



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:
5,449,778

Relatório Mensal de Outubro de 2021



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 75.44

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 77.42

Valor de Mercado:
R\$ 411,131,252

Patrimônio Líquido:
R\$ 421,938,559

Último rendimento (R\$/Cota):
0.52

Dividend Yield:
8.27%¹

Dividend Yield (12 meses)¹:
12.10%

Volume negociado (mês):
R\$ 18,764,433

Média diária do volume negociado
(mês): R\$ 938,221

Quantidade de cotistas: 13,267

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
09/11/2021	18/11/2021	0.52	Outubro/2021

¹ Considerando as cotas de fechamento de 29/10/2021.

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

Os ativos globais vão bem, obrigado. Ilusão monetária ou não, consumidores estão pagando para cima, mercadorias e ativos estão se valorizando e a renda das famílias está subindo. O desemprego volta ao “normal” (que, a 4,8% nos Estados Unidos e 7,5% na Zona do Euro, é na verdade “baixo”) e a renda recupera seu valor real a despeito da inflação.

Para essa maioria do PIB mundial, a crise da pandemia foi mais um pânico financeiro vencido e ultrapassado pelas técnicas de provisão de liquidez. Outubro apenas reforçou a tendência: Dow Jones +5,8%, petróleo e cobre +10%, juros dos U.S. Treasuries a 1,56% projetando uma inflação americana de 2,6% ao ano para os próximos dez anos – máxima desde 2013.

Nas economias emergentes, a história é outra. Em parte da América Latina e Ásia emergente – Chile, Brasil, Colômbia, Indonésia, Turquia, Tailândia – o aumento de liquidez mundial não foi o bastante para encorajar os investidores. Esses países tiveram que lidar com desvalorizações cambiais e incertezas políticas e fiscais diante dos desafios da pandemia.

O novo pânico brasileiro se instaurou na última metade de outubro, quando o governo anunciou o programa assistencial Bolsa Brasil ameaçando o “teto de gastos”. O ministro Paulo Guedes se limitou a dizer que “o Banco Central vai ter que correr um pouco mais rápido” na alta de juros para controlar a inflação e o Banco Central realmente subiu os juros, em 1,5%, para 7,75%, mirando em uma alta até 11% (contra expectativas otimistas anteriores entre 8% e 9%). Há quem ache boa notícia que o Banco Central tenha começado a correr atrás do prejuízo. Mas a reação negativa no dia seguinte ao COPOM mostrou que a maioria dos investidores entende quão pernicioso é um retrocesso à política econômica socialdemocrata-trabalhista de fiscal frouxo e monetário proibitivamente apertado. Pois o maior trunfo da economia depois de 2015 foi justamente baixar os juros básicos, inibir o rentismo, encorajar as firmas a buscarem fundos no mercado de capitais (e não a taxas subsidiadas com dinheiro público) e encorajar os investidores a aplicar na produção (ao invés de confiar no Tesouro como intermediário financeiro). Tudo isso como que se esvaiu em 15 dias.

Ao fim, o Ibovespa caiu 6,7% no mês (-13% no ano) e o real perdeu 3,5% contra o dólar, que fechou a 5,64. Os juros nominais explodiram para 12,20% até 2025 e os juros reais para dez anos atingiram 5,48%. O risco-Brasil de dez anos bateu 330 pontos, quase a máxima da pandemia. O índice IFIX de fundos imobiliários, que vinha conseguindo resistir até a última semana do mês, acabou cedendo à alta de juros e caiu 1,5%, contra uma queda de 2,5% no IMA-B, outro índice de retorno real.

Com o real se desvalorizando mais ainda ao invés de recuperar um pouco de valor, uma das avenidas de melhoria econômica – o recuo da pressão inflacionária no atacado e ao consumidor – está temporariamente obstruída. Com o furo do teto de gastos e o retrocesso ao modelo econômico FHC-Lula-Dilma, a percepção de risco aumentou significativamente.

Mas como o copo está sempre meio cheio e meio vazio, é preciso achar o “silver lining” que o mercado está ignorando. E este só pode ser que, descontada toda a oposição ruidosa à personalidade do Presidente, resultados fiscais melhores, queda do valor real da dívida pública, câmbio desvalorizado, juros reais negativos e idas e vindas da privatização até das vacas mais sagradas apontam para um país melhor e não pior.

Mercado de FIIs e Posicionamento

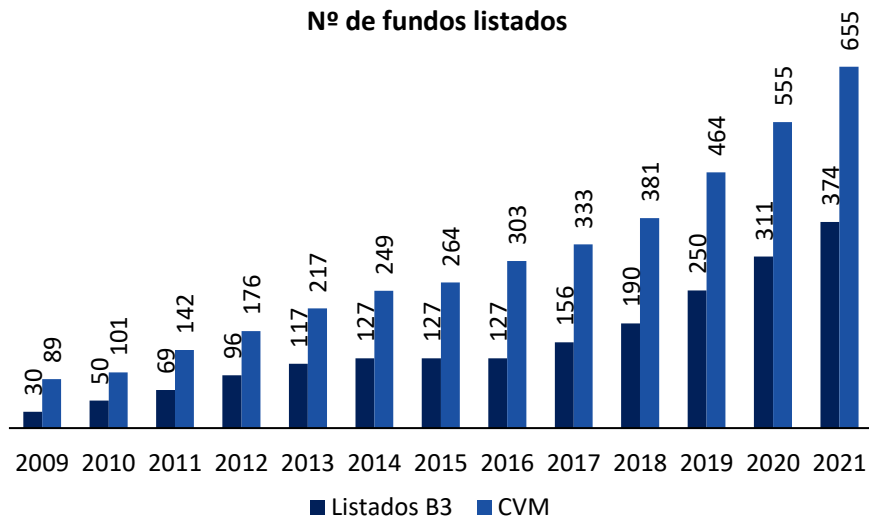
O fundo teve uma performance positiva contra o índice no mês de outubro, influenciado pelo segmento de lajes corporativas e agro, além da posição em CRI. O IFIX foi impactado negativamente pelos fundos de tijolo, com destaque para os fundos de agências bancárias (que caíram na média 7,2% no mês), enquanto os fundos de CRI continuaram apresentando bons resultados, sustentado pelos bons dividendos (+0,6% na média no mês).

Os fundamentos imobiliários continuam melhorando, conforme o cenário vai se normalizando. Temos bons indicadores nas principais classes de ativos de renda e todo mês as notícias são mais positivas que negativas. Há pouquíssima oferta concorrente no curto e médio prazo e acreditamos que os fundos estejam bem preparados para uma retomada. Em termos de preço, temos a sensação de que é a melhor oportunidade de comprar tijolo barato em uma década. Os fundos estão negociando bastante abaixo do custo de reposição e embutem um prêmio de risco sobre o juro real de longo prazo como não se via há muito tempo.

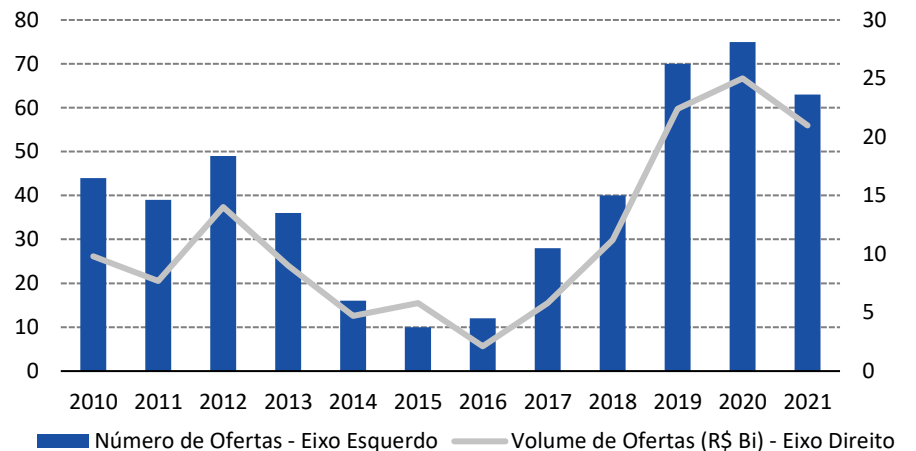
Para os próximos meses, continuaremos a comprar FoFs de terceiros com bastante desconto sobre o valor patrimonial. Dado que acreditamos que o índice está barato, nos parece óbvio comprar beta com desconto. Adicionalmente, aumentaremos nossa participação em lajes e shoppings, segmentos estes que acreditamos estarem mais baratos e com maior potencial e estamos muito perto de voltar a comprar os fundos de galpões maiores e mais líquidos.

Indústria de FII (Out/21)

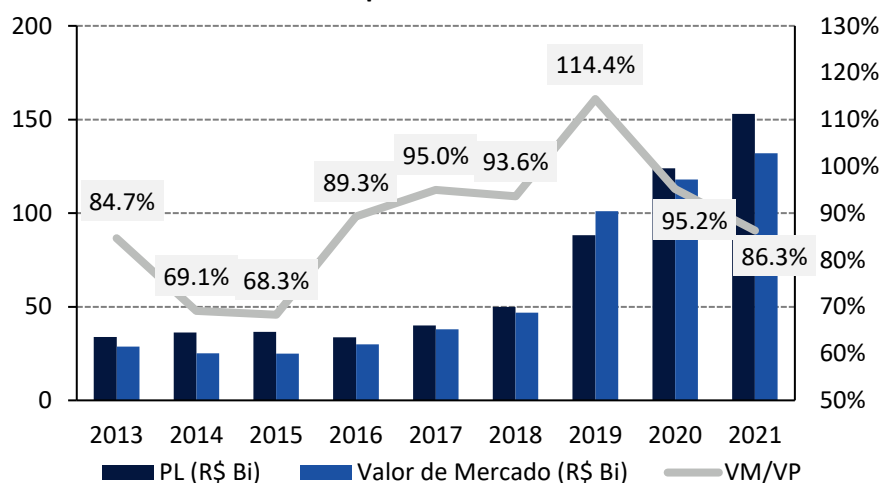
Nº de fundos listados



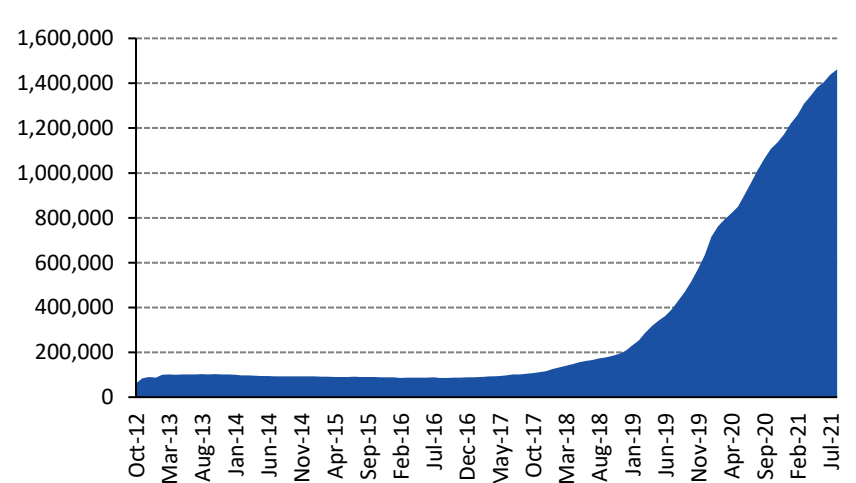
Ofertas Públicas - ICVM 400



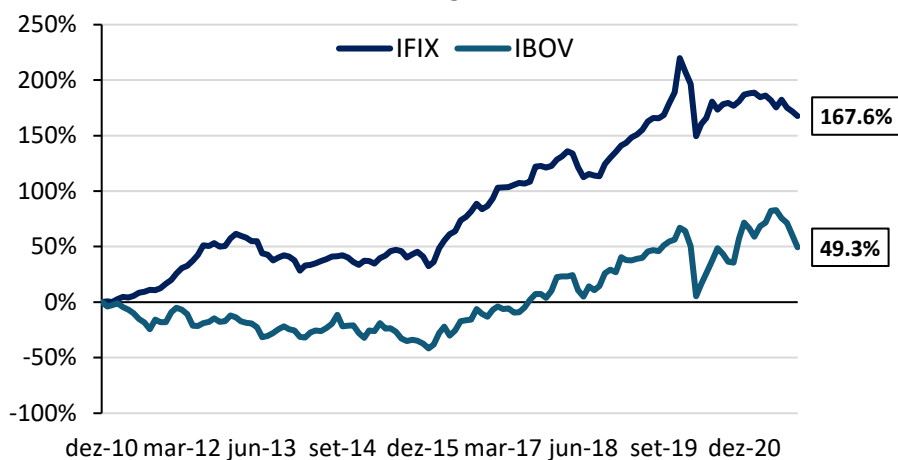
Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



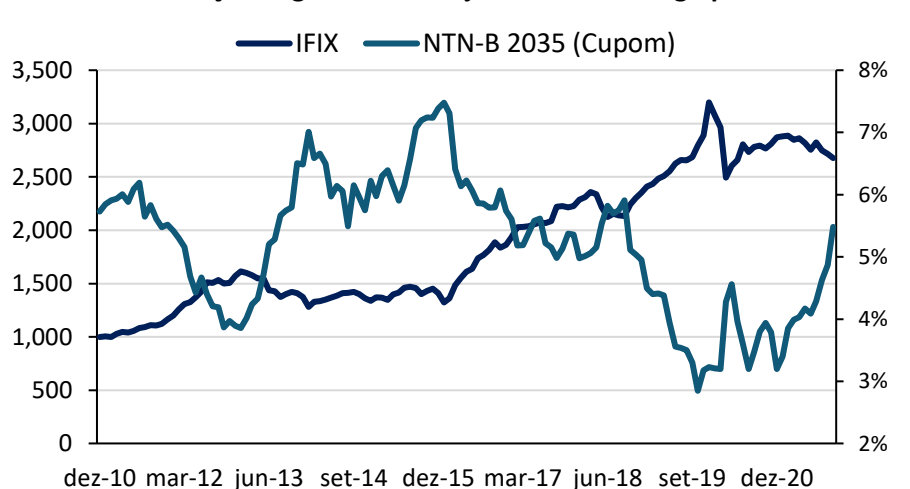
Número de investidores



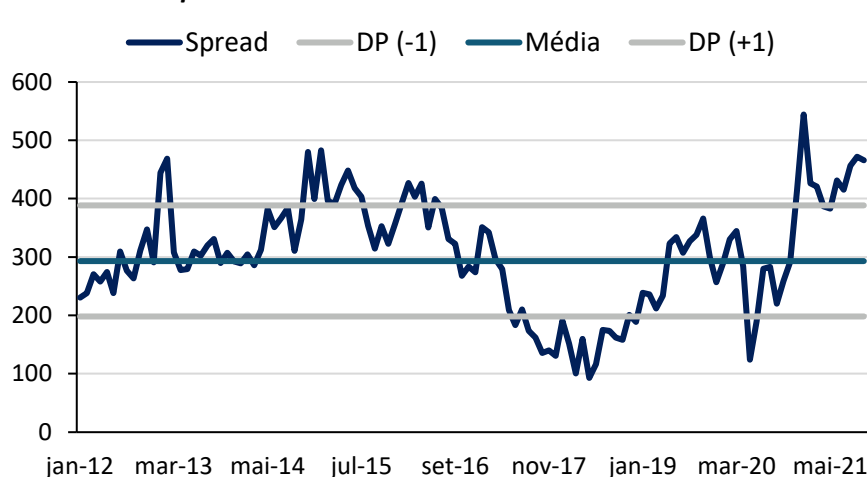
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



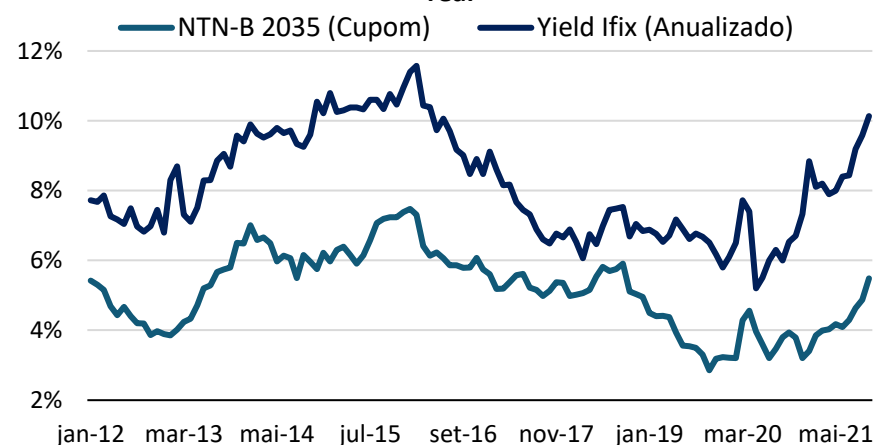
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

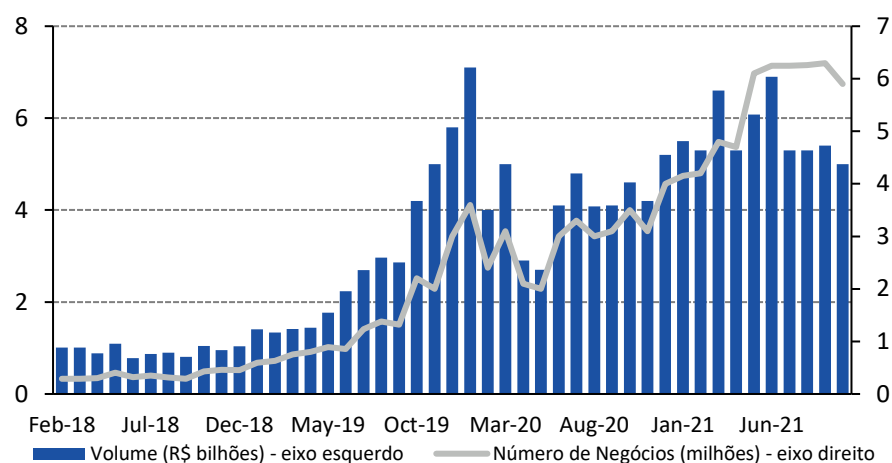


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

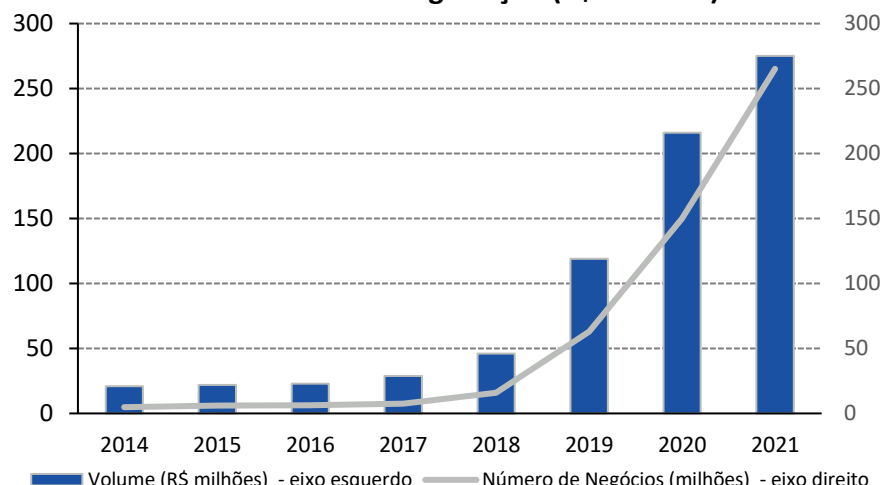


Indústria de FII (Out/21)

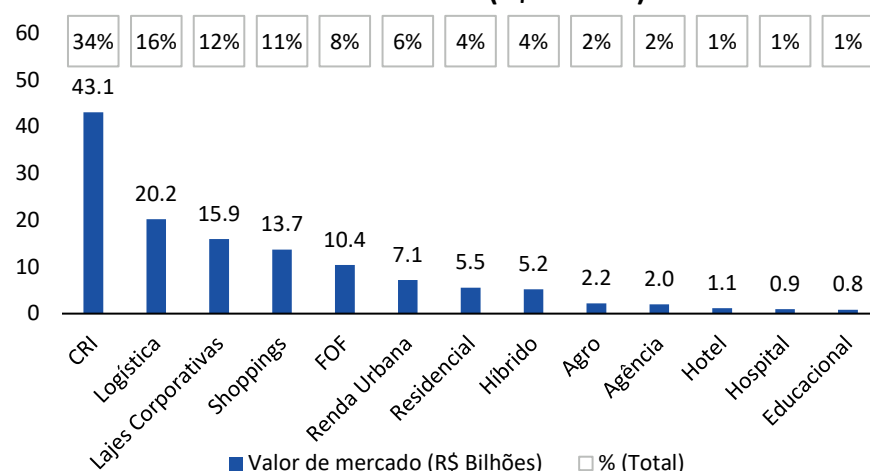
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



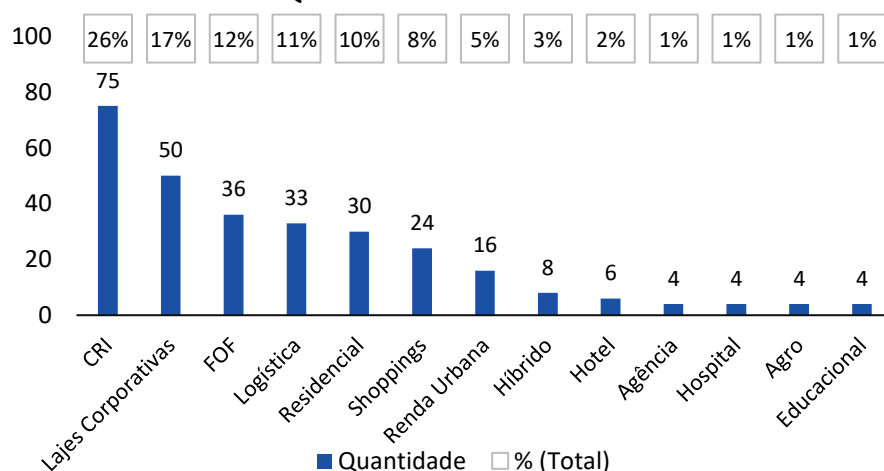
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



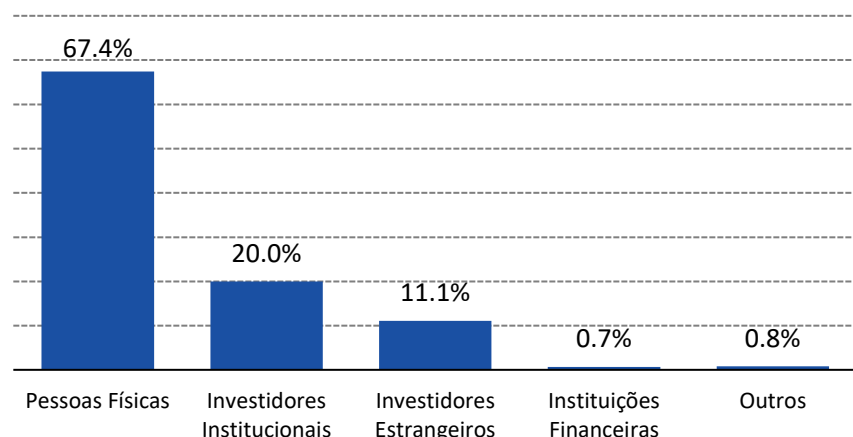
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



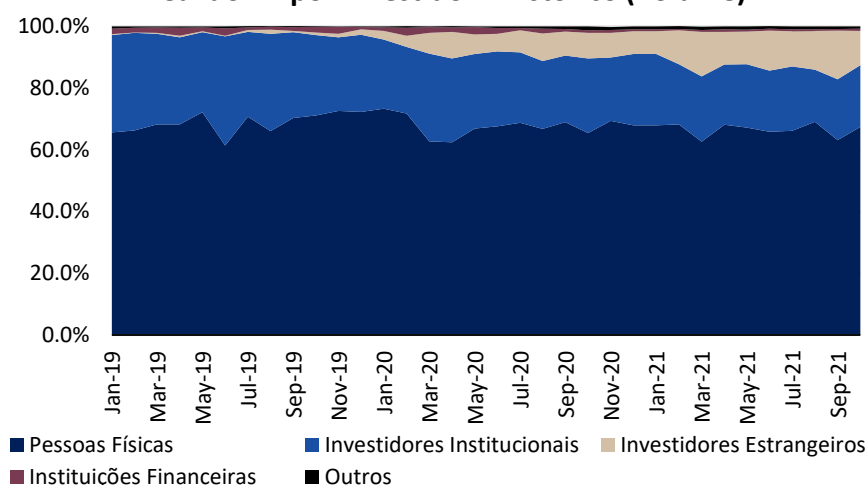
Quantidade de FIIs listados



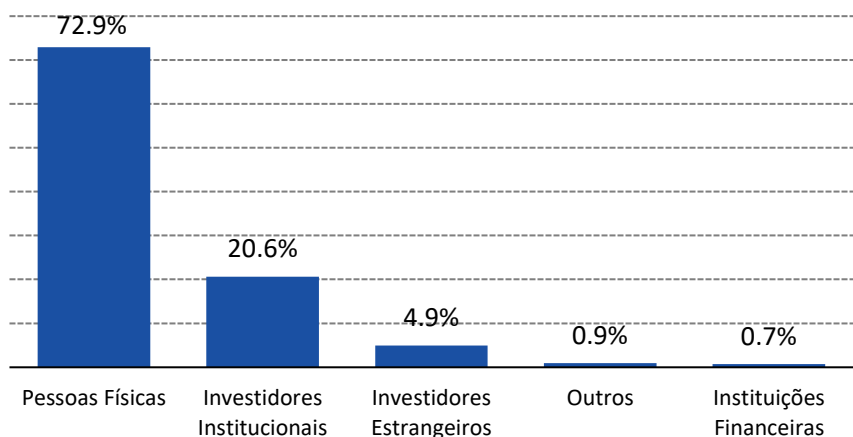
Volume Negociado (%)



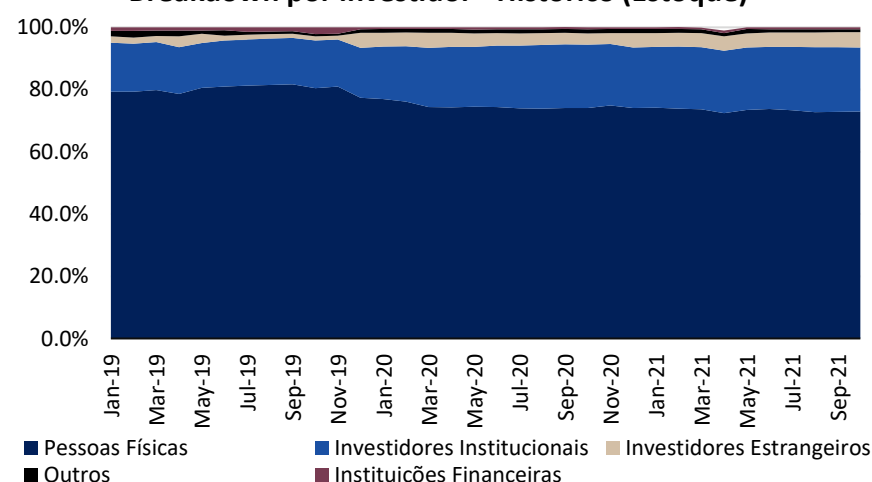
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



MOVIMENTAÇÕES

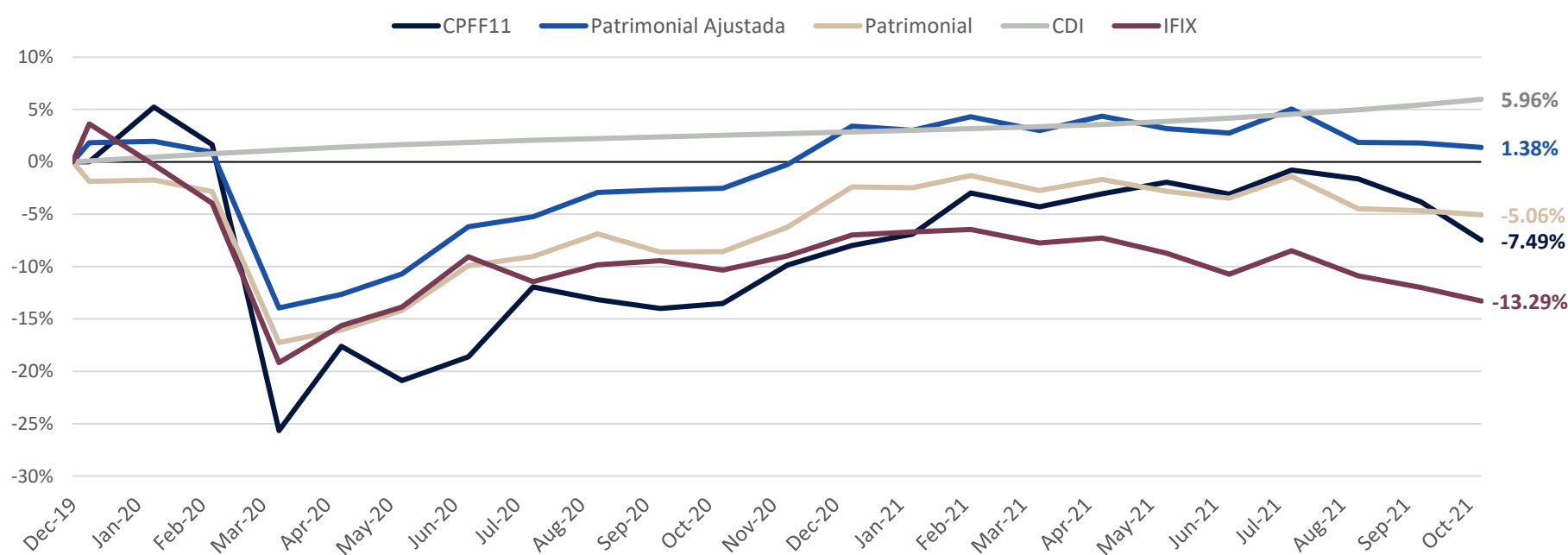
No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) Compra de 10mm de TRXB11;
- (ii) Compra de R\$ 2mm de FoFs de outros gestores com grande desconto sobre o valor patrimonial;
- (iii) Compra de R\$ 1,6mm do FII Autonomy Edifícios Corporativos (AIEC11), posição adquirida no secundário;
- (iv) Venda de R\$ 14,9mm do fundo Premium Properties (VXXV11), posição adquirida na última emissão 476;
- (v) Venda de R\$ 10,7mm do fundo TRX Real Estate (TRXF11), posição adquirida na última emissão 476;
- (vi) Venda de R\$ 6,6mm do fundo Guardian Logístico (GALG11), posição adquirida no secundário.

Continuaremos a adquirir posição de outros FoFs no mercado secundário enquanto estes negociarem com grandes descontos sobre o valor patrimonial, o que entendemos não fazer sentido, dado que os fundos são avaliados pelo valor de mercado.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em outubro foi equivalente a -0.40% vs -1.47% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +1.38% vs -13.29% do IFIX.** O ajuste é feito ao remover do cálculo da rentabilidade os custos das emissões e os impostos sobre ganho de capital, além de ajustar por proventos pagos. 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 -7.49% desde o início.

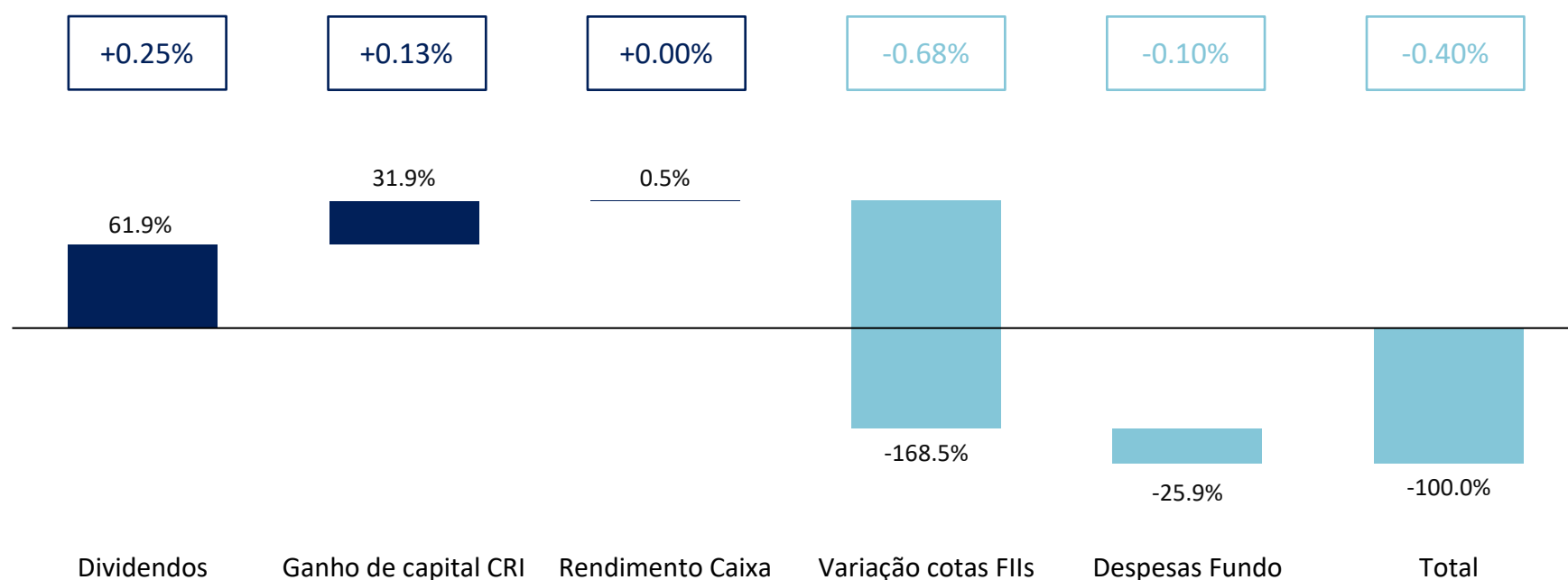


Informações Gerais	May-21	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	329,120,334	324,147,234	327,675,656	314,171,790	430,930,416	424,825,638	348,797,715	-
Valor de Mercado	326,683,714	324,617,353	326,246,599	320,285,943	431,349,929	411,131,252	341,015,947	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	-1.17%	-0.66%	2.14%	-3.14%	-0.17%	-0.43%	1.25%	-5.06%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	-1.13%	-0.41%	2.24%	-3.05%	-0.05%	-0.40%	1.64%	1.38%
Fundo no Período (Mercado) %	1.14%	-1.15%	2.36%	-0.85%	-2.23%	-3.81%	2.62%	-7.49%
IFIX no Período %	-1.56%	-2.19%	2.51%	-2.63%	-1.24%	-1.47%	-4.73%	-13.29%
CDI no Período %	0.26%	0.30%	0.36%	0.42%	0.46%	0.48%	3.18%	5.96%

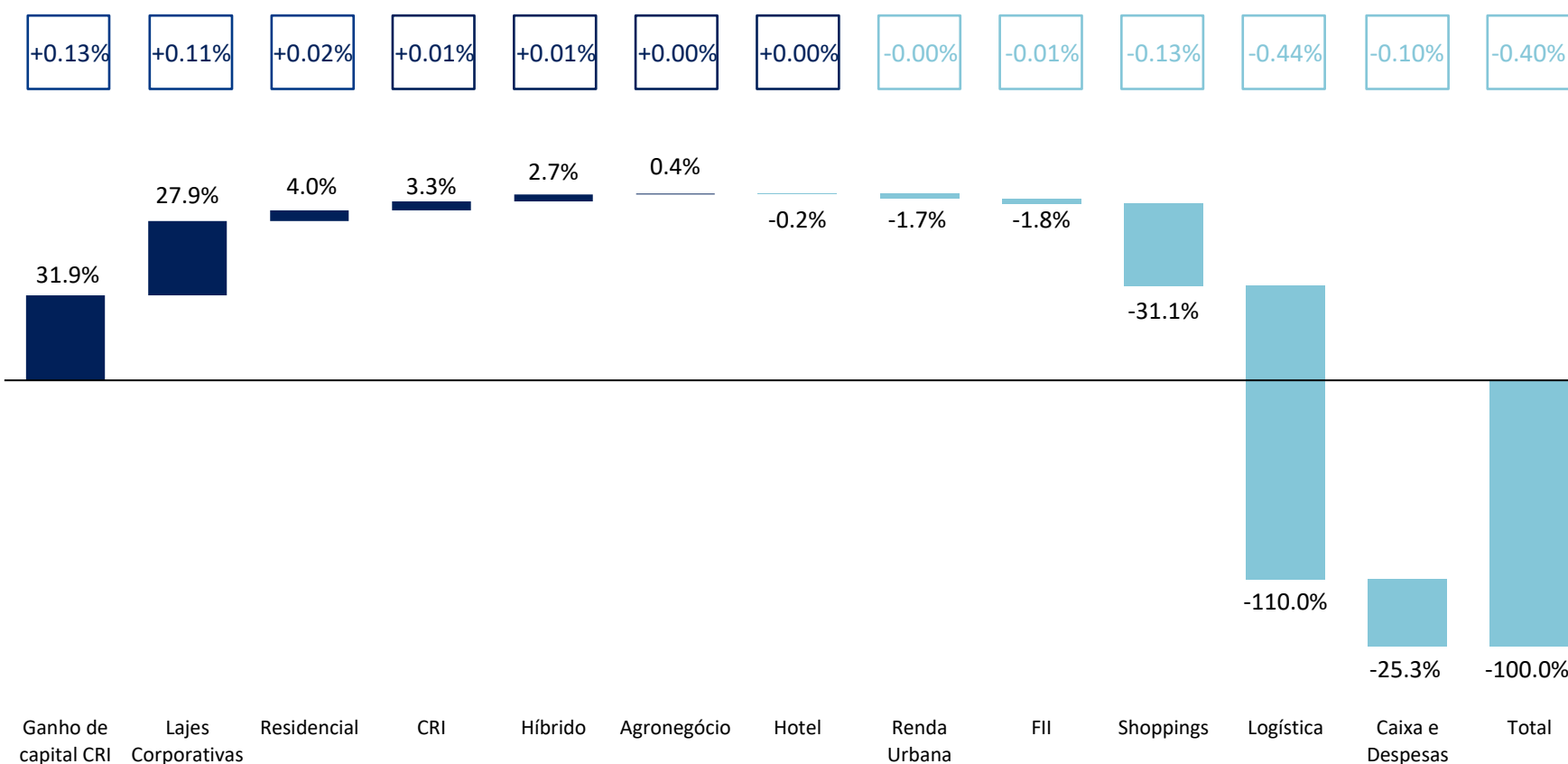
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Ganho de capital CRI	Lajes Corporativas	Residencial	CRI	Híbrido	Agronegócio	Hotel	Renda Urbana	FII	Shoppings	Logística	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	8.9%	18.4%	3.6%	2.7%	5.3%	0.1%	0.5%	17.0%	1.7%	16.1%	23.5%	2.1%	100.0%
Performance Ponderada	-	0.6%	0.4%	0.5%	0.2%	1.5%	-0.2%	0.0%	-0.4%	-0.8%	-1.9%	-	-0.4%
Atribuição da Performance	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.4%	-0.1%	-0.4%

RENTABILIDADE

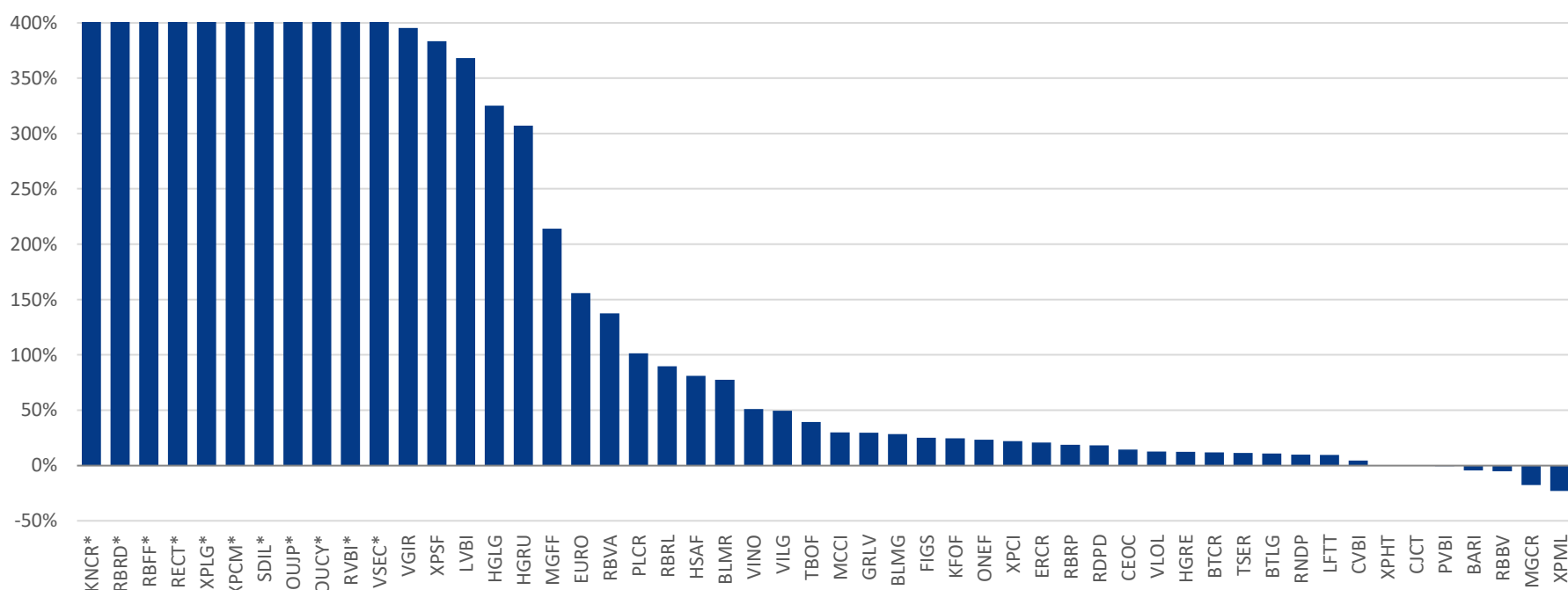
Abaixo fazemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR (Taxa Interna de Retorno) anualizada.

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.

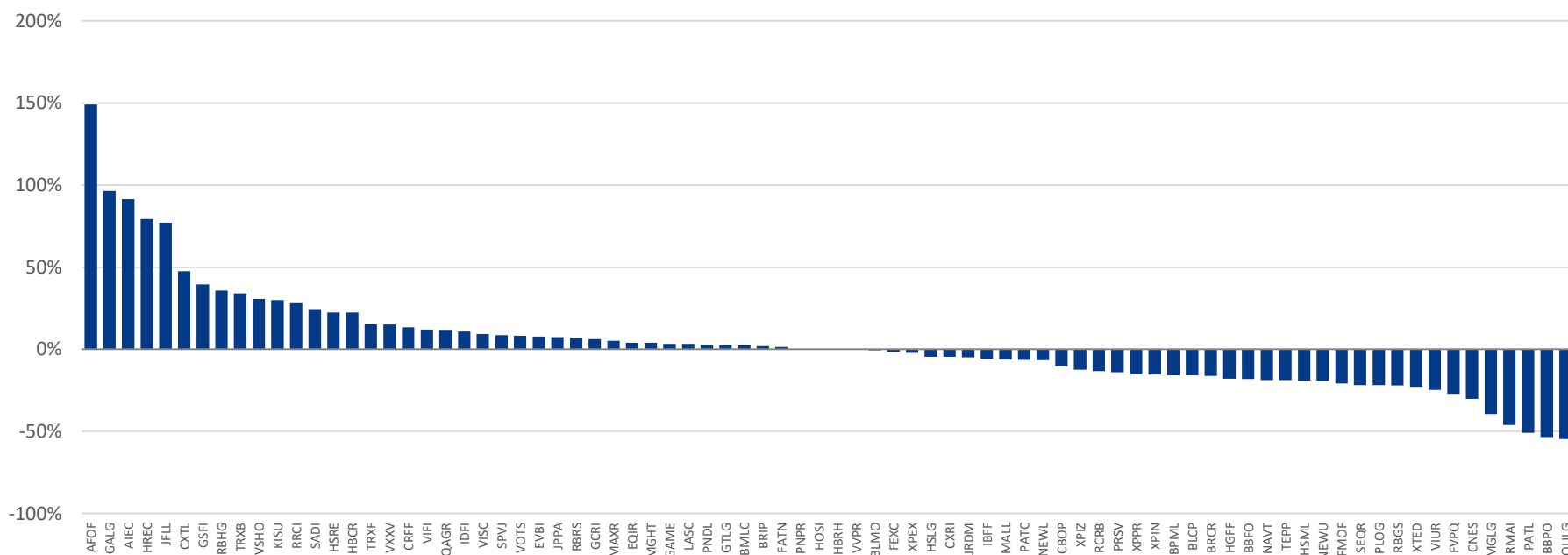
No gráfico “Posições Abertas”, calculamos a TIR das posições atuais da carteira, projetando qual seria a rentabilidade de cada investimento caso vendêssemos todas as cotas ao preço de fechamento do mês. Os ativos com o (“*”) depois do Ticker nos dois gráficos abaixo são de *trades* com taxas internas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

RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA

POSIÇÕES ENCERRADAS



POSIÇÕES ABERTAS¹

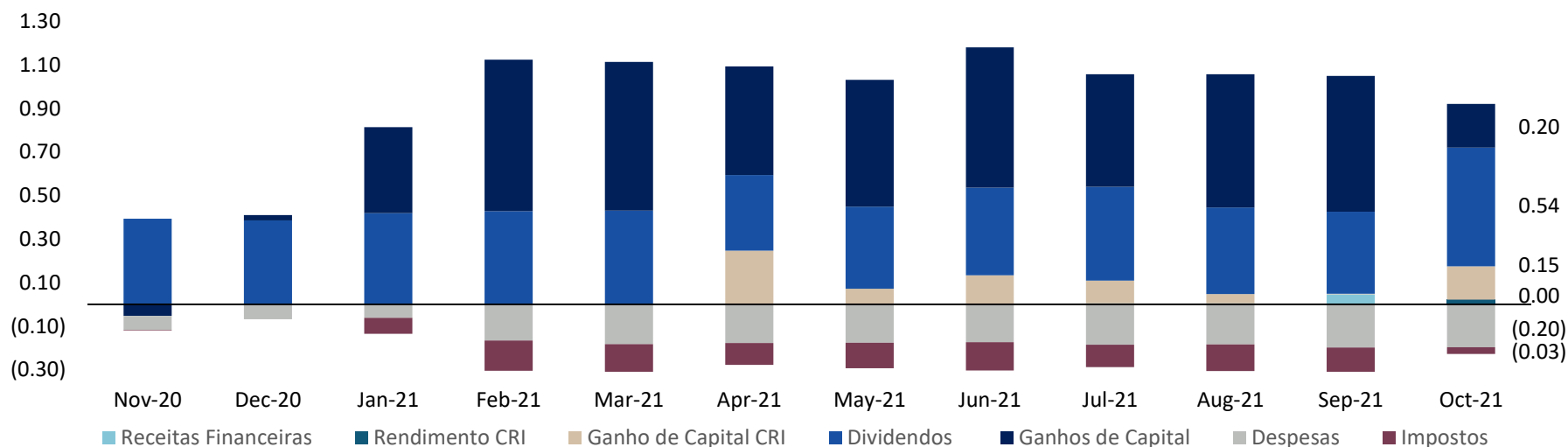


¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

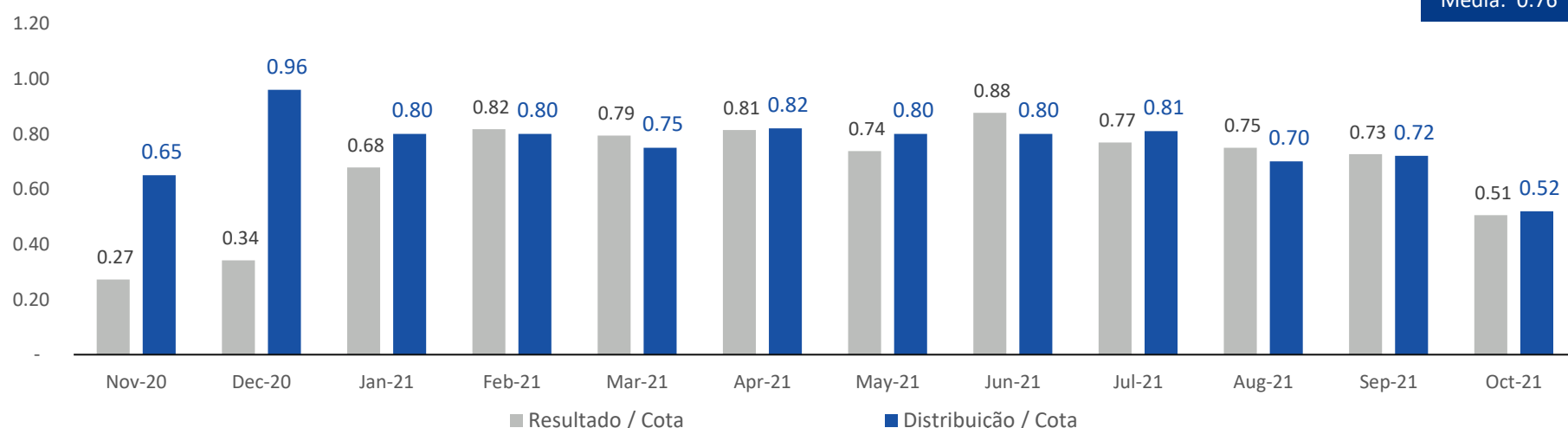
RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	May-21	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Acumulado
Receitas	4,097,143	4,687,442	4,199,718	4,198,456	4,169,418	3,659,468	63,974,446
Renda fixa	8,058	7,906	18,881	17,198	181,662	18,451	763,980
Rendimento CRI	-	-	-	-	-	67,244	67,244
Ganho de Capital CRI	275,257	524,519	416,730	170,697	10,172	610,757	2,982,985
Dividendos FII	1,499,300	1,598,698	1,707,249	1,576,461	1,499,639	2,162,478	28,586,123
Ganhos de Capital FII	2,314,527	2,556,319	2,056,858	2,434,101	2,477,946	800,538	31,574,114
Despesas	(1,164,694)	(1,204,044)	(1,145,535)	(1,218,684)	(1,282,361)	(904,117)	(15,712,550)
Taxa de Administração	(51,001)	(51,366)	(53,262)	(52,869)	(61,500)	(61,447)	(1,113,818)
Taxa de Gestão	(631,432)	(632,376)	(670,765)	(668,426)	(710,941)	(710,434)	(7,827,713)
Impostos	(462,905)	(511,264)	(411,372)	(486,820)	(495,589)	(121,401)	(6,010,276)
Outras despesas	(19,355)	(9,039)	(10,136)	(10,569)	(14,330)	(10,835)	(760,742)
Resultado	2,932,449	3,483,398	3,054,184	2,979,772	2,887,057	2,755,351	48,261,896
Resultado / Cota	0.74	0.88	0.77	0.75	0.73	0.51	13.00
Dividendo	3,179,017	3,179,017	3,218,755	2,781,640	3,150,076	2,833,885	48,208,704
Dividendo / Cota	0.80	0.80	0.81	0.70	0.72	0.52	12.86
Amortização	-	-	-	-	-	-	3,775,082
Amortização / Cota	-	-	-	-	-	-	0.95
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.68%	11.75%	11.82%	10.42%	10.92%	8.27%	-
Dividend Yield a.a. (Últimos 12 meses)	9.83%	10.38%	10.77%	11.22%	11.64%	12.10%	-
Resultado Acumulado	56,801	361,183	196,612	394,744	131,725	53,192	53,192
Resultado Acumulado / Cota	0.01	0.09	0.05	0.10	0.03	0.01	0.01

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



Média: 1 0.76

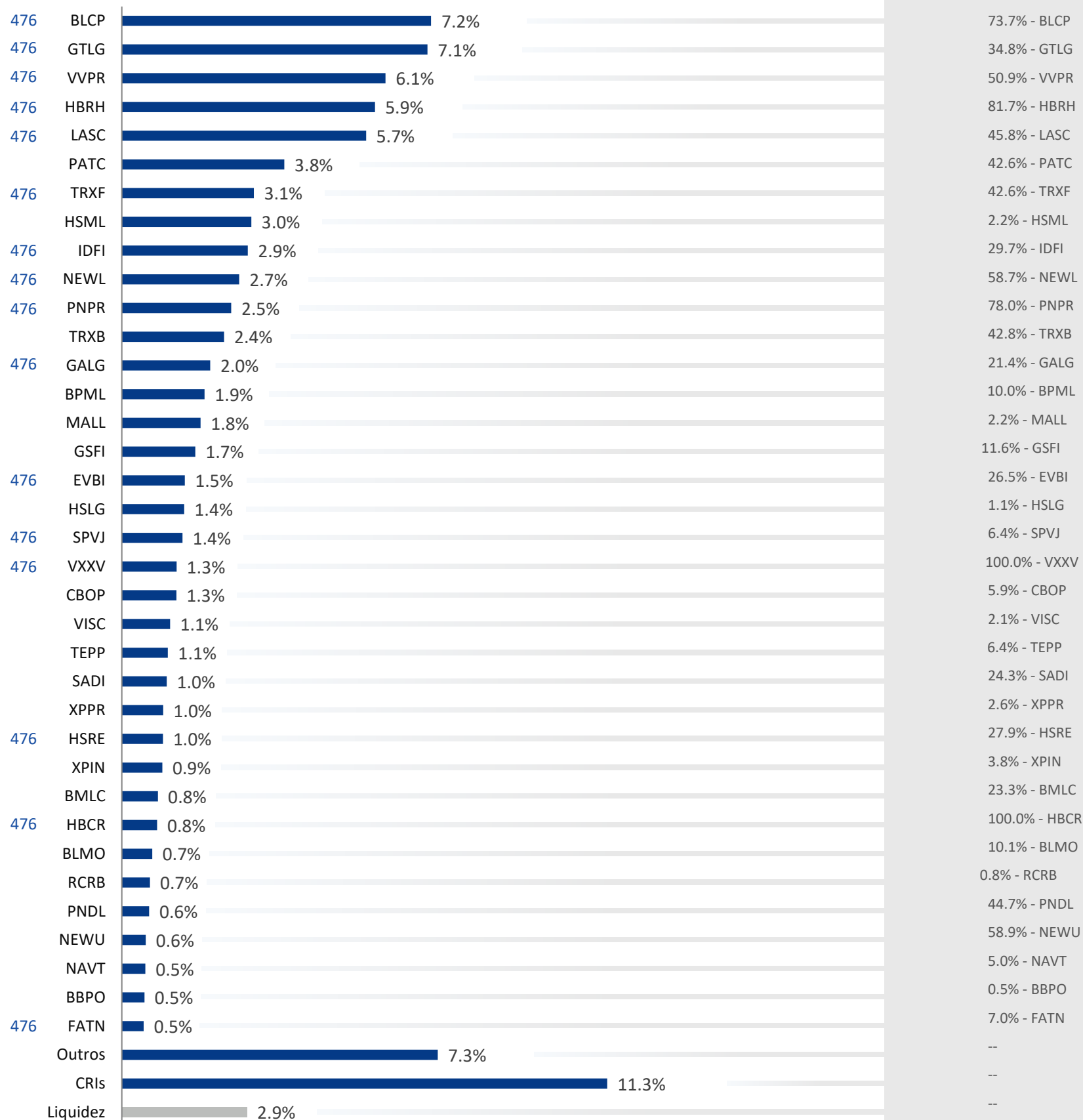
CARTEIRA ATUAL - FIIs

A carteira do fundo conta com 85 papéis, uma concentração de 55,3% nas quinze maiores posições, consideravelmente menor em relação ao mês anterior dado a entrada de mais 3 CRIs diretamente na carteira. 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 29/10/2021

ICVM 476



CARTEIRA DE CRÉDITO – 29/10/2021

O Fundo possui 11,1% do PL divididos em 5 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de shopping centers com 28,2% da carteira de crédito (3,1% do PL). O volume da carteira é de R\$ 47.482.598,25, com *duration* médio de 7,8 anos, spread médio de 1,2%, taxa nominal média de 13,6% e LTV médio de 58,6% considerando o consolidado de todos os segmentos.

Consolidado por Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa ponderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa ponderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Shopping	13,397,016	3.1%	7.0	6.25%	6.29%	-	-	1.45%	13.87%	60.7%
Logístico/Industrial	12,102,915	2.8%	8.5	5.93%	5.93%	-	-	1.04%	13.51%	42.8%
Comercial	11,316,886	2.6%	7.5	5.92%	5.92%	-	-	1.07%	13.47%	55.2%
Varejo	10,114,928	2.4%	8.6	5.70%	5.81%	-	-	1.26%	13.77%	77.7%
Hospital	550,854	0.1%	4.6	4.75%	3.88%	-	-	-1.32%	10.70%	74.6%
Total	47,482,598	11.1%	7.8	5.96%	5.98%	-	-	1.18%	13.62%	58.6%

Ativos	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa ponderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acum. (R\$)
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	Shopping	IPCA +	6.25%	13,397,016	3.1%	7.0	6.25%	6.29%	1.45%	13.87%	60.7%	229,724
CRI GTIS Habitasec 447S 1E	21J0043571	Logístico/Industrial	IPCA +	5.93%	12,102,915	2.8%	8.5	5.93%	5.93%	1.04%	13.51%	42.8%	102,262
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	Comercial	IPCA +	5.92%	11,316,886	2.6%	7.5	5.92%	5.92%	1.07%	13.47%	55.2%	133,724
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	Varejo	IPCA +	5.10%	10,114,928	2.4%	8.6	5.70%	5.81%	1.26%	13.77%	77.7%	203,577
CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	Hospital	IPCA +	3.88%	550,854	0.1%	4.6	4.75%	3.88%	-1.32%	10.70%	74.6%	-
Total	-	-	-	-	47,482,598	11.1%	7.8	5.96%	5.98%	1.18%	13.62%	58.6%	669,287

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

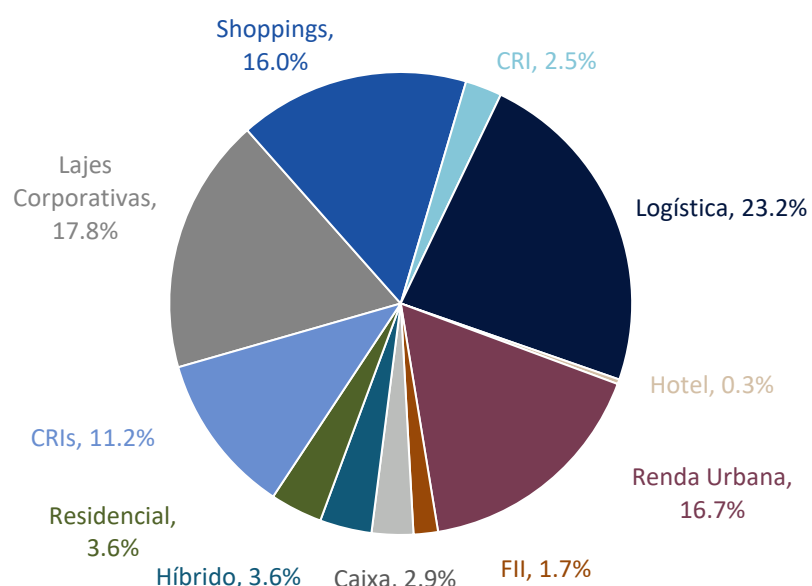
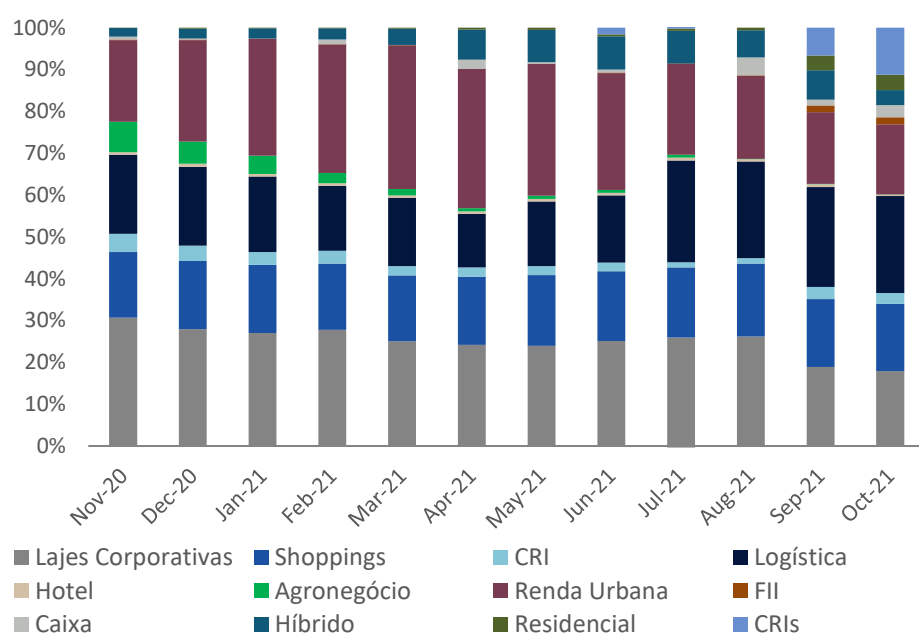
Compras de Créditos - CPFF11 – Out/21							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	11,999,656	5.93%		1.96%	36.2%
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	11,178,000	5.92%		2.29%	33.7%
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	9,999,999	6.50%		1.60%	30.1%
			33,177,655	6.10%	-	1.96%	100.0%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

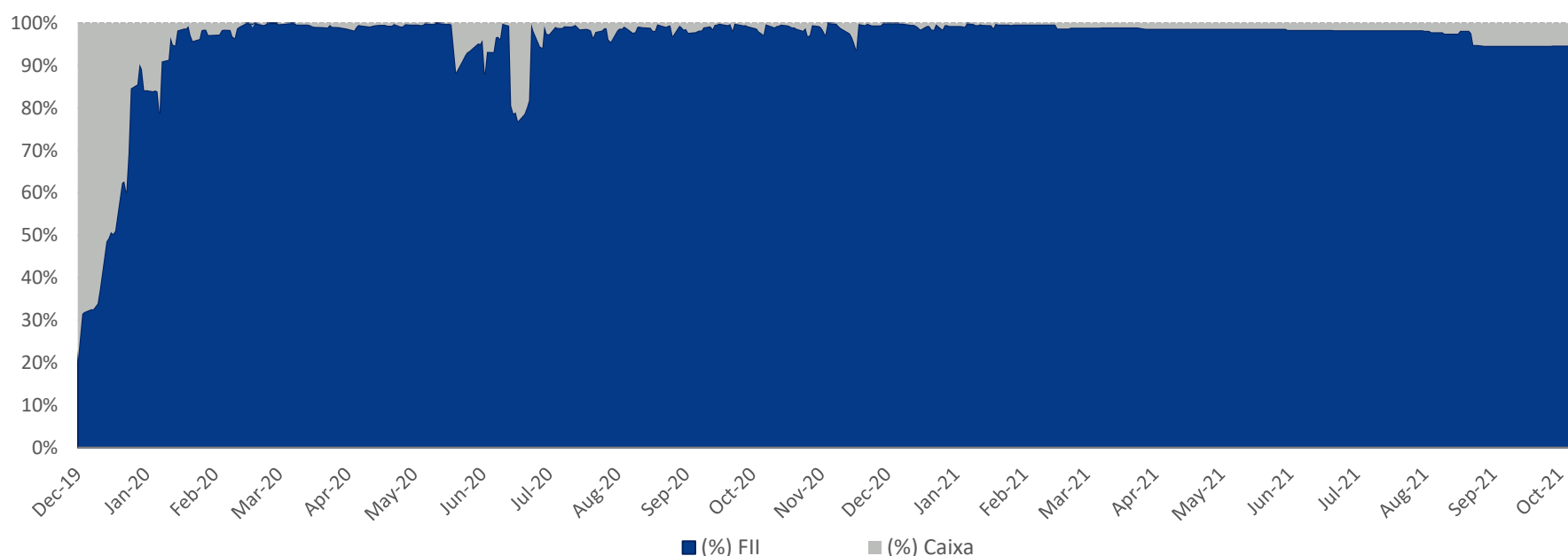
Vendas de Créditos - CPFF11 - Out/21										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado (R\$)
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	10,553,849	6.50%		5.51%		0.69%	69.67%	553,850
21E0407810	IPCA +	CRI Gazit True Sec 340S 1E	3,596,016	5.89%		5.89%		2.04%	23.74%	41,462
19H0235501	IPCA +	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	997,669	4.75%		4.61%		0.61%	6.59%	15,445
			15,147,533	6.24%	-	5.54%	-	1.01%	100.0%	610,757

ALOCAÇÃO

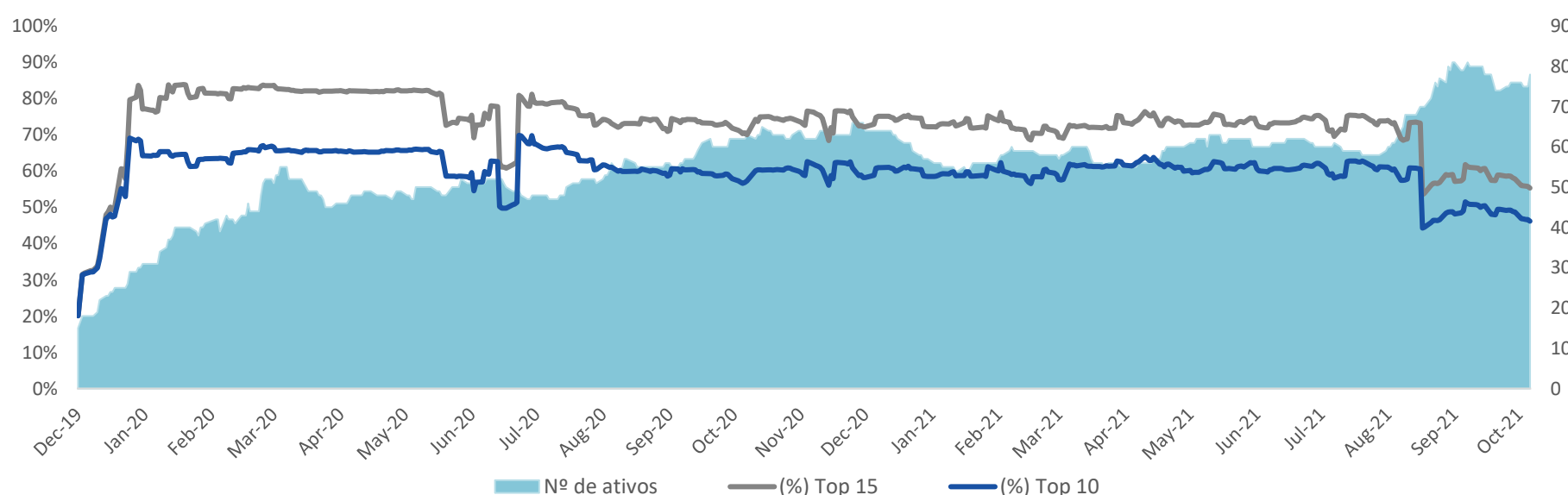
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO

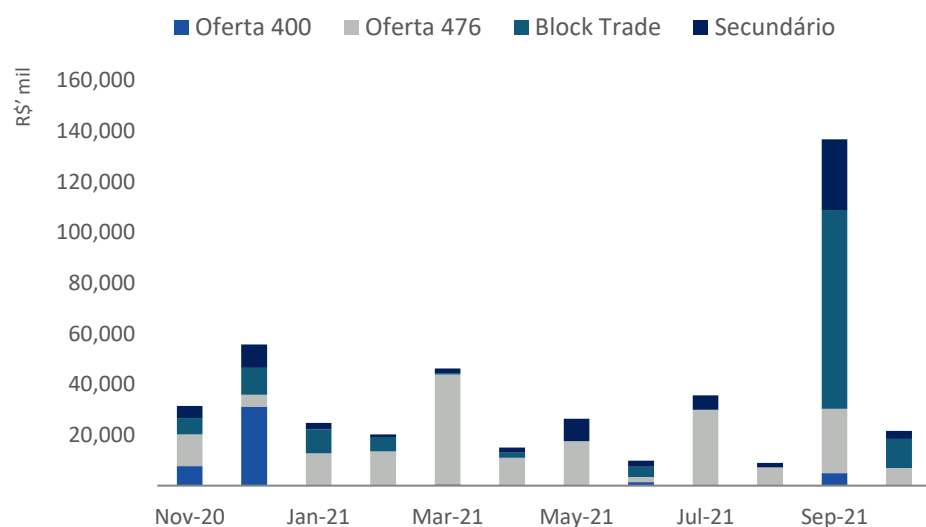


EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA

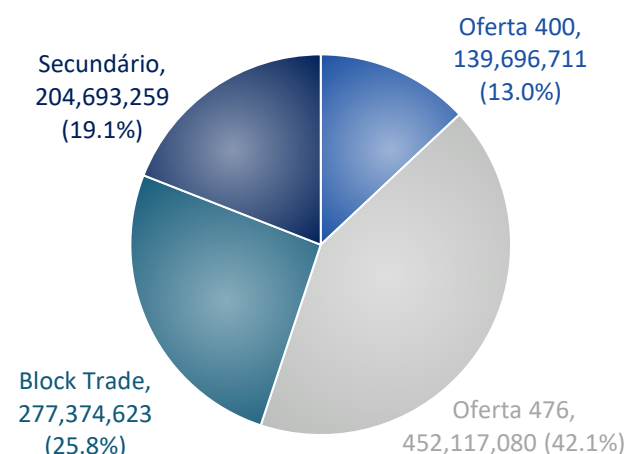


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

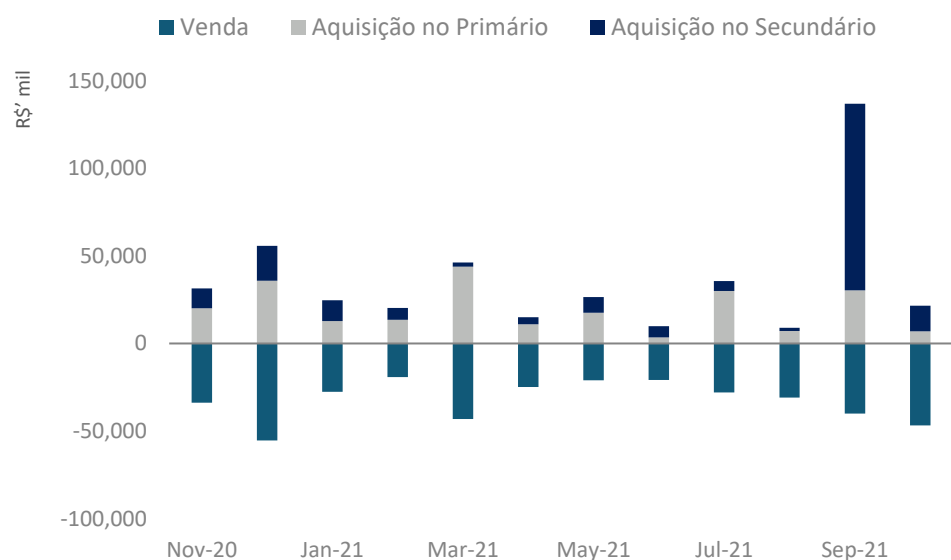
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



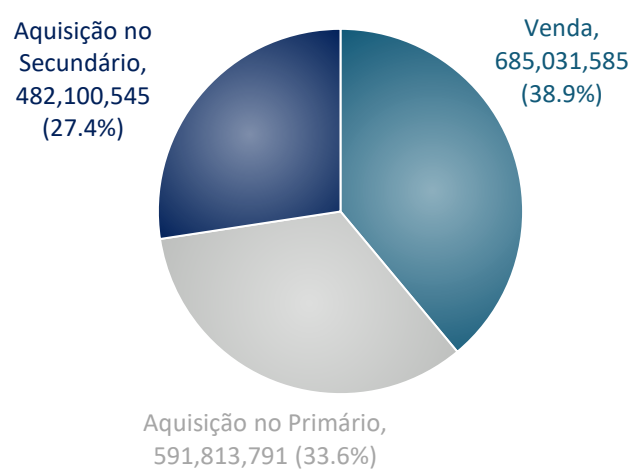
ACUMULADO



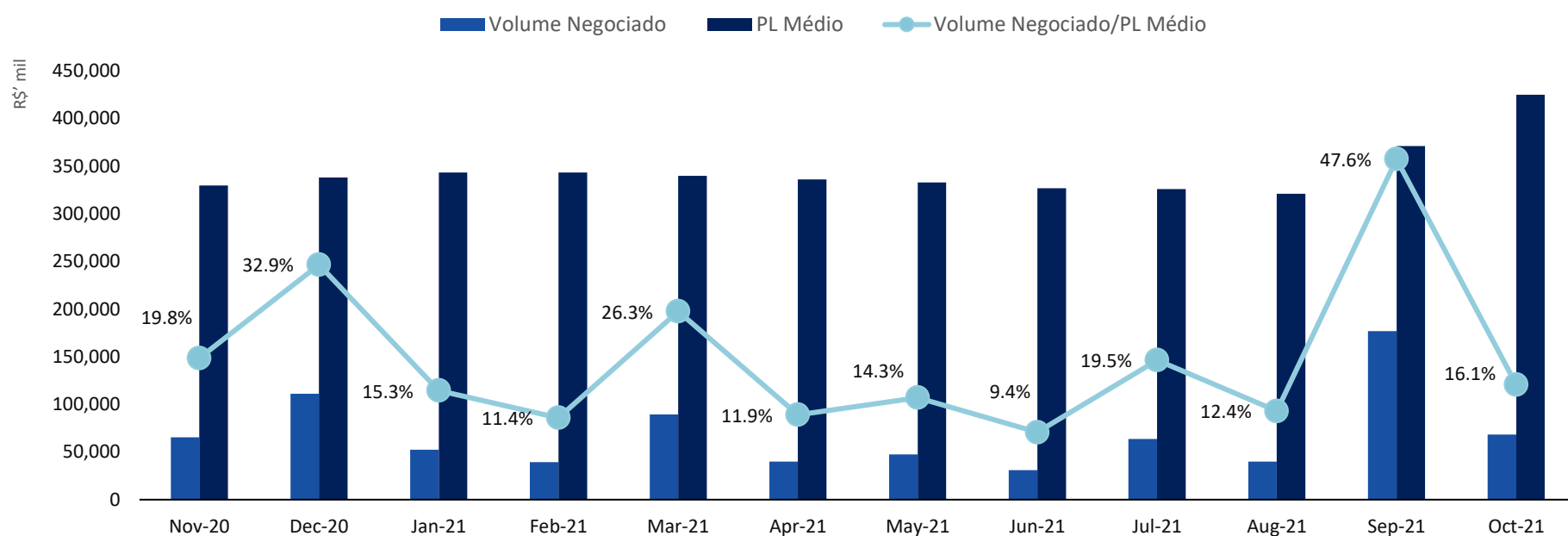
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

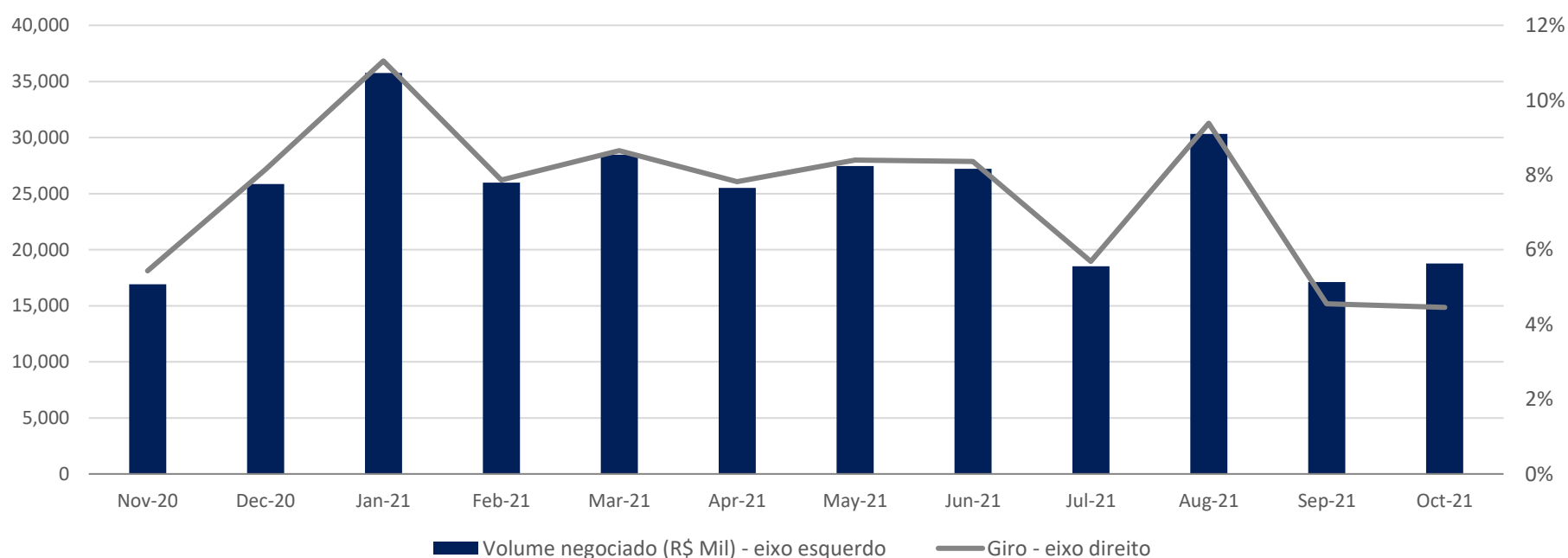


CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

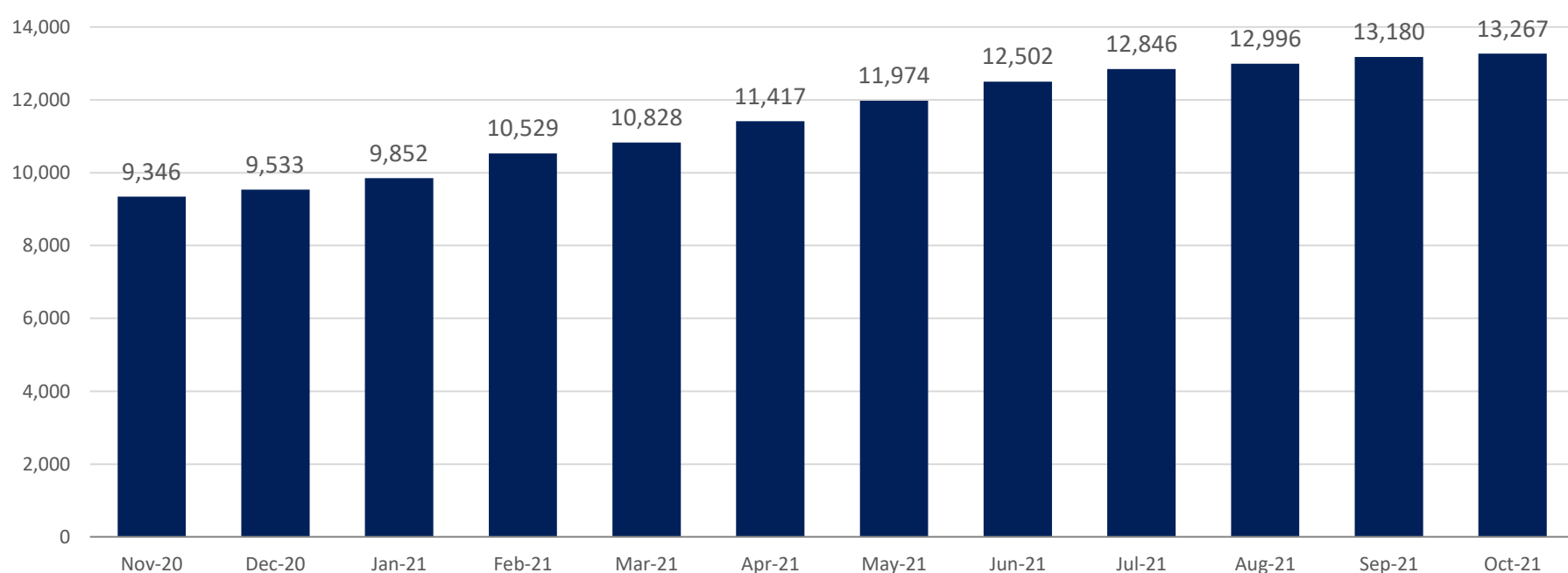
No mês de outubro foram negociadas 241,340 cotas, sendo 38,630 negócios, com volume de R\$ 18,764,434, o que representa uma média diária de R\$ 938,222. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de outubro com 13,267 cotistas, um aumento em relação ao mês anterior.

	Jul-21		Aug-21		Sep-21		Oct-21		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	18,519	R\$	30,330	R\$	17,112	R\$	18,764	R\$	300,941
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	882	R\$	1,379	R\$	815	R\$	938	R\$	1,225
Giro (%)		5.7%		9.4%		4.6%		4.5%		7.7%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	326,247	R\$	320,286	R\$	431,350	R\$	411,131	R\$	332,121

MERCADO SECUNDÁRIO

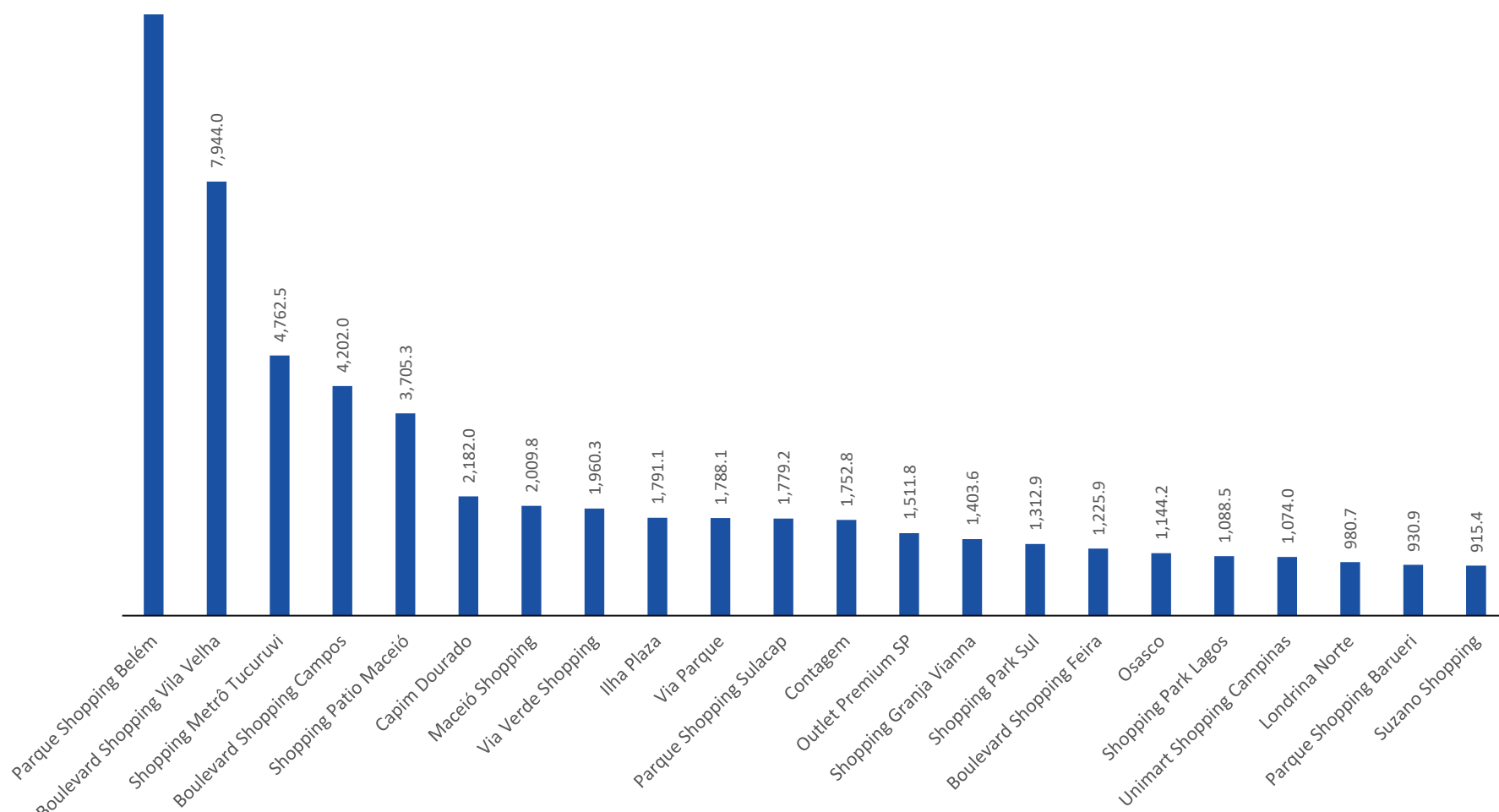


NÚMERO DE COTISTAS

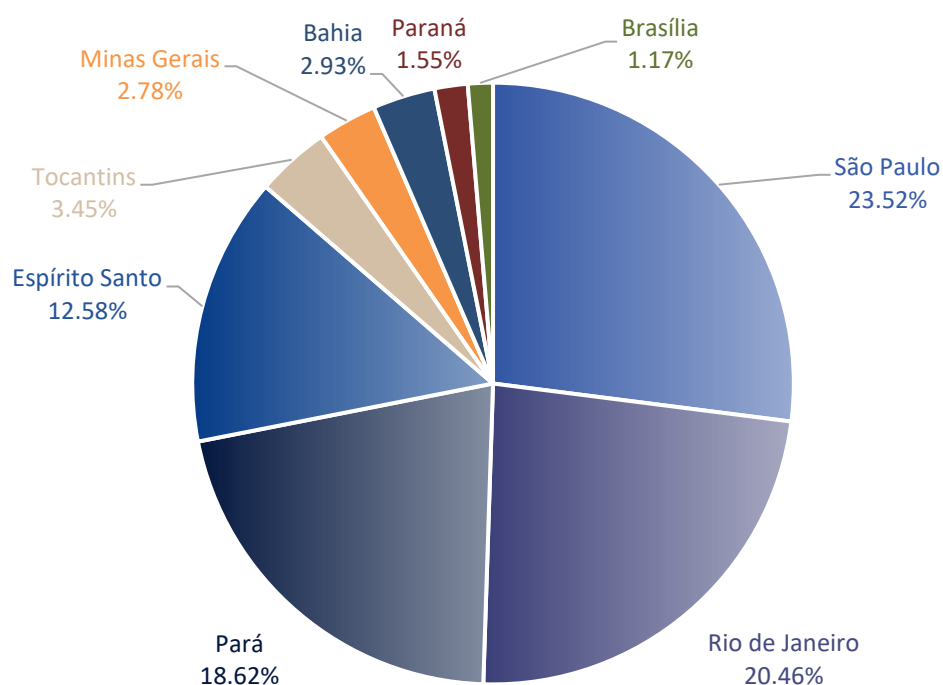


ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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).



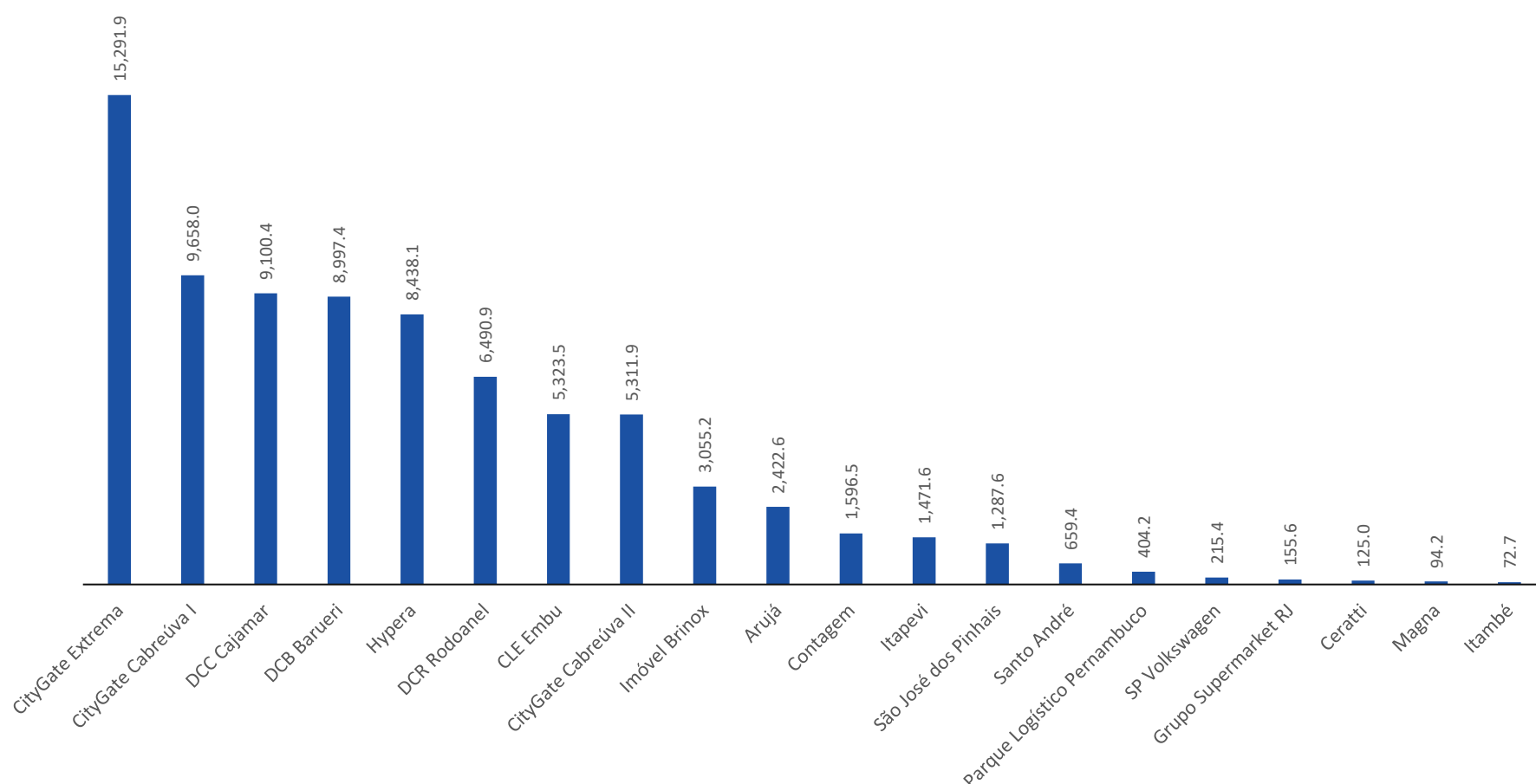
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



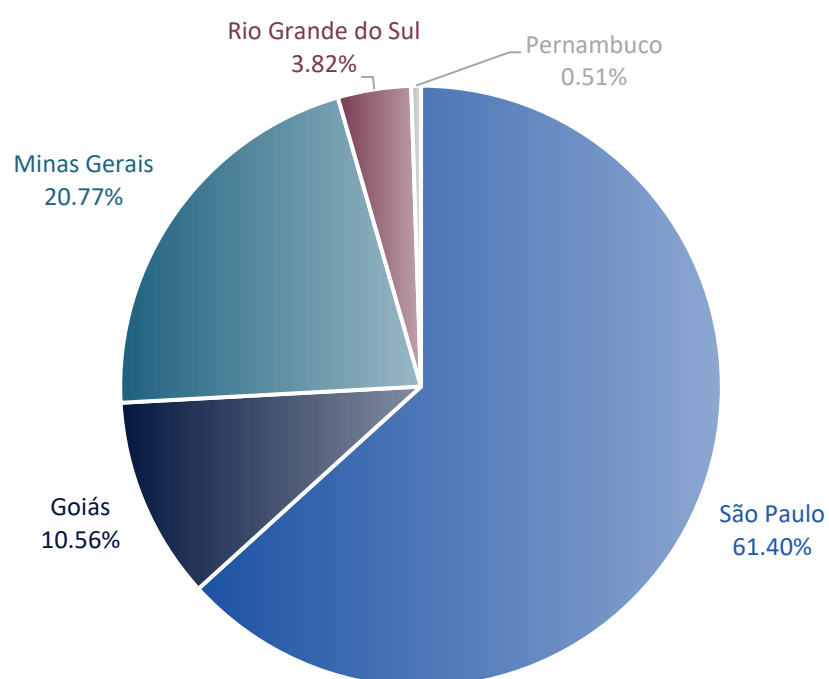
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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).



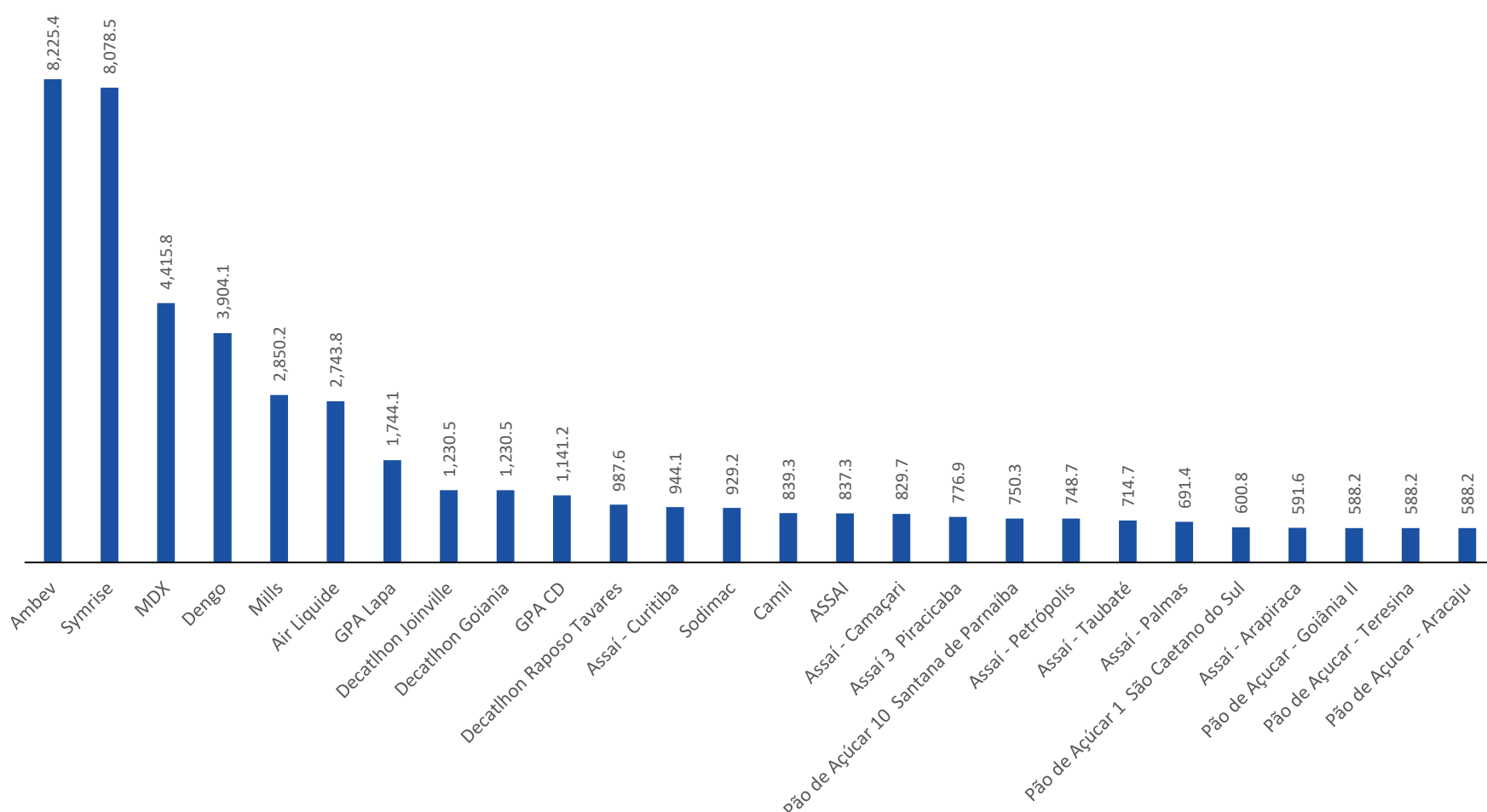
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



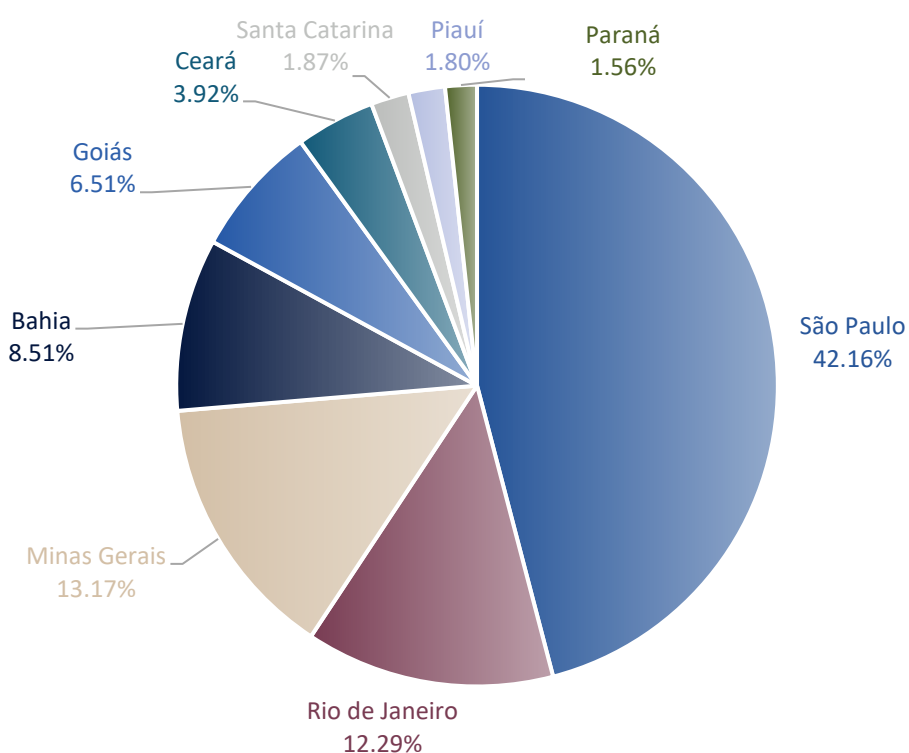
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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).



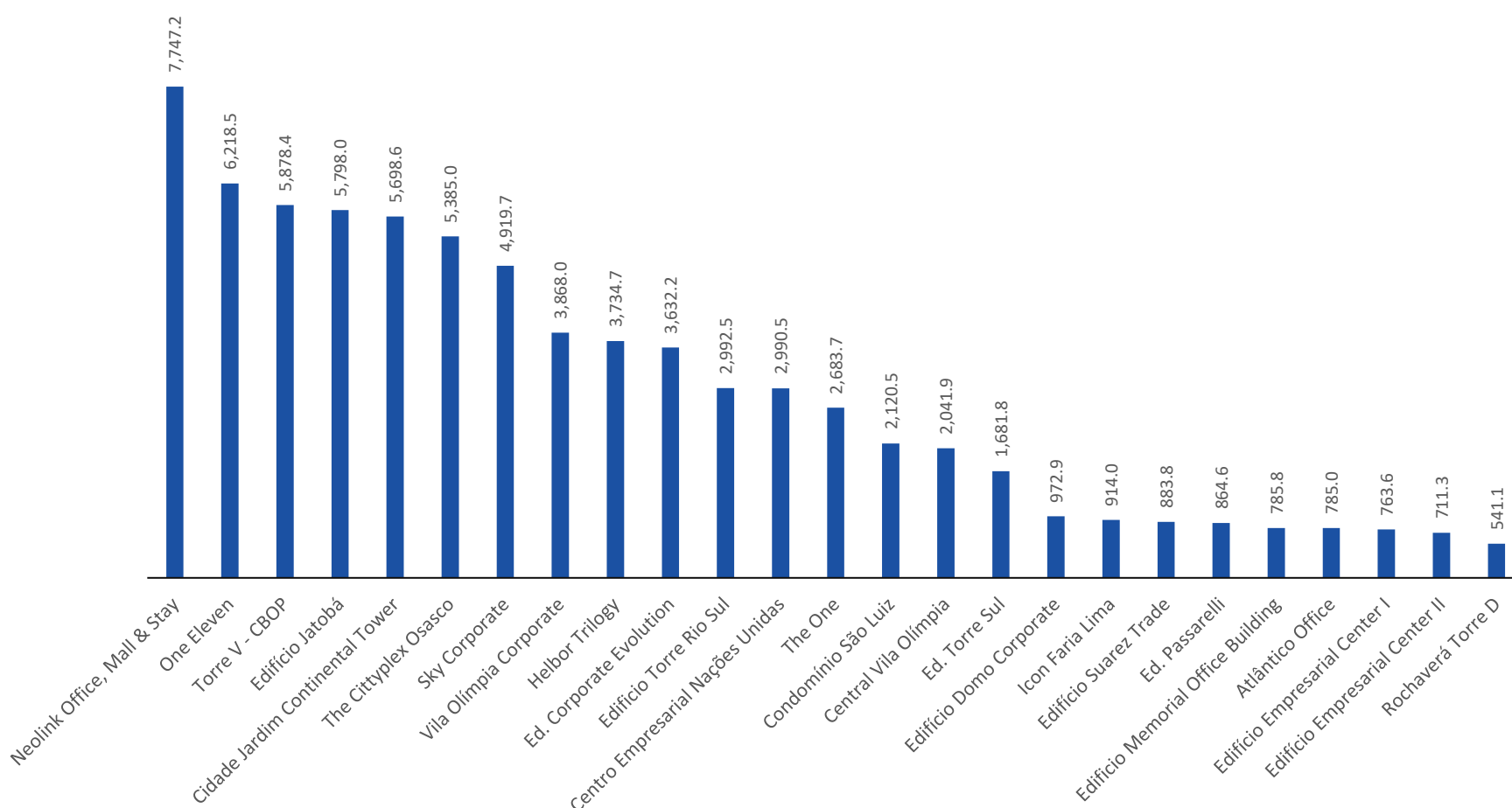
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



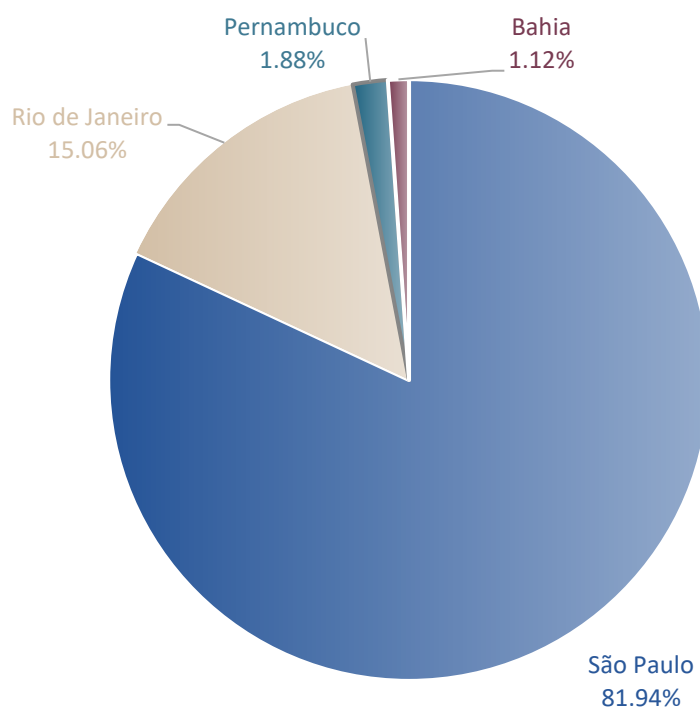
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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
GTLG11	FII GTIS Logístico
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
HOSI11	Housi FII
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
LVBI11	VBI Logística
MALL11	Malls Brasil Plural
MAXR11	Max Retail
MCCI11	Mauá Recebíveis Imobiliários

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

Termos	Descrição
MGCR11	Mogno CRI
MGFF11	Mogno Fundo de Fundos
MGHT11	Mogno Hotéis
MGLG11	Mogno Logístico
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
VIUR11	Vince Renda Urbana
VLOL11	Vila Olímpia Corporate
VOTS11	Votorantim Securities Master
VSEC11	Votorantim Securities
VSHO11	Votorantim Shopping
VVPR11	V2 Properties

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

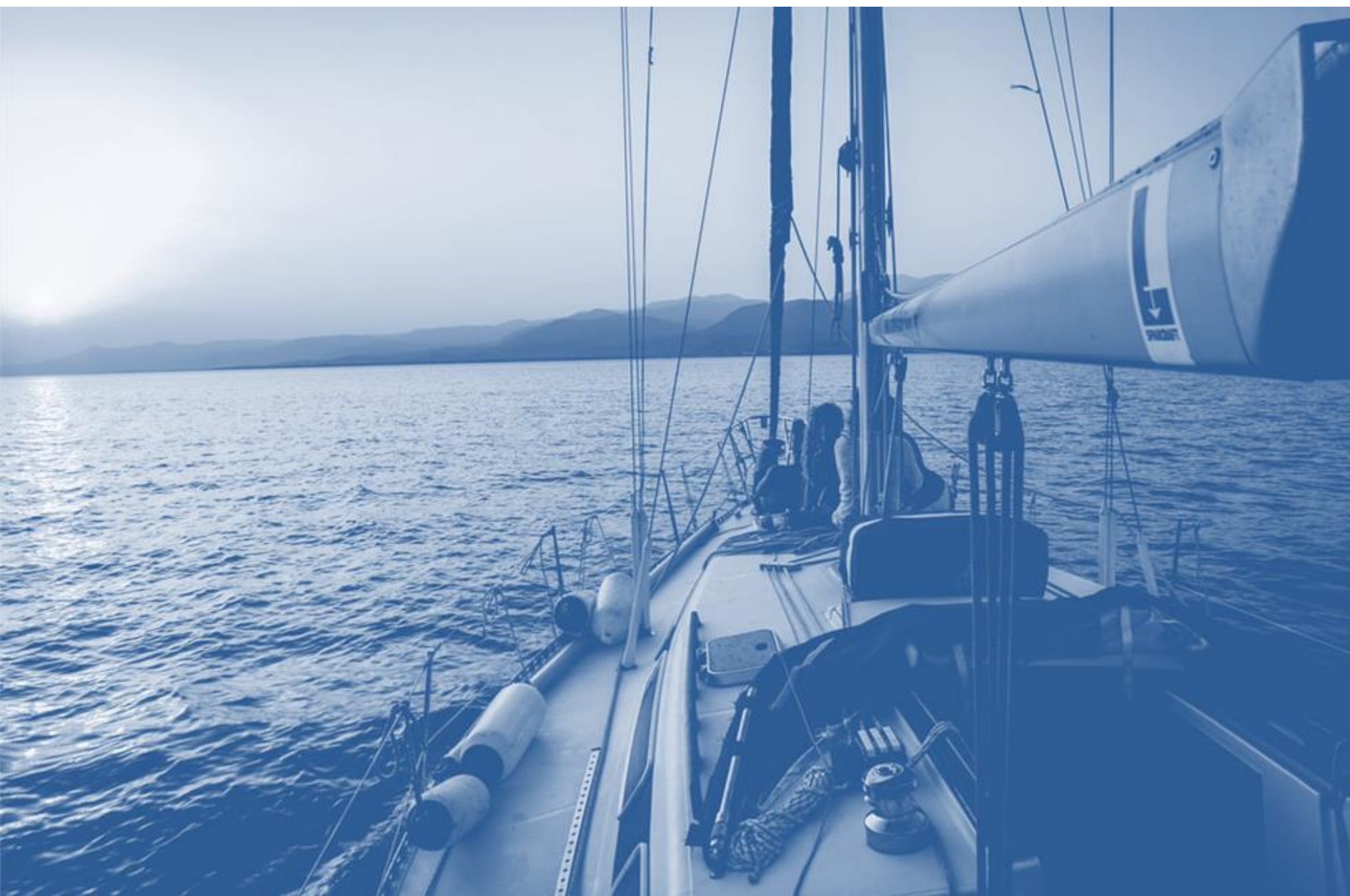
Termos	Descrição
VXXV11	VXXV
XPCI11	XP CI
XPCM11	XP Macaé
XPHT11	XP Hotéis
XPIN11	XP Industrial
XPIZ11	XP Idea!Zarvos
XPLG11	XP Logístico
XPML11	XP Malls
XPPR11	XP Properties
XPSF11	XP Selection
XTED11	TRX Edifícios Corporativos

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 (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 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@capitaniainvestimentos.com.br

