



**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\$ 250,022,688

<sup>1</sup> Fechamento do mês

## Relatório Mensal de Abril de 2021

### COMENTÁRIO DA GESTÃO

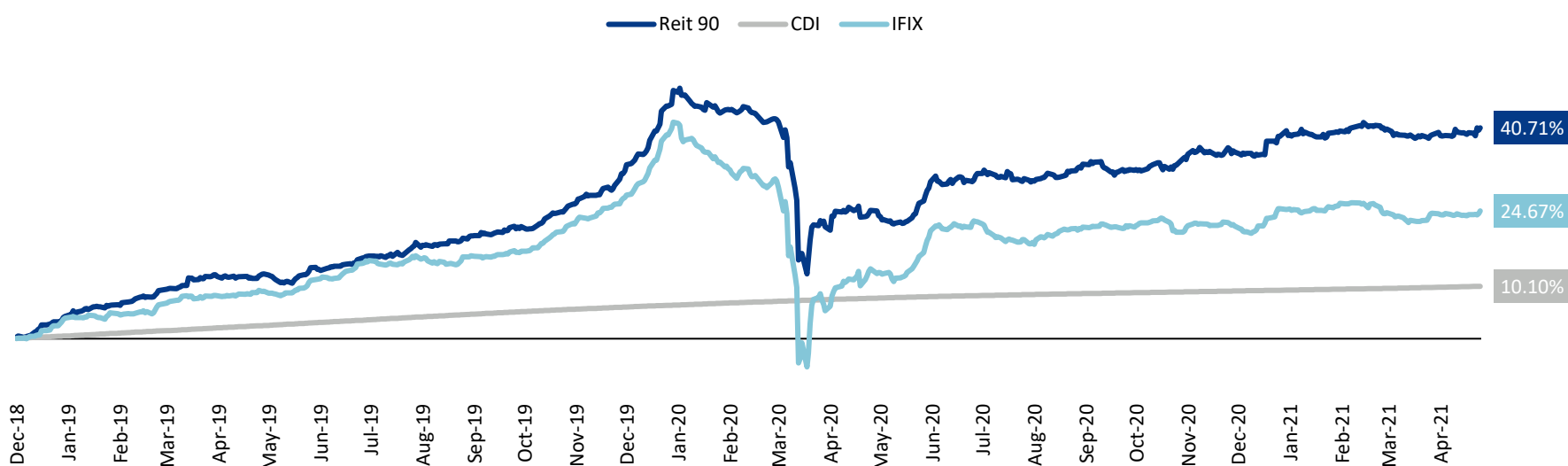
O Capitânia Reit 90 é um Multimercado estratégia específica que investe exclusivamente em cotas de Fundos Imobiliários listados em bolsa. O objetivo do fundo é entregar ao cotista retorno superior ao IFIX + 2 a.a.. A rentabilidade do fundo em março foi equivalente a +1.12% contra +0.51% do IFIX. Desde o seu início em 05/12/2018 o fundo rendeu +40.71% contra +24.67% do IFIX.

O Fundo teve uma performance superior ao IFIX em abril, influenciado pelo segmento de shoppings centers e de renda urbana. O primeiro já demonstra claros sinais de recuperação, com vendas e fluxos de pessoas crescendo gradualmente junto com a reabertura dos empreendimentos. Além disso, os impactos negativos previamente projetados pelo mercado foram mais leves, com taxas de vacância e inadimplência melhores do que previsto. Diversos fundos do segmento estão negociando a patamares de preços atrativos e são uma boa oportunidade de valorização para o horizonte de médio-longo prazo. O setor de renda urbana foi um dos mais estáveis da crise. Com contratos atípicos e empresas com boa qualidade crédito, o segmento teve poucos impactos nos resultados e conseguiu manter um alto fluxo de dividendos.

O segmento de recebíveis imobiliários teve mais um mês positivo e foi o setor com a maior contribuição para a alta do IFIX. Os FIIs continuam se beneficiando da alta dos indexadores da inflação (IPCA e IGPM), distribuindo dividendos muito elevados (acima de 9,5% a.a. no mês de abril), que impactam positivamente as cotações. No entanto, diversos fundos já estão negociando com ágio da patrimonial, o que representa comprar uma carteira de CRIs a CDI – *spread* ou IPCA + cupom abaixo da NTN, o que não se justifica.

Mesmo com as incertezas do mercado refletidas na abertura da curva de juros no ano, continuamos vendo ótimas oportunidades no mercado de FIIs. O crescente número de investidores, novas emissões com boa demanda, o aumento da liquidez e ainda, a expectativa de juros relativamente baixos por um período prolongado de tempo, são muito favoráveis para o segmento. Acreditamos que o mercado ainda tem muito a crescer, especialmente comparado a outros mercados internacionais, e oferece uma alternativa interessante, rentável e menos volátil para os investidores.

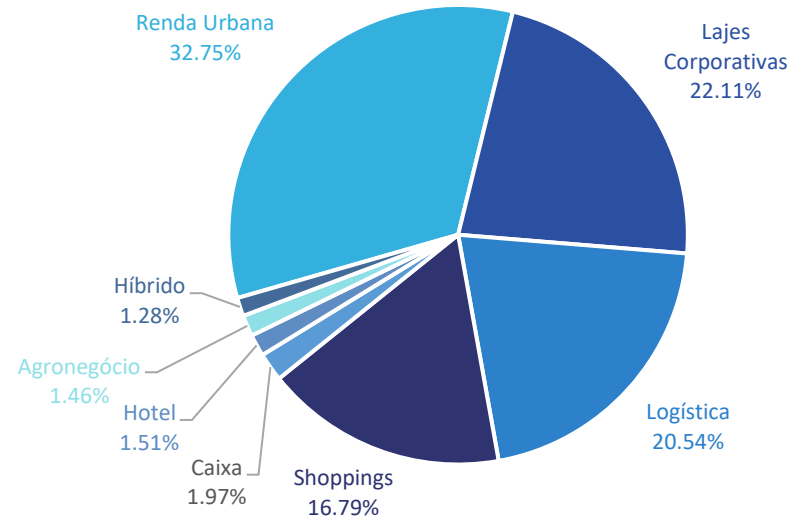
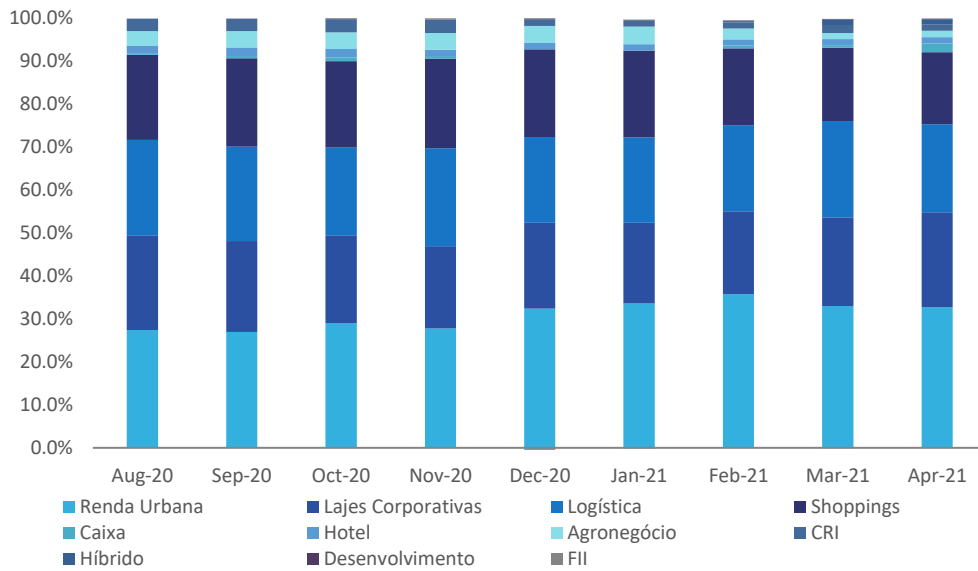
### RENTABILIDADE ACUMULADA<sup>1</sup>



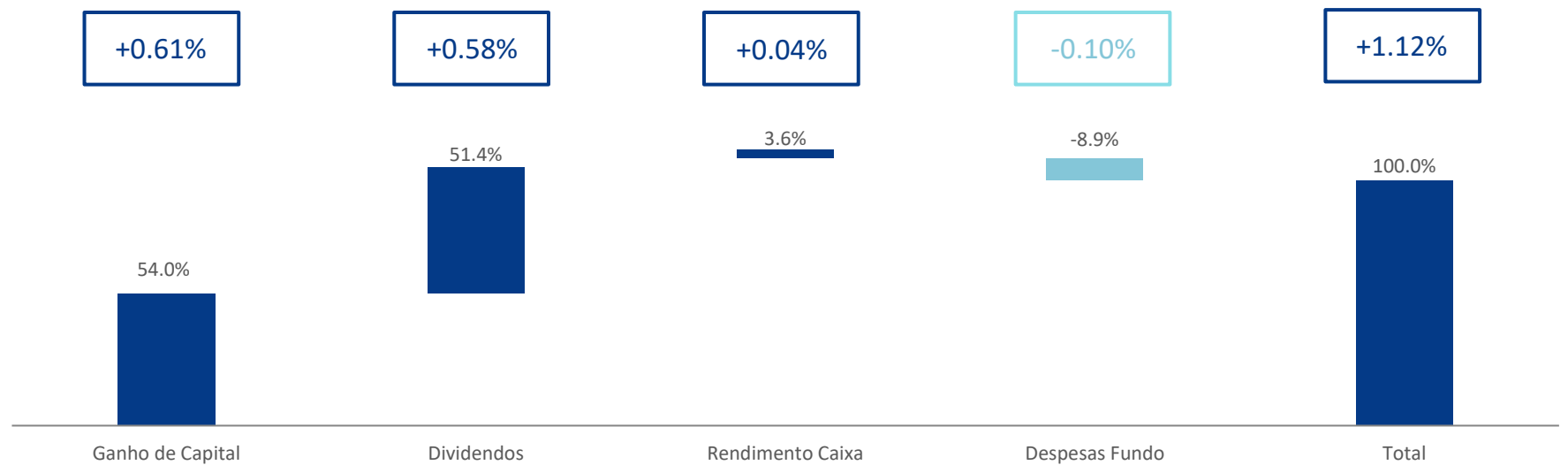
Informações Gerais	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Apr-21	LTM	Acumulado
PL do Fundo	282,136,351	279,522,461	274,859,122	269,515,577	256,564,618	250,022,689	-	250,022,689
<b>% Fundo no Período</b>	<b>2.54%</b>	<b>1.60%</b>	<b>0.42%</b>	<b>1.10%</b>	<b>-1.44%</b>	<b>1.12%</b>	<b>12.78%</b>	<b>40.71%</b>
% IFIX no Período	1.51%	2.19%	0.32%	0.25%	-1.38%	0.51%	9.89%	24.67%
% CDI no Período	0.15%	0.16%	0.15%	0.13%	0.20%	0.21%	2.14%	10.10%

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

### ALOCAÇÃO POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL



### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL

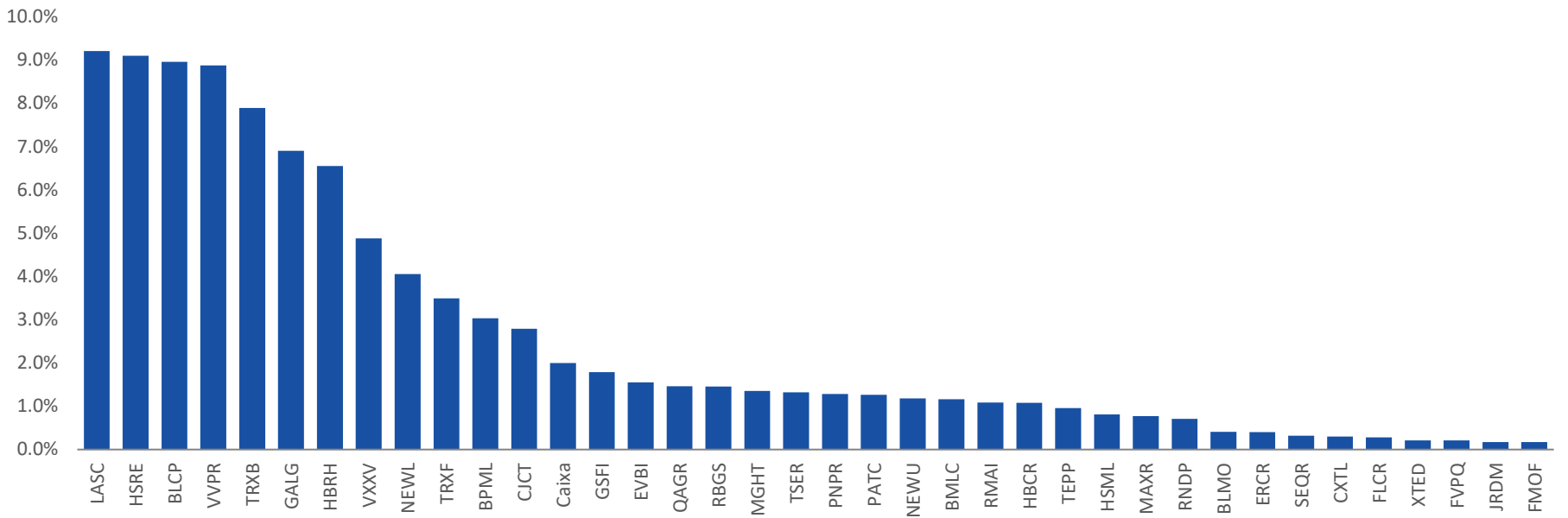


### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO



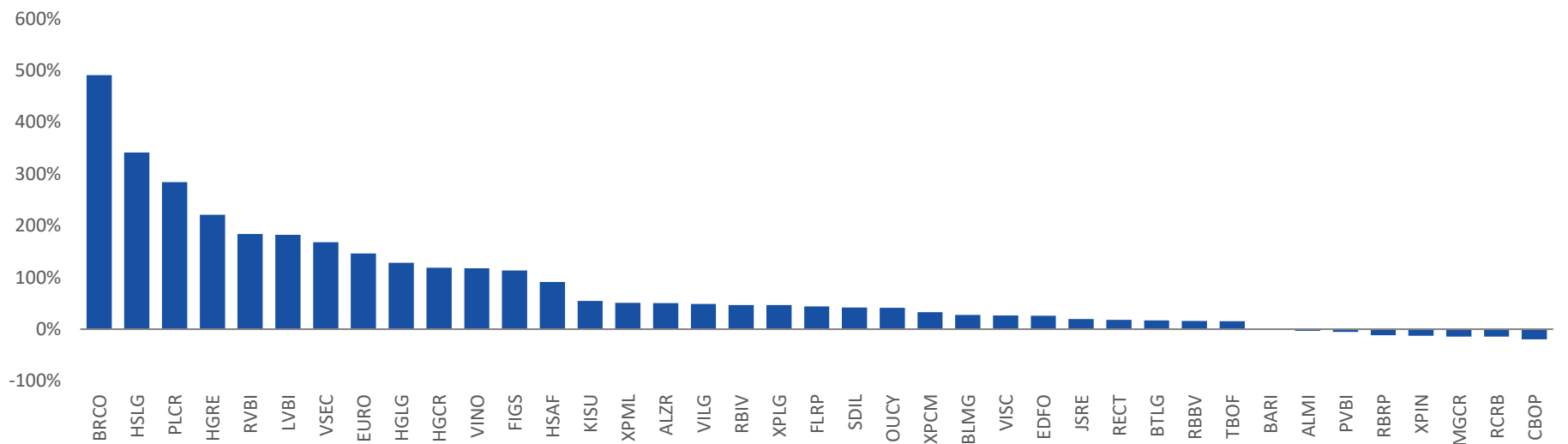
	Renda Urbana	Logística	Lajes Corporativas	Shoppings	Agronegócio	CRI	Hotel	Híbrido	Caixa e Despesas	Total
% da Carteira	32.75%	20.54%	22.11%	16.79%	1.46%	1.43%	1.51%	1.28%	2.00%	100.00%
Performance Ponderada	0.69%	0.57%	-1.25%	6.47%	2.33%	-3.84%	3.59%	0.00%	-2.85%	1.12%
Atribuição da Performance	0.23%	0.12%	-0.28%	1.09%	0.03%	-0.06%	0.05%	0.00%	-0.06%	1.12%

### COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

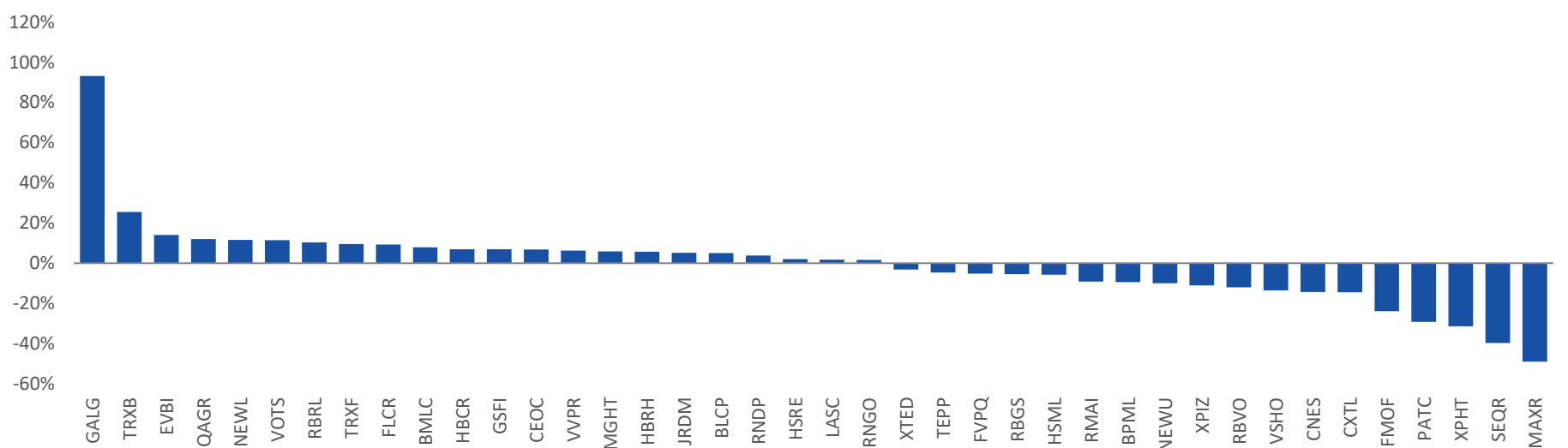


### RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA

#### POSIÇÕES ENCERRADAS

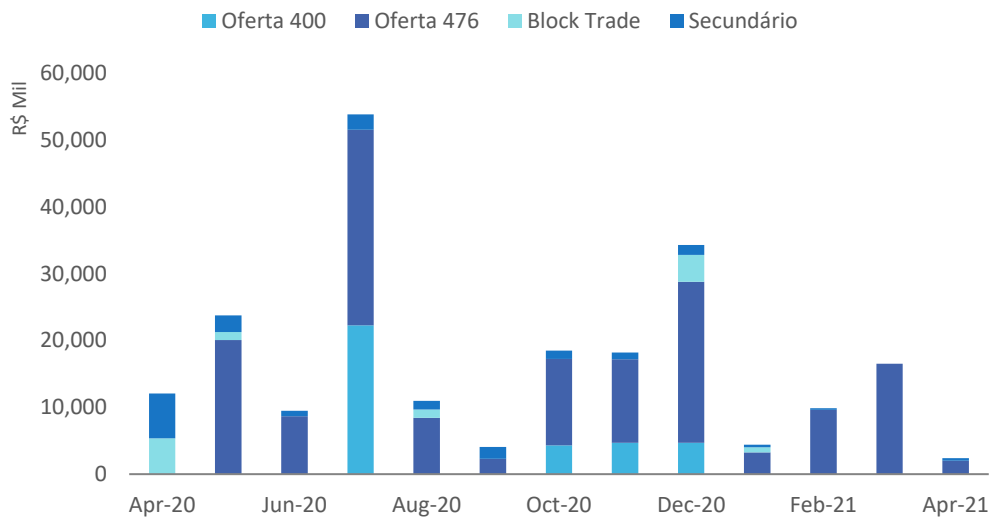


#### POSIÇÕES ABERTAS<sup>1</sup>

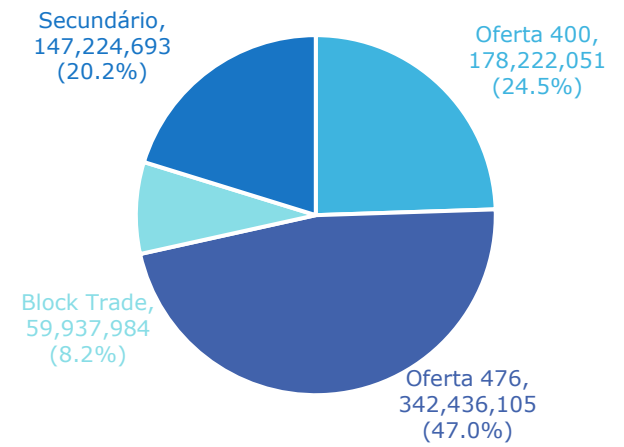


<sup>1</sup> Não foram considerados os FIIs em períodos de lock-up de ofertas primárias

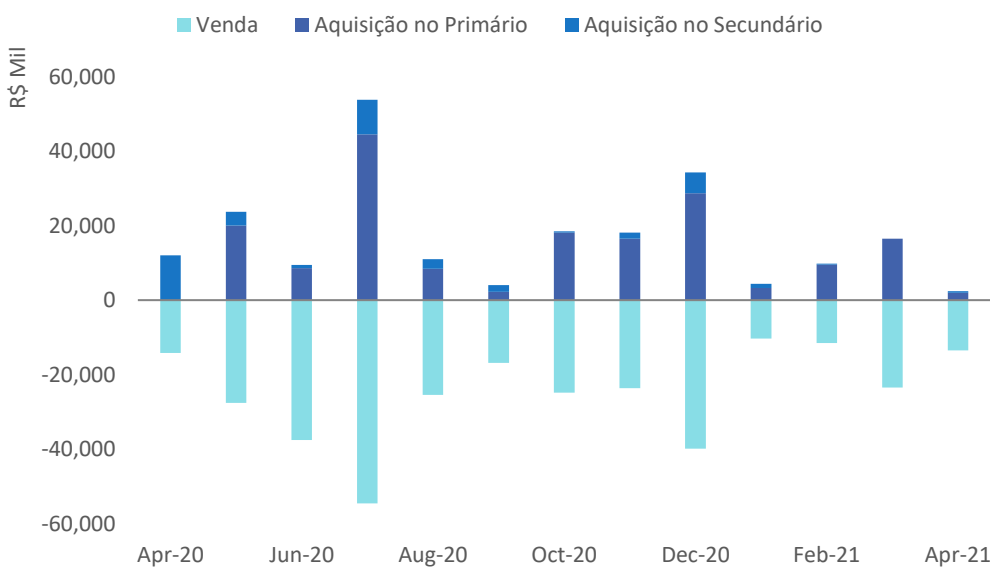
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



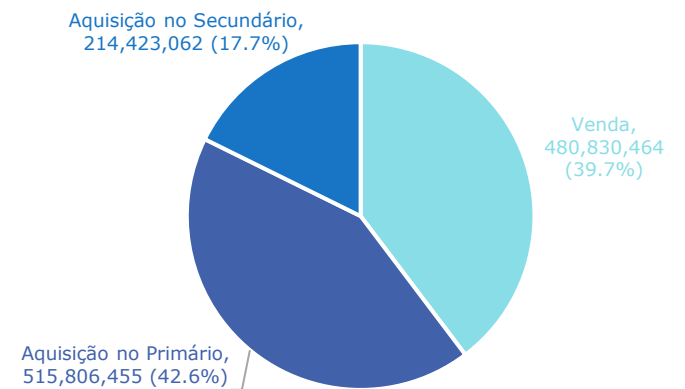
### ACUMULADO



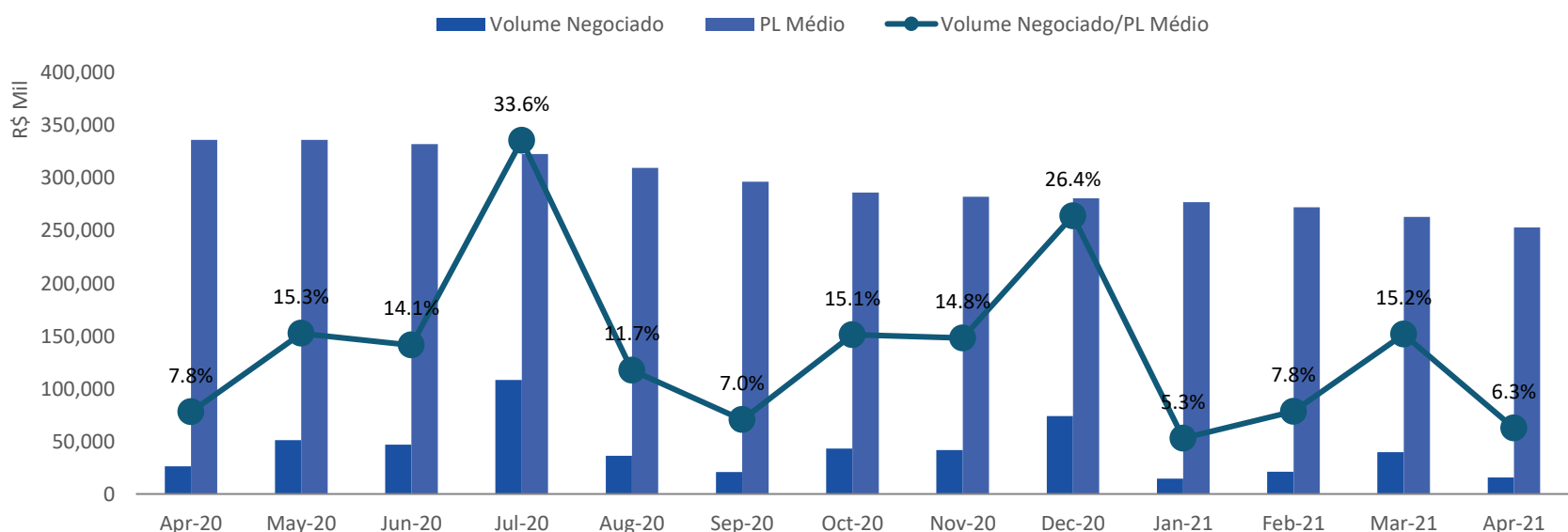
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO



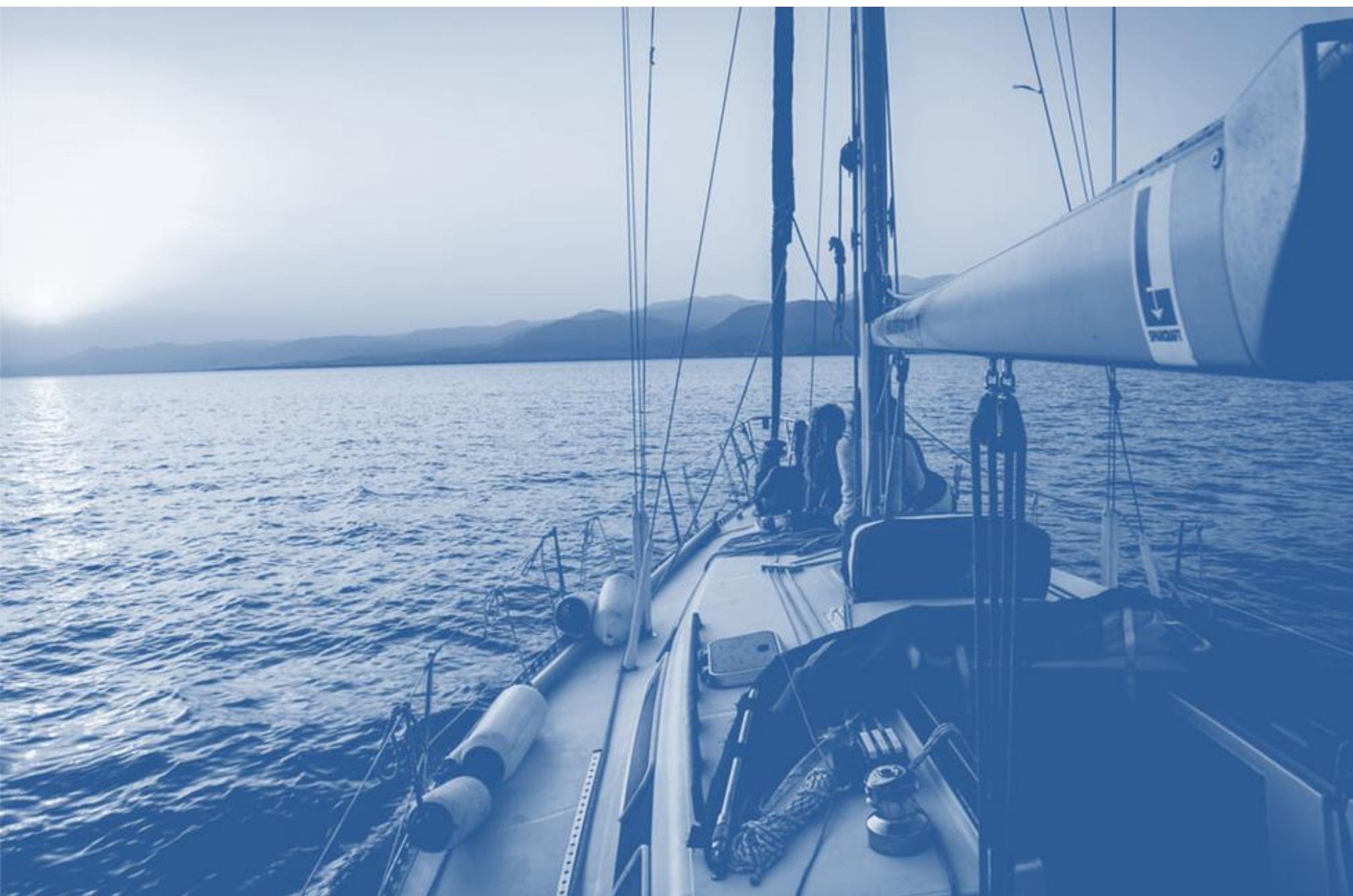
### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



A Capitânia S/A não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. Ao investidor é recomendada leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os fundos de ações e multimercados com renda variável podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com riscos daí decorrentes. Os fundos de crédito privado estão sujeitos ao risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que ocorrerem ou 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. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

## 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)

