



CNPJ:  
34.081.611/0001-23

Início do Fundo:  
23/12/2019

Administrador:  
BTG Pactual Serv. Fin. S/A DTVM

Público-Alvo:  
Investidores em geral

Gestor:  
Capitânia S/A

Classificação Anbima:  
FII TVM Renda Gestão Ativa  
Títulos e Valores Mobiliários

Taxa de Administração e Escrituração:  
0.15% a.a. do valor de mercado

Taxa de Gestão:  
0.75% a.a. do valor de mercado

Taxa de Performance:  
20% do que exceder o IFIX

Número de Cotas:  
5,449,778

## Relatório Mensal de Novembro de 2021



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
R\$ 69.00

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
12.96%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
R\$ 75.75

Volume negociado (mês):  
R\$ 22,936,296

Valor de Mercado:  
R\$ 376,034,682

Média diária do volume negociado  
(mês): R\$ 1,146,815

Patrimônio Líquido:  
R\$ 412,802,107

Quantidade de cotistas: 13,088

Último rendimento (R\$/Cota):  
0.46

Dividend Yield:  
8.00%<sup>1</sup>

### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/12/2021	16/12/2021	0.46	Novembro/2021

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 30/11/2021.

## CAPITÂNIA REIT FOF FII (TICKER B3: CPFF11)

O “CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

**OBJETIVO:** O Fundo tem o objetivo de aplicar primordialmente, em Cotas de FII, e, complementarmente, em Ativos Imobiliários, visando proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo III do Regulamento.

**PROVENTOS:** O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 6º (sexto) Dia Útil anterior à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

### Resumo



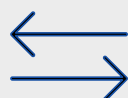
#### COMENTÁRIO DO GESTOR

- Comentário Macro.
- Comentário da gestão: Destaque para **reciclagem da carteira em operações com CRIs a taxas de aquisições maiores**. IFIX apresentou queda no mês por conta dos FIIs de tijolo e indicadores de mercado sugerem **oportunidade de investimento na classe de ativos**.



#### RENTABILIDADE

- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **-1.55% vs -3.64% do IFIX**.
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu **-0.20% vs -16.44% do IFIX**.
- **Últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **-4,20% vs -10,16% do IFIX**.



#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- **Foram adquiridos R\$ 10 milhões em CRI, a uma taxa média de IPCA+6,58%**, *spread* de 1,67% sobre os títulos públicos equivalentes.
- **Foram vendidos R\$ 17,0 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA+6,15%**, *spread* de 1,54% sobre os títulos públicos equivalentes.
- **Compras de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Renda Urbana e Fundo de Fundos**.



#### RESULTADO DO FUNDO

- Resultado de R\$ 0,45 / cota, com **distribuição de R\$ 0,46 / cota**. Média de R\$ 0,75 / cota nos últimos 12 meses.
- **Ganhos de capital com CRI e Rendimentos de FIIs** foram robustos e **acima da média dos últimos meses**.
- Atualização monetária **não distribuída da carteira de CRI está em R\$ 1,3 milhões** (R\$ 0,24 / cota).



#### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

- Média diária de **R\$ 1,2 milhões por dia** nos últimos 12 meses.
- Número de investidores ultrapassou a marca de **13.000 cotistas**.



#### ALOCAÇÃO (% PL) – 30/11/2021

- PL (%) da carteira: **83,7% em FIIs, 14,4% em CRIs e 1,9% em caixa**
- Top 5 maiores posições representam 55,1% do PL do fundo



#### CARTEIRA DE CRÉDITO – 30/11/2021 – RESUMO

- O Fundo possui **14,4% dos seus ativos divididos em 5 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o **Comercial com 65,1% da carteira de crédito** (9,3% do total de ativos).
- Atualmente em R\$ 59.305.417, a carteira possui **duration médio de 7,6 anos e spread médio de 1,24%**. A **taxa nominal média é de 13,68%** e o **LTV médio é de 65,1%** considerando o consolidado de todos os segmentos.



#### CARTEIRA DE FIIS – 30/11/2021

- Alocações FIIs (% total): **23,5% em Logística, 19,5% em Lajes Corporativas e 13,4% Renda Urbana**.
- Maiores posições de FIIs: **GTLG, BLCP, VVPR, HBRH e LASC**, FIIs em que a Capitânia detém grande participação.

## COMENTÁRIO DO GESTOR

### Comentário Macro

As maiores economias do mundo mal haviam começado a entender o impacto da pandemia na inflação e discutir o que fazer a respeito quando uma nova variante do coronavírus assustou os mercados mais uma vez, na última semana de novembro.

As bolsas caíram 3,7% nos Estados Unidos, Alemanha e Japão. Os títulos de dívida corporativa caíram 1% no mundo. Apesar da expectativa de um FED mais austero, a taxa do Tesouro americano para dez anos caiu 0,11% para 1,45% e os TIPS de dez anos bateram recorde negativo a -1,20% (fecharam a -1,08%). As commodities cederam 8% lideradas por uma queda de 20% no petróleo do Golfo. O dólar subiu 2% contra seus pares.

Os países emergentes continuam lidando com as consequências econômicas da pandemia cada um à sua maneira. Em novembro a lira turca caiu mais 28% contra o dólar, perfazendo uma desvalorização de 45% no ano, sob uma inflação oficial de 20%. A Turquia é o exemplo mais recente de administração tentando “botar o dedo nos juros” e privilegiar exportações e empregos em detrimento da moeda. Cada emergente que sucumbe à pressão imediata e envereda por aventuras pouco ortodoxas é um mau precedente para o Brasil.

É porque cada país emergente tem adotado seu próprio expediente que o Brasil perdeu o sincronismo com o resto do mundo, piorando quando tudo melhora e até melhorando, marginalmente, quando o resto piora.

Os juros para janeiro de 2025 caíram de 12,20% para 11,49%, mostrando que eventualmente o Banco Central prevalecerá no seu cenário para inflação e política monetária. Os juros reais de dez anos caíram de IPCA+5,48% para IPCA+5,18%. O dólar passou o mês em baixa contra o real e mesmo com a piora da última semana fechou a 5,62, com ligeira queda de 0,2%, na contramão da alta da moeda americana contra a maioria das moedas do mundo.

O Ibovespa também operou em ligeira alta no mês, descomprimindo cinco meses de baixa contínua, para ceder na última semana, em um misto de preocupações com o equilíbrio fiscal, o efeito do aperto monetário na economia em 2022 e o coronavírus. Fechou com baixa de 1,5%, menor que os -2,3% do mundo e os -4% dos emergentes.

O índice IMA-B de papéis atrelados à inflação subiu 4%. O índice IFIX de fundos imobiliários, que costuma render a par do IMA-B no curto prazo, não reagiu da mesma maneira e fechou com baixa de 3,6%, voltando a preços de junho de 2019. Como o preço do IFIX incorpora dividendos passados, os preços atuais são um desconto de 30% em relação a 2019 (15% de dividendos e 15% de inflação), possivelmente o meio mais barato de adquirir imóveis no Brasil.

O quadro de juros caindo e mercados brasileiros melhores que seus *benchmarks* internacionais sugere que o pior já pode ter passado e que qualquer alívio global poderá repercutir em uma melhora surpreendente dos ativos de risco brasileiros.

Temos três meses até que as variações da corrida eleitoral comecem a influenciar diariamente os mercados. Mas a volatilidade que pode advir da incerteza acerca da próxima presidência não é necessariamente maior que a que já experimentamos em função das oscilações da presidência atual, exacerbadas pelo momento de perigo que o mundo passou. Resta torcer para que não surjam intercorrências extemporâneas no processo sucessório, que catapultariam o risco para outro patamar.

### Mercado de FIIs e Posicionamento

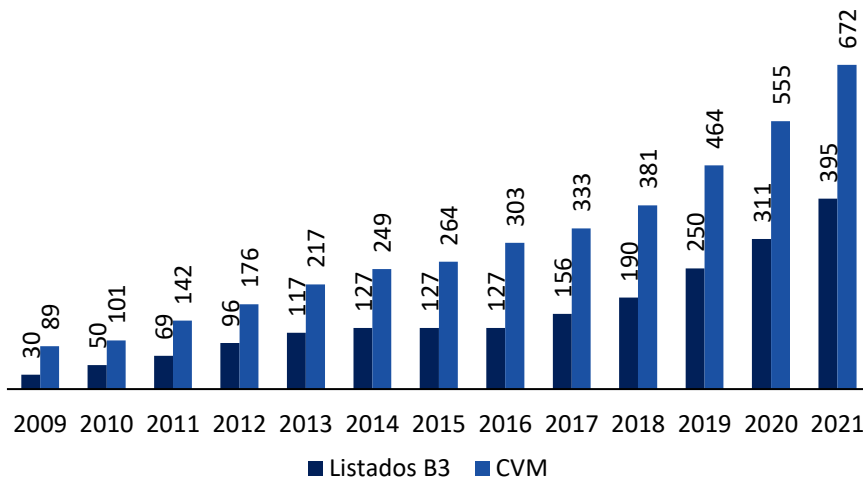
O fundo teve uma performance superior ao índice no mês de novembro. Similar a outubro, o IFIX mais uma vez foi impactado negativamente pelos fundos de tijolo. Já os fundos de CRI continuaram apresentando resultados melhores devido aos aumentos dos indexadores inflacionários e manutenção do patamar de dividendos, caindo em média 1,0% no mês contra quedas de até 8,0% no caso dos FIIs de shoppings. Apesar da curva de juros futuros ter fechado, o que historicamente está correlacionado positivamente com uma alta no índice, a performance do IFIX foi negativa em -3,6%. Um destaque para as quedas no mês foi o fluxo de notícias acerca de uma nova variante do Coronavírus na África do Sul, o que aumentou a aversão ao risco global. Um ponto positivo do fundo no mês foram os ativos de crédito, que por possuírem menos risco e contratos pré estabelecidos, conseguiram manter uma boa rentabilidade e segurar bem a cota patrimonial. Nessa linha, a forte alta dos índices inflacionários aliado ao giro dos ativos no mês geraram um retorno nominal próximo de 1,5% sobre o book de CRI (14,4% do PL), o que ajudou a gerar um *alpha* contra o IFIX, em linha com o foco que tínhamos comentado nos comentários anteriores.

Semelhante a outubro, seguimos com um posicionamento relevante nos FIIs de Renda Urbana e Logístico. Além disso, chegamos a uma alocação de 16% da carteira diretamente em CRIs com objetivo de proteger o patrimônio do FII, além de linearizar o patamar de distribuições e gerar potenciais ganhos de capital ao fundo em 2022.

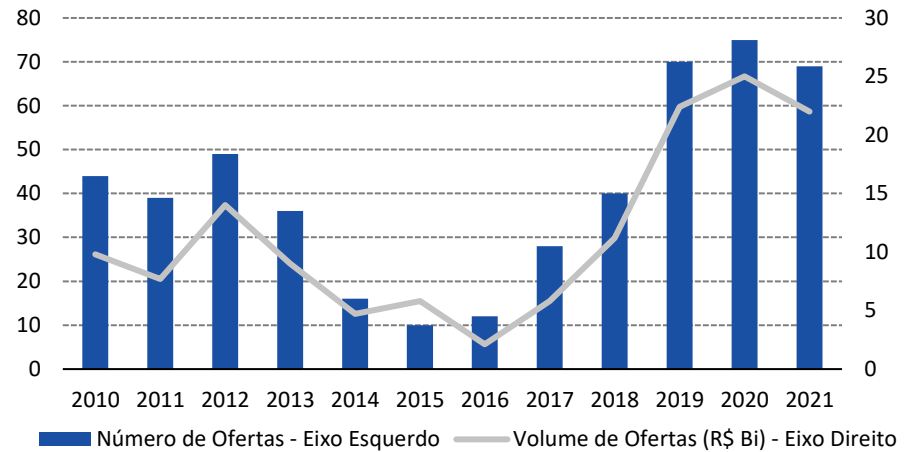
Como representado nos gráficos das páginas seguintes, em novembro de 2021, o *dividend yield* do IFIX atingiu um patamar próximo a 11,0%, o que representa um *spread* contra o cupom da NTN-B 2035 acima de 5,9%, nível significativamente superior à média histórica. Essa discrepância apresenta um bom ponto de compra para os investidores, que terão uma margem de segurança relevante contra o indicador de juro real. Tal oportunidade fica clara quando calculamos o preço dos ativos imobiliários dentro dos principais FIIs, que estão negociando a patamares muito atrativos e abaixo dos custos de reposição.

### Indústria de FII (Nov/21)

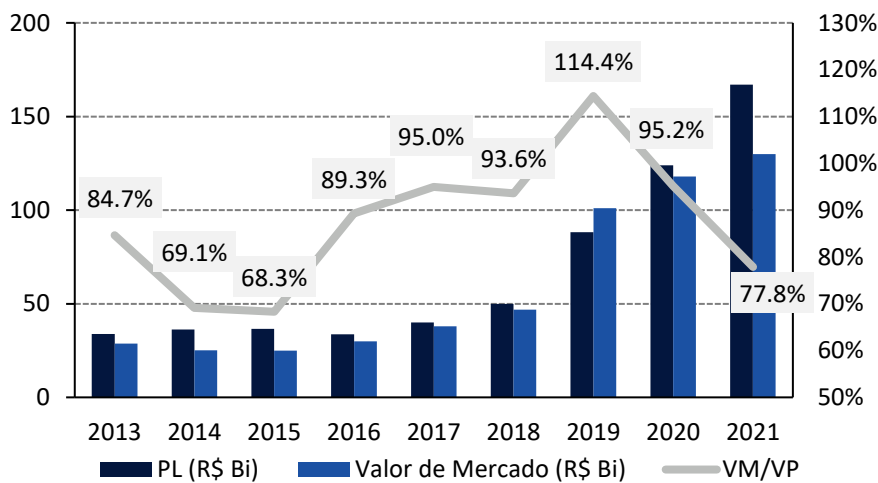
Nº de fundos listados



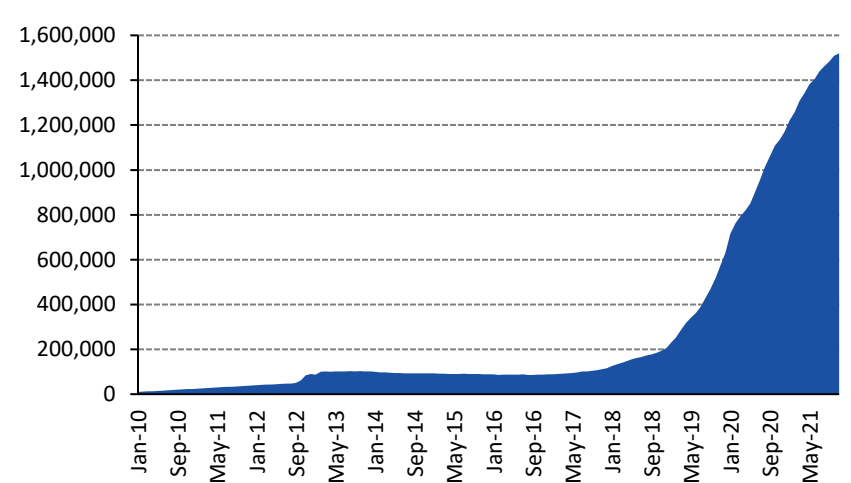
Ofertas Públicas - ICVM 400



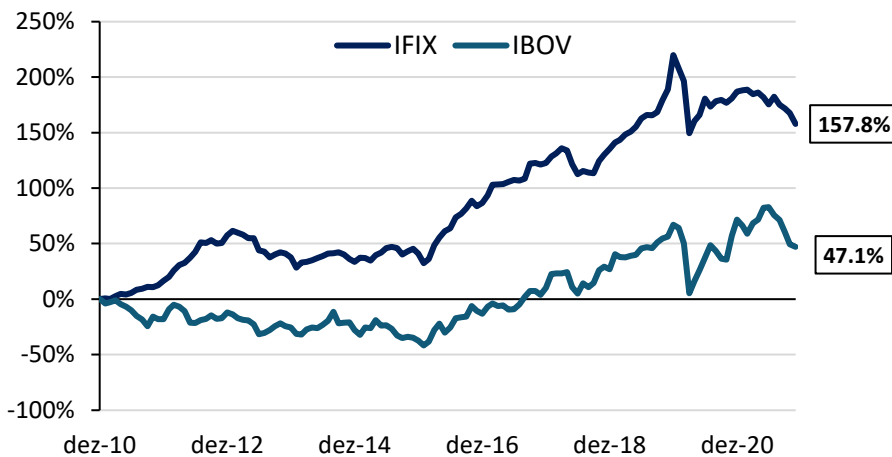
Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



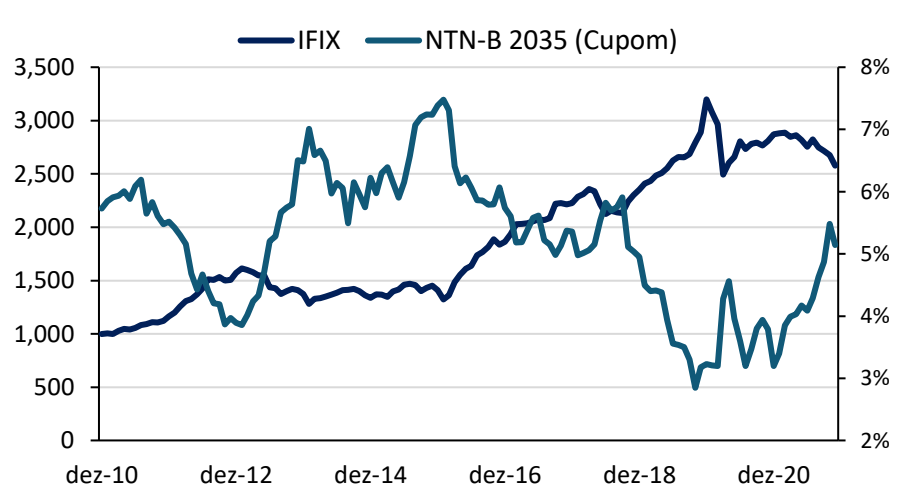
Número de investidores



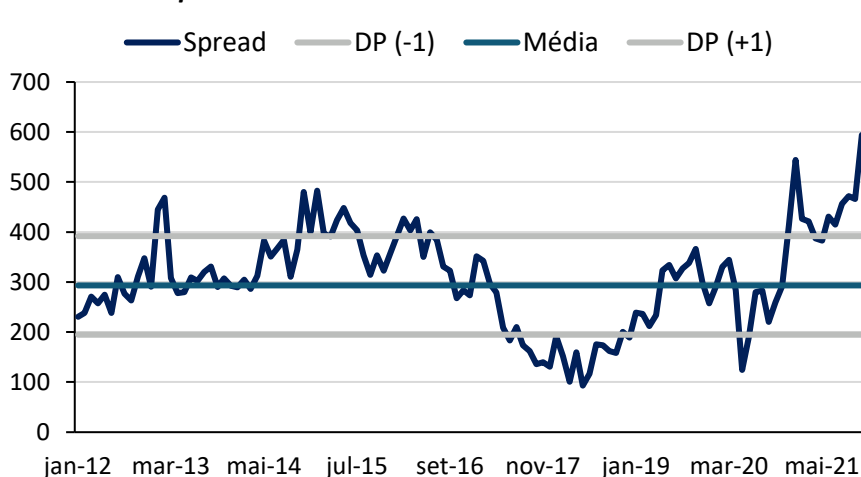
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



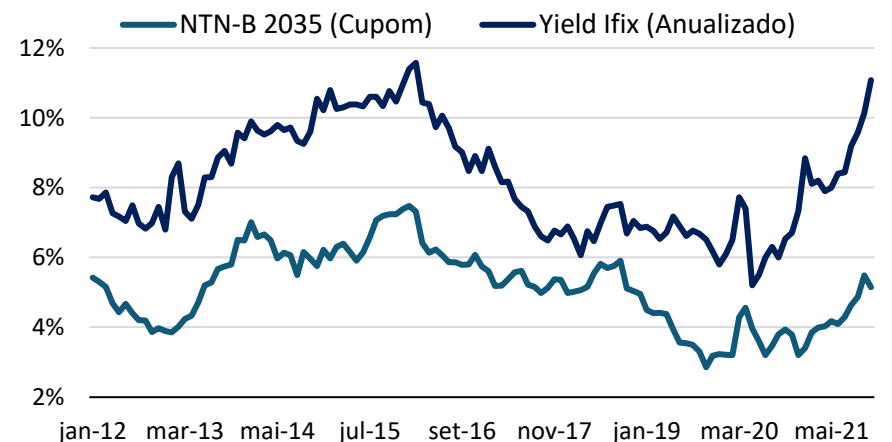
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

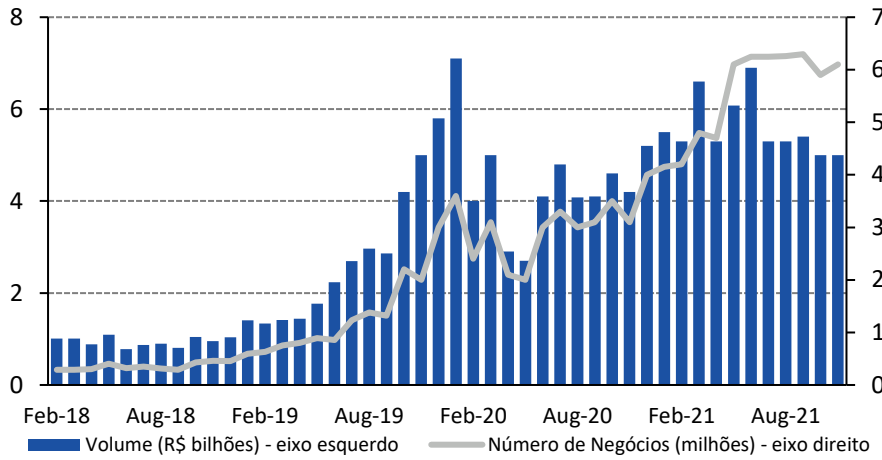


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

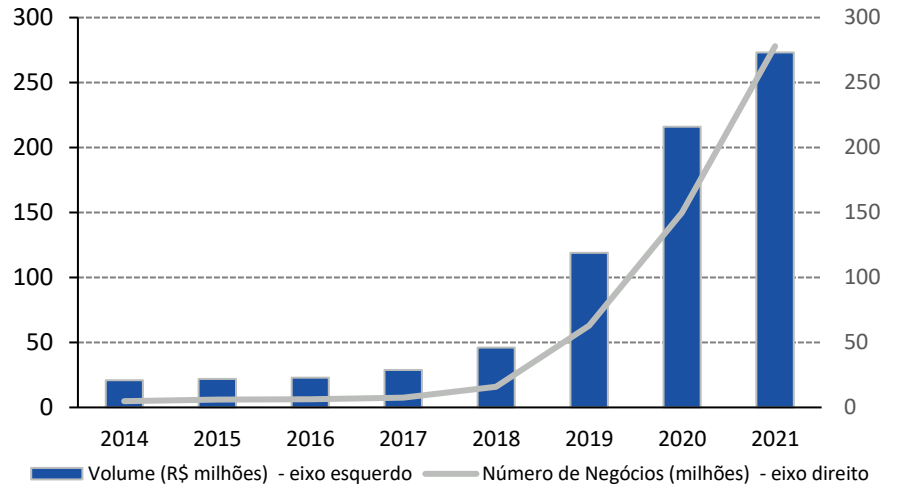


### Indústria de FII (Nov/21)

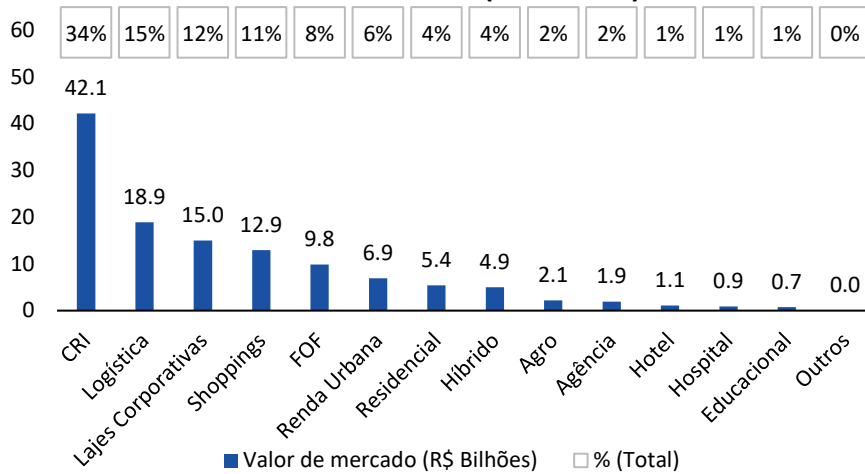
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



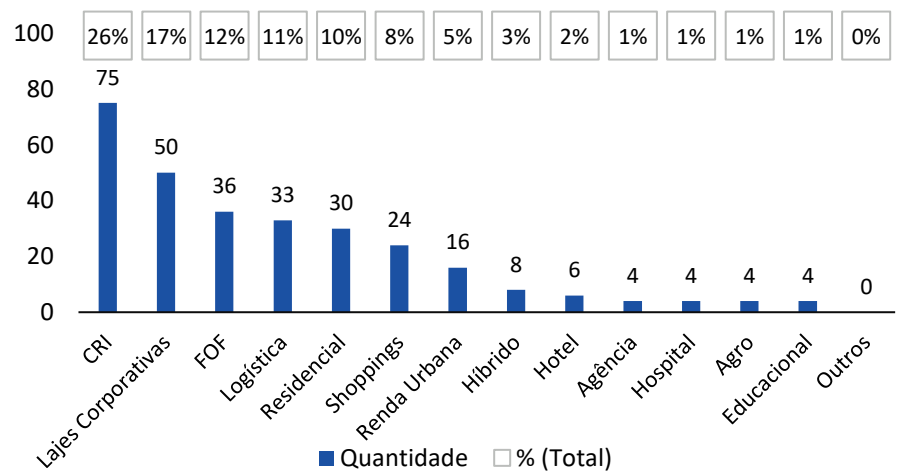
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



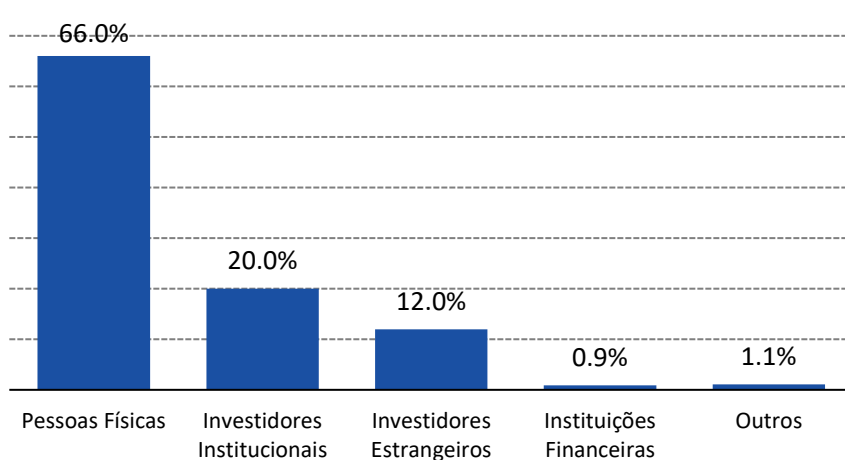
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



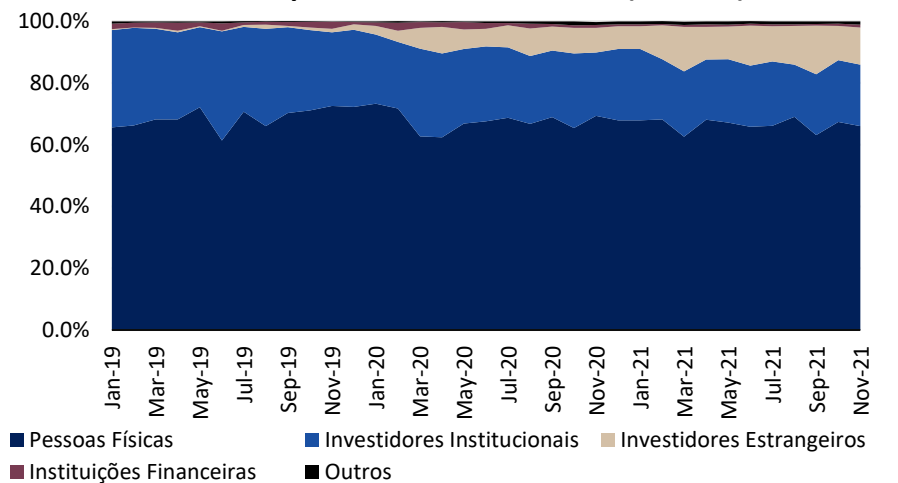
**Quantidade de FIIs listados**



**Volume Negociado (%)**



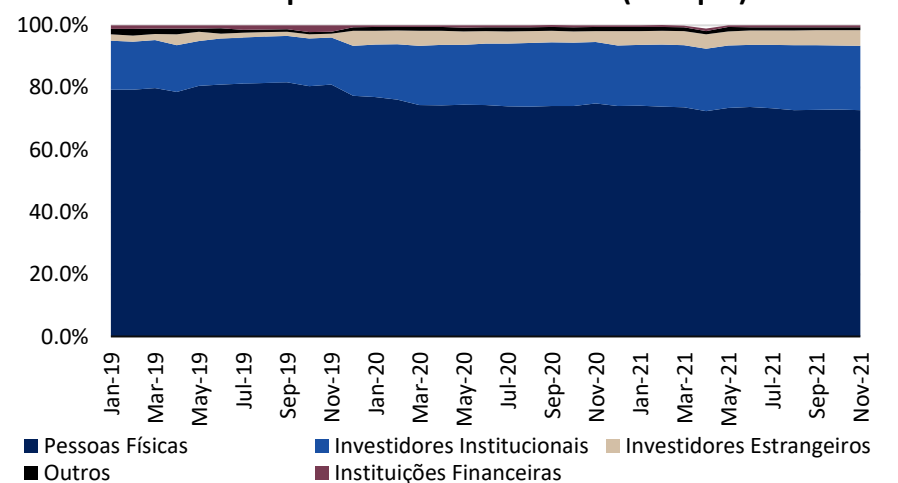
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**





### MOVIMENTAÇÕES

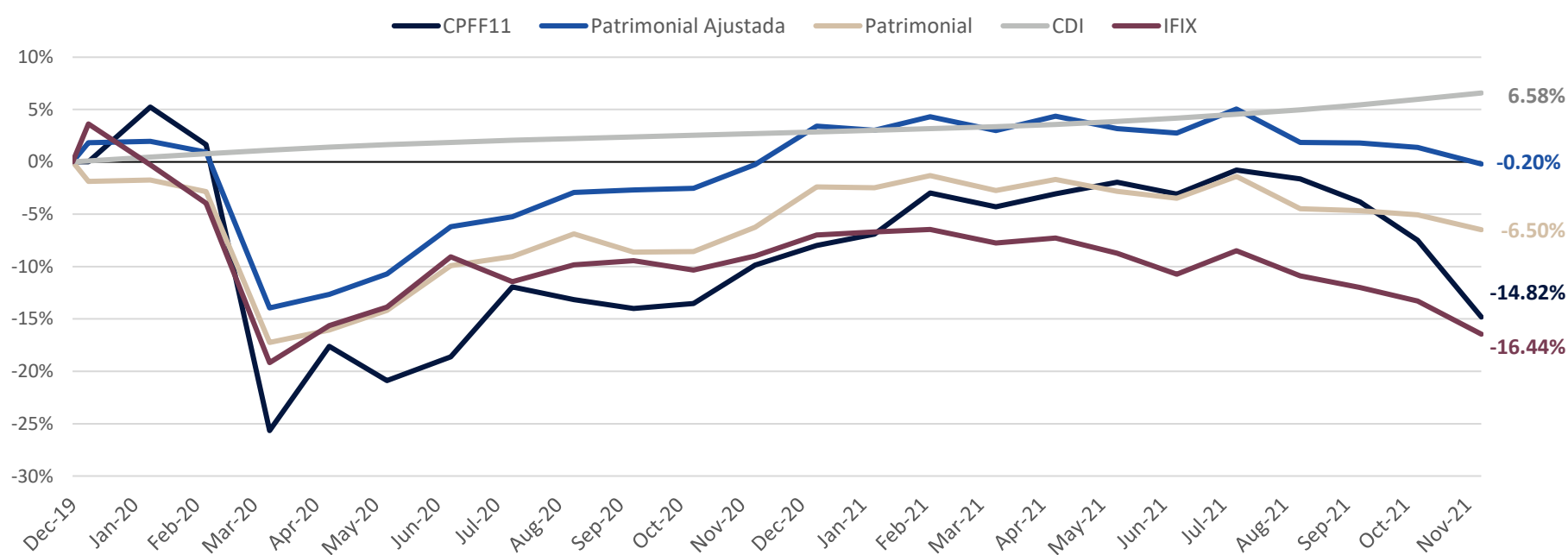
No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) Compra de R\$6MM de TSER11 no secundário;
- (ii) Compra de R\$4MM de HSRE11 no secundário;
- (iii) Compra de R\$2MM de PNDL13, via oferta 476;
- (iv) Venda de R\$ 10MM de TRXB11, posição adquirida no secundário;
- (v) Venda de R\$ 6,4MM de VXXV11, posição adquirida na última emissão 476;
- (vi) Venda de R\$ 4,9MM de EVBI11, posição adquirida em sua penúltima emissão (Out/20) e também no secundário.

Continuaremos a adquirir posição em outros FoFs no mercado secundário enquanto estes negociarem com grandes descontos sobre o valor patrimonial (no mês estes fundos negociaram em média em 81% do VP), o que na visão da gestão é algo que não faz sentido, dado que os fundos são avaliados pelo valor de mercado dos ativos em carteira, que em sua maioria são outros FIIs com precificação diária em mercado de bolsa. Estas posições, que eram zero em Maio/2021 hoje são mais de 2,5% PL.

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em novembro foi equivalente a -1.55% vs -3.64% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu -0.20% vs -16.44% do IFIX.** O ajuste é feito ao remover do cálculo da rentabilidade os custos das emissões e os impostos sobre ganho de capital, além de ajustar por proventos pagos. Acreditamos que seja a melhor forma de medir o desempenho do gestor contra o índice. Já a rentabilidade da cota de mercado (ajustada apenas por proventos) do CPFF11, negociada na B3 desde 02/01/2020, acumula retorno de -14.82% desde o início.

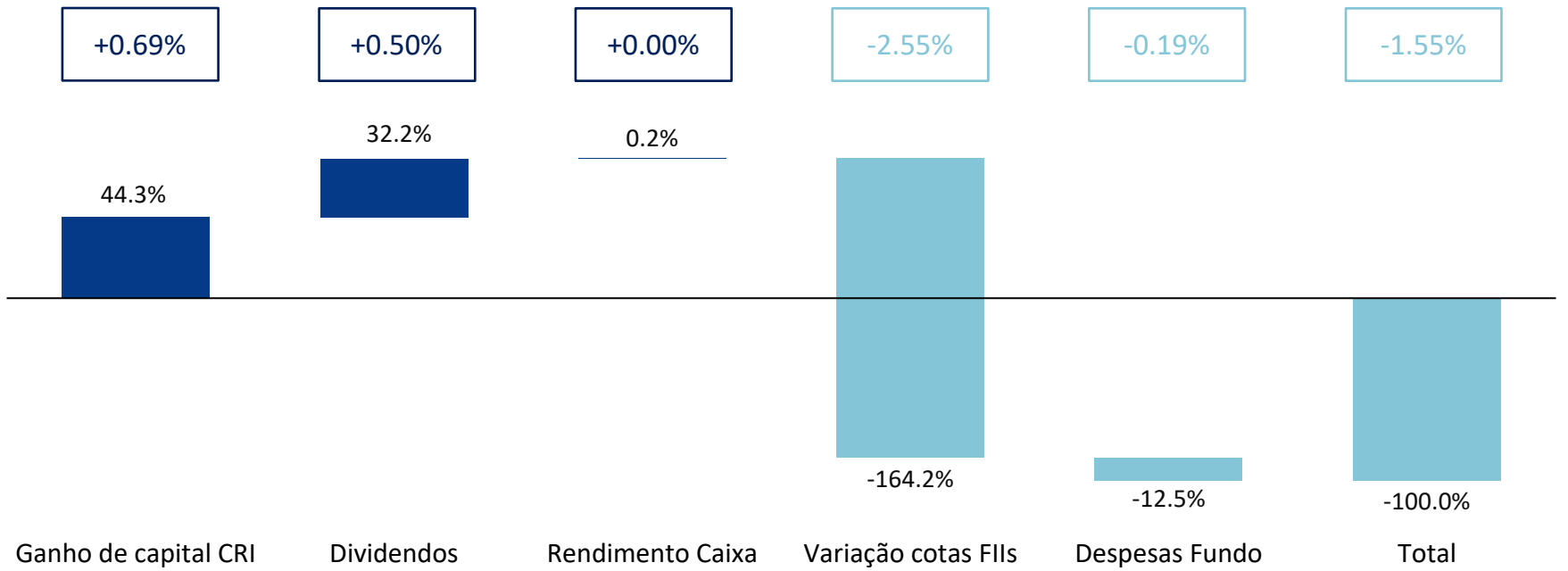


Informações Gerais	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	324,147,234	327,675,656	314,171,790	430,930,416	424,825,638	415,334,052	355,694,317	-
Valor de Mercado	324,617,353	326,246,599	320,285,943	431,349,929	411,131,252	376,034,682	346,118,659	-
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>-0.66%</b>	<b>2.14%</b>	<b>-3.14%</b>	<b>-0.17%</b>	<b>-0.43%</b>	<b>-1.51%</b>	<b>-4.20%</b>	<b>-6.50%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>-0.41%</b>	<b>2.24%</b>	<b>-3.05%</b>	<b>-0.05%</b>	<b>-0.40%</b>	<b>-1.55%</b>	<b>-3.48%</b>	<b>-0.20%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>-1.15%</b>	<b>2.36%</b>	<b>-0.85%</b>	<b>-2.23%</b>	<b>-3.81%</b>	<b>-7.92%</b>	<b>-7.44%</b>	<b>-14.82%</b>
IFIX no Período %	-2.19%	2.51%	-2.63%	-1.24%	-1.47%	-3.64%	-10.16%	-16.44%
CDI no Período %	0.30%	0.36%	0.42%	0.46%	0.48%	0.59%	3.61%	6.58%

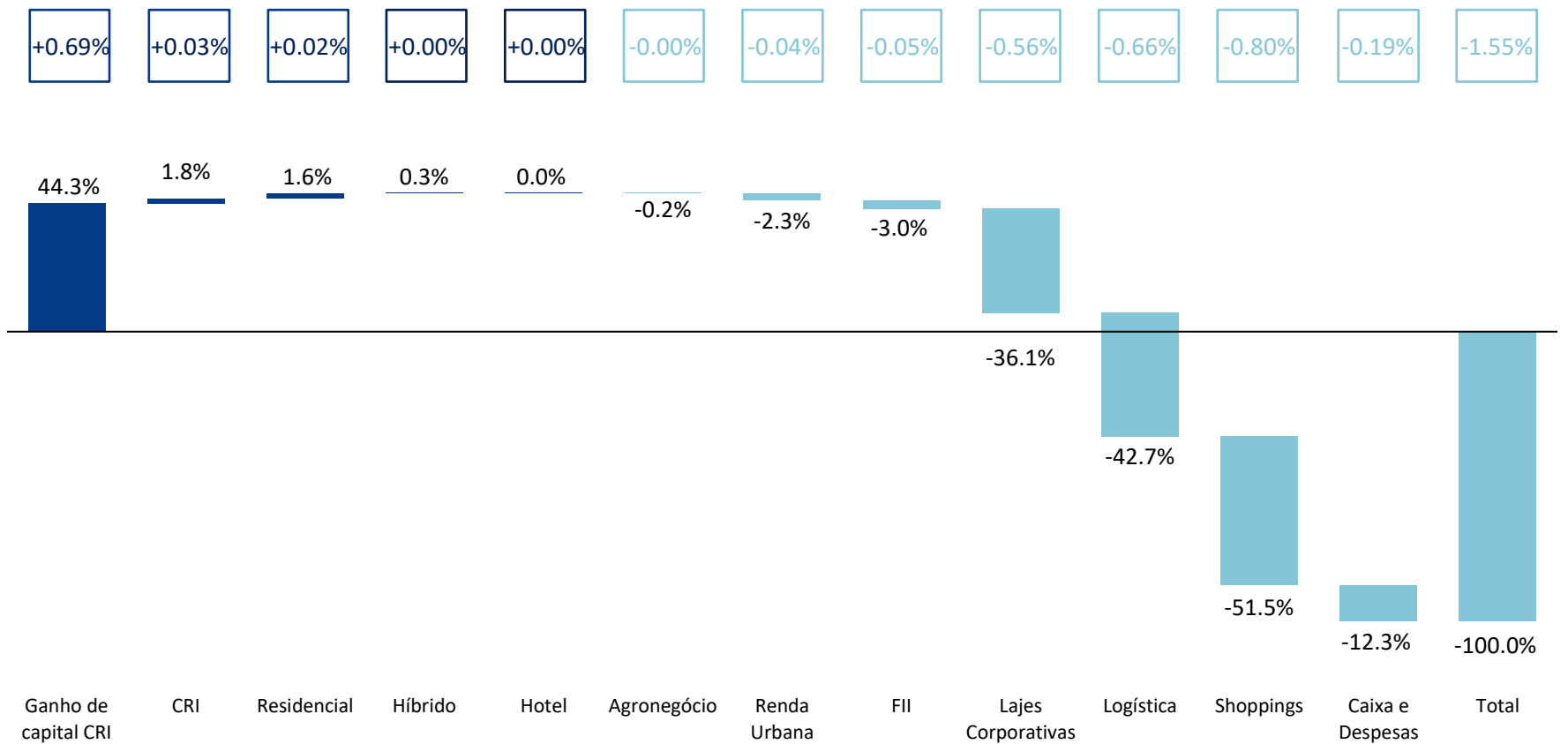
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### RENTABILIDADE

#### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



#### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Ganho de capital CRI	CRI	Residencial	Híbrido	Hotel	Agronegócio	Renda Urbana	FII	Lajes Corporativas	Logística	Shoppings	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	8.9%	2.7%	3.6%	5.3%	0.5%	0.1%	17.0%	1.7%	18.4%	23.5%	16.1%	2.1%	100.0%
Performance Ponderada	7.7%	1.0%	0.7%	0.1%	-0.1%	-2.7%	-0.2%	-2.8%	-3.0%	-2.8%	-5.0%	-8.9%	-1.6%
Atribuição da Performance	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.6%	-0.7%	-0.8%	-0.2%	-1.6%

### RENTABILIDADE

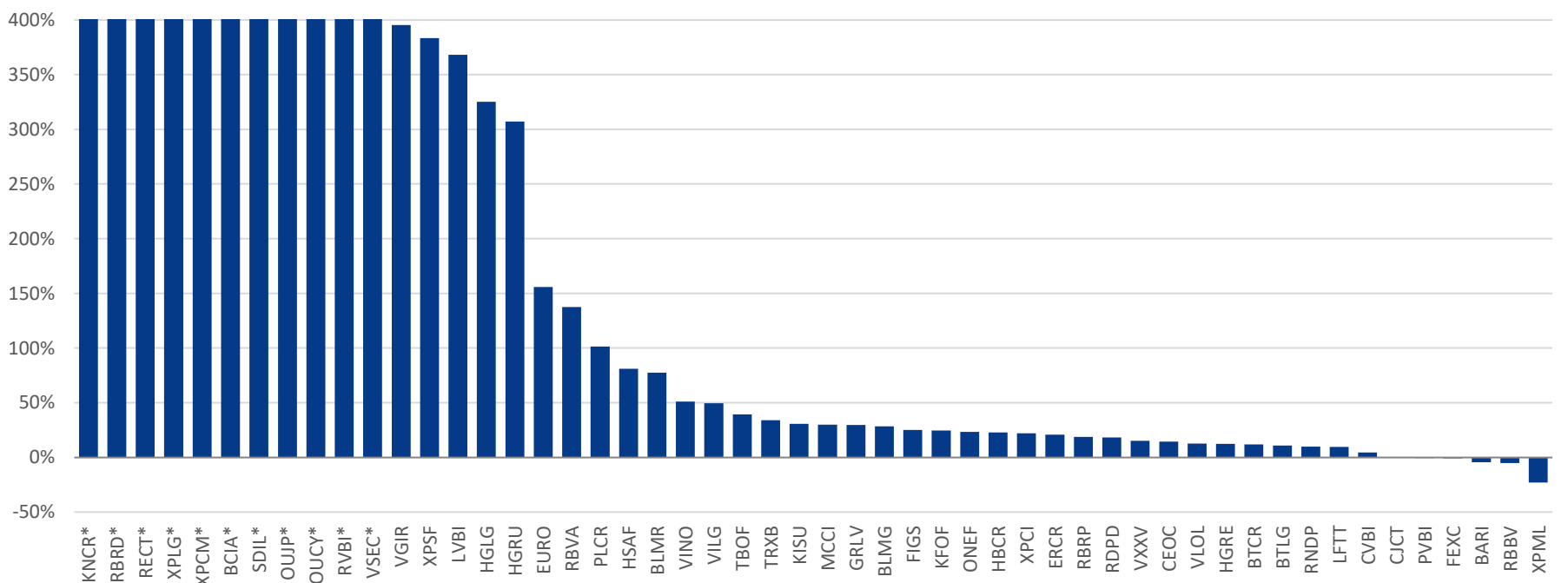
Abaixo fazemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR (Taxa Interna de Retorno) anualizada.

No gráfico “Posições Encerradas”, calculamos a TIR de posições que já foram finalizadas, considerando o preço de aquisição, o preço de venda, o fluxo de dividendos e o horizonte de tempo.

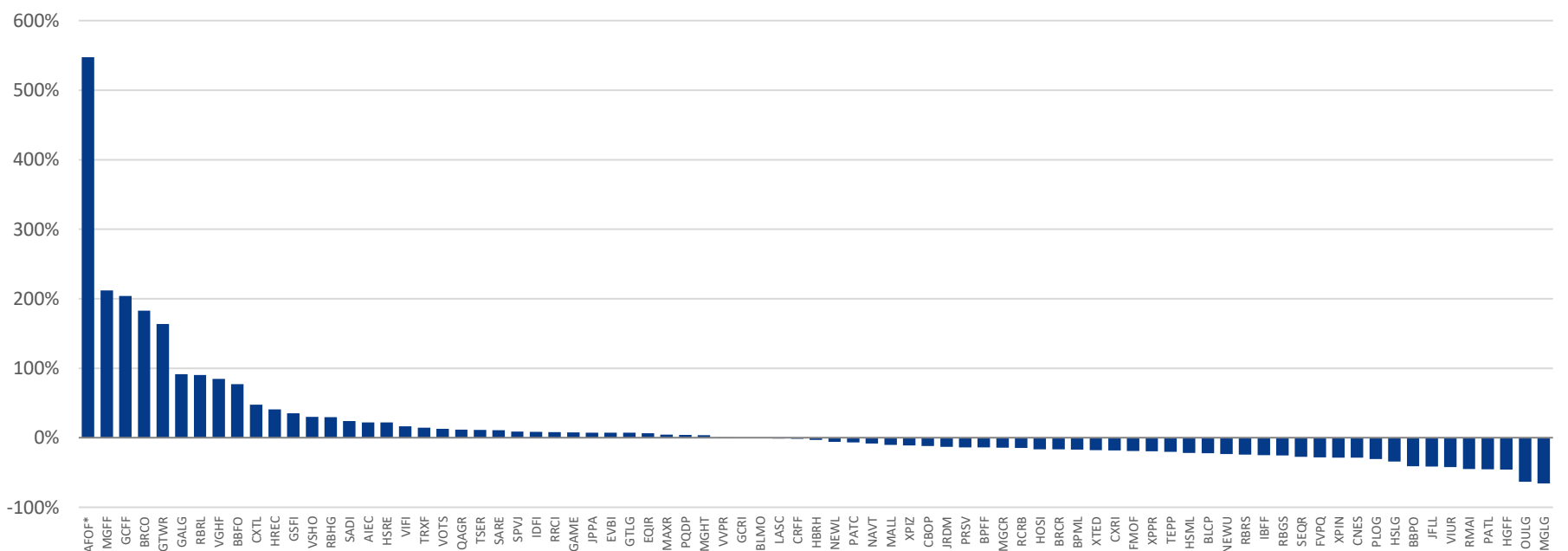
No gráfico “Posições Abertas”, calculamos a TIR das posições atuais da carteira, projetando qual seria a rentabilidade de cada investimento caso vendêssemos todas as cotas ao preço de fechamento do mês. Os ativos com o (“\*”) depois do Ticker nos dois gráficos abaixo são de *trades* com taxas internas de retorno maiores que 400%.

### RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA

#### POSIÇÕES ENCERRADAS



#### POSIÇÕES ABERTAS<sup>1</sup>



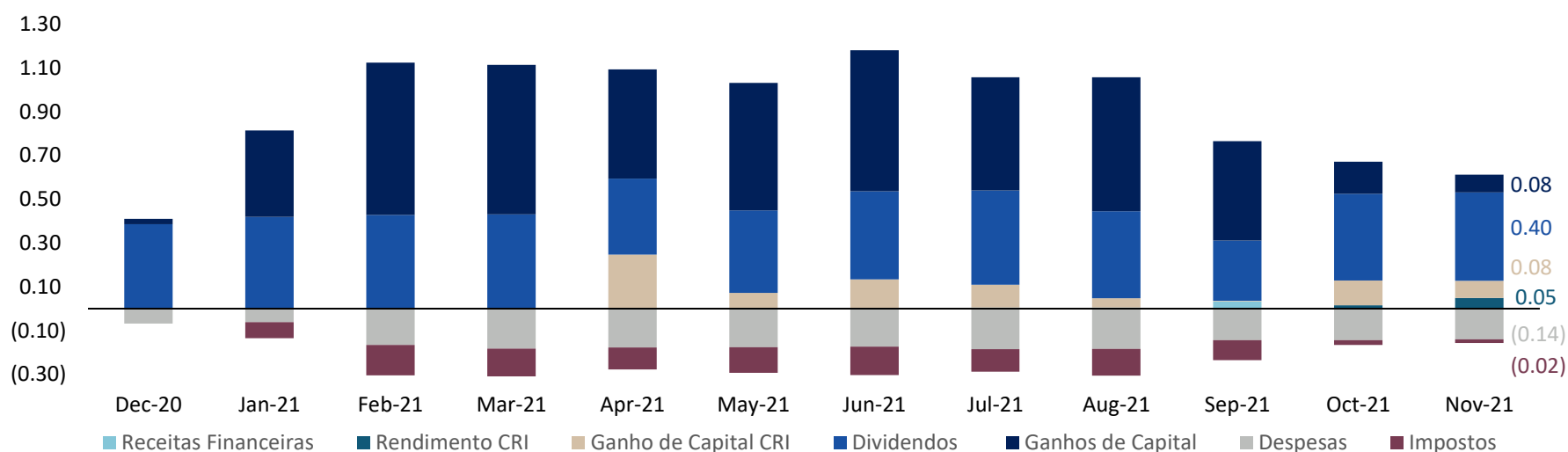
<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.



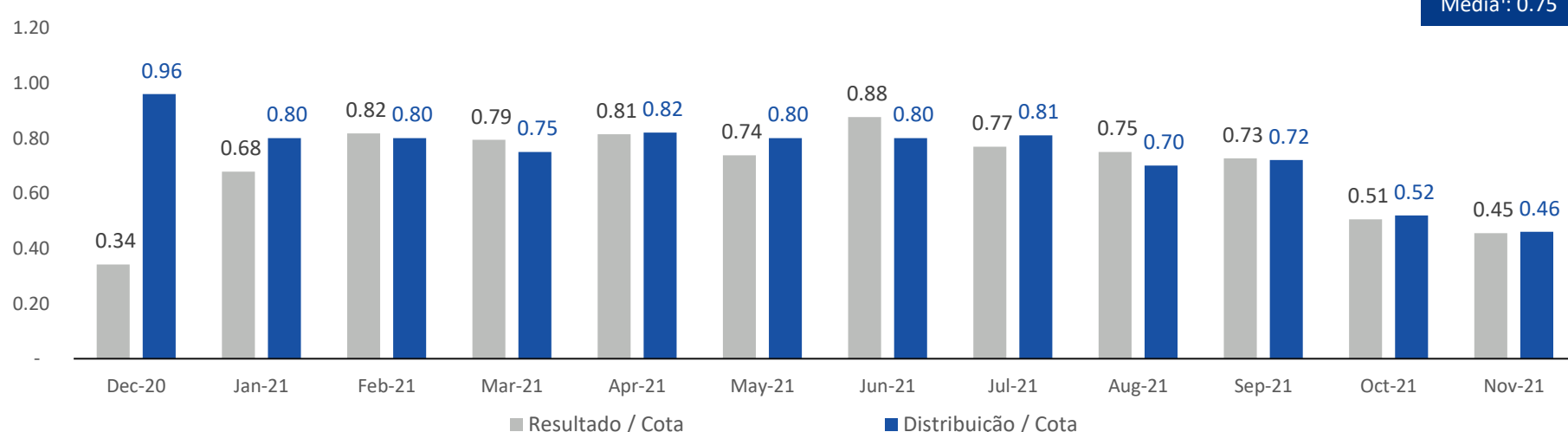
### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Acumulado
Receitas	4,687,442	4,199,718	4,198,456	4,169,418	3,659,468	3,335,018	67,309,464
Renda fixa	7,906	18,881	17,198	181,662	18,451	14,473	778,454
Rendimento CRI	-	-	-	-	67,244	252,576	319,820
Ganho de Capital CRI	524,519	416,730	170,697	10,172	610,757	425,635	3,408,620
Dividendos FII	1,598,698	1,707,249	1,576,461	1,499,639	2,162,478	2,200,738	30,786,861
Ganhos de Capital FII	2,556,319	2,056,858	2,434,101	2,477,946	800,538	441,595	32,015,709
Despesas	(1,204,044)	(1,145,535)	(1,218,684)	(1,282,361)	(904,117)	(856,266)	(16,568,816)
Taxa de Administração	(51,691)	(53,262)	(52,869)	(61,500)	(61,447)	(61,447)	(1,175,265)
Taxa de Gestão	(663,674)	(670,765)	(668,426)	(710,941)	(710,434)	(710,434)	(8,538,147)
Impostos	(511,264)	(411,372)	(486,820)	(495,589)	(121,401)	(88,319)	(6,098,596)
Outras despesas	22,585	(10,136)	(10,569)	(14,330)	(10,835)	3,934	(756,808)
<b>Resultado</b>	<b>3,483,398</b>	<b>3,054,184</b>	<b>2,979,772</b>	<b>2,887,057</b>	<b>2,755,351</b>	<b>2,478,752</b>	<b>50,740,648</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.88</b>	<b>0.77</b>	<b>0.75</b>	<b>0.73</b>	<b>0.51</b>	<b>0.45</b>	<b>13.46</b>
Dividendo	3,179,017	3,218,755	2,781,640	3,150,076	2,833,885	2,506,898	50,715,602
Dividendo / Cota	0.80	0.81	0.70	0.72	0.52	0.46	13.32
Amortização	-	-	-	-	-	-	3,775,082
Amortização / Cota	-	-	-	-	-	-	0.95
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.75%	11.84%	10.42%	10.92%	8.27%	8.00%	-
Dividend Yield a.a. (Últimos 12 meses)	10.38%	10.77%	11.22%	11.64%	12.10%	12.96%	-
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>361,183</b>	<b>196,612</b>	<b>394,744</b>	<b>131,725</b>	<b>53,192</b>	<b>25,046</b>	<b>25,046</b>
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.09</b>	<b>0.05</b>	<b>0.10</b>	<b>0.03</b>	<b>0.01</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



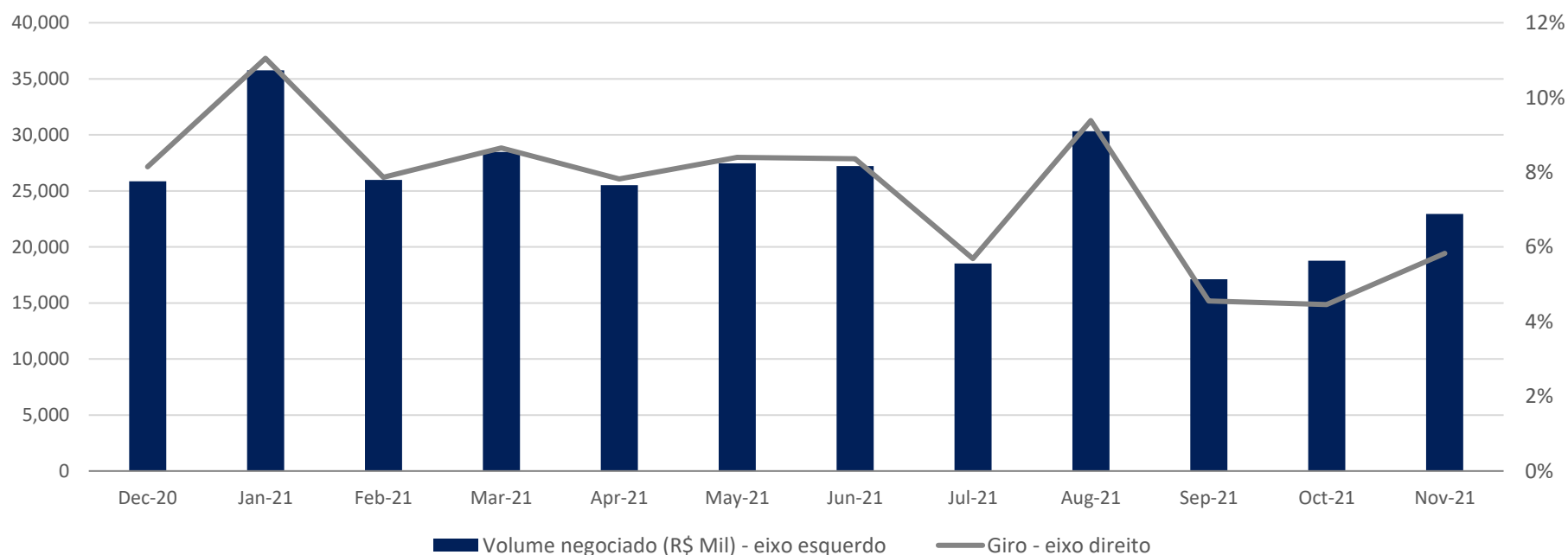
¹ Últimos 12 meses.

### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

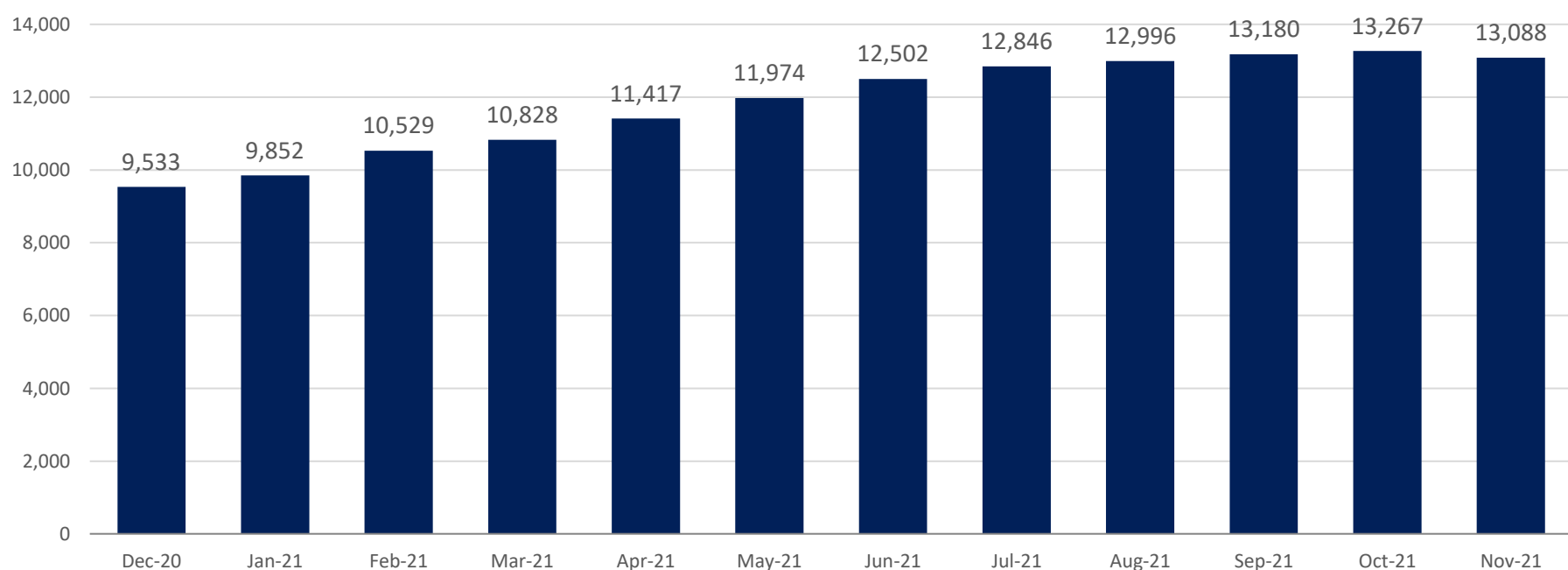
No mês de novembro foram negociadas 320,485 cotas, sendo 32,697 negócios, com volume de R\$ 22,936,296, o que representa uma média diária de R\$ 1,146,815. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de novembro com 13,088 cotistas, estável em relação ao mês anterior.

	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 30,330	R\$ 17,112	R\$ 18,764	R\$ 22,936	R\$ 303,950
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 1,379	R\$ 815	R\$ 938	R\$ 1,147	R\$ 1,241
Giro (%)	9.4%	4.6%	4.5%	5.8%	7.5%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 320,286	R\$ 431,350	R\$ 411,131	R\$ 376,035	R\$ 345,788

### MERCADO SECUNDÁRIO

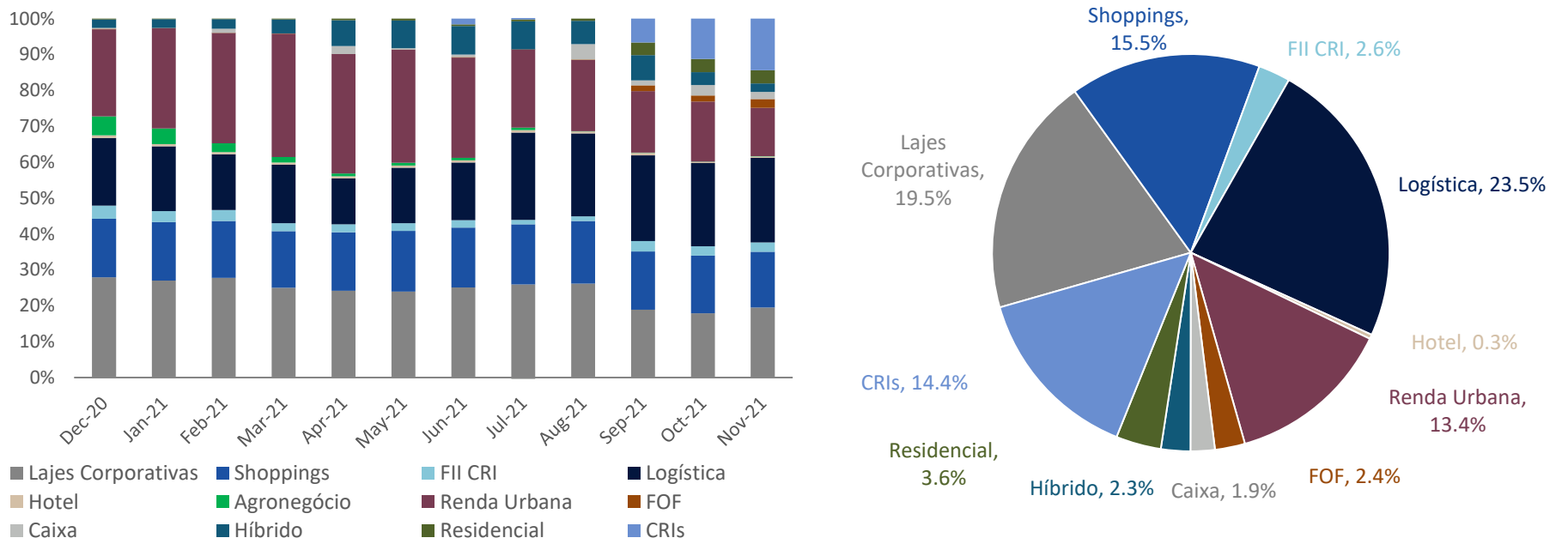


### NÚMERO DE COTISTAS

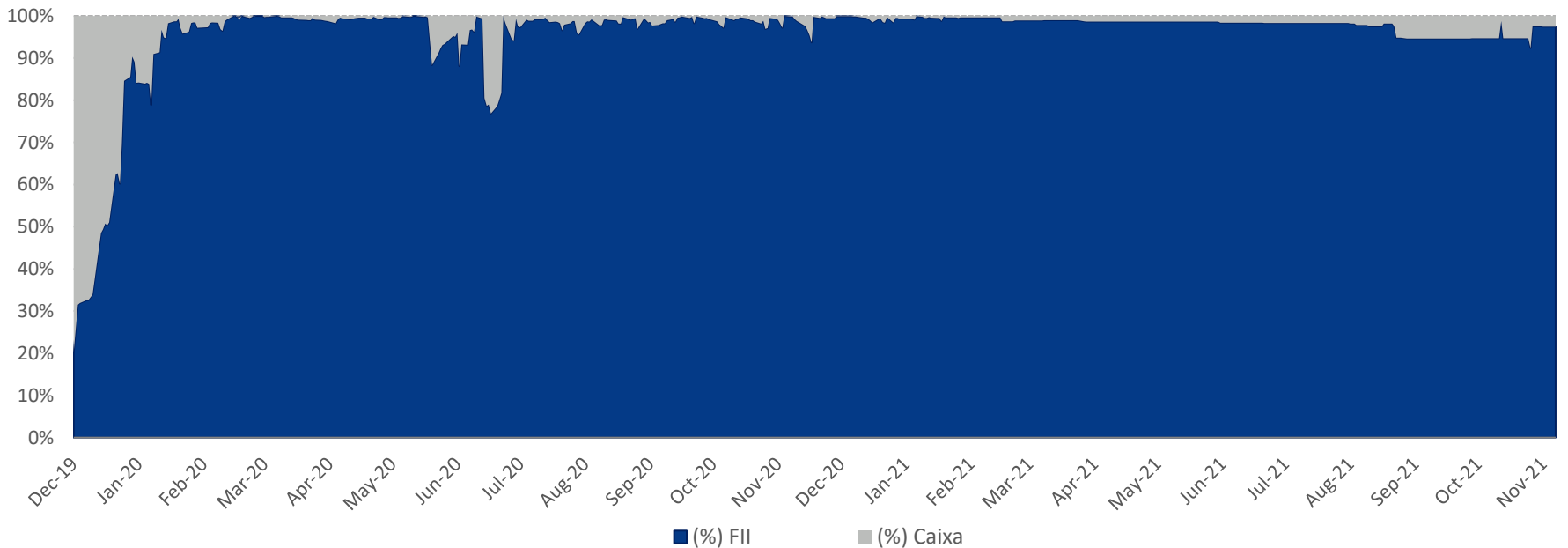


### ALOCAÇÃO

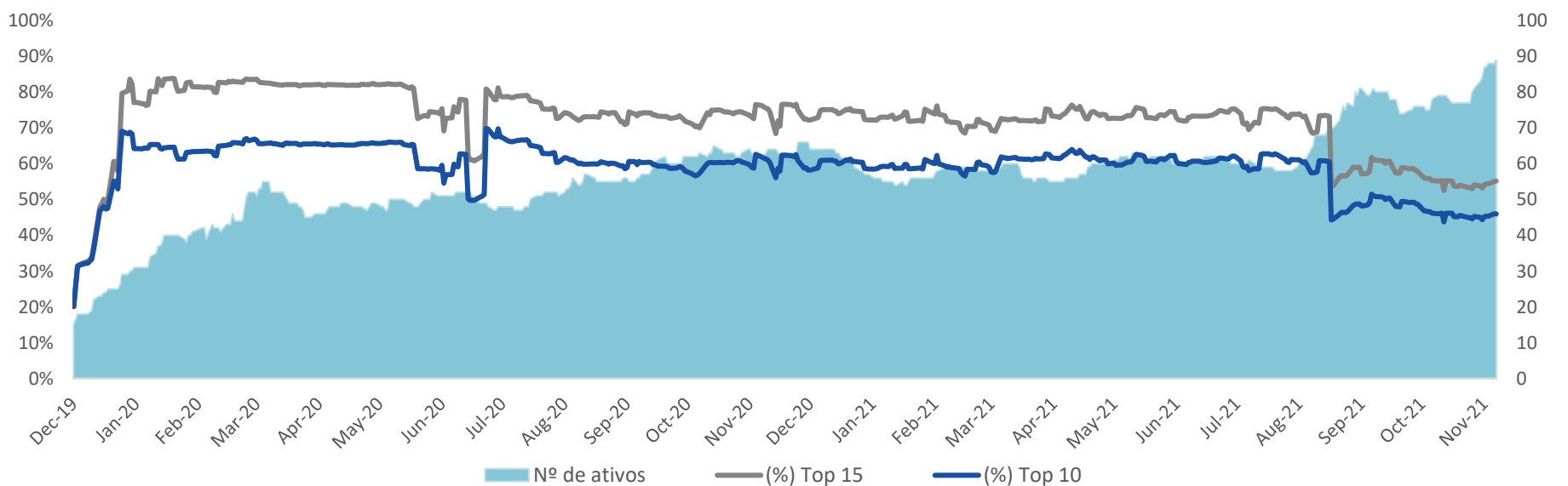
#### QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>



#### EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



#### EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

**CARTEIRA DE CRÉDITO – 30/11/2021**

O Fundo possui 14,4% dos seus ativos divididos em 5 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o Comercial com 65,1% da carteira de crédito (9,3% do total de ativos). Considerando o consolidado de todos os segmentos, o volume total da carteira é de R\$ 59.305.417, com *duration* médio de 7,6 anos, *spread* médio de 1,24%, taxa nominal média de 13,68% e LTV médio de 65,1%. A carteira hoje conta com aproximadamente R\$ 0,24/cota em ganho de capital por atualização monetária acumulada e não paga.

Consolidado por Segmento	Volume (R\$)	% PL	Duration (anos)	Taxa ponderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa ponderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Logístico/Industrial	22,850,075	5.5%	7.6	6.18%	5.89%	-	-	1.33%	13.77%	65.2%
Shopping	13,938,447	3.4%	6.9	6.25%	5.89%	-	-	1.37%	13.78%	61.9%
Comercial	12,000,304	2.9%	7.5	5.92%	5.28%	-	-	0.83%	13.20%	56.6%
Varejo	10,516,591	2.5%	8.7	5.70%	5.44%	-	-	1.38%	13.91%	79.1%
<b>Total</b>	<b>59,305,417</b>	<b>14.4%</b>	<b>7.6</b>	<b>6.06%</b>	<b>5.69%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.24%</b>	<b>13.68%</b>	<b>65.1%</b>

Ativos	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% PL	Duration (anos)	Taxa ponderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acum. (R\$)
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	2110682465	Vinci Shoppings	IPCA +	6.25%	13,938,447	3.4%	6.9	6.25%	5.89%	1.37%	13.78%	61.9%	411,577
CRI GTIS True 447S 1E	2110043571	GTIS	IPCA +	5.93%	12,679,431	3.1%	8.4	5.93%	5.50%	0.99%	13.46%	43.8%	249,023
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	2110931497	BlueMacaw Triple A	IPCA +	5.92%	12,000,304	2.9%	7.5	5.92%	5.28%	0.83%	13.20%	56.6%	286,541
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	2110277341	Assai TRX	IPCA +	5.10%	10,516,591	2.5%	8.7	5.70%	5.44%	1.38%	13.91%	79.1%	295,625
CRI XP Industrial True 446S 1E	2110790766	XP Industrial FII	IPCA +	6.50%	10,170,644	2.5%	6.6	6.50%	6.39%	1.75%	14.15%	91.8%	100,957
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>59,305,417</b>	<b>14.4%</b>	<b>7.6</b>	<b>6.06%</b>	<b>5.69%</b>	<b>1.24%</b>	<b>13.68%</b>	<b>65.1%</b>	<b>1,343,724</b>

## CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPFF11 – Nov/21							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21J0001207	IPCA +	CRI Tenda Virgo 307S 4E	12,000,000.00	6.98%		2.09%	44.53%
21J0790766	IPCA +	CRI XP Industrial True 446S 1E	10,000,000.00	6.50%		1.45%	37.10%
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	2,500,000.58	5.72%		0.90%	9.28%
21C0549648	IPCA +	CRI Tellus Isec 226S 4E	1,500,204.84	5.75%		0.97%	5.57%
19G0228153	IPCA +	CRI HBR Habitasec 148S 1E	950,432.93	6.07%		1.70%	3.53%
			<b>26,950,638.35</b>	<b>6.58%</b>	<b>-</b>	<b>1.67%</b>	<b>100.00%</b>

## CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Nov/21										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado (R\$)
21J0001207	IPCA +	CRI Tenda Virgo 307S 4E	12,363,936	6.98%		6.42%		1.87%	69.06%	363,936
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	2,549,821	5.72%		5.41%		0.66%	14.24%	49,821
21C0549648	IPCA +	CRI Tellus Isec 226S 4E	1,514,215	5.75%		5.61%		0.80%	8.46%	14,010
19G0228153	IPCA +	CRI HBR Habitasec 148S 1E	949,127	6.07%		6.15%		1.68%	5.30%	(1,306)
19H0235501	IPCA +	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	527,204	4.75%		4.90%		-0.16%	2.94%	(873)
			<b>17,904,302</b>	<b>6.58%</b>	<b>-</b>	<b>6.15%</b>	<b>-</b>	<b>1.54%</b>	<b>100.0%</b>	<b>425,587</b>

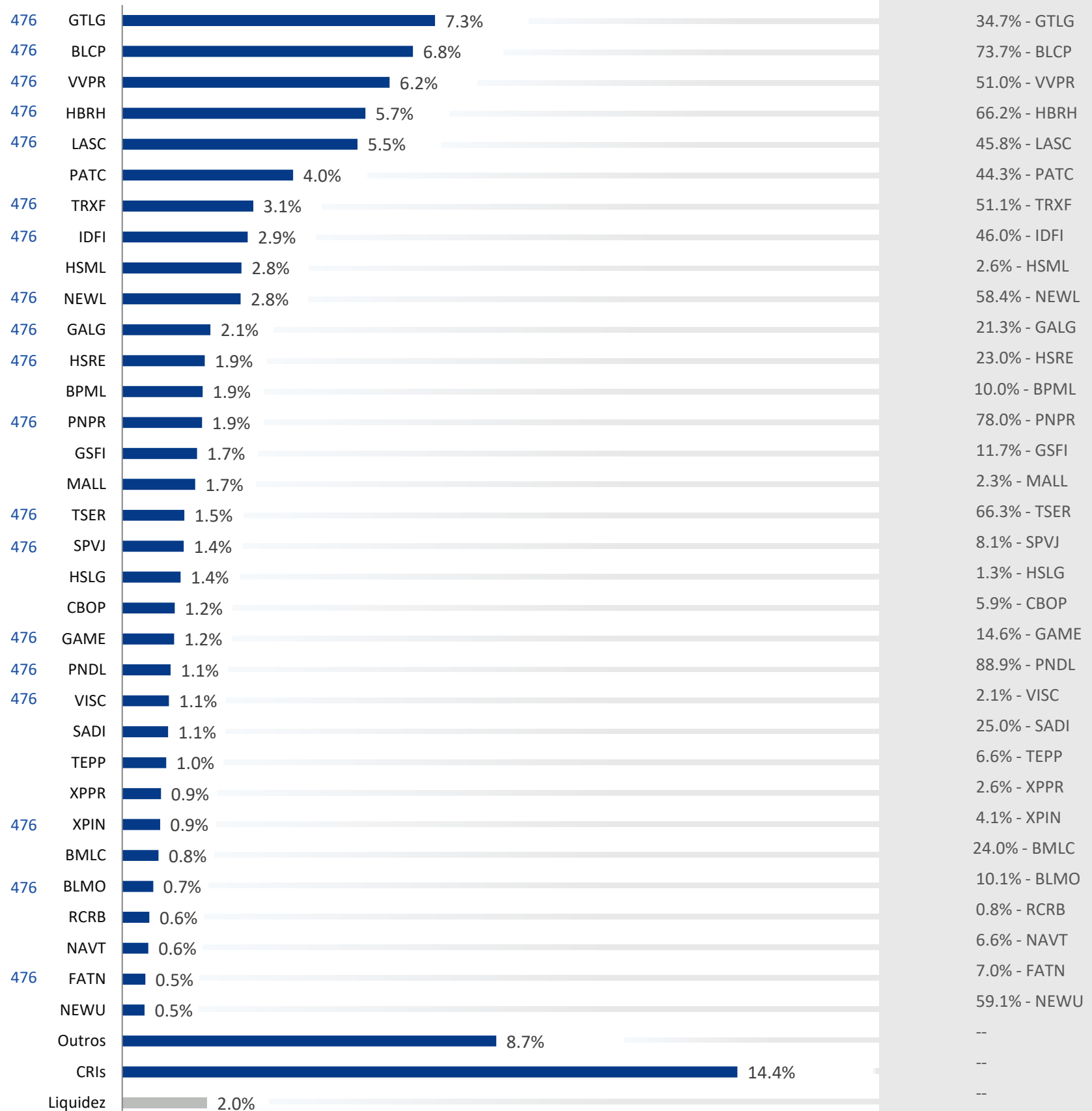
### CARTEIRA ATUAL - FIIs

A carteira do fundo conta com 90 papéis, uma concentração de 56,5% nas quinze maiores posições, um pouco maior em relação ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente no secundário. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

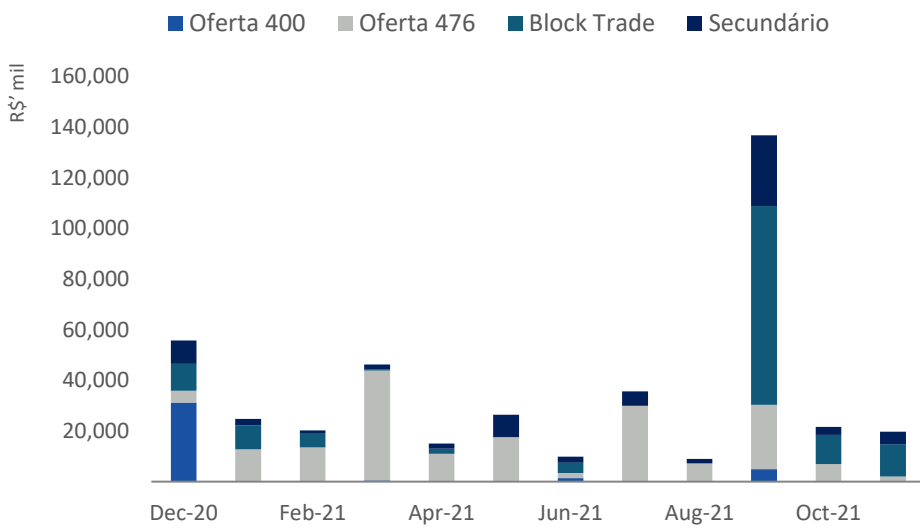
### CARTEIRA - CPFF11

Em 30/11/2021

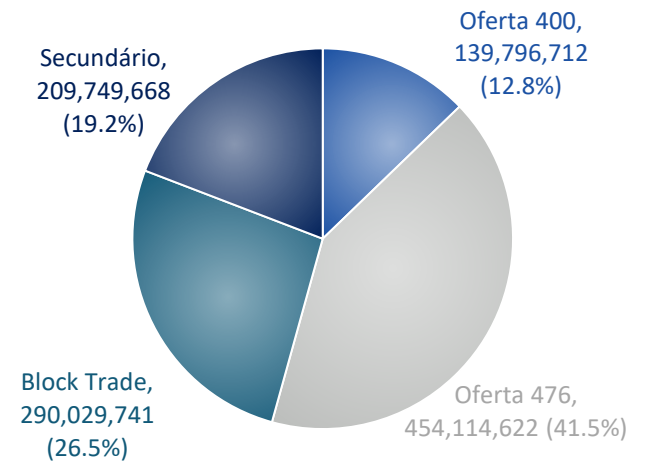
ICVM 476



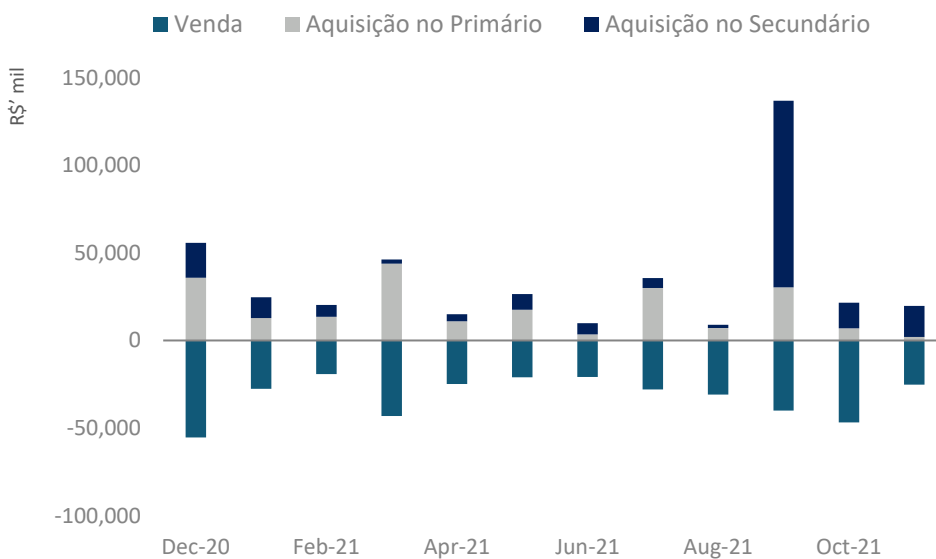
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



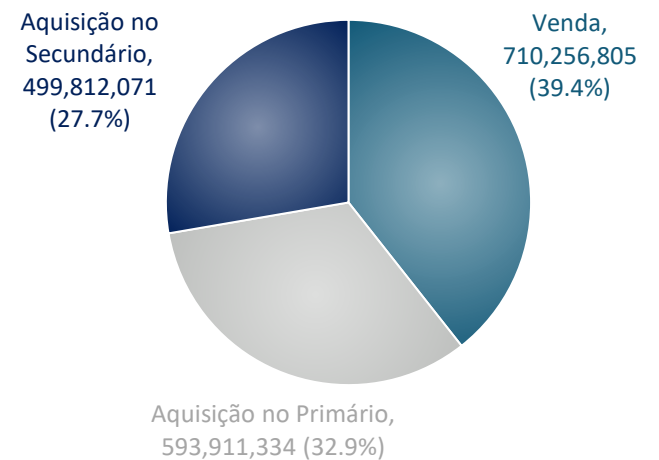
### ACUMULADO



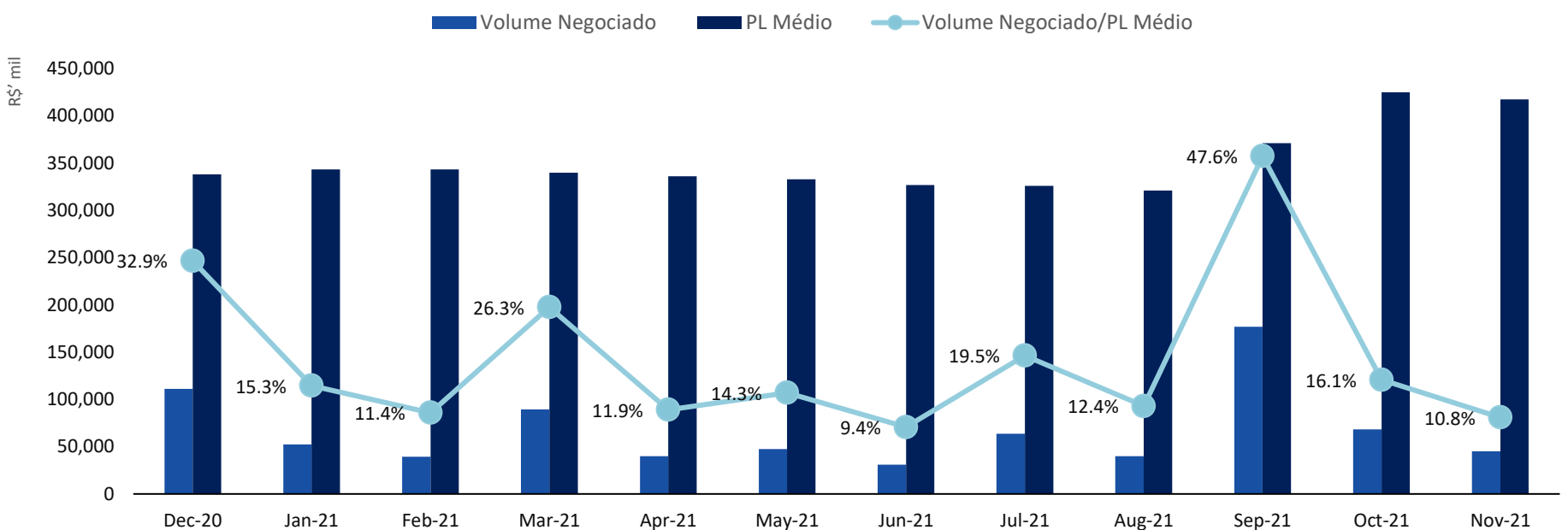
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO



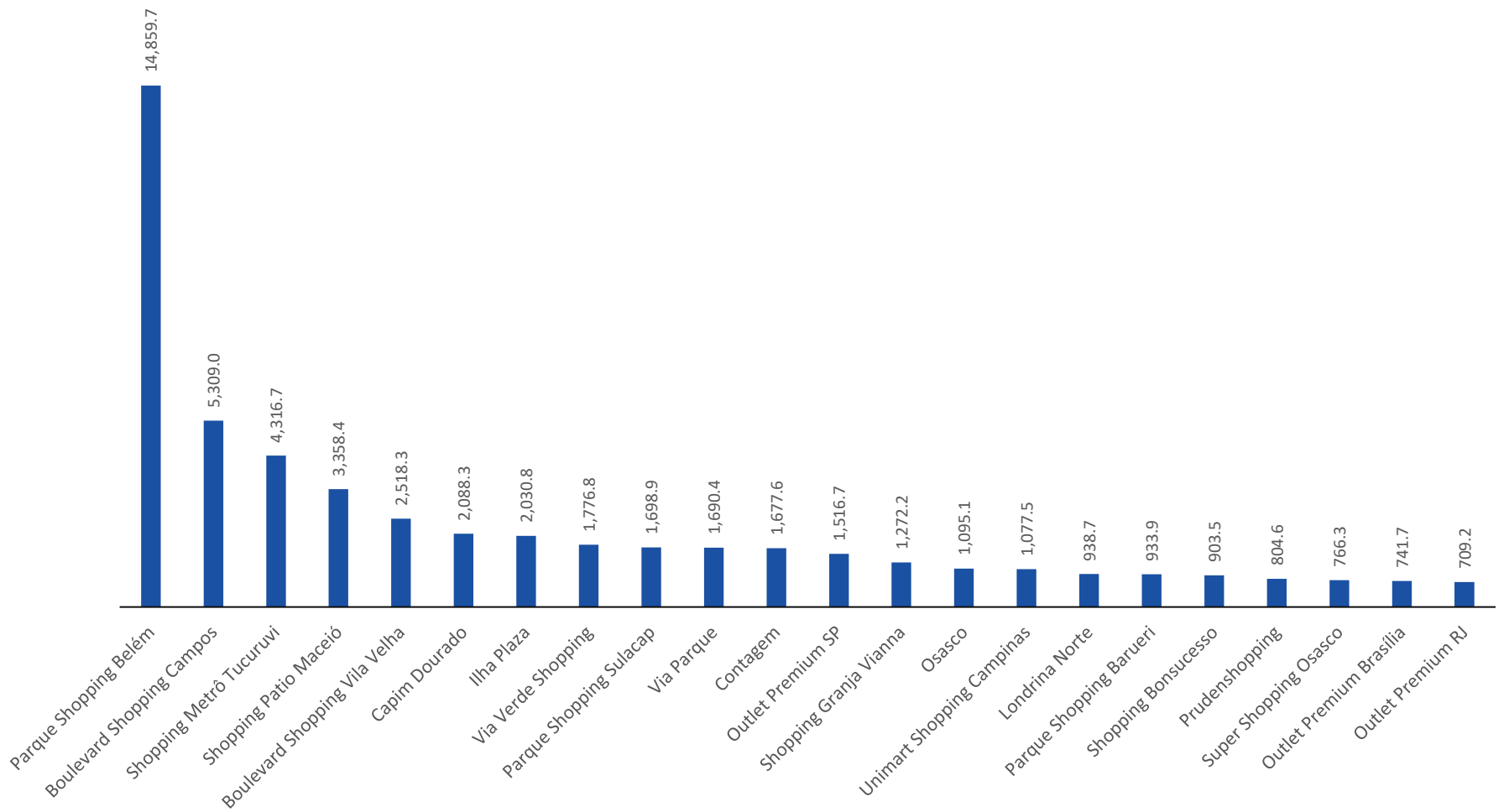
### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



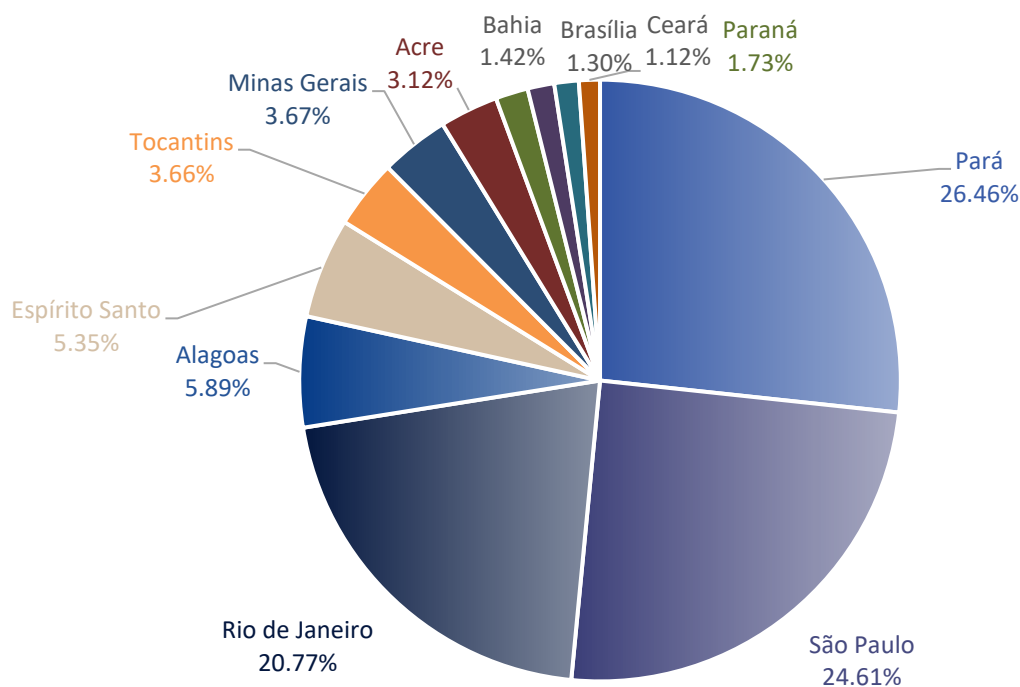


## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de shopping centers para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui de cada imóvel em R\$. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de shoppings (em R\$ Mil).



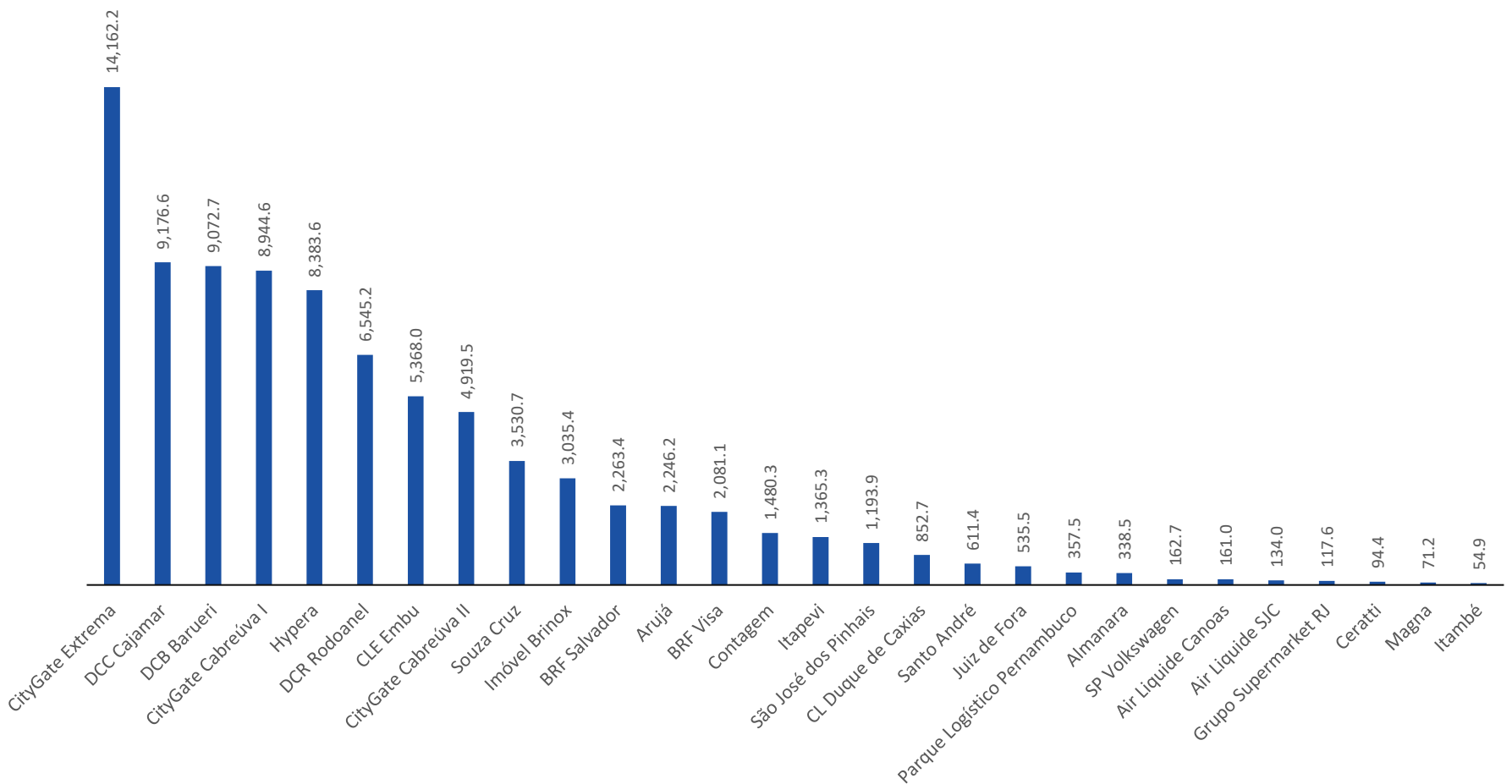
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



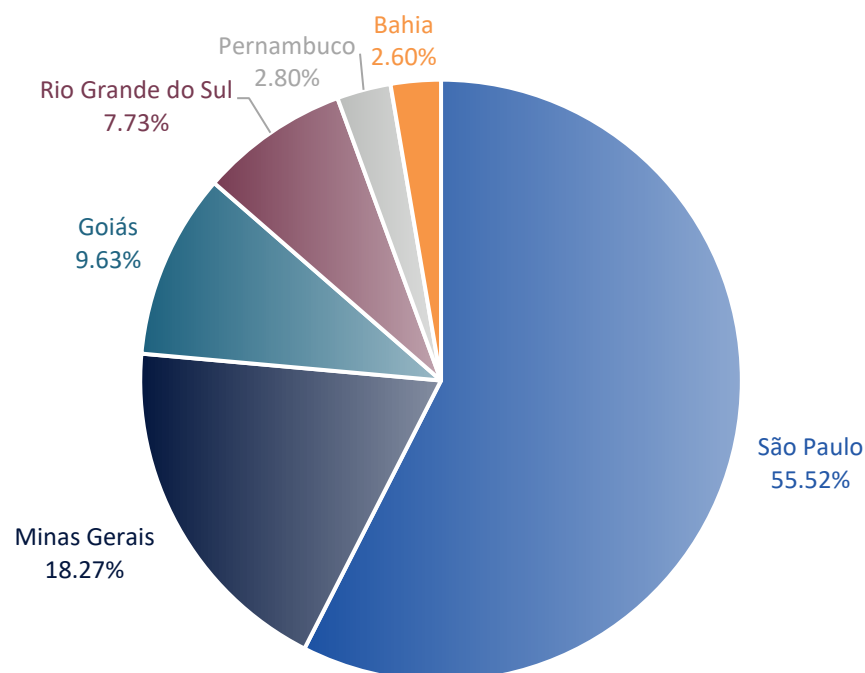
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de galpões logísticos/industriais para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui de cada imóvel em R\$. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de galpões logísticos/industriais (em R\$ Mil).



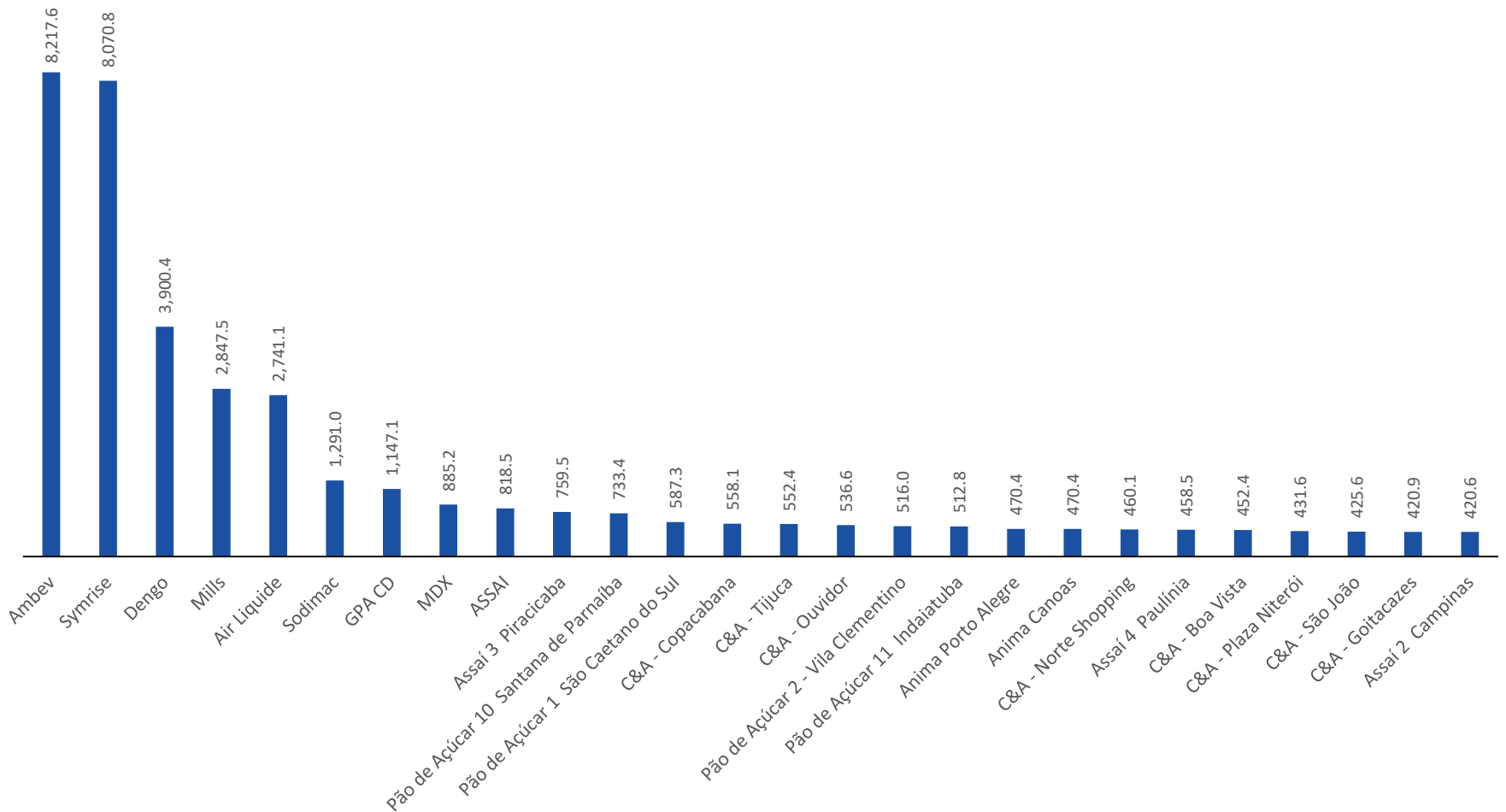
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



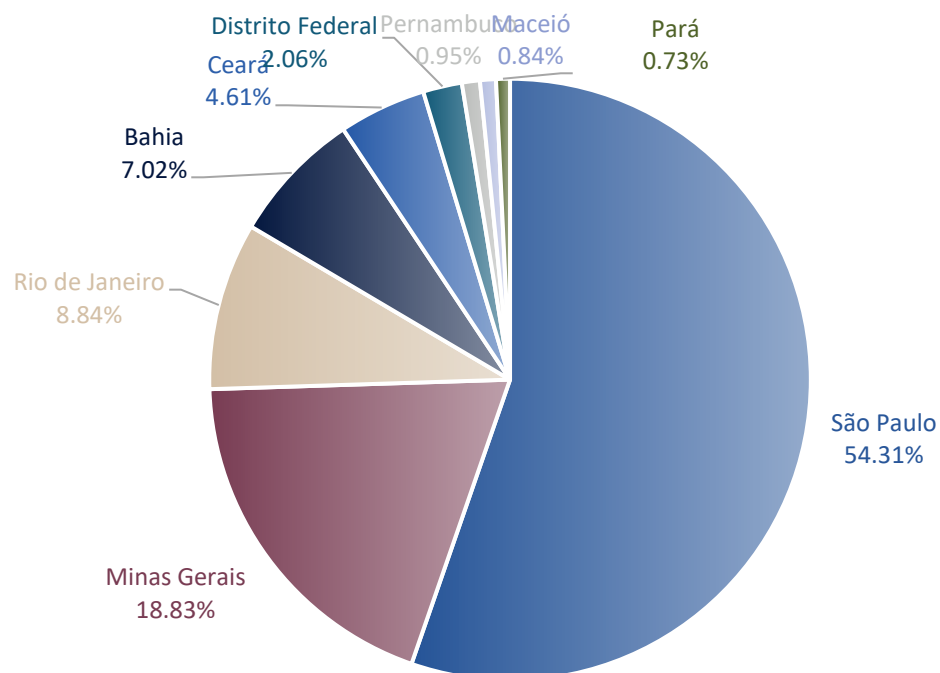
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de renda urbana para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui de cada imóvel em R\$. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de renda urbana (em R\$ Mil).



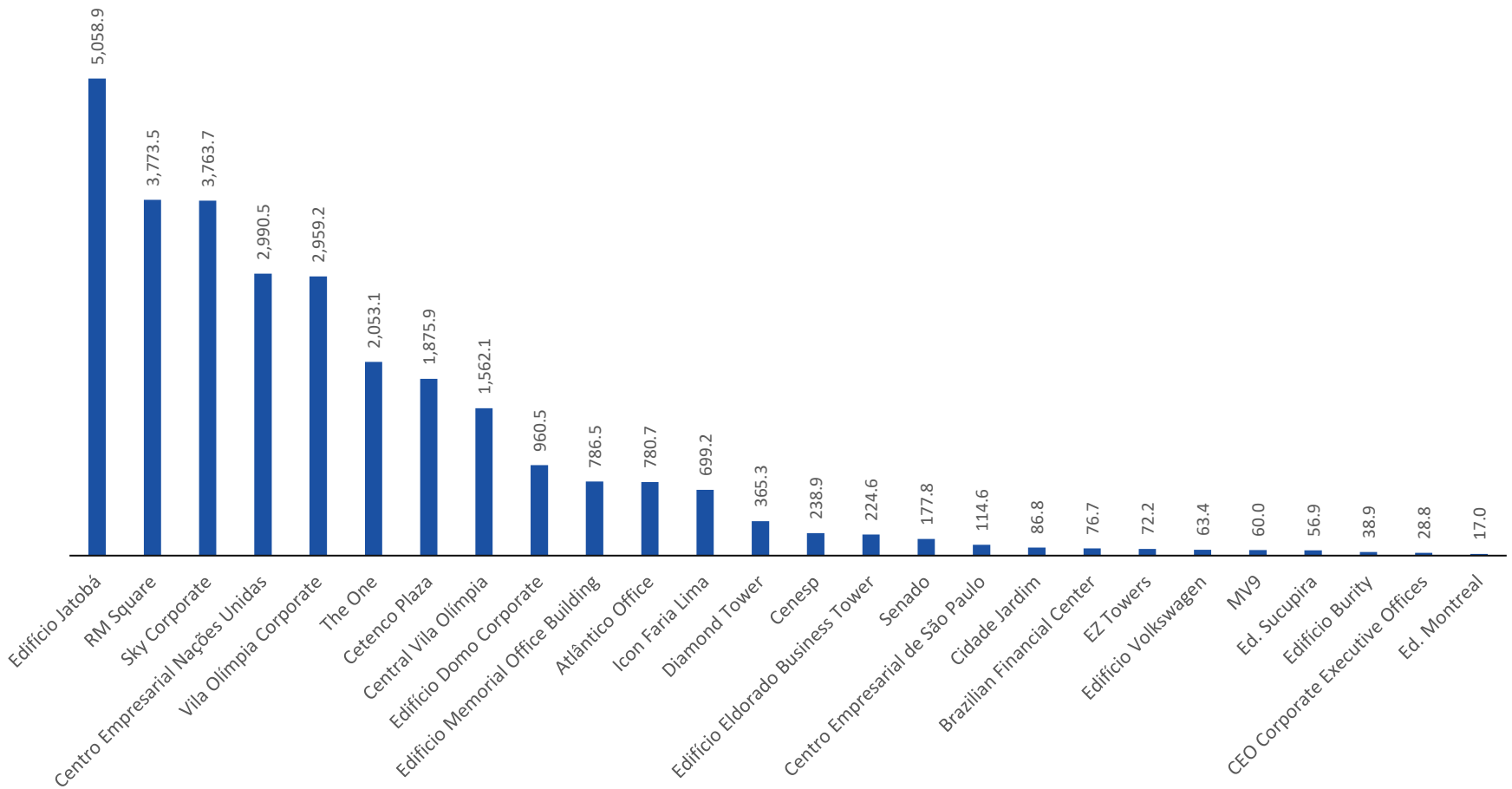
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



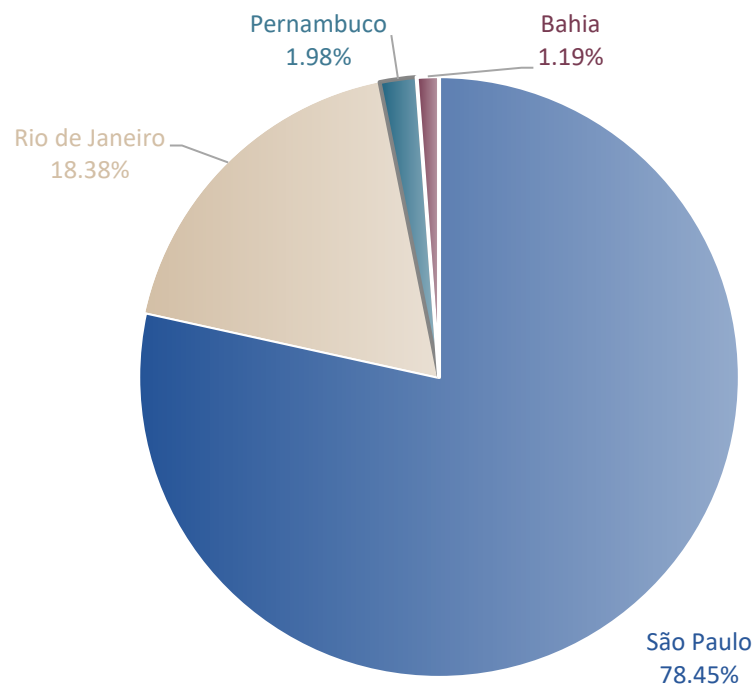
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de lajes corporativas para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui de cada imóvel em R\$. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de lajes corporativas (em R\$ Mil).



No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de lajes corporativas.



<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

**GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)**

<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>
AFOF11	Alianza FOFII
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos FII
BBFO11	BB Fundo de Fundos
BBPO11	BB Progressivo II
BLCP11	BLUE CAP LOGÍSTICA
BLMO11	BlueMacaw Office Fund II
BMLC11	Brascan Lajes Corporativas
BPFF11	Brasil Plural Absoluto
BPML11	BTG Pactual Shoppings
BRCO11	Bresco Logística FII
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office Fund
BRIP11	Brio Real Estate III
CBOP11	Castello Branco Office Park
CNES11	CENESP
CRFF11	CAIXA RIO BRAVO FOFII II FII - CRFF11
CXRI11	Caixa Rio Bravo
CXTL11	Caixa TRX Logística Renda
EQIR11	EQI Recebíveis imobiliários FII
EVBI11	VBI Consumo Essencial
FATN11	Athena I FII
FMOF11	Memorial Office
FVPQ11	Via Parque Shopping
GALG11	Guardian Logística
GAME11	GUARDIAN MULTISTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I
GCFF11	Galapagos Fundo de Fundos Fii
GCRI11	Galapagos Recebíveis Imobiliários FII
GSFI11	General Shopping e Outlets do Brasil
GTLG11	GTIS Brazil Logistics FII
GTWR11	GREEN TOWERS FII - GTWR11
HBRH11	MULTI RENDA URBANA
HGFF11	CSHG IMOBILIÁRIO FOF FII - HGFF11
HOSI11	Housi FII
HREC11	Hedge Recebíveis Imobiliários FII
HSLG11	HSI Logística FII
HSML11	HSI MALLS
HSRE11	HSI Renda Imobiliária
IBFF11	FOF INTEGRAL BREI FII - IBFF11
IDFI11	Unidades Autônomas
JFLL11	JFL Living FII
JPPA11	JPP ALLOCATON MOGNO
JRDM11	Shopping Jardim Sul
LASC11	LEGATUS SHOPPINGS
MALL11	MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
MAXR11	Max Retail
MGCR11	Mogno CRI High Grade
MGFF11	Mogno Fundo de Fundos
MGHT11	Mogno Hotéis
MGLG11	Mogno Logístico

**GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)**

<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>
MORE11	More Real Estate FOF
NAVT11	NAVI Total Return
NEWL11	Newport Logística
NEWU11	Newport Renda Urbana
OULG11	OURINVEST LOGÍSTICA FII - OULG11
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos
PATL11	Patria Logística
PLOG11	Plural Logístico FII
PNDL11	Panorama Desenvolvimento Logístico FII
PNPR11	Panorama Properties FII
PQDP11	Parque Dom Pedro Shopping Center
PRSV11	Presidente Vargas
QAGR11	Quasar Agro
RBFF11	RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS FII - RBFF11
RBGS11	RB Capital General Shopping Sulacap
RBHG11	Rio Bravo Crédito Imobiliário IV
RBRL11	RBR Logística
RBR11	RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FII - RBR11
RCRB11	Rio Bravo Renda Corporativa
RMAI11	REAG MULTI ATIVOS IMOBILIÁRIOS FII - RMAI11
RRCI11	RB Capital Recebíveis Imobiliários FII
SADI11	SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FII - SADI11
SARE11	Santander Renda de Alugueis
SEQR11	Sequoia III Renda Imobiliária
SPVJ11	FII SuccesPar Varejo
TEPP11	Tellux Properties
TRXF11	TRX Real Estate
TSER11	Tishman Speyer Renda Corporativa FII
VGHF11	Valora Hedge Fund FII
VIFI11	Vinci Instrumentos Financeiros
VISC11	Vinci Shopping Centers
VIUR11	Vinci Imóveis Urbanos FII
VOTS11	Votorantim Securities Master
VSHO11	Votorantim Shopping
VVPR11	V2 FII
XPEX11	XP Exeter Desenvolvimento Logístico
XPHT11	XP Hotéis (snr)
XPIN11	XP Industrial
XPIZ11	XP IDEA!ZARVOS FII
XPPR11	XP Properties
XTED11	TRX Edifícios Corporativos

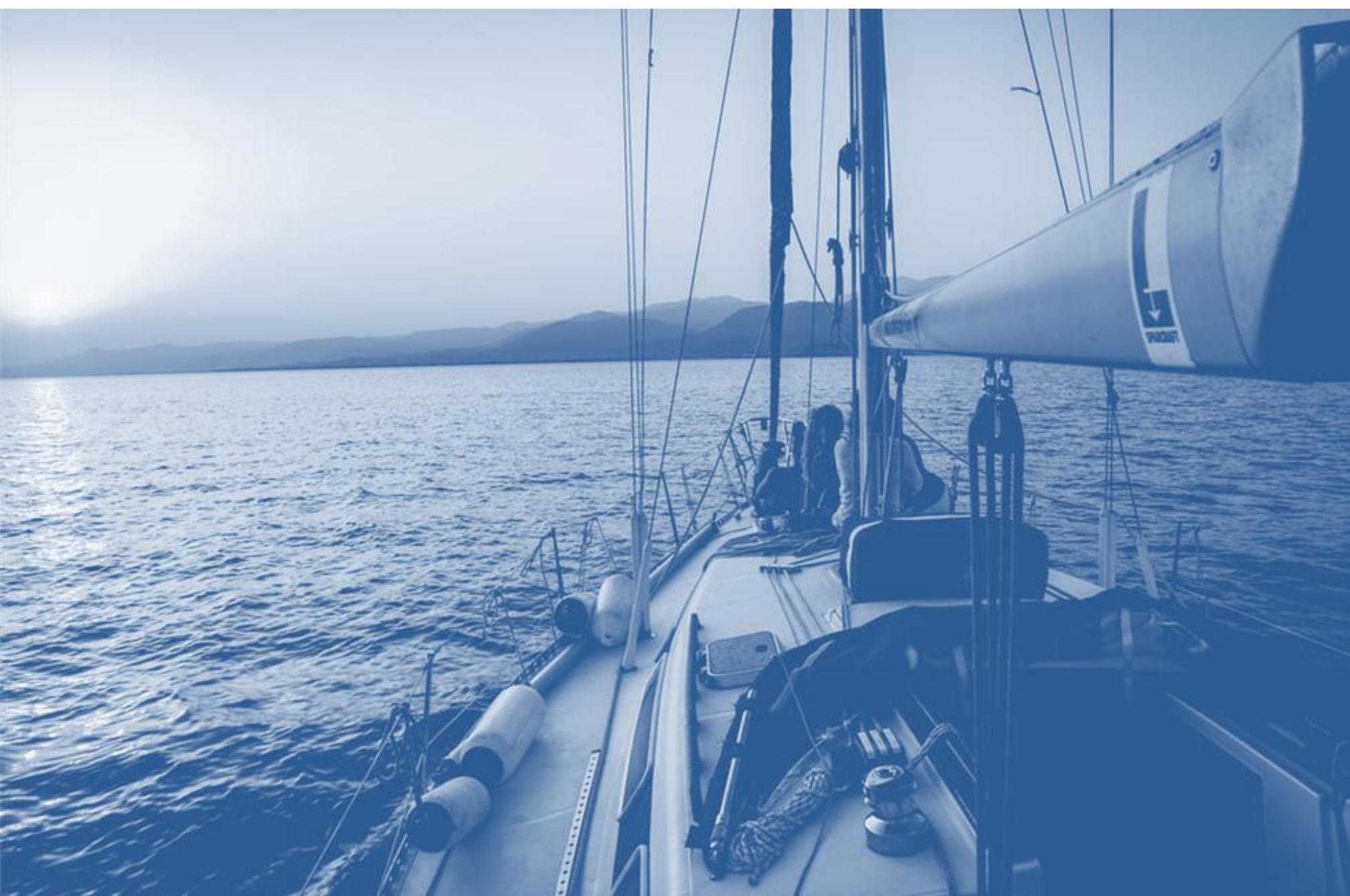


## GLOSSÁRIO

Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABL	Área Bruta Locável, área (m <sup>2</sup> ) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Posições “quórum qualificado”	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições “quórum relevante”	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

## 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@capitaniainvestimentos.com.br](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

