



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 Dezembro de 2021



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
R\$ 70.00

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
R\$ 79.31

Valor de Mercado:  
R\$ 381,484,460

Patrimônio Líquido:  
R\$ 432,234,278

Último rendimento (R\$/Cota):  
0.61

Dividend Yield:  
10.46%<sup>1</sup>

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
12.27%

Volume negociado (mês):  
R\$ 22,818,490

Média diária do volume (mês):  
R\$ 1,086,595

Quantidade de cotistas: 13,323

### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
10/01/2022	18/01/2022	0.61	Dezembro/2021

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 31/12/2021.

## 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



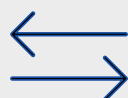
- Comentário Macro.
- Comentário da gestão: IFIX apresentou forte alta no mês com a retomada dos FIIs de tijolo que estavam muito descontados, no entanto, acreditamos que o mercado ainda oferece **oportunidade de investimento na classe de ativos. Carteira teve boa performance similar ao índice**, diferença de rentabilidade vem da alocação mais defensiva, em ofertas restritas e CRIs diretamente.

#### RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **5.54% vs 8.78% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu **5.33% vs -9.11% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **2.26% vs -2.59% do IFIX**

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- **Foram adquiridos R\$ 102 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6,27%**, *spread* de 1,46% sobre os títulos públicos equivalentes
- **Foram vendidos R\$ 70 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6,17%**, *spread* de 1,26% sobre os títulos públicos equivalentes
- **Compras de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Renda Urbana e Fundo de Fundos**
- **Venda de FIIs**, com destaque para os segmentos **Logístico e de Lajes Corporativas**

#### RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0,61 / cota**, com **distribuição de R\$ 0,61 / cota**. Média de **R\$ 0,71 / 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\$ 1,1 milhão** (R\$ 0,21 / cota)

#### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de **R\$ 1,087 milhão por dia** nos últimos 12 meses
- Número de investidores ultrapassou a marca de **13.000 cotistas**

#### ALOCAÇÃO (% Ativos) – 31/12/2021



- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **76,57% em FIIs, 23,09% em CRIs e 0,34% em caixa**
- Top 5 maiores posições representam 48,82% dos Ativos<sup>1</sup> do fundo
- O fundo está com **R\$ 12 milhões em compromissadas** com CRI (2,7% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0,80%**

#### CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/12/2021 – RESUMO



- O Fundo possui **23,1% dos seus ativos divididos em 13 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o **Logístico com 31,4% da carteira de crédito** (7,3% do total de ativos)
- Atualmente em **R\$ 103.537.112**, a carteira possui **duration** médio de **6,9 anos** e **spread** médio de **1,18%**. A **taxa nominal média** é de **12,76%** e o **LTV médio** é de **60,6%** considerando o consolidado de todos os segmentos

#### CARTEIRA DE FIIS – 31/12/2021



- Alocações FIIs (% total): **22,5% em Logística, 18,6% em Lajes Corporativas, 15,1% em Shoppings e 11,8% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **BLCP (7.7%), GTLG (6.6%), HBRH (5.7%), VVPR (5.7%), e LASC (5.1%)**, FIIs em que a Capitânia detém grande participação

<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

## COMENTÁRIO DO GESTOR

### Comentário Macro

Ativos de risco se valorizaram em dezembro – bolsas mundiais +4,2%, commodities +6%, dívida corporativa “*high yield*” + 1,4% - coroando um ano de alta de preços. A 1,48%, a taxa dos títulos de dez anos do Tesouro americano não combina com a ameaça de aperto monetário feita pelo FED desde outubro. Uma explicação é que se aposta que o FED está apenas “*jawboning*”, ou seja, ladrando para não morder. Outra está no *spread* entre as taxas de 2 e de 10 anos a 0,71%, na mínima desde meados de 2020 e a meio caminho do perigoso zero, sinal de alerta para a economia. O “2 com 10” explica melhor o limite do FED do que o sucesso contra a inflação implícita (que fecha o ano na máxima de 2,61% para os próximos dez anos).

Ninguém pode se queixar de 2021 com ações subindo 20% no mundo (contra uma inflação de 7% em dólar), imóveis subindo 18% nos Estados Unidos e 7% na Europa (contra uma inflação de 5% em euro), commodities subindo 38% (petróleo +50%, cobre +25%, açúcar +20%), títulos corporativos “*High yield*” subindo 3% (+5% nos Estados Unidos) e bitcoins subindo 60%. Ninguém, a menos quem investe em países emergentes. Com vários destes experimentando desvalorizações cambiais em 2021, dentre eles -44% Turquia, -20% Colômbia, -20% Chile, -8% África do Sul e -6,8% Brasil, as ações dos mercados emergentes caíram globalmente 5% no ano.

A vitória de Gabriel Boric nas eleições presidenciais chilenas e o favoritismo aparentemente imbatível de Lula para as eleições brasileiras de 2022 mostram como a política latino-americana tem alternado entre extremos para tentar resistir aos efeitos econômicos da pandemia.

O Ibovespa subiu 2,9% em dezembro e fechou o ano com baixa de 11,9%, o pior desempenho das américas e só à frente, no mundo, da queda de 15% da bolsa de Hong Kong em meio à influência chinesa. O real valorizou-se 0,9% contra o dólar no mês e fecha o ano com perda de 6,8%. O índice IFIX de fundos imobiliários acordou, subiu 8,8% em dezembro e fechou o ano com perda de 2,3%, ligeiramente pior que o índice IMA-B de títulos públicos indexados à inflação que, a despeito da correção de 10,7% do IPCA, fechou com perda de 1,3% no ano.

Aos preços de dezembro, o “*dividend yield*” das ações está próximo a 8%a.a. e o do IFIX próximo de 10%a.a., ambos mais inflação. Os títulos públicos para dez anos fecharam a IPCA+5,5% e os títulos corporativos de grau de investimento fecharam com 1,5% a.a. de *spread* sobre eles, portanto projetando um “*yield*” real de 7% a.a. Ignorar esses números requer defender um caso muito forte de desaceleração econômica, queda de lucros e de rendas e inadimplência.

Em dezembro, o que já foi o maior “*steepening*” da história dos juros brasileiros (a maior diferença entre taxas de curto e de longo prazo) foi reduzido a uma das curvas mais “*flat*” da história, com juros nominais ao redor de 10,7% e juros reais ao redor de IPCA+5,5% para todos os prazos. O “*flattening*” é sinal de fim de aperto monetário e perigo para a atividade econômica.

O juro real curto desafia a inteligência: qual é o país do mundo que paga inflação +5,7% para os próximos 12 meses? O Brasil paga. Quem não compra NTN-Bs nesse preço deve ter muita certeza de que o CDI baterá a o IPCA por ampla margem no ano que vem e é geralmente tentador apostar contra tanta certeza.

Ainda é cedo para que as eleições de 2022 mexam mercados, mas, enquanto a maioria espera, na falta do que dizer, “*volatilidade*”, é bom lembrar que a atual administração já oscilou o suficiente em matéria econômica para produzir risco e prêmio de risco significativos.

### Mercado de FIIs e Posicionamento

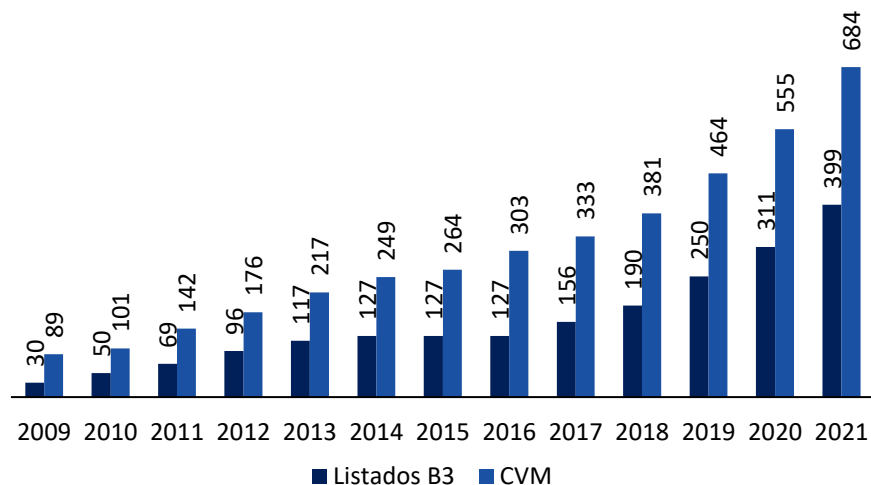
O fundo teve uma performance inferior ao índice no mês de dezembro, com uma rentabilidade total (cota patrimonial ajustada) com retorno de 5,54% vs 8,78% do IFIX. As maiores altas do fundo foram semelhantes às do índice: Logística, Lajes e Shoppings centers. Difícil saber ao certo o fator que causou essa performance. Além de uma grande defasagem para as outras classes de ativo, acreditamos que foi um conjunto de fatores envolvendo uma certa estabilidade na curva de juros, um *dividend yield* atrativo vs. as NTN-Bs e um preço do tijolo muito competitivo. Mesmo com o *rally* de dezembro, ainda vemos os fundos de tijolo negociando a múltiplos confortáveis.

A diferença de retorno entre a carteira e o índice se dá pela forma de diversificação e proteção do fundo utilizada até então: uma maior alocação em ativos via ofertas restritas em imóveis com contratos atípicos, que possuem menor risco e maior previsibilidade de renda, uma estratégia acertada e que gerou alpha para o fundo desde seu início e principalmente no cenário de Covid-19. Além disso, a exposição do fundo em CRIs também foi um fator que gerou essa diferença, uma vez que os CRIs possuem taxas contratuais com menor variação que o índice.

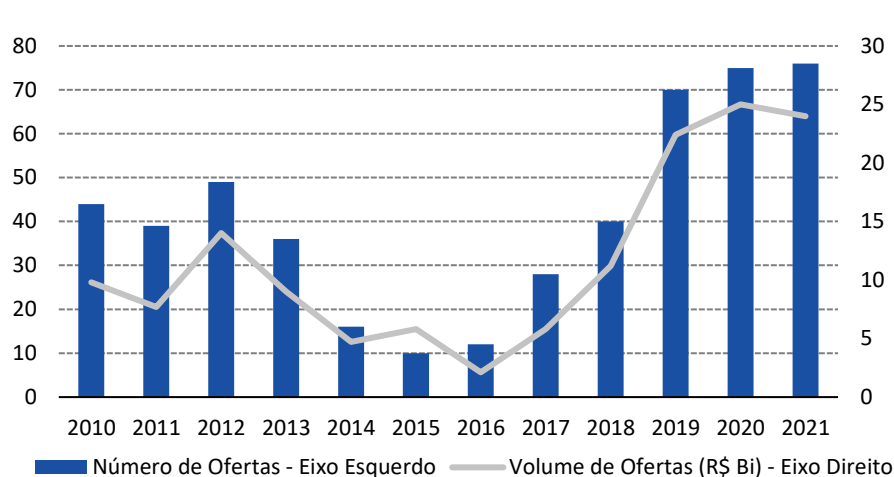
Como representado nos gráficos das páginas seguintes, em dezembro de 2021, o *dividend yield* do IFIX atingiu um patamar próximo a 11,0%, o que representa um *spread* contra o cupom da NTN-B 2035 acima de 5,9%, uma margem de segurança ainda relevante contra o juro real. Acreditamos que as maiores oportunidades hoje estejam nos fundos de lajes e shoppings, além dos FoFs com desconto sobre seu valor patrimonial.

### Indústria de FII (Dez/21)

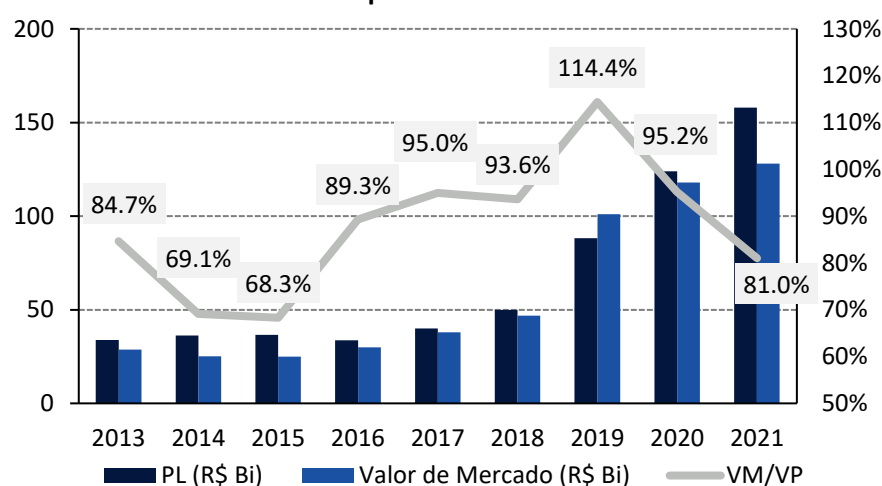
Nº de fundos listados



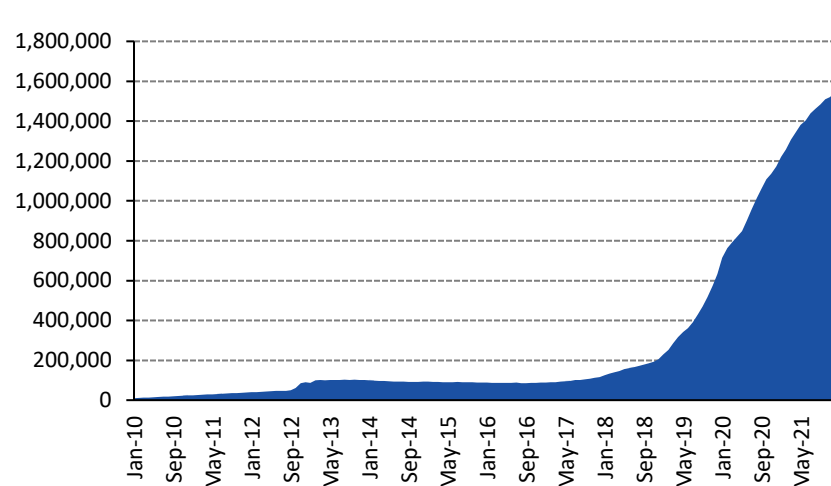
Ofertas Públicas - ICVM 400



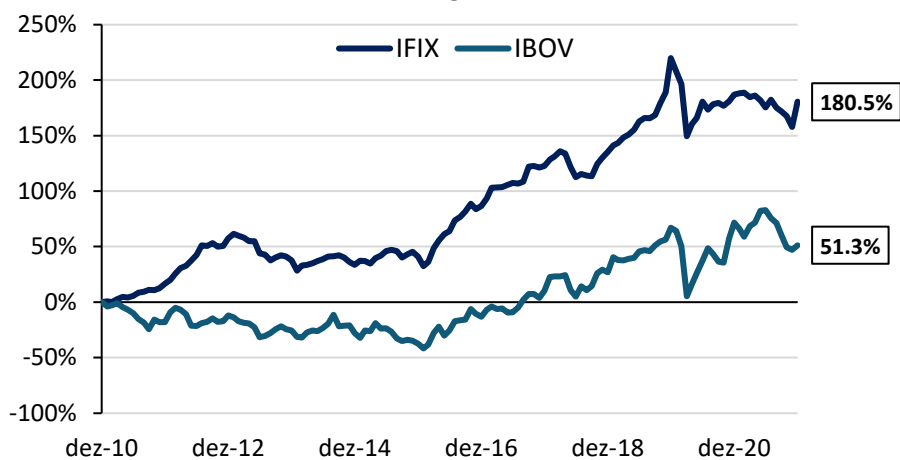
Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



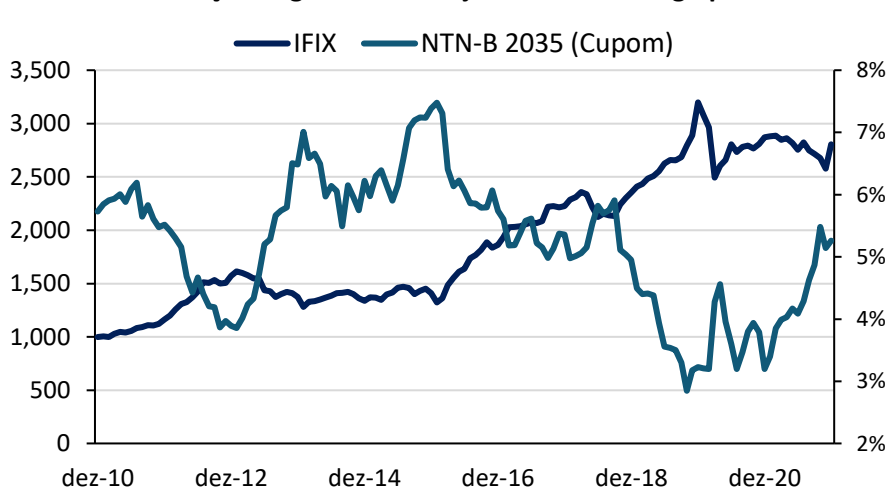
Número de investidores



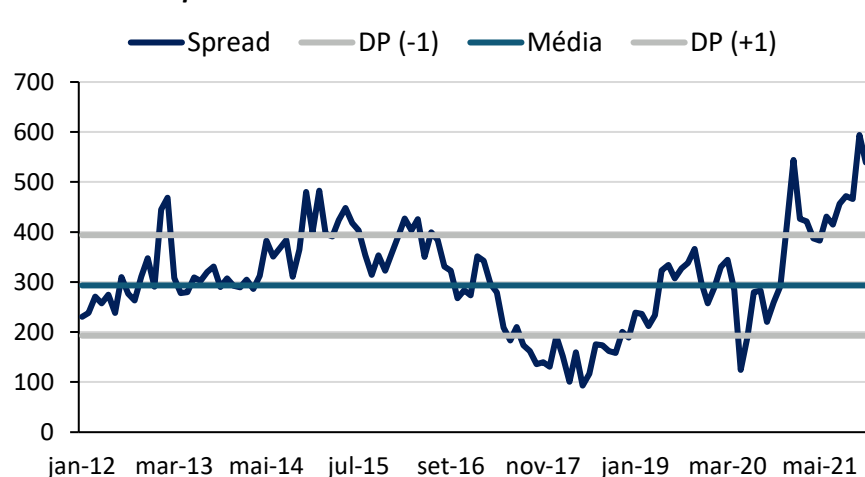
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



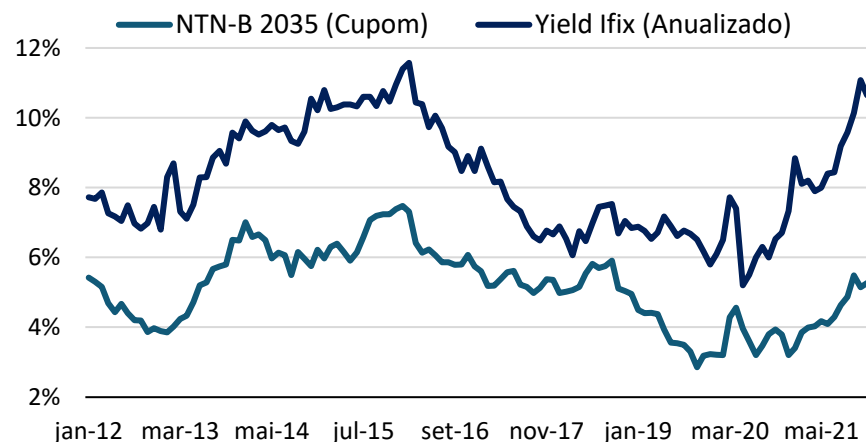
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

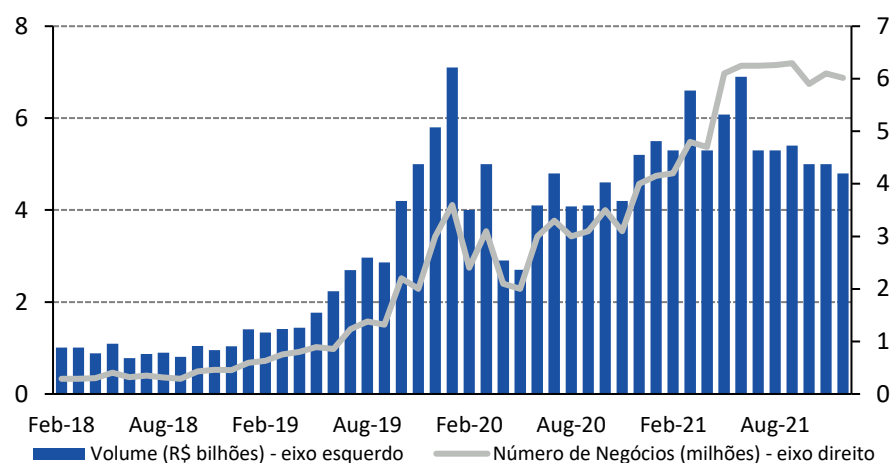


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

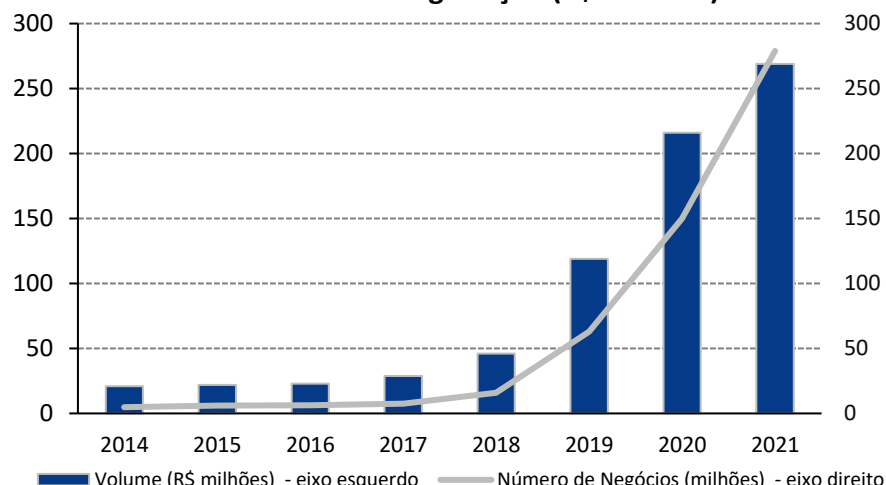


### Indústria de FII (Dez/21)

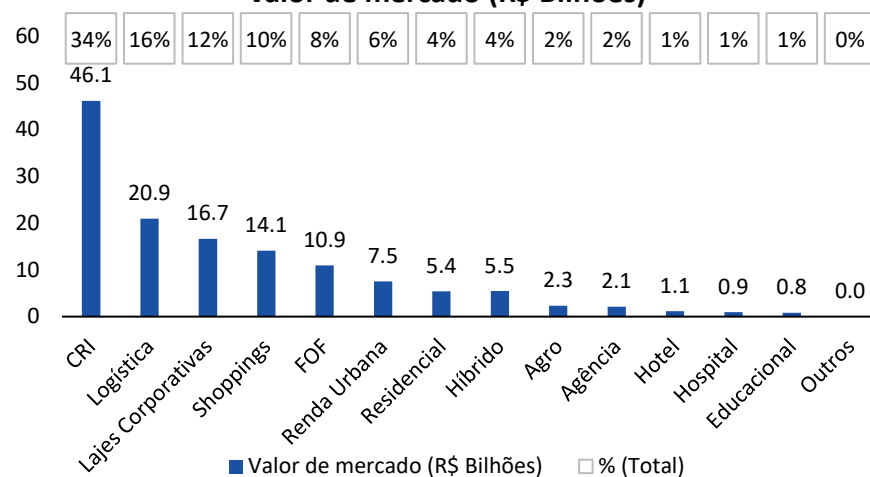
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



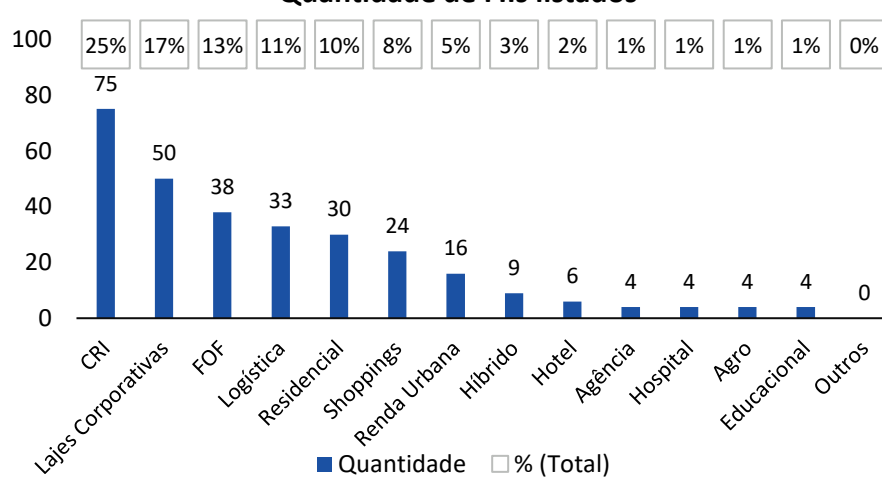
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



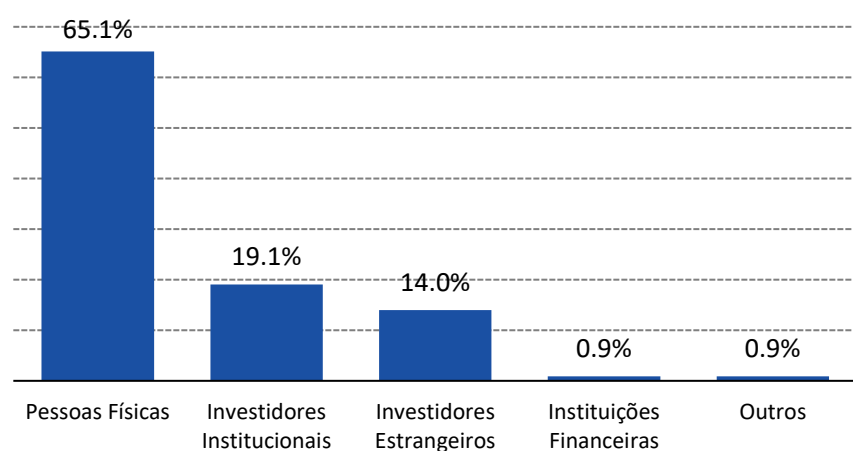
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



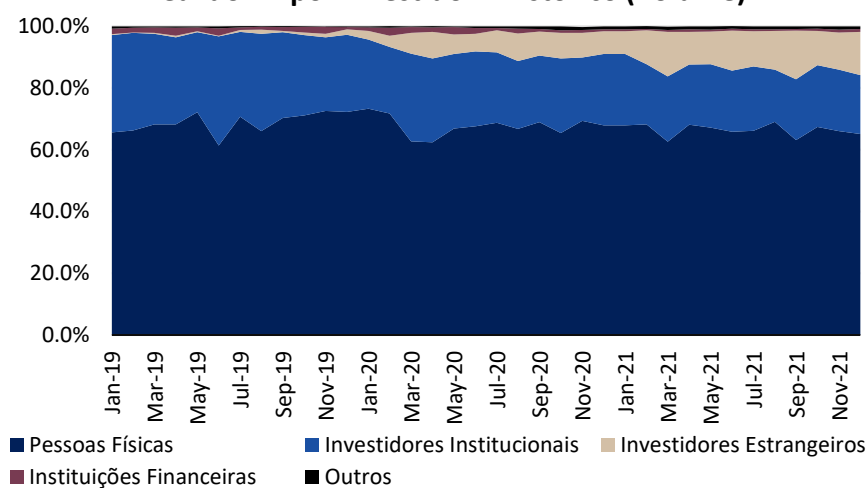
**Quantidade de FIIs listados**



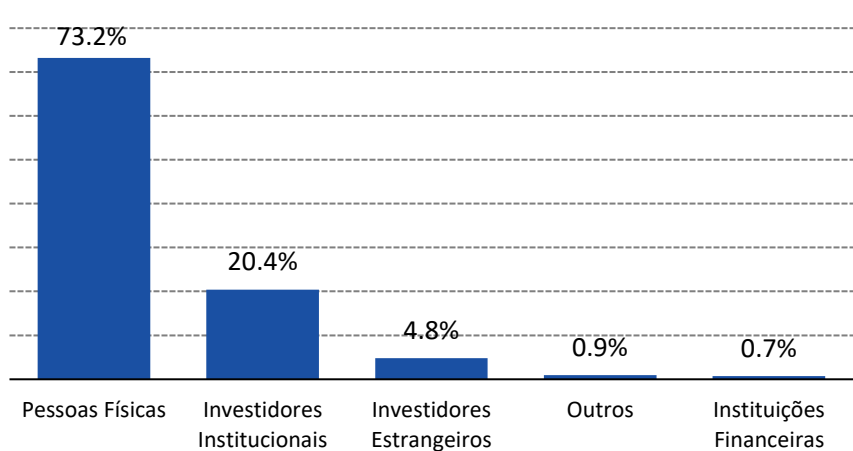
**Volume Negociado (%)**



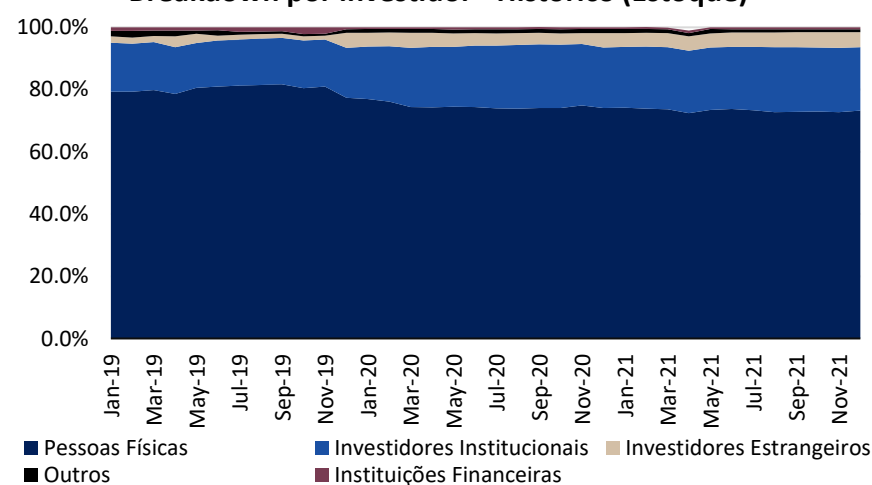
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



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





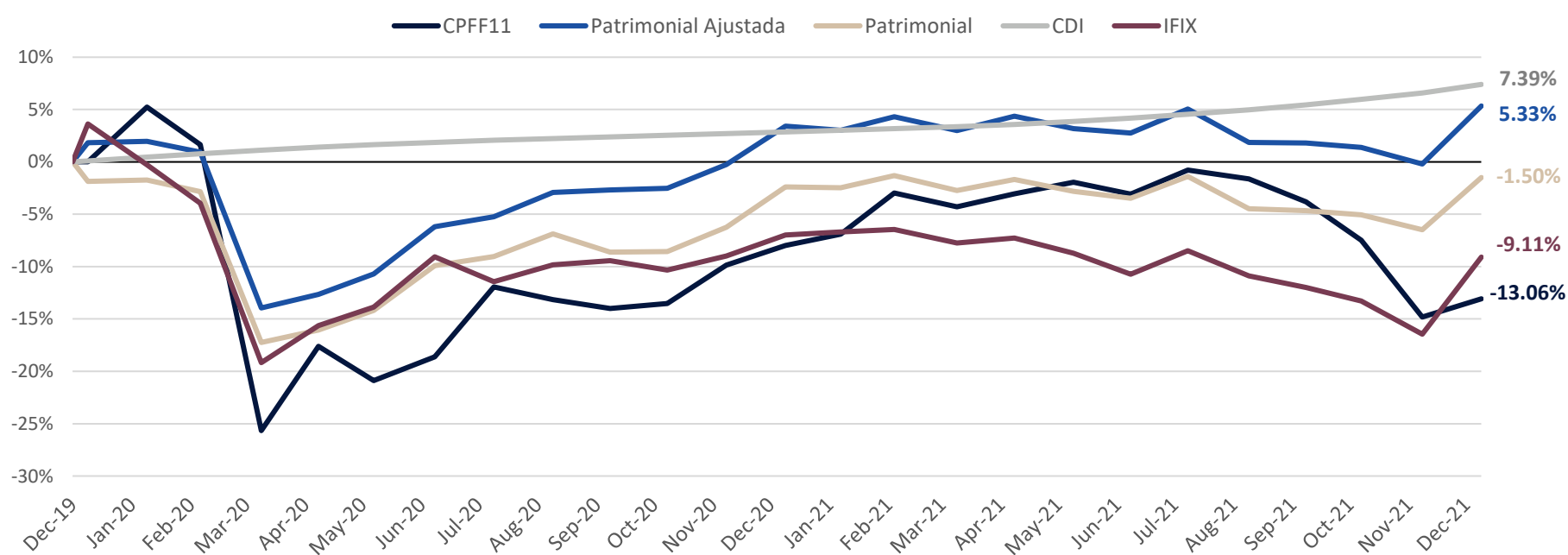
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) Compra de R\$5.5MM de TRXF11 no secundário;
- (ii) Compra de R\$2MM de HBCR14 via oferta 476;
- (iii) Compra de R\$885M de VIFI11 no secundário;
- (iv) Venda de R\$5MM de GALG11, posição adquirida no secundário via oferta 476 e também no secundário;
- (v) Venda de R\$604M de GTWR11, posição adquirida no secundário;
- (vi) Venda de R\$589M de BRCR11, posição adquirida no secundário.

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em dezembro foi equivalente a 5.54% vs 8.78% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu 5.33% vs -9.11% 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 -13.06% desde o início.

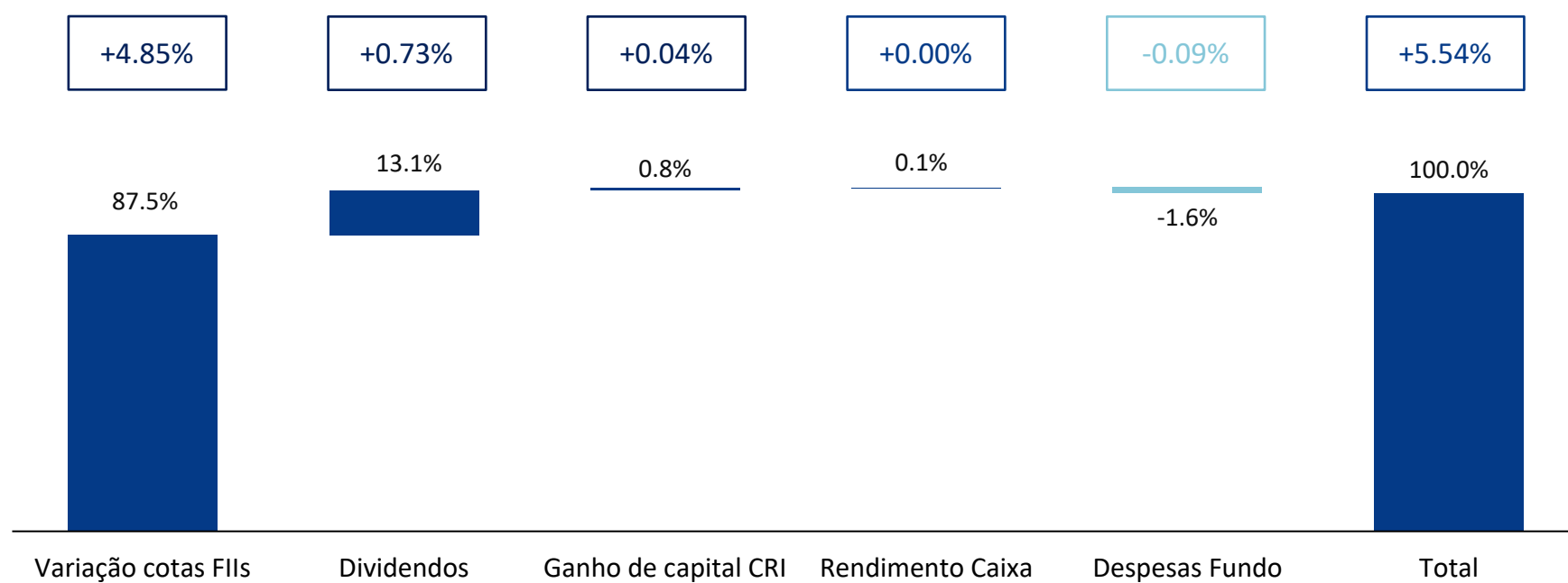


Informações Gerais	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	327,675,656	314,171,790	430,930,416	424,825,638	415,334,052	432,234,278	363,088,059	-
Valor de Mercado	326,246,599	320,285,943	431,349,929	411,131,252	376,034,682	381,484,460	350,920,503	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	2.14%	-3.14%	-0.17%	-0.43%	-1.51%	5.34%	0.99%	-1.50%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	2.24%	-3.05%	-0.05%	-0.40%	-1.55%	5.54%	2.26%	5.33%
Fundo no Período (Mercado) %	2.36%	-0.85%	-2.23%	-3.81%	-7.92%	2.07%	-6.61%	-13.06%
IFIX no Período %	2.51%	-2.63%	-1.24%	-1.47%	-3.64%	8.78%	-2.59%	-9.11%
CDI no Período %	0.36%	0.42%	0.46%	0.48%	0.59%	0.76%	4.25%	7.39%

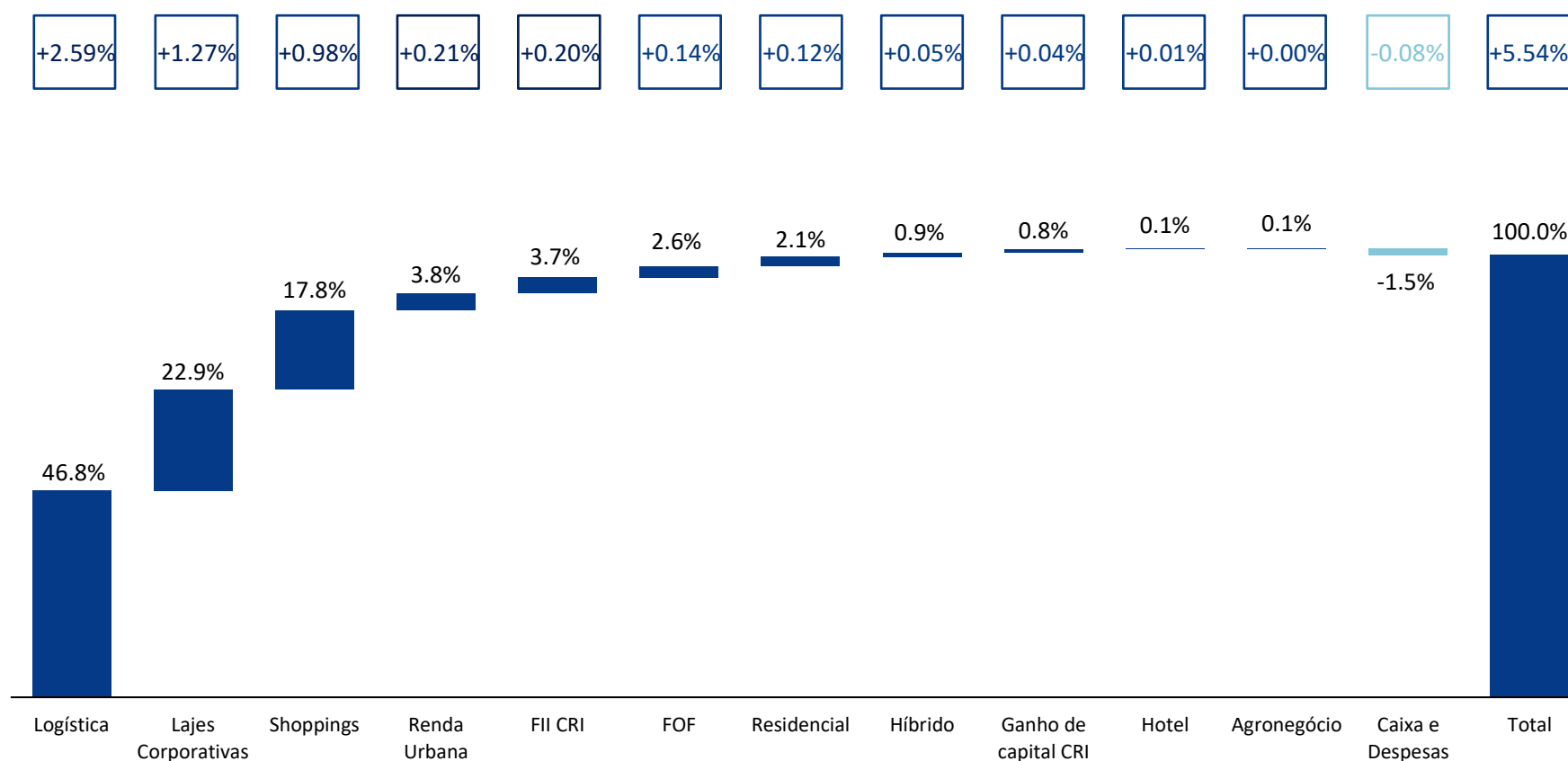
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### RENTABILIDADE

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



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



	Logística	Lajes Corporativas	Shoppings	Renda Urbana	FII CRI	FOF	Residencial	Híbrido	Ganho de capital CRI	Hotel	Agronegócio	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	22.9%	18.3%	15.6%	14.3%	2.6%	2.1%	2.2%	2.9%	17.2%	0.3%	0.1%	1.6%	100.0%
Performance Ponderada	11.3%	6.9%	6.3%	1.5%	7.9%	6.8%	5.5%	1.7%	0.2%	1.9%	4.3%	-	5.5%
Atribuição da Performance	2.6%	1.3%	1.0%	0.2%	0.2%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	5.5%

## RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA - Consolidados

Abaixo fazemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR (Taxa Interna de Retorno) anualizada de três formas diferentes: por ano desembolso dos ativos, status da posição (abertas ou fechadas) e segmento dos FIIs. Ainda, corrigimos os fluxos dos respectivos desembolsos pelo IFIX do período e comparamos com o resultado da alocação do fundo para os mesmos cenários.

Na tabela as “Posições Encerradas” significa que 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. Já “Posições Abertas”, seguimos a mesma metodologia mas projetamos qual seria a rentabilidade de cada investimento caso vendêssemos todas as cotas ao preço de fechamento do mês.

O Fluxo Acumulado é o total da soma dos fluxos de caixa de cada investimento, a soma das compras, vendas, dividendos e da posição atual (que é o fluxo de saída para as posições abertas). Neste sentido, o somatório dos fluxos dos investimentos feitos pelo fundo gerou R\$ +29,6 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada consolidada de +4,9%. Enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -21,5 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de -3,6%.

### Fluxos de FIIs - Capitânia REIT FoF (CPFF11) - Totais por ano de desembolso

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	18	-231,075,645	178,711,425	14,580,987	50.0%	-1,400,548	36,382,685	-1.0%	-6.5%
2020	81	-757,015,673	529,848,568	30,657,938	49.4%	29,351,936	225,861,102	7.0%	-3.2%
2021	43	-108,983,890	14,768,281	2,530,968	25.6%	1,679,949	93,364,589	4.2%	3.0%
<b>3 anos</b>	<b>142</b>	<b>-1,097,075,208</b>	<b>723,328,275</b>	<b>47,769,894</b>	<b>100.0%</b>	<b>29,631,337</b>	<b>355,608,376</b>	<b>4.9%</b>	<b>-3.6%</b>

### Fluxos de FIIs - Capitânia REIT FoF (CPFF11) - Totais por status da posição (abertas ou fechadas)

Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Abertas	82	-746,031,838	363,846,226	38,495,541	57.7%	11,918,304	355,608,376	2.4%	-3.0%
Encerradas <sup>1</sup>	60	-351,043,369	359,482,049	9,274,353	42.3%	17,713,033	0	16.0%	-6.3%
	<b>142</b>	<b>-1,097,075,208</b>	<b>723,328,275</b>	<b>47,769,894</b>	<b>100.0%</b>	<b>29,631,337</b>	<b>355,608,376</b>	<b>4.9%</b>	<b>-3.6%</b>

### Fluxos de FIIs - Capitânia REIT FoF (CPFF11) - Totais por segmento da posição

Segmento das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Lajes Corporativas	32	-216,861,829	115,158,430	12,206,992	22.5%	-5,762,306	83,734,100	-3.5%	-3.2%
FII CRI	25	-75,667,916	63,932,979	3,846,789	17.6%	3,586,268	11,474,416	10.4%	-9.4%
FOF	22	-17,448,616	6,610,924	220,984	15.5%	630,381	11,247,089	0.0%	0.0%
Logística	24	-260,531,829	168,524,260	6,996,409	16.9%	16,125,003	101,136,164	16.8%	-0.2%
Shoppings	13	-110,092,903	29,192,242	4,419,030	9.2%	-8,603,140	67,878,491	-7.3%	-4.9%
Residencial	7	-20,532,318	5,248,822	478,863	4.9%	564,709	15,369,343	9.8%	6.0%
Híbrido	5	-53,621,267	43,687,275	3,015,367	3.5%	3,119,816	10,038,442	11.8%	-6.1%
Renda Urbana	11	-309,851,216	266,010,476	9,098,362	7.7%	18,217,705	52,960,084	13.7%	-4.7%
Hotel	2	-6,642,166	4,689,661	261,126	1.4%	-204,758	1,486,621	-3.6%	-9.3%
Agronegócio	1	-25,825,148	20,273,207	7,225,972	0.7%	1,957,658	283,627	11.7%	1.4%
	<b>142</b>	<b>-1,097,075,208</b>	<b>723,328,275</b>	<b>47,769,894</b>	<b>100.0%</b>	<b>29,631,337</b>	<b>355,608,376</b>	<b>4.9%</b>	<b>-3.6%</b>

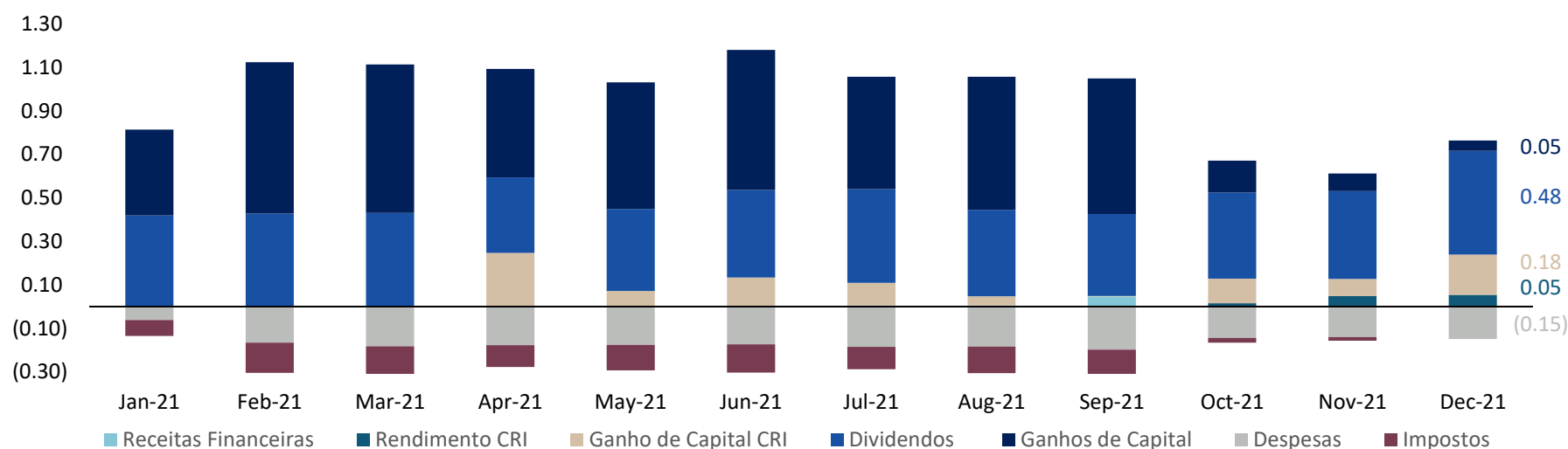
<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.



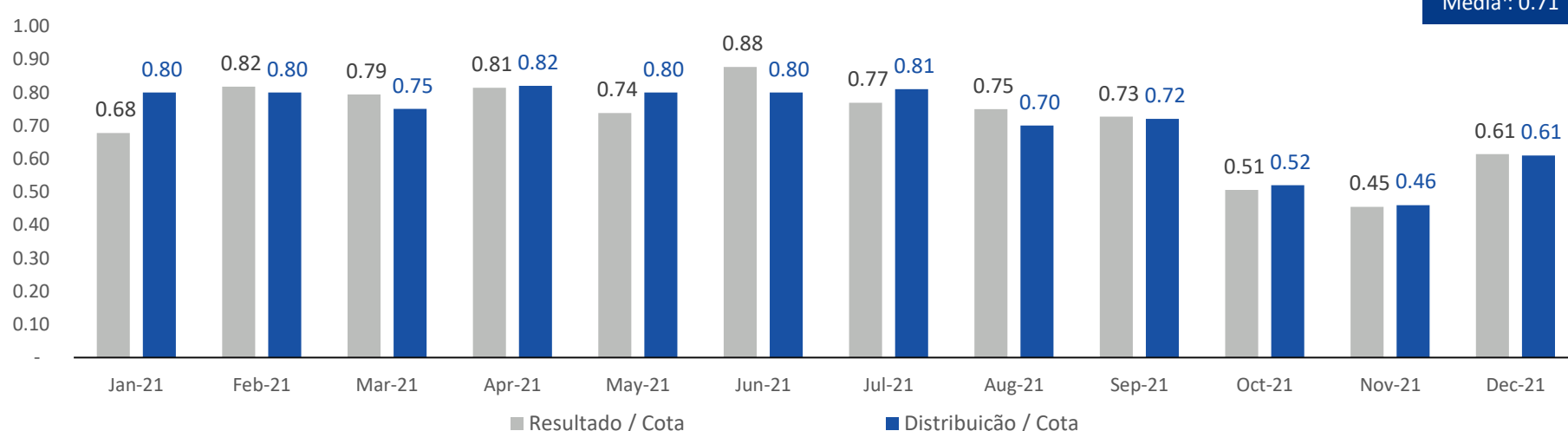
### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Acumulado
Receitas	4,199,718	4,198,456	4,169,418	3,659,468	3,335,018	4,162,532	71,471,995
Renda fixa	18,881	17,198	181,662	18,451	14,473	22,903	801,357
Rendimento CRI	-	-	-	67,244	252,576	271,964	591,784
Ganho de Capital CRI	416,730	170,697	10,172	610,757	425,635	1,007,207	4,415,827
Dividendos FII	1,707,249	1,576,461	1,499,639	2,162,478	2,200,738	2,600,662	33,387,523
Ganhos de Capital FII	2,056,858	2,434,101	2,477,946	800,538	441,595	259,796	32,275,505
Despesas	(1,145,535)	(1,218,684)	(1,282,361)	(904,117)	(856,266)	(815,670)	(17,384,485)
Taxa de Administração	(53,262)	(52,869)	(61,500)	(61,447)	(61,447)	(63,388)	(1,234,553)
Taxa de Gestão	(670,765)	(668,426)	(710,941)	(710,434)	(710,434)	(720,007)	(9,238,164)
Impostos	(411,372)	(486,820)	(495,589)	(121,401)	(88,319)	-	(6,098,596)
Outras despesas	(10,136)	(10,569)	(14,330)	(10,835)	3,934	(32,275)	(813,173)
<b>Resultado</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>3,346,862</b>	<b>54,087,510</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.77</b>	<b>0.75</b>	<b>0.73</b>	<b>0.51</b>	<b>0.45</b>	<b>0.61</b>	<b>14.07</b>
Dividendo	3,218,755	2,781,640	3,150,076	2,833,885	2,506,898	3,324,365	54,039,967
Dividendo / Cota	0.81	0.70	0.72	0.52	0.46	0.61	13.93
Amortização	-	-	-	-	-	-	3,775,082
Amortização / Cota	-	-	-	-	-	-	0.95
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.84%	10.42%	10.92%	8.27%	8.00%	10.46%	-
Dividend Yield a.a. (Últimos 12 meses)	10.77%	11.22%	11.64%	12.10%	12.96%	12.27%	-
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>196,612</b>	<b>394,744</b>	<b>131,725</b>	<b>53,192</b>	<b>25,046</b>	<b>47,543</b>	<b>47,543</b>
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.05</b>	<b>0.10</b>	<b>0.03</b>	<b>0.01</b>	<b>0.00</b>	<b>0.01</b>	<b>0.01</b>

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



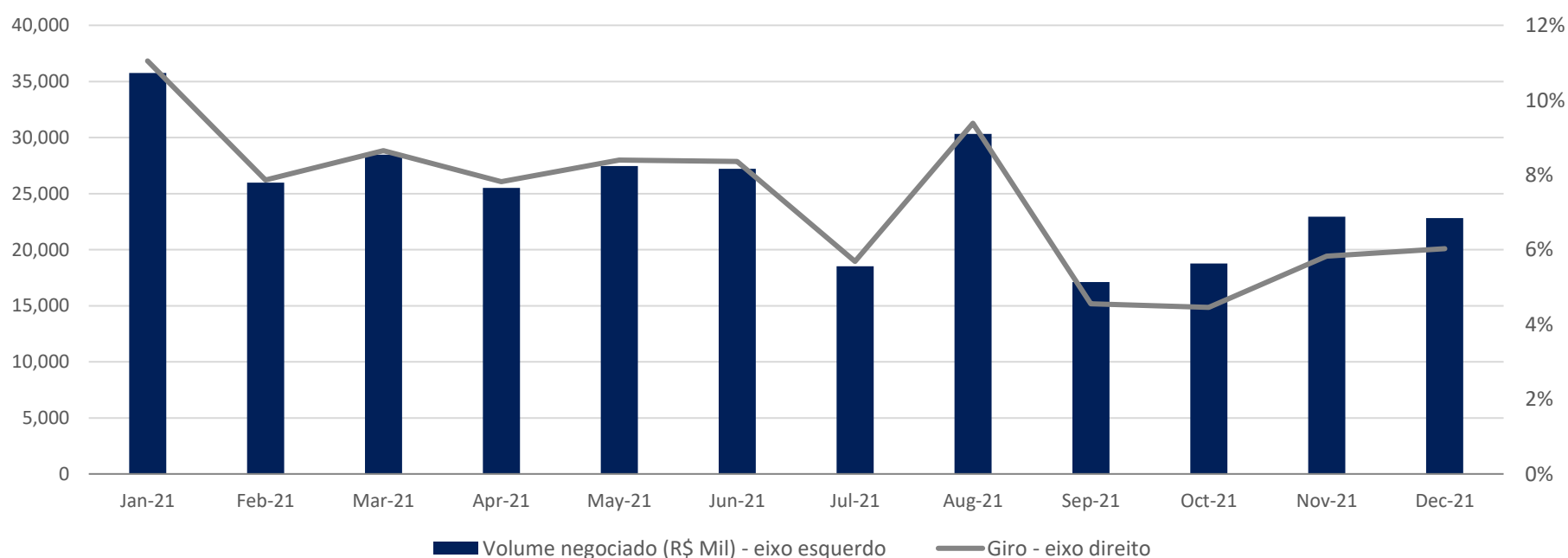
¹ Últimos 12 meses.

### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

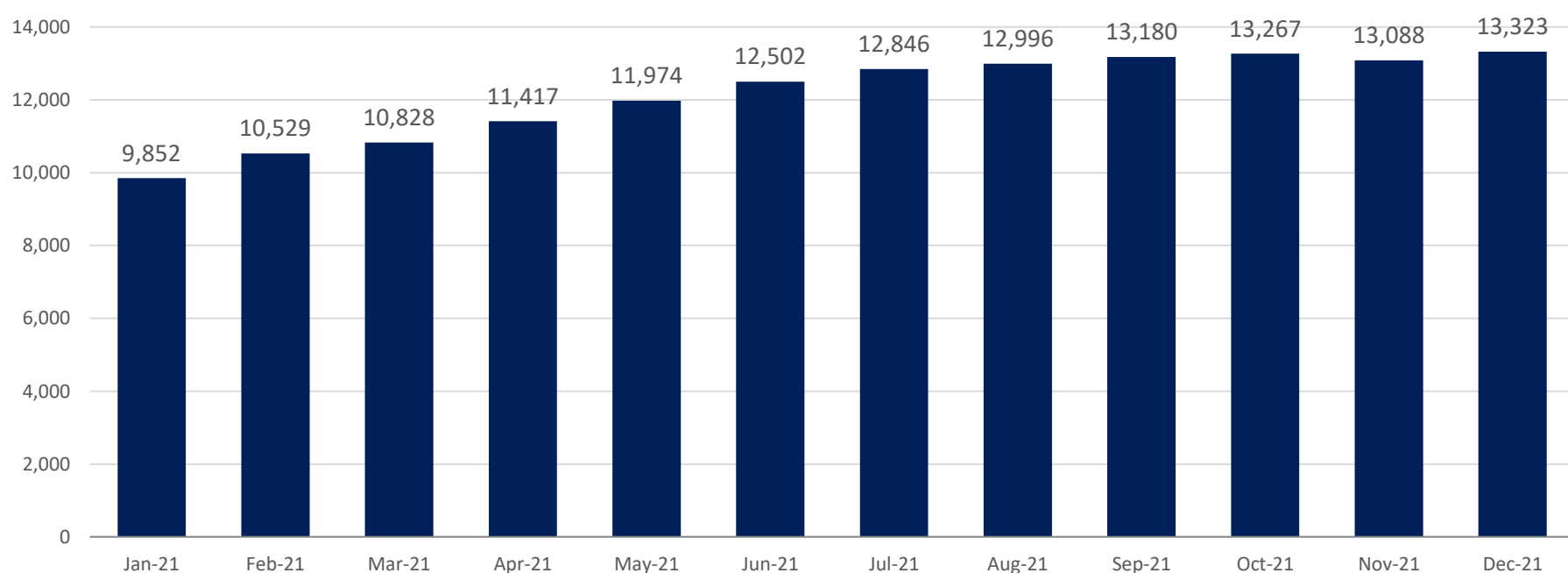
No mês de dezembro foram negociadas 325,136 cotas, sendo 50,737 negócios, com volume de R\$ 22,818,490, o que representa uma média diária de R\$ 1,086,595. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de dezembro com 13,323 cotistas, o que representa um acréscimo de 1.80% em relação ao mês anterior.

	Sep-21		Oct-21		Nov-21		Dec-21		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	17,112	R\$	18,764	R\$	22,936	R\$	22,818	R\$	300,917
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	815	R\$	938	R\$	1,147	R\$	1,087	R\$	1,224
Giro (%)		4.6%		4.5%		5.8%		6.0%		7.3%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	431,350	R\$	411,131	R\$	376,035	R\$	381,484	R\$	350,921

### MERCADO SECUNDÁRIO

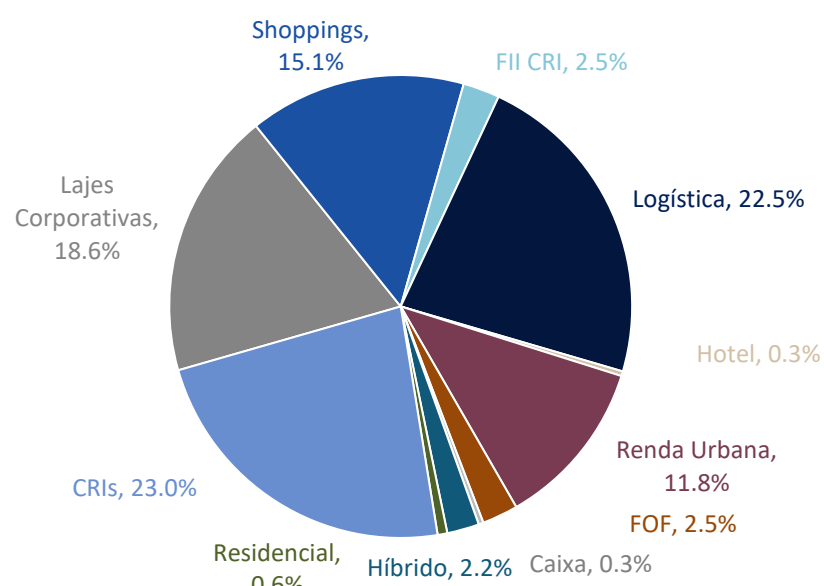
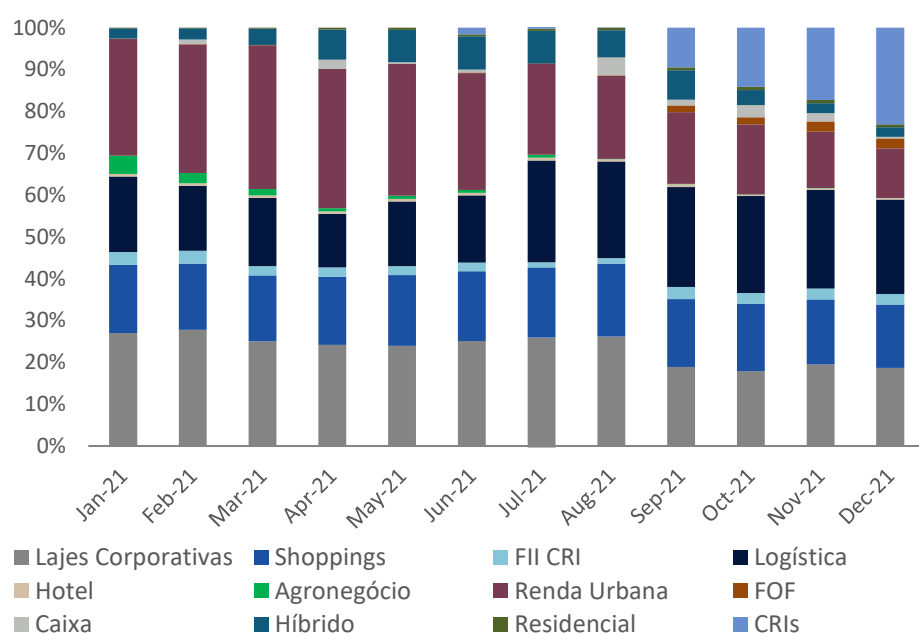


### NÚMERO DE COTISTAS

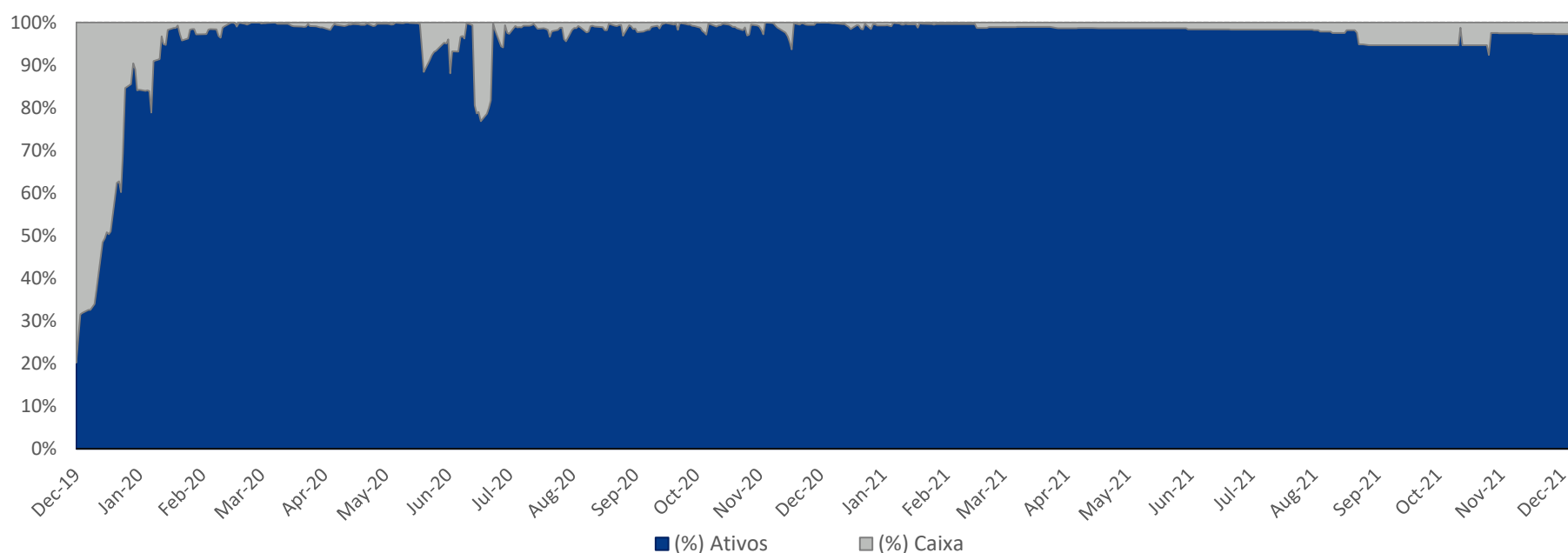


### ALOCAÇÃO

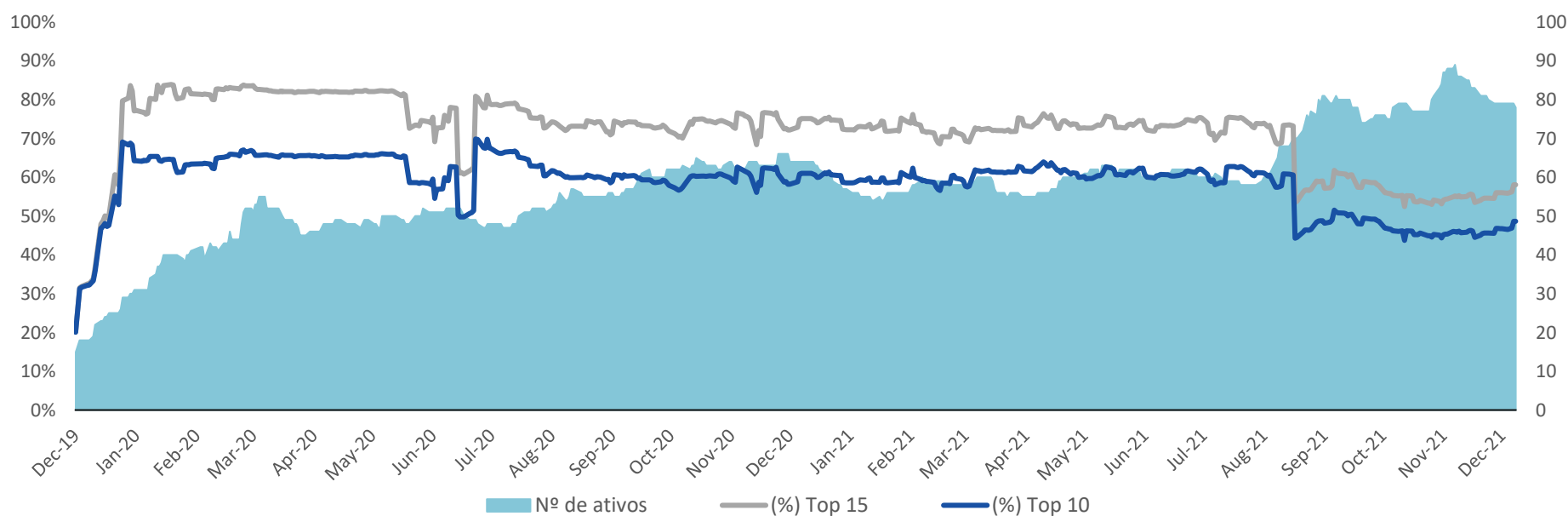
#### QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>



#### EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



#### EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

### CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/12/2021

O Fundo possui 23,1% dos seus ativos divididos em 13 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o Logístico com 31,4% da carteira de crédito (7,3% do total de ativos). Considerando o consolidado de todos os segmentos, o volume total da carteira é de R\$ 103,537,112, com *duration* médio de 6,9 anos, spread médio de 1,18%, taxa nominal média de 12,76% e LTV médio de 60,6%. A carteira hoje conta com aproximadamente R\$ 0,21/cota em ganho de capital por atualização monetária acumulado e não pago.

Consolidado por Segmento	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Logístico/Industrial	32,510,397	7.3%	7.2	6.39%	6.32%	-	-	1.40%	12.93%	61.1%
Shopping	27,030,482	6.0%	7.2	6.37%	6.24%	-	-	1.35%	12.89%	69.5%
Residencial	12,322,518	2.7%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.86%	12.77%	74.9%
Comercial	11,747,247	2.6%	7.5	5.92%	5.41%	-	-	0.58%	12.02%	56.6%
Varejo	10,390,459	2.3%	8.7	5.70%	5.56%	-	-	1.13%	12.65%	79.1%
Hospital	9,536,009	2.1%	9.6	6.04%	6.10%	-	-	1.15%	12.69%	N/A
<b>Total</b>	<b>103,537,112</b>	<b>23.1%</b>	<b>6.9</b>	<b>6.18%</b>	<b>6.06%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.18%</b>	<b>12.76%</b>	<b>60.6%</b>

Ativos	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada 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	21I0682465	Vinci Shoppings	IPCA +	6.25%	14,020,747	3.1%	6.9	6.25%	6.00%	1.11%	12.61%	49.4%	26,892
CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	21L0736589	Malls FII	IPCA +	6.50%	13,009,736	2.9%	7.5	6.50%	6.50%	1.62%	13.19%	91.2%	13,864
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	GTIS	IPCA +	5.93%	12,719,357	2.8%	8.4	5.93%	5.65%	0.79%	12.26%	43.8%	390,489
FII Unidades Autônomas	IDFI11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	12,322,518	2.7%	1.5	6.00%	6.00%	0.86%	12.77%	74.9%	-
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	BlueMacaw AAA FII Catuaí	IPCA +	5.92%	11,747,247	2.6%	7.5	5.92%	5.41%	0.58%	12.02%	56.6%	429,241
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	Assai TRX	IPCA +	5.10%	10,390,459	2.3%	8.7	5.70%	5.56%	1.13%	12.65%	79.1%	12,078
CRI XP Industrial True 446S 1E	21J0790766	XPIN	IPCA +	6.50%	10,272,010	2.3%	6.6	6.50%	6.61%	1.56%	13.09%	91.8%	213,249
CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	21K0001807	Rede D'Or	IPCA +	6.10%	9,536,009	2.1%	9.6	6.04%	6.10%	1.15%	12.69%	N/A	19,744
CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	3,204,380	0.7%	6.5	6.75%	6.75%	1.89%	13.45%	50.8%	22,691
CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	21L0355178	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	3,204,380	0.7%	6.5	6.75%	6.75%	1.89%	13.45%	50.8%	22,691
CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	1,602,190	0.4%	6.5	6.75%	6.75%	1.89%	13.45%	50.8%	11,346
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	Via Varejo Extrema	IPCA +	8.50%	998,169	0.2%	6.0	8.50%	8.50%	3.57%	15.35%	49.3%	-
CRI BRF Embú Bari 64S 1E	17K0150400	BRF	IPCA +	5.45%	509,912	0.1%	2.7	5.99%	6.61%	1.68%	13.60%	57.6%	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103,537,112</b>	<b>23.1%</b>	<b>6.9</b>	<b>6.18%</b>	<b>6.06%</b>	<b>1.18%</b>	<b>12.76%</b>	<b>60.6%</b>	<b>1,157,946</b>

### CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/12/2021

#### CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPFF11 – Dez/21							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
20K0660743	IPCA +	CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 1S	34,322,625.98	6.31%		1.42%	33.65%
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	19,836,645.78	6.07%		1.24%	19.45%
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	13,740,627.96	6.25%		1.36%	13.47%
21L0736589	IPCA +	CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	13,000,000.00	6.50%		1.56%	12.74%
21I0277341	IPCA +	CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	10,307,371.08	5.70%		1.25%	10.10%
21L0355069	IPCA +	CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	3,200,000.00	6.75%		2.08%	3.14%
21L0355178	IPCA +	CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	3,200,000.00	6.75%		2.08%	3.14%
21L0354209	IPCA +	CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	1,600,000.00	6.75%		2.10%	1.57%
17K0150400	IPCA +	CRI BRF Embú Bari 64S 1E	1,003,904.40	5.99%		1.89%	0.98%
21G0864354	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	1,000,049.00	8.50%		3.74%	0.98%
20K0010253	IPCA +	CRI GPA EVBI RB Sec 1S 296S	800,157.40	6.09%		2.20%	0.78%
			<b>102,011,382</b>	<b>6.27%</b>	<b>-</b>	<b>1.46%</b>	<b>100.00%</b>

#### CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Dez/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\$)
20K0660743	IPCA +	CRI Shopping Maringá True 1E 1S	34,340,190	6.31%		6.31%		1.41%	49.05%	17,564
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	13,733,662	6.25%		6.25%		1.37%	19.62%	533,662
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	10,328,935	6.10%		6.03%		1.13%	14.75%	139,457
21I0277341	IPCA +	CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	10,301,831	5.70%		5.70%		0.69%	14.71%	301,537
20K0010253	IPCA +	CRI GPA EVBI RB Sec 1S 296S	809,663	6.09%		5.91%		2.08%	1.16%	9,505
17K0150400	IPCA +	CRI BRF Embú Bari 64S 1E	499,829	5.99%		5.76%		1.08%	0.71%	5,482
			<b>70,014,110</b>	<b>6.17%</b>	<b>-</b>	<b>6.16%</b>	<b>-</b>	<b>1.26%</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,007,207</b>



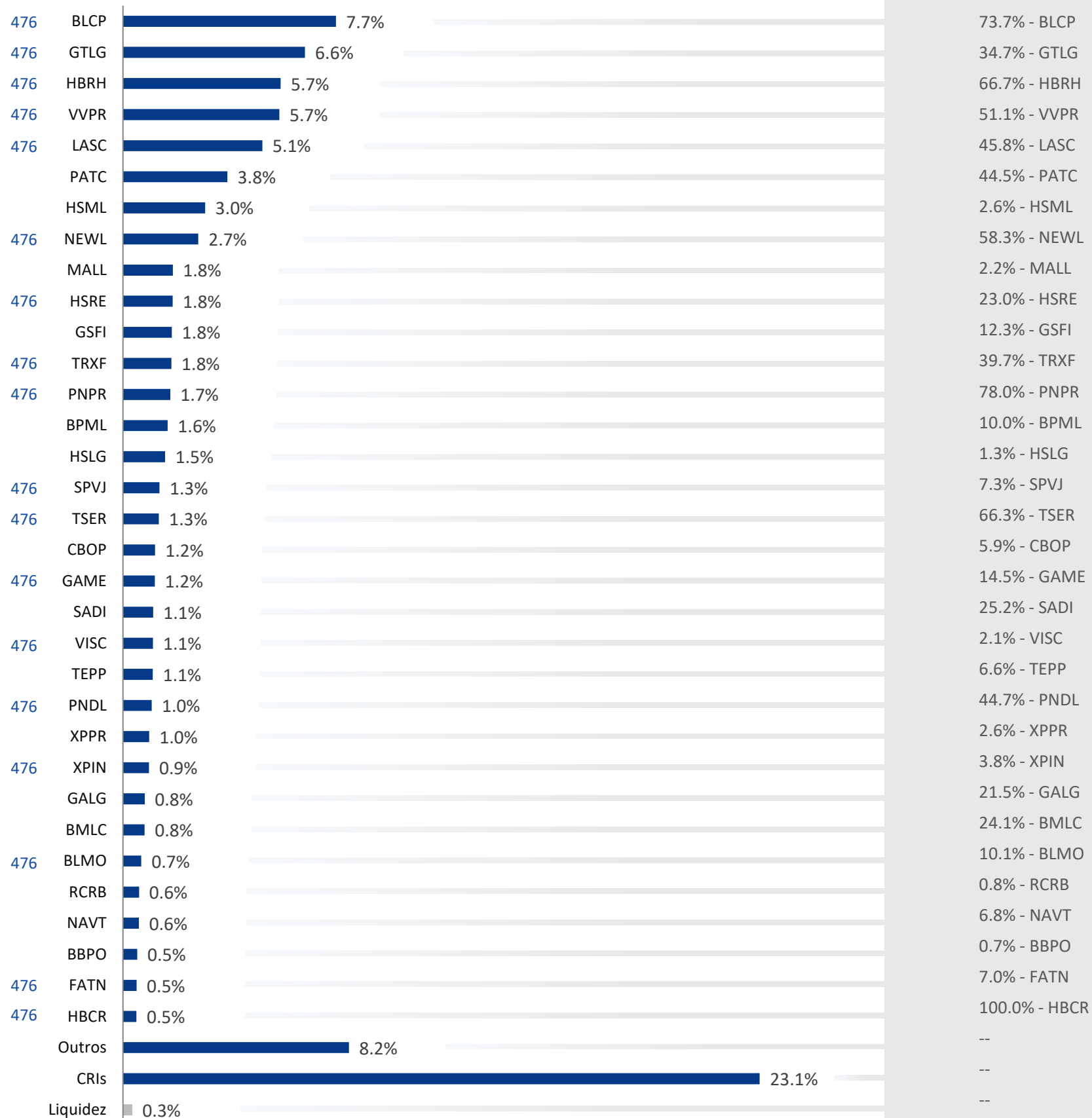
### CARTEIRA ATUAL - FIIs

A carteira do fundo conta com 81 papéis, uma concentração de 52,3% nas quinze maiores posições, um pouco menor 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.

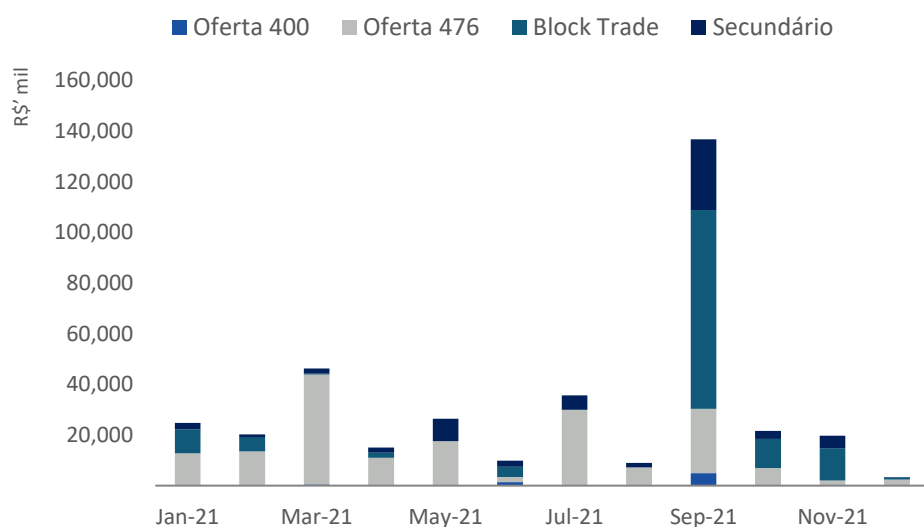
### CARTEIRA - CPFF11

Em 31/12/2021

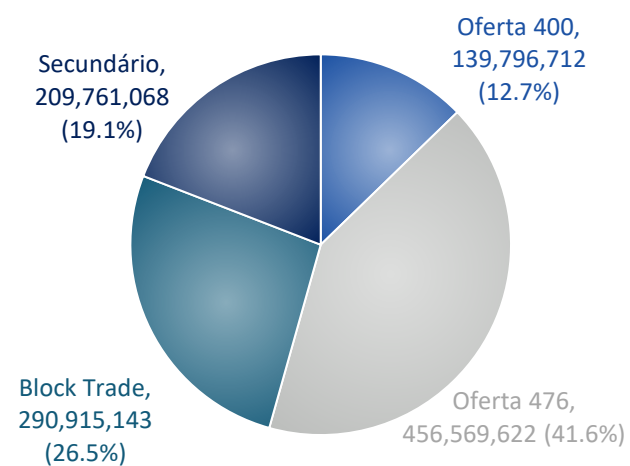
ICVM 476



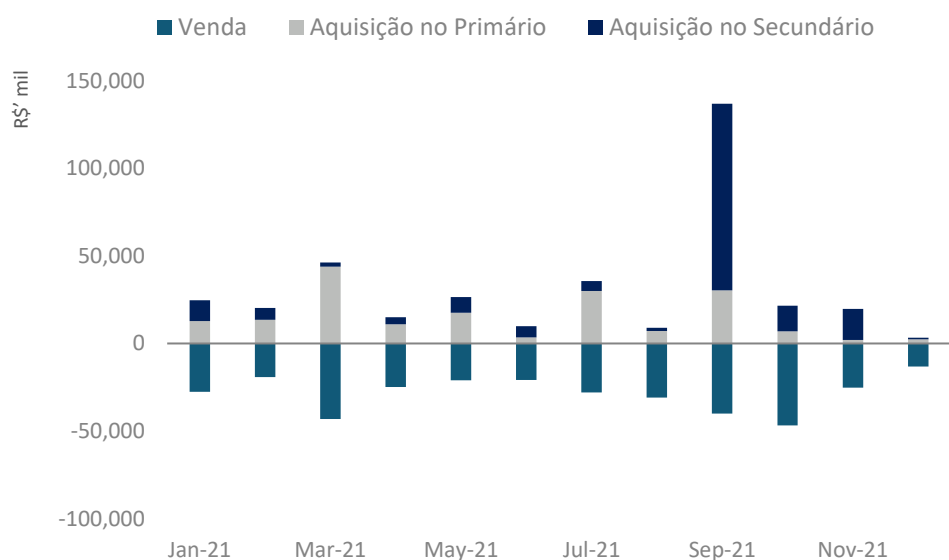
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



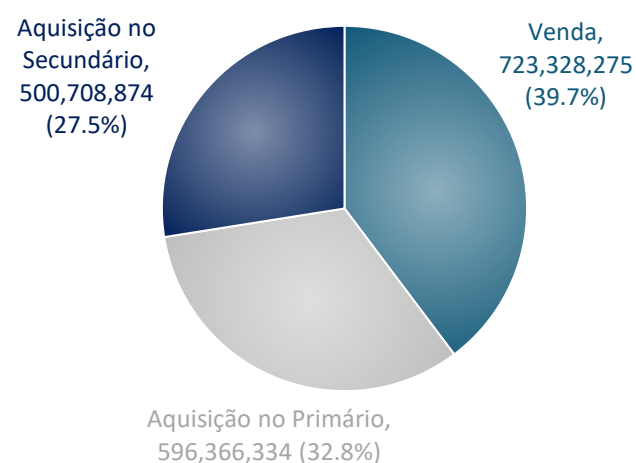
### ACUMULADO



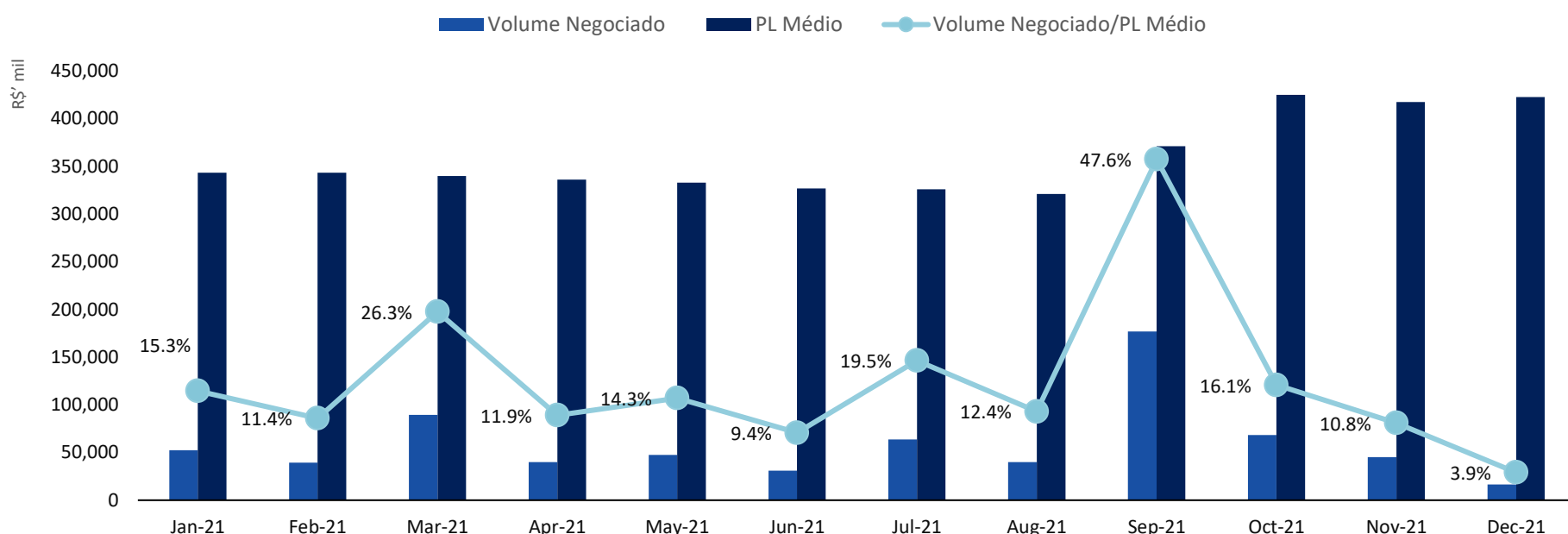
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO

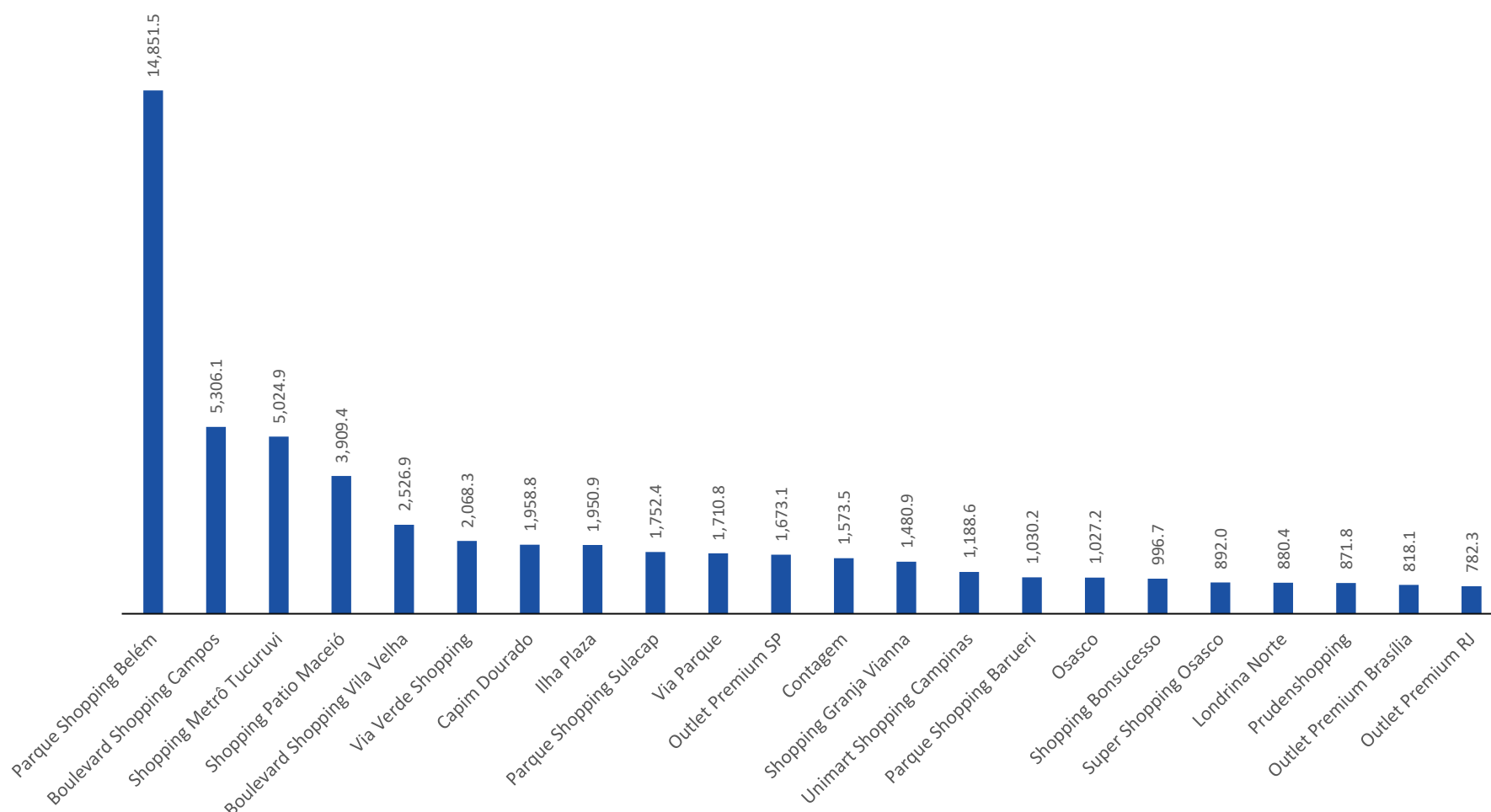


### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

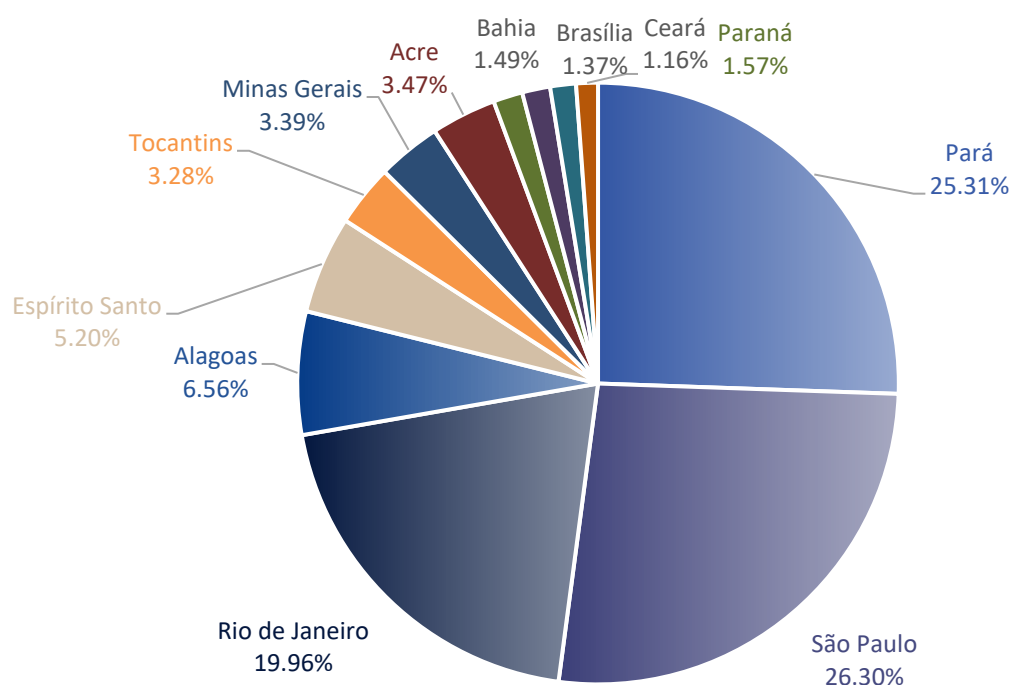


### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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).



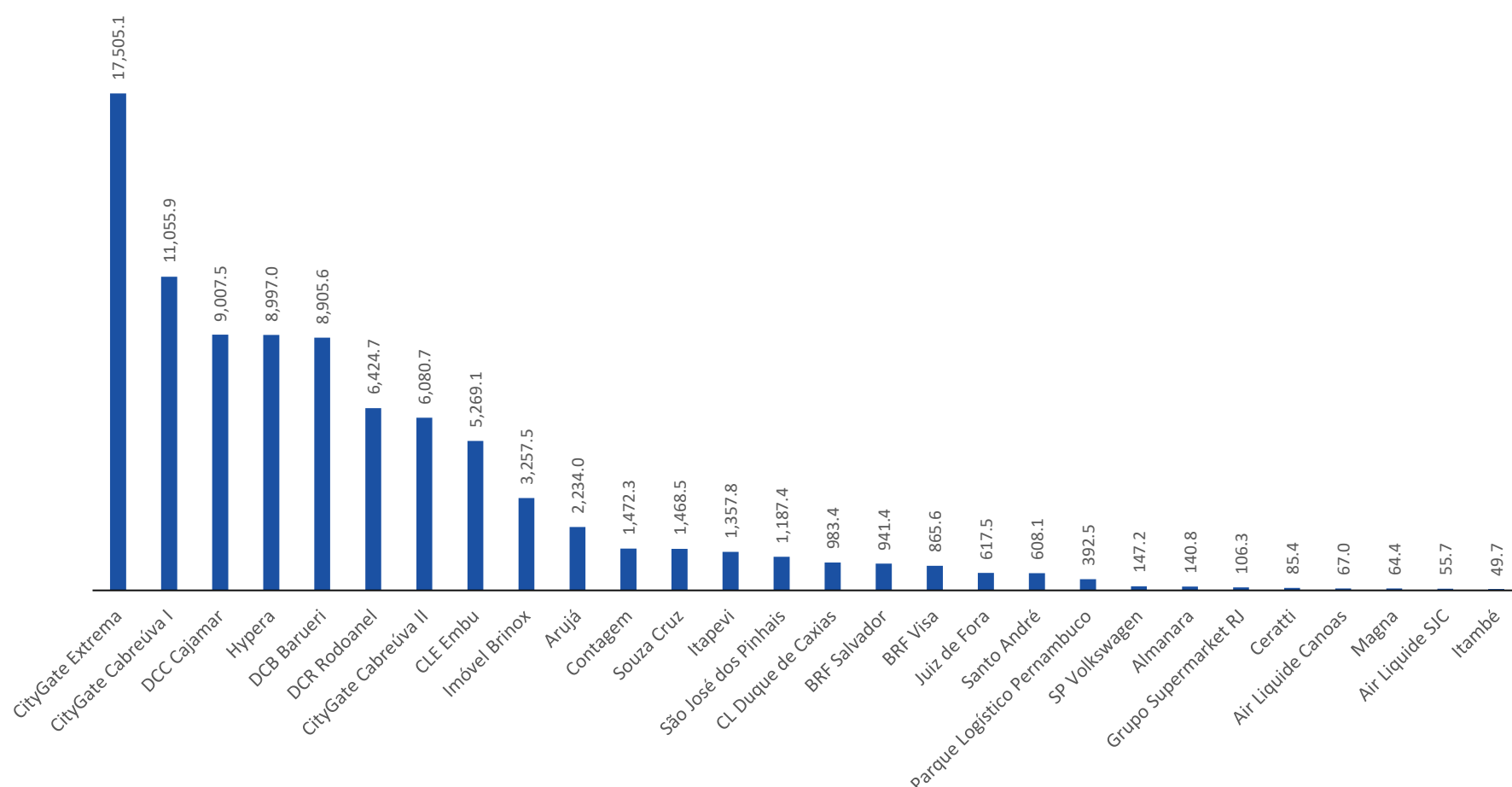
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



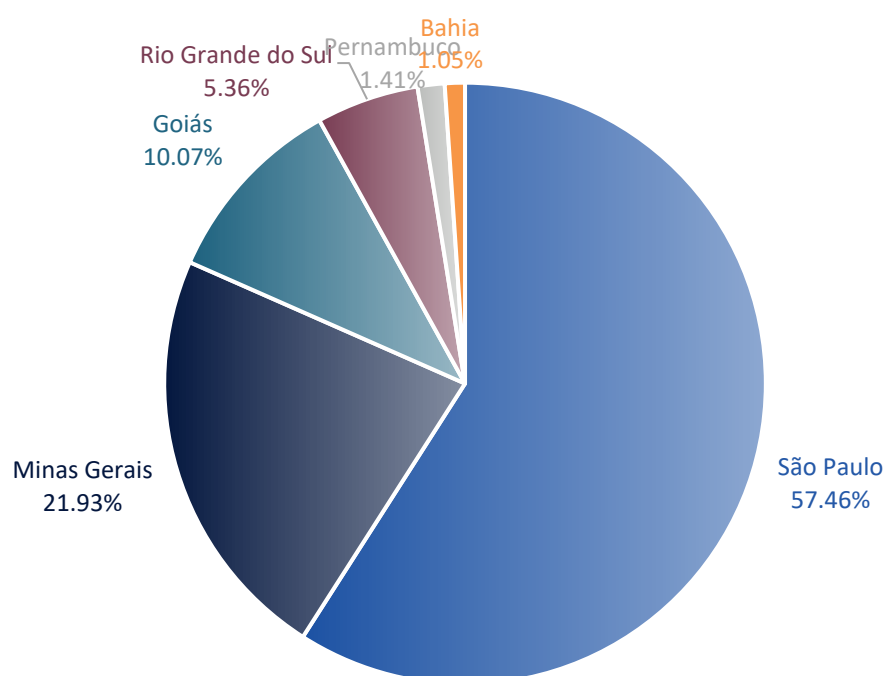
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### 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).



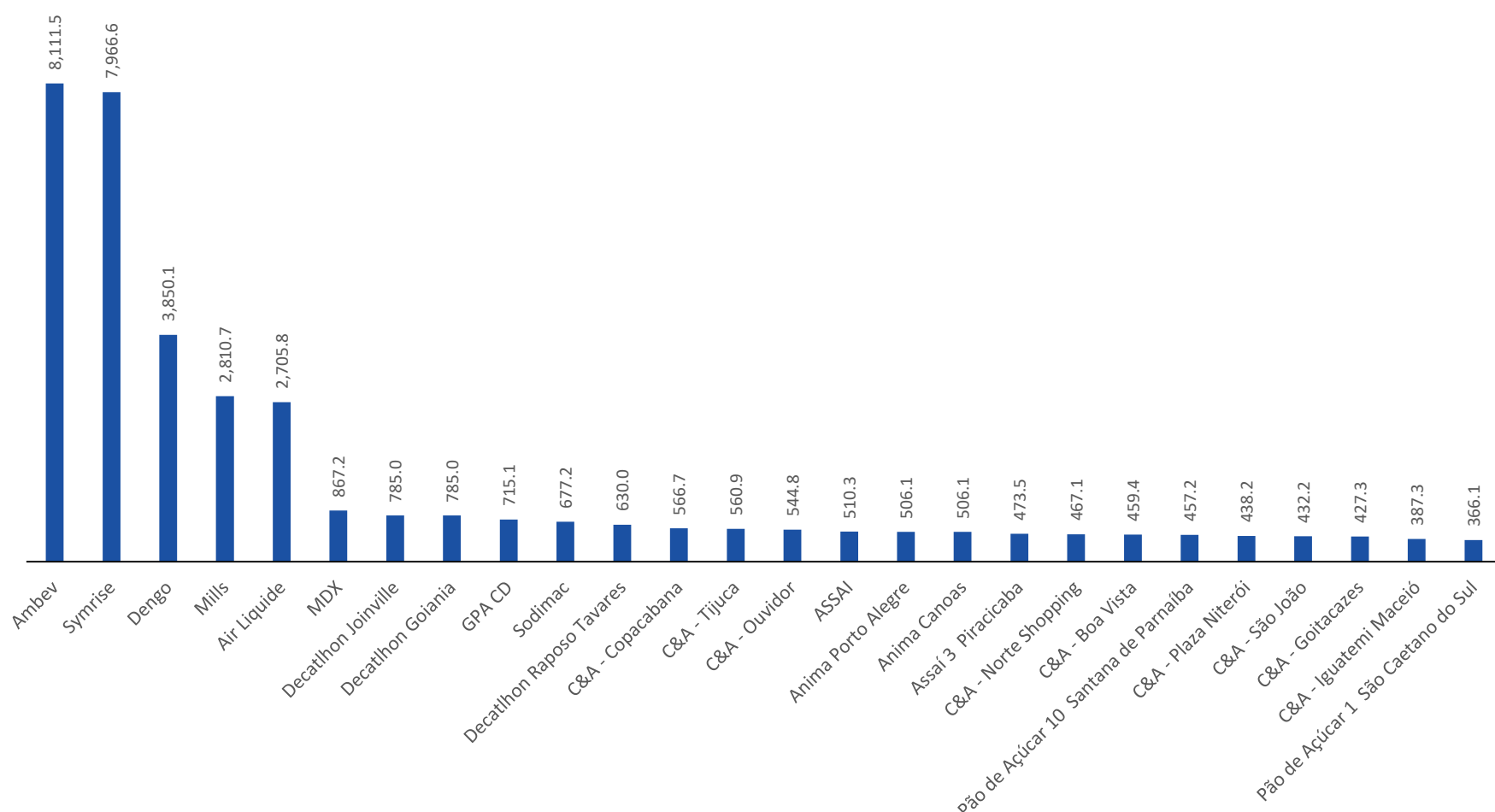
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



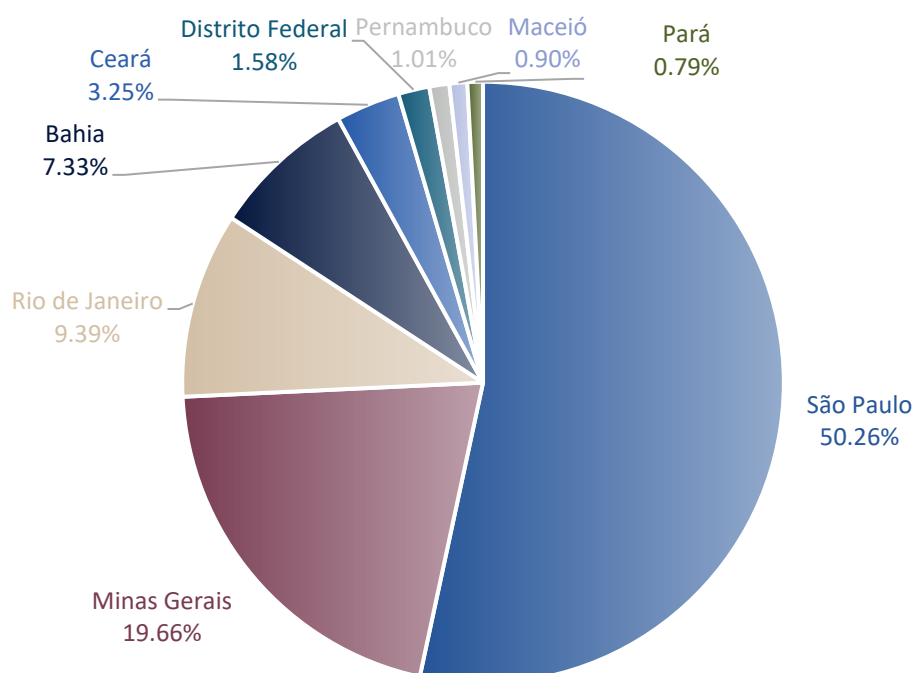
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### 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.

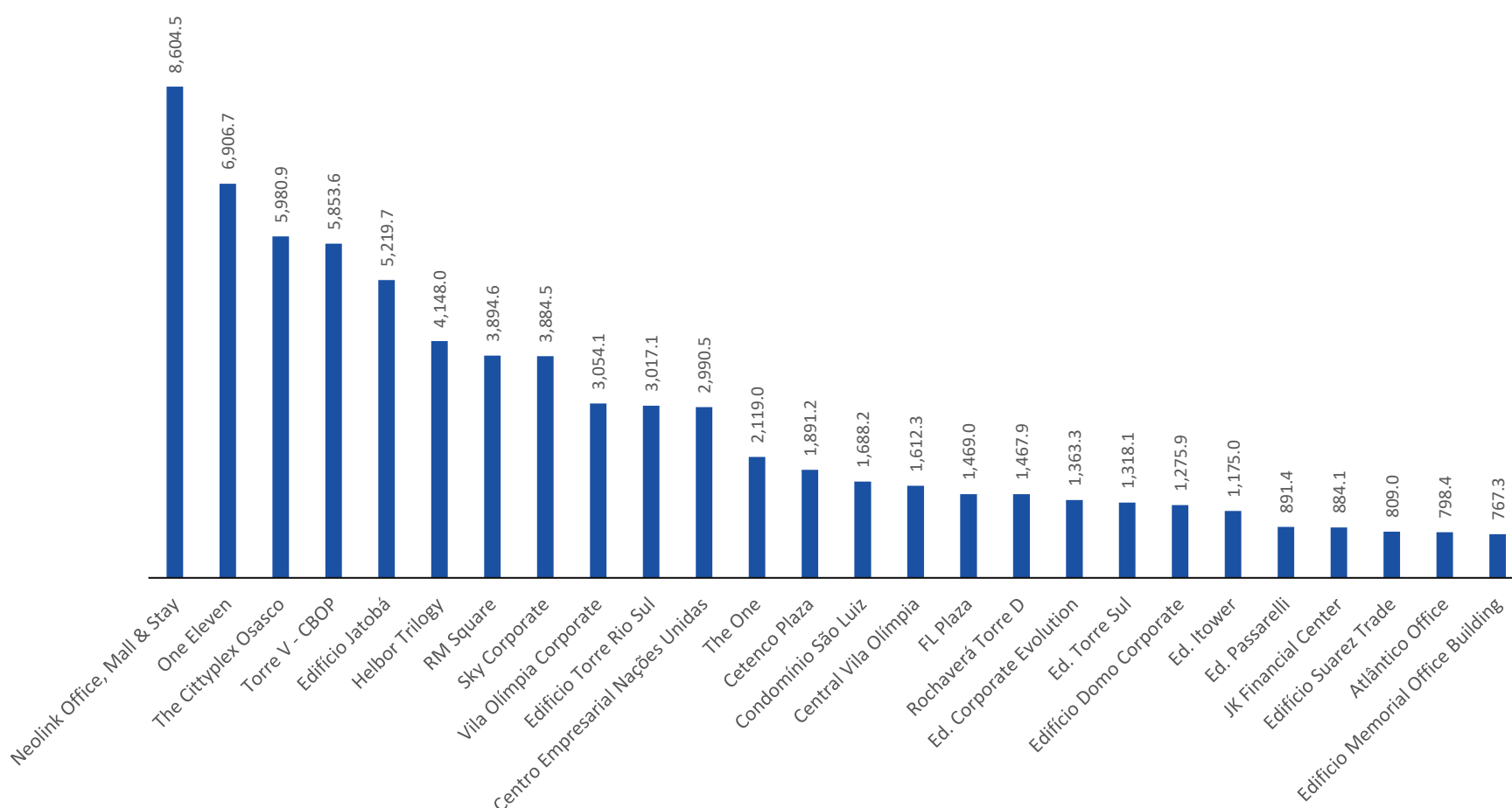


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

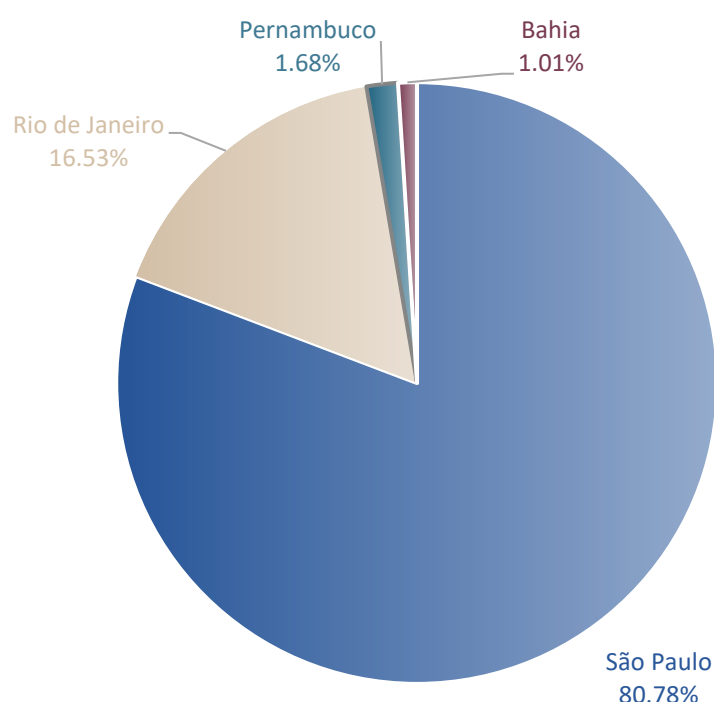


### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS

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)

Termos	Descrição
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos
BBFO11	FII BB FOF
BBPO11	FII BB Progressivo II
BLCP11	FII Bluecap Renda Logística
BLMO11	FII Bluemacaw Office Fund II
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas
BRIP11	FII Brio Real Estate III
CBOP11	FII Castello Branco Office Park
CNES11	FII CENESP
CRFF11	FII Caixa Rio Bravo II
CXRI11	FII Caixa Rio Bravo
CXTL11	FII Caixa Sequóia Logística
EQIR11	FII EQI Recebíveis
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial
FATN11	FII Athena I
FMOF11	FII Memorial Office
FVPQ11	FII Via Parque Shopping
GALG11	FII Guardian Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia
GCFF11	FII Galapagos FOF
GCRI11	FII Galapagos Recebíveis
GSFI11	FII General Shopping e Outlets
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics
HBCR11	FII HBC Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana
HGFF11	FII CSHG FOF
HOSI11	FII Housi
HREC11	FII Hedge Recebíveis
HSLG11	FII HSI Logística
HSML11	FII HSI Malls
HSRE11	FII HSI Renda
IBFF11	FII Integral Brei FOF
IDFI11	FII Unidades Autônomas
JPPA11	FII JPP Mogno Allocation
JRDM11	FII Shopping Jardim Sul
LASC11	FII Legatus Shoppings
MALL11	FII Malls Brasil Plural
MAXR11	FII MAX Retail
MGCR11	FII Mogno Recebíveis
MGHT11	FII Mogno Hotéis
MGLG11	FII Mogno Logística
MORE11	FII More FOF
NAVT11	FII Navi Total Return
NEWL11	FII Newport Logística
NEWU11	FII Newport Renda Urbana
OULG11	FII Ourinvest Logística

## GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

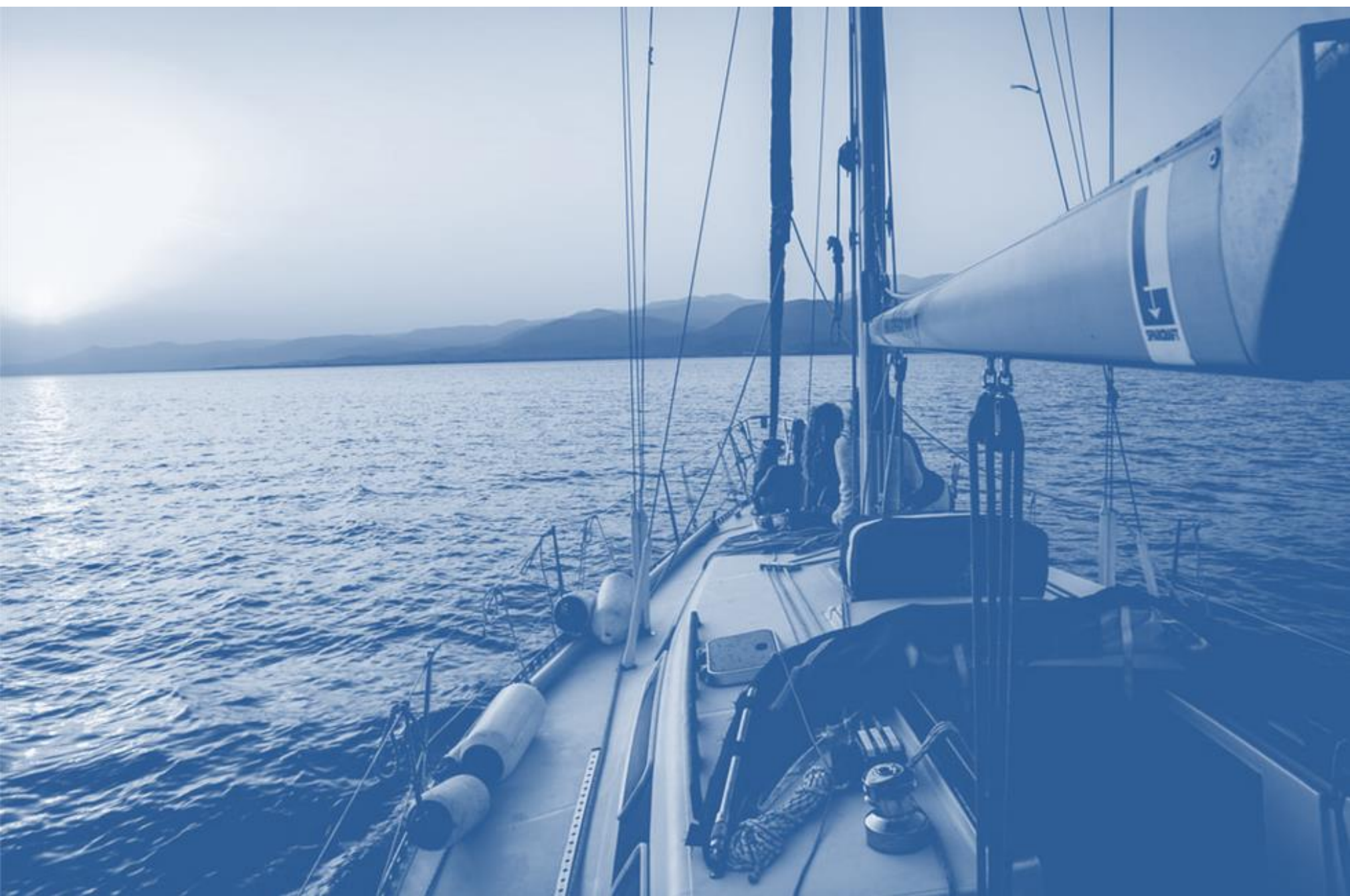
Termos	Descrição
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos
PATL11	FII Pátria Logística
PLOG11	FII Plural Logística
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico
PNPR11	FII Panorama Properties
PQDP11	FII Parque Dom Pedro Shopping Center
PRSV11	FII Presidente Vargas
QAGR11	FII Quasar Agro
RBGS11	FII RB Capital General Shopping Sulacap
RBHG11	FII Rio Bravo High Grade
RBRL11	FII RBR Log
RBRS11	FII Rio Bravo Renda Residencial
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa
RMAI11	FII REAG Multi Ativos Imobiliários
RRCI11	FII RB Capital Recebíveis
SADI11	FII Santander Recebíveis CDI
SEED11	FII Hedge Seed
SEQR11	FII Sequóia III
SPVJ11	FII Succespar Varejo
TEPP11	FII Tellus Properties
TRXF11	FII TRX Real Estate
TSER11	FII Tishman Speyer
VIFI11	FII Vinci Instrumentos Financeiros
VISC11	FII Vinci Shopping Centers
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana
VOTS11	FII Votorantim Securities Master
VSHO11	FII Votorantim Shopping
VVPR11	FII V2 Properties
XPEX11	FII XP Exeter
XPHT11	FII XP Hotéis
XPIN11	FII XP Industrial
XPIZ11	FII XP Ideazarvos
XPPR11	FII XP Properties
XTED11	FII 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 (m²) 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)

