



**Objetivo:**

Buscar retorno superior à variação do IFIX

Início do Fundo:  
05/12/2018

Prazo de Duração:  
Indeterminado

Público Alvo:  
Investidores Qualificados

Administrador:  
BNY Mellon Serviços Financeiros  
DTVM S.A.

Gestor:  
Capitânia S/A

Classificação Anbima:  
Multimercado Estratégia Específica

Taxa de Administração e Gestão:  
1.0% a.a. do Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:  
15% do que exceder o IFIX

Patrimônio Líquido<sup>1</sup>:  
R\$ 149,809,011

<sup>1</sup> Fechamento do mês

## Relatório Mensal de Outubro de 2021

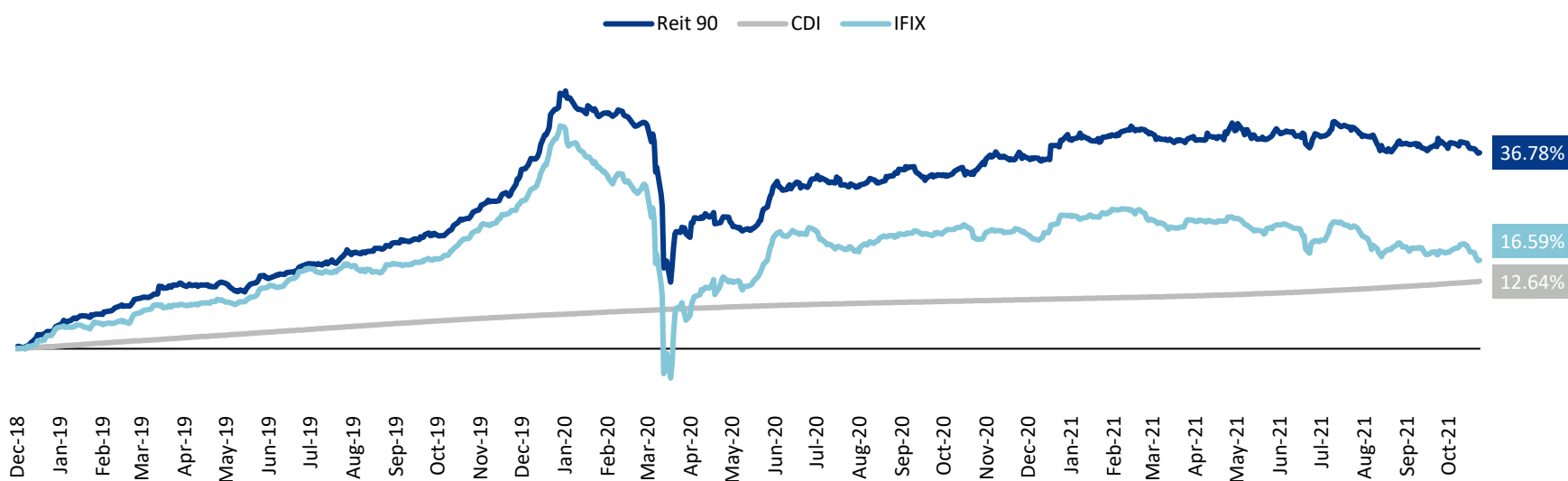
### COMENTÁRIO DA GESTÃO

O Capitânia Reit 90 é um Multimercado estratégia específica que investe exclusivamente em cotas de Fundos Imobiliários listados em bolsa. O objetivo do fundo é entregar ao cotista retorno superior ao IFIX + 2 a.a.. A rentabilidade do fundo em outubro foi equivalente a -1.24% contra -1.47% do IFIX. Desde o seu início em 05/12/2018 o fundo rendeu +36.78% contra +16.59% do IFIX.

O fundo teve uma performance acima do índice no mês de outubro, influenciado principalmente pelo segmento de lajes corporativas. No mês, o IFIX foi impactado negativamente pelos fundos de agências, enquanto os fundos de CRI continuaram apresentando bons resultados devido ao patamar relativamente elevado dos indexadores inflacionários. Além disso, o segmento residencial apresentou uma leve surpresa positiva para o índice no mês. Atualmente, acreditamos que as maiores oportunidades estão nos setores das lajes corporativas e dos shoppings centers, pois ambos estão apresentando melhoras operacionais significativas que ainda não foram refletidas nas cotações de mercado. Diversos fundos desses segmentos estão negociando a patamares inferiores aos custos de reposição, indicador que teoricamente serve como suporte para os preços no secundário. Além disso, o INCC (Índice Nacional do Custo de Construção) está com uma variação de +14,94% nos últimos meses, fator que deveria impactar positivamente nas cotações dos fundos de tijolo. Mesmo os fundos de imóveis logísticos, que chegaram a negociar com 30% de ágio sobre o valor patrimonial já estão negociando com mais de 10% de desconto, na média, num momento em que a vacância está na mínima histórica e temos a perspectiva de repasse inflacionário nos contratos.

Mesmo com as incertezas do mercado refletidas na abertura da curva de juros no mês, continuamos vendo ótimas oportunidades no mercado de FIIs. Em outubro de 2021, o dividend yield do IFIX atingiu um patamar próximo a 10,14%, o que representa um *spread* contra o cupom da NTN-B 2035 acima de 4,65%, nível significativamente superior a média histórica. Essa discrepância apresenta um bom ponto de compra para os investidores, que terão uma margem de segurança relevante contra o indicador do juro real. Tal oportunidade fica clara quando calculamos o preço dos ativos imobiliários dentro dos principais FIIs, que estão negociando a patamares muito atrativos.

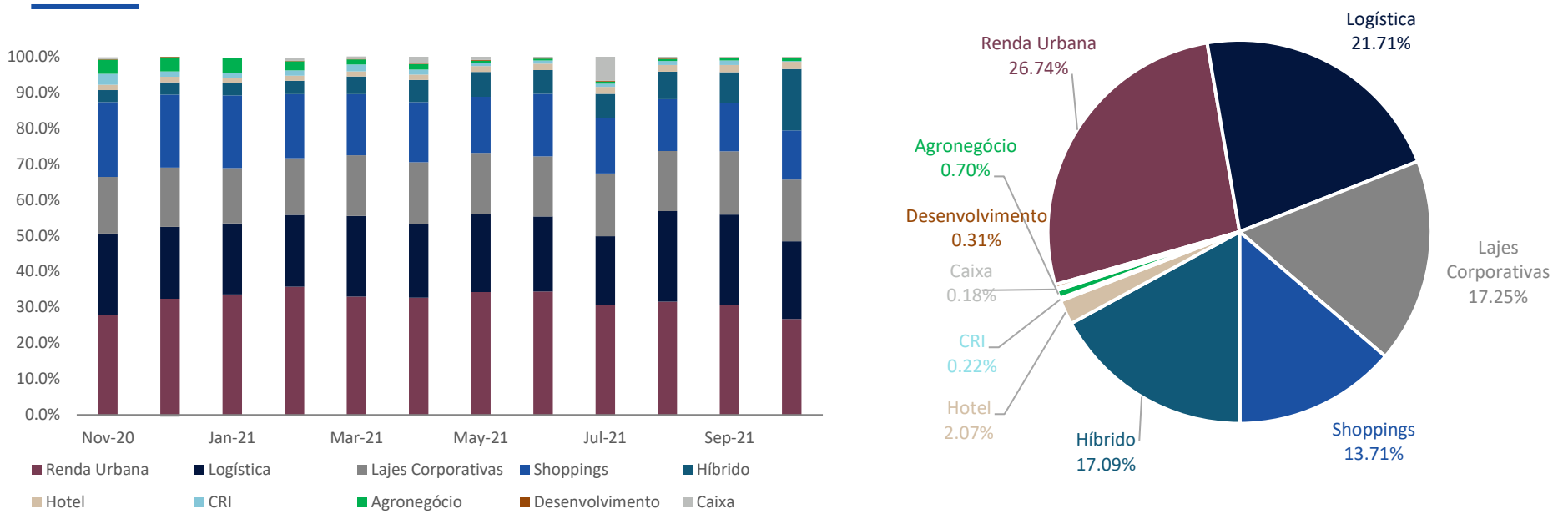
### RENTABILIDADE ACUMULADA<sup>1</sup>



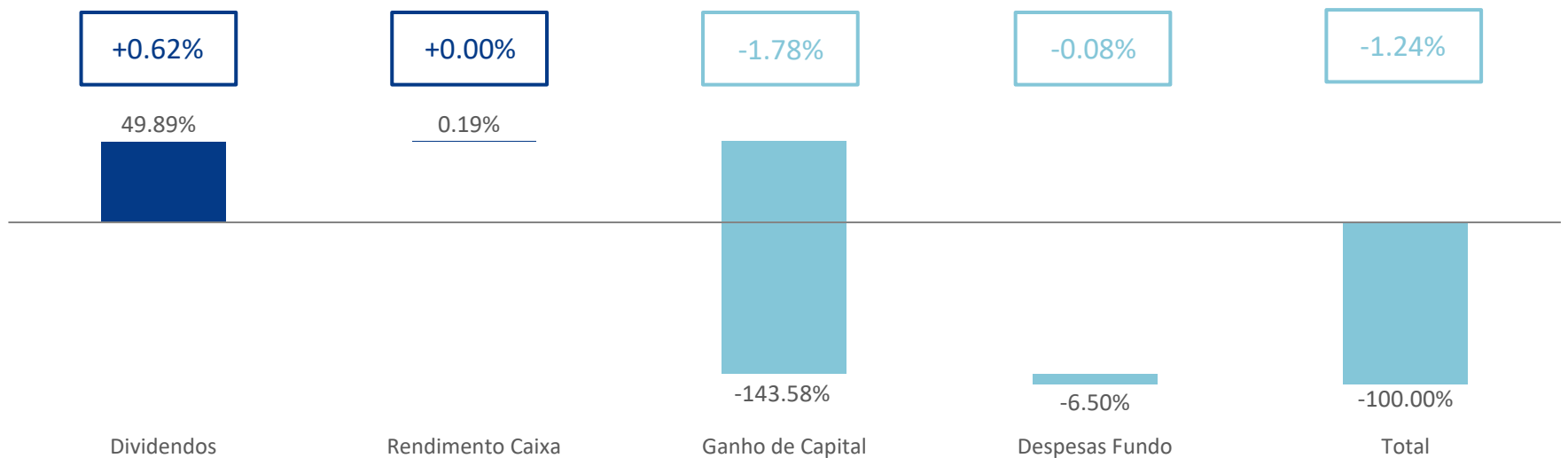
Informações Gerais	May-21	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	LTM	Acumulado
PL do Fundo	232,610,285	203,241,067	190,404,191	178,210,702	160,317,667	149,809,011	-	149,809,011
% Fundo no Período	-0.70%	-0.29%	1.54%	-1.93%	-0.17%	-1.24%	-0.07%	36.78%
% IFIX no Período	-1.56%	-2.19%	2.51%	-2.63%	-1.24%	-1.47%	-4.73%	16.59%
% CDI no Período	0.27%	0.30%	0.36%	0.42%	0.44%	0.48%	3.17%	12.64%

<sup>1</sup> Acumulado desde 05/12/2018

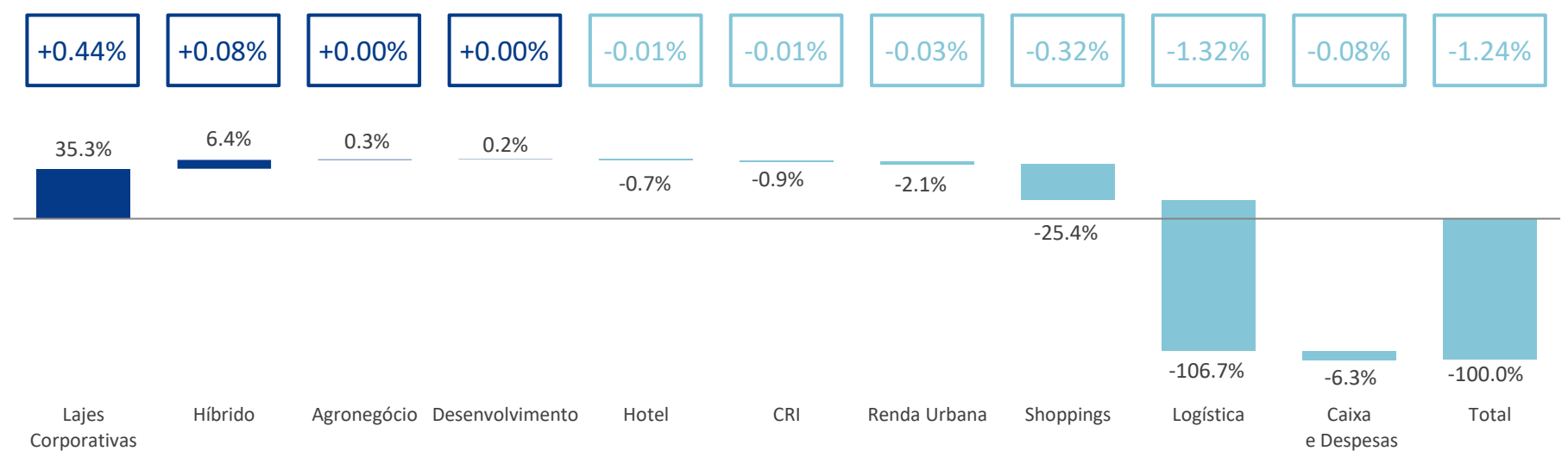
### ALOCAÇÃO POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL



### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL

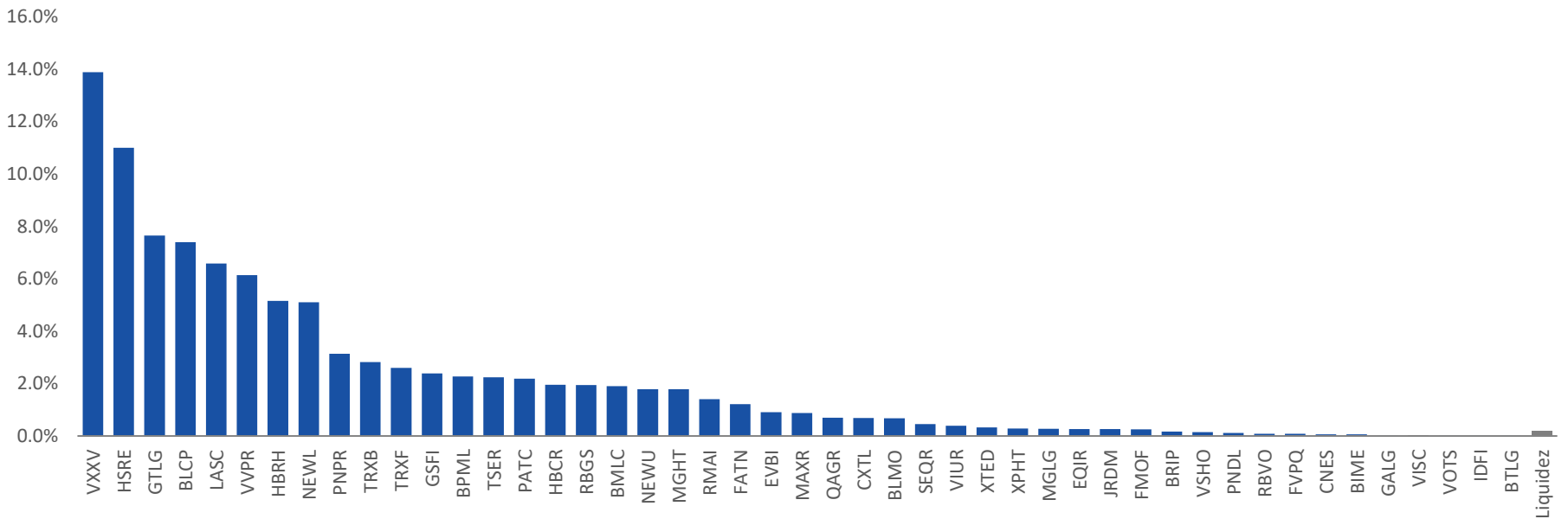


### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO



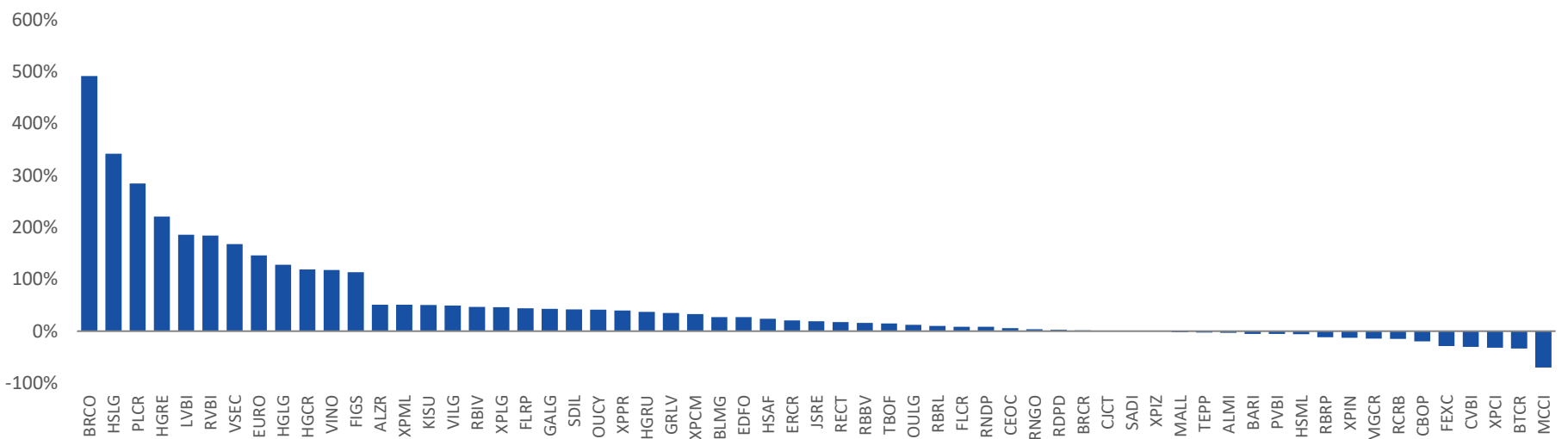
	Lajes Corporativas	Híbrido	Agronegócio	Desenvolvimento	Hotel	CRI	Renda Urbana	Shoppings	Logística	Caixa e Despesas	Total
% da Carteira	17.4%	12.8%	0.7%	0.3%	2.0%	0.7%	28.7%	13.6%	23.5%	0.2%	100.0%
Performance Ponderada	2.5%	0.6%	0.6%	0.6%	-0.4%	-1.5%	-0.1%	-2.3%	-5.6%	-	-1.24%
Atribuição da Performance	0.44%	0.08%	0.00%	0.00%	-0.01%	-0.01%	-0.03%	-0.32%	-1.32%	-0.08%	-1.24%

### COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

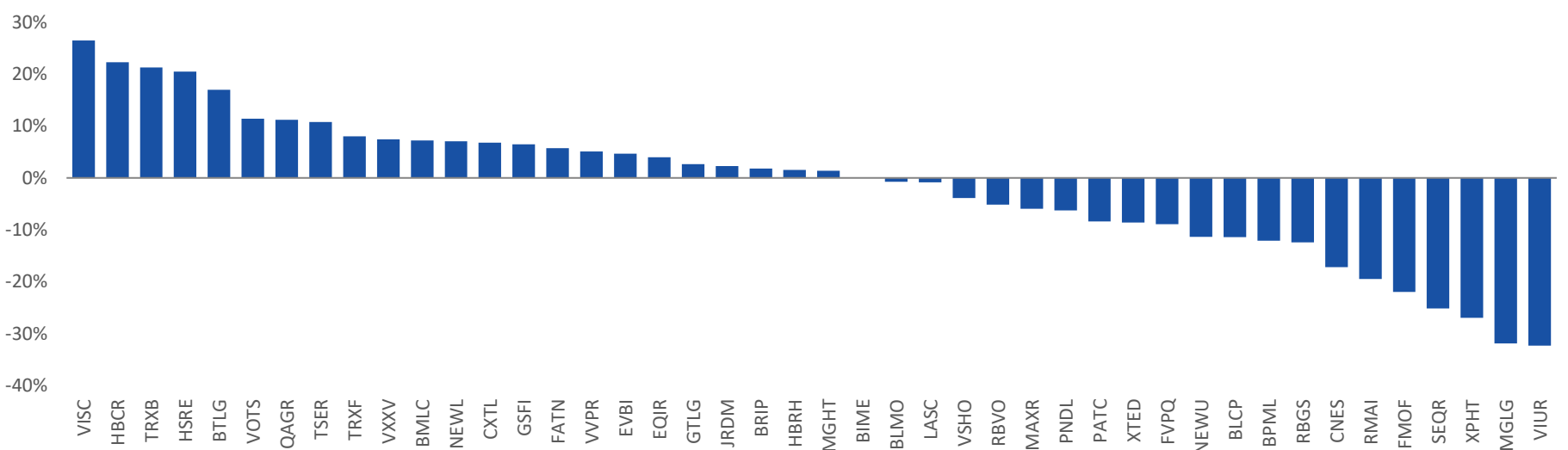


### RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA

#### POSIÇÕES ENCERRADAS

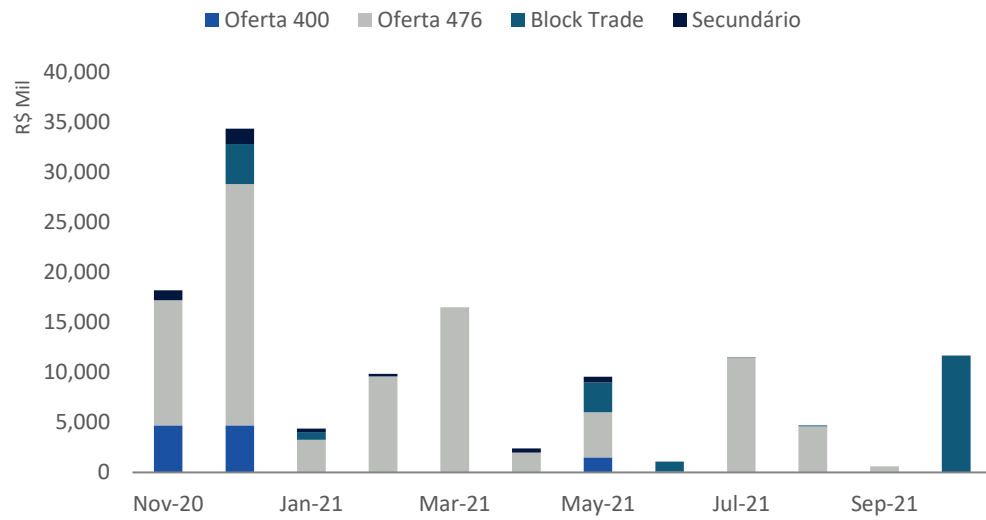


#### POSIÇÕES ABERTAS<sup>1</sup>

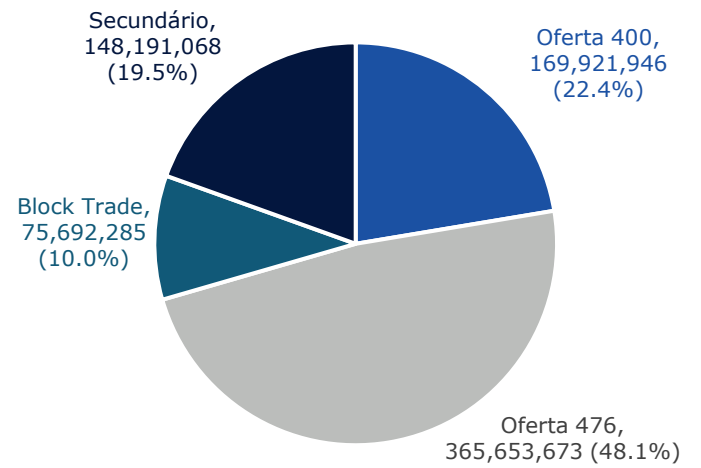


<sup>1</sup> Não foram considerados os FIIs em períodos de lock-up de ofertas primárias

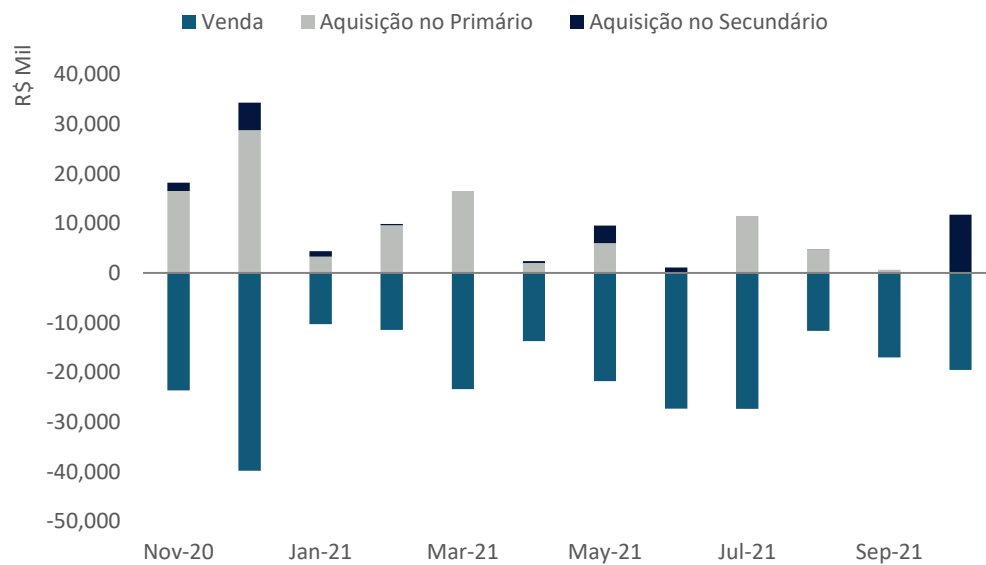
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



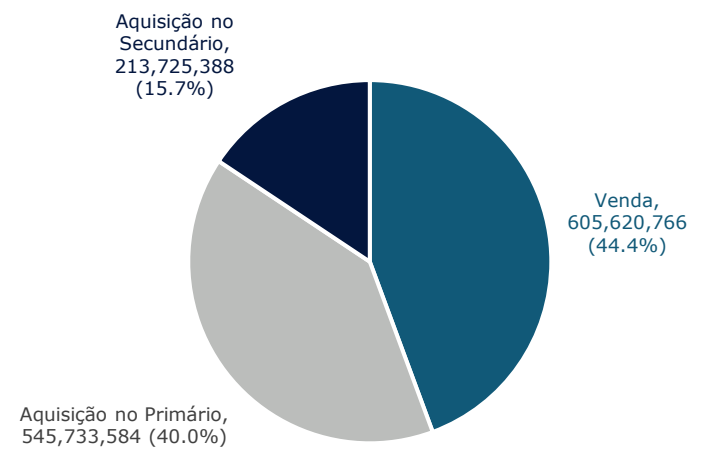
### ACUMULADO



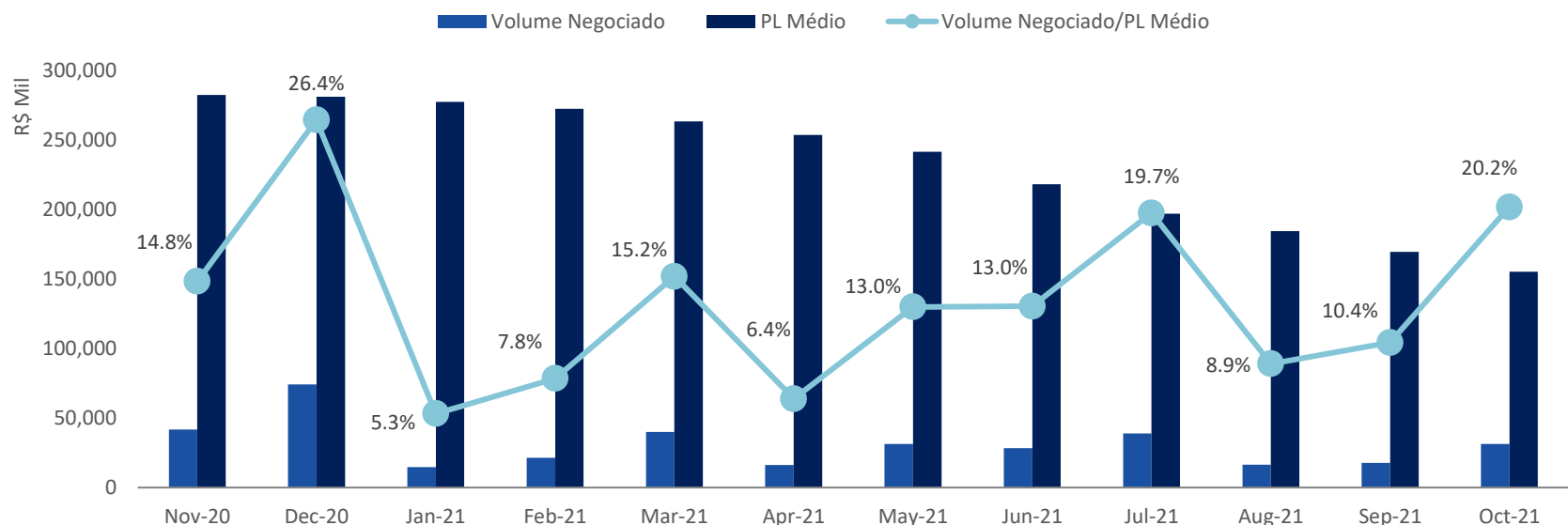
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO

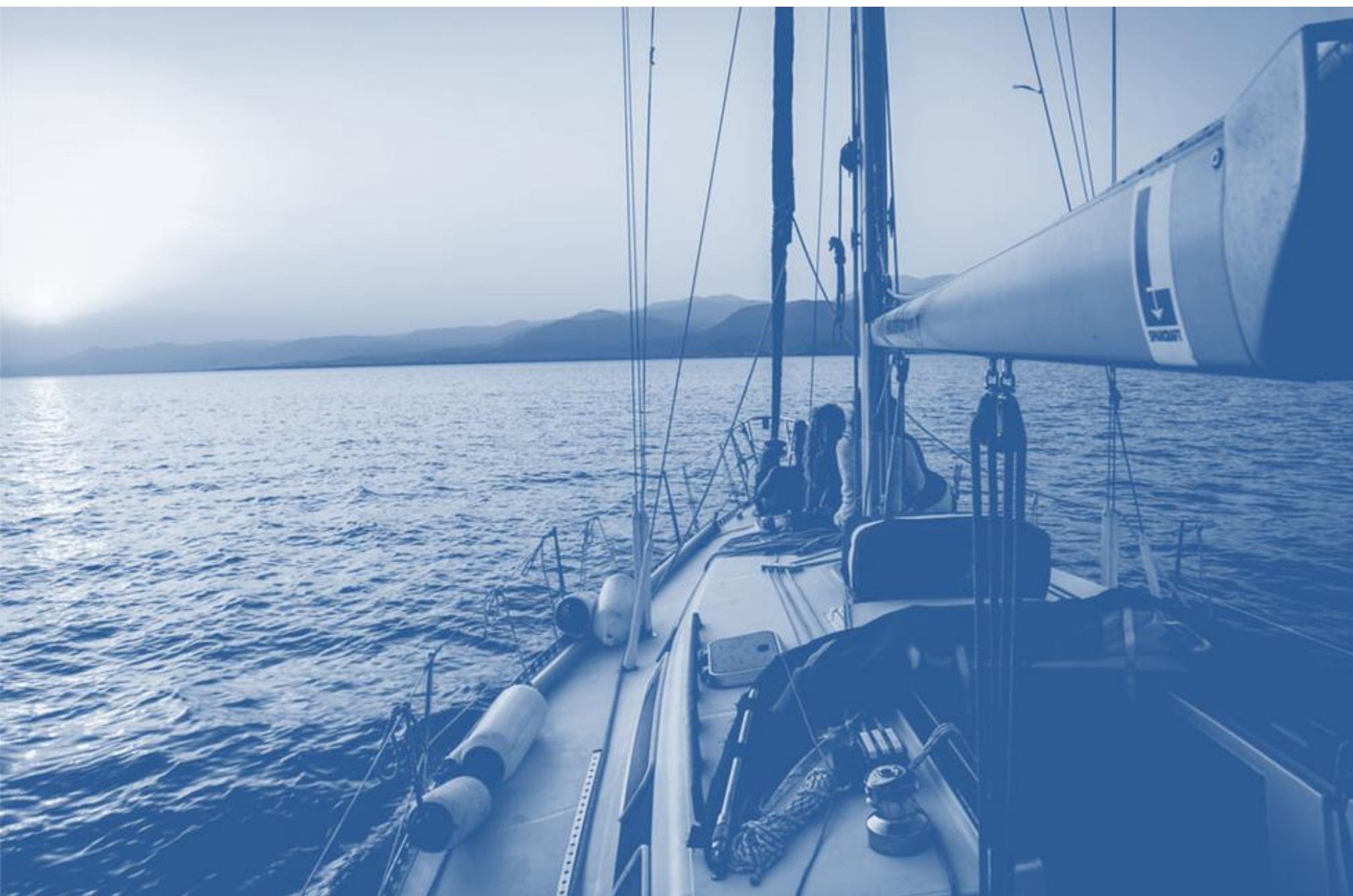


### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



## 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@capitania.net](mailto:invest@capitania.net)

