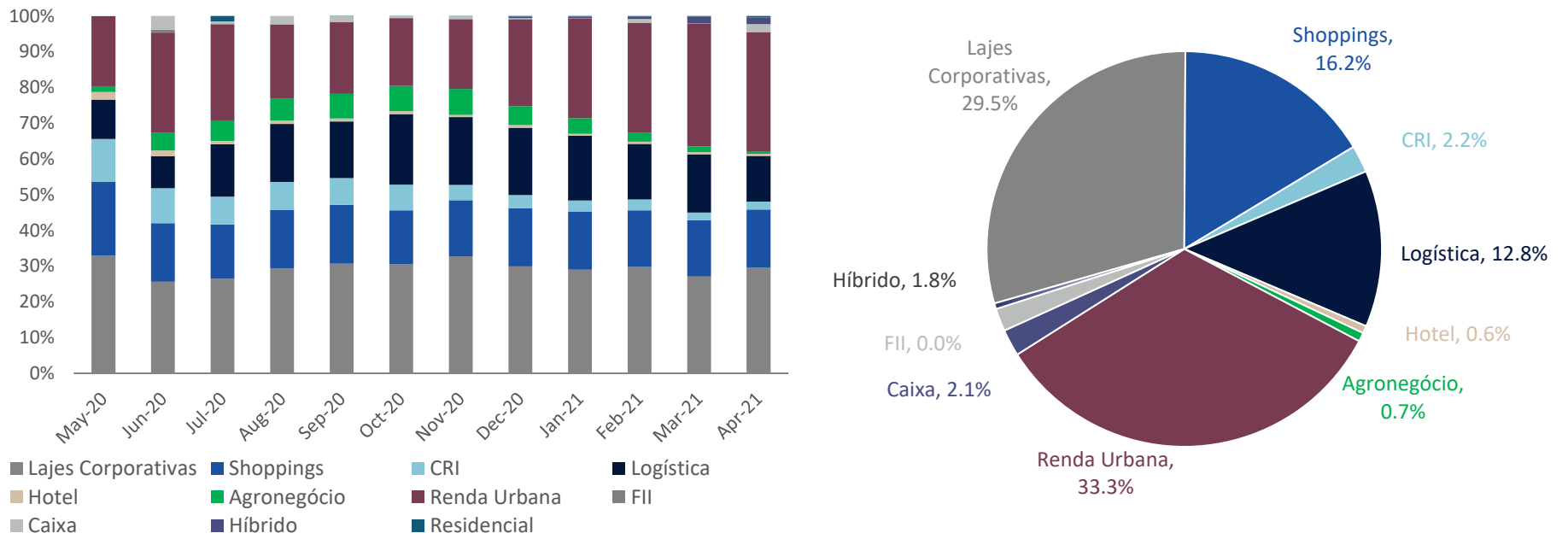
Em 30/04/2021

ICVM 476

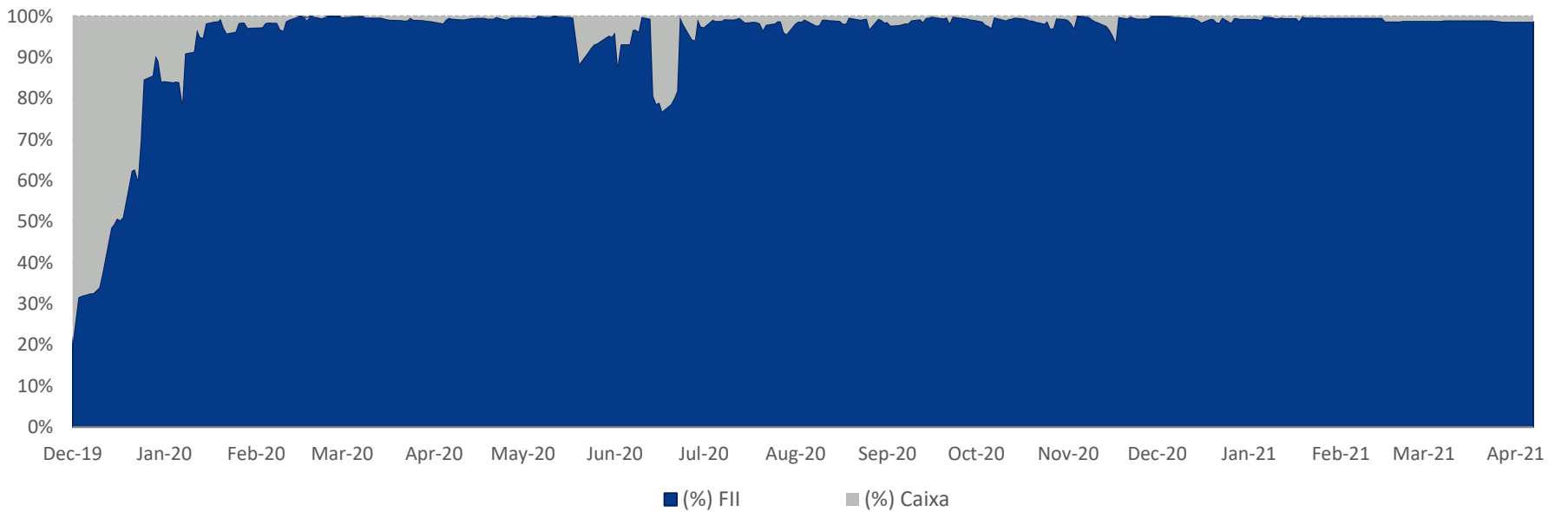


ALOCAÇÃO

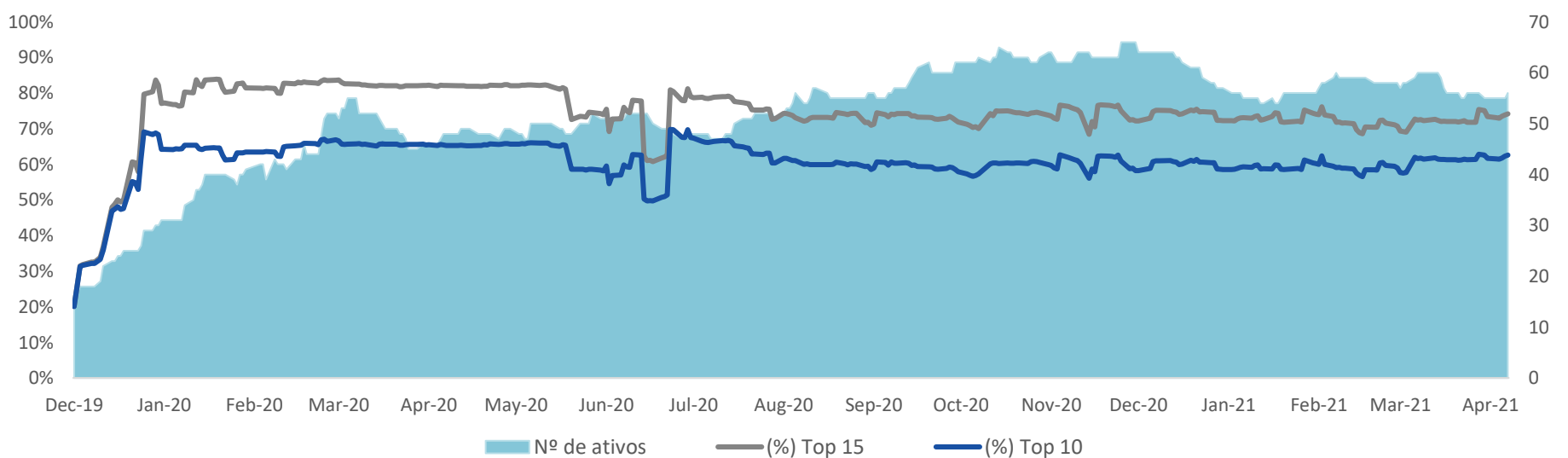
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO

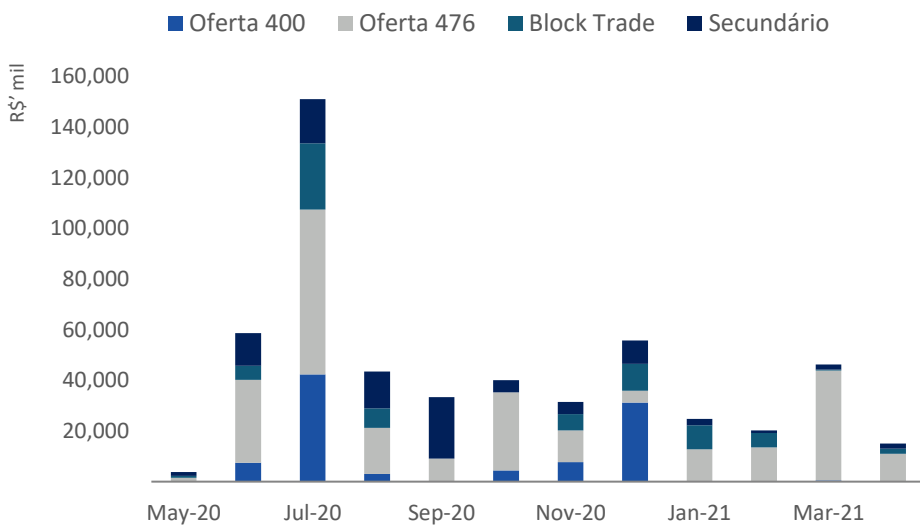


EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA

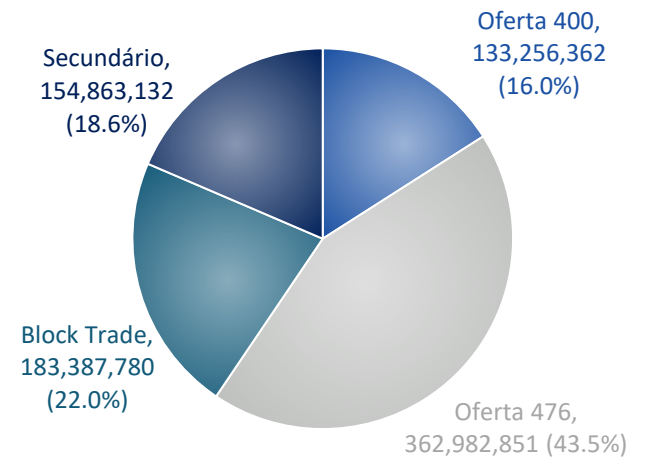


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

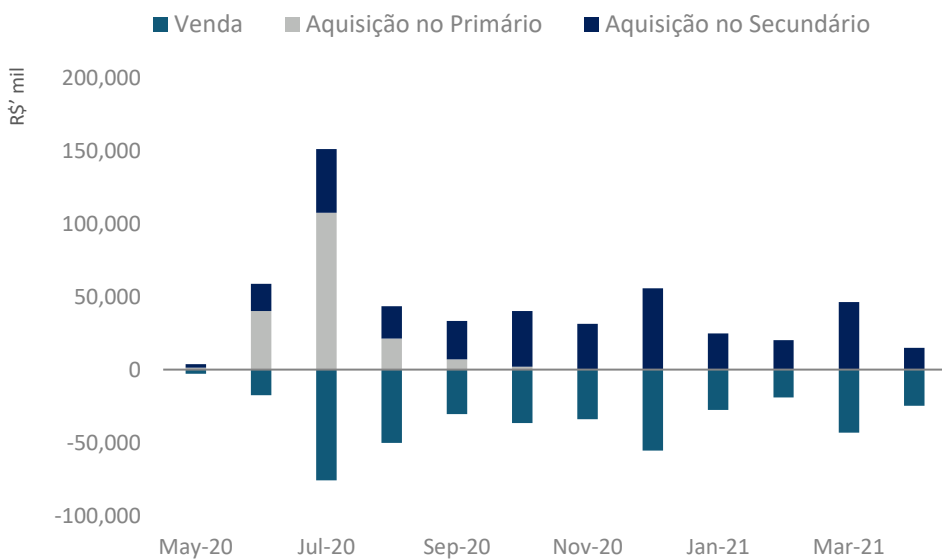
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



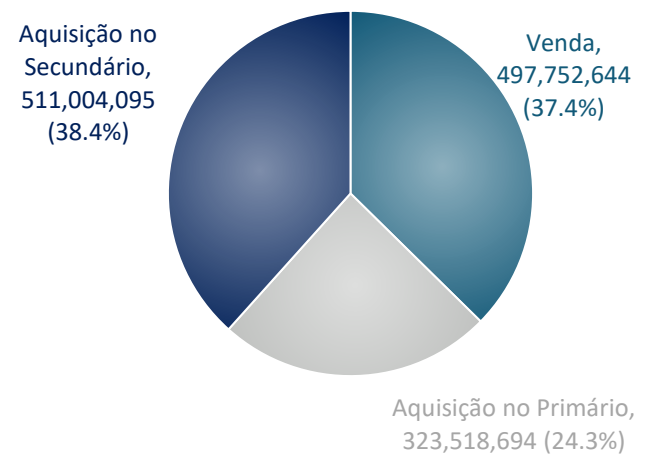
ACUMULADO



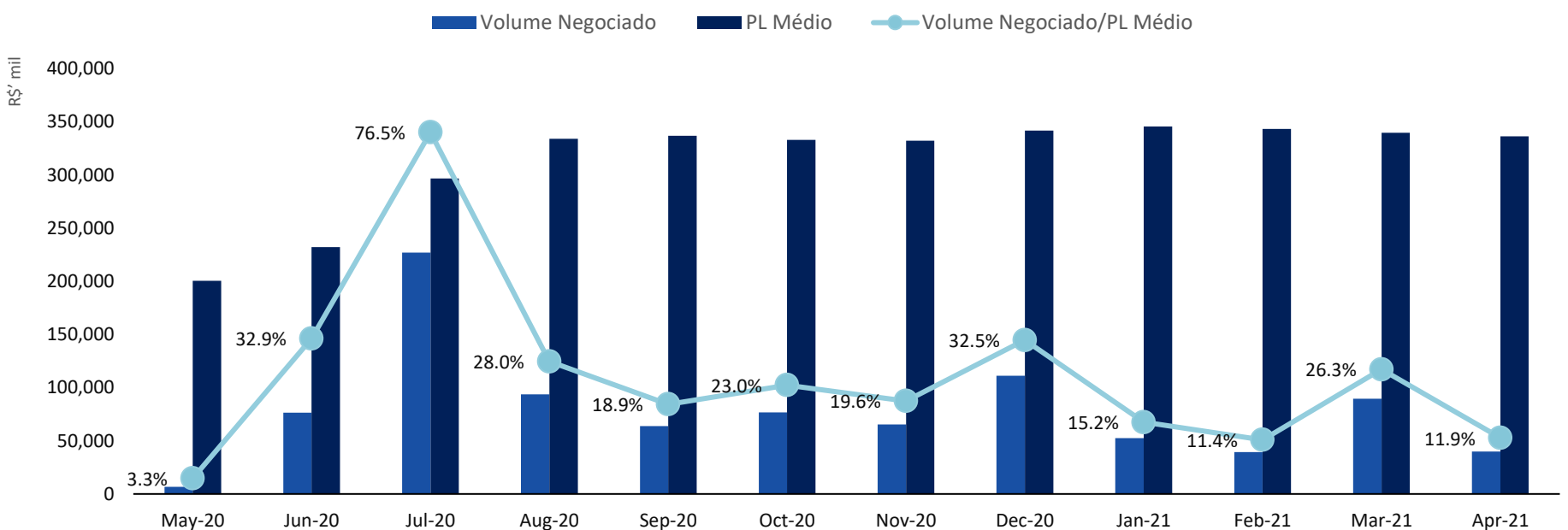
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

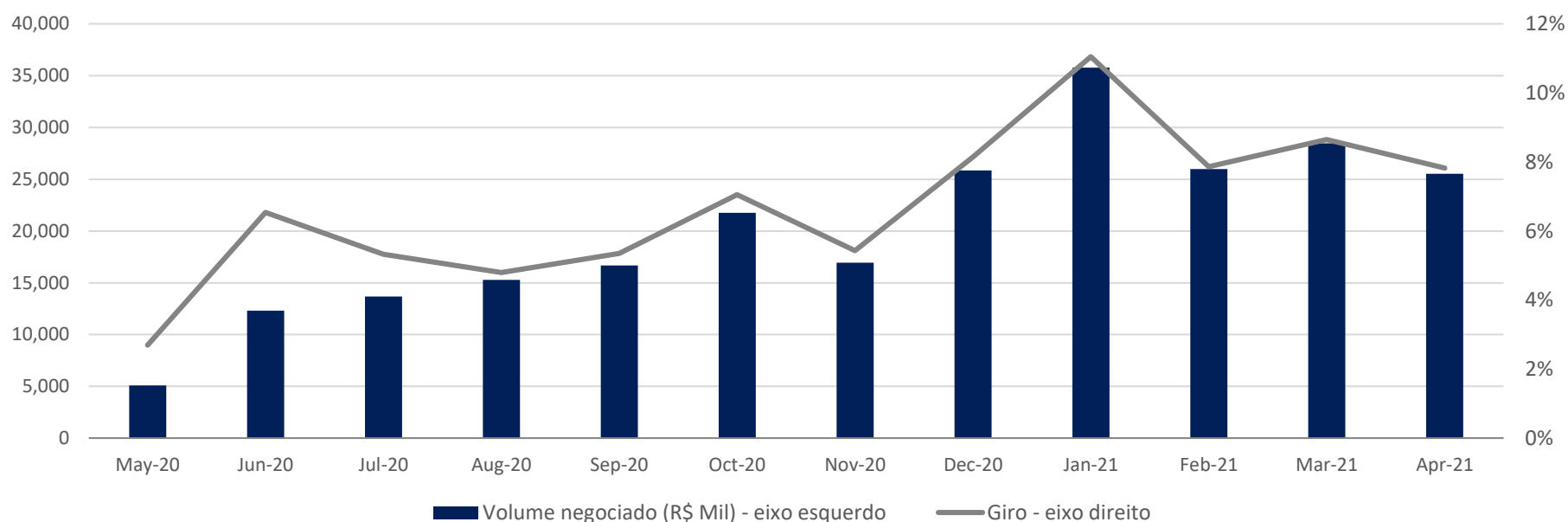


CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

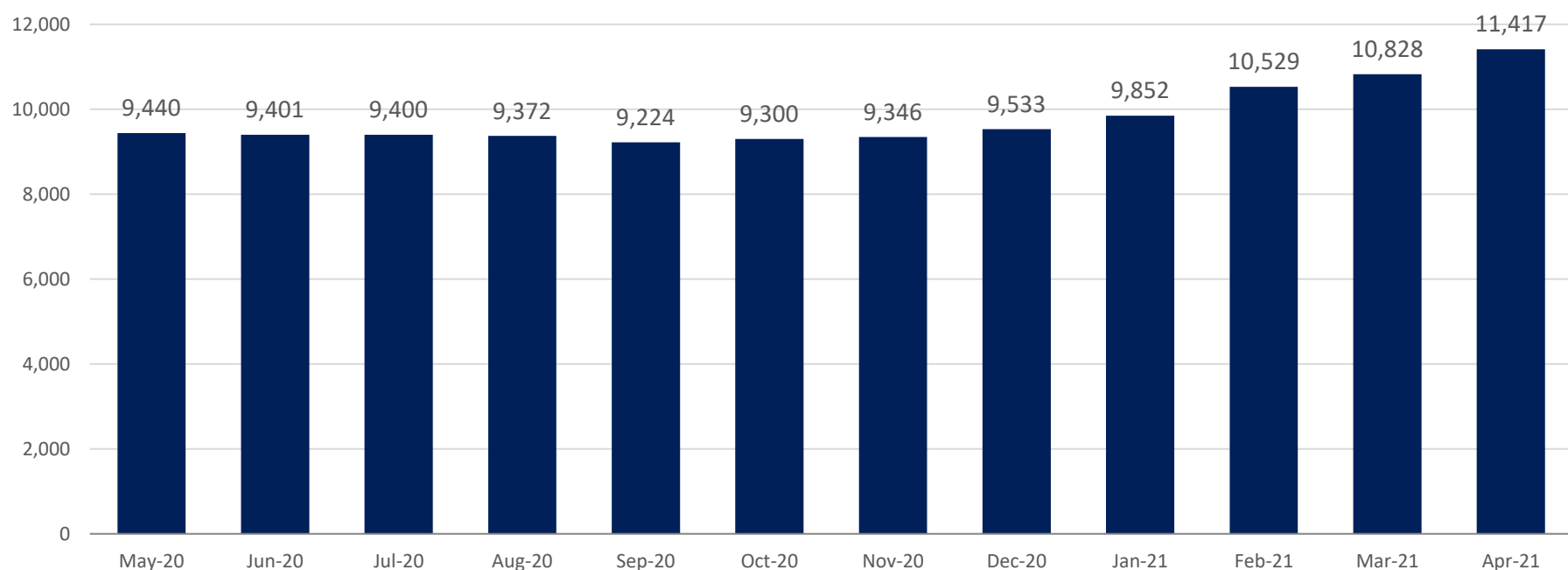
No mês de abril foram negociadas 309,157 cotas, sendo 32,539 negócios, com volume de R\$ 25,515,481, o que representa uma média diária de R\$ 1,275,774. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de abril com 11,417 cotistas, um aumento em relação ao mês anterior.

	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Apr-21	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 35,770.4	R\$ 25,978.2	R\$ 28,475.3	R\$ 25,515.5	R\$ 243,303.6
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 1,882.7	R\$ 1,443.2	R\$ 1,238.1	R\$ 1,275.8	R\$ 997.6
Giro (%)	11.0%	7.9%	8.7%	7.8%	6.7%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 327,637.4	R\$ 333,200.7	R\$ 324,935.3	R\$ 327,438.7	R\$ 298,158.4

MERCADO SECUNDÁRIO

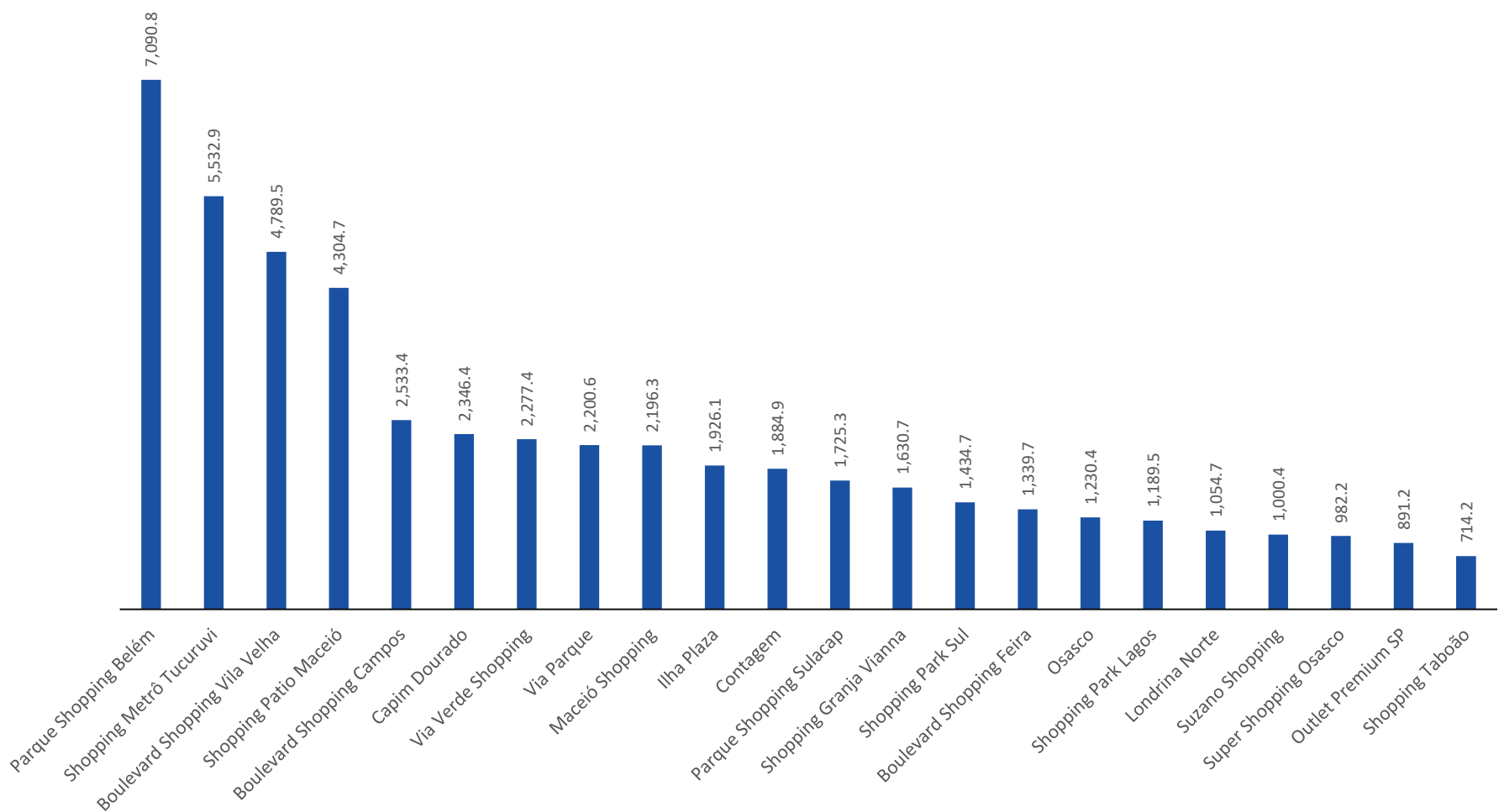


NÚMERO DE COTISTAS

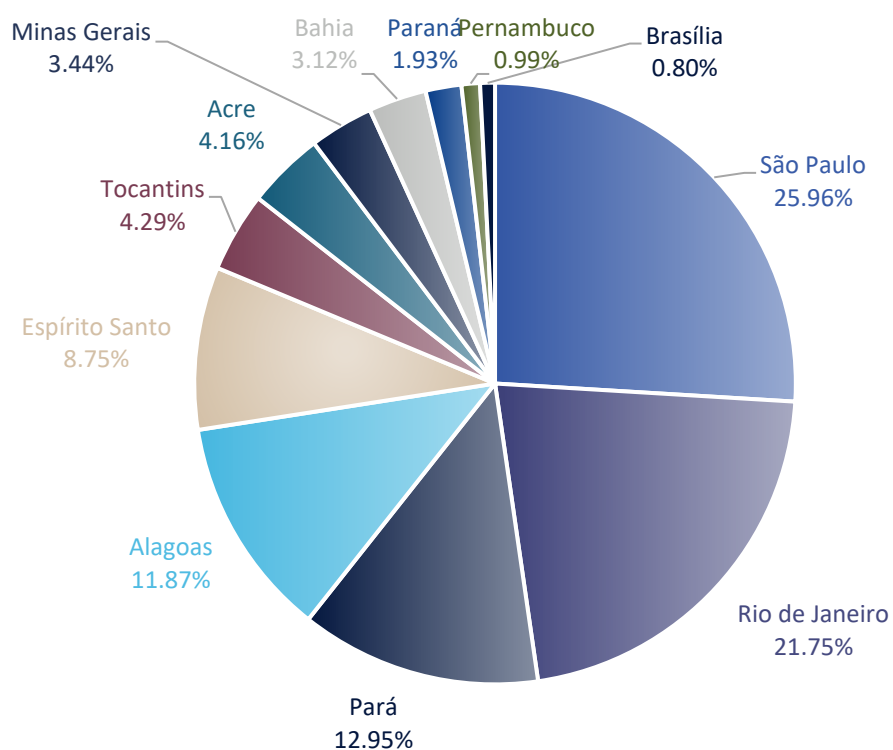


ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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).



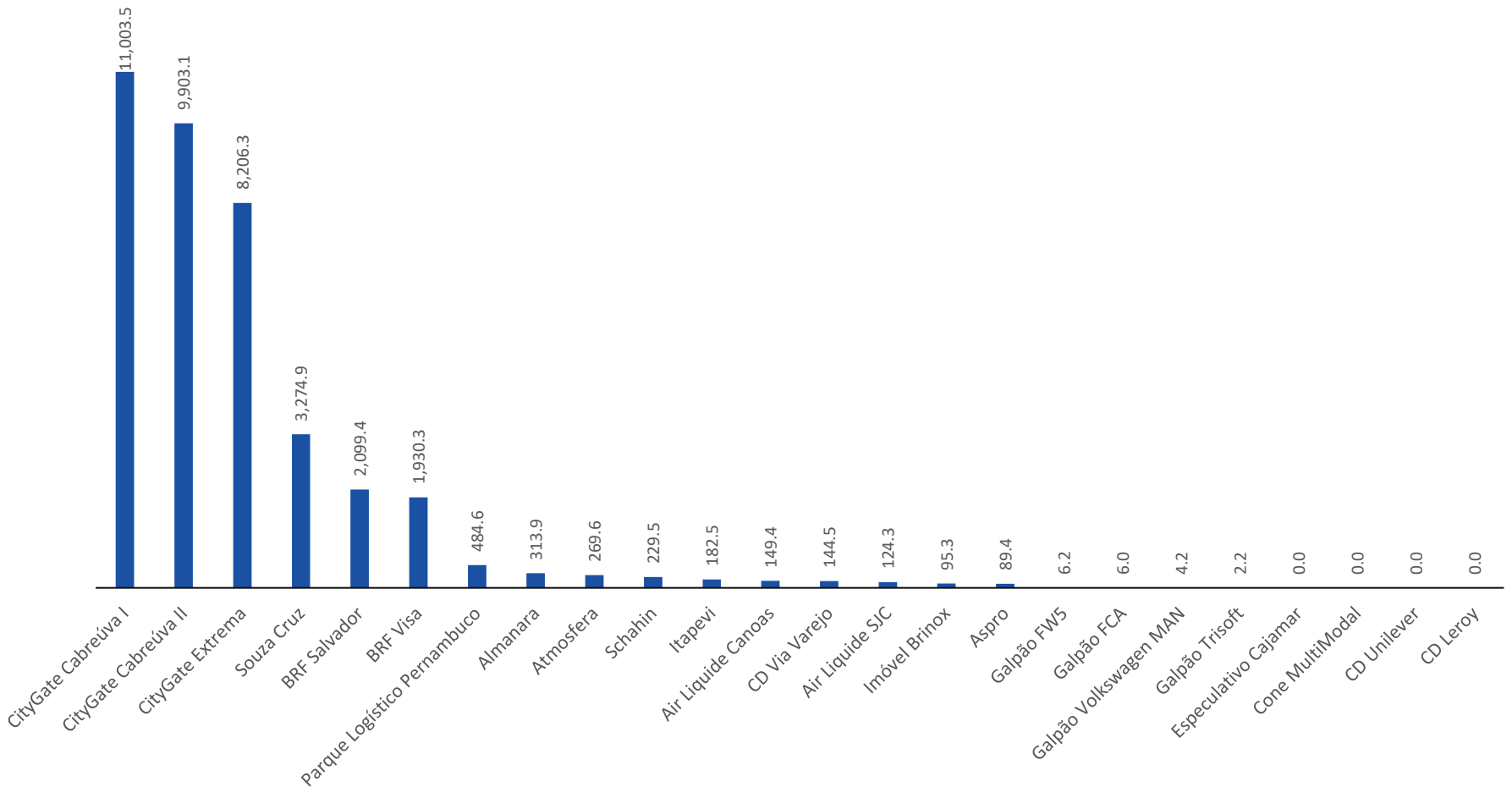
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



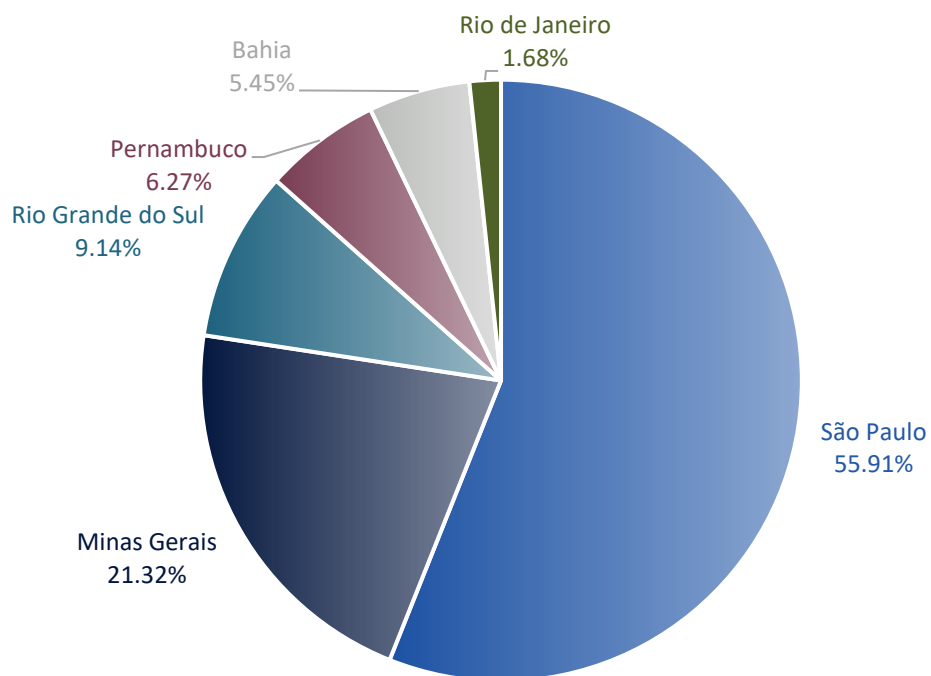
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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).



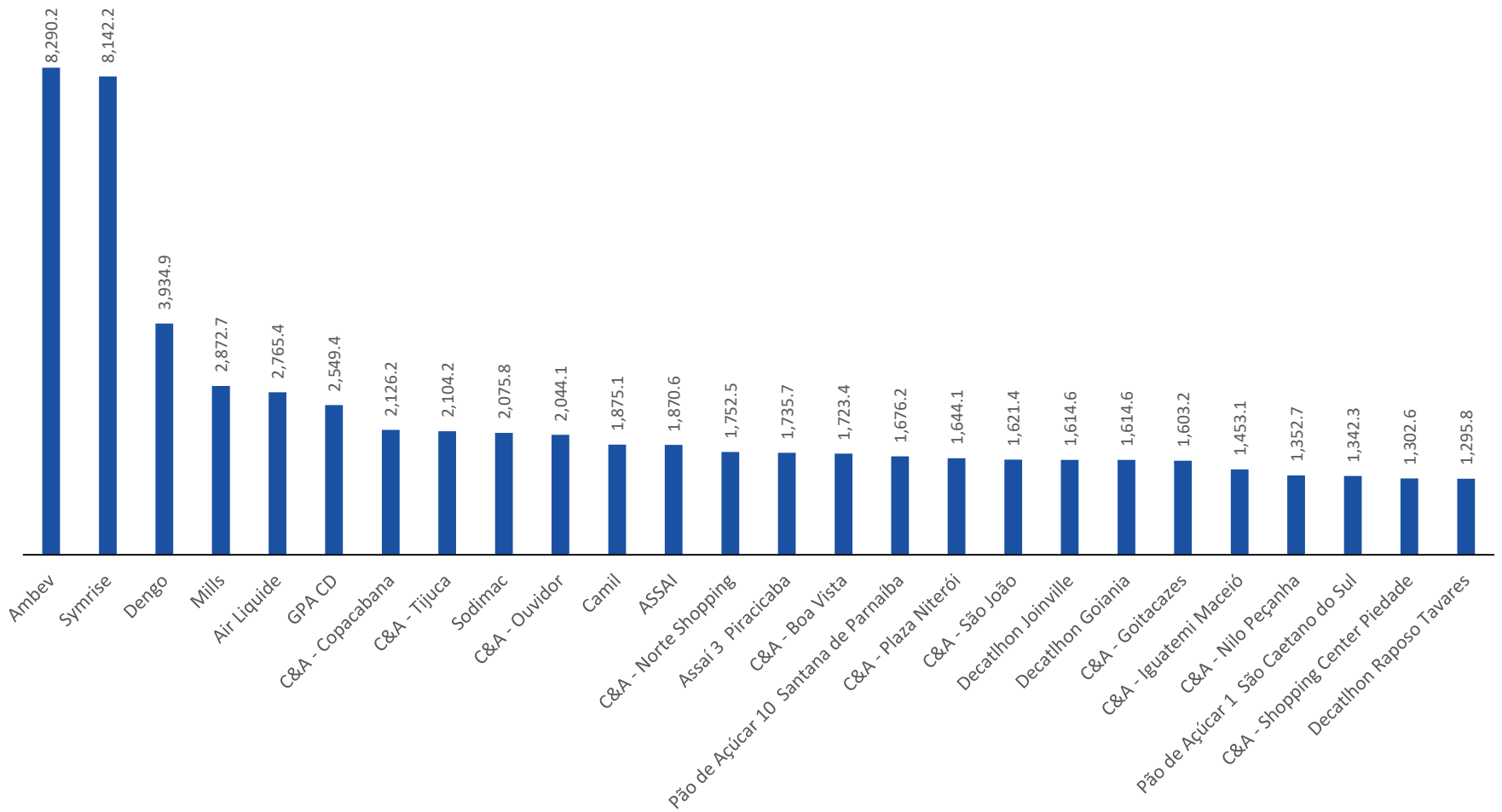
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



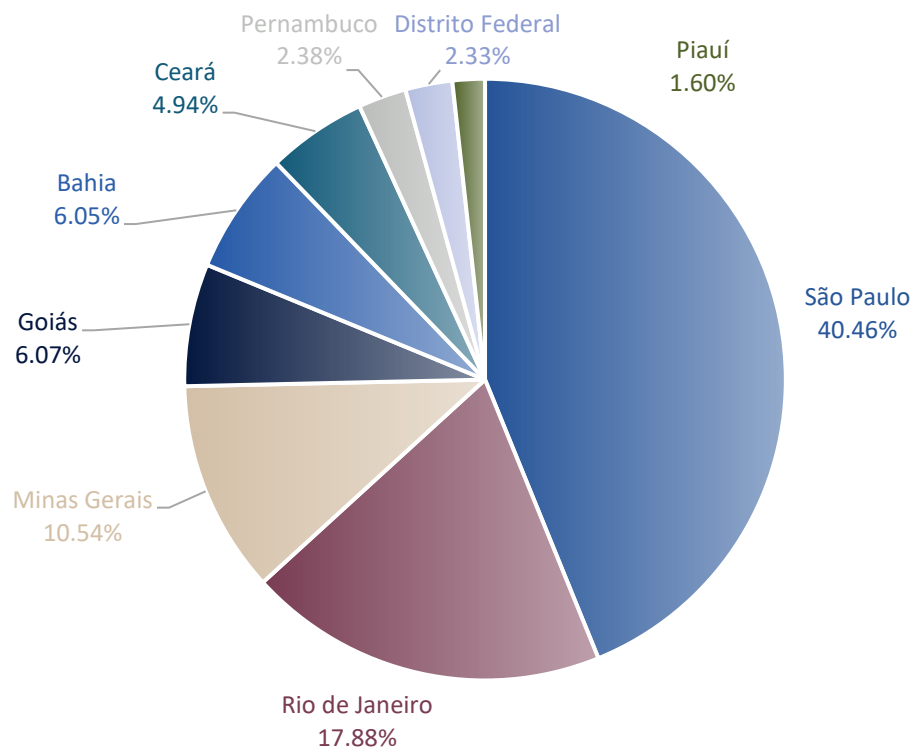
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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).



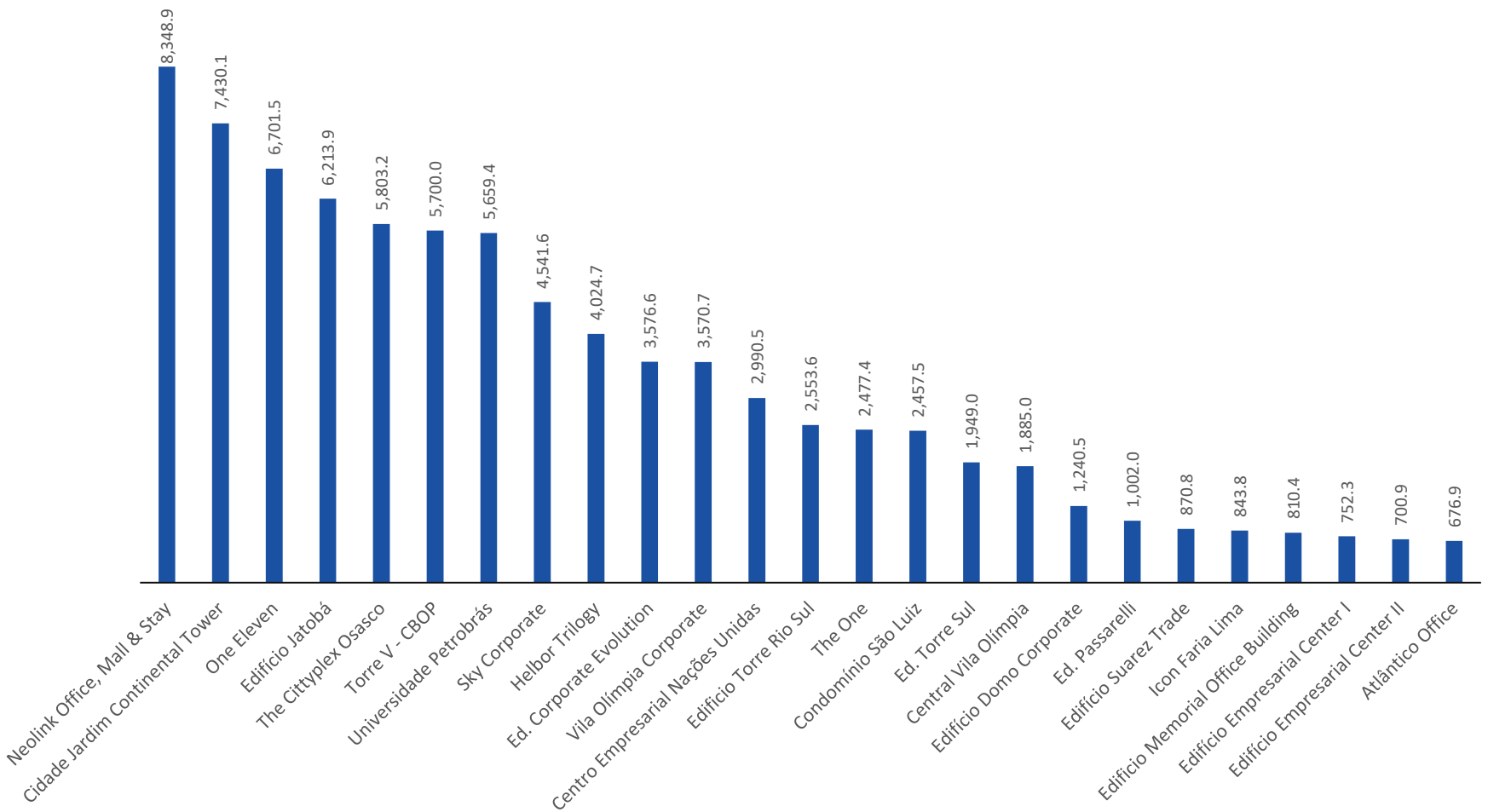
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



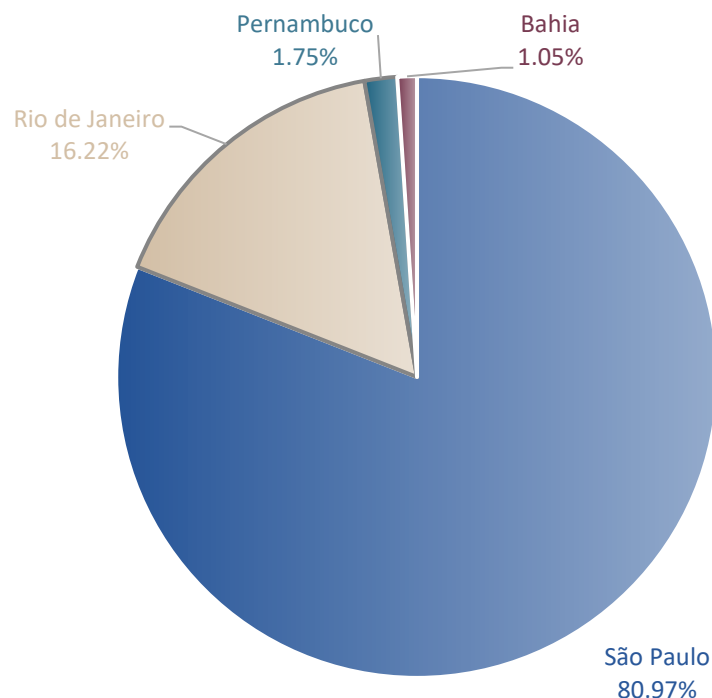
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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)

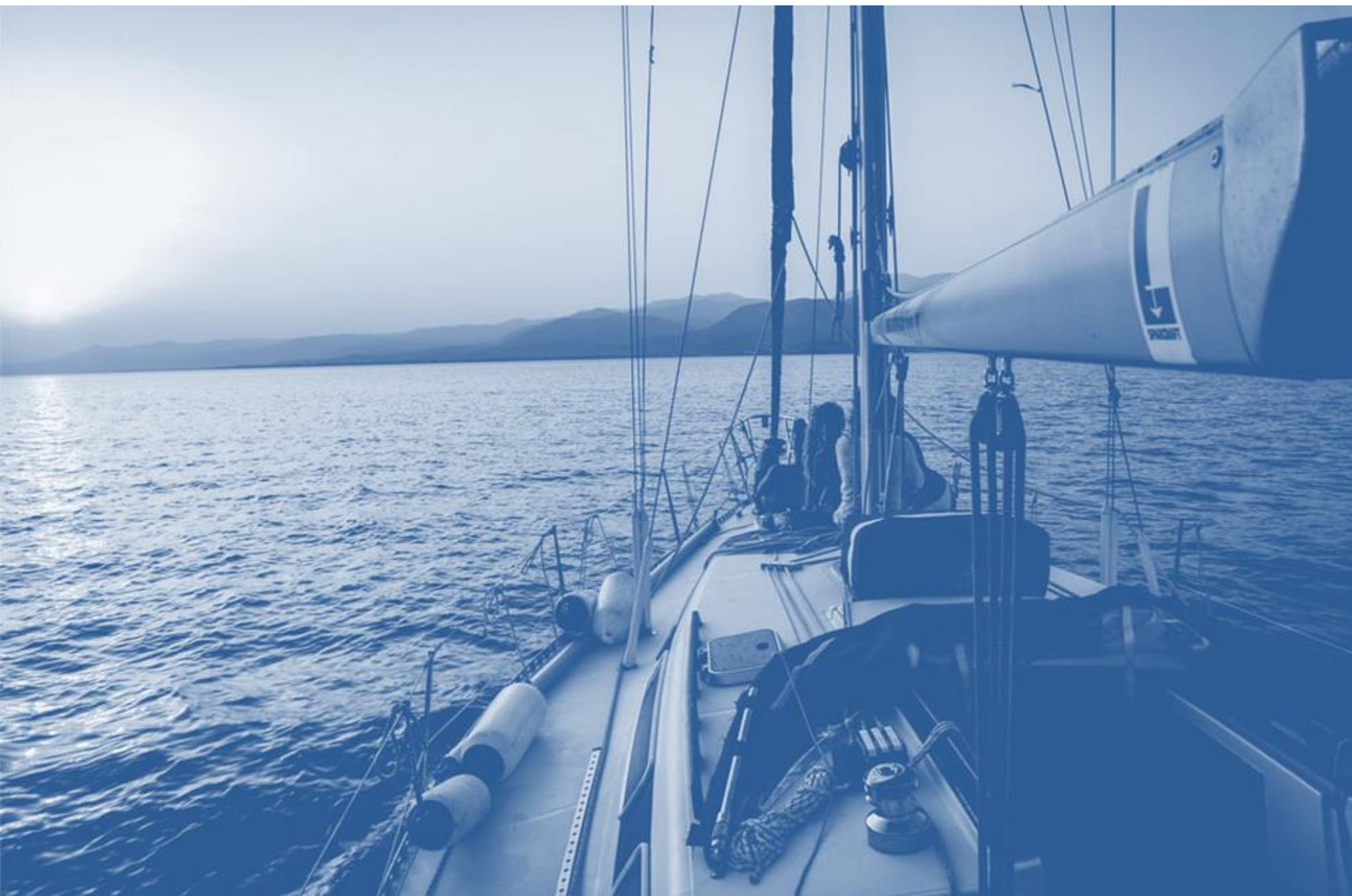
Termos	Descrição
XPIN11	XP Industrial
XPIZ11	XP Idea!Zarvos
XPLG11	XP Logístico
XPML11	XP Malls
XPPR11	XP Properties
XPSF11	XP Selection
XTED11	TRX Edifícios Corporativos

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

