



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

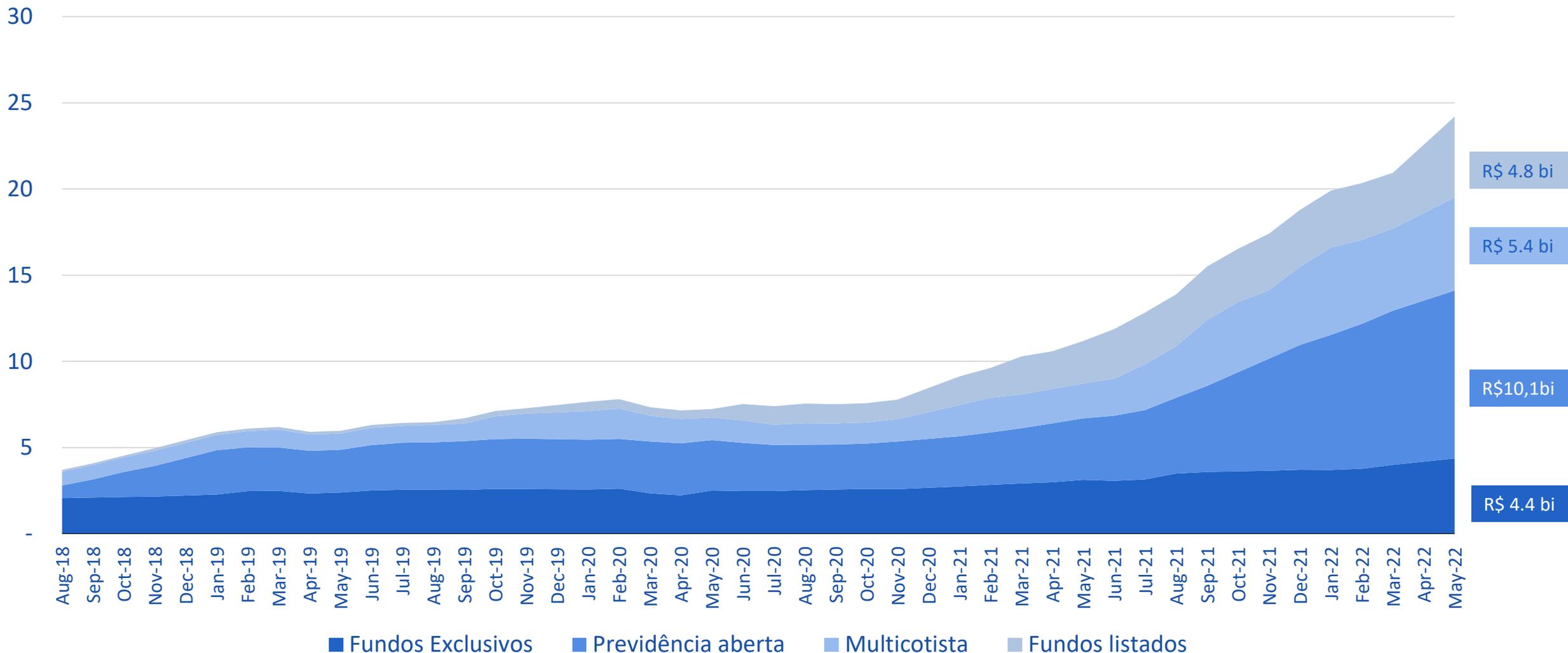
ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

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

Capitânia Reit FoF (CPFF11)

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 69.04

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 77.33

Valor de Mercado ¹:
R\$ 376,252,673

Patrimônio Líquido ¹:
R\$ 421,443,354

Último rendimento (R\$/Cota)¹:
0.60

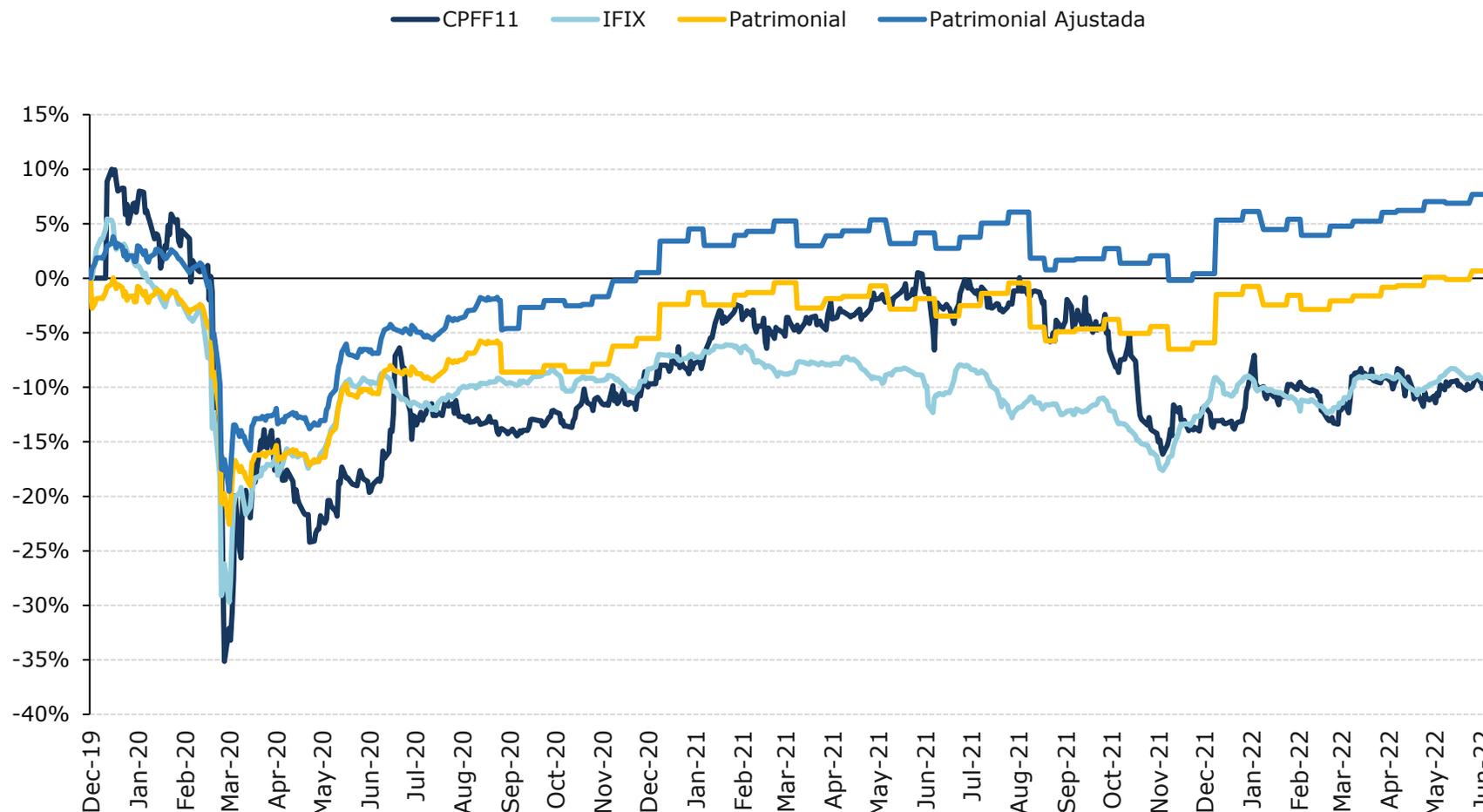
Dividend Yield ¹:
10.43%¹

Dividend Yield (12 meses)¹:
10.98%

Volume negociado (mês)¹:
R\$ 22,139,018

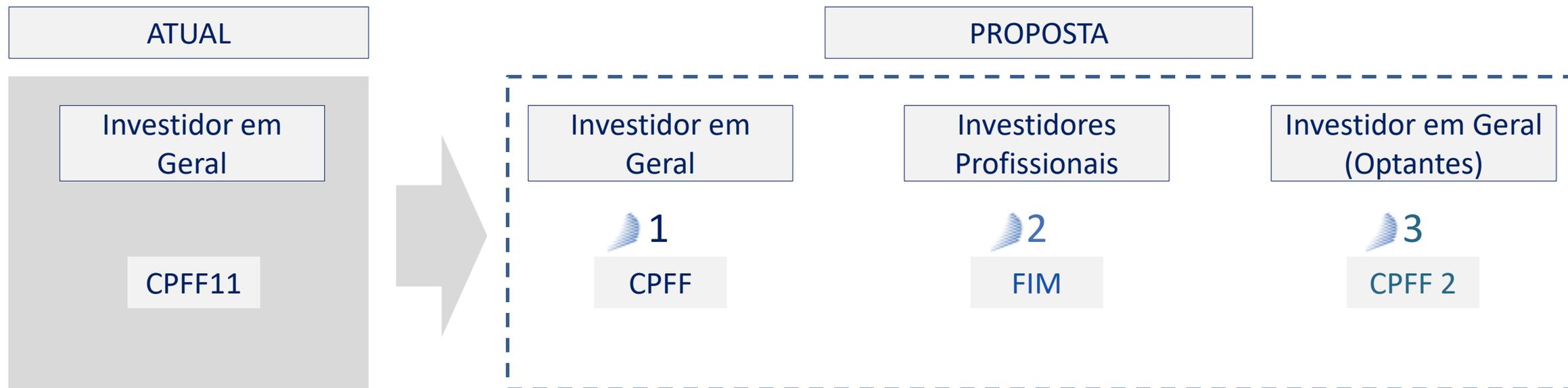
Média diária do volume (mês)¹:
R\$ 1,054,239

Quantidade de cotistas ¹:
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.

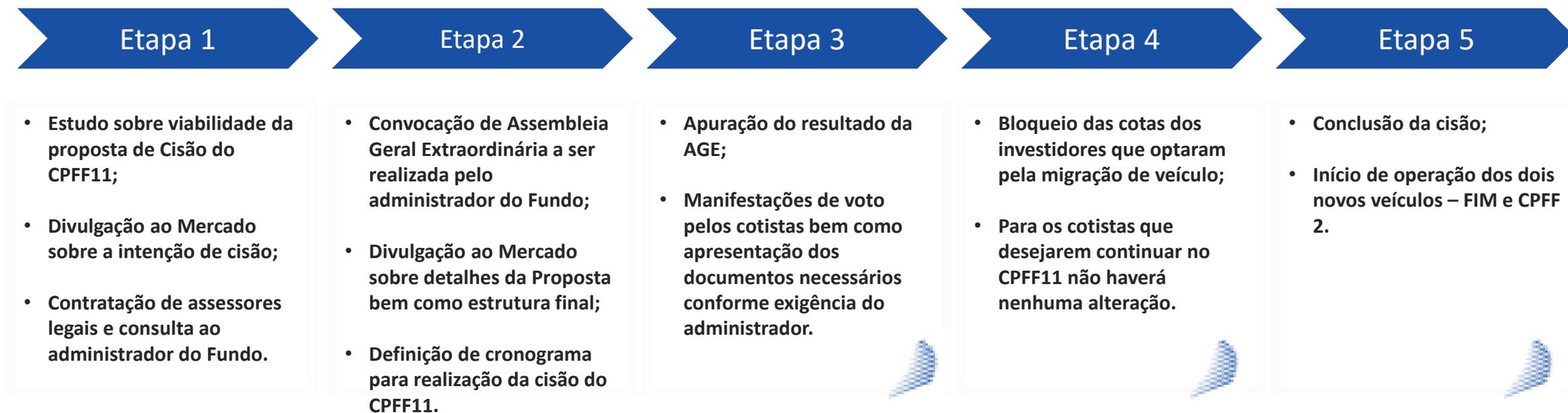
Racional da Proposta

<p>BASE DE COTISTAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Em 30/06/2022 o CPFF11 possuía 15.687 mil cotistas; 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
<p>FOCO</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>LIQUIDEZ</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. Serão estudadas maneiras de incrementar a liquidez caso haja necessidade, como por exemplo o desdobramento de cotas.
<p>PERFIL</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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.

Comparativo: Estrutura Atual X Proposta

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

invest@capitaniainvestimentos.com.br

+55 11 2853-8888