

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Gestor



Coordenador Líder



Administrador



Oferta Pública de Distribuição Primária de
Cotas da 1ª Emissão do

CAPITÂNIA HEDGE FUND **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FII")**

No montante de, inicialmente,
R\$ 300.000.000,00
(trezentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DAS COTAS: BR0F89CTF009
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3 S.A. – BOLSA, BRASIL, BALCÃO: 5004923FII
TIPO ANBIMA: FII DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA
SEGMENTO ANBIMA: TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Autorregulação
ANBIMA

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Este material publicitário ("Material Publicitário") é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição objeto de pedido de registro sob o rito ordinário, em regime de melhores esforços de colocação, de cotas ("Cotas"), da 1ª (primeira) emissão do Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") e gerido pela Capitânia Capital S.A. ("Gestora"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), e foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte à distribuição da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo da Oferta ou das Cotas.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário" ou no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto Preliminar" e "Prospecto Definitivo" respectivamente, ou "Prospecto") e nos demais documentos da Oferta (em conjunto, os "Documentos da Oferta").

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas, de modo que potenciais investidores ("Investidores") devem ler o Prospecto e os Documentos da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo ("Regulamento"), em especial a seção "Fatores de Risco" constante do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e da Gestora. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pelo gestor do Fundo e outras fontes do setor. Nem o Fundo ou o gestor do Fundo e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

O Coordenador Líder, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

O Coordenador Líder e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos Investidores com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sas. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, da Lâmina, do Regulamento do Fundo e dos Documentos da Oferta pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

A decisão de investimento em Cotas é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento.

O investimento em Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação do Fundo.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

A OFERTA ENCONTRA-SE EM ANÁLISE PELA CVM PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA. PORTANTO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO OU MODIFICAÇÃO EM VIRTUDE DE EXIGÊNCIAS DA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS, DO FUNDO E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA") EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE BASE DE DADOS DA ANBIMA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, E PARÁGRAFO ÚNICO, DO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS E OFERTAS PÚBLICAS DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS", ATUALMENTE VIGENTE.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL E NO PROSPECTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO PRELIMINAR, ASSIM COMO SUA VERSÃO DEFINITIVA, QUANDO DISPONÍVEL, A LÂMINA, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NA OFERTA.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTO.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM.

A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTA MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CAPITANIA HEDGE FUND FII

01

GESTORA COM HISTÓRICO COMPROVADO

Quase 20 anos de experiência investindo em crédito privado e imobiliário. Atualmente com mais de R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão.

02

EQUIPE COMPLETA E EXPERIENTE

Equipe completa e experiente, com 7 profissionais dedicados. Histórico de mais de R\$ 20 Bilhões de reais transacionados ao longo dos últimos anos.

03

HISTÓRICO COMPROVADO

Histórico de geração de alpha contra o IFIX em veículos que investem somente em FIIs e CRIs. Sendo o primeiro veículo dedicado criado em 2014.

04

GESTÃO ATIVA

Experiência desde Agosto de 2009 com mais de R\$ 9 Bilhões em desembolsos de crédito imobiliário e cerca de R\$ 9 bilhões em cotas de FIIs .

05

ESCALA E ACESSO A ATIVOS EXCLUSIVOS

Possibilidade de acessar ativos que o investidor comum individualmente não conseguiria. Posições de controle em diversos FIIs da indústria.

06

FUNDO OPORTUNO PARA O CENÁRIO ATUAL NA VISÃO DA GESTORA

Procuramos elaborar mandatos flexíveis para aproveitarmos as melhores oportunidades em diferentes momentos. Alocação de até 100% em CRIs e possibilidade de 50% em outros ativos-alvo (conforme regulamento).

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CAPITANIA HEDGE FUND FII



Foco em oportunidades no mercado imobiliário, com maior liberdade de alocação entre ativos e classes dentro do setor.



Exposição pulverizada em CRIs nos principais segmentos imobiliários

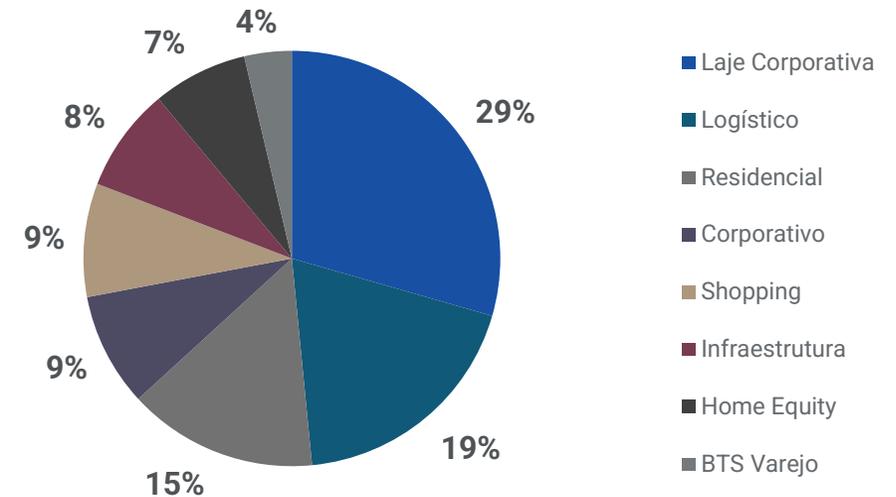
Carteira projetada para o Capitânia Hedge Fund

72% em
CDI + 3,4%

28% em
IPCA + 320 bps.

Projeção de DY
de R\$ 1,46/cota
no Ano 1

Exposição por Setor



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



INSTITUCIONAL

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CAPITÂNIA



R\$ 23,0 Bilhões

Sob Gestão em 28/04/2023



44

Fundos de Investimento



+ 350,000

Investidores



37 Colaboradores,
sendo **31** na Gestora



20

Anos de História



MQ2

Rating de Qualidade Emitido pela Moody's



19% Investidores Institucionais

81% Distribuidores Diversos

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQUIPE

31 Profissionais, com 9 anos de casa, em média, e baixíssima rotatividade.

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

Matheus Cavalcanti

Gustavo Castillo

RISCO & COMPLIANCE

César Lauro da Costa*

Rafael Piccinini

Arthur Castro

Jorge Machado

Agnelo Santos

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 Profissionais

Nota: (*) Membros Votantes dos Comitês de Crédito e Imobiliário.

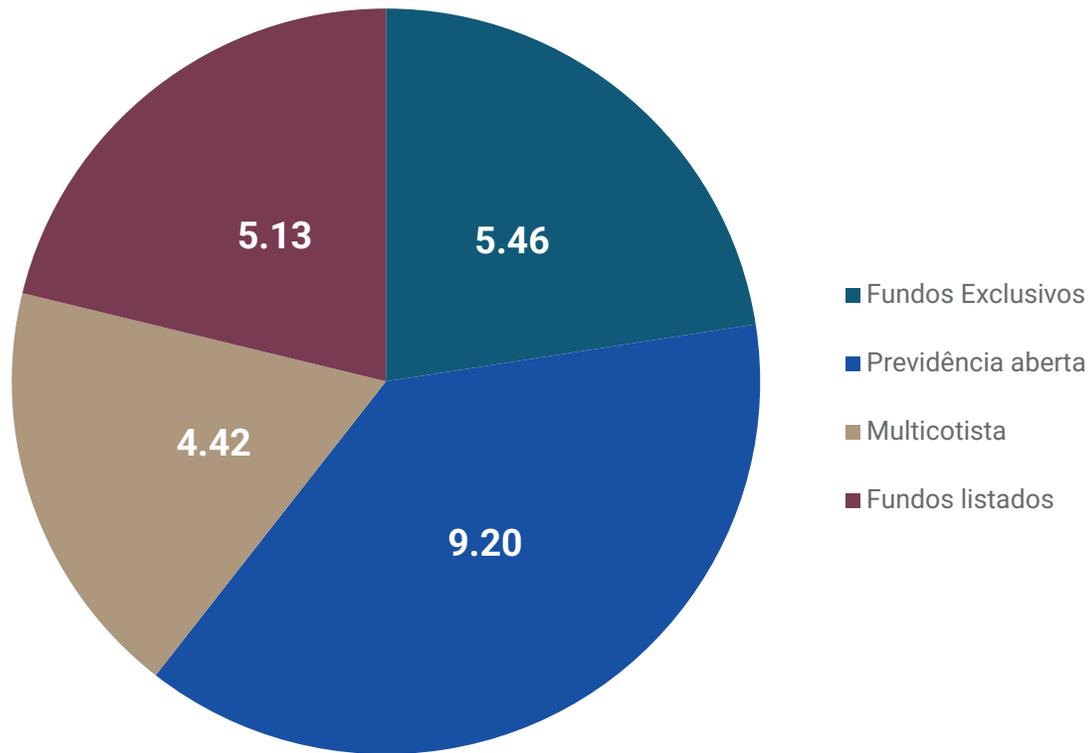
CONFIDENCIAL 7

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

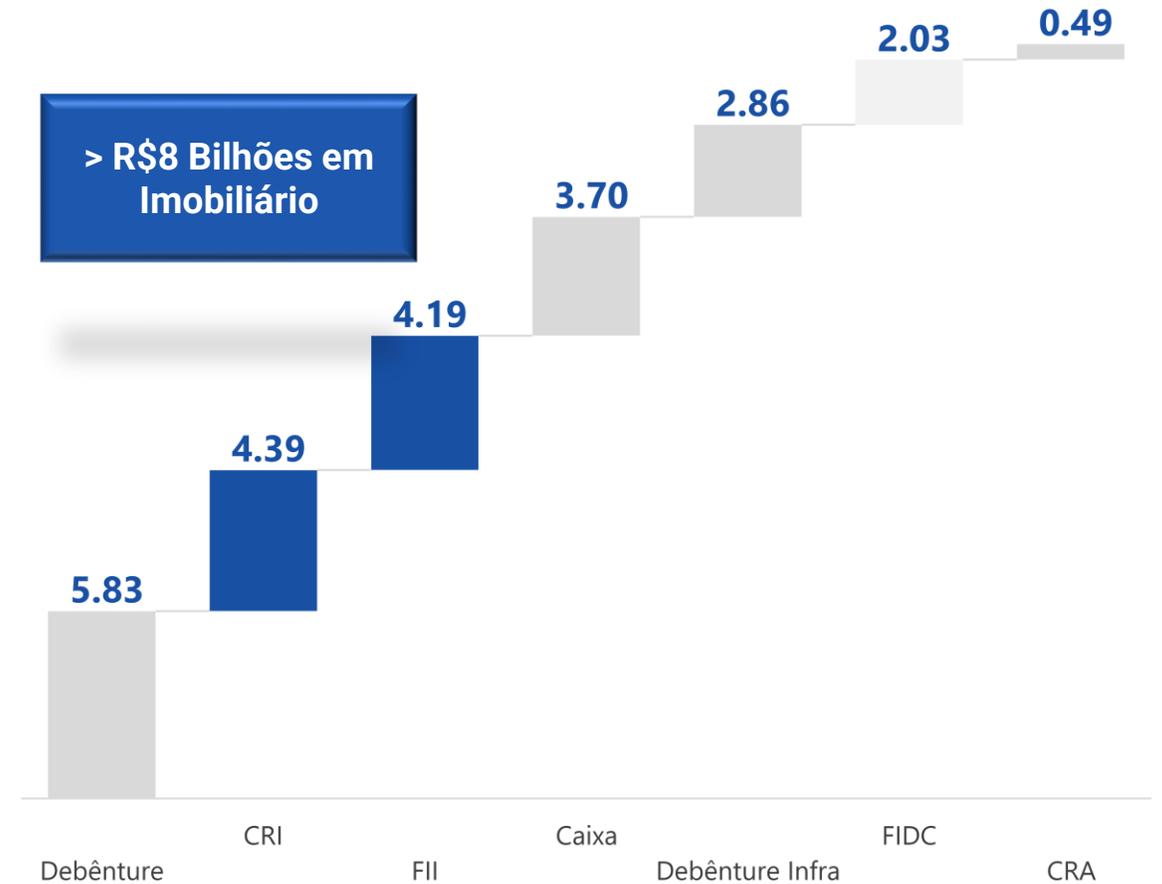
CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

AUM – QUEBRA DO PASSIVO (R\$ Bilhões)



Fonte: Capitânia; data base abr/2023

QUEBRA DO ATIVO (R\$ Bilhões)



CONFIDENCIAL 8

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



PANORAMA SETORIAL

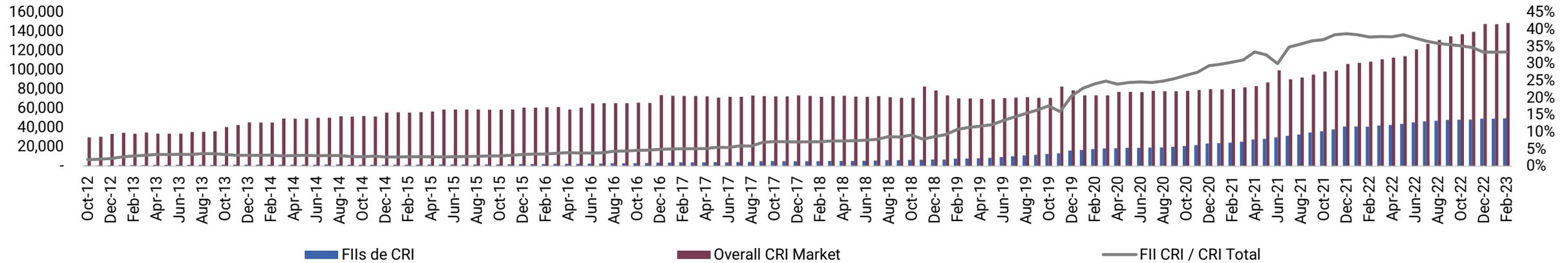
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

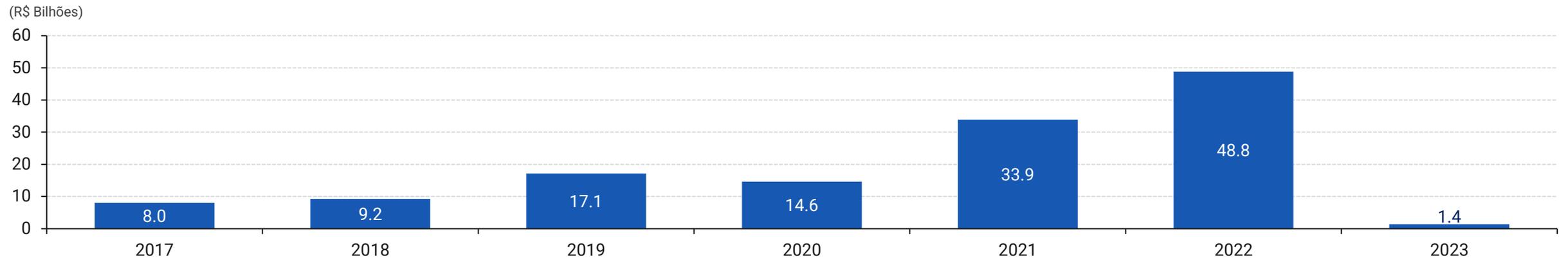
PANORAMA SETORIAL

Crédito Imobiliário em ascensão, especialmente com avanço do mercado de Fundos Imobiliários

Representatividade FII de CRI



Emissões Primárias CRI



Fonte: Anbima, Cetip, B3 - fundos net e Capitânia

CONFIDENCIAL 10

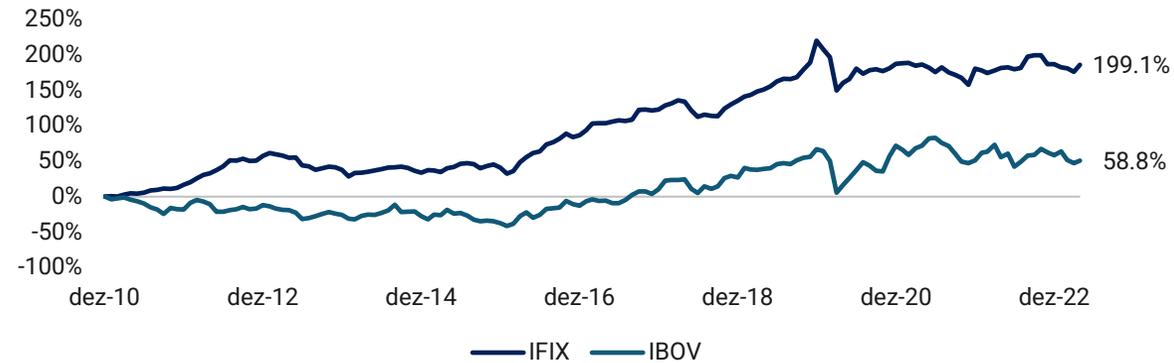
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

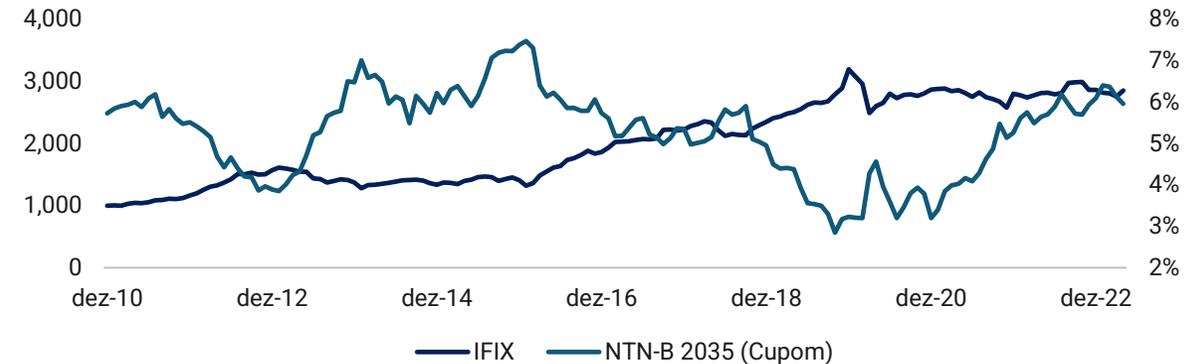
PANORAMA SETORIAL

Desde sua criação, o Ifix (índice de FIIs) apresenta retorno de 199,1% vs. 58,8% do Ibovespa, além de uma volatilidade inferior: 6% vs. 23%, respectivamente. Adicionalmente, apresenta hoje um dos maiores prêmios com relação aos títulos públicos indexados a inflação.

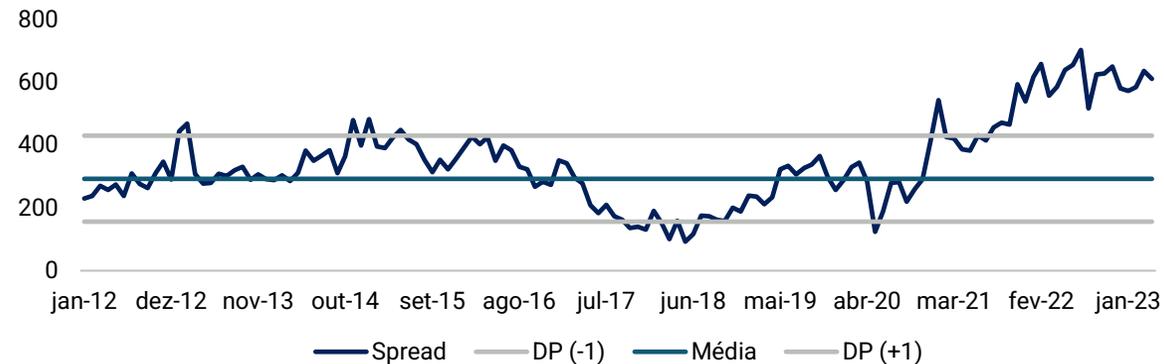
IFIX foi Mais Rentável e Menos Volátil vs o IBOV



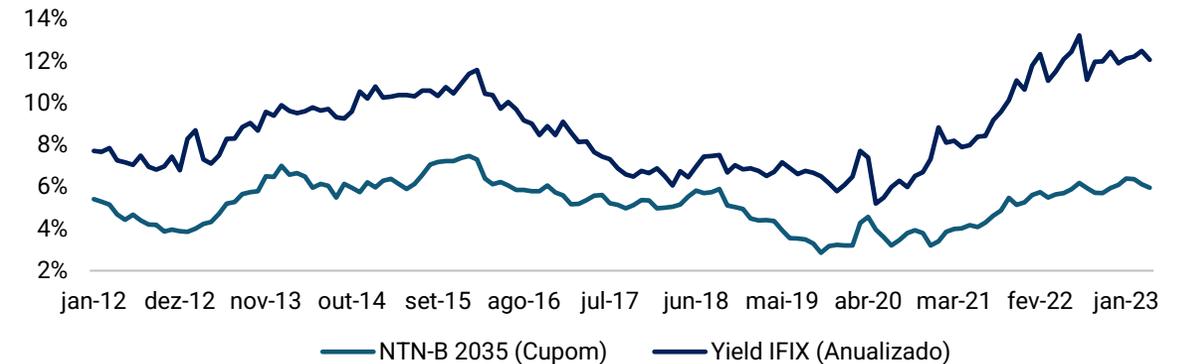
Correlação Negativa com os Juros Reais de Longo Prazo



Spread vs. NTN-Bs Está Acima da Média Histórica



DY do IFIX Consistentemente Superior ao Juro Real



Fonte: Capitânia, B3 e Quantum Axis, data base abr/2023.

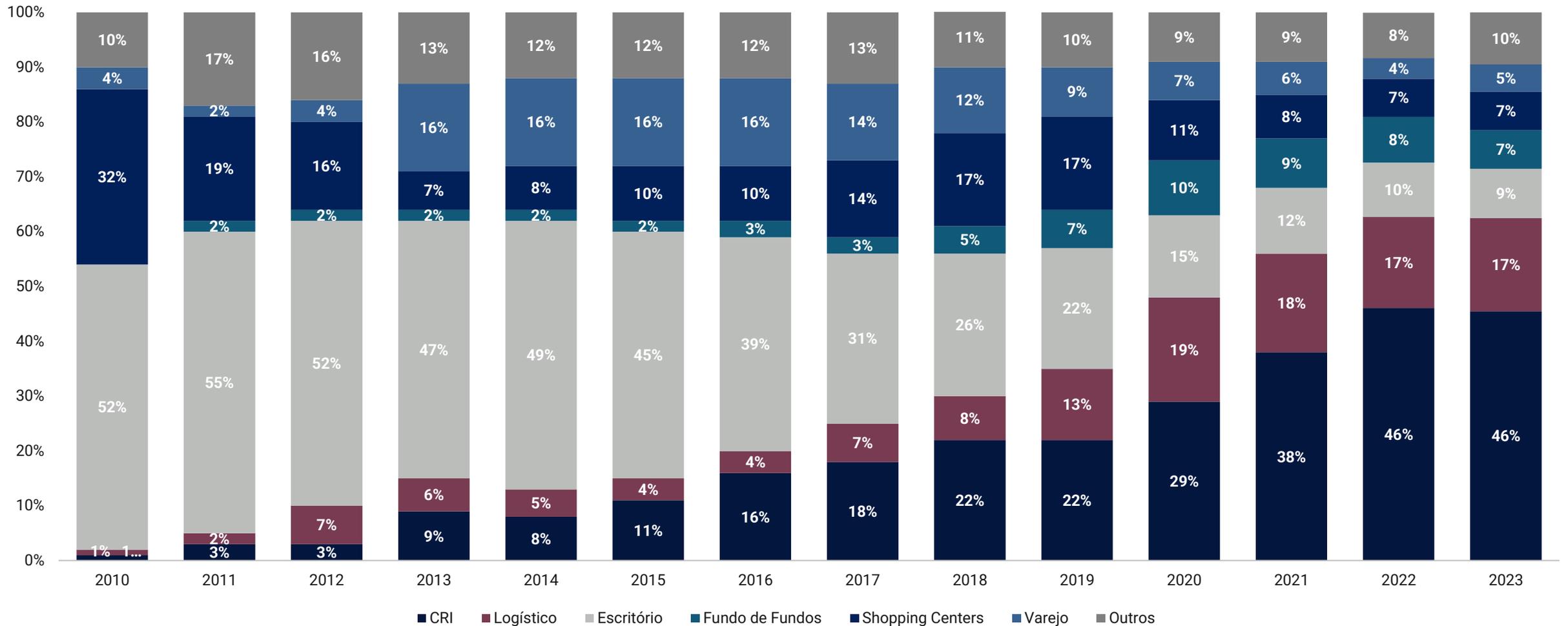
CONFIDENCIAL 11

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PANORAMA SETORIAL

Atualmente o IFIX é composto majoritariamente por fundos de dívidas imobiliária (CRIs).



Fonte: Capitânia e Quantum Axis, data base fev/2023.

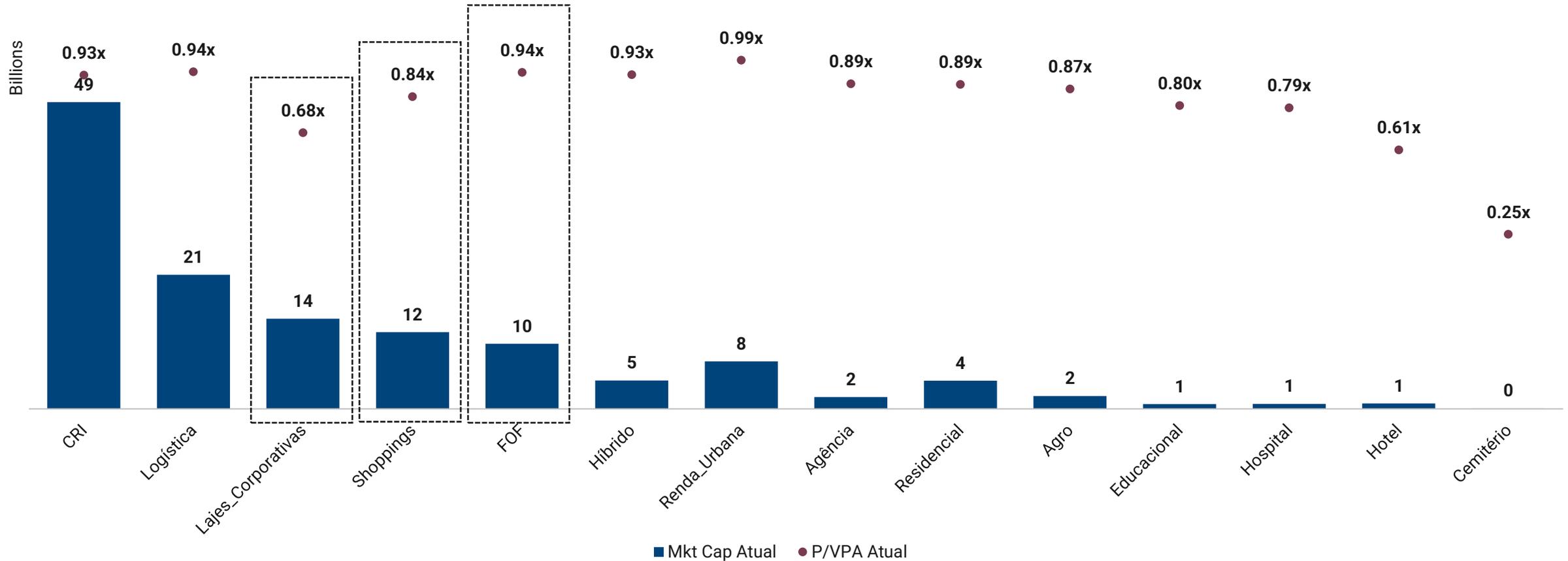
CONFIDENCIAL 12

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PANORAMA SETORIAL

Os FIIs listados estão sendo negociados com desconto com relação ao valor patrimonial dos ativos, com oportunidades nos fundos de tijolo e FoFs.



Fonte: B3, Econômica e Capitânia

CONFIDENCIAL 13

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Fonte: Capitânia e Quantum Axis, data base Jan/2023

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CRÉDITO IMOBILIÁRIO

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Passo a Passo da Aprovação de Novas Transações

1

PROSPECÇÃO E SELEÇÃO
DE ATIVOS

2

*NON OBJECTION –
CAPITÂNIA*

3

*INVESTMENT
MEMORANDUM*

4

COMITÊ DE CRÉDITO
E IMOBILIÁRIO

4 COMITÊ DE CRÉDITO E IMOBILIÁRIO

Frequência:

Sempre que convocado por qualquer membro

Composição:

- Diretor de Administração de Carteira
- Diretor de Risco
- Gestor
- Dois sócios

Aprovação:

Por unanimidade

Formalização:

Ata de Comitê

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

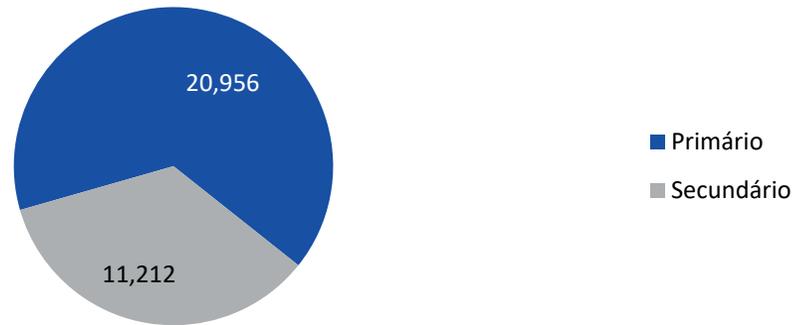
MATERIAL PUBLICITÁRIO

DESEMBOLSOS CAPITÂNIA – CRÉDITO

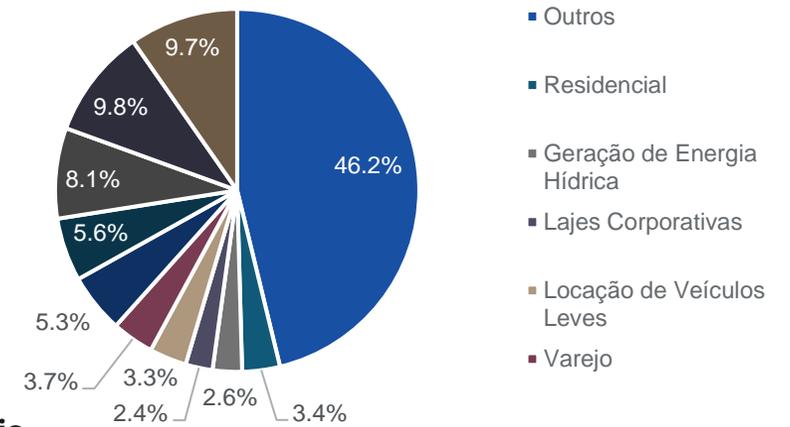
Capitânia acumula experiência desde agosto de 2009 com mais de R\$ 32,8 bilhões em desembolsos de Crédito

Primário vs. Secundário

(R\$ MM)

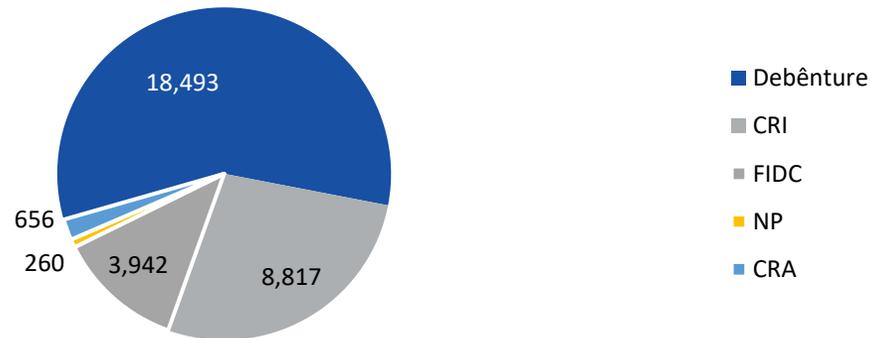


Lastro das Operações



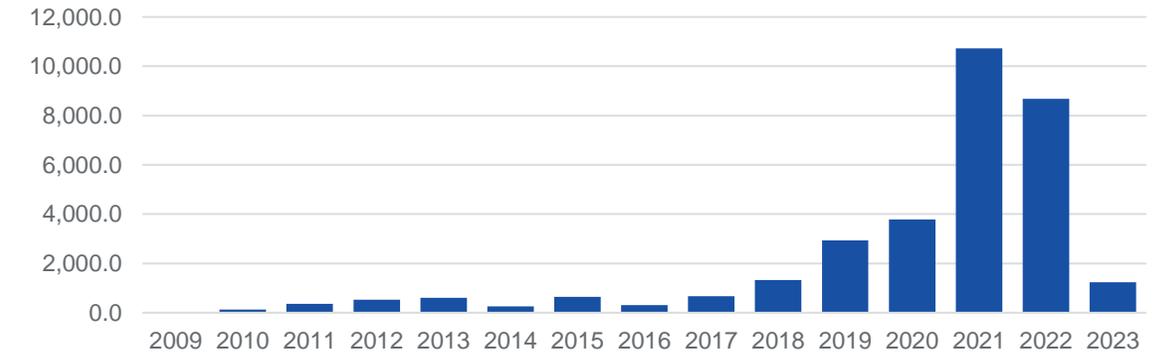
Tipologia dos Produtos

(R\$ MM)



Desembolsos Anuais

(R\$MM)



Fonte: Capitânia

CONFIDENCIAL 16

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

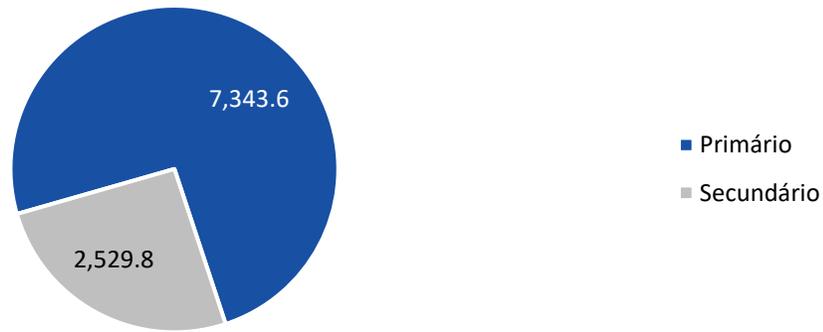
MATERIAL PUBLICITÁRIO

DESEMBOLSOS CAPITÂNIA – CRÉDITO IMOBILIÁRIO

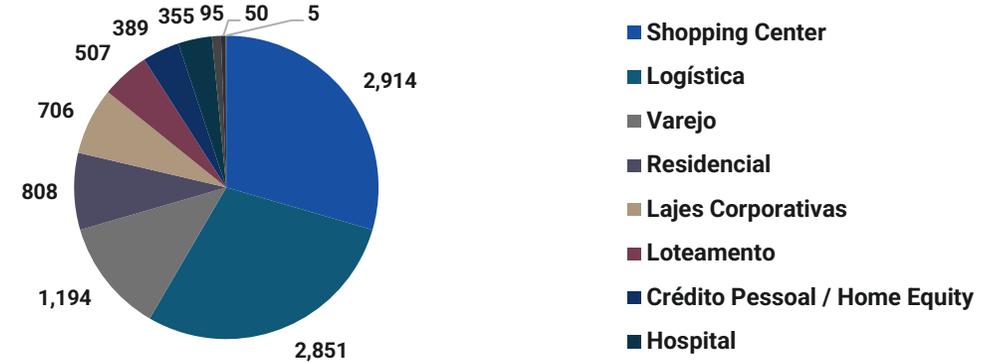
Capitânia acumula experiência desde agosto de 2009 com mais de R\$ 9 bilhões em desembolsos de Crédito Imobiliário

Primário vs. Secundário

(R\$ MM)

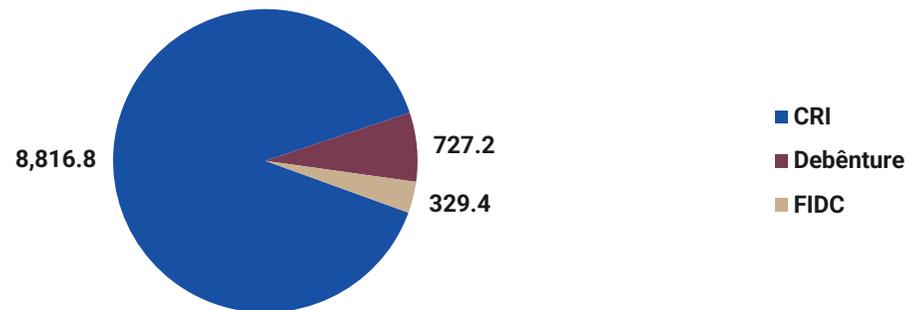


Lastro das Operações



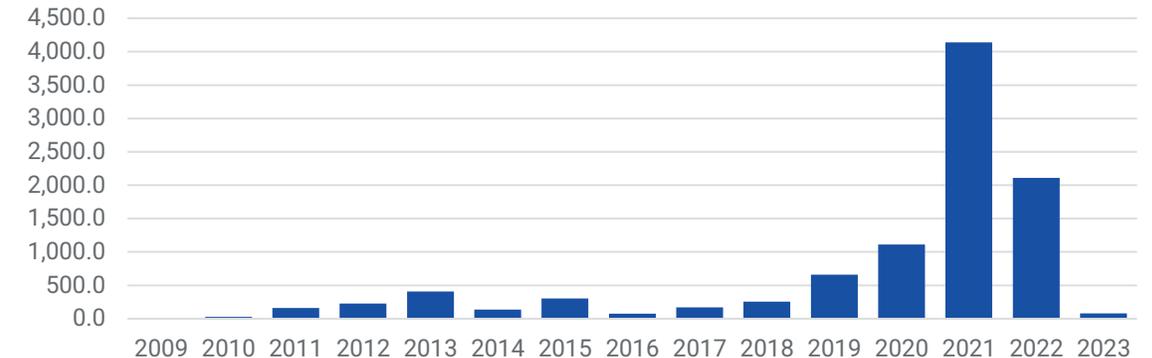
Tipologia dos Produtos

(R\$ MM)



Desembolsos Anuais

(R\$MM)



Fonte: Capitânia

CONFIDENCIAL 17

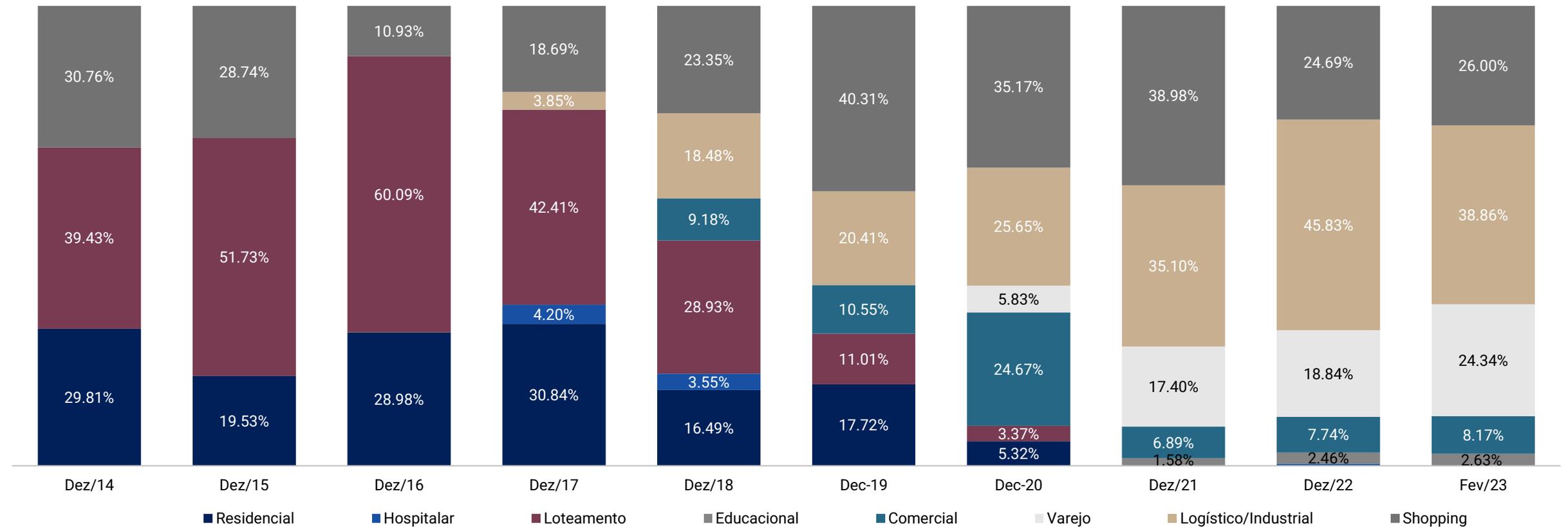
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ALOCAÇÃO HISTÓRICA

Migração da Carteira do FII CPTS11 para devedores mais *high grades*

Exposição por Segmento: Carteira de CRIs – CPTS



Fonte: Capitânia

CONFIDENCIAL 18

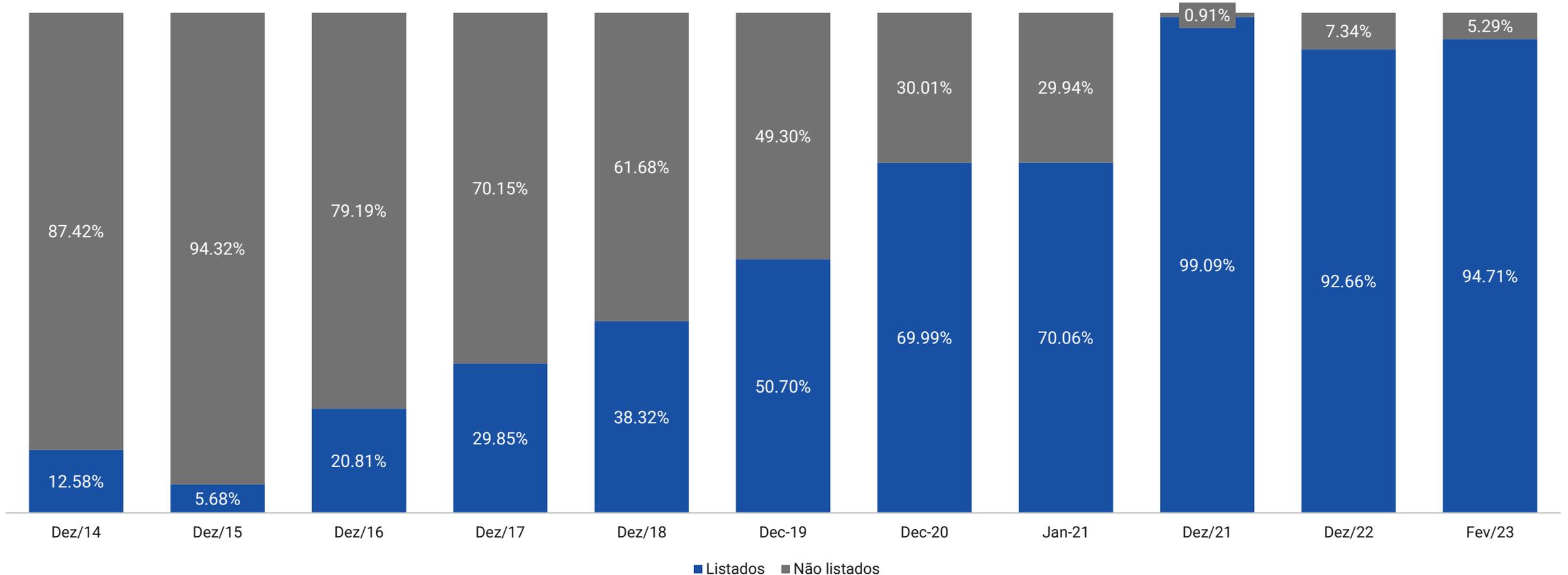
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ALOCAÇÃO HISTÓRICA

Migração da Carteira do FII CPTS11 para devedores mais *high grades*

Exposição a FII/Empresas Listadas – CPTS



Fonte: Capitânia

CONFIDENCIAL 19

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

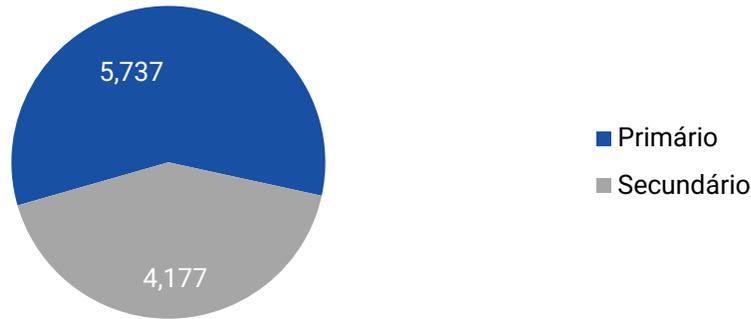
MATERIAL PUBLICITÁRIO

DESEMBOLSOS CAPITÂNIA – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

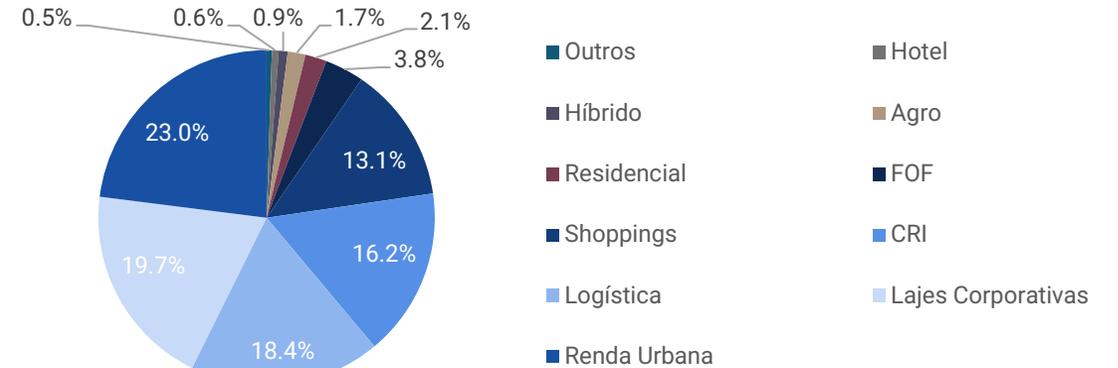
Capitânia acumula experiência desde agosto de 2014 com mais R\$ 9 Bilhões em desembolsos de Fundos Imobiliários

Primário vs. Secundário

(R\$ MM)

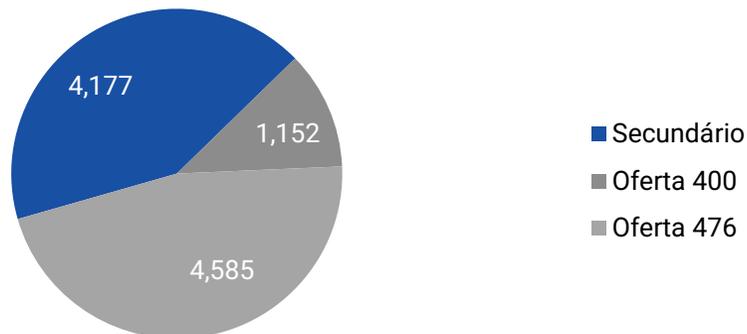


Por segmento



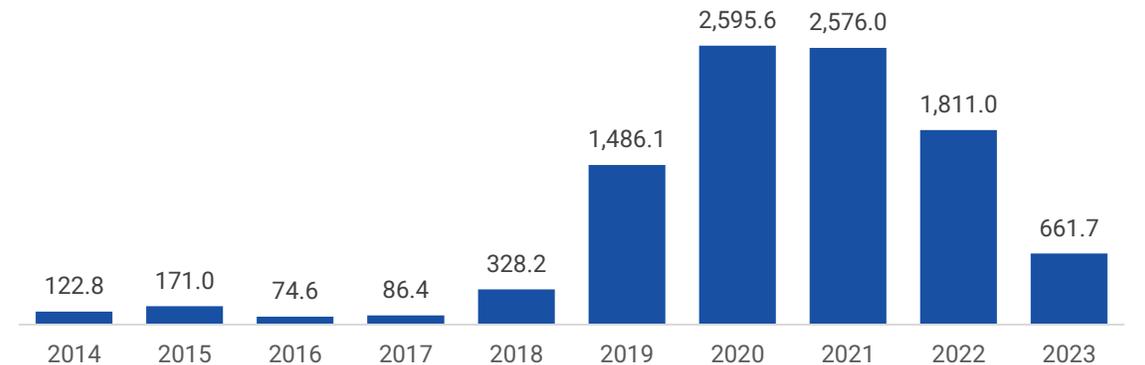
Tipo de Desembolso

(R\$ MM)



Desembolsos Anuais

(R\$MM)



Fonte: Capitânia

CONFIDENCIAL 20

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

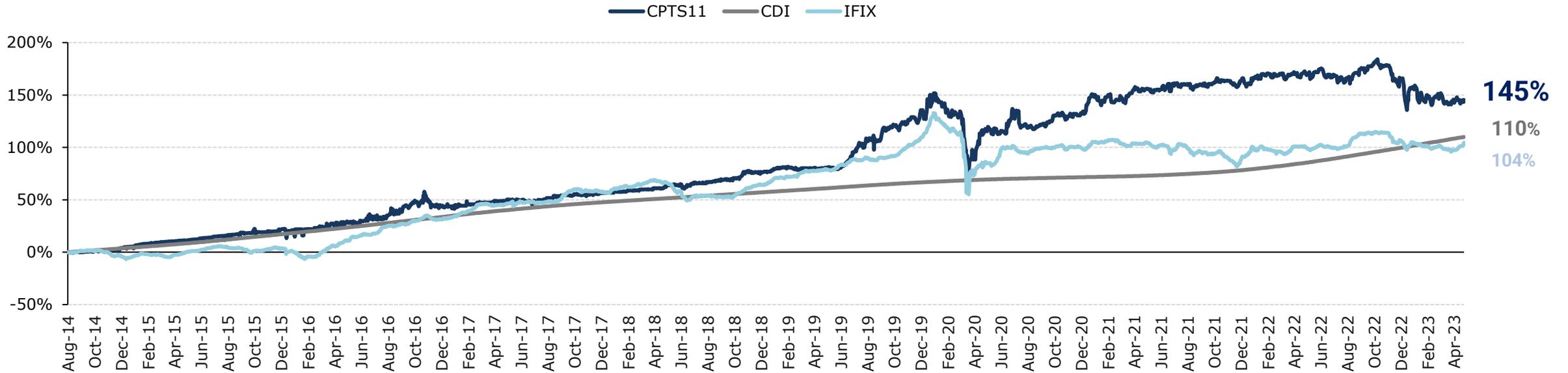


TRACK RECORD

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TRACK-RECORD – CAPITÂNIA SECURITIES II (CPTS11)



Disclaimer: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Qualquer operação passada não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de aquisições futuras.

	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	Desde o Início
Fundo no Período (Mercado) %	-6.58%	-1.03%	-4.68%	2.45%	-2.80%	0.51%	145.41%
IFIX no Período %	-4.15%	0.00%	-1.60%	-0.45%	-1.69%	3.52%	104.52%
CDI no Período %	1.02%	1.12%	1.12%	0.92%	1.17%	0.92%	110.01%

Fonte: Capitânia e Quantum Axis

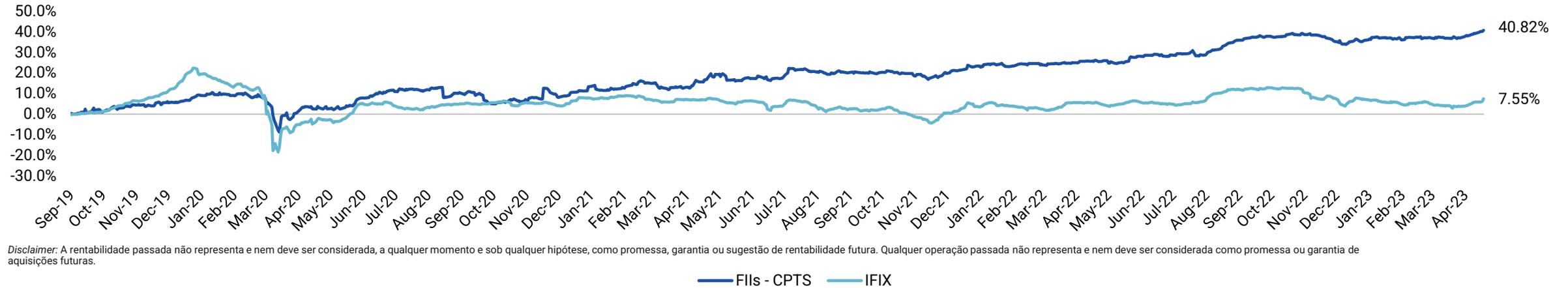
CONFIDENCIAL 22

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TRACK-RECORD – CAPITÂNIA SECURITIES II (CPTS11)

Retorno do Portfólio de FIIs do CPTS11 vs IFIX desde o Início da Estratégia



Disclaimer: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Qualquer operação passada não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de aquisições futuras.

Tabela de Rentabilidades - Book FIIs | CPTS

	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Acum.
2020	2.92%	-1.64%	-6.84%	2.53%	1.07%	6.14%	1.14%	-3.06%	0.75%	-1.78%	4.72%	-0.94%	4.41%	11.47%
IFIX	-3.76%	-3.69%	-15.85%	4.39%	2.08%	5.59%	-2.61%	1.79%	0.46%	-1.01%	1.51%	2.19%	-10.24%	8.00%
2021	1.04%	3.27%	-2.50%	3.75%	-1.08%	0.87%	3.99%	-0.78%	-0.68%	-0.20%	-1.01%	4.22%	11.11%	23.86%
IFIX	0.32%	0.25%	-1.38%	0.51%	-1.56%	-2.19%	2.51%	-2.63%	-1.24%	-1.47%	-3.64%	8.78%	-2.28%	5.54%
2022	0.71%	-0.04%	0.39%	0.88%	0.82%	1.33%	1.49%	2.64%	2.82%	0.84%	-1.07%	-0.98%	10.21%	36.50%
IFIX	-0.99%	-1.29%	1.42%	1.19%	0.26%	-0.88%	0.66%	5.76%	0.49%	0.02%	-4.15%	0.00%	2.22%	7.88%
2023	0.46%	0.42%	0.00%	2.26%									3.16%	40.82%
IFIX	-1.60%	-0.45%	-1.69%	3.52%									-0.31%	7.55%

Fonte: Capitânia e Quantum Axis

CONFIDENCIAL 23

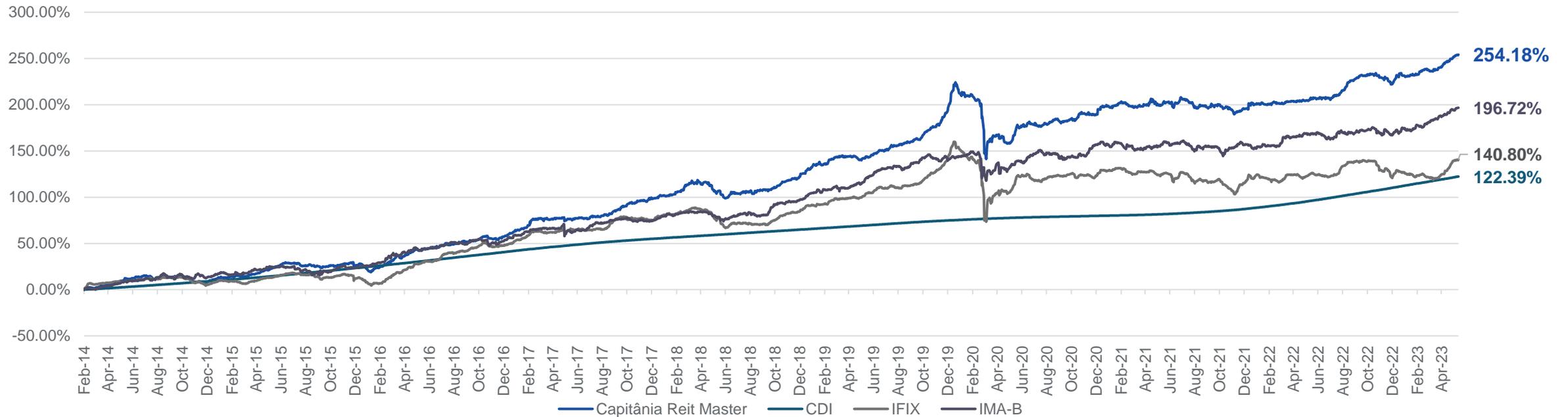
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TRACK-RECORD – CAPITÂNIA REIT MASTER

Perfil da Gestora e Histórico da Gestão de Imobiliário

- **Mais de R\$ 3,9 bilhões na estratégia**, permitindo sinergia em posições já montadas;
- Capitânia possui **participação majoritária** em diversos FIs Listados e tem um **track record comprovado em casos de ativismo**;
- Histórico de **geração de alpha** contra o IFIX em veículos que investem somente em FIs (vide gráfico abaixo do veículo mais antigo – Capitânia Reit Master).



Disclaimer: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Qualquer operação passada não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de aquisições futuras.

Fonte: Capitânia e Quantum Axis

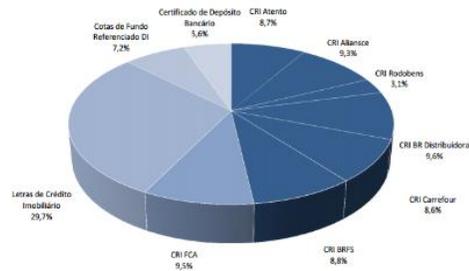
CONFIDENCIAL 24

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EXEMPLOS DE ATIVISMO

	RECEBÍVEL	SHOPPING CENTER	GALPÃO LOGÍSTICO	LAJE CORPORATIVA
TICKER	WMRB11	MSHP11	TRXL11	THRA11
% CAPITÂNIA	> 27%	> 40%	> 23%	> 7%
DESCRIÇÃO	Fundo de recebíveis <i>high grade</i> gerido pela RB Capital Asset Management.	Fundo Monoativo detentor de participação no Mais Shopping Largo 13, localizado em São Paulo.	Fundo Monoativo de logística gerido pela TRX Real Estate.	Fundo monoativo composto no Edifício Thera Corporate em São Pauço.
TESE DE INVESTIMENTO	FII negociando com muito desconto, a carteira de CRIs estava negociando com <i>spread</i> implícito muito atrativo.	Shopping ainda não havia atingido o seu potencial e negociava com alto desconto.	Fundo possuía uma alta taxa de vacância que impactava os dividendos e a cotação. Negociava a patamares muito atrativos.	Fundo negociava em um preço por metro quadrado muito descontado e abaixo do mercado.
TIR ANUALIZADA	33%	62%	20%	49%
ATIVISMO	Primeira OPA do mercado de FIIs. Com posterior venda da carteira de CRIs e liquidação do fundo.	Venda do shopping por um valor muito atrativo.	Venda gradual da posição uma vez que os imóveis voltaram a performar.	Venda gradual da posição uma vez que os móveis voltaram a performar.



Disclaimer: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Qualquer operação passada não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de aquisições futuras.
Fonte: Capitânia.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EXEMPLOS DE ATIVISMO

	SHOPPING CENTER	LAJE CORPORATIVA	GALPÃO LOGÍSTICO	GALPÃO LOGÍSTICO
TICKER	FLRP11	VXXV11	VILG11	GRLV11
% CAPITÂNIA	> 53%	100%	> 29%	> 24%
DESCRIÇÃO	Fundo monoativo composto por um shopping center localizado em Floripa – SC.	Fundo possuía participação de 30% em um imóvel locado para a C&A em Alphaville –SP.	Fundo de logística da Vinci Partners composto por dois imóveis logísticos.	Fundo monoativo composto por um galpão logístico localizado em Louveira – SP.
TESE DE INVESTIMENTO	Fim da renda mínima garantida reduziu os rendimentos e impactou negativamente a cotação do FII. Oportunidade de compra.	Aquisição do imóvel a termos e condições atrativos com participação minoritária (Capitânia - 30% / Vinci – 70%.	Ancorar o IPO a termos e condições atrativos e vender a posição posteriormente no mercado secundário.	Principal locatário do FII anunciou rescisão antecipada (88% da receita), cotação desvalorizou muito e EV/ABL ficou descontado.
TIR ANUALIZADA	29%	14%	35%	32%
ATIVISMO	Venda da posição depois da maturação do imóvel.	Venda da participação para o sócio majoritário.	Venda gradual da posição a um preço superior ao IPO.	Venda do imóvel.



Disclaimer: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Qualquer operação passada não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de aquisições futuras.
Fonte: Capitânia.

CONFIDENCIAL 26

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EXEMPLOS DE ATIVISMO

	LAJE CORPORATIVA	GALPÃO LOGÍSTICO	FUNDO DE FUNDOS	LAJE CORPORATIVA
TICKER	PATC11	VVPR11 / BLCP11	IBFF11	BMLC11
% CAPITÂNIA	> 55%	60% / 75%	> 27%	> 27%
DESCRIÇÃO	Realizamos uma OPAC para aquisição de até 100% das cotas do Fundo. Seguimos comprando o ativo e solicitando a alienação de ativos do portfólio, buscando a convergência do valor patrimonial.	Convocação de AGE para deliberar a incorporação destes dois fundos no BTLG11, um dos principais FII's focados no segmento logístico.	Fundo de Fundos gerido pela Integral. O FOF negociava com desconto superior à 20% para a patrimonial.	Fundo de lajes corporativas com dois ativos. Um em SP e outro no RJ, ambos 100% locados e com bons inquilinos. Fundo negociava com cerca de 30% com relação ao valor patrimonial.
	RETORNO ESPERADO: 20% - 30%	RETORNO ESPERADO: 10% - 15%	TIR ANUALIZADA: 32%	RETORNO ESPERADO: 20% - 30%
	STATUS: 1ª venda realizada acima do valor de Laudo. CBRE contratada para buscar compradores para os demais ativos.	STATUS Incorporação realizada	ATIVISMO Convocação de uma AGE com o objetivo de vender todos os ativos e liquidar o fundo	STATUS Contratação da CBRE para buscar compradores para os ativos
PRÓXIMOS PASSOS	Conclusão da venda dos ativos do FII	Venda de BTLG11 no mercado secundário	Concluído	Conclusão da venda dos ativos do FII



Disclaimer: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Qualquer operação passada não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de aquisições futuras.
Fonte: Capitânia.

CONFIDENCIAL 27

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



ESTUDO DE VIABILIDADE

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

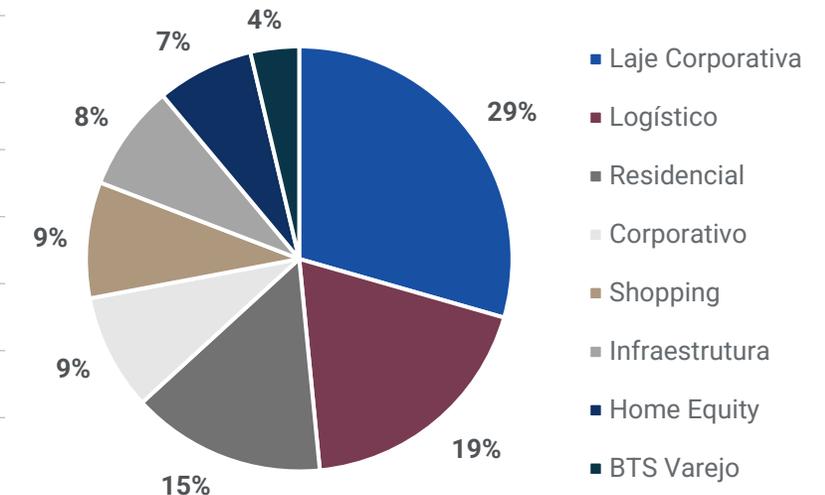
PIPELINE

Ativos	Segmento	Status	Volume (R\$)	Indexador	Spread	Duraction (anos)	Localização	Garantias
1	Corporativo	Secundário	60,000,000	CDI +	4.00%	2.5 anos	-	Clean
2	Home Equity	Secundário	50,000,000	IPCA	350bps	5.0 anos	Pulverizado	AF e CF
3	Infraestrutura	Secundário	55,000,000	IPCA	300bps	5.8 anos	Nordeste	Aval e CF
4	Logístico	Estruturação	50,000,000	CDI +	4.00%	5.2 anos	Centro-Oeste	AF e CF
5	Logístico	Estruturação	79,000,000	CDI +	4.00%	5.2 anos	Sudeste	AF e CF
6	Shopping	Estruturação	60,000,000	IPCA	300bps	5.0 anos	Sudeste	AF e CF
7	Laje Corporativa	Negociação	50,000,000	CDI +	3.00%	4.8 anos	Sudeste	AF e CF
8	Laje Corporativa	Negociação	100,000,000	CDI +	2.50%	5.7 anos	Sudeste	AF e CF
9	Laje Corporativa	Negociação	50,000,000	CDI +	4.00%	5.1 anos	Sudeste	AF e CF
10	BTS Varejo	Negociação	25,000,000	IPCA	350bps	7.8 anos	Nordeste	AF e CF
11	Residencial	Negociação	50,000,000	CDI +	3.00%	3.0 anos	Sudeste	AF e CF
12	Residencial	Negociação	50,000,000	CDI +	3.00%	3.0 anos	Sudeste	AF e CF
Total			679,000,000			4.8 anos		

72% CDI + 3,4%

28% IPCA + 320 bps.

Exposição por Setor



Disclaimer: OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

CONFIDENCIAL 29

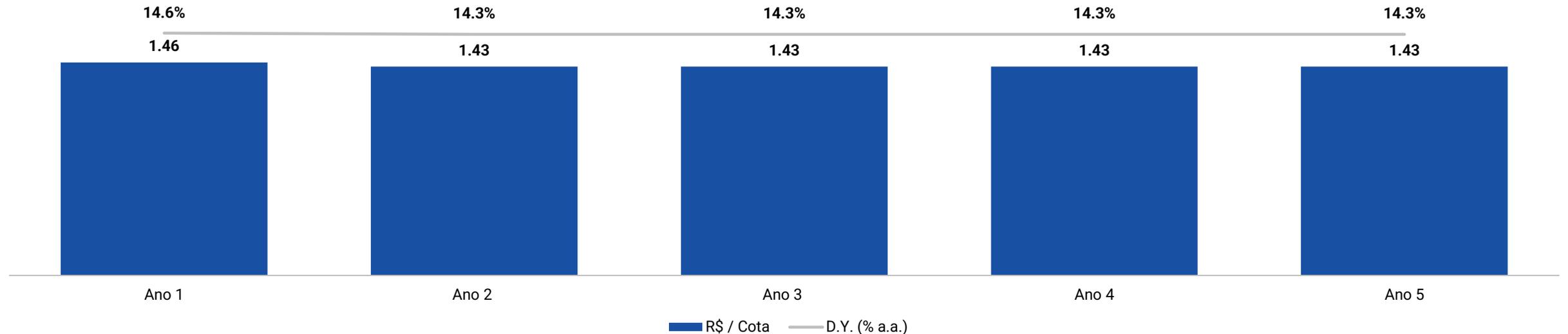
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESTUDO DE VIABILIDADE

Premissas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
IPCA	6.0%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
CDI	13.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita Imobiliária	45,553,492	38,399,005	36,256,166	35,762,984	35,762,984
Taxa de Administração	-2,592,000	-2,592,000	-2,592,000	-2,592,000	-2,592,000
Taxa de Performance	-936,224	-1,051,051	-1,161,625	-1,195,648	-1,195,648
Resultado	43,827,992	42,958,946	42,958,946	42,958,946	42,958,946
Por Cota	1.46	1.43	1.43	1.43	1.43
Dividend Yield (% a.a.)	14.6%	14.3%	14.3%	14.3%	14.3%



MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta	Via Instrução da CVM nº 160, sob rito ordinário
Emissão	1ª Emissão de Cotas
Fundo	Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”)
Gestor	Capitânia Capital S.A.
Administrador	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assessores Legais	Tauil & Chequer Advogados (Gestora e Fundo) e Cescon Barrieu (Coordenador Líder)
Preço de Subscrição	R\$ 10,00
Montante Inicial da Oferta	Montante inicial de até R\$ 300.000.000,00, sem considerar as Cotas do Lote Adicional
Quantidade Inicial de Cotas	Inicialmente até 30.000.000 de Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 50.000.000,00, correspondente a 5.000.000 Cotas
Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 25% a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 7.500.000 de Cotas, montante equivalente a R\$ 75.000.000,00
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 5.000.000 de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 50.000.000,00 (“Montante Mínimo da Oferta”)
Investimento Mínimo por Investidor	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor será de 1.000 Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.000,00 por Investidor
Ambiente de Negociação	Ambiente CETIP (não listado)
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado (observado o Prazo de Migração), não sendo admitido o resgate de Cotas
Público Alvo	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais, sendo que investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00, equivalente a 100.000 Cotas, serão considerados Investidores Institucionais

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRONOGRAMA DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ¹
1	Pedido de registro da Oferta na CVM	19/04/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	15/06/2023
3	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	16/06/2023
4	Início do Período de Reserva	22/06/2023
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	07/07/2023
6	Encerramento do Período de Reserva	10/07/2023
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	10/07/2023
8	Início do Período de Subscrição	11/07/2023
9	Encerramento do Período de Subscrição	27/07/2023
10	Data de realização do Procedimento de Alocação	28/07/2023
12	Data de Liquidação da Oferta	02/08/2023
13	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	06/01/2024

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO



Coordenador Líder

Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Carlos Antonelli
Guilherme Pontes
Gustavo Ozer
Gustavo Padrão
Lara Anatriello
Lucas Sacramone

Investidor Não Institucional

Leandro Bezerra
Lucas Brandão
Rafaella Reale
Raphaela Oliveira

distribuicaoinstitutional.rf@xpi.com.br

comercial.alternativos@xpi.com.br

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Informações Adicionais

O Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina foram, assim como o Prospecto Definitivo e demais anúncios e comunicados da Oferta serão, divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 B3, nos websites indicados abaixo:

- i. **Administradora:** www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- ii. **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- iii. **Gestora:** www.capitaniainvestimentos.com.br (neste website clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- iv. **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Consulta Detalhada de Oferta Pública”, preencher o campo “Emissor” com “Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e
- v. **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

FATORES DE RISCO

- Risco de crédito
- Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo.
- Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI
- Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto
- Risco de execução das garantias atreladas aos CRI
- Fatores macroeconômicos relevantes
- As Cotas serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.
- Risco de mercado das Cotas do Fundo
- Risco de mercado dos Ativos do Fundo
- Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo
- Risco da Marcação a Mercado
- Riscos do uso de derivativos
- Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças
- Informações contidas neste Prospecto
- Riscos institucionais
- Riscos tributários
- Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas
- Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH
- Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras
- Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo
- Riscos de alterações nas práticas contábeis
- Riscos regulatórios

FATORES DE RISCO

- Riscos relativos ao setor imobiliário
- Risco imobiliário
- Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários
- Risco do incorporador/construtor
- Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento
- Riscos jurídicos
- Risco da morosidade da justiça brasileira
- Risco do Estudo de Viabilidade
- Risco de potencial conflito de interesse
- Risco decorrente da precificação dos Ativos.
- Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas
- Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo
- Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.
- Liquidez Reduzida dos Investimentos.
- Risco do Investimento nos Outros Ativos
- Risco de desempenho passado
- Risco de Aumento dos Custos de Construção
- Risco de desvalorização dos imóveis
- Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta
- Risco de não concretização da Oferta
- Risco de regularidade dos imóveis

FATORES DE RISCO

- Riscos relacionados à regularidade de área construída
- Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior
- Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções
- Risco de restrição na negociação
- A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito
- Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo
- Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento
- Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)
- Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários
- Risco de exposição associados à locação de imóveis
- Risco operacional
- Risco de decisões judiciais desfavoráveis
- Risco de concentração da carteira do Fundo
- Risco relativo à concentração e pulverização
- A importância da Gestora
- Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.
- Risco de manutenção de pagamento de remuneração à Gestora em caso de sua substituição ou destituição
- Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento
- Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora
- Risco de governança
- Participação de pessoas vinculadas na Oferta
- Risco de falha de liquidação pelos Investidores
- Risco de liquidação antecipada do Fundo
- Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários

FATORES DE RISCO

- Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos
- Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste
- Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI
- Riscos de despesas extraordinárias
- Risco de disponibilidade de caixa
- Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário
- Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo
- Risco relativo às novas emissões de Cotas
- Risco decorrente de alterações do Regulamento
- Risco de sinistro
- Risco de desapropriação
- Risco de desastres naturais
- Riscos ambientais
- Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora
- Risco de vacância
- Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos
- Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário
- Risco relativo à ausência de garantia
- Inexistência de rendimento pré-determinado.
- Risco relacionado à aquisição de imóveis
- Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis
- Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis
- Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados
- Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

FATORES DE RISCO

- Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175
- Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

MATERIAL PUBLICITÁRIO



**EXCELÊNCIA EM CRÉDITO PRIVADO,
INFRAESTRUTURA, IMOBILIÁRIO E AGRO**

www.capitaniainvestimentos.com.br

invest@capitaniainvestimentos.com.br

+55 11 2853-8888

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Site



Instagram



Apresentação Institucional



Mailing



Telegram



Relatório Mensal



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO