

INVESTIDOR INSTITUCIONAL & CAPITÂNIA S/A

18º FÓRUM - Perspectivas de Investimento para o 2º Semestre

RECIFE, 12 de junho de 2018



CAPITÂNIA S/A

FOCO EM CRÉDITO PRIVADO e IMOBILIÁRIO

AUM

- R\$ **3.24 bilhões** sob gestão em 30-abril-2018

HISTÓRICO

- **15** anos de história, fundada em junho de 2003

RATING DE QUALIDADE

- *Manager Quality Analysis*, **MQ3** pela Moody's

EQUIPE

- **21** funcionários integralmente dedicados, sendo **11** na gestão de fundos de crédito

FUNDOS

- **4** Fundos Abertos
- **12** Fundos Exclusivos
- **1** Fundo Imobiliário de CRI
- **2** Fundos Previdenciários

COTISTAS

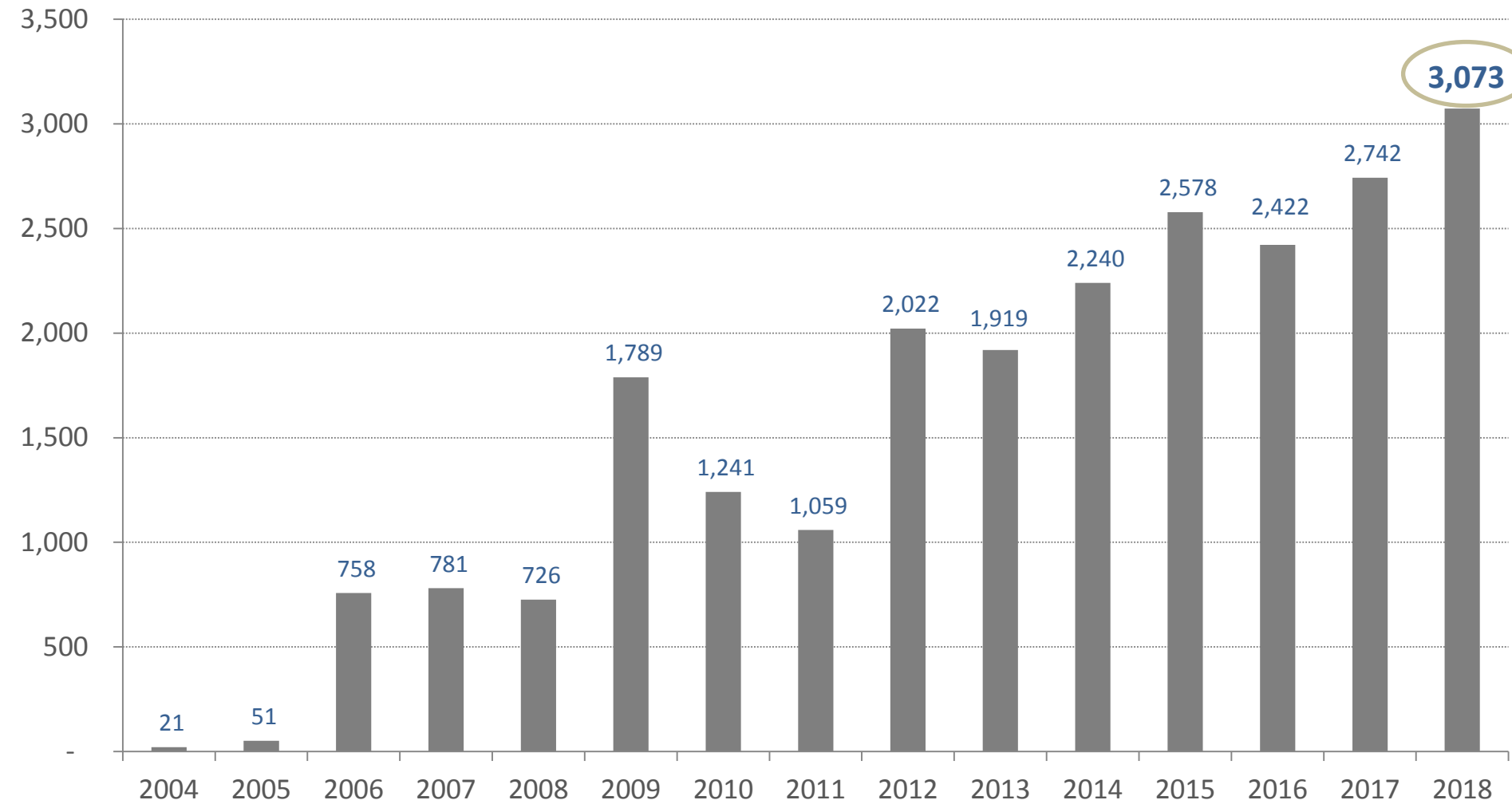
- Mais de **16,000** cotistas

DISTRIBUIÇÃO

- Acordo de distribuição ativo com **~40 parceiros**
- Divisão do Passivo: **~60% investidores institucionais** e **~40% distribuidores diversos**

AUM CAPITÂNIA

(R\$ MM)



Nova resolução CMN 4.661/18

	RES. 3792/09	RES. 4661/18
Segmento Imobiliário	20%	20%
Fundos de Investimentos Imobiliários	10%	20%
CRI	20%	20%
CCI	20%	20%

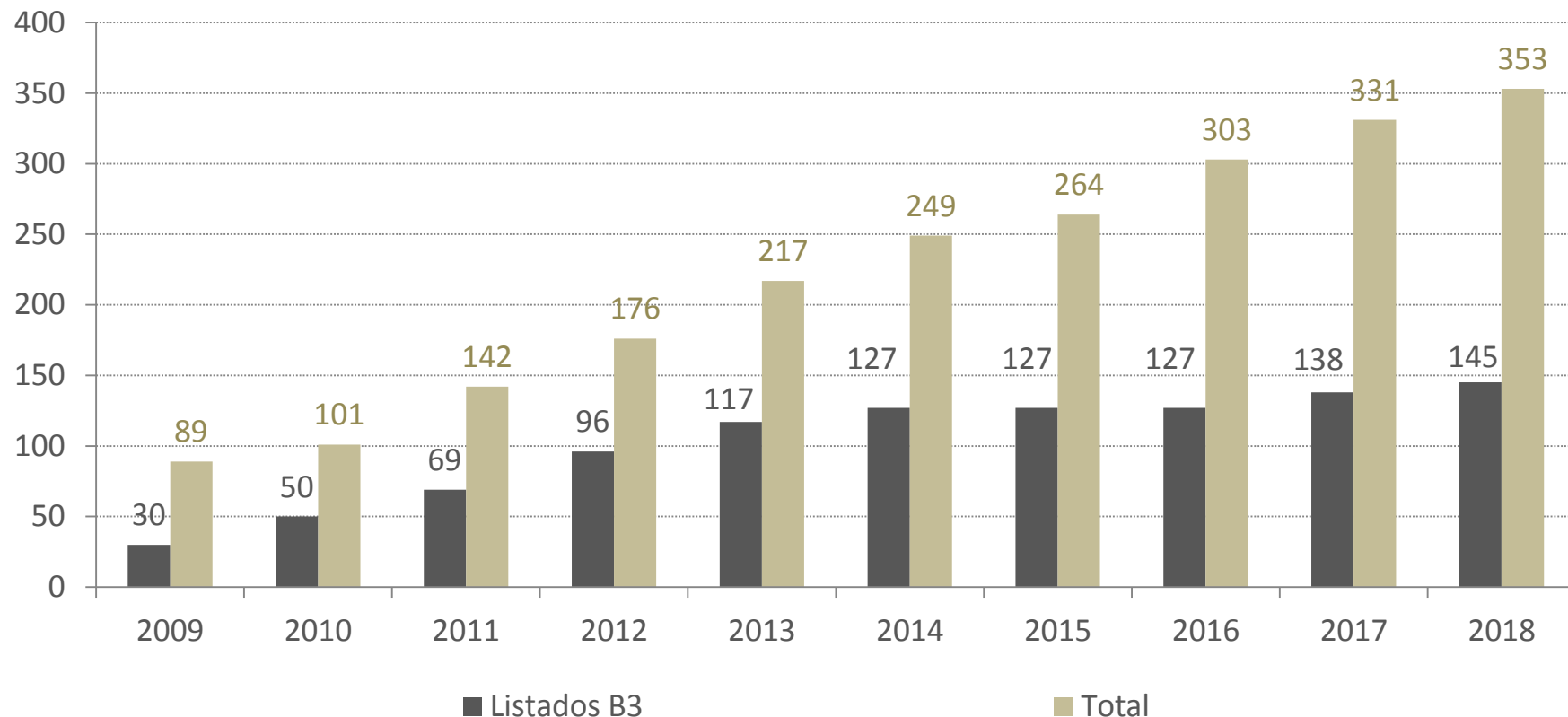
Principais alterações da CMN 4.661/18 no segmento Imobiliário:

- ✓ Estão vedados novos investimentos diretos em imóveis;
- ✓ O estoque de imóveis precisa ser transferidos para a estrutura de fundo de investimento imobiliário – FII, ou vendidos em até doze anos;
- ✓ Poderão ser criados FII Exclusivos para o estoque de imóveis anterior a CMN 4.661/18;
- ✓ Novos investimentos em FIIs devem respeitar o limite de 25% de participação em relação ao patrimônio do fundo.

O MERCADO DE FII NO BRASIL | Visão Geral

- ❑ **Indústria de FIIs** - 145 fundos listados, totalizando **R\$ 42 bilhões** em valor de mercado em 30-maio-2018;
- ❑ **Benchmark** - IFIX é um índice de FII composto por **76** fundos listados na BM&F Bovespa; liquidez e o patrimônio líquido são os principais critérios na composição deste índice;
- ❑ **Dividendo** - Pela legislação, os fundos pagam pelo menos **95%** do resultado semestral sob regime de caixa via dividendo;
- ❑ **Legislação** - Mudanças recentes na legislação (ICVM 472/08) trouxeram maior transparência, permitirão um número maior de trocas de controle, seja via OPAC ou AGC. Adicionalmente, a nova CMN 4661/18 trará os investidores institucionais para a classe de ativo, melhorando ainda mais a dinâmica da indústria;
- ❑ **Categorias:**
 - **Fundos de CRI (dívida)**
 - **Fundos de Fundos**
 - **Fundos de Imóveis:**
 - ✓ Comercial
 - ✓ Residencial
 - ✓ Shoppings
 - ✓ Condomínios Logísticos
 - ✓ Agências Bancárias
 - ✓ Faculdades
 - ✓ Hotéis e Flats
 - ✓ Hospitais

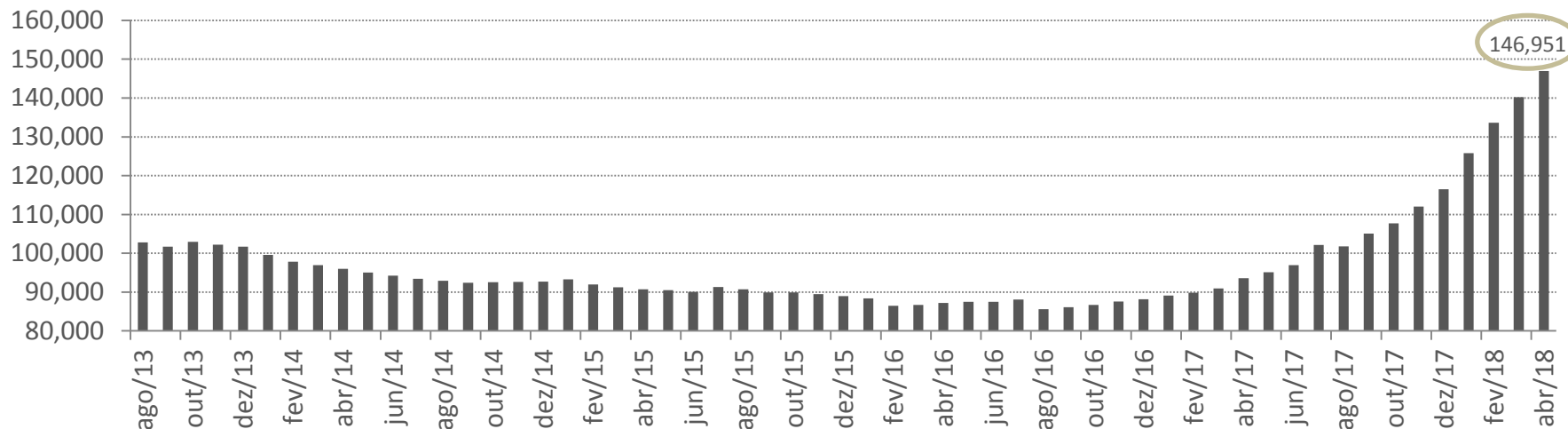
O MERCADO DE FII NO BRASIL | Número de Fundos



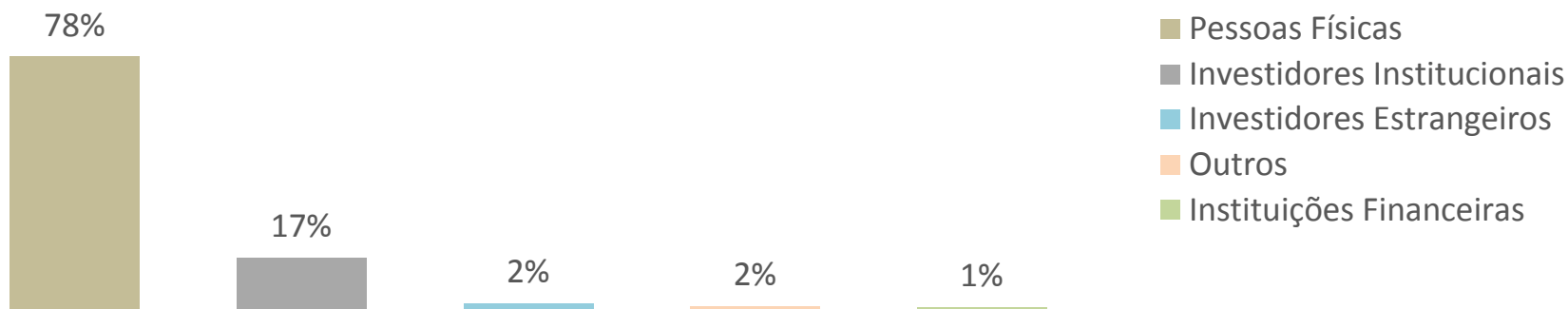
Em 30-maio-2018 ofertas em análise na CVM somam **R\$ 3,6 bilhões**, sendo **9 fundos novos** e **7 follow on**.

O MERCADO DE FII NO BRASIL | Investidores

NÚMERO DE INVESTIDORES

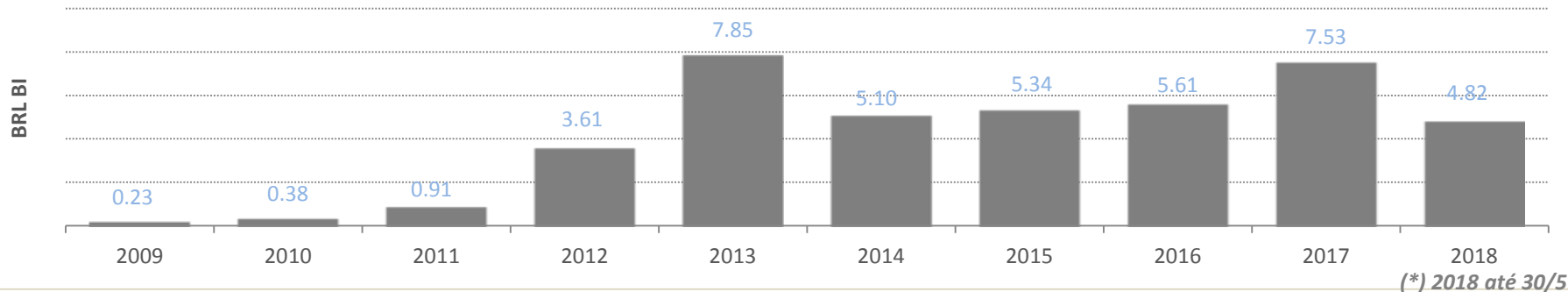


TIPOS DE INVESTIDORES

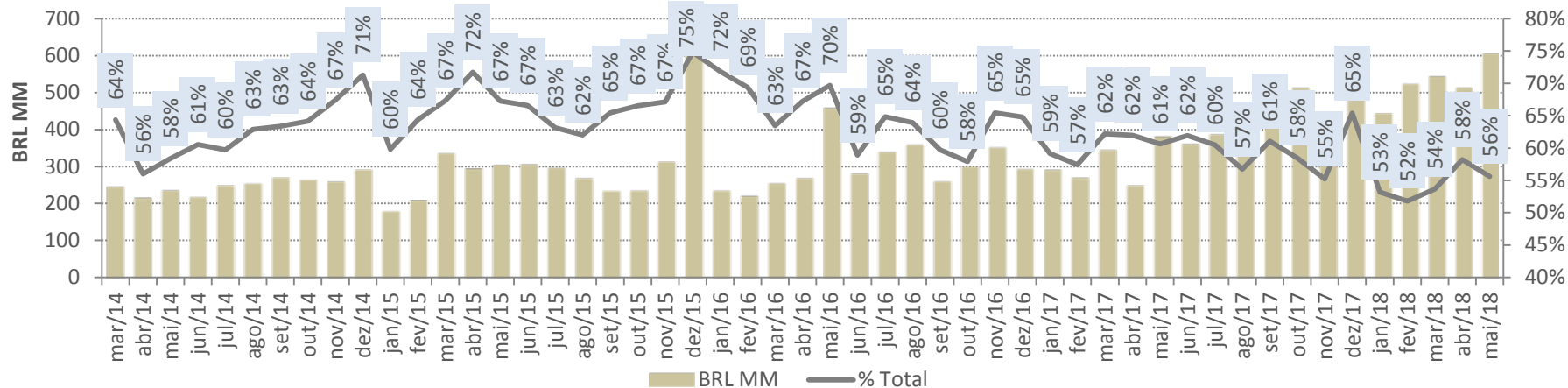


O MERCADO DE FII NO BRASIL | Liquidez

VOLUME NEGOCIAÇÃO ANUAL



NEGOCIAÇÃO TOP 10



- Em maio 2018 foram realizados 418.072 negócios com cotas de FII na B3. Foi a primeira vez na história desse mercado que o número de negócios superou o patamar de 400 mil
- O volume negociado totalizou R\$ 1,09 bilhões, foi a terceira vez em 2018 e na histórica do mercado que o montante negociado superou R\$ 1 bilhão mês

O MERCADO DE FII NO BRASIL | Comparação Performance

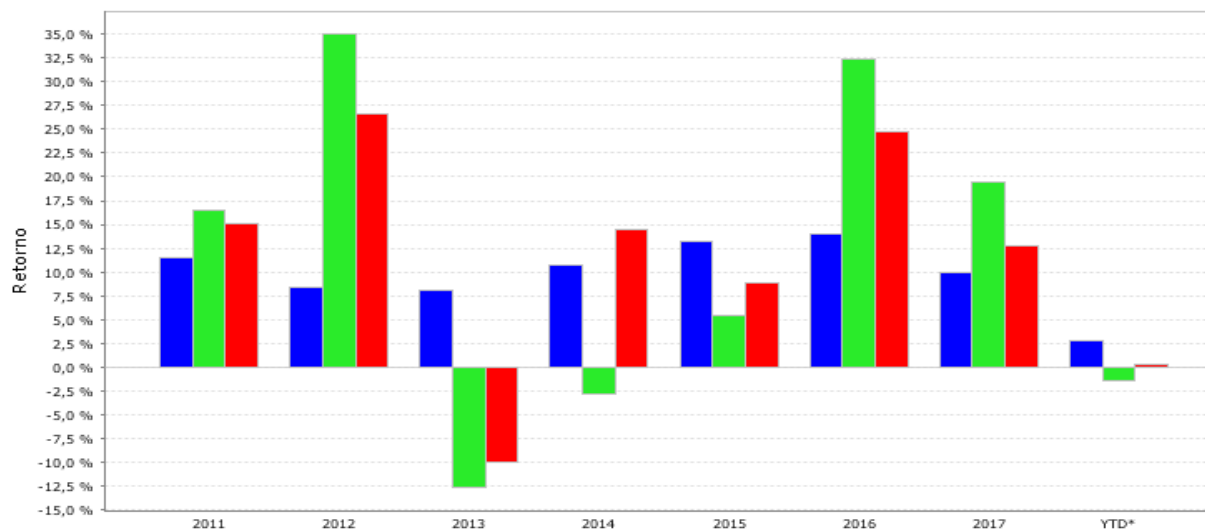
	RETORNO									VOLATILIDADE
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (*)	últimos 12 meses
CDI	9,75%	11,60%	8,40%	8,06%	10,81%	13,24%	14,00%	9,93%	2,72%	0,08%
IFIX	-	16,51%	35,04%	-12,63%	-2,76%	5,41%	32,33%	19,41%	-0,74%	5,12%
IMA-B	17,04%	15,11%	26,68%	-10,02%	14,54%	8,88%	24,81%	12,79%	0,70%	4,25%

(*) Data base: 5/6/18

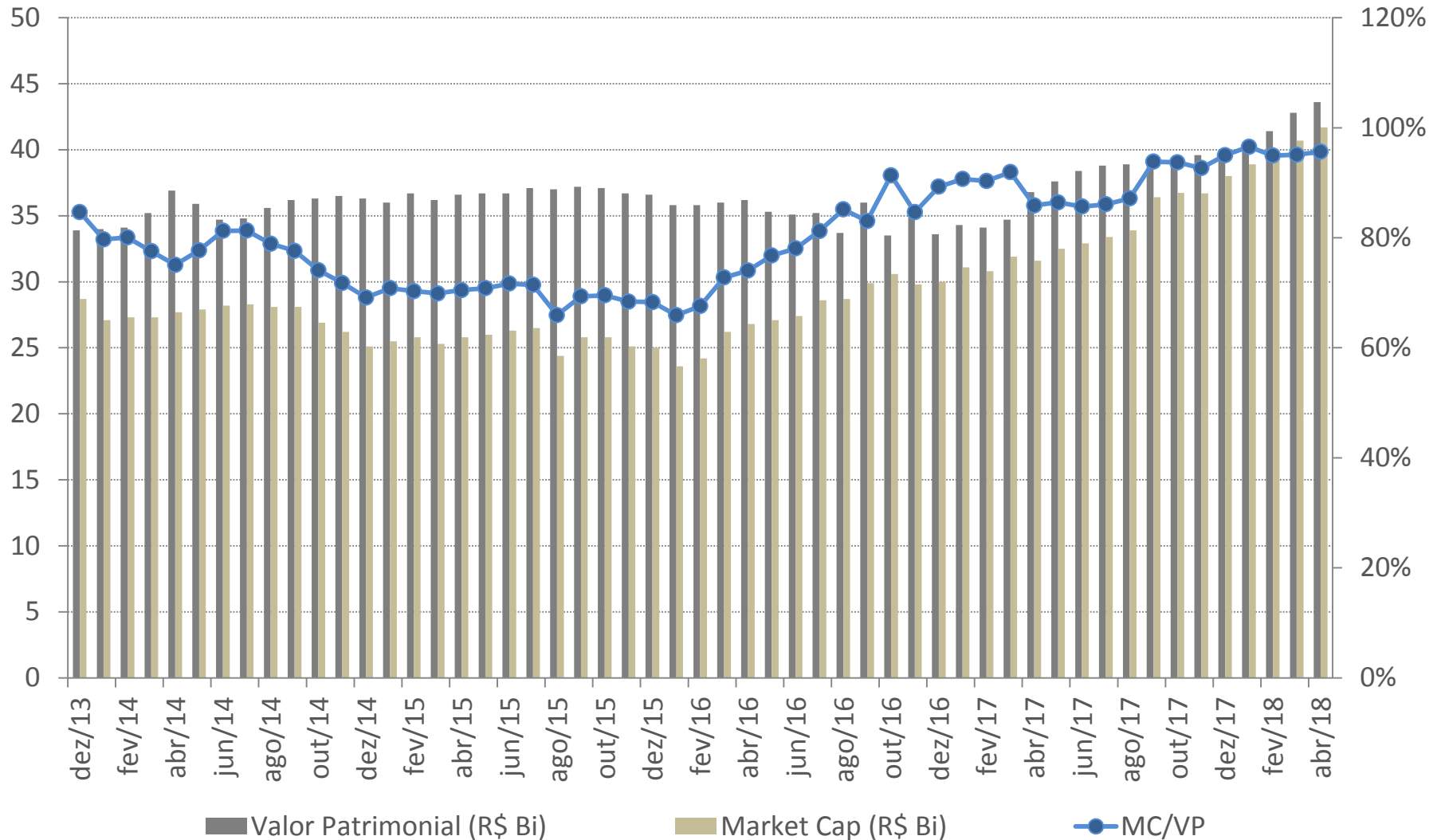
Fonte: Quantum Axis

RETORNO ANUAL DE 2010 ATÉ 2018 (diário)

Ativo	Retorno	Retorno YTD*	Mínimo	Máximo
CDI	111,28%	2,74%	2,74%	14,00%
IFIX	119,51%	-1,41%	-12,63%	35,04%
IMA-B	131,32%	0,36%	-10,02%	26,68%



O MERCADO DE FII NO BRASIL | Patrimonial vs Cota Mercado



O MERCADO DE FII NO BRASIL | Formas de Investir

- ❑ **Carteira Própria** – as fundações podem investir diretamente em FIIs, via mercado primário ou secundário. O desinvestimento se dá exclusivamente via o mercado secundário ou via vencimento (Fundos com prazo final, cada vez mais raros) ou venda dos ativos/ liquidação do fundo.
 - ✓ Demanda equipe própria para análise, acompanhamento e execução;
 - ✓ Envolve os riscos de mercado, liquidez, operacional e de crédito (Fundos de CRI).

- ❑ **Terceirização da Gestão** – seleção de gestor para investir em FIIs, via produtos aberto e/ ou exclusivos.
 - ✓ Não demanda equipe de especialistas na fundação. A equipe de investimentos seleciona o gestor e acompanha o produto. Não envolve estratégia para execução, nem decisões quanto aos riscos listados acima;
 - ✓ Possibilidade de escolher produto/ gestor com gestão passivo, intermediária ou ativista;

- ❑ **FII Listado vs Fundo Multimercado** – para as fundações, que são isentas, um Fundo Multimercado 100% dedicado a investir em cotas de FIIs é mais eficiente tributariamente que um FII Listado em bolsa que investe em cotas de outros FIIs:
 - ✓ O FII Listado que investe em cotas de outros FIIs recolhe IR de 20% sobre o ganho de capital nos FIIs investidos, quando da venda com lucro, o Fundo Multimercado não;
 - ✓ As Fundações são isentas do imposto sobre cotas que incide nos Fundos Multimercado

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.



CAPITÂNIA

Referência na gestão de fundos de investimento dedicados a crédito privado com foco em imobiliário e infraestrutura.

www.capitania.net | invest@capitania.net | +55 11 2853-8888

ANEXOS

FUNDOS ABERTOS

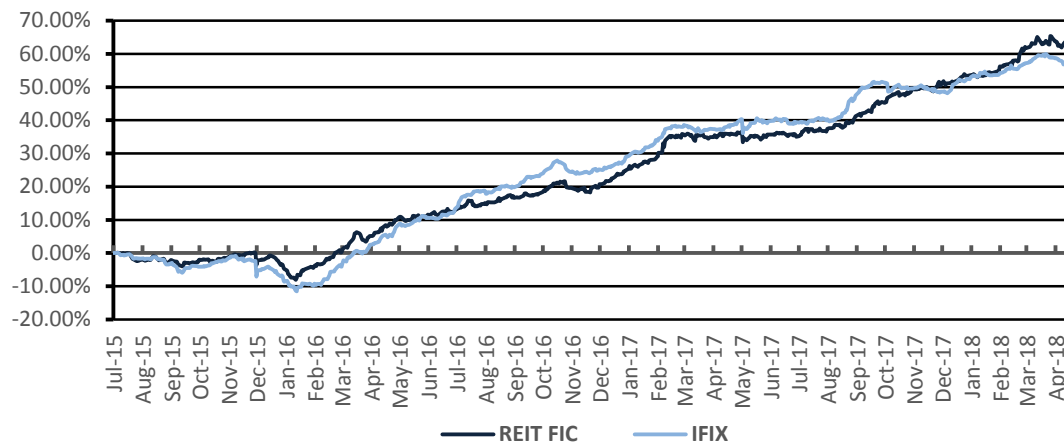
	RENDA FIXA			PREVIDÊNCIA ABERTA		IMOBILIÁRIO
	CAPITÂNIA TOP	CAPITÂNIA PREMIUM	CAPITÂNIA INDEX	CAPITÂNIA PREVIDENCE ICATU XP	CAPITÂNIA MULTIPREV ICATU	CAPITÂNIA REIT
DATA DE INÍCIO	21-mai-08	20-ago-13	24-set-10	1-fev-17	22-mai-17	17-jul-15
TARGET DE RETORNO	CDI	CDI	IPCA + 6% a.a.	CDI	CDI	IFIX
PÚBLICO ALVO	Investidor em Geral	Investidor em Geral	Investidor Profissional	Planos PGBL/VGBL Icatu Seguros S.A.	Planos PGBL/VGBL Icatu Seguros S.A.	Investidor Qualificado
COTIZAÇÃO DA APLICAÇÃO	D+0	D+0	D+0	D+0	D+0	D+0
COTIZAÇÃO DO RESGATE	D+0	D+44	D+179	D+1	D+1	D+179
PAGAMENTO DO RESGATE	D+1	D+45	D+180	D+4	D+4	D+180
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0.32% a 0.80% a.a.	0.55% a.a. a 0.75% a.a.	1.05% a.a.	1.25% a.a.	1.25% a.a.	0.55% a.a.
TAXA DE PERFORMANCE	Não há	15% sobre o que exceder 100% do CDI	20% sobre o que exceder 100% do IPCA + 6% a.a.	Não há	Não há	20% sobre o que exceder 100% do IFIX
CATEGORIA ANBIMA	Renda Fixa Duração Média Crédito Livre	Renda Fixa Duração Média Crédito Livre	Renda Fixa Duração Média Grau de Investimento	Previdência Renda Fixa	Previdência Renda Fixa	Multimercados Estrat. Específica

CAPITÂNIA REIT FIC FIM CRÉDITO PRIVADO

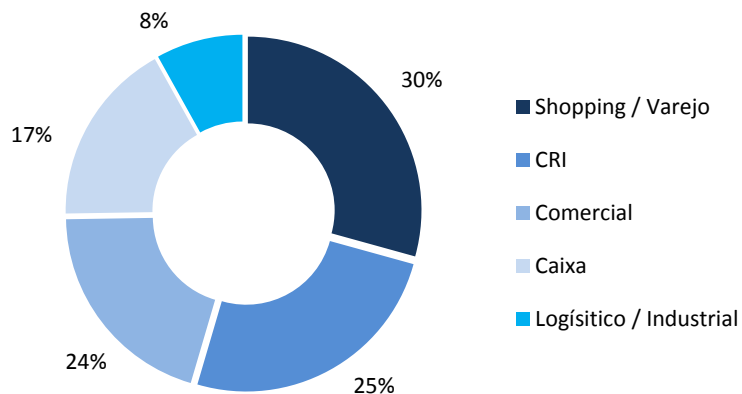
Rentabilidades

		JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO
2018	Retorno	1.50%	2.34%	4.64%	-0.43%									8.23%
	IFIX	2.64%	1.15%	2.00%	-0.86%									4.98%
2017	Retorno	3.60%	5.47%	1.21%	0.39%	-0.47%	0.70%	0.72%	0.77%	3.40%	3.84%	1.00%	1.01%	23.70%
	IFIX	3.76%	4.87%	0.20%	0.15%	1.03%	0.84%	-0.39%	0.87%	6.58%	0.23%	-0.59%	0.60%	19.41%
2016	Retorno	-5.82%	5.21%	7.81%	1.60%	3.27%	0.82%	3.28%	0.72%	0.78%	2.94%	-1.06%	2.34%	23.46%
	IFIX	-6.11%	2.88%	9.16%	4.60%	3.74%	1.60%	5.97%	1.79%	2.77%	3.85%	-2.59%	1.50%	32.33%

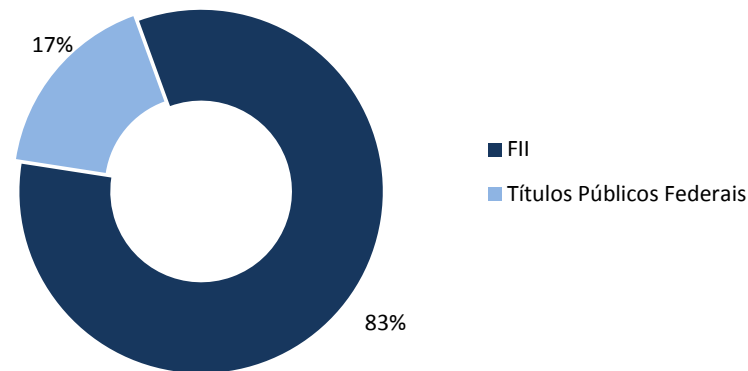
Retorno Acumulado



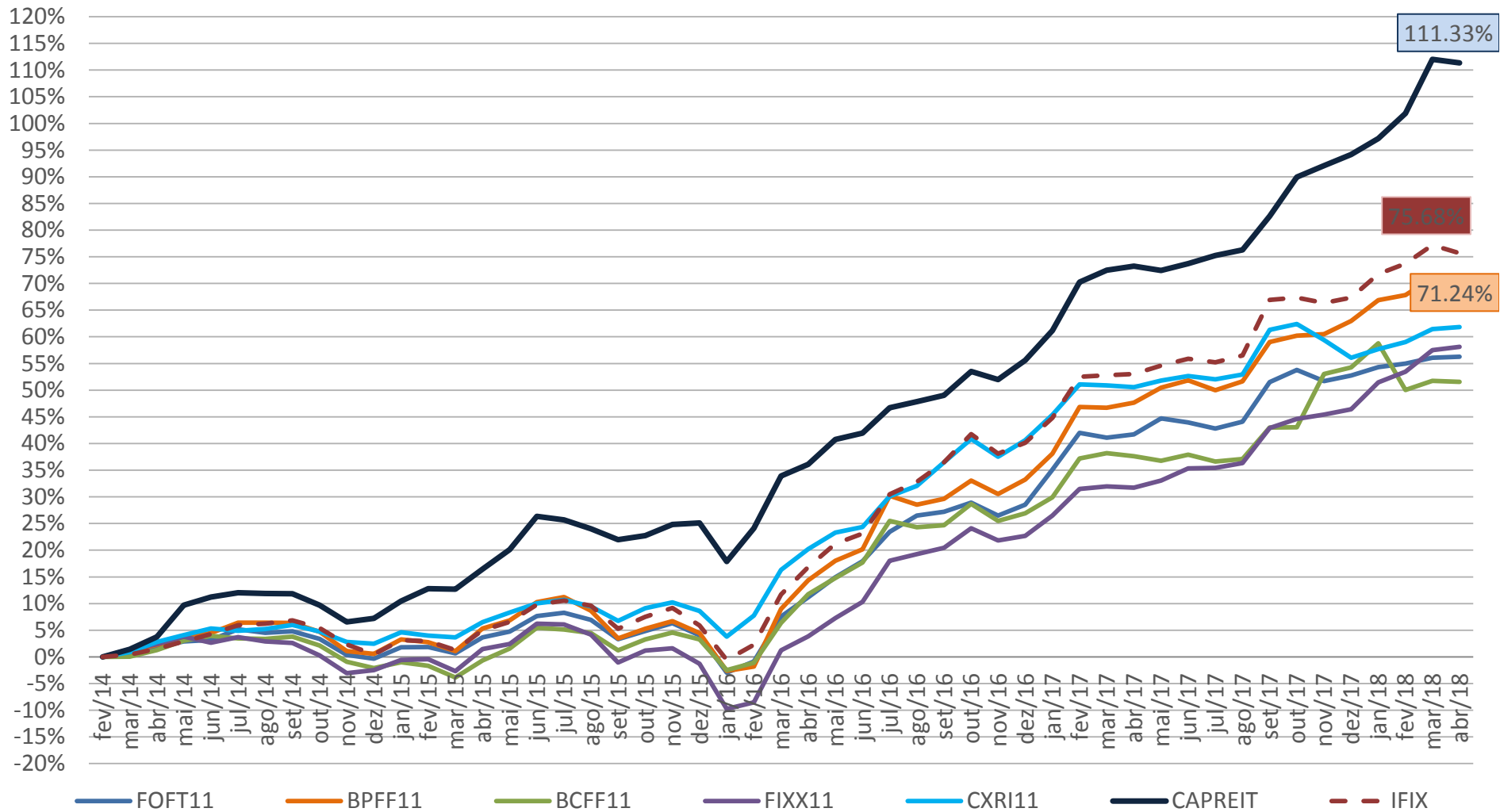
Distribuição por Segmento (% do PL)



Distribuição por Classe de Ativo (% do PL)



CAPITÂNIA REIT MASTER | Rentabilidade vs Competidores



PRIMEIRA OPAC DE FII | OPAC WM RB FII

- ❑ O fundo tem em sua carteira 5 CRIs com ótimo risco de crédito, sendo eles Carrefour, BRF, Vale, Petrobrás e Aliansce;
- ❑ Ao preço que o fundo era negociado, estimamos um yield implícito para os papéis acima de IPCA + 18.0%;
- ❑ Após a OPAC, aumentamos a nossa participação no fundo para ~ 27% e convocamos uma AGC para aprovar a liquidação do fundo;
- ❑ <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=7599>
- ❑ Sugerimos um spread máximo para que os papéis fossem vendidos
- ❑ Dos 5 CRIs, 4 foram vendidos abaixo do spread definido. Convocamos então outra AGC para aprovar novo spread para o ativo remanescente
- ❑ <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=10441>
- ❑ Aumentamos o spread de venda para o CRI VLI para até 1.0%. O papel foi vendido e o fundo liquidado em 22 de maio
- ❑ O resultado para o Capitânia Reit foi de R\$ 2,7MM, representando uma TIR de 33% a.a.