

**Resumo**

**Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:** R\$ 103.60

**Valor Patrimonial (R\$/Cota) <sup>1</sup>:** R\$ 98.25

**Valor de Mercado do Fundo:**  
R\$ 248,640,000

**Patrimônio Líquido:** R\$ 235,810,254

**Último rendimento (R\$/Cota):** R\$ 0.65

**Dividend Yield:** 7,53%<sup>1</sup>

**Dividend Yield (Cota de emissão):** 7,80%

**Volume negociado (mês):** R\$ 55.696.431,6

**Média diária do volume negociado (mês):**  
R\$ 2.531.655,9

**Quantidade de cotistas:** 10,011

**Proventos**

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
07/02/2020	17/02/2020	0.65	Janeiro/2020



<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 31/01/2020.

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

O "CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" é um Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

**Objetivo:** do fundo é 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 do recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos 6º (sexto) Dia Útil anterior à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

**CNPJ:** 34.081.611/0001-23

**Início do Fundo:** 23/12/2019

**Administrador:** Vórtx DTVM LTDA

**Público-Alvo:** Investidores em geral

**Gestor:** Capitânia S/A

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

**Taxa de Administração:** 0,15% a.a. do patrimônio líquido

**Taxa de Gestão:** 0,75% a.a. do patrimônio líquido

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

**Número de Cotas:** 2.400.000

## ***Highlights***

---

- **Captação de R\$ 240MM em 23 de dezembro de 2019 via 1ª emissão de cotas do fundo**
- **Cumprindo com nosso compromisso de não cobrar taxa de gestão sob recursos em caixa, abrimos mão da nossa remuneração até o fundo atingir alocação de 75% em FII**
- **Alocação dos recursos da oferta no primeiro mês. Apesar do fundo ter terminado o mês de janeiro com 9% do PL em caixa, o mesmo já está 100% comprometido com novas emissões**
- **Compras totais já superaram o PL inicial, totalizando R\$ 249 milhões**
- **Vendas totais de R\$ 40 milhões, evidenciando nosso ativismo no *trading***
- **Dividendo distribuído de R\$ 0,65 por cota já no primeiro mês**
- **Ganho de capital em posições vendidas de R\$ 1,4 MM, equivalente a R\$ 0.58 / cota**
- **76% da alocação no mês advinda de *block trades* e ofertas restritas ICVM 476 (72% da alocação acumulada)**
- **23,6% da carteira investida em posições “quórum qualificado” (nas quais os fundos geridos pela Capitânia detém mais de 25% do Patrimônio Líquido do fundo)**
- **67,7% da carteira investida em posições “quórum relevante” (nas quais os fundos geridos pela Capitânia detém mais de 5% do Patrimônio Líquido do fundo)**

## Comentário do Gestor

---

Prezados Investidores,

É com muita satisfação que divulgamos o primeiro relatório mensal do CAPITÂNIA REIT FOF FII, nosso fundo de fundos imobiliários listado na B3 sob o código CPFF11. Inicialmente gostaríamos de agradecer a confiança e reafirmar nosso compromisso com uma gestão transparente e de excelência. O fundo é nosso passo mais recente numa estratégia que já possui 6 anos de história e R\$ 1,6 bilhão sob gestão via fundos multimercados com estratégia específica. Este primeiro relatório será um pouco mais extenso pois gostaríamos de abordar todos os fundamentos da nossa tese de investimentos e convencê-los do porquê estamos otimistas.

### Indústria de Fundos Imobiliários e Cenário Macroeconômico

O quarto trimestre de 2019 foi bastante positivo para a indústria de FII. O cenário macropolítico se desenvolveu de forma satisfatória, sinalizando positivamente pelas reformas e indicando um juro real de longo prazo baixo e estável. Para a indústria de *real estate* este é o principal fator indutor de negócios (compras, vendas, incorporações, expansões e reformas). Especificamente para a indústria de FIIs, a grande onda de desintermediação bancária promovida pelas plataformas de investimento fez com que as ofertas chegassem a todos os públicos em um momento em que carregar CDI não é mais óbvio. Este ambiente propício aos ativos de risco resultou em um crescimento relevante no número de investidores em FIIs durante 2019 (+208%, superando 630 mil cotistas). Junto ao aumento da demanda, as ofertas de fundos imobiliários chegaram ao maior patamar histórico e em 2019 foram ofertados mais de R\$ 21.4 bilhões no total de 67 novas emissões, quase o dobro do volume de 2018. Hoje a indústria conta com 220 fundos listados e valor de mercado de R\$ 100 bilhões.

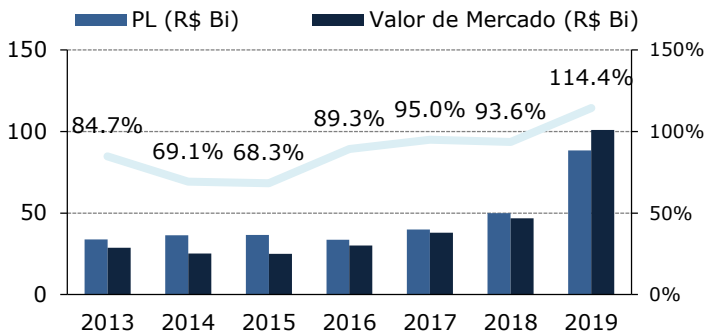
Entendemos este movimento de aumento do número de investidores como um primeiro passo do investidor brasileiro pouco acostumado com renda variável. Os FIIs são uma boa porta de entrada, visto que possuem: (i) lastro em imóveis reais que são mais facilmente precificados do que grandes empresas; (ii) exposição a uma classe de renda variável com componentes de renda fixa (grande maioria dos FIIs paga dividendos mensais de maneira recorrente); (iii) exposição a renda variável sem a volatilidade de bolsa (volatilidade histórica do IFIX gira em torno de 5,3% a.a. enquanto a da Ibovespa gira em torno de 21,8% a.a.); (iv) isenção fiscal para os proprietários de imóveis via FIIs. Vale ressaltar que, além de menor volatilidade, o IFIX teve uma performance bem superior a do principal índice de ações brasileiro, Ibovespa, desde a criação do IFIX em 2011 a rentabilidade acumulada é de +219,4% vs. 65,3% do Ibovespa.

O crescimento orgânico somado às novas emissões fez com que a indústria de fundos imobiliários crescesse e o mercado começa a chamar a atenção de investidores institucionais e estrangeiros. Acreditamos ser um mercado com crescimento potencial enorme, principalmente quando comparamos o mercado doméstico com outros países desenvolvidos. Apenas como comparação, o valor de mercado dos fundos imobiliários nos EUA em 2018 era superior a USD 1 trilhão. Ainda, os FIIs detêm menos de 10% do estoque de ativos imobiliários não-residenciais brasileiros, o que sugere um potencial enorme.

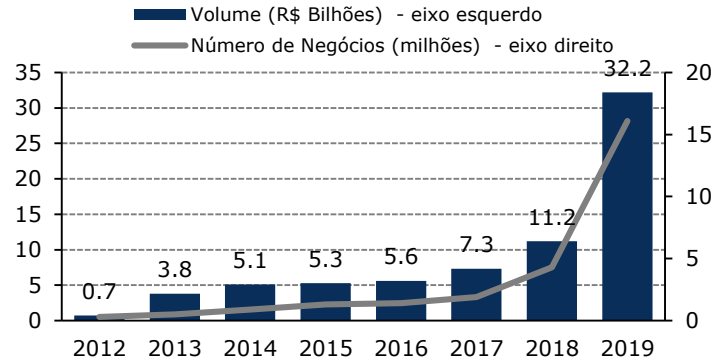
A “má notícia” do contexto atual é a recém valorização dos FIIs tradicionais, maiores e mais líquidos. Na nossa visão, estes fundos já demandam alguma cautela e estão com precificação não trivial. Cada vez mais dependerão de melhoras operacionais de seus ativos para justificarem os níveis atuais de preços. Sabendo disto e como dito anteriormente que nem 10% do estoque de ativos imobiliários brasileiros estão dentro de FIIs, ainda há muitas oportunidades e nosso trabalho como gestor será encontrá-las com uma boa originação e proatividade.

**Comentário do Gestor**

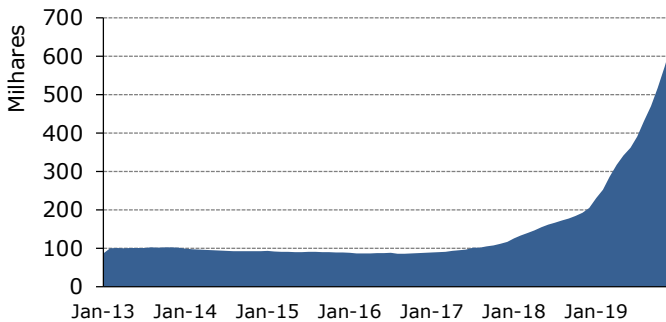
**Valor de mercado atingiu R\$ 100 bilhões no final de 2019**



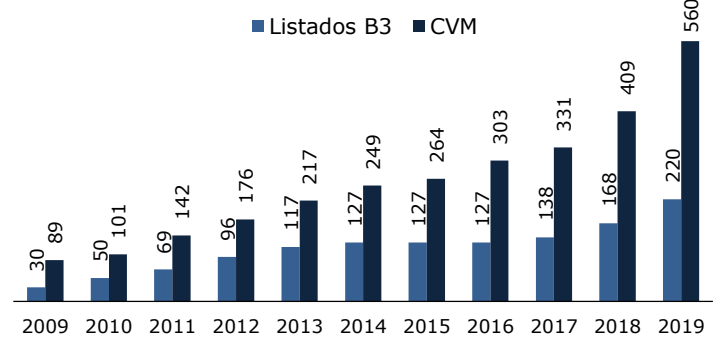
**Volume negociado atingiu R\$ 32,2 bilhões em 2019**



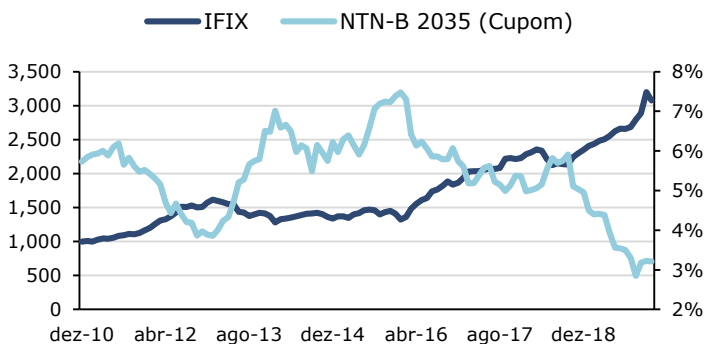
**Número de investidores aumentou +208% em 2019, superando 630 mil**



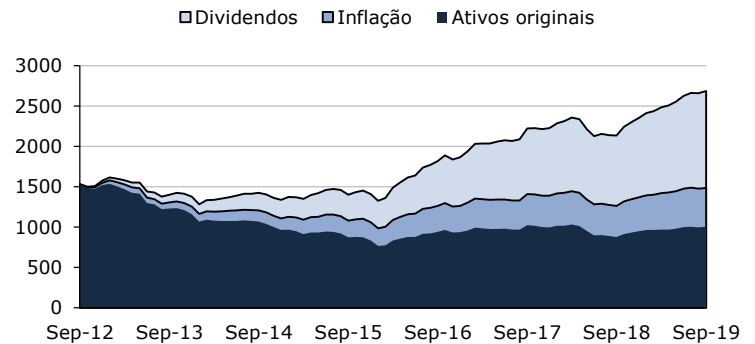
**Aumento no número de FIIs listados na B3**



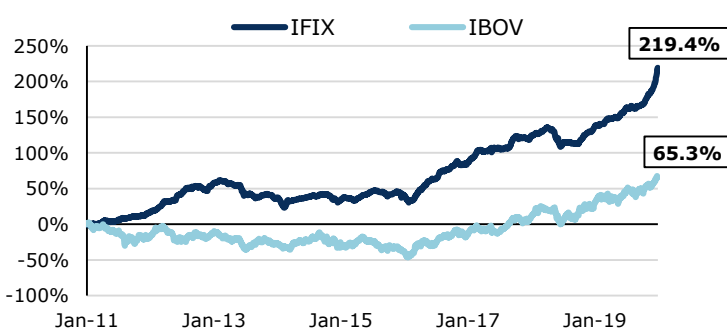
**Mercado de FIIs (IFIX) negativamente correlacionado com a taxa de juros (NTN-B 2035)**



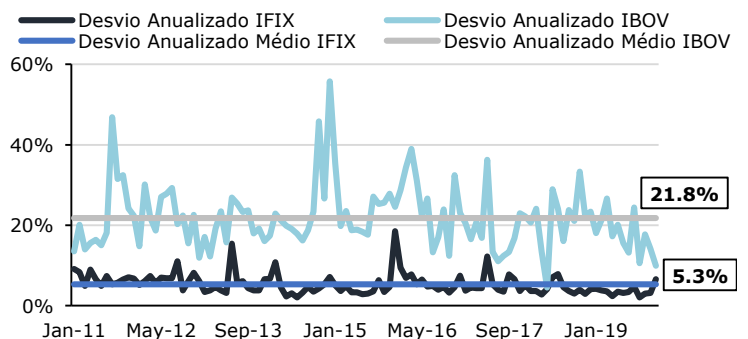
**Descontando a inflação e o reinvestimento de dividendos, o IFIX está próximo das mínimas históricas reais**



**Retorno do IFIX de 219,4% vs. 65,3% do IBOV...**



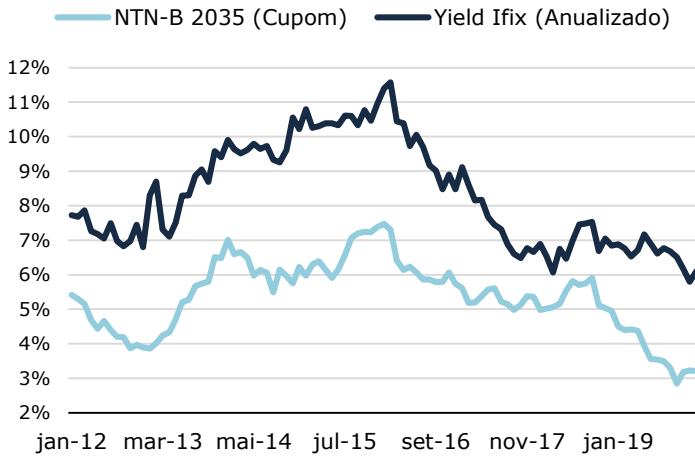
**... com volatilidade anualizada de 5,3% vs. 21,8%**



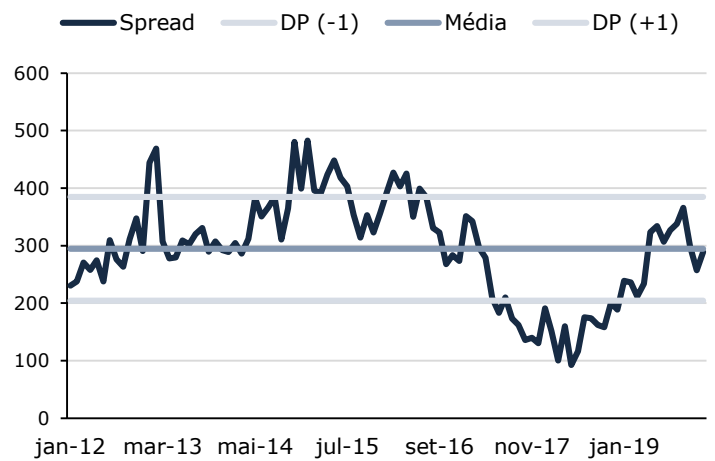
Fonte: B3, Quantum Axis, Capitânia, Bloomberg, IBGE, Boletim Focus

**Comentário do Gestor**

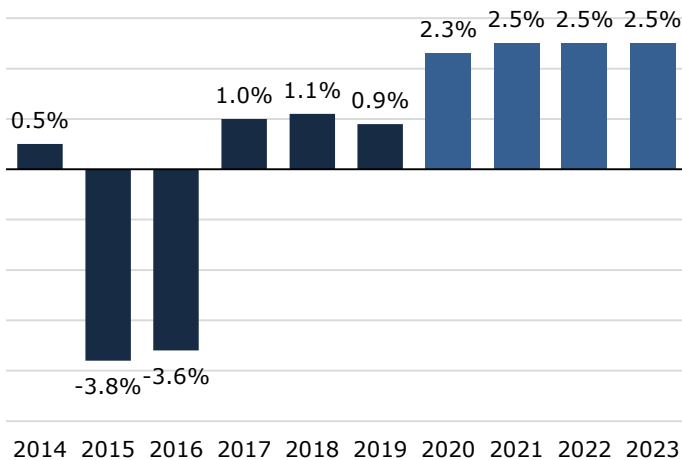
**Dividend Yield do IFIX sempre esteve acima do Cupom da NTN-B 35**



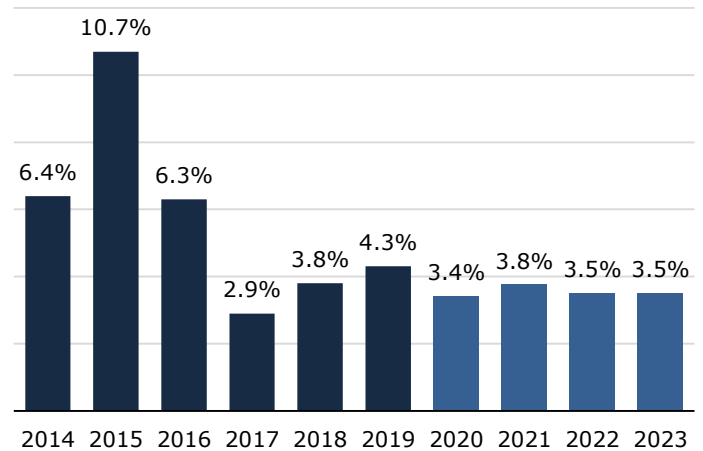
**Spread do Dividend Yield do IFIX e do Cupom NTN-B 2035 mostra que ainda há espaço para ganhos de capital**



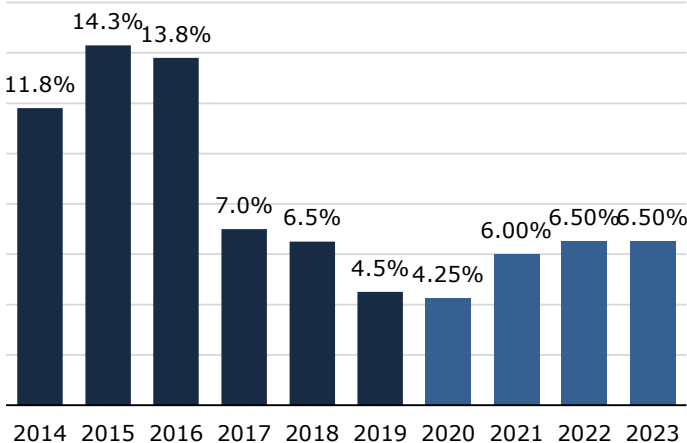
**Expectativa de retomada do crescimento econômico com potencial de revisões positivas**



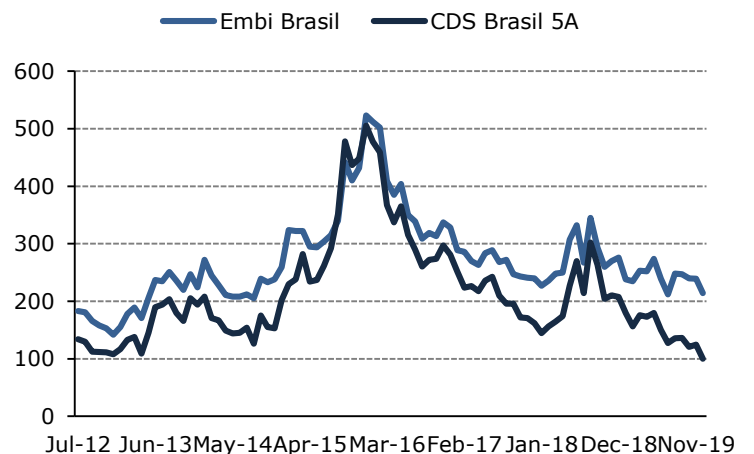
**Inflação projetada ancorada favorece o cenário econômico**



**Taxa de juros na mínima histórica e com horizonte estável para os próximos anos**



**Cenário macroeconômico positivo possibilita a redução da perspectiva do Risco Brasil**



Fonte: B3, Quantum Axis, Capitânia, Bloomberg, IBGE, Boletim Focus



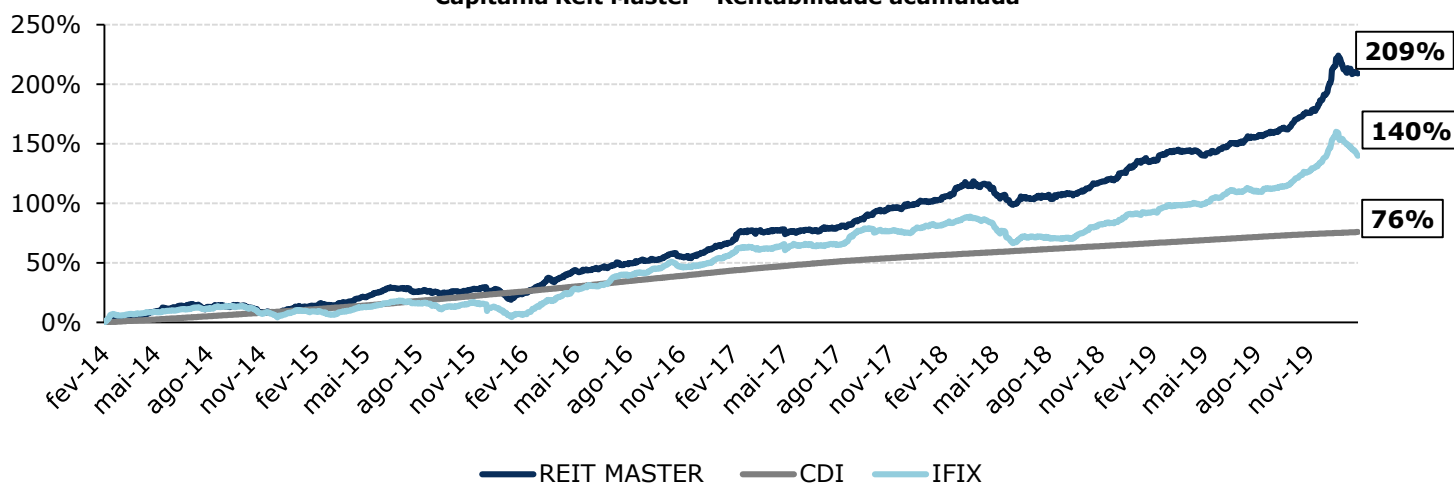
## Comentário do Gestor

### Geração de valor

Tendo feito uma longa introdução e confiando nos bons fundamentos que se mostram adiante, as perguntas que ficam são: Dado que os fundos estão disponíveis, por que terceirizar a gestão de parte de seus investimentos imobiliários para a Capitânia? Como se diferenciar e gerar valor num mercado que vem de altas sucessivas, sugerindo que os fundos estejam caros? O juro baixo e prolongado trará oportunidades em classes de ativos imobiliários novas. Quais realmente fazem sentido?

Acreditamos que existem três principais formas de gerar valor ao investidor. A primeira e mais óbvia é fazer uma **melhor análise dos fundos existentes**. São mais de 200 fundos listados, de treze segmentos diferentes, que negociam entre R\$ 250MM e R\$ 300MM por dia. Por ser um mercado líquido, os preços relativos se movem muito rápido e ter uma equipe dedicada faz diferença. O investidor profissional está provido de mais ferramentas, mais tempo para se dedicar ao acompanhamento do mercado e possui um arcabouço de análise mais completo. É um fluxo de informação muito grande, entre fatos relevantes, assembleias, novas emissões, direito de preferência, direito de sobras, montante adicional, relatórios mensais, entre outros. Aqui nos colocamos basicamente como um fundo de ações. Desde o início da estratégia de FII (FEV2014), tivemos exposição em 113 fundos (atualmente em 54 fundos), desinvestimos de 59 e negociamos R\$ 3,6 bilhões de reais. Como parâmetro, segue abaixo o histórico do nosso primeiro fundo na estratégia, o Capitânia REIT Master FIC FIM (PL de R\$ 501,8 milhões em 31/01/2020). Importante mencionar que este fundo não cobra taxa de administração e performance e foi apenas um veículo constituído de modo a concentrar nosso investimento em FIIs para nossos investidores na época. E não podemos deixar de mencionar: **“A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.”**

**Capitânia Reit Master - Rentabilidade acumulada**



A segunda é por meio de uma **gestão ativista. Ter posição relevante nos fundos investidos faz diferença**. Seja para coibir ideias ruins ou para propor e/ou aprovar as boas, ter a possibilidade de ditar os rumos do fundo gera muito valor no longo prazo. Acreditamos que existam ainda casos pouco explorados que possuem um grande potencial de destravamento de valor, assim como fizemos com Floripa Shopping (FLRP11), Mais Shopping Largo 13 (MSHP11) e WMRB11 (a 1ª e única OPA de cota de FII da história), entre outros.

A terceira e mais importante, olhando para a frente é: **O mercado de FII não se resume apenas aos fundos existentes!** Sem considerar crescimento econômico e as classes de ativos não usuais e sabendo que os fundos tradicionais (shoppings, lajes comerciais e galpões logísticos/industriais) possuem menos de 10% de toda área locável disponível no Brasil, há muito espaço para crescer. Dito isto e considerando que o veículo FII é a forma mais eficiente de investir em imóveis, podemos ter tranquilamente um mercado 2 ou 3 vezes maior. É nisso que nos posicionamos como um gestor diferente. Todo nosso histórico no setor (seja financiando os *players* na área de crédito desde 2008 e/ou investindo em FIIs desde 2014) nos permitiu obter, além de muito conhecimento, uma penetração muito boa juntos aos originadores de negócios imobiliários. Esta proatividade é refletida nos nossos últimos desembolsos. Das últimas emissões restritas ICVM 476 que foram a mercado recentemente, 60% tiveram participação dos fundos geridos pela Capitânia e metade destas ofertas foram ancoradas pela gestora (compras acima de 50% da emissão). Sendo assim, o CPFF11 se beneficia de posições relevantes já formadas por fundos existentes, assim como uma boa escala, que nos permite competir pelos melhores transações.

## **Comentário do Gestor**

---

### **Como estamos posicionados**

Após a forte performance do IFIX em 2019, os principais FIIs atingiram um nível de preço que já demandam alguma cautela. Assim, acreditamos que a correção de preços ocorrida neste início do ano é normal e saudável. Queremos separar este pequeno trecho para reforçar nosso compromisso com a simplicidade. A Capitânia é uma gestora que busca desenvolver as teses mais simples, com velocidade e competência superior. **Ativismo e proatividade não implicam em riscos desnecessários.** Dito isto, deveremos concentrar nossos desembolsos em teses já testadas no Brasil, o que para nós significa investimentos em i) shoppings; ii) lajes comerciais; iii) galpões logísticos e iv) “renda urbana”. Investimentos em outras classes de ativos serão moderados e muito criteriosos.

Trazendo este conceito para o cenário atual, deveremos no curto prazo estar um pouco mais investidos que o normal em fundos de CRI, fundos estes que conseguimos precificar exatamente o risco de crédito de cada carteira e nos proteger de um “tijolo” momentaneamente mais caro. Caso o índice continue caindo, este cenário pode mudar rapidamente.

## Desembolsos

No mês de janeiro, o fundo participou de emissões primárias, com preços que a gestão considera mais atrativos do que as cotações do mercado secundário. Alguns dos destaques são:

(i) R\$ 18,4 MM de HBRH11, IPO do fundo de lajes corporativas de renda urbana da Helbor com o objetivo de adquirir participações em imóveis prontos da própria incorporadora (ICVM 476);

(ii) R\$ 23 MM de TRFX, IPO do fundo de logística da TRX com o objetivo de adquirir imóveis similares aos que compõe a carteira atualmente (ICVM 476) – Link [Relatório Mensal](#);

(iii) R\$ 3,5 MM de MGHT, IPO do fundo de hotéis da Mogno Capital com o objetivo de adquirir participação em imóveis para retrofit, num modelo de JV com a Selina Brasil (ICVM 476);

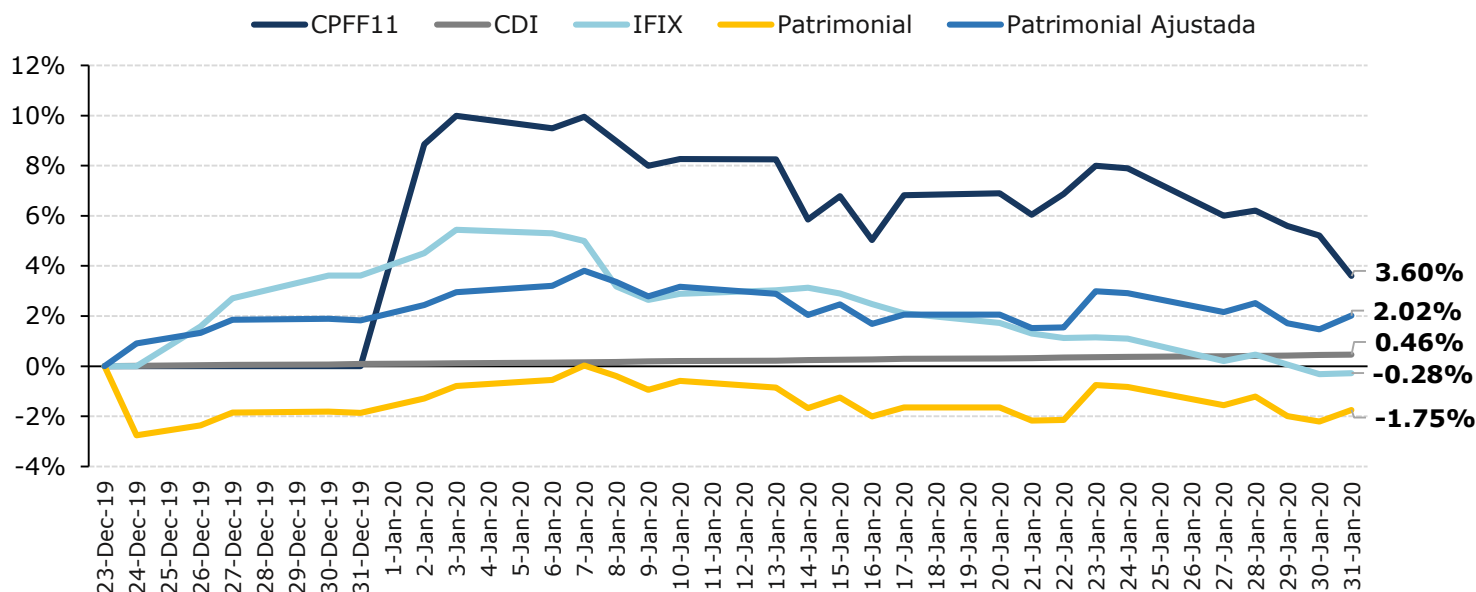
(iv) R\$ 12,3 MM de CVBI, follow on do fundo de CRIs da VBI com objetivo de adquirir adquirir CRIs similares aos que compõe a carteira atualmente (ICVM 476);

(v) R\$ 12 MM de VISC, follow on (6ª emissão) do fundo de shoppings da Vinci Partners com o objetivo de ampliar o portfólio de shoppings do fundo (ICVM 400).

Além disso, 44,1% do volume negociado no mês foram feitos por meio de Block trades. Apenas 16,9% foram trades feitos no mercado secundário.

## Rentabilidade<sup>1</sup>

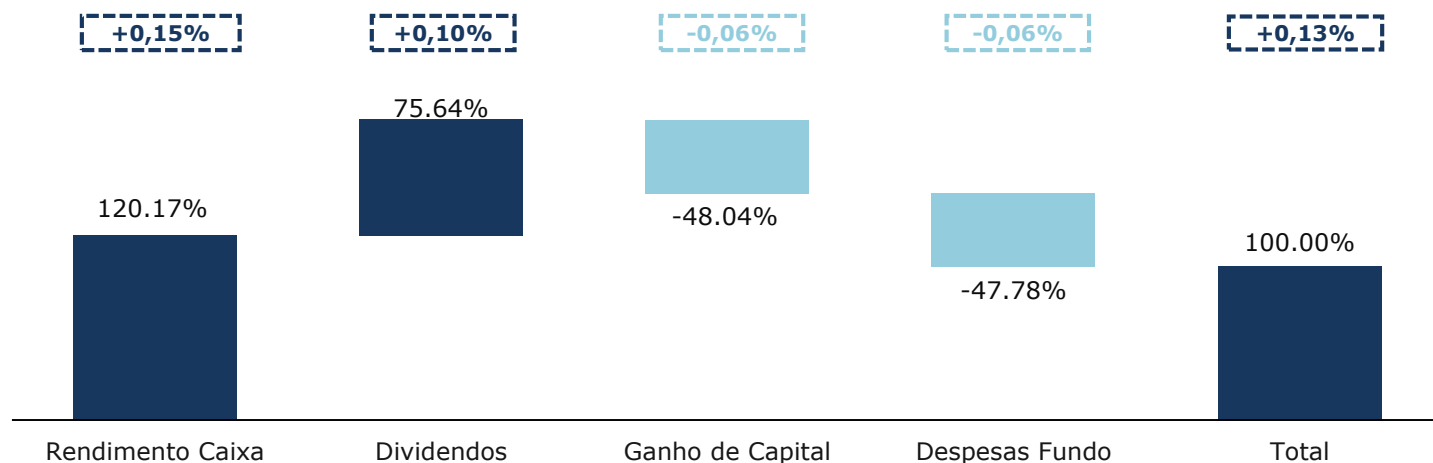
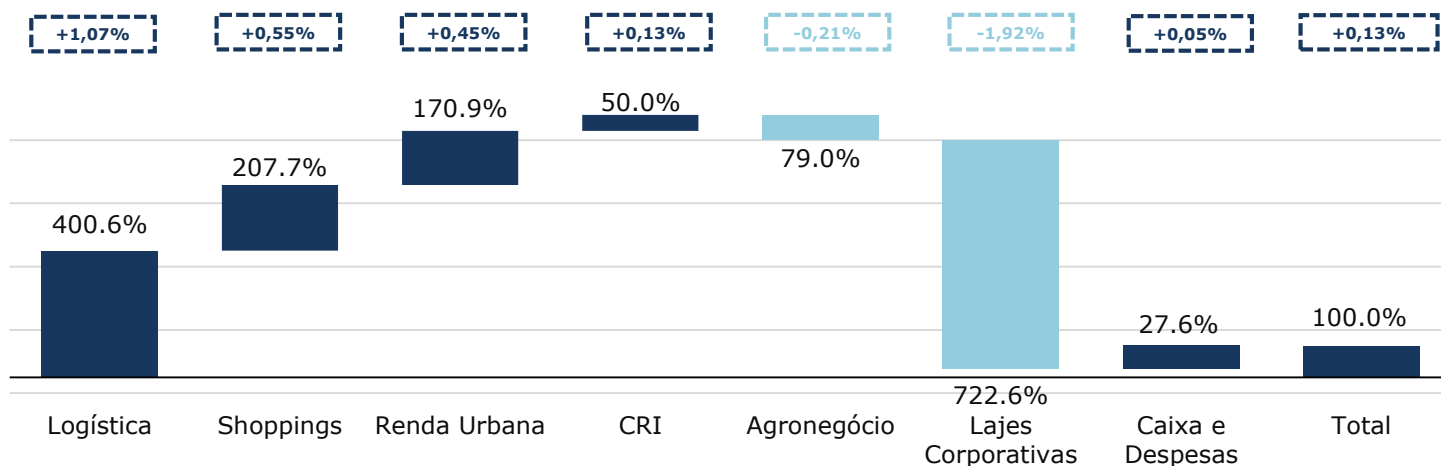
A rentabilidade patrimonial do fundo em janeiro foi equivalente a -0,30% contra -3,76% do IFIX. Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial do fundo rendeu -1,75% contra -0,28% do IFIX. Boa parte desta diferença se deve aos custos de emissão do fundo, estimados em 3,6%. Considerando o PL ajustado (ex custos da emissão), a rentabilidade acumulada desde o início foi de 2,02% vs -0,28% do IFIX. Já a rentabilidade da cota de mercado do CPFF11, negociado na B3 desde 02/01/2020 acumula retorno de 3,60% desde o início contra -0,28% do IFIX.



Informações Gerais	Dec-19	Jan-20	Acumulado
Patrimônio Líquido	235,512,216	235,810,254	235,810,254
Valor de Mercado	240,000,000	248,640,000	248,640,000
<b>Fundo no Período % (Patrimonial)</b>	<b>-1.87%</b>	<b>0.13%</b>	<b>-1.75%</b>
<b>Fundo no Período % (Patrimonial Ajustada)</b>	<b>1.83%</b>	<b>0.18%</b>	<b>2.02%</b>
<b>Fundo no Período % (Mercado)</b>	<b>0.00%</b>	<b>3.60%</b>	<b>3.60%</b>
IFIX no Período (%)	3.62%	-3.76%	-0.28%
CDI no Período (%)	0.09%	0.38%	0.46%

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



**Rentabilidade**
**Atribuição da Performance Mensal (Contábil)**

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


	Lajes Corporativas	Logística	Shoppings	Renda Urbana	CRI	Agronegócio	Caixa e Despesas	Total
% da Carteira	43.61%	20.17%	17.35%	1.45%	7.40%	0.96%	9.05%	100.00%
Performance Ponderada	-4.41%	5.28%	3.18%	31.26%	1.80%	-21.98%	0.59%	0.13%
Atribuição da Performance	-1.92%	1.07%	0.55%	0.45%	0.13%	-0.21%	0.05%	0.13%

## Rentabilidade

Abaixo fazemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR 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.

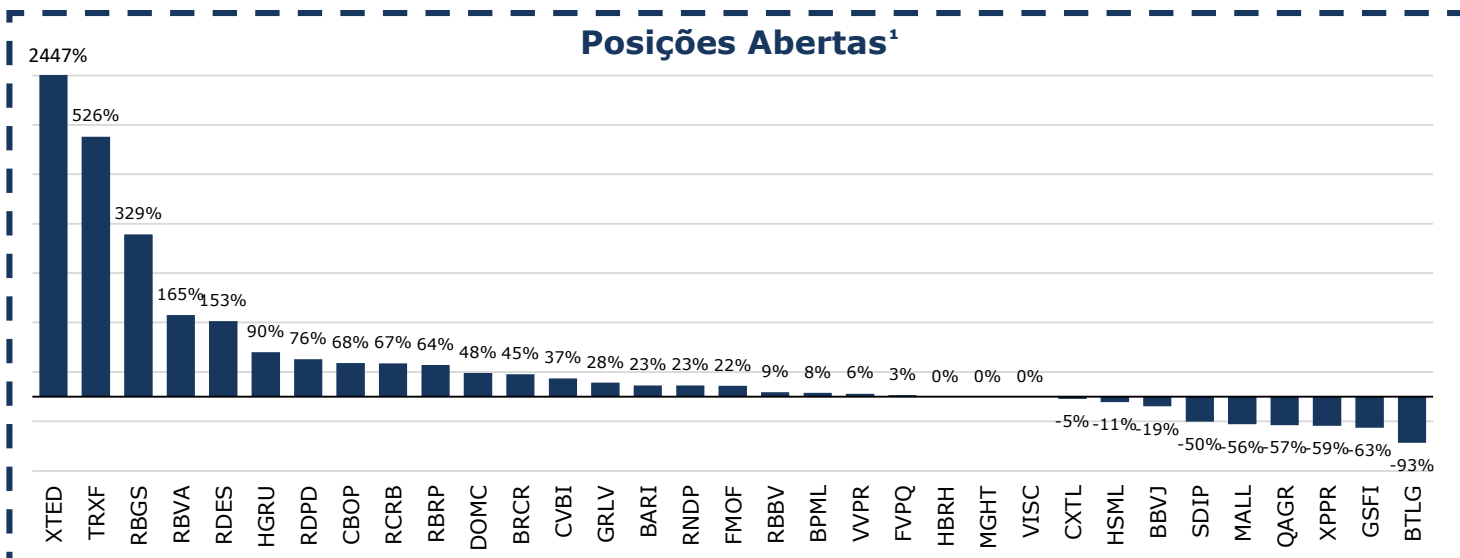
O destaque do mês foi o *trade* de TBOF11 – TB Office. O FII aprovou a venda do imóvel para o JSRE11 por um preço superior ao que estava sendo negociado no mercado secundário. Na nossa visão, o preço estava com um desconto atrativo e a tendência seria convergir para o valor anunciado na aquisição. Entendíamos que era uma forma eficiente de alocar o caixa recebido na emissão de cotas de forma conservadora, dado que o patamar do índice no final de dezembro nos deixava inseguro. Sendo assim, fizemos um *block trade* no mercado secundário para comprarmos R\$ 10MM a R\$100,10/cota e conseguimos vender ao longo do mês por um preço médio de R\$ 102,00/cota.

## Rentabilidade – TIR Anualizada

### Posições Encerradas



### Posições Abertas<sup>1</sup>

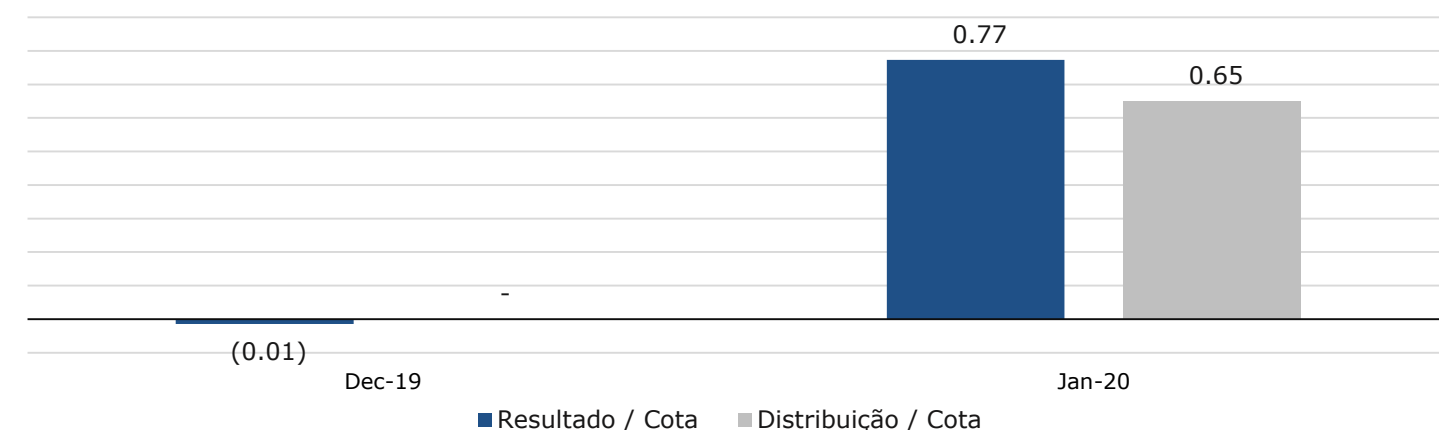


<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês

**Resultado financeiro do fundo (Caixa)**

<b>DRE - Capitânia Reit FoF</b>	<b>Dec-19</b>	<b>Jan-20</b>	<b>Acumulado</b>
<b>Receitas</b>	<b>29,825</b>	<b>1,974,968</b>	<b>2,004,794</b>
Renda Fixa	29,825	391,756	421,581
Dividendos FII	-	191,111	191,111
Ganhos de Capital FII	-	1,392,101	1,392,101
<b>Despesas</b>	<b>(58,150)</b>	<b>(32,567)</b>	<b>(90,717)</b>
Taxa de Administração	-	(14,571)	(14,571)
Taxa de Gestão	-	-	-
Impostos Renda Fixa	(6,711)	(88,145)	(94,856)
Outras despesas	(58,150)	(17,995)	(76,145)
<b>Resultado</b>	<b>(35,035)</b>	<b>1,854,257</b>	<b>1,819,221</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>(0.01)</b>	<b>0.77</b>	<b>0.76</b>
Distribuição	-	1,560,000	1,560,000
Distribuição / Cota	-	0.65	0.65
Dividend Yield a.a. (Cota de Mercado)	0.00%	7.53%	7.53%
Dividend Yield a.a. (Cota de emissão)	0.00%	7.80%	7.80%
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>(0.01)</b>	<b>0.11</b>	<b>0.11</b>

**Quebra do resultado**

**Resultado por cota e distribuições**


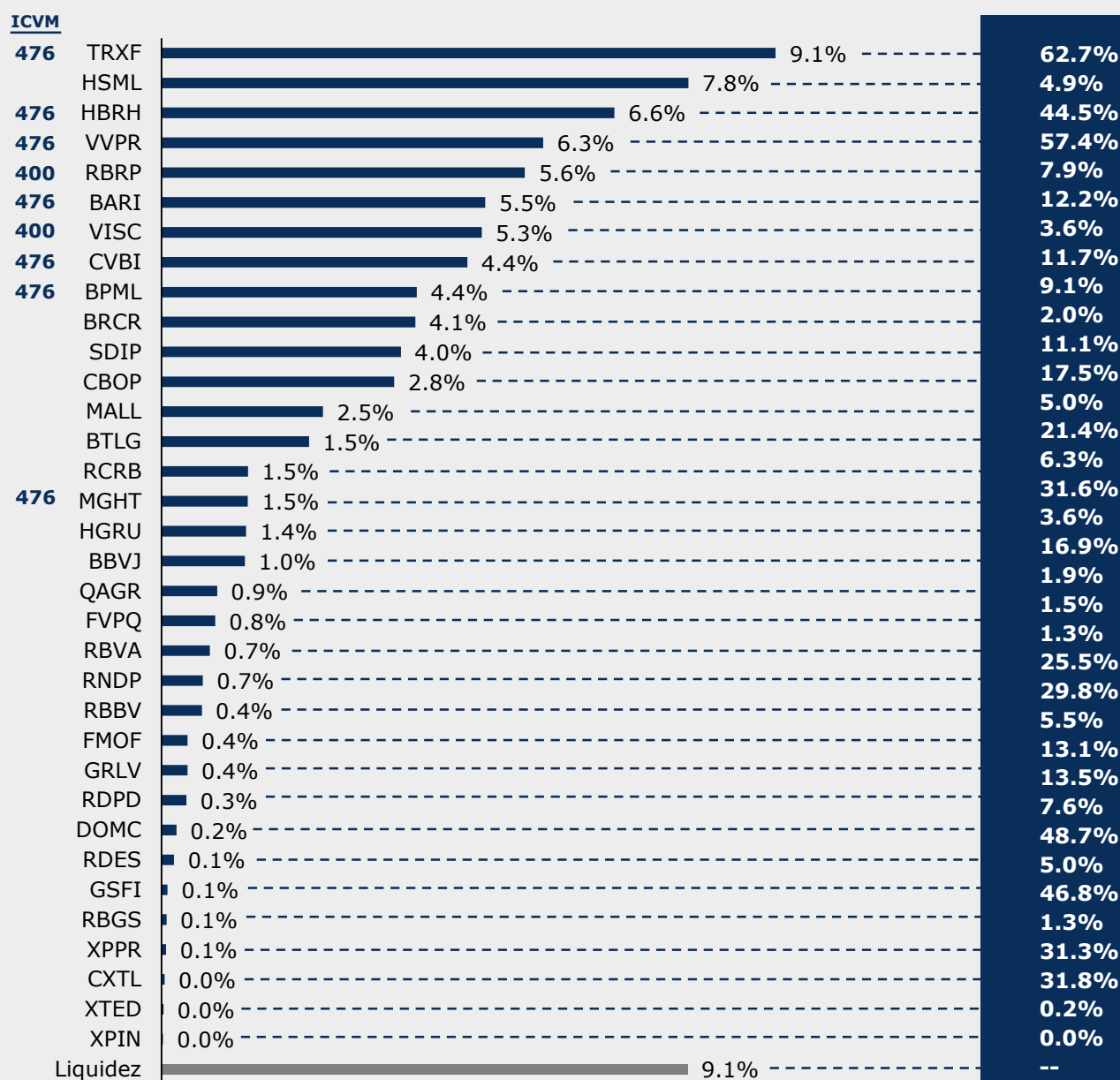
## Carteira atual

A carteira do fundo conta hoje com 34 papéis, com uma concentração de 80% dos ativos nas quinze maiores posições. Essa concentração deverá cair para patamares mais baixos com o passar do tempo e giro da carteira. Até 31/01/2020 o caixa já havia sido 90% alocado nos ativos e o restante já está comprometido em novas emissões. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investido é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### Carteira - CPFF11

(%) dos FIIs detido por  
fundos geridos pela  
Capitânia

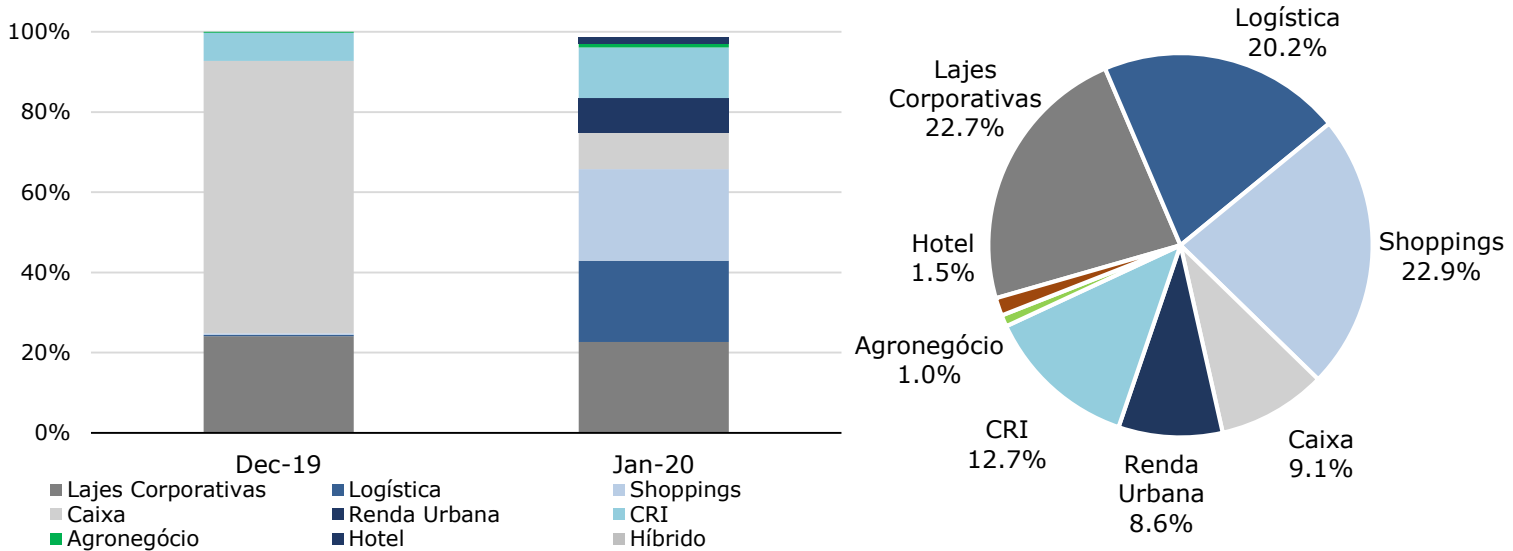
Em 31/01/2020



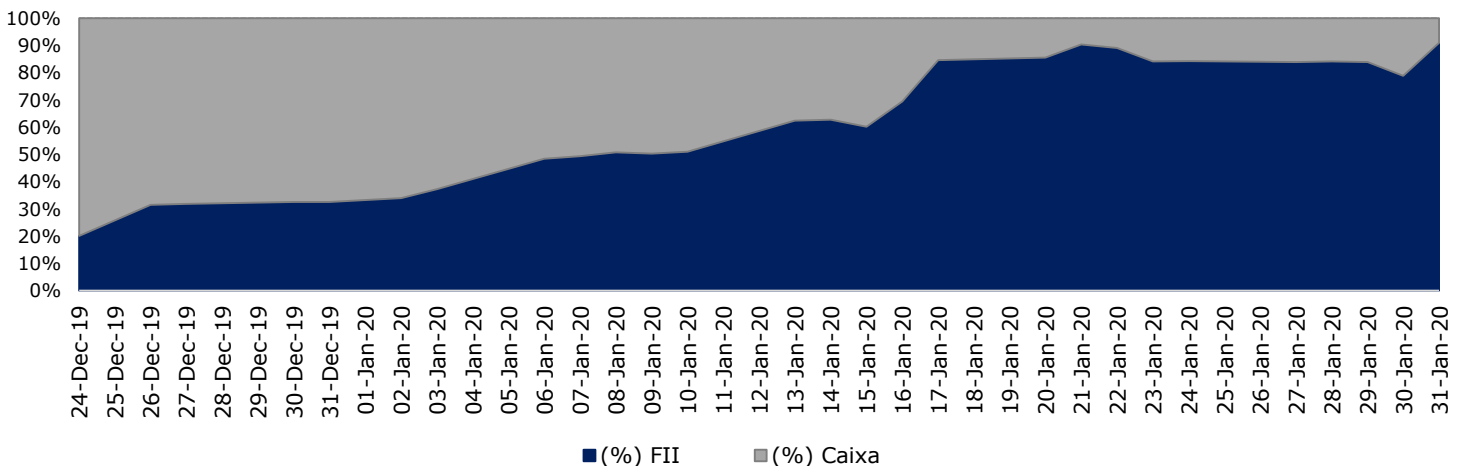
Data Base - 31/01/2020

## Alocação

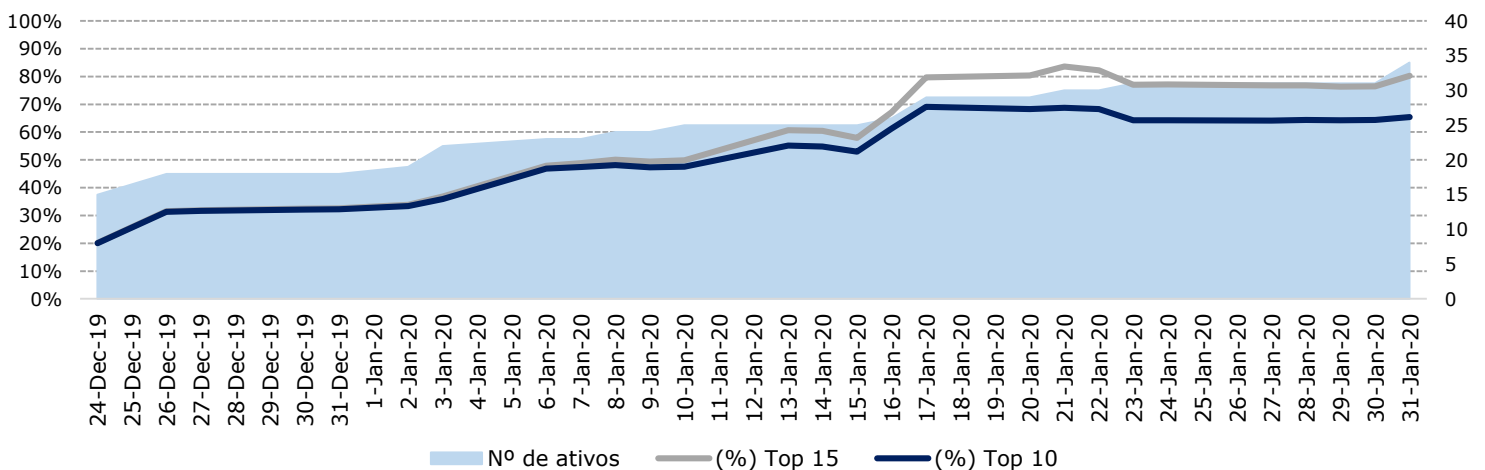
### Quebra por Segmento – Mensal e Atual<sup>1</sup>



### Evolução da Alocação<sup>1</sup>



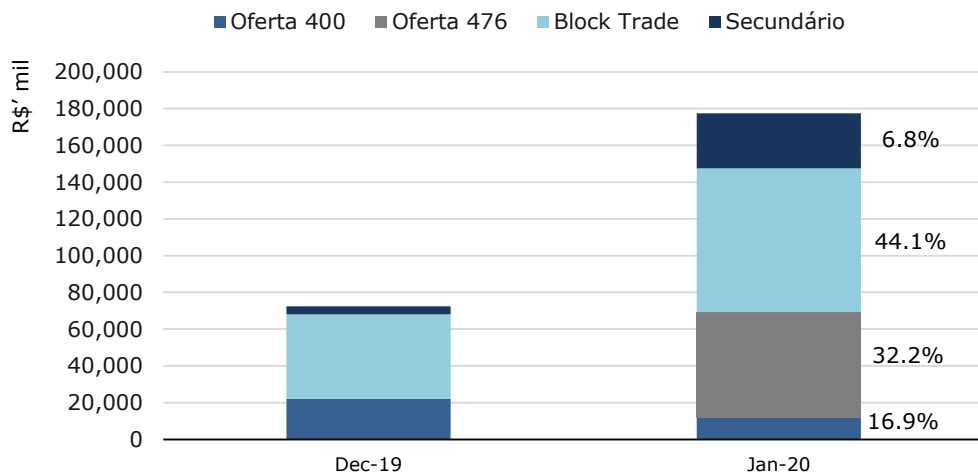
### Evolução da concentração da carteira<sup>1</sup>



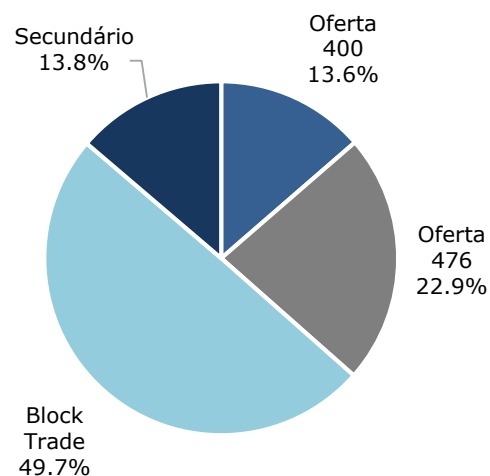
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

**Trades**

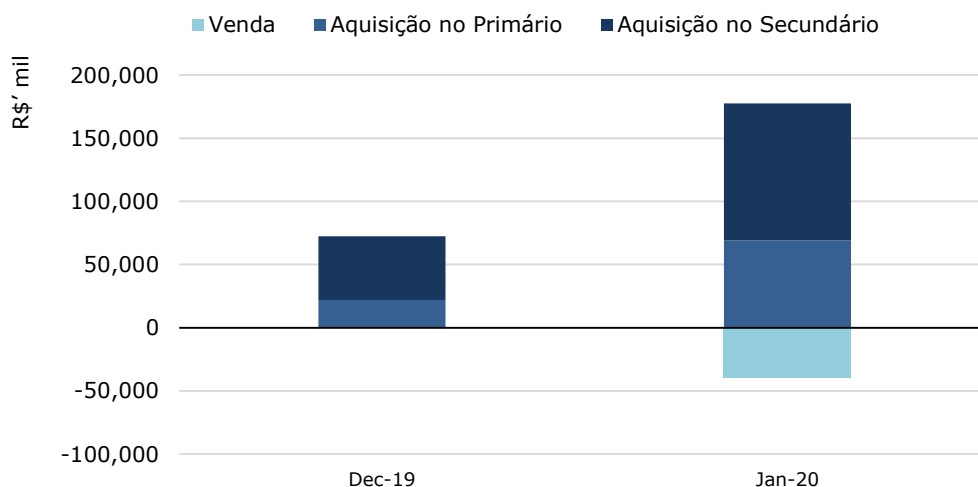
**Breakdown das Aquisições – Mensal**



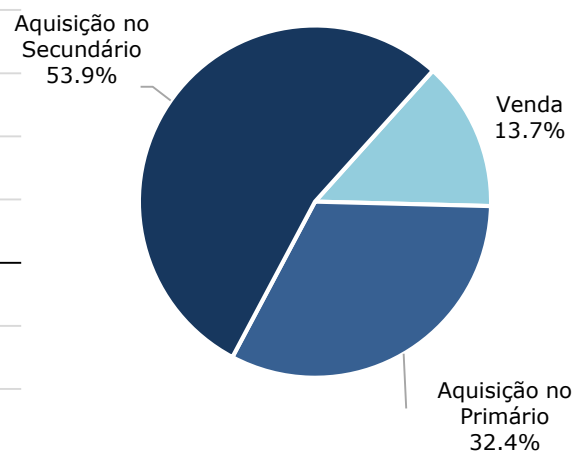
**Acumulado**



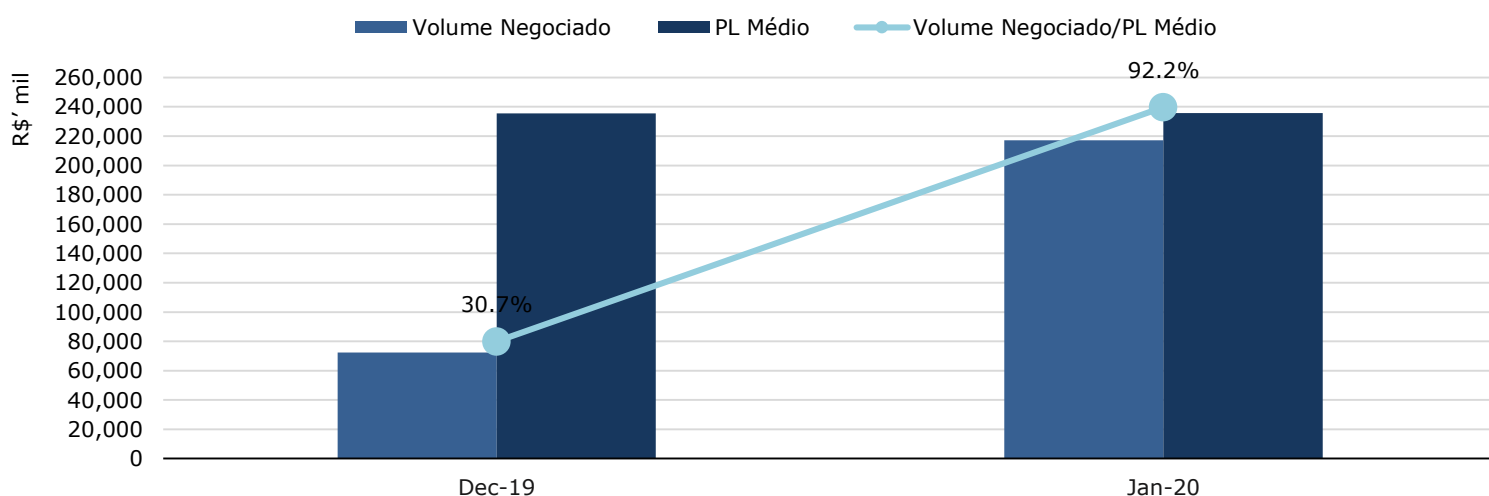
**Breakdown do Volume Negociado – Mensal**



**Acumulado**



**Volume Negociado em relação ao Patrimônio Líquido**



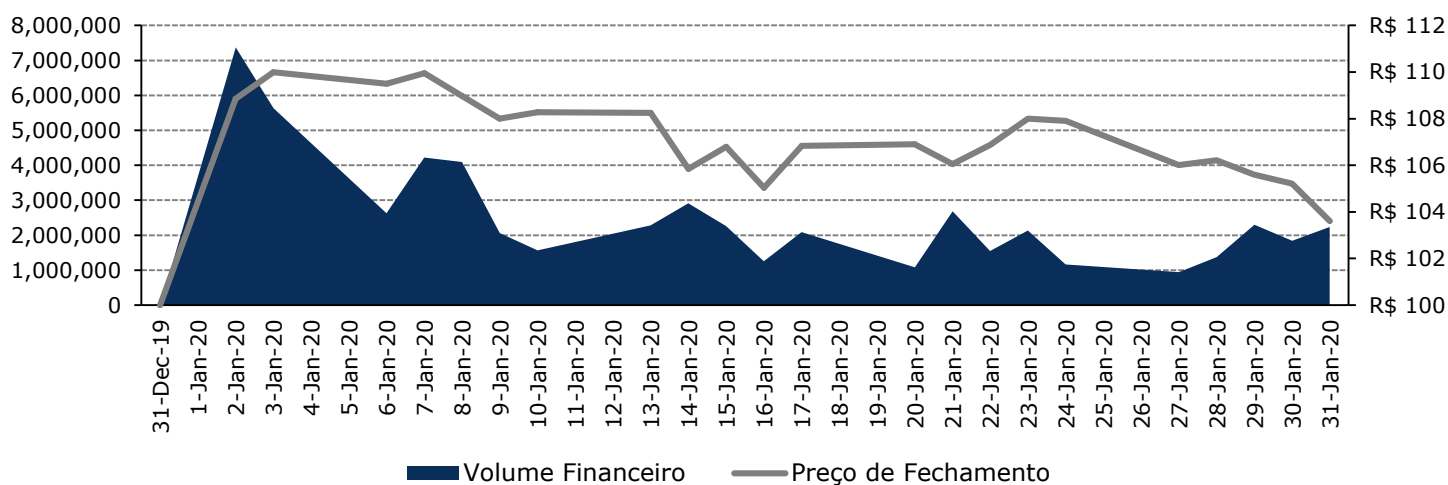


## Negociação na B3

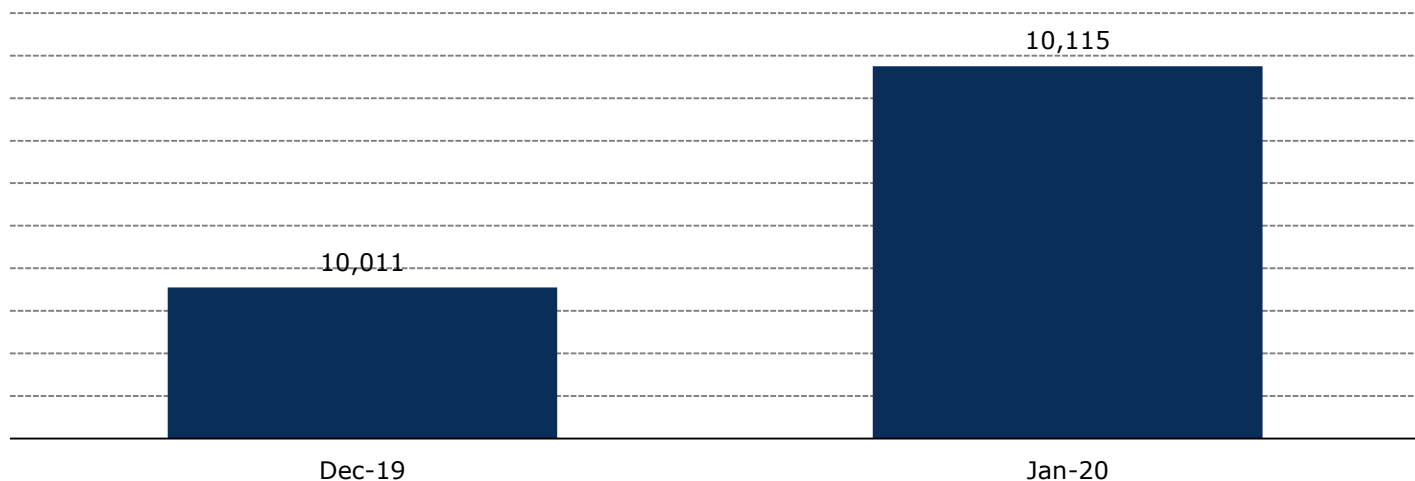
No mês de janeiro foram negociadas 519.497 cotas, sendo 53.569 negócios, com volume de R\$ 55.696.432, o que representa uma média diária de R\$ 2.531.656. O fundo foi negociado em 100 % dos pregões. O fundo encerrou o mês de janeiro com 10.115 cotistas.

	Dec-19		Jan-20		LTM
<b>Volume Negociado (R\$ Milhões)</b>	R\$	-	R\$	55,696.43	R\$ 55,696.43
<b>Média Diária (R\$ Milhões)</b>	R\$	-	R\$	2,531.66	R\$ 2,531.66
<b>Giro (%)</b>		0.00%		22.40%	22.40%
<b>Presença em pregões (%)</b>		0.00%		100.00%	100.00%
<b>Valor de Mercado (R\$ Milhões)</b>	R\$	240,000.00	R\$	248,640.00	R\$ 244,320.00

### Mercado Secundário

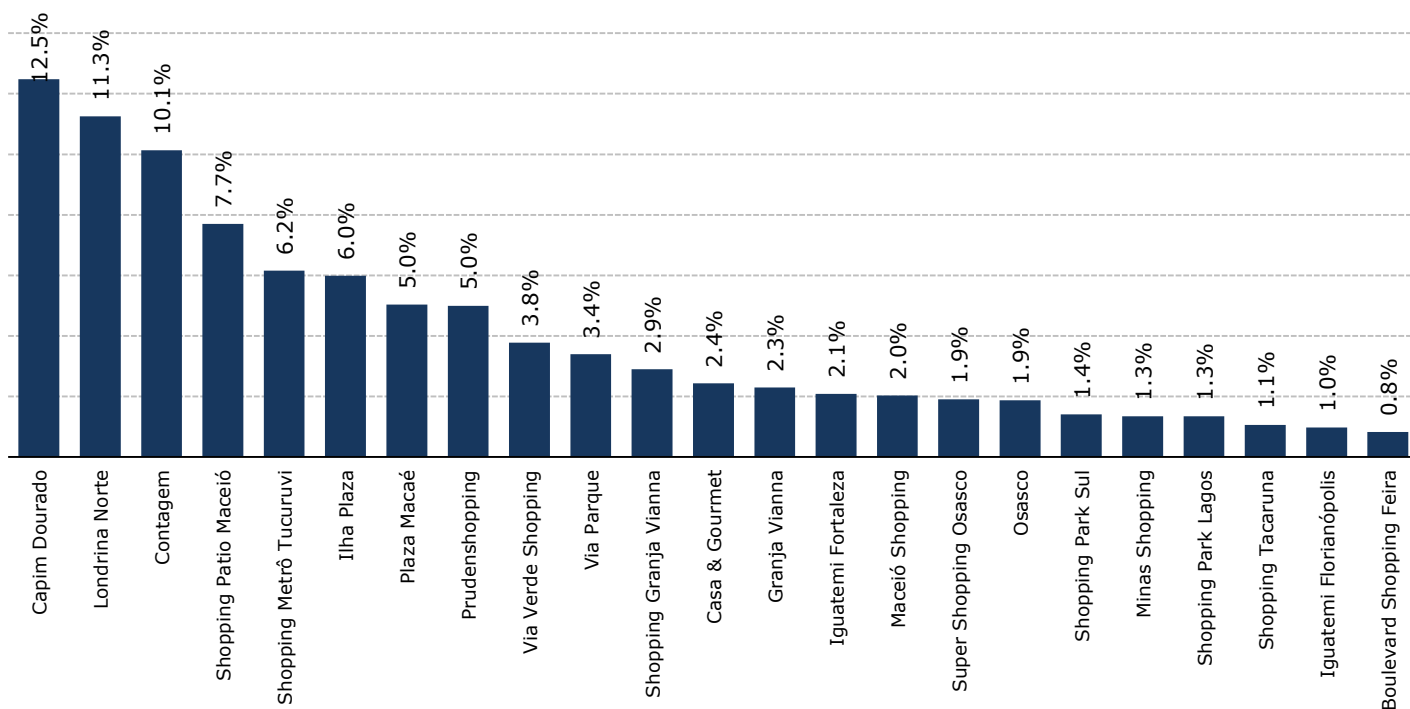


### Número de Cotistas

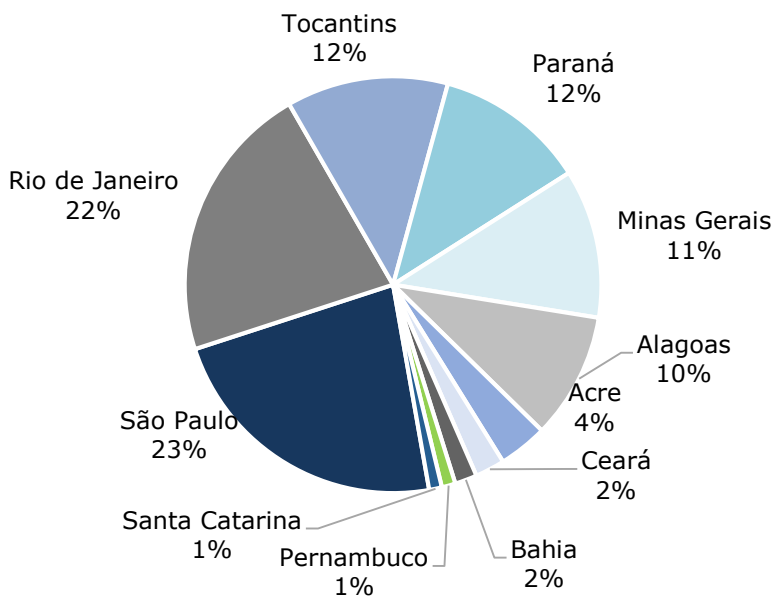


## Alocação por imóvel – Shopping Centers

No gráfico abaixo, abrimos as nossas 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 ABL (área bruta locável - m<sup>2</sup>) de cada ativo de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui do imóvel em m<sup>2</sup>. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de shoppings.



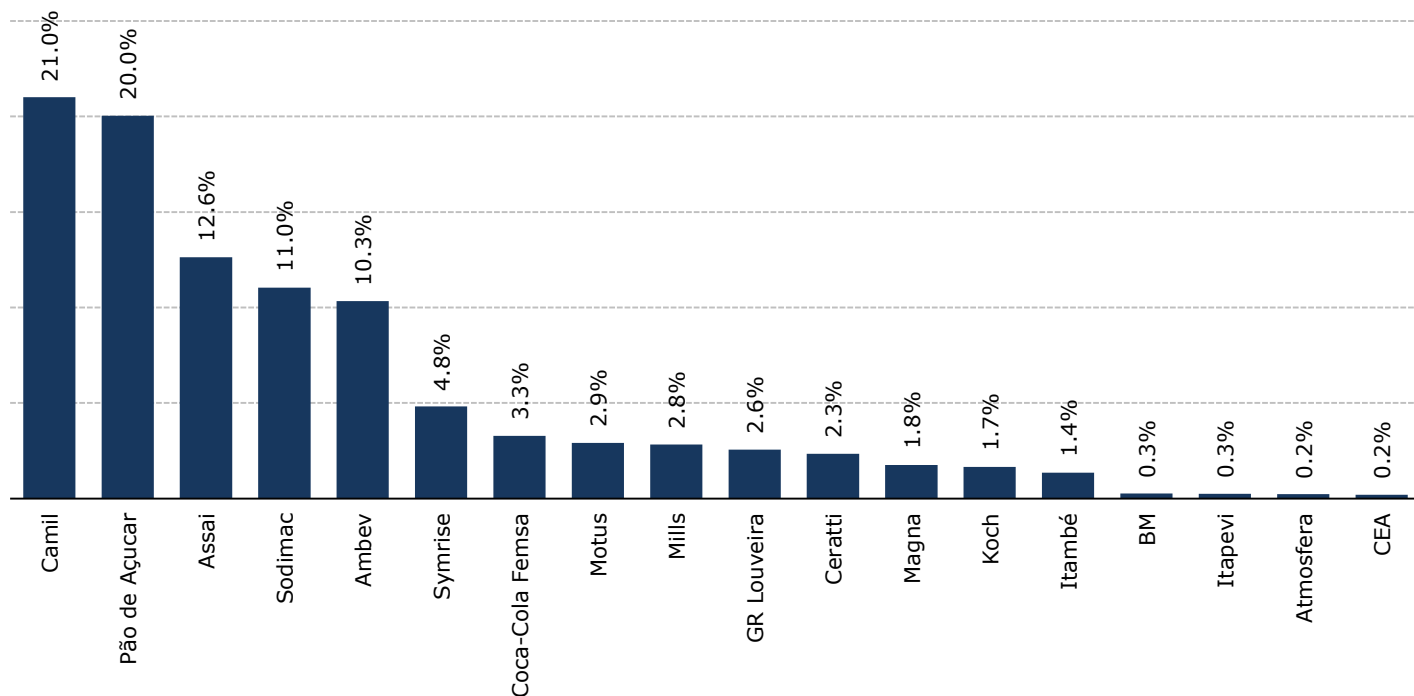
No segundo gráfico, analisamos o ABL total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shopping.



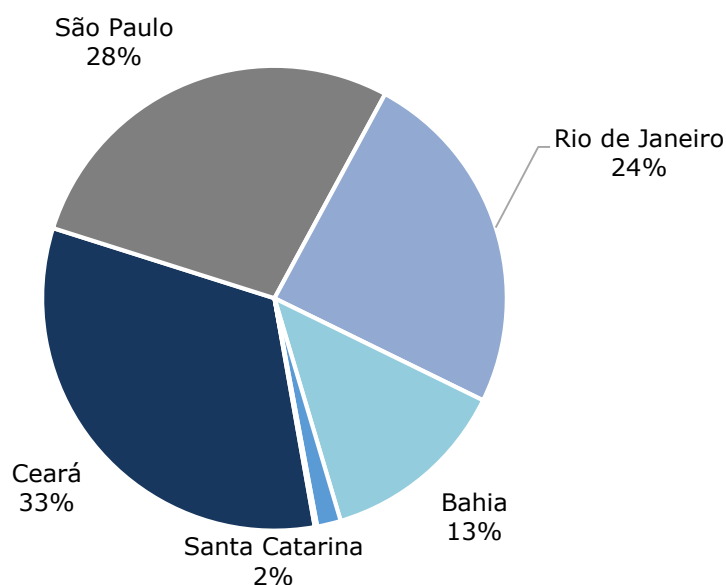
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

## Alocação por imóvel – Logística

No gráfico abaixo, abrimos as nossas 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 ABL (área bruta locável - m<sup>2</sup>) de cada ativo de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui do imóvel em m<sup>2</sup>. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de logística.



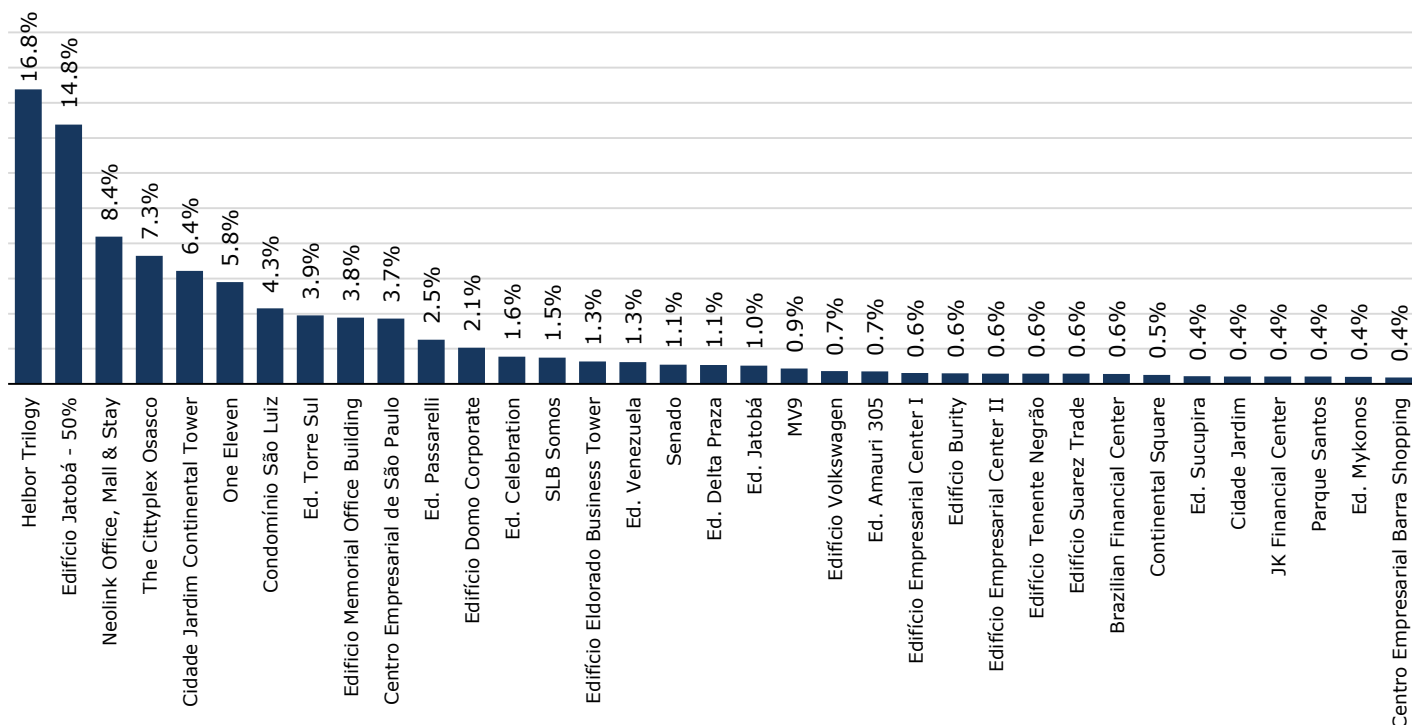
No segundo gráfico, analisamos o ABL total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



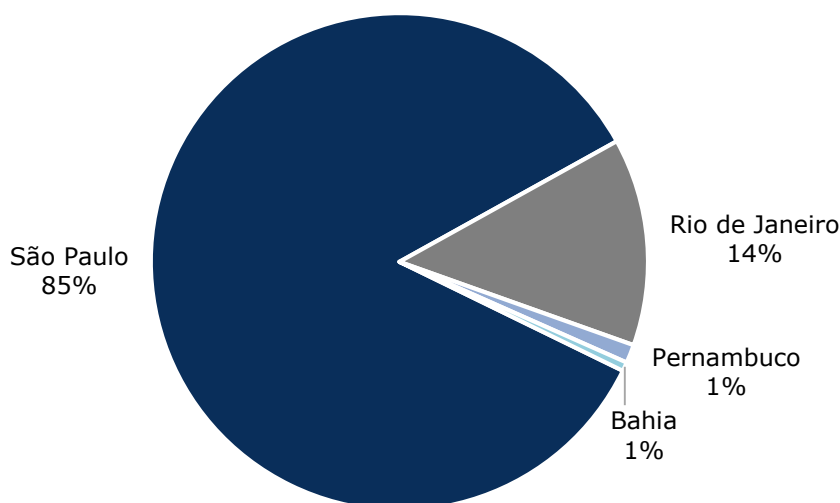
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

## Alocação por imóvel – Lajes Corporativas

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



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



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

**Glossário – Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)**

<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>
<b>BARI11</b>	Barigui Rendimento Imobiliários I
<b>BBVJ11</b>	BB Votorantim Cidade Jardim Continental Tower
<b>BPML11</b>	BTG Pactual Shopping
<b>BTLG11</b>	BTG Pactual Logística
<b>BRCR11</b>	BTG Pactual Corporate Office
<b>CBOP11</b>	Castello Branco Office Park
<b>CXTL11</b>	Caixa TRX Logística Renda
<b>DOMC11</b>	Reag Renda Imobiliária
<b>FMOF11</b>	Memorial Office
<b>FVPQ11</b>	Via Parque Shopping
<b>GRLV11</b>	CSHG GR Louveira
<b>GSFI11</b>	General Shopping e Outlets do Brasil
<b>HBRH11</b>	Multi Renda Urbana
<b>HGRU11</b>	CSHG Renda Urbana
<b>HSML11</b>	HSI Malls
<b>MALL11</b>	Malls Brasil Plural
<b>MGHT11</b>	Mogno Hotéis
<b>QAGR11</b>	Quasar Agro
<b>RBBV11</b>	JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido
<b>RBGS11</b>	RB Capital General Shopping Sulacap
<b>RBRP11</b>	RBR Properties
<b>RBVA11</b>	Rio Bravo Renda Varejo
<b>RCRB11</b>	Rio Bravo Renda Corporativa
<b>RDES11</b>	Renda de Escritórios
<b>RDPD11</b>	BB Renda de Papéis Imobiliários II
<b>RNDP11</b>	BB Renda de Papéis Imobiliários I
<b>SDIP11</b>	SDI Properties
<b>TBOF11</b>	TB Office
<b>TRXF11</b>	TRX Real Estate
<b>VISC11</b>	Vinci Shopping Centers

## Glossário

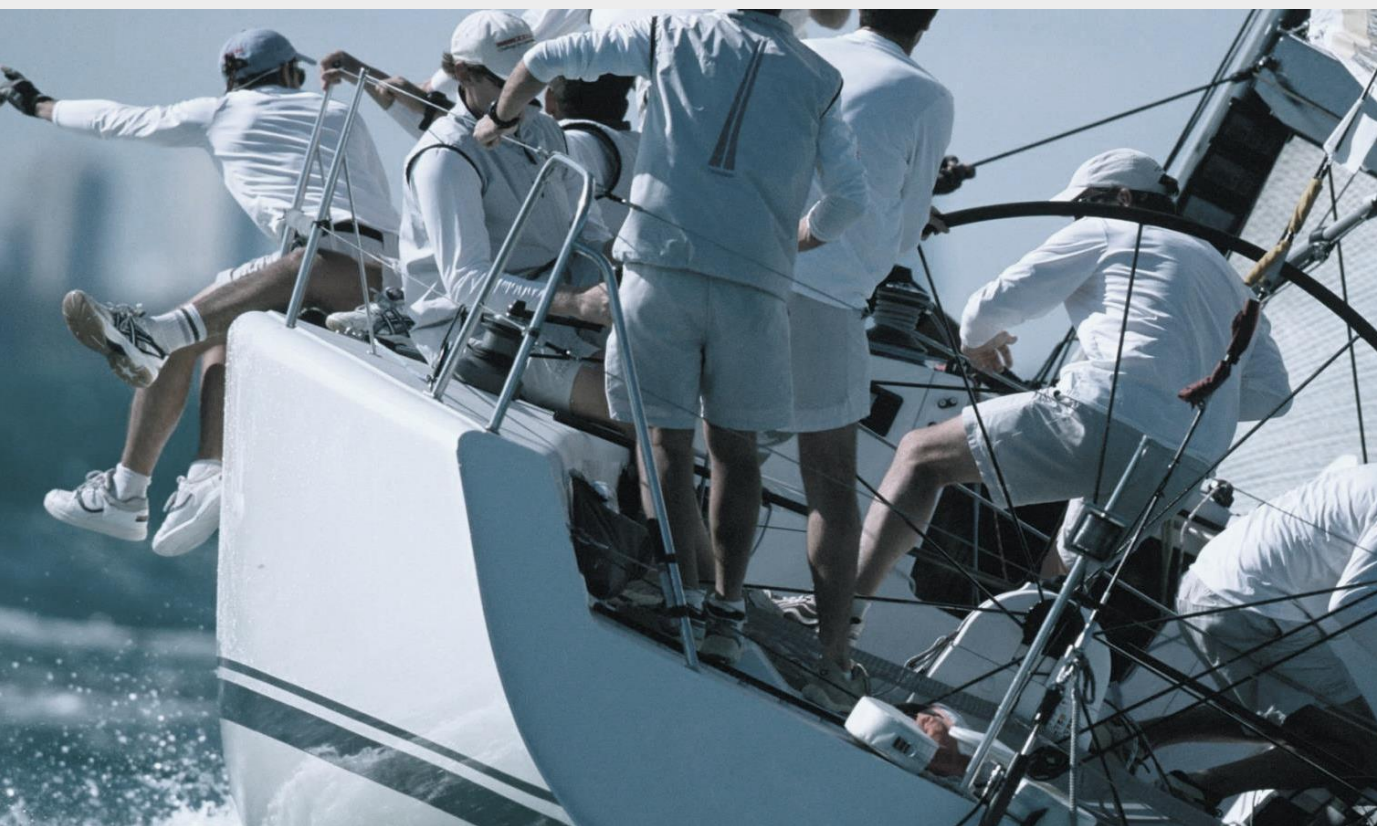
---

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



#### Disclaimer

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



#### Capitânia S/A

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

