Resumo

Valor de Mercado (R$/Cota)[1]: R$ 77.60

Valor Patrimonial (R$/Cota) [1]: R$ 82.86

Valor de Mercado: R$ 308,364,630

Patrimônio Líquido: R$ 329,271,723

Último rendimento (R$/Cota): R$ 0.60

Dividend Yield: 9.28%[1]

Dividend Yield (Cota 1ª emissão)[2]: 7.20%

Dividend Yield (Cota 3ª emissão)[2]: 9.11%

Volume negociado: R$ 21,762,205

Média diária do volume negociado (mês): R$ 1,036,295

Quantidade de cotistas: 9,300

Proventos

Data base	Pagamento	R$/Cota	Mês de referência
10/11/2020	18/11/2020	0.60	Outubro/2020



[1] Considerando as cotas de fechamento de 30/10/2020.

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: 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.

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: 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: 3,973,771

[2] Cotas da 1ª emissão fixas em R$ 100.00 e da 3ª emissão em R$ 79.00.

Comentário do gestor

Comentário Macro

Enquanto o mundo debate estímulos fiscais e faz o rescaldo da pandemia, ela volta a se alastrar na Europa, muito além do pico de março-abril. Sempre esperançosos, os mercados pagaram para ver: talvez o que parece uma forte onda de contágio seja apenas o reflexo da testagem mais ampla; talvez a mortalidade seja muito mais baixa dessa vez.

Mas nos últimos dias de outubro as mortes voltaram a escalar e os governantes a falar em lock-down. Os preços das ações caíram, com a costumeira distinção entre países mais e menos afetados pelo vírus: -9% na Alemanha, -5% nos Estados Unidos, -1% no Japão, -1% na média dos países emergentes e zero a zero na China.

O petróleo voltou a cair, 11% no Golfo do México, puxando a média das commodities para baixo 2,5% no mês e 22% no ano. Ninguém se iluda: o petróleo é uma das poucas mercadorias em queda em 2020. Do ouro à soja, do cobre ao açúcar, as commodities estão entre 7% e 22% acima no ano, refletindo um diagnóstico inflacionário para o qual poucos atentam.

Os mercados internacionais de câmbio e juros continuam exibindo a apatia que já lhes é peculiar. O dólar subiu 0,2% contra os seus pares. Os juros de dez anos do Tesouro americano subiram de 0,69% para 0,88% com expectativa de inflação maior. Os juros reais mantiveram-se em -0,95%.

O Brasil mal se refez da primeira onda, sequer espera uma recaída, e já tem problemas demais com a competição política pelo poder e a incerteza sobre as contas públicas.

Em um mês de dólar parado, commodities ex-petróleo suportadas e final de primeira onda, moedas de países emergentes reagiram contra o dólar, +1,5% no Chile, +4% no México, +3% na África do Sul. Na lanterna ficaram, com depreciação: a lira turca (-8%), o peso argentino (-3%), o rublo (-2%) e o real brasileiro (-2,4%), que fechou a 5,74 por dólar.

Os juros nominais para janeiro de 2023 subiram de 4,51% para 5,05%. A queda de braço entre tesouro e mercado nos leilões, as perdas inesperadas em fundos de LFT, a concentração de vencimentos da dívida pública em 2021 e o aparente desinteresse da Presidência pela seriedade fiscal nos brindam com a curva de juros mais inclinada em 17 anos, com sólidos 4,3% de diferença entre o DI de um mês e o de quatro anos. Os juros reais das NTNBs subiram apenas 0,2% e o índice IMA-B conseguiu obter um retorno positivo de 0,2% no mês. O Ibovespa caiu 0,7%, perdendo os 100 mil pontos na última semana, e o índice IFIX cedeu 1%.

Quando o dólar e o DI sobem e os juros reais das NTNB-s relutam, o mercado está contemplando a alta da inflação. Esta é uma palavra maldita, que não se ousa falar depois do Plano Real e que, mesmo não pronunciada, já derrubou uma presidenta. Mas com o IGP-M dos últimos 12 meses rodando 18% (4,34% só em setembro), não se pode culpar o mercado pelos maus pensamentos. Quando a inflação volta à baila, especulações esquecidas ressurgem, como o fato de um real de julho de 1994 ter o poder de compra de 6 reais hoje pelo IPCA e 9 reais pelo IGPM.

Alguns analistas pegam esse caldo e prenunciam que "se o quadro fiscal não melhorar", inflação, juros e dólar poderão continuar subindo, e arriscam previsões de 6 ou 7 reais por dólar ano que vem. Estão enganados: se o fiscal não for restabelecido – com impostos que sejam – e o Banco Central tiver que voltar a combater a inflação apenas com juros altos, estes logo se mostrarão ineficazes diante de uma dívida/PIB de 100%, na visão da gestora, no caso nefasto, a inflação disparará, o real perderá a credibilidade e o dólar poderá vir a ter qualquer preço já no final de 2021 – na Argentina, ele dobrou em 12 meses quando a inflação oficial ainda engatinhava abaixo de 20%.

Mercado de FIIs

A performance do Fundo no mês de outubro foi positivamente impactada pelos segmentos de renda urbana e de logística, que tendem a ser mais defensivos em momentos de incertezas fiscais e de volatilidade internacional. Conforme já mencionamos anteriormente, o Fundo possui cerca de 40% do PL investido em FIIs originados via ofertas 476 que não fazem parte da composição da IFIX, logo, o Fundo tende a ter uma correlação baixa com índice. A grande maioria dessas alocações foi feita em FIIs com contratos atípicos de longo prazo com *dividend yield* significativamente mais altos do que a média dos FIIs listados em bolsa. Isso traz uma maior previsibilidade para o Fundo em momentos conturbados e representa um potencial relevante de ganho de capital, uma vez que os fundos tendem a negociar nos mesmos *dividend yield* dos seus respectivos segmentos.

Nesse mês optamos por descrever dois *cases* de investimentos recentes que demonstram bem a essência da gestão Capitânia, focando sempre nos fundamentos imobiliários e comparando os principais indicadores com o mercado secundário.

Estudo de Caso 1 – FII CSHG GR Louveira

No dia 24 de setembro de 2018, a Ambev (locatária que representava 88% da receita contratada na época) anunciou a intenção de rescindir o contrato de locação e desocupar o imóvel até 1 de março de 2019. Logo após o anúncio, a cotação desvalorizou 18,4% no dia e 20,7% na semana.

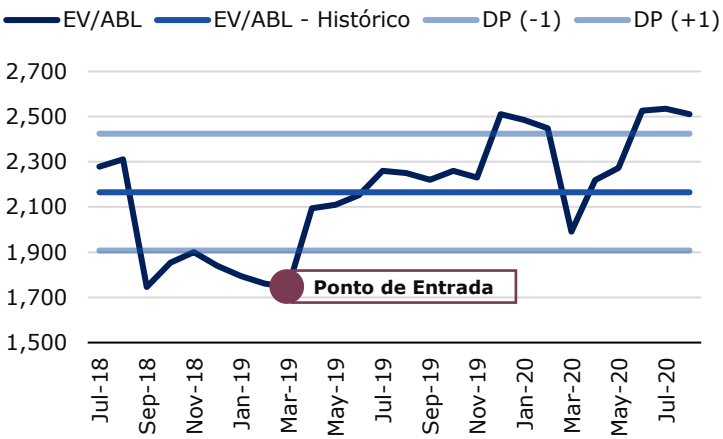
Com a queda que aconteceu nos meses após o anúncio, o GRLV passou a negociar a um preço por metro quadrado abaixo de sua média histórica e da media da indústria (~R$1.700/m² vs. média histórica de ~R$2.165/m² vs. indústria de ~R$2.800/m²). Os gráficos abaixo descrevem essas divergências.

A Capitânia aproveitou a oportunidade para começar a montar posição no FII, dado que o preço estava atrativo, independente do fluxo de dividendos no curto prazo, que estava ameaçado.

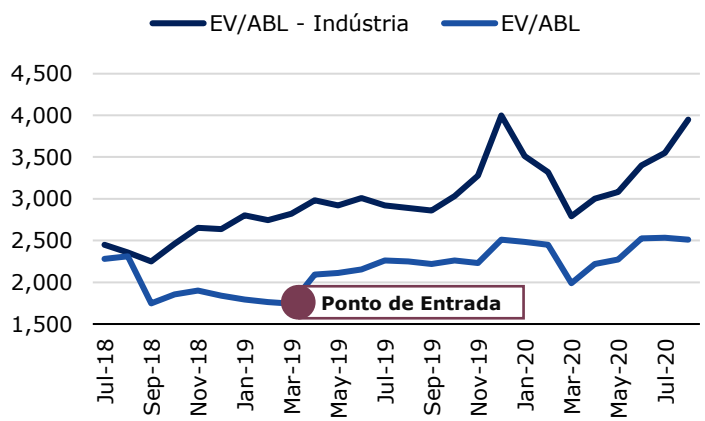
No entanto, no dia 16 de abril de 2019, o FII e a Ambev chegaram a um entendimento e celebraram um novo acordo de locação com termos mais favoráveis a empresa. A notícia supreendeu o mercado positivamente e a cotação subiu 13% no dia.

O novo contrato possuía uma "escada" na concessão de descontos ao longo dos anos, e o mercado secundário só precificou o dividendo corrente. Diante disso, a **Capitânia continuou a aumentar sua posição.**

Preço por Metro Quadrado Histórico (R$/m²)



Preço por Metro Quadrado vs. Indústria (R$/m²)



O *dividend yield* do papel sempre negociou a taxas mais atrativas do que a média da indústria, consequência do fundo ser monoativo (depende de poucos locatários e não possui diversificação geográfica) e possuir uma liquidez limitada, logo os investidores aplicam um desconto no *valuation.*

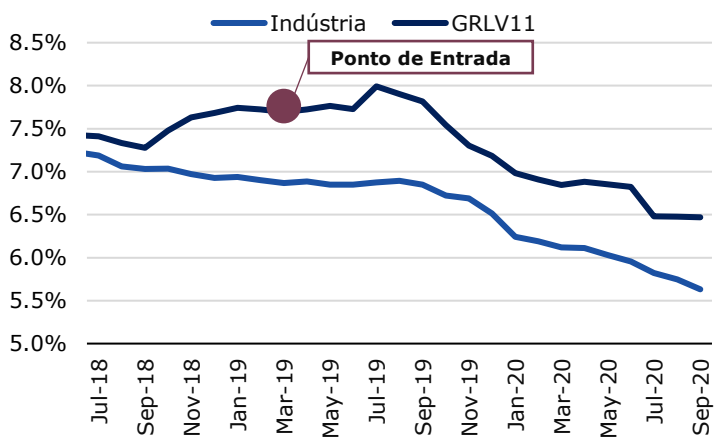
Mesmo com o anúncio da saída da Ambev, a Capitânia acreditava no potencial do ativo (vide as qualificações técnicas e a sua localização) e na capacidade da gestão do CSHG de fechar bons negócios.

Além disso, o *dividend yield* resultante do novo contrato ainda era mais favorável do que a média da indústria (conforme descrito no gráfico abaixo), com uma relação de risco/retorno, que na visão da Capitânia, era muito atrativa.

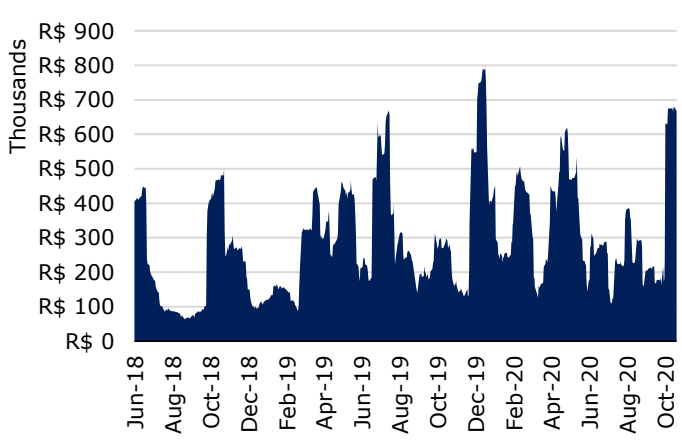
Dado a liquidez limitada no mercado secundário, os veículos da Capitânia foram comprando o FII ao longo de meses, com o objetivo de montar uma posição relevante sem pressionar o preço para cima, para no futuro ter a opção de participar ativamente na gestão do imóvel.

No fechamento de setembro de 2020, os fundos da Capitânia detinham cerca de 23.7% do Patrimônio Líquido do GRLV11, possibilitando a convocação de assembleias para aprovar diversos temas.

Dividend Yield (acumulado útimos 12 meses)



Volume Financeiro Negociado – Média 20DU



Fonte: Capitânia.

Estudo de Caso 1 – FII CSHG GR Louveira

Vendo o momento ideal de mercado, com os fundos de imóveis logísiticos sendo "favorecidos" pelo crescimento do *e-commerce* durante o período da pandemia, e a liquidez limitada do papel, a Capitânia convocou uma AGE para aprovar a venda por um valor mínimo de R$ 150 MM (cerca de R$2.717 /m²). A venda estava sujeita a outras duas condições mínimas: (i) o não condicionamento da aquisição à captação de recursos e (ii) pagamento à vista.

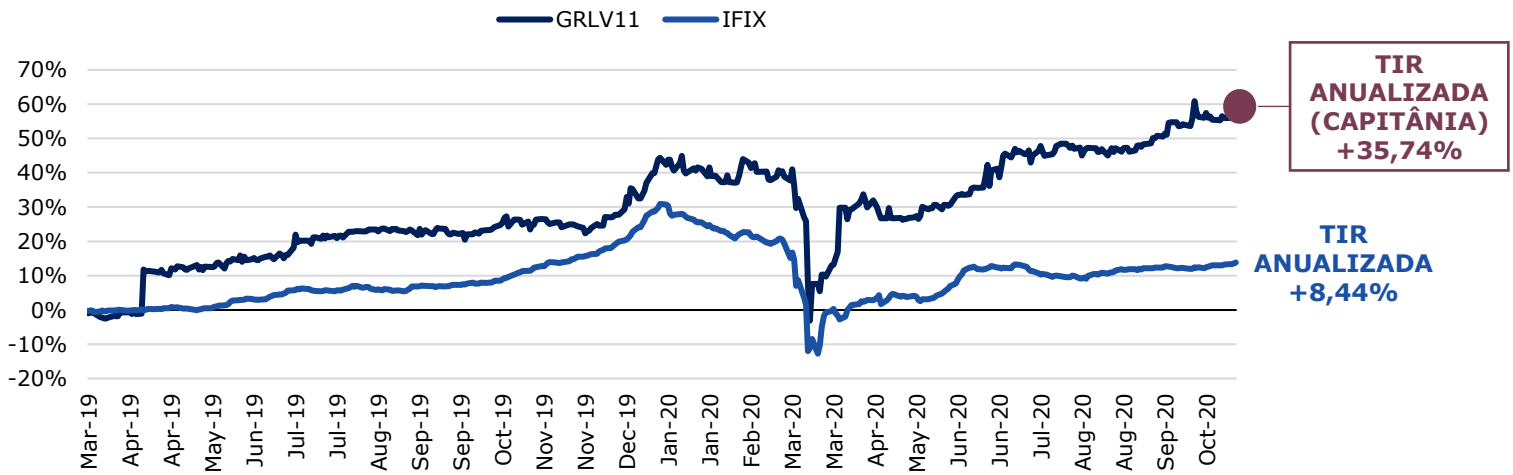
No valor mínimo proposto pela Capitânia, a venda resultaria em um investimento extremamente rentável para os veículos da gestora.

Dado que o operacional do processo da venda iria demorar alguns meses (o administrador precisa coletar os preços médios de todos os cotistas e pagar o imposto sobre o ganho de capital), a Capitânia optou por vender sua posição a mercado em um leilão pré-acordado ao preço mínimo proposto pela gestora na AGE.

O primeiro investimento da gestora foi no dia 18 de março de 2019, desde então o retorno acumulado do GRLV11 foi de 56.32% vs. 13,82% do IFIX.

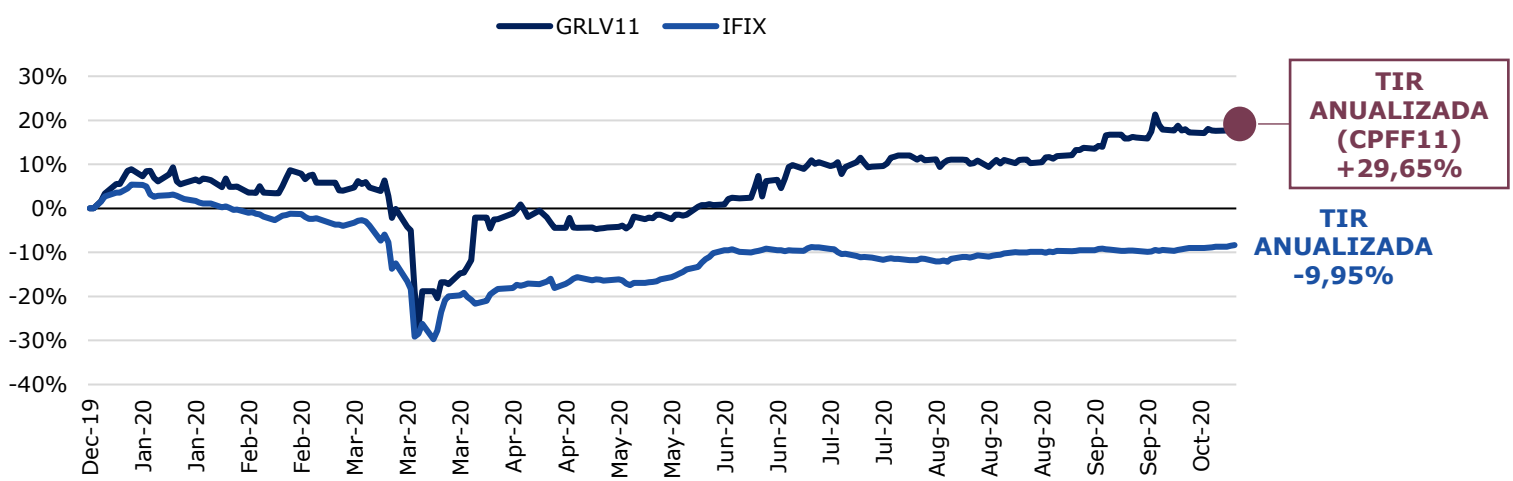
Como a posição foi montada ao longo do tempo, a **TIR anualizada do Investimento foi de 35,74% a.a.**

Retorno Acumulado GRLV vs. IFIX – Rentabilidade Fundos Capitânia



Dado o histórico mais recente do Capitânia Reit FOF, o mesmo não participou de todo investimento no *case* de GR Louveira. No entanto, **a sua primeira compra de cotas do fundo foi no dia do IPO do CPFF11 (23/12/2019),** o que resultou em uma TIR anualizada de 29,65% no período.

Retorno Acumulado GRLV vs. IFIX – Rentabilidade Capitânia Reit FOF



Fonte: Capitânia.

Estudo de Caso 2 – FII Premium Properties – Sede C&A

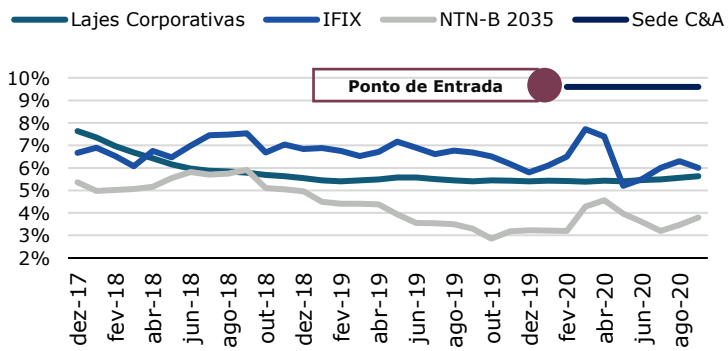
Dado o histórico e o porte da Capitânia, diversas oportunidades de aquisições de ativos reais surgem semanalmente via brokers, bancos, estruturadores de deals, assets, etc.. Diante disso, a Capitânia criou um FII listado em bolsa (FII VXXV11 – Premium Properties) para aproveitar os negócios mais obvios e que não precisam de uma gestão imobiliária ativa.

O ativo "Sede C&A" foi adquirido da HSI em conjunto com a Vinci (ambas gestoras reconhecidas que possuem um relacionamento de longa data com a Capitânia). **O imóvel foi comprado em fevereiro de 2020 por cerca de R$ 45.485.848 (R$ 5.757 / m²), 70% pago pela Vinci e 30% pela Capitânia.**

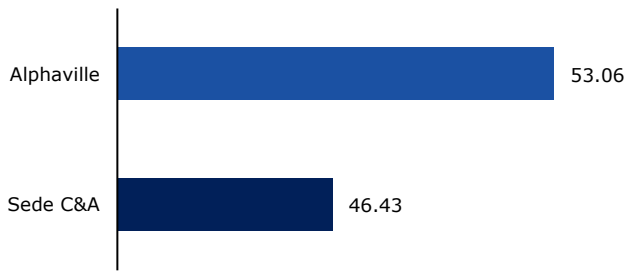
Na época, o ativo encontrava-se 100% locado para a C&A com contrato típico até 2027 com um alguel vigente próximo a R$ 366 mil por mês, o que representa um **cap rate de 9,67%.** Como a Capitânia adquiriu o ativo via um FII listado com custos muito baixos (não há gestor nem consultor imobiliário) o carrego do ativo ficou extremamente atrativo contra os principais FIIs listados de lajes corporativas, o índice IFIX e a NTN-B 2035 (vide gráfico abaixo).

O *spread* contra os principais *benchmarks* é explicado pelo fato do ativo ser antigo e só possuir um locatário. No entanto, o preço de locação vigente está 12,5% abaixo do que é praticado na região e o imóvel é a atual sede da C&A, dois pontos muito positivos para o ativo, que mitigam parte do risco.

Dividend Yield LTM (% a.a.)



Preço de Locação (R$/m²/mês)[1]

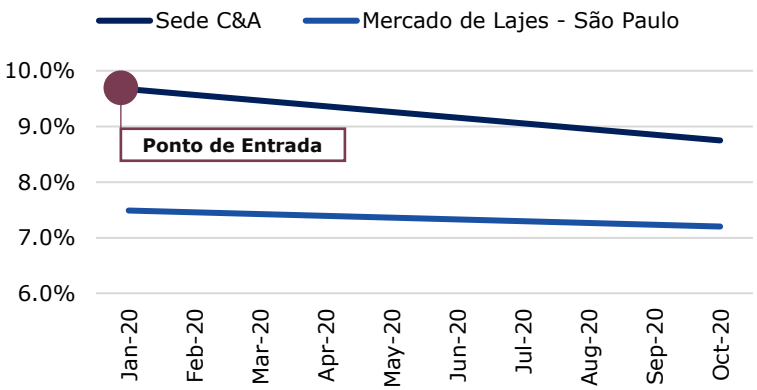


A Vinci é a responsável pela gestão do dia-a-dia do ativo (obviamente a Capitânia participa de todas as decisões importantes, como os termos e condições da aquisição e dos diferimentos concedidos no inínio da pandemia). No entanto, a Vinci que mantém o contato direto com a locatária e desde a aquisição já haviam demonstrado interesse em adquirir 100% do ativo.

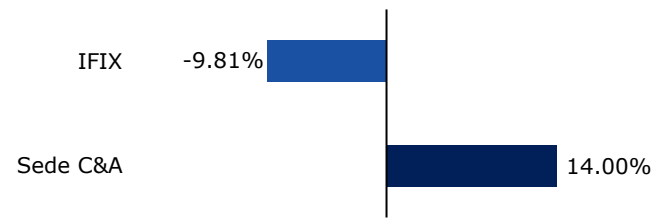
Com o crescimento de FIIs de lajes corporativas, o aumento da liquidez do mercado de capitais e a taxa de juros na mínima histórica, a competição por novos ativos ficou cada vez mais intensa e os preços cada vez mais favoráveis aos venderores. Diante disso, as conversas com potenciais compradores aumentaram e em **outubro de 2020 a venda foi acordada a um *cap rate* de 8,75% a.a..** O gráfico abaixo mostra o "fechamento" do cap rate do mercado de lajes em São Paulo vs. o "fechamento" do cap rate da venda da Capitânia, 92 bps vs. 29 bps (fonte: Siila brasil e Capitânia). Isso demonstra que valorização do Sede C&A foi maior do que o mercado.

O ganho de capital na venda do ativo somado ao alto *dividend yield* no período resultaram em uma TIR anualizada de 14% vs. uma rentabilidade negativa do IFIX de -9,81%. (Essa rentabilidade inclui os gastos de aquisição de ITBI e laudêmio).

Cap Rate Estabilizado (% a.a.)



Rentabilidade Líquida (% TIR anualizada)



Fonte: Capitânia.

Desembolsos

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

(i) Compra de R$ 2MM do FII Guardian Logística (GALG11), *Follow On* do fundo da Guardian Capital (ICVM 476);

(ii) Compra de R$ 4MM do FII BTG Logística (BTLG11) *Follow On* do fundo de logística do BTG (ICVM 400);

(iii) Compra de R$ 7,3MM do FII VBI Renda Essencial (EVBI11), IPO do fundo de Renda Urbana da VBI Real Estate (ICVM 476);

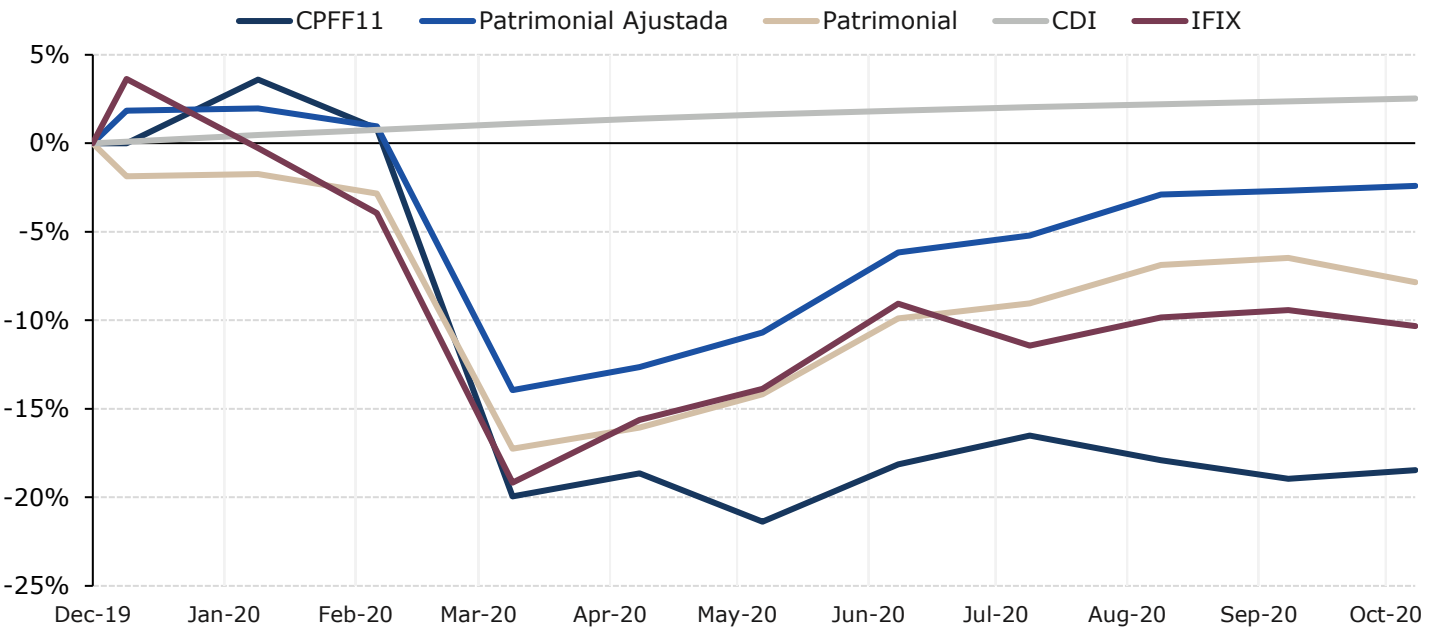
(iv) Compra de R$ 3,3MM do FII Vinci Offices (VINO11) *Follow On* do fundo de Offices da Vinci (ICVM 476);

(v) Compra de R$ 8MM do FII BlueMacaw Logístico (BLMG11), IPO do fundo da BlueMacaw (ICVM 476);

(vi) Venda de R$ 4,5MM do Vinci Shoppings (VISC11), posição adquirida na última emissão 476;

Rentabilidade[1]

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em outubro foi equivalente a +0.27% vs -1.01% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu -2.41% vs -10.34% 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 -18.48% desde o início.

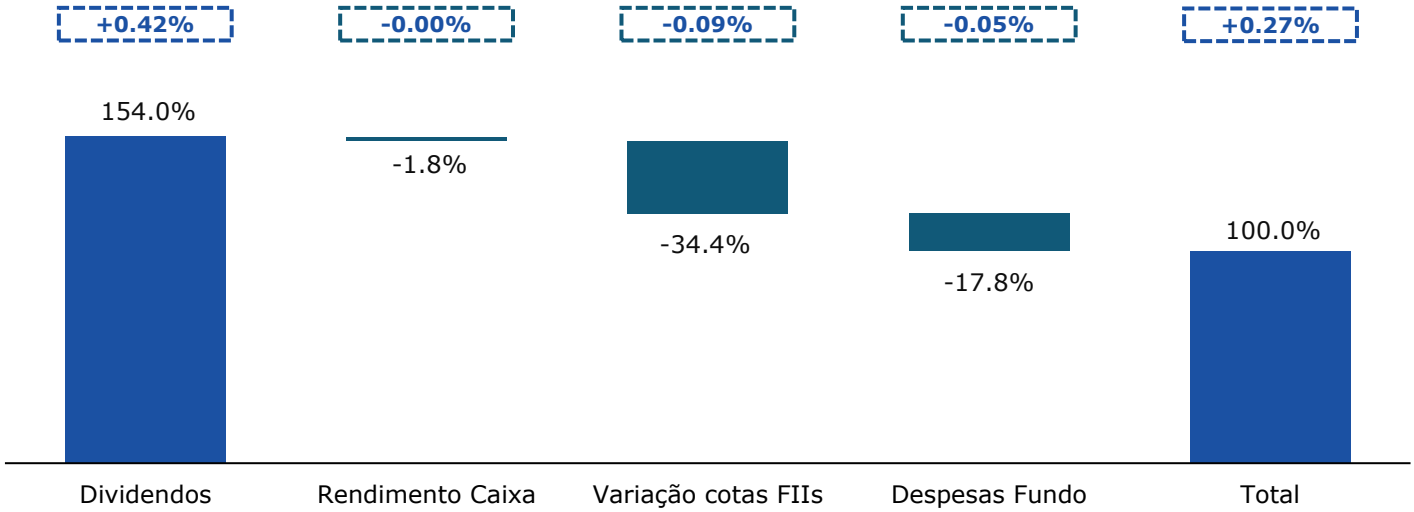


Informações Gerais	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Oct-20	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	201,741,235	210,967,954	330,822,442	336,914,040	335,209,197	329,271,723	258,455,495	329,271,723
Valor de Mercado	184,800,000	191,592,000	321,835,713	314,722,663	308,682,531	308,364,630	249,156,140	308,364,630
Fundo no Período (Patrimonial) %	**2.24%**	**4.99%**	**0.96%**	**2.39%**	**0.41%**	**-1.46%**	**-7.85%**	**-7.85%**
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	**2.25%**	**5.05%**	**1.02%**	**2.45%**	**0.23%**	**0.27%**	**-2.41%**	**-2.41%**
Fundo no Período (Mercado) %	**-3.37%**	**4.13%**	**1.99%**	**-1.67%**	**-1.29%**	**0.60%**	**-18.48%**	**-18.48%**
IFIX no Período %	2.08%	5.59%	-2.61%	1.79%	0.46%	-1.01%	-10.34%	-10.34%
CDI no Período %	0.24%	0.21%	0.19%	0.16%	0.16%	0.16%	2.52%	2.52%

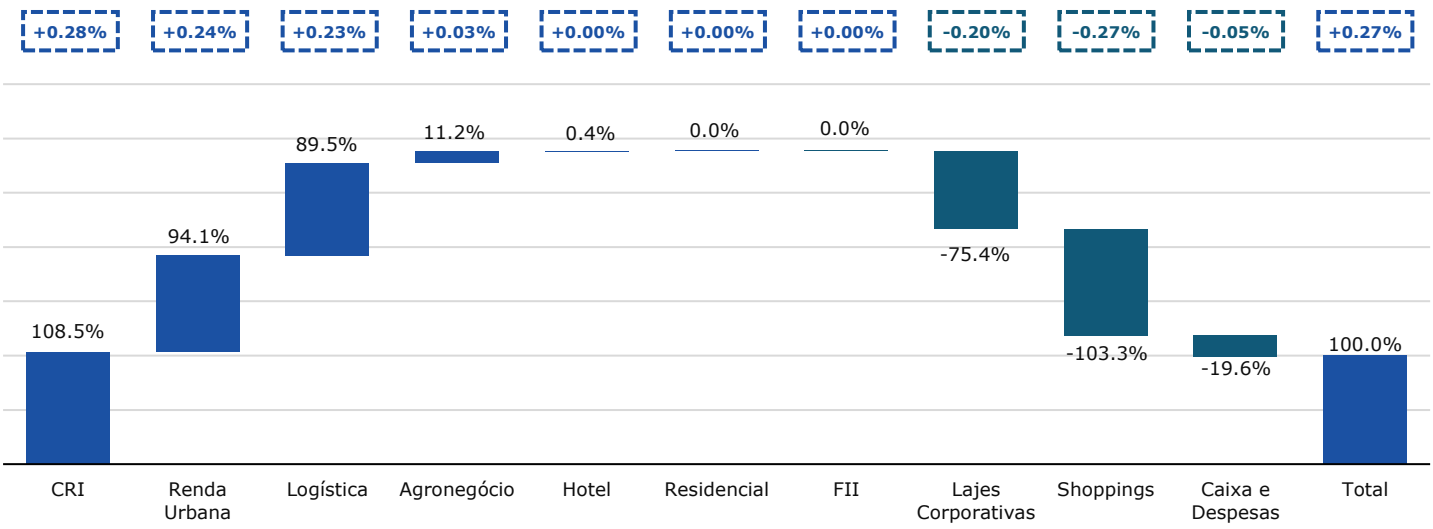
[1] Considerando as cotas de fechamento do mês.

Rentabilidade

Atribuição da Performance Mensal (Contábil ajustada)



Atribuição da Performance Mensal por Segmento (Contábil ajustada)



	CRI	Renda Urbana	Logística	Agronegócio	Hotel	Residencial	FII	Lajes Corporativas	Shoppings	Caixa e Despesas	Total
% média da Carteira	22.95%	17.21%	7.46%	6.41%	0.90%	0.79%	0.07%	28.49%	15.15%	0.57%	100.00%
Performance Ponderada	1.22%	1.42%	3.10%	0.45%	0.10%	0.01%	0.01%	-0.69%	-1.77%	-	-
Atribuição da Performance	0.28%	0.24%	0.23%	0.03%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.20%	-0.27%	-0.05%	0.27%

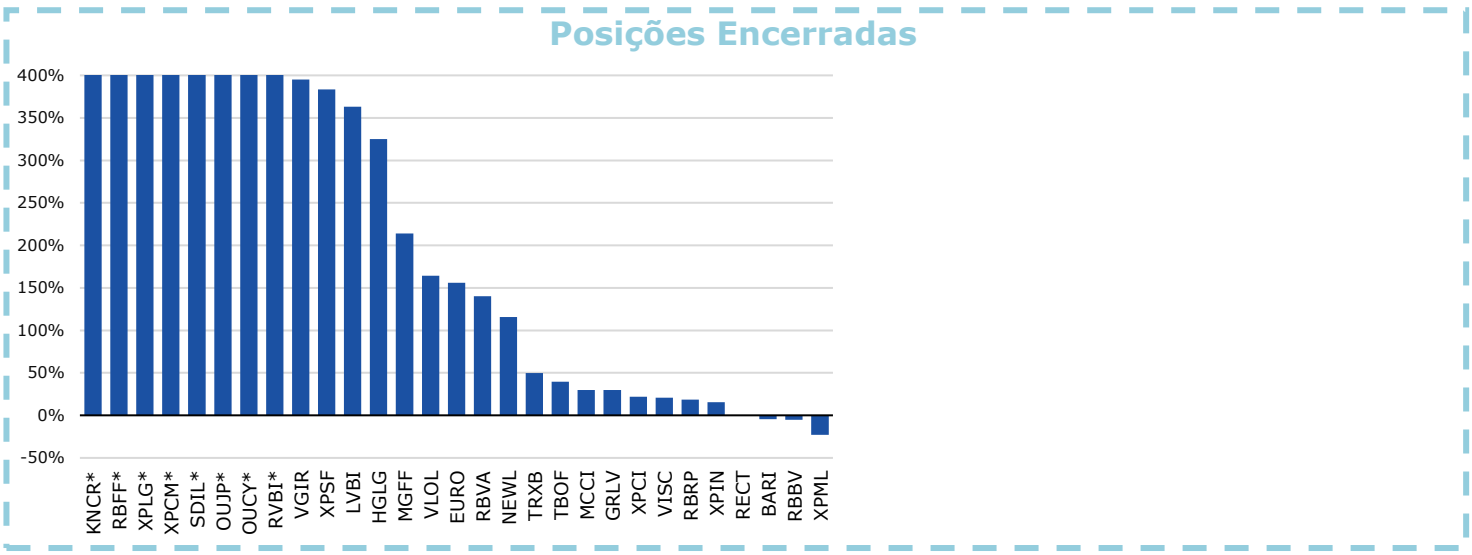
Rentabilidade

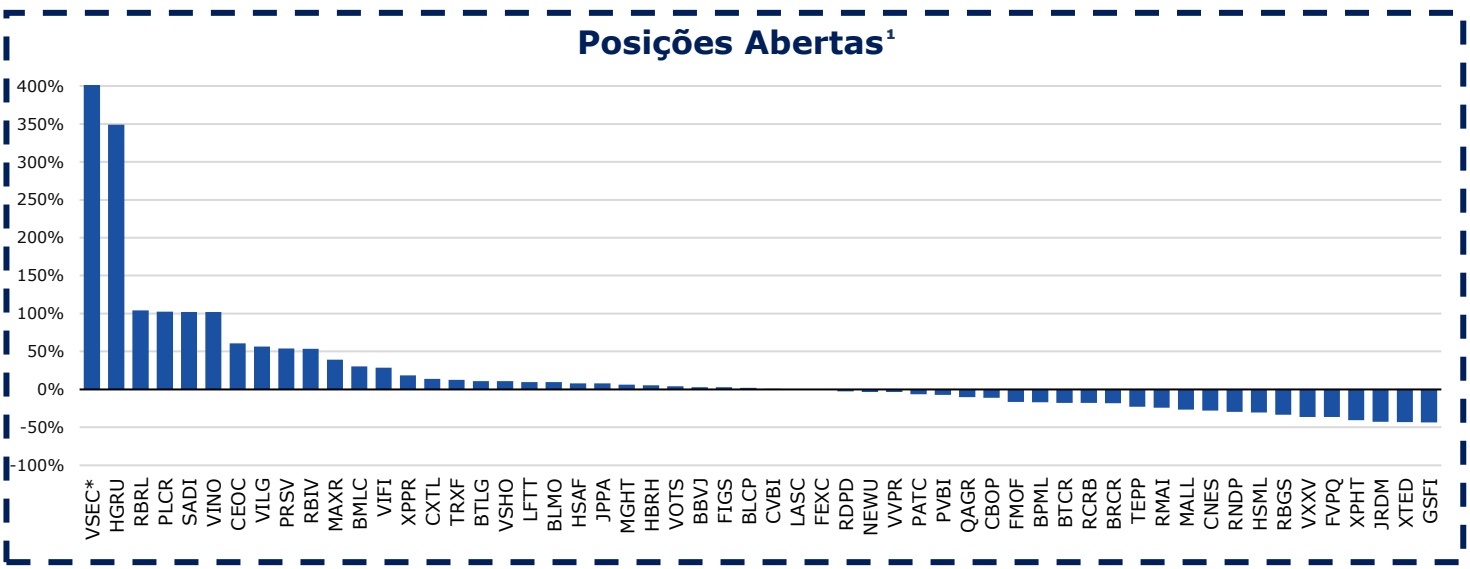
Abaixo fazemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR (Taxa Interna de Retorno) anualizada.

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



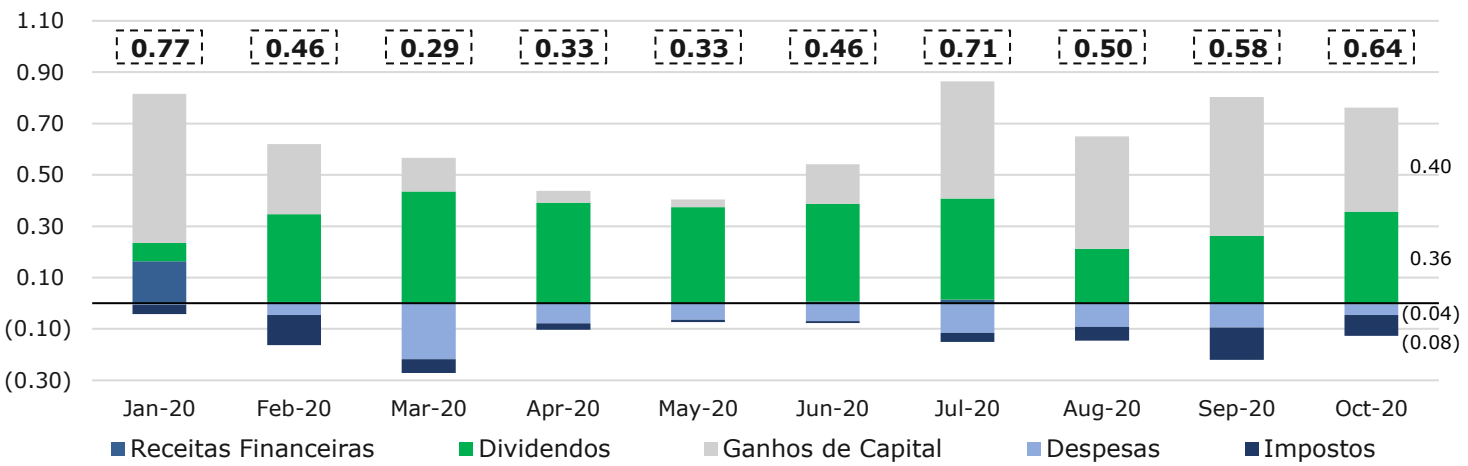


¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês, exclui posições primárias em período de lock-up.

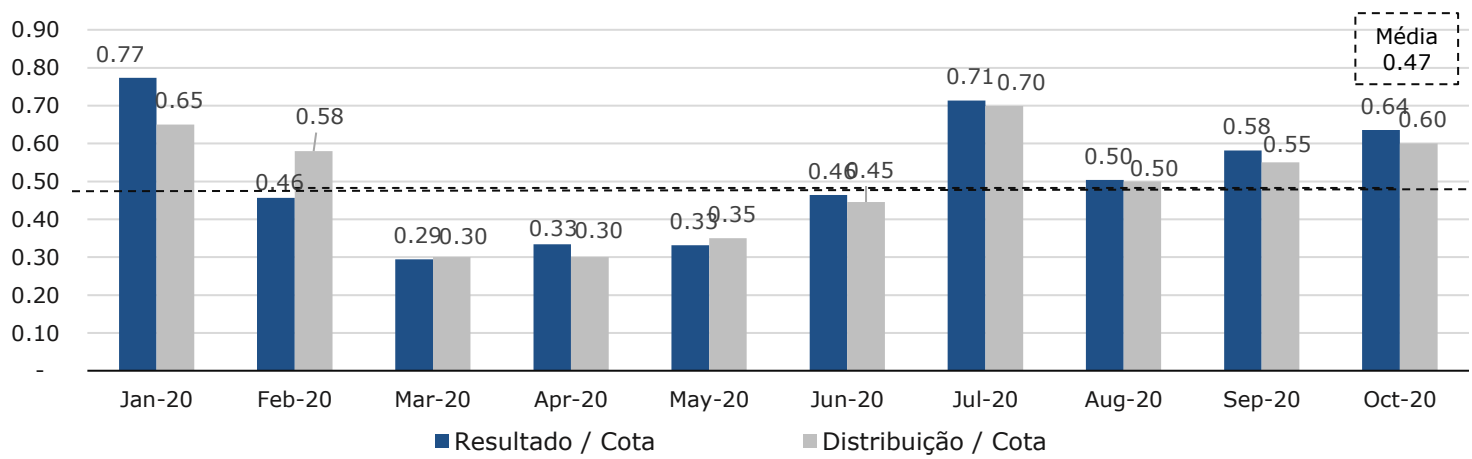
Resultado financeiro do fundo (Caixa) – Não Auditado[1]

DRE - Capitânia Reit FoF	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Acumulado
Receitas	**1,298,880**	**2,072,956**	**2,580,681**	**3,189,535**	**3,011,810**	**19,010,375**
Renda fixa	15,389	34,160	4,736	2,741	(16,495)	484,851
Dividendos FII	912,031	943,345	836,246	1,037,557	1,419,954	9,013,679
Ganhos de Capital FII	371,461	1,095,451	1,739,699	2,149,237	1,608,351	9,511,845
Despesas	**(185,889)**	**(360,055)**	**(580,127)**	**(877,520)**	**(485,383)**	**(4,125,590)**
Taxa de Administração	(31,922)	(43,893)	(67,419)	(144,566)	(53,829)	(476,001)
Taxa de Gestão	(109,956)	(119,007)	(207,227)	(195,158)	(202,365)	(1,292,723)
Impostos	(18,126)	(81,101)	(216,371)	(501,085)	(321,470)	(1,728,515)
Outras despesas	(25,885)	(116,053)	(89,110)	(36,711)	92,281	(628,351)
Resultado	**1,112,991**	**1,712,902**	**2,000,554**	**2,312,014**	**2,526,427**	**14,884,785**
Resultado / Cota[2]	**0.46**	**0.43**	**0.50**	**0.58**	**0.64**	**4.79**
Distribuição	1,069,854	1,788,197	1,986,886	2,185,574	2,384,263	14,646,773
Distribuição / Cota[2]	0.40	0.45	0.50	0.55	0.60	4.68
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	6.01%	6.70%	7.58%	8.33%	9.28%	7.24%
Dividend Yield a.a. (cota 1ª emissão)	4.80%	5.40%	6.00%	6.60%	7.20%	5.62%
Dividend Yield a.a. (cota 3ª emissão)		6.84%	7.59%	8.35%	9.11%	7.97%
Resultado Acumulado	**31,034**	**(44,261)**	**(30,592)**	**95,848**	**238,012**	**238,012**
Resultado Acumulado / Cota	**0.01**	**(0.02)**	**(0.01)**	**0.02**	**0.06**	**0.06**

Quebra do resultado



Resultado por cota e distribuições



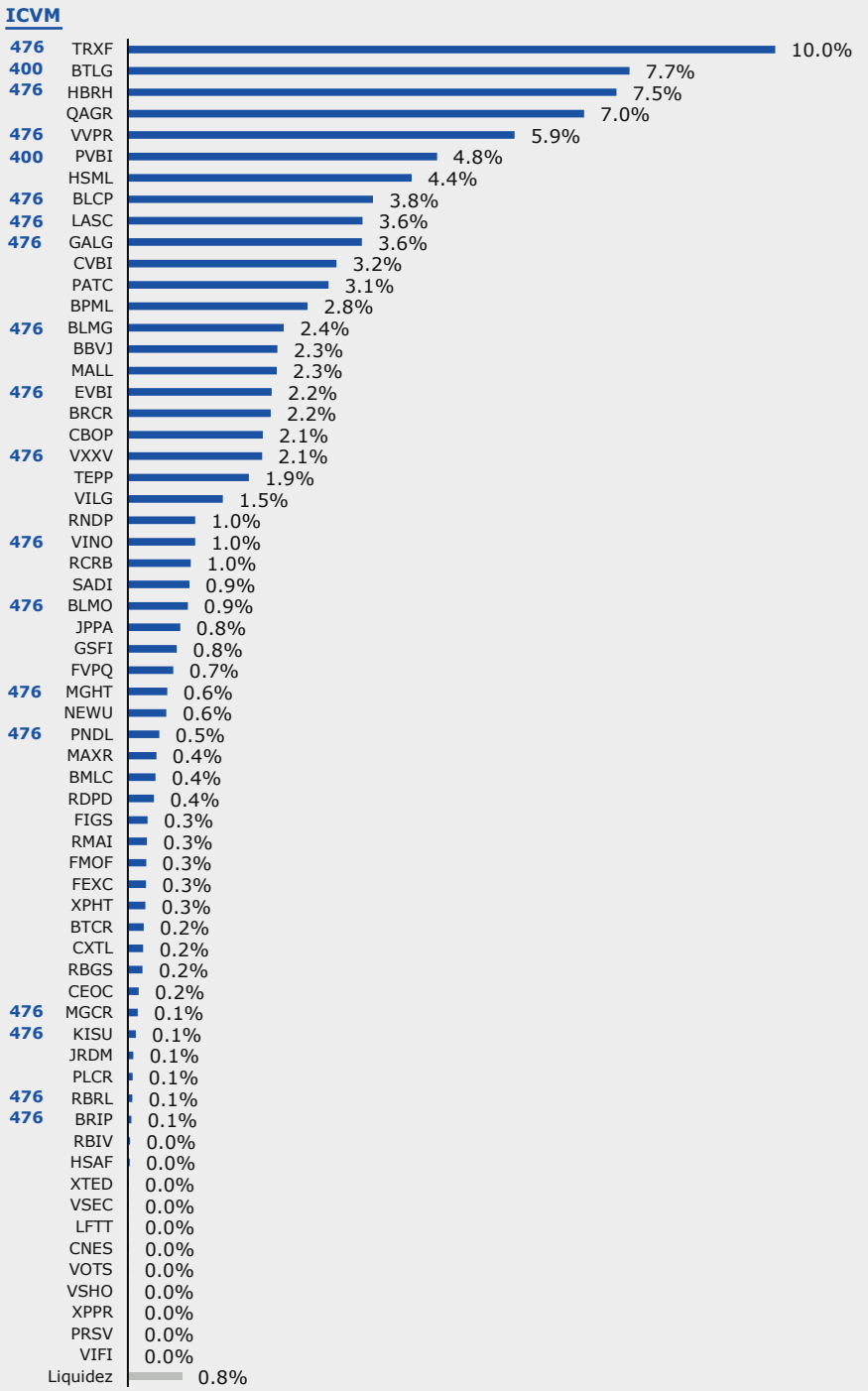
[1] O novo administrador ainda não validou os cálculos do resultado
[2] Apenas CPFF11.

Carteira atual

A carteira do fundo conta hoje com 62 papéis, uma concentração de 72% nas quinze maiores posições, inferior 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 30/10/2020



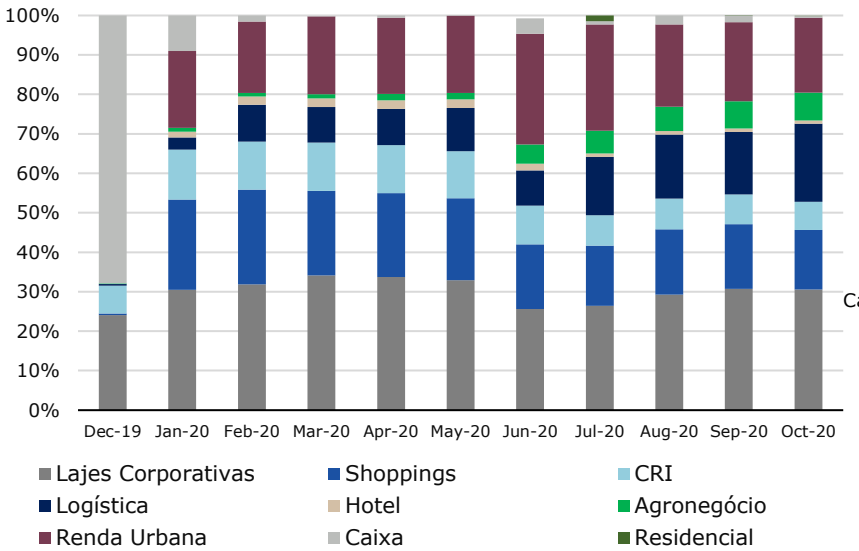
(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

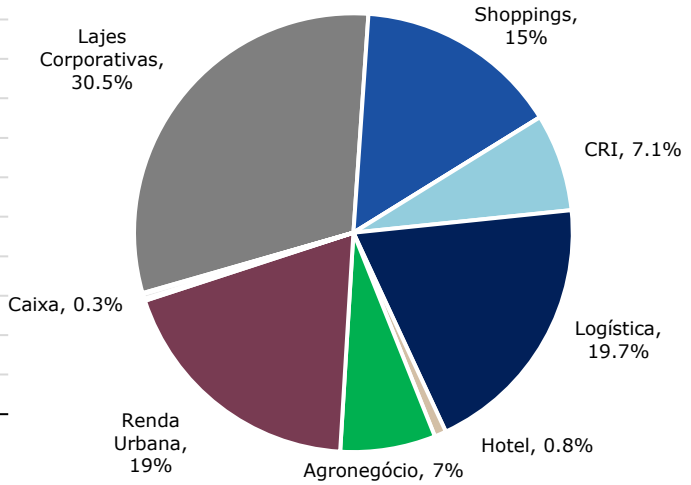
45.7% - TRXF
17.4% - BTLG
53.0% - HBRH
17.6% - QAGR
60.2% - VVPR
6.3% - PVBI
3.9% - HSML
50.2% - BLCP
44.8% - LASC
2.9% - GALG
4.0% - CVBI
9.4% - PATC
9.7% - BPML
20.9% - BLMG
19.7% - BBVJ
4.8% - MALL
37.2% - EVBI
0.9% - BRCR
6.3% - CBOP
63.7% - VXXV
2.4% - TEPP
1.2% - VILG
32.9% - RNDP
3.0% - VINO
0.9% - RCRB
6.2% - SADI
15.0% - BLMO
50.0% - JPPA
7.8% - GSFI
1.8% - FVPQ
18.0% - MGHT
54.1% - NEWU
10.8% - PNDL
9.5% - MAXR
11.1% - BMLC
19.4% - RDPD
2.0% - FIGS
9.1% - RMAI
5.6% - FMOF
5.7% - FEXC
1.9% - XPHT
4.8% - BTCR
41.5% - CXTL
51.0% - RBGS
1.6% - CEOC
4.2% - MGCR
2.0% - KISU
1.3% - JRDM
10.3% - PLCR
3.7% - RBRL
0.3% - BRIP
7.6% - RBIV
0.4% - HSAF
33.9% - XTED
0.4% - VSEC
2.7% - LFTT
0.9% - CNES
1.9% - VOTS
1.4% - VSHO
0.0% - XPPR
0.0% - PRSV
0.0% - VIFI
--

Data Base – 30/10/2020

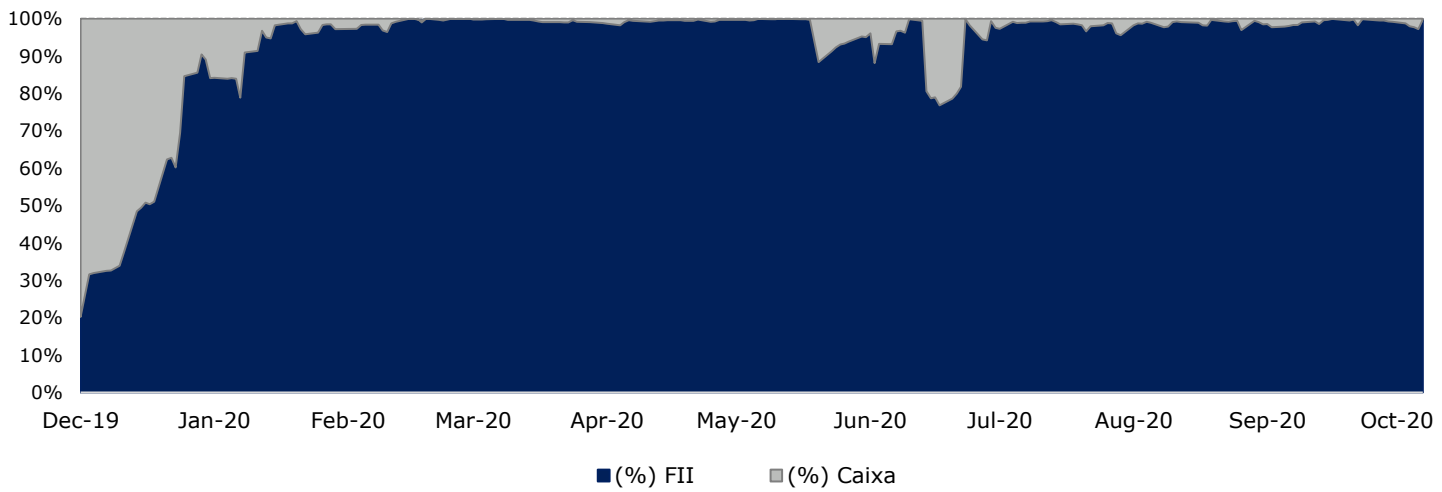
Alocação

Quebra por Segmento – Mensal e Atual[1]

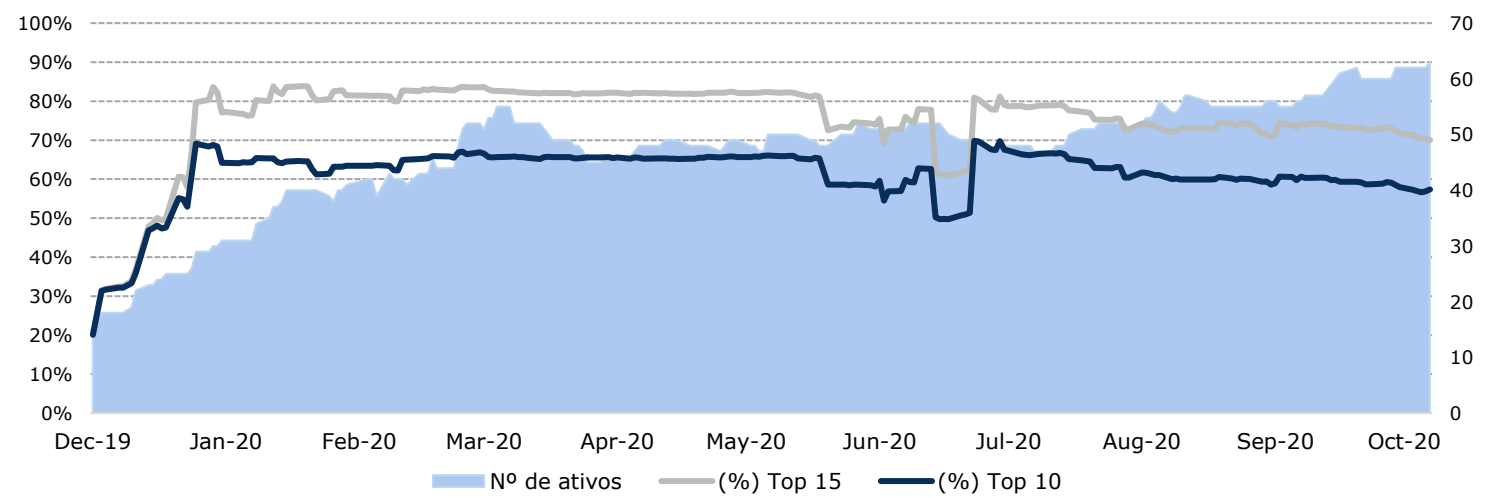




Evolução da Alocação



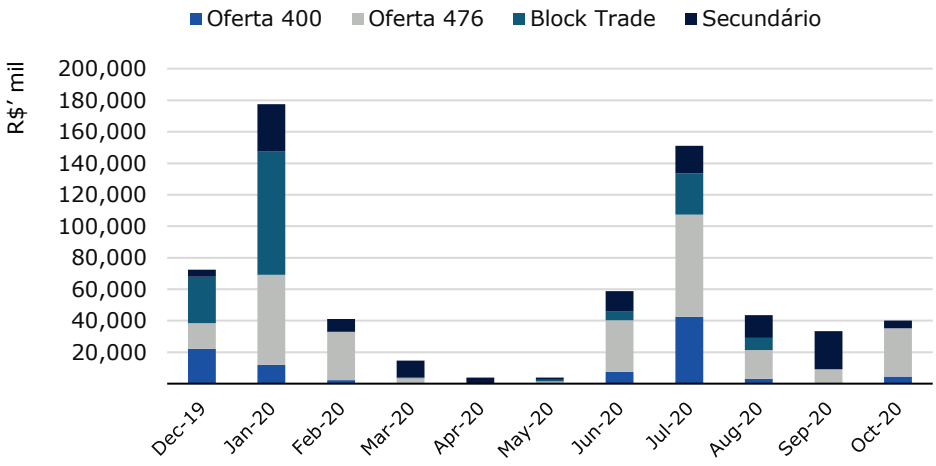
Evolução da concentração da carteira



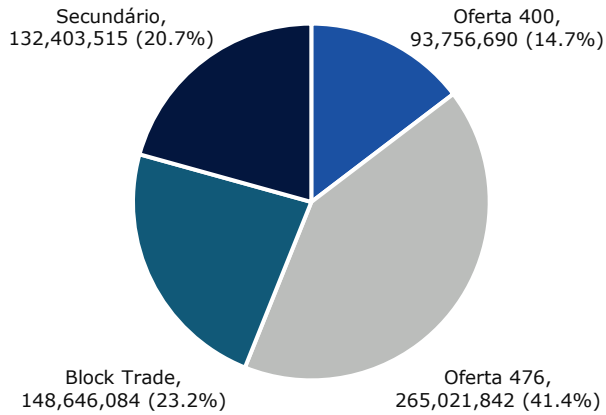
[1] Considerando as cotas de fechamento do mês.

Trades

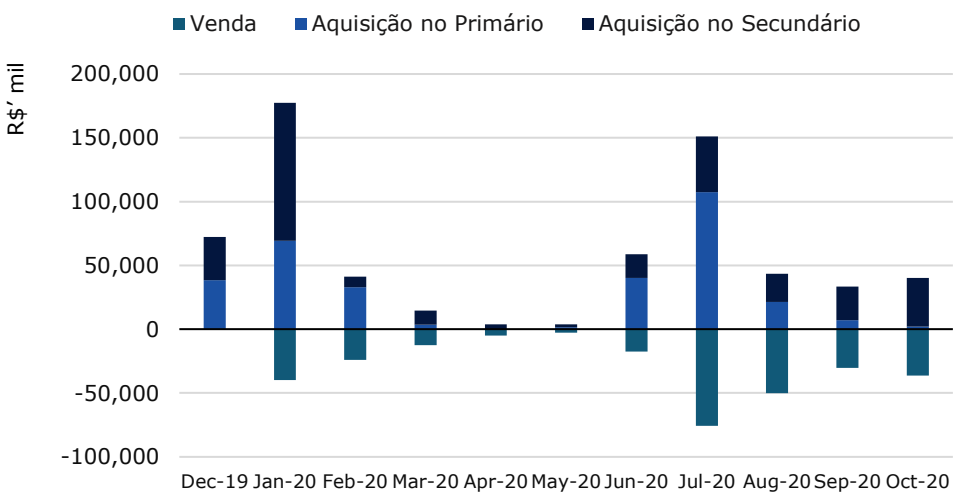
Breakdown das Aquisições – Mensal



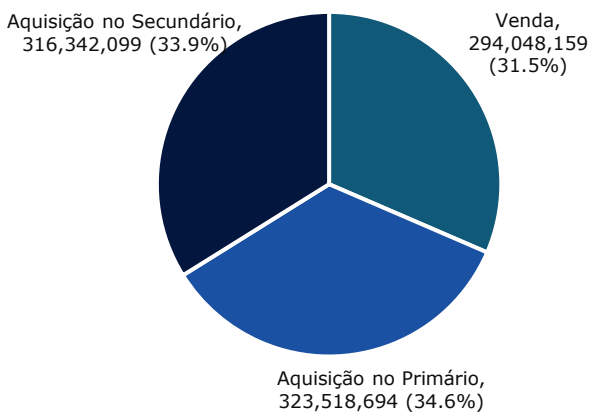
Acumulado



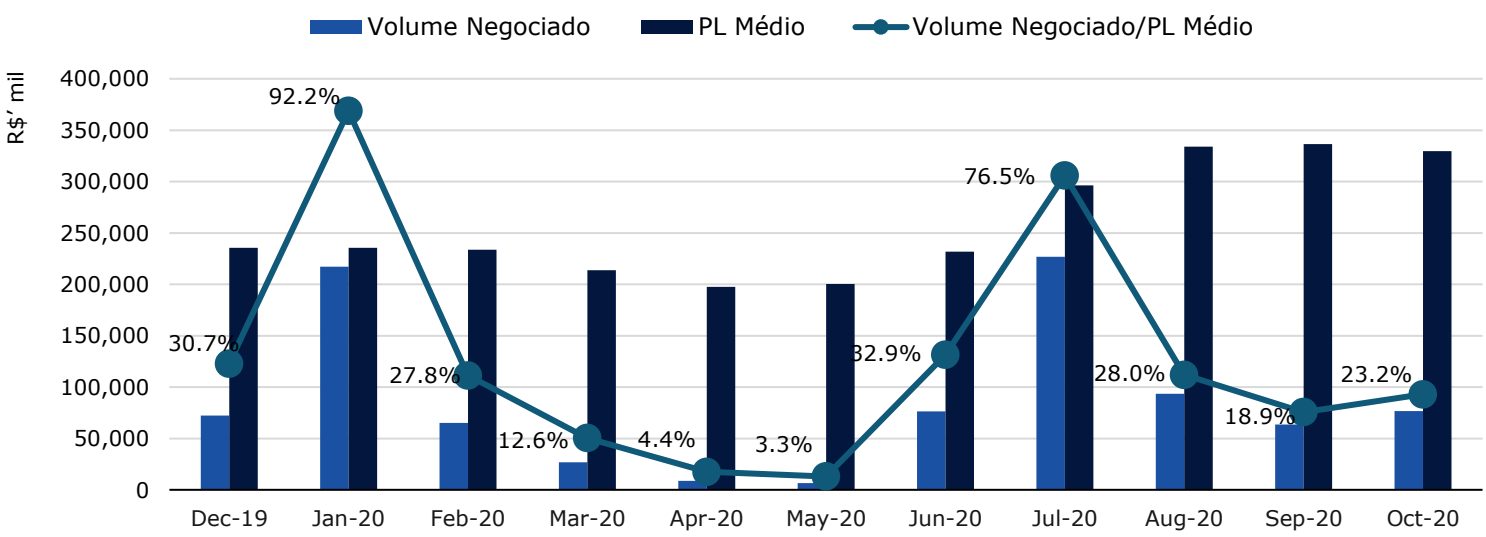
Breakdown do Volume Negociado – Mensal



Acumulado



Volume Negociado em relação ao Patrimônio Líquido

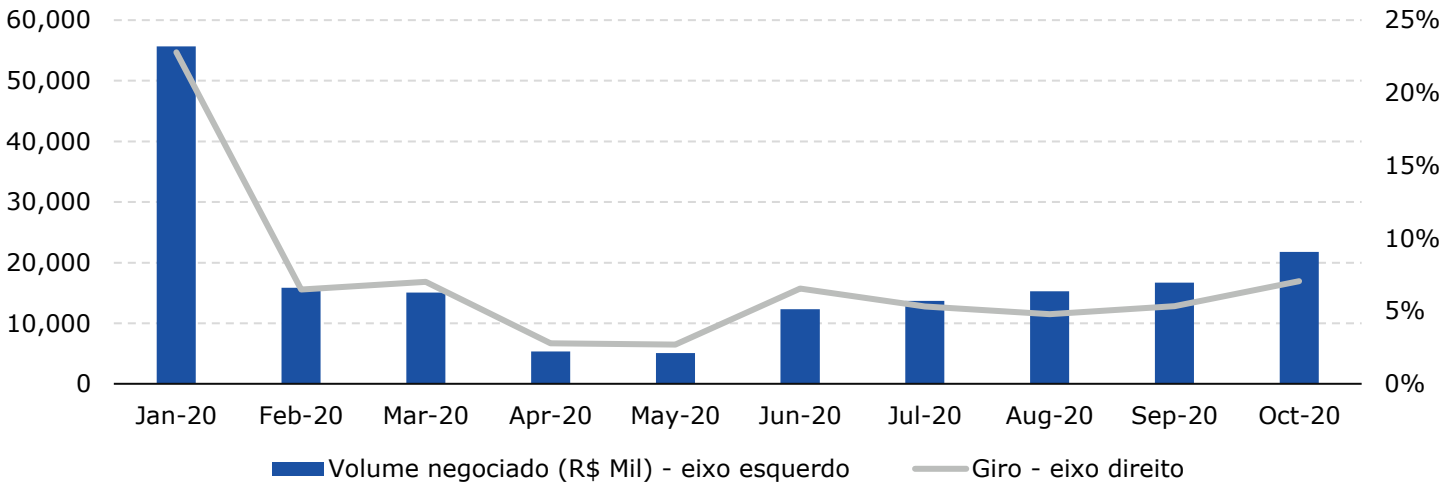


CPFF11 - negociação na B3

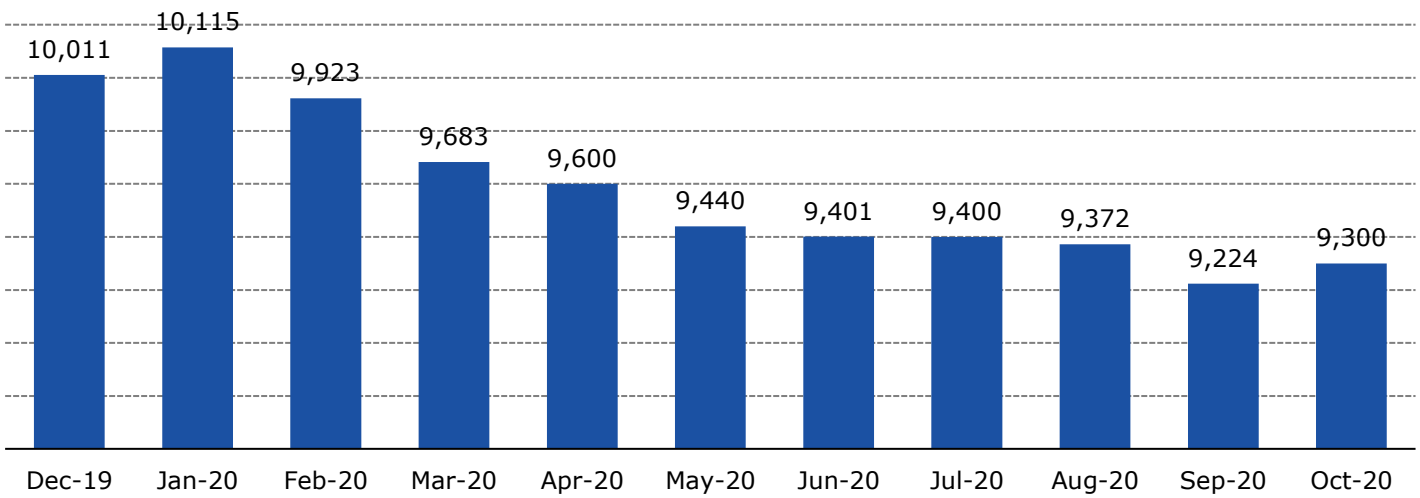
No mês de outubro foram negociadas 277,650 cotas, sendo 13,844 negócios, com volume de R$ 21,762,205, o que representa uma média diária de R$ 1,036,295. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de outubro com 9,300 cotistas, leve aumento em relação ao mês anterior.

	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Out-20	LTM
Volume Negociado (R$ Mil)	R$ 13,673.3	R$ 15,280.5	R$ 16,679.1	R$ 21,762.2	R$ 176,743.6
Média Diária (R$ Mil)	R$ 594.5	R$ 727.6	R$ 794.2	R$ 1,036.3	R$ 835.7
Giro (%)	5.3%	4.8%	5.4%	7.1%	7.1%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R$ Mil)	R$ 321,835.7	R$ 314,722.7	R$ 308,682.5	R$ 308,364.6	R$ 250,071.8

Mercado secundário

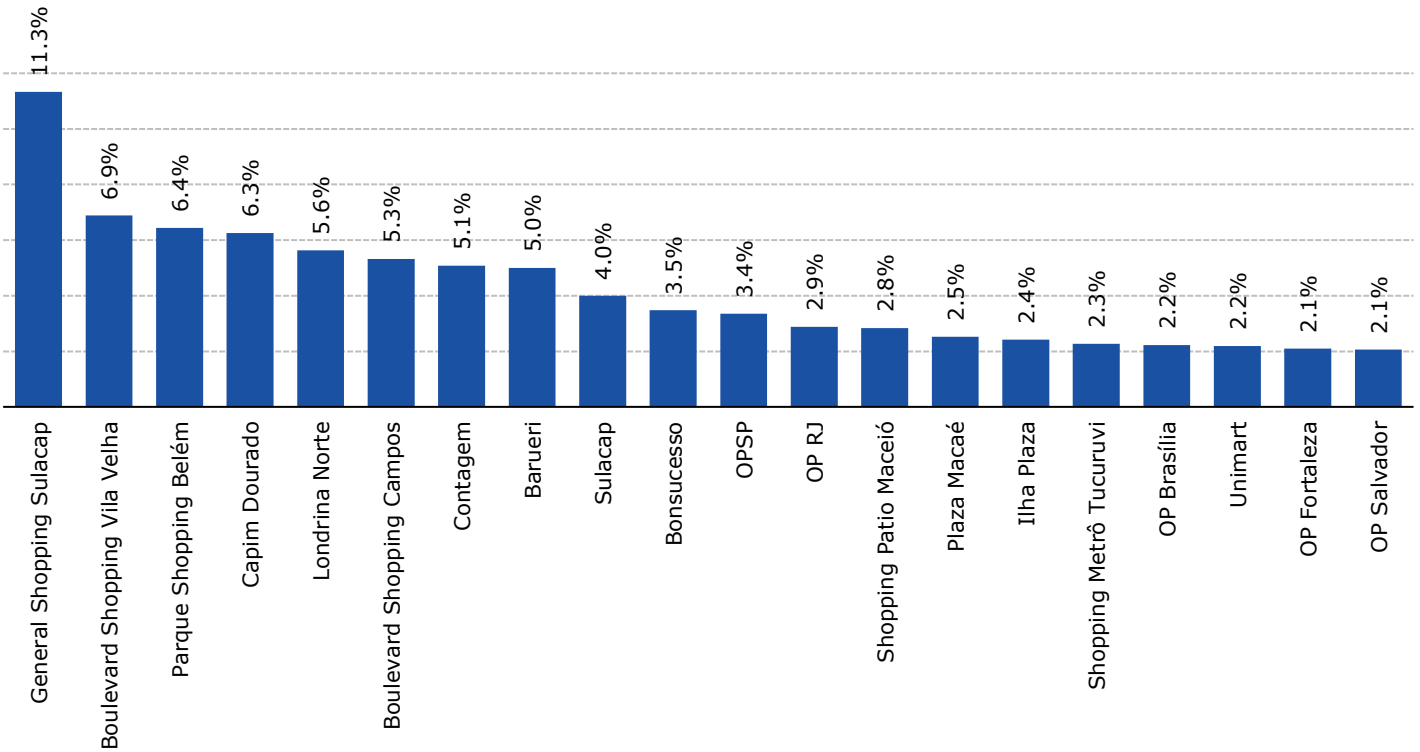


Número de Cotistas

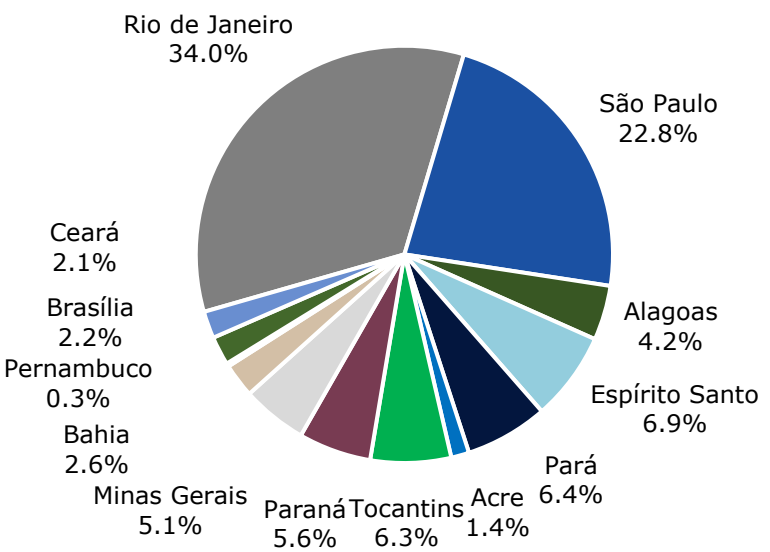


Alocação por imóvel – Shopping Centers

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) pela ABL (área bruta locável - m²) de cada ativo de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui do imóvel em m². Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de shoppings.



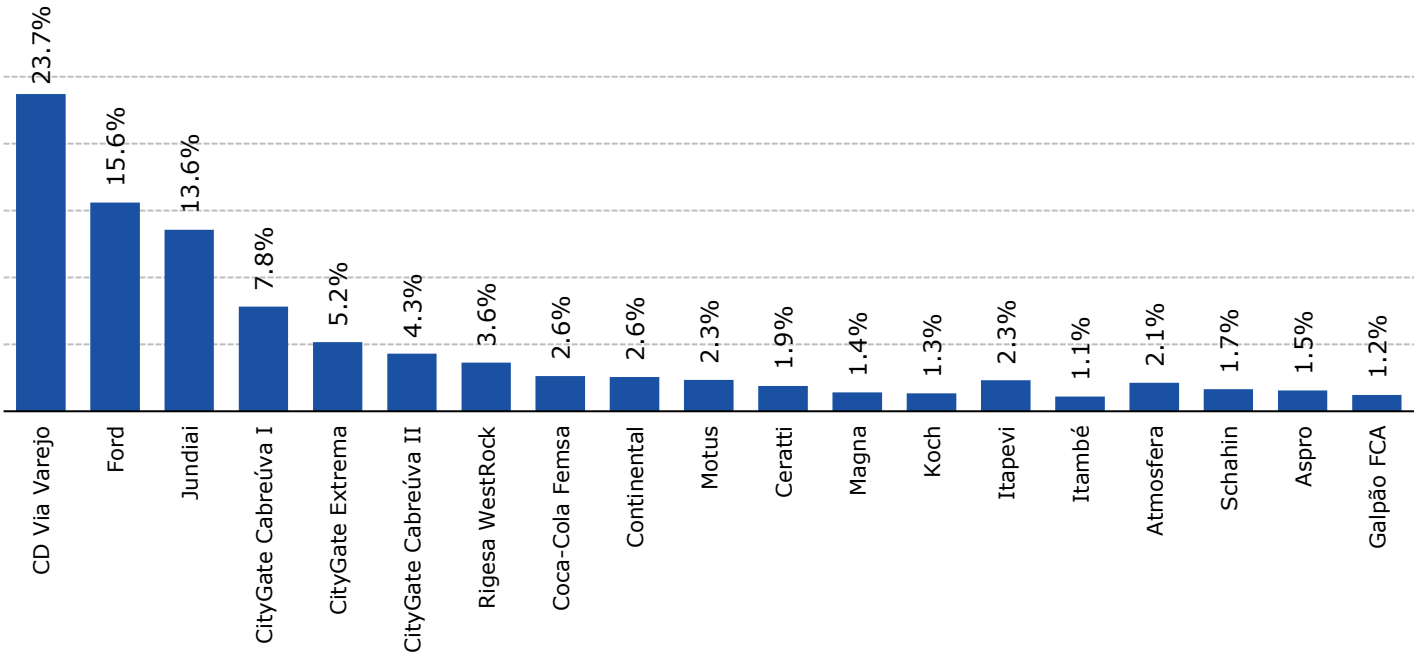
No segundo gráfico, analisamos o ABL total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shopping.



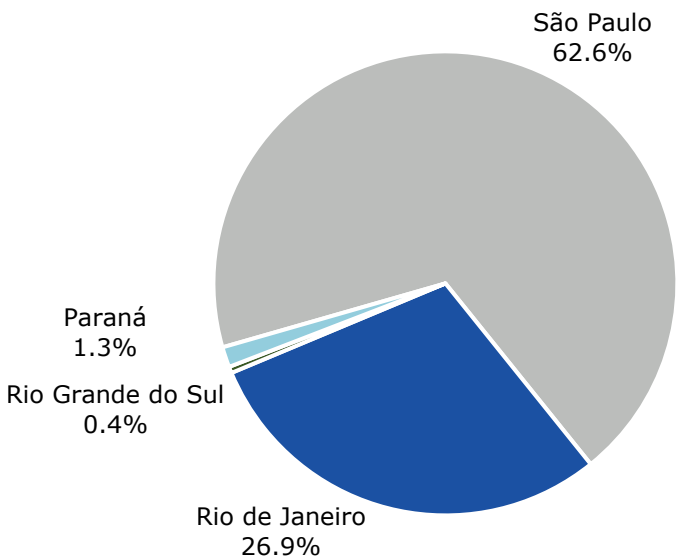
[1] Considerando as cotas de fechamento do mês.

Alocação por imóvel – Logística

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de galpões logísticos/industriais e imóveis 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 ABL (área bruta locável - m²) de cada ativo de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui do imóvel em m². Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de logística.



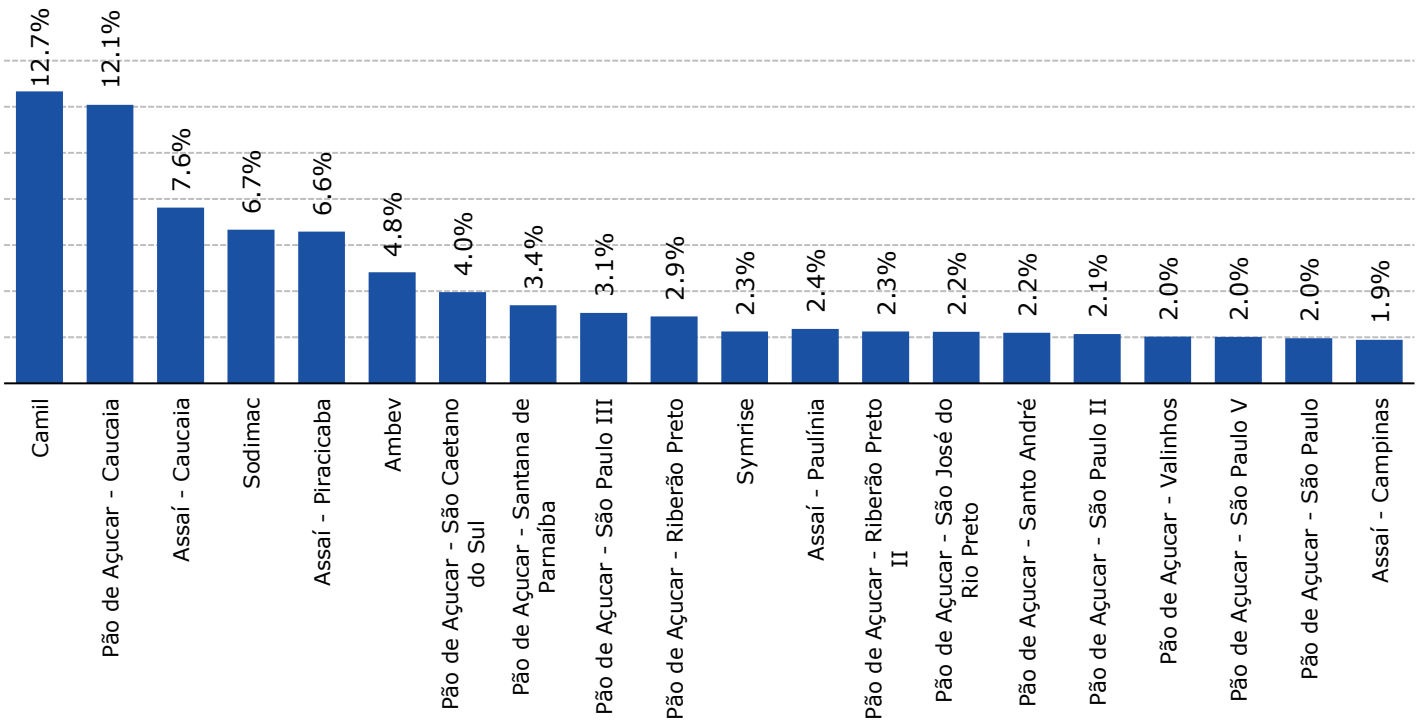
No segundo gráfico, analisamos o ABL total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



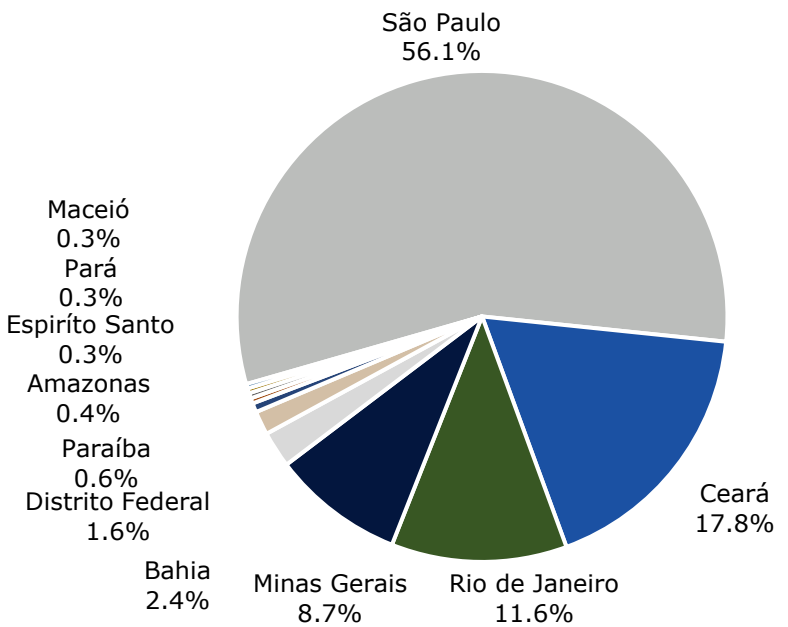
[1] Considerando as cotas de fechamento do mês.

Alocação por imóvel – Renda Urbana

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de imóveis 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 ABL (área bruta locável - m²) de cada ativo de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui do imóvel em m². Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de renda urbana.



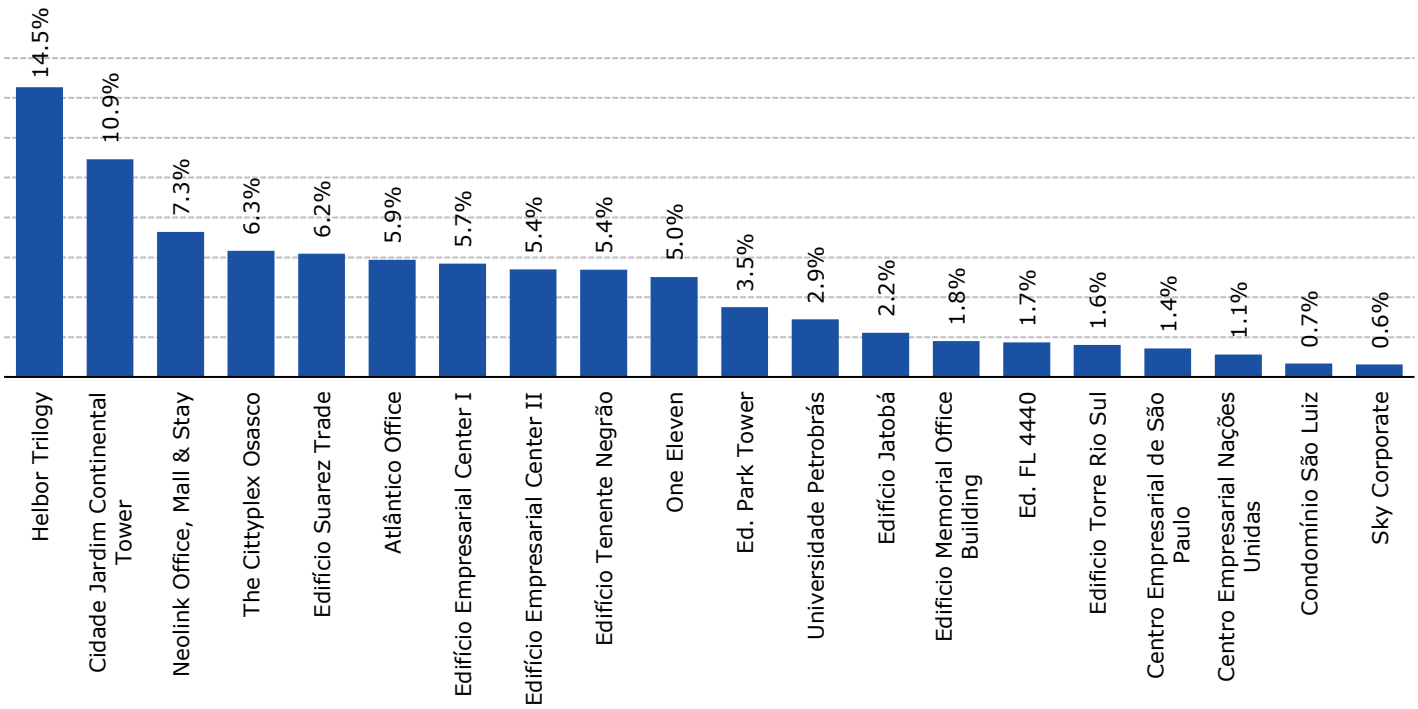
No segundo gráfico, analisamos o ABL total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



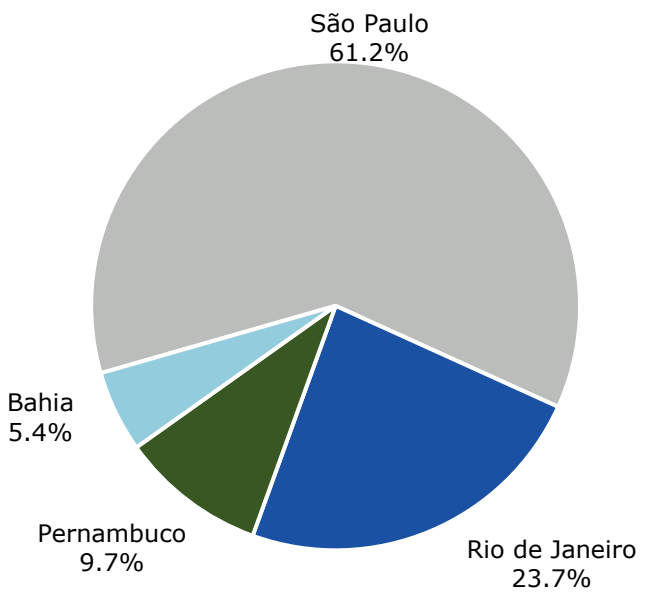
[1] Considerando as cotas de fechamento do mês.

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 ABL (área bruta locável - m²) de cada ativo de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui do imóvel em m². 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.



[1] Considerando as cotas de fechamento do mês.

Glossário – Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Termos	Descrição
BARI11	Barigui
BBVJ11	Cidade Jardim Continental Tower
BLCP11	BlueCap Logística
BLMG11	BlueMacaw Logística
BLMO15	BlueMacaw Office Fund II
BMLC11B	Rio Bravo Renda Corporativa
BPML11	FII BTG Shoppings
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office Fund
BRIP11	Brio Residencial FII
BTCR11	BTG Crédito Imobiliário
BTLG11	BTG Logística
CBOP11	Castello Branco Office Park
CEOC11	CEO Cyrela Commercial Properties
CNES11	Cenesp
CVBI11	Crédito VBI
CXTL11	Caixa TRX Logística Renda
EURO11	FII Europar
EVBI11	VBI Consumo Essencial
FEXC11	BTG CRI
FIGS11	General Shopping Ativo e Renda FII
FMOF11	Memorial Office
FVPQ11	Via Parque Shopping
GALG11	Guardian Logístico
GRLV11	CSHG GR Louveira
GSFI11	General Shopping e Outlets do Brasil
HBRH11	Multi Renda Urbana
HGLG11	CSHG Logística FII
HGRU11	CSHG Renda Urbana
HSAF11	HSI FoF
HSML11	HSI Malls
JPPA11	JPP Allocation Mogno
JRDM11	Shopping Jardim Sul
KISU11	Kilima FoF
LASC11	Legatus Shopping
LFTT11	Loft FII II
LVBI11	VBI Logística
MALL11	Malls Brasil Plural
MAXR11	Max Retail FII
MCCI11	Mauá Recebíveis
MGCR11	Mogno CRI
MGFF11	Mogno Fundo de Fundos
MGHT11	Mogno Hoteis
NEWL11	Newport Logística
NEWU11	Newport Renda Urbana
OUCY11	Ourinvest Cyrela

Glossário – Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

PATC11	Pátria Edifícios Corporativos
PLCR11	Plural Recebíveis
PNDL11	Panorama desenvolvimento Logístico
PRSV11	Presidente Vargas
PVBI11	VBI Prime Properties
QAGR11	Quasar Agro
RBBV11	JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista
RBGS11	RB Capital General Shopping Sulacap
RBIV11	RB CRI IV
RBRL11	RBR Logística
RBRP11	RBR Properties
RBVA11	Rio Bravo Varejo FII
RCRB11	Rio Bravo Renda Corporativa
RDPD11	Renda de Papéis II
RMAI11	Domo FII
RNDP11	BB Renda de Papéis
RVBI11	VBI FOF
SADI11	Santander CRI
SDIL11	SDI Logística
TBOF11	TB Office
TEPP11	Tellux Properties
TRXB11	TRX Real Estate II
TRXF11	TRX Real Estate
VGIR11	Valora Renda Imobiliária
VIFI11	Vinci Instrumentos financeiros
VILG11	Vinci Logística
VISC11	Vinci Malls
VLOL11	Vila Olímpia Corporate
VOTS11	Votorantim Securities Master
VSEC11	Votorantim Securities
VSHO11	Votorantim Shopping
VVPR11	V2 Properties
VXXV14	VXXV
XPCI11	XP CI
XPCM11	XP Macaé
XPHT12	XP Hotéis
XPIN11	XP Industrial
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 (m²) 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
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 S/A

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