

## **CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 34.081.611/0001-23

Código ISIN nº BRCPFFCTF000

Código de Negociação na B3: CPFF11

### **COMUNICADO AO MERCADO**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.611/0001-23 ("**Fundo**"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do artigo 41 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**"), vem comunicar aos cotistas ("**Cotistas**") e ao mercado em geral o quanto segue.

De acordo com o informe mensal publicado na B3 em 15 de julho de 2022, ao final do mês de junho de 2022 o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 421,44 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 376, 25 milhões, um desconto de 10,7% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Diante deste cenário, a **CAPITÂNIA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.274.010/0001-76 ("**Gestor**") informa aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que iniciou estudos para a realização de uma eventual reorganização societária do Fundo, com vistas a se destravar aos Cotistas o valor intrínseco dos ativos que compõem a carteira do Fundo e que possa, na visão do Gestor, gerar valor para os investidores.

A estrutura proposta para a reorganização ainda está sob análise e discussões, sendo que referida reorganização dependerá da aprovação dos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral Extraordinária a ser oportunamente convocada, sendo que o Gestor avaliará detalhadamente as condições a elas aplicáveis e seus efeitos, anteriormente à submissão a deliberação.

**Recomenda-se fortemente aos Cotistas do Fundo que acessem o material de apoio preparado pelo time de gestão do Fundo a respeito da reorganização de que se pretende implementar, disponível no seguinte link: [https://capitaniainvestimentos.com.br/wp-content/uploads/Potencial Reestruturacao CPFF11.pdf](https://capitaniainvestimentos.com.br/wp-content/uploads/Potencial_Reestruturacao_CPFF11.pdf)**

Qualquer eventual nova decisão, negociação ou transação relacionada à reorganização do Fundo serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM

(<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>) e do Fundo (<https://capitaniainvestimentos.com.br/cpff11/>).

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo de reorganização, nos termos da regulamentação aplicável. Informações adicionais poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores do Fundo, conforme informações de contato abaixo:

[invest@capitaniainvestimentos.com.br](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

+55 11 2853-8888

São Paulo, 29 de julho de 2022.

**CAPITÂNIA S.A.**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**



# ESTUDO PARA POTENCIAL REESTRUTURAÇÃO DO CAPITÂNIA REIT FOF (CPFF11)

EXCELÊNCIA NA GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA

---

# CAPITÂNIA



**R\$ 24,8 bilhões**  
sob gestão em 30/06/2022



**19** Anos de história



**43** Fundos de Investimento



**+80** Distribuidores Ativos



**+ de 270,000** Investidores



**MQ2** Rating de Qualidade  
emitido pela Moody's



**37** Colaboradores,  
sendo **29** na Gestora



**17%** Investidores Institucionais  
**83%** Distribuidores Diversos

# EQUIPE

29 profissionais com  
9 anos de casa em média  
e baixíssimo *turn over*.

Os Membros dos Comitês de Crédito e Imobiliário  
trabalham juntos há 16 anos em média.

## COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero\*

## GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Arturo Profili\*

Christopher Smith, CFA

Andreia Golbspan

Monik Dourado

Leonardo Salles

Rogério Lino, CFA

Carlos Fernandes

## GESTÃO DE IMOBILIÁRIO

Caio Conca\*

Fábio Góes

Gustavo Moura

Pedro Lobo

Alexandre Alfer

Adriano Ribeiro

Vitor Pacheco

## RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Carlos Simonetti\*

Flavia Krauspenhar\*

Camila Lupino

Lucieli Andrade

Diego Siqueira

## RISCO & COMPLIANCE

César Lauro da Costa\*

Rafael Piccinini

Arthur Castro

Jorge Machado

Agnelo Santos

Diogo Luschini

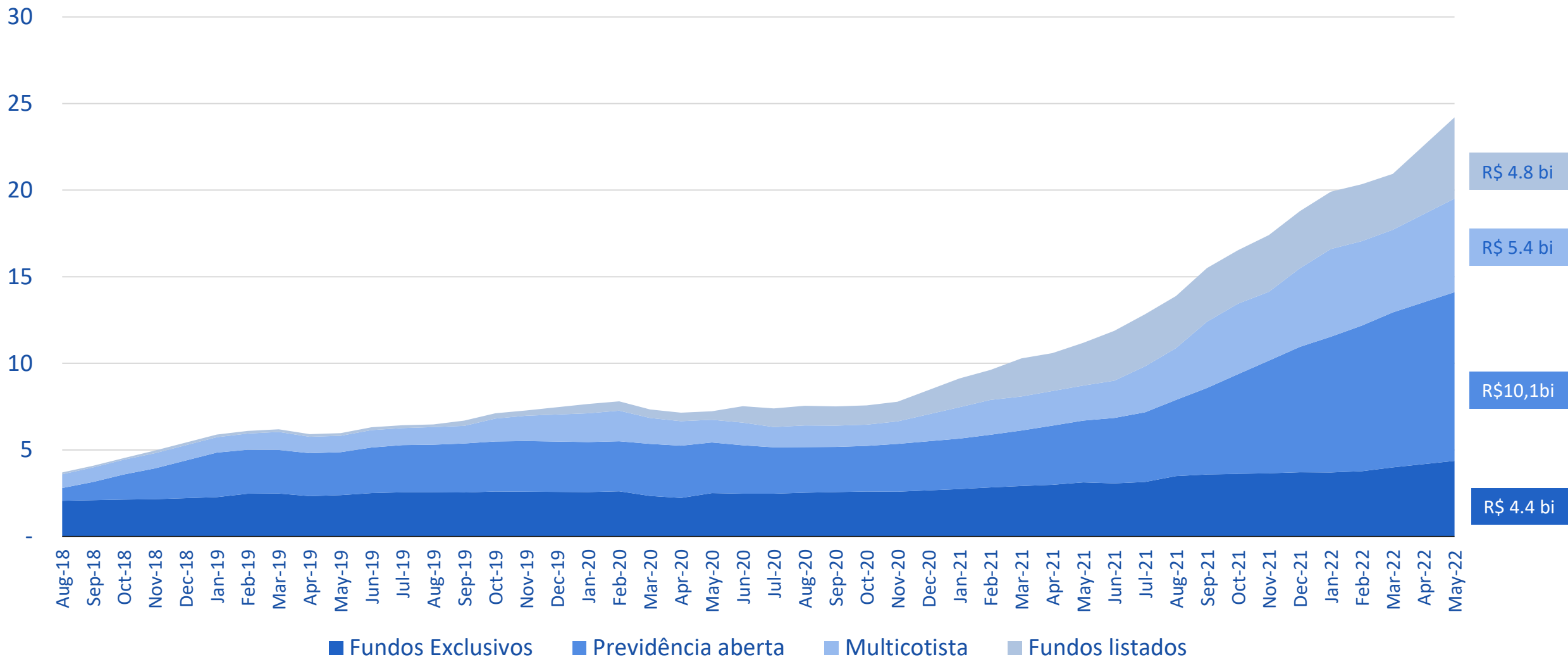
## ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

4 profissionais

(\*) membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário

# PATRIMÔNIO SOB GESTÃO

(R\$ Bilhões)



Fonte: Capitânia e Quantum Axis, data base Maio/2022.

# Sumário Executivo

<p><b>CAPITÂNIA INVESTIMENTOS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mais de <b>R\$ 24 bilhões sob gestão</b> – acesso a <b>deals exclusivos</b>;</li> <li>• <b>Time de gestão experiente</b> com os principais sócios trabalhando juntos há mais de 20 anos;</li> <li>• Mais de <b>R\$ 16 bilhões desembolsados</b> no segmento imobiliário (incluindo <i>equity</i> e dívida);</li> <li>• Performance <b>consistentemente acima dos benchmarks</b>;</li> <li>• Diversas posições majoritárias em FIIs listados e <b>cases de ativismo de sucesso</b>.</li> </ul>
<p><b>CAPITANIA REIT FOF</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fundo teve seu início em dezembro de 2019, com uma captação <b>de R\$ 240 MM</b>;</li> <li>• Desde o início o fundo distribuiu um total de <b>R\$ 18,07 / cota</b> (para cotistas desde a 1ª emissão) e acumula um <b>alfa sobre o IFIX de 17,86% (*)</b>;</li> <li>• Atualmente o Fundo negocia com um <b>desconto de aproximadamente 10,7% sobre a cota patrimonial (*)</b>.</li> </ul>
<p><b>MOTIVAÇÃO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• O Fundo CPFF11 negocia com <b>desconto para seu valor patrimonial</b>, o que para um Fundo de Fundos representa um desconto sobre outro FII com cotação em Bolsa;</li> <li>• Objetivo de <b>destravar valor para os Cotistas do CPFF</b>, além de propor um <b>maior alinhamento com relação aos objetivos e perfil de diferentes investidores</b>.</li> </ul>
<p><b>PROPOSTA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CPFF:</b> Continua sendo negociado normalmente em ambiente de Bolsa, com rendimentos mensais recorrentes;</li> <li>• <b>FIM:</b> Criação de um novo veículo (Fundo de Investimento Multimercado) restrito a investidores Profissionais;</li> <li>• <b>CPFF 2:</b> FII, sem negociação no secundário, com prazo de um ano para liquidação.</li> </ul>

# Capitânia Reit FoF (CPFF11)

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 69.04**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 77.33**

Valor de Mercado <sup>1</sup>:  
**R\$ 376,252,673**

Patrimônio Líquido <sup>1</sup>:  
**R\$ 421,443,354**

Último rendimento (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**0.60**

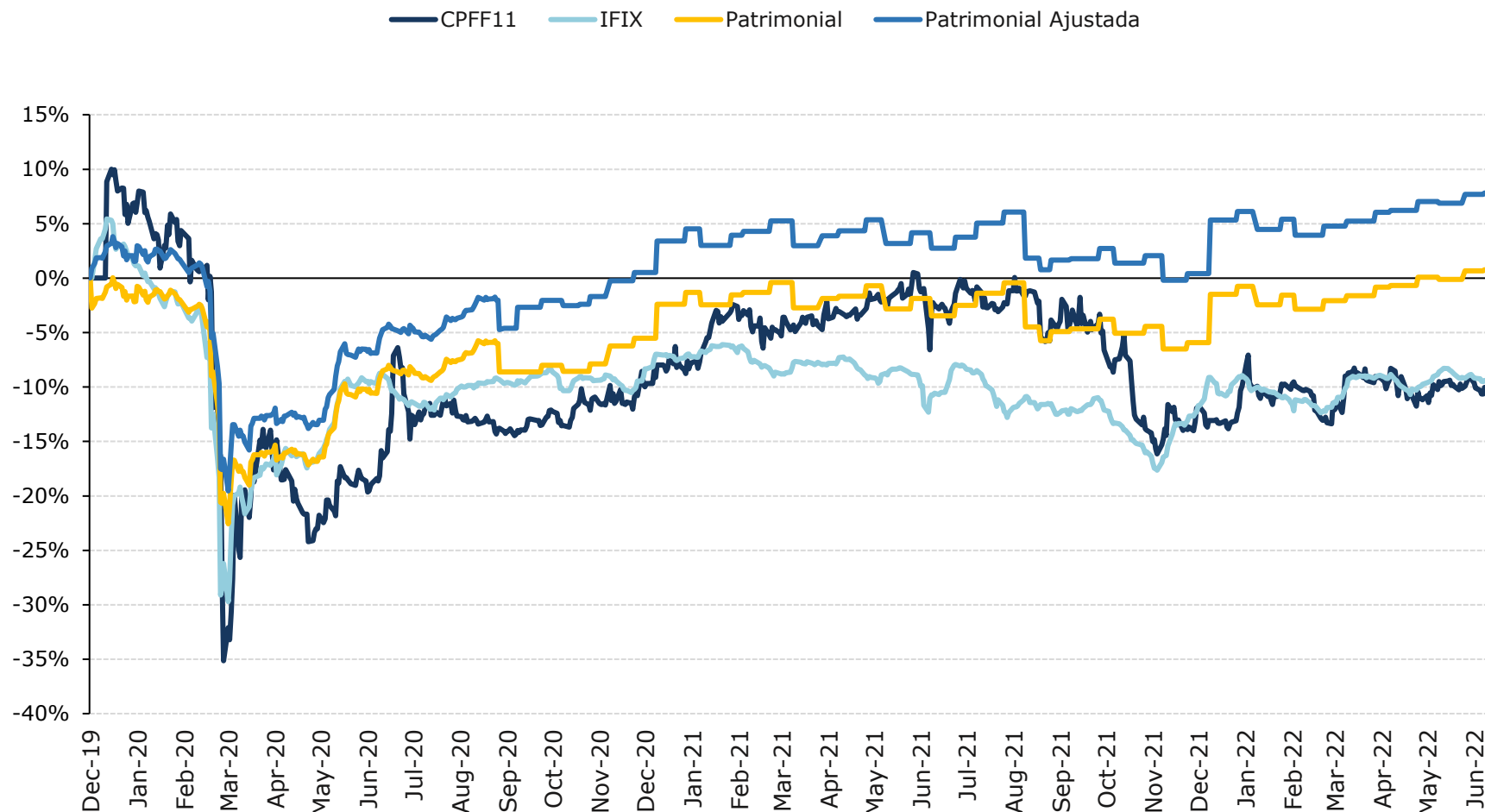
Dividend Yield <sup>1</sup>:  
**10.43%<sup>1</sup>**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**10.98%**

Volume negociado (mês)<sup>1</sup>:  
**R\$ 22,139,018**

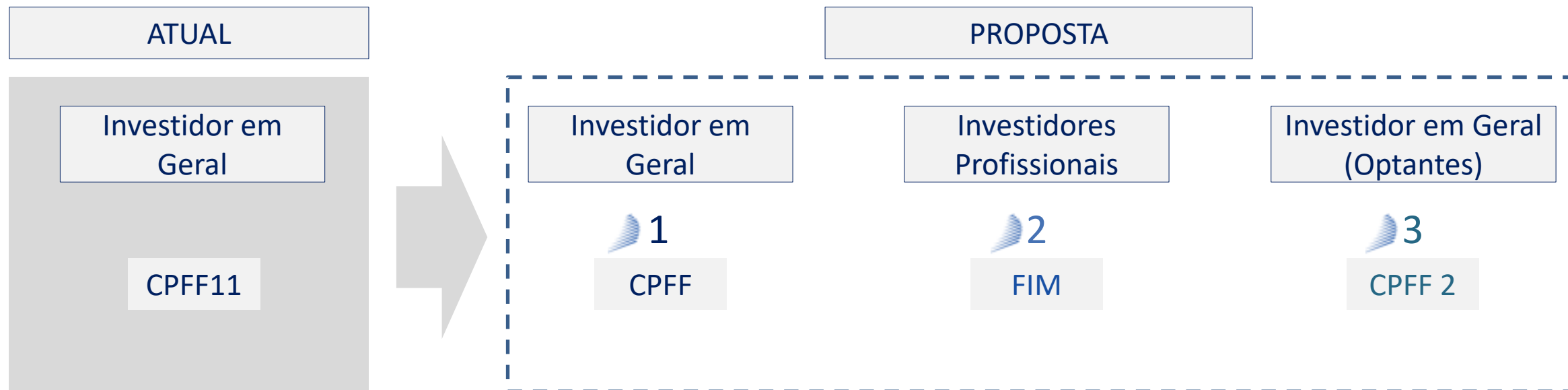
Média diária do volume (mês)<sup>1</sup>:  
**R\$ 1,054,239**

Quantidade de cotistas <sup>1</sup>:  
**15,824**



RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. b) A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. c) FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

## Estrutura Proposta



- A depender de aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, o CPFF seria cindido em 3 diferentes veículos de Investimentos: 1) o próprio **CPFF**, que permaneceria listado e disponível para investidores em geral; 2) um **FIM** aberto restrito a Investidores Profissionais; e 3) um novo veículo de investimentos que será um FII (**CPFF 2**), sem negociação no mercado secundário, e que deverá ser liquidado em até um ano, podendo haver amortizações parciais antes.
- Dessa maneira, os atuais cotistas do CPFF poderiam optar por qualquer das três alternativas propostas: 1) Permanecer no CPFF; 2) migrar para o FIM (exclusivo a investidores profissionais) ou 3) migrar para o CPFF 2 cujo fundo terá prazo determinado.
- A intenção é que após realização da AGE, cada cotista fique no fundo que mais se enquadre em seu perfil, seja com foco em renda, ganho de capital ou que receba seus recursos em até um ano no valor patrimonial.

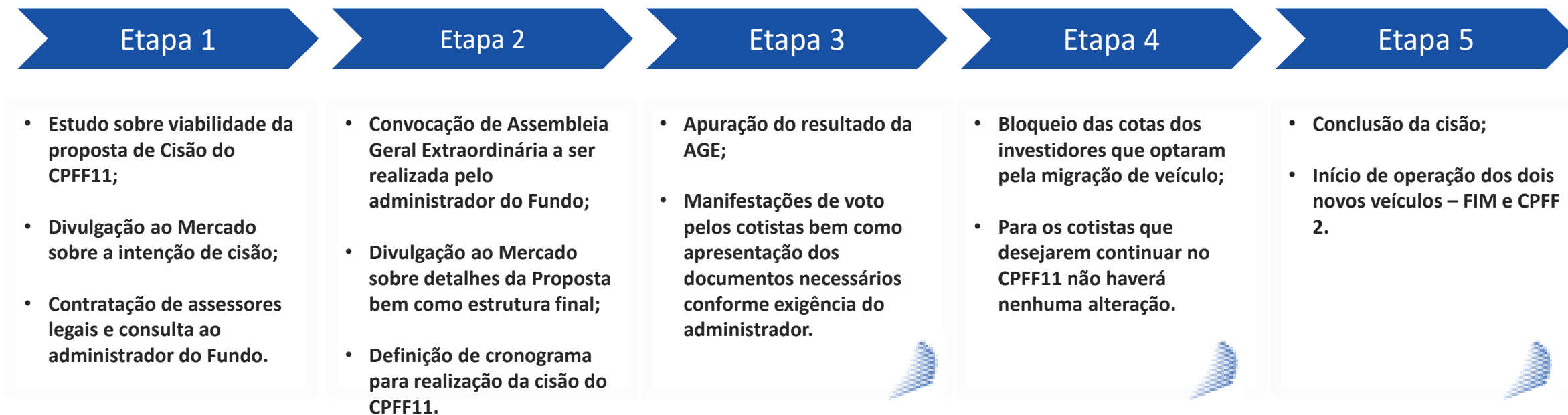
## Racional da Proposta

<p><b>BASE DE COTISTAS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Em 30/06/2022 o CPFF11 possuía 15.687 mil cotistas;</li> <li>Os investidores pessoa física representavam nesta data 99,1% do número total de cotistas, porém que detinham apenas 62% do total de cotas, sendo os 38% restantes investidores institucionais e PJs</li> </ul>
<p><b>FOCO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Com a cisão do CPFF11 em três veículos distintos será possível atender objetivos de diferentes investidores, seja através do ganho de Capital no FIM ou a liquidação em prazo determinado do CPFF 2. Por outro lado o CPFF11 continuará a oferecer liquidez em bolsa e rendimentos mensais isentos de IR (para investidores que atendam os requisitos legais). O cotista que não se manifestar na Consulta Formal manterá suas cotas no CPFF11.</li> </ul>
<p><b>LIQUIDEZ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Na visão da Capitânia, ainda que os investidores optem pela migração para os novos veículos (FIM e CPFF 2), entendemos que a liquidez do CPFF11 não deverá ser fortemente impactada, uma vez que a base de cotistas institucionais ativos em giro de carteira é pequena.</li> <li>Serão estudadas maneiras de incrementar a liquidez caso haja necessidade, como por exemplo o desdobramento de cotas.</li> </ul>
<p><b>PERFIL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Com a proposta de cisão do CPFF11 em três veículos, espera-se que seja possível atender aos diferentes perfis de investimento e tipos de investidor, sejam eles focados em renda ou ganho de capital e investidores pessoa física ou institucionais.</li> </ul>

## Comparativo: Estrutura Atual X Proposta

	FII (ICVM 472)	FIM (ICVM 555)
<b>Público Alvo:</b>	Público em Geral	Investidor Profissional
<b>Distribuição de Rendimentos:</b>	Mensal	Reinvestimento dos Rendimentos
<b>Tributação Rendimentos:</b>	Isento	Não há distribuição
<b>Tributação Ganho de Capital:</b>	20% sobre o ganho de Capital	Incidência de come-cotas sobre o retorno total
<b>Liquidez:</b>	D + 2 em bolsa	Prazo de Resgate do Fundo
<b>Prazo do Fundo:</b>	Indeterminado	Indeterminado
<b>Investimentos:</b>	Foco em geração de renda	Maior flexibilidade para Gestão, possibilitando o foco em ganho de capital através de operações com menor liquidez
<b>Cota de “Saída”:</b>	Cota a Mercado em Bolsa	Cota Patrimonial na Data de Cotização

# Etapas para Proposta de Cisão



Sujeito à aprovação em Assembléia Geral Extraordinária (AGE).



# DISCLAIMER



As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. "A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos." Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. Há fundos que utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento ou que aplicam em fundo de investimento que utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo.

Não há garantia de que os fundos multimercados e renda fixa terão o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

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. O BTG 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.



EXCELÊNCIA EM CRÉDITO  
PRIVADO, IMOBILIÁRIO E  
INFRAESTRUTURA

---

[www.capitaniainvestimentos.com.br](http://www.capitaniainvestimentos.com.br)

[invest@capitaniainvestimentos.com.br](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

+55 11 2853-8888