



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 Janeiro de 2022



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
R\$ 71.97

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
11.81%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
R\$ 77.94

Volume negociado (mês):  
R\$ 21,171,723

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

Média diária do volume (mês):  
R\$ 1,008,177

Patrimônio Líquido:  
R\$ 424,751,758

Quantidade de cotistas: 13,799

Último rendimento (R\$/Cota):  
0.71

Dividend Yield:  
11.84%<sup>1</sup>

#### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/02/2022	16/02/2022	0.71	Janeiro/2022

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 31/01/2022.

## 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



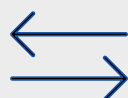
- Comentário Macro.
- Comentário da gestão: IFIX apresentou queda no mês, sofrendo uma correção em relação à forte alta apresentada no mês de dezembro, assim como a dúvida gerada pelo entendimento da CVM acerca da distribuição de resultado de FIIs através da nomenclatura de “Proventos”. **A carteira teve performance levemente superior ao índice.**

#### RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **-0.81% vs -0.99% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu 4.48% vs -10.01% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **0.17% vs -3.80% do IFIX**

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- **Foram adquiridos R\$ 31,6 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6,64%**, *spread* de 1,54% sobre os títulos públicos equivalentes
- **Foram vendidos R\$ 33,9 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 5,97%**, *spread* de 0,77% sobre os títulos públicos equivalentes
- **Compras de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Lajes Corporativas**.
- **Venda de FIIs**, com destaque para os segmentos de **FOF e Recebíveis**.

#### RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0,74 / cota**, com **distribuição de R\$ 0,71 / 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\$ 1,2 milhão** (R\$ 0,22 / cota)

#### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de **R\$ 1,008 milhão por dia** nos últimos 12 meses
- Número de investidores ultrapassou a marca de **13.700 cotistas**

#### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup> – 31/01/2022



- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **76,60% em FIIs, 22,72% em CRIs e 0,68% em caixa**
- Top 5 maiores posições representam 48,14% dos Ativos<sup>1</sup> do fundo
- O fundo está com **R\$ 12 milhões em compromissadas** com CRI (2,8% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0,80%**
- **A despesa acumulada e não incorrida com operações compromissadas está em R\$210 mil** (R\$ 0,04 / cota)

#### CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/01/2022 – RESUMO



- O Fundo possui **22,7% dos seus ativos divididos em 15 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o **Logístico com 39,2% da carteira de crédito** (8,9% do total de ativos<sup>1</sup>)
- Atualmente em **R\$ 100,635,402**, a carteira possui **uma taxa ponderada de aquisição de IPCA + 6,40%**, **duration média de 5,9 anos** e **spread médio de 1,27%**. A taxa nominal média é de **12,80%** e o **LTV médio é de 67,7%** considerando o consolidado de todos os segmentos

#### CARTEIRA DE FIIS – 31/01/2022



- Alocações FIIs (% total): **21,8% em Logística, 19,3% em Lajes Corporativas, 14,9% em Shoppings e 12,1% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **GTLG (6.9%), BLCP (6.8%), VVPR (5.9%), HBRH (5.9%), 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

Os ativos de risco caíram ao redor do mundo em janeiro: ações caíram -3,3% nos Estados Unidos, -2,6% na Alemanha, -6,2% no Japão e -7,6% na China. Títulos de dívida corporativa americana caíram 3,4% e títulos de dívida de alto rendimento (“*high yield*”) caíram 2,7% globalmente, devido à queda de 2% no preço dos títulos do Tesouro de dez anos. O índice CRB de commodities subiu 9,8% no mês devido à alta de 17% no petróleo.

A queda é atribuída ao receio de aperto monetário pelo banco central americano. O número previsto de altas dos juros de política para 2022 varia entre 4 e 7 dependendo da casa, projetando taxas em torno de 1,25% para março de 2023 (hoje estão a 0,25%).

Pessimistas de plantão se preparam para dizer “eu avisei”: em algum momento, o aquecimento econômico obriga o banco central a subir juros para combater a inflação e isso desencadeia uma depreciação de ativos. A rigor, eles sempre estiveram certos, como mostram 2001 e 2008; seu engano sempre foi sobre quanto o mercado pode continuar em alta enquanto a economia fica em “*Goldilocks*” (nem quente nem fria) e a rapidez de recuperação após um “*crash*”. Sob esses dois fatores, as previsões dos pessimistas sempre foram, em retrospecto, pessimistas demais.

Seja como for, os países adiantados iniciam o combate à inflação a partir de uma situação de força, com ativos apreciados e desemprego em baixa. Os países emergentes não desfrutam da mesma vantagem: eles são desafiados a enfrentar a inflação global a partir de uma posição de fraqueza, com desemprego alto, atividade baixa, desvalorizações cambiais e instabilidade política. Alguns deles visitaram a direita ou a esquerda – ou as duas sucessivamente – na esperança de achar um remédio para suas mazelas. Se há algum benefício em investir em países emergentes é justamente o tanto de pessimismo já incorporado aos preços.

No Brasil, a insistência de Lula pela chapa com Alckmin foi vista como um sinal de moderação e o mercado acabou subindo – esquecendo por um momento que as declarações do petista e seu entorno não são exatamente conciliatórias. O Ibovespa subiu 7% e o dólar caiu 4,8% para 5,30.

Os juros reais não param de subir e ao final do mês as NTN-Bs de dez anos pagavam IPCA+5,56%, com as mais curtas passando de 6% e nos remetendo diretamente a patamares de crise como 2015 (8%) e 2008 (9%). Os juros nominais não aguentaram a pressão por prêmio e subiram de 10,60% para 11,25% para 2025. O IGP-M de janeiro, com alta de 1,82%, sabota o sonho de uma inflação retornando mais cedo ao teto da meta.

Com a alta de juros longos, o IMA-B caiu 0,7% no mês e está no mesmo preço nominal de dezembro de 2020 – apesar dos 11% de inflação acumulada no mesmo período. O índice IFIX de fundos imobiliários caiu 1% no mês, em linha com o IMA-B e desprezando, assim, o ruído de última hora da decisão da CVM sobre o fundo Maxi Renda.

Por quanto tempo poderá o Brasil continuar navegando contra o vento internacional de pressão sobre os ativos? Alguns fatores sugerem que a alta pode continuar surpreendendo: a inflação de commodities ainda não refletida na nossa taxa de câmbio, os bons resultados fiscais (a dívida/PIB voltou a 80%) e os prêmios ainda altos nas ações, imóveis e dívida. Mas, antes de tudo, é preciso determinar se os ventos internacionais irão mesmo continuar contrários. Muitos confiam que o FED não irá decepcionar em seu histórico papel de vendedor de “*put*” e que, mais uma vez, altas prolongadas de juros não sairão do mundo das preocupações.

### Mercado de FIIs e Posicionamento

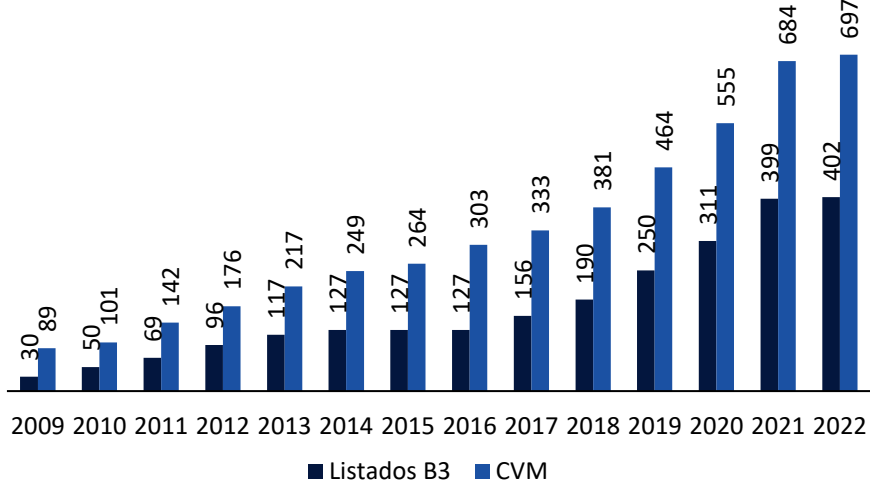
O fundo teve uma performance superior ao índice no mês de janeiro, com uma rentabilidade total (cota patrimonial ajustada) de -0,81% contra -0,99% do IFIX. Depois de um forte valorização de +8,78% em dezembro, o IFIX sofreu correção e caiu em janeiro. As maiores correções do índice vieram dos segmentos que mais performaram em dezembro: shoppings -4,2% e escritórios -3,6%. O IFIX foi impactado negativamente pela incerteza gerada ao redor do entendimento da CVM sobre a apuração do resultado dos FIIs pelo regime caixa ou competência, o tema ainda está sob análise do órgão regulador e a gestão está acompanhando o caso de perto.

Conforme destacado em relatórios anteriores, a Capitânia optou por aumentar sua exposição a fundos do segmento de Renda Urbana durante o período mais incerto da pandemia. Os FIIs desse setor tendem a ser mais “defensivos” do que a média do mercado, dado que possuem contratos de locação longos com empresas sólidas, e por consequência, tiveram seus resultados operacionais menos afetados por inadimplência ou diferimentos durante a crise. Tal estratégia se mostrou correta considerando que os dividendos mais estáveis resultaram em uma volatilidade inferior no período.

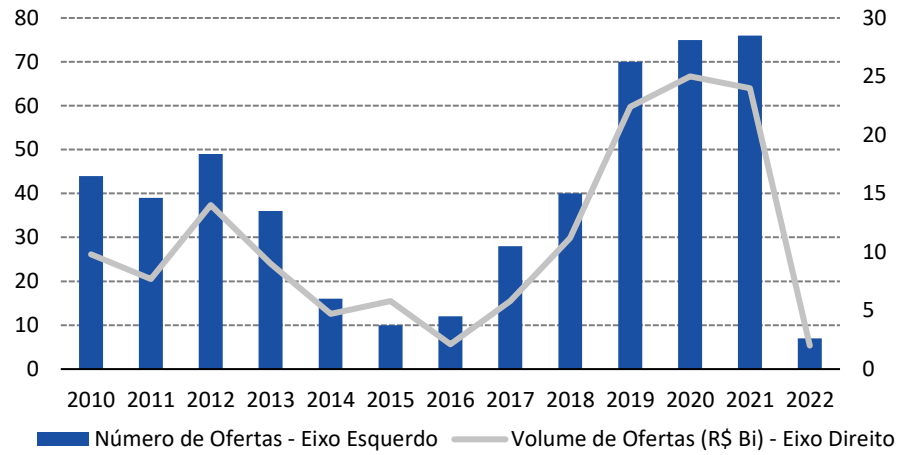
No entanto, dado que a pior parte do Covid parece ter sido superada, a gestão planeja reduzir gradualmente a exposição a esse segmento mais defensivo, e aumentar a alocação em fundos de tijolo mais “especulativos”. Diversos FIIs nos setores de shopping centers, galpões logísticos e lajes corporativas estão negociando a patamares de preços muito atrativos e possuem um potencial aumento real na receita recorrente que não está refletido nas cotações do mercado secundário. A gestão acredita que essas classes de ativos possuem a melhor relação de risco/retorno no horizonte de médio prazo.

### Indústria de FII (Jan/22)

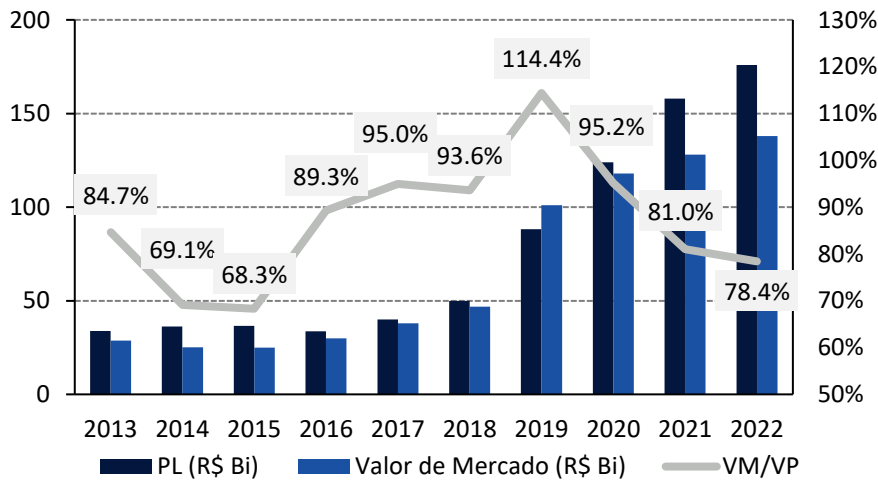
**Nº de fundos listados**



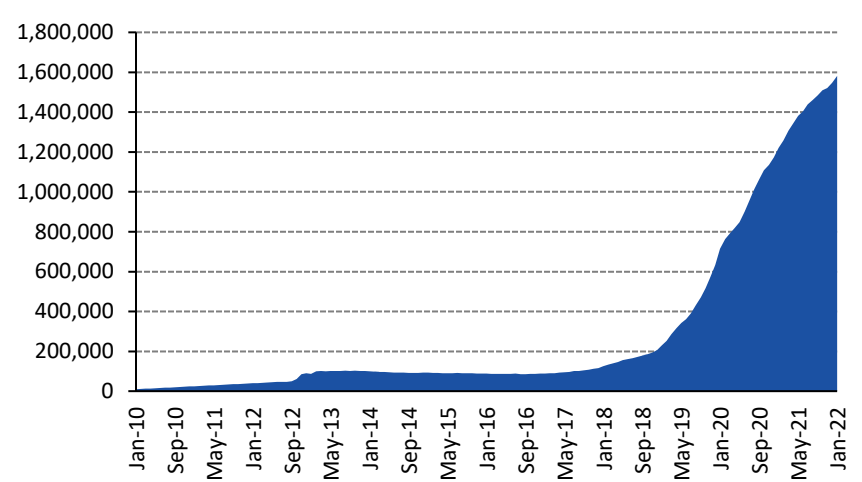
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



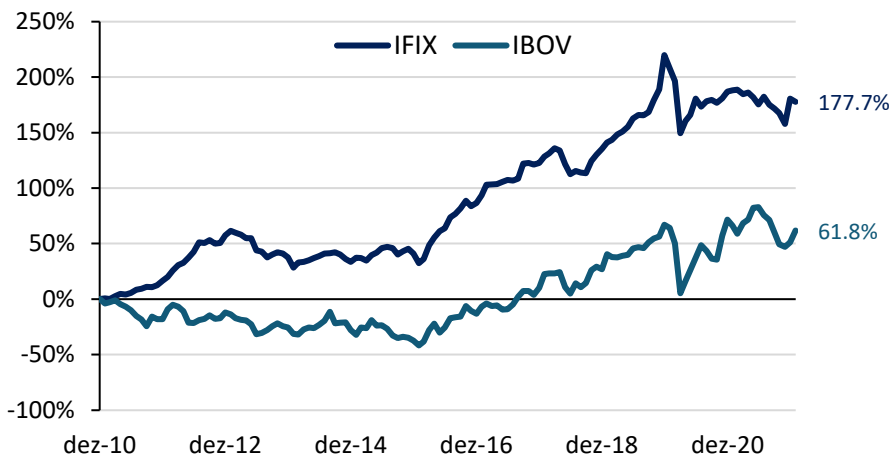
**Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado**



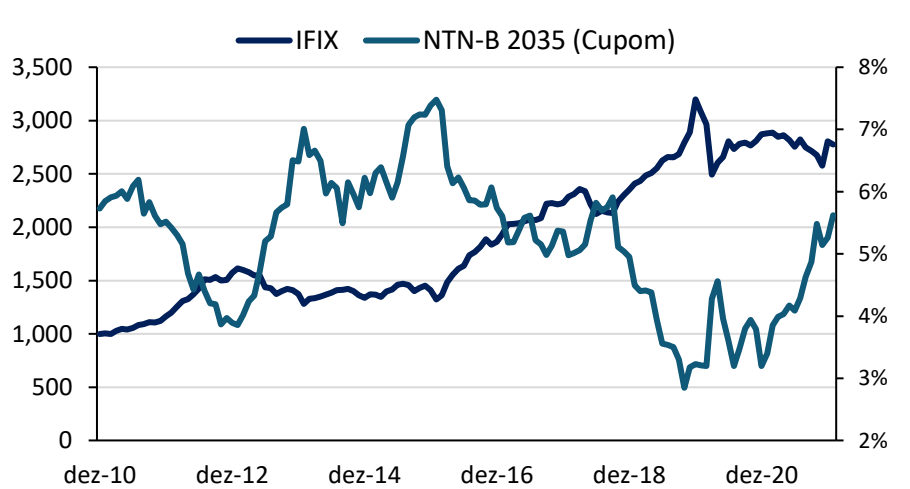
**Número de investidores**



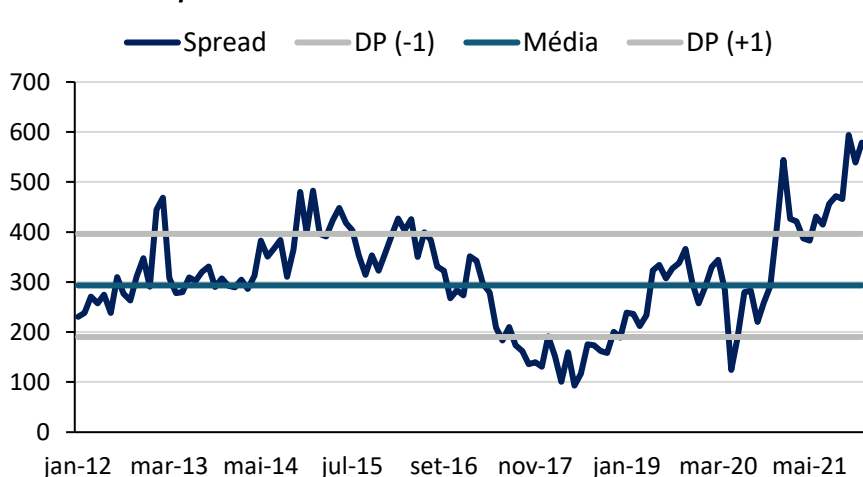
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



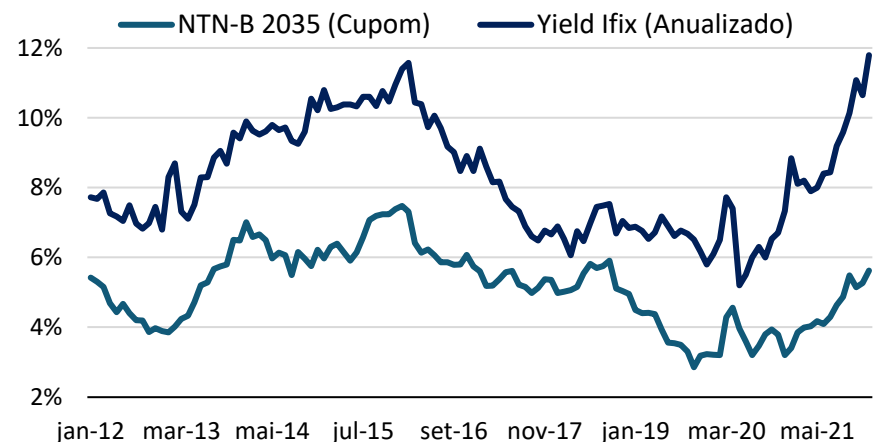
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**

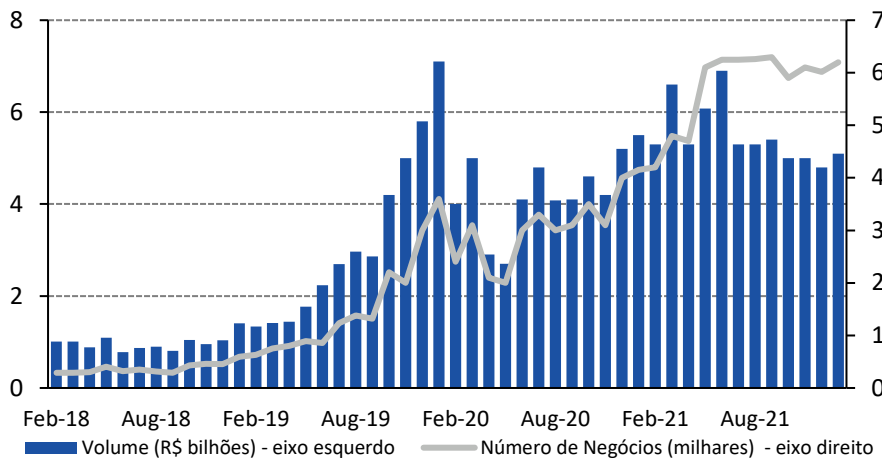


**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**

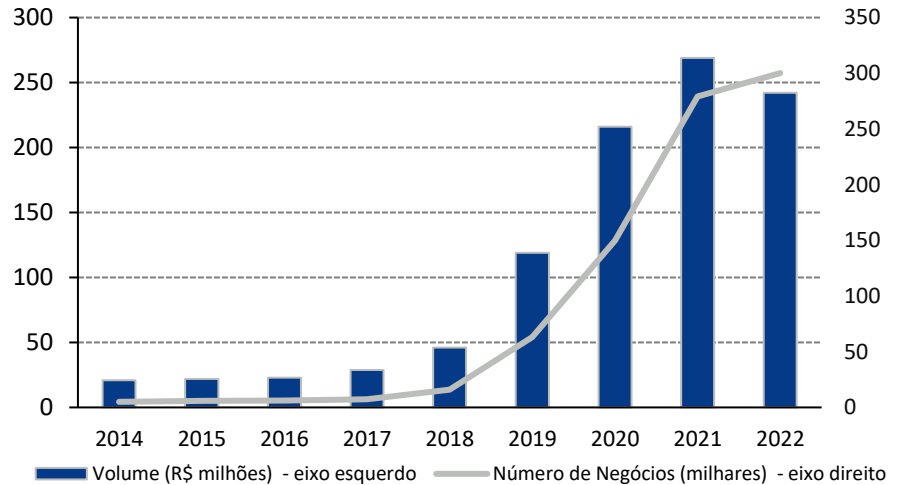


### Indústria de FII (Jan/22)

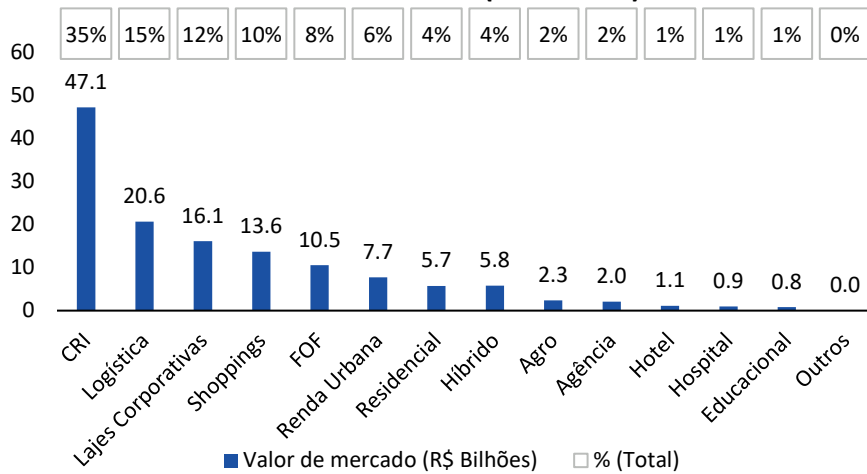
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



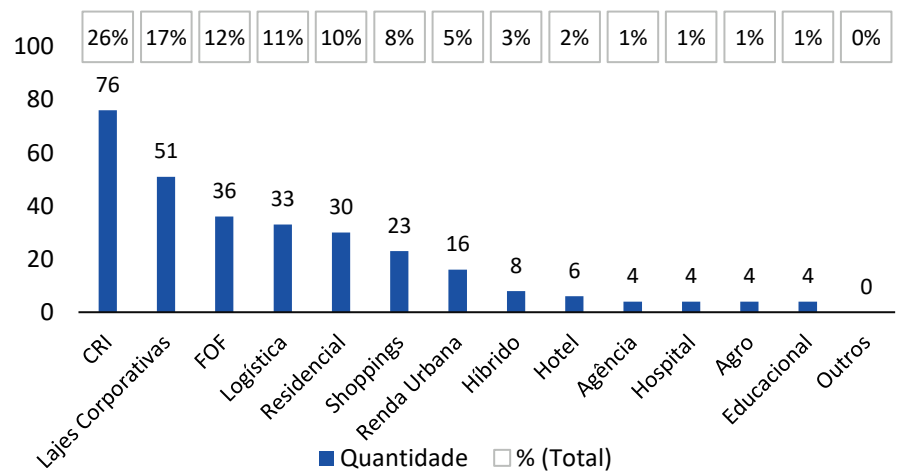
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



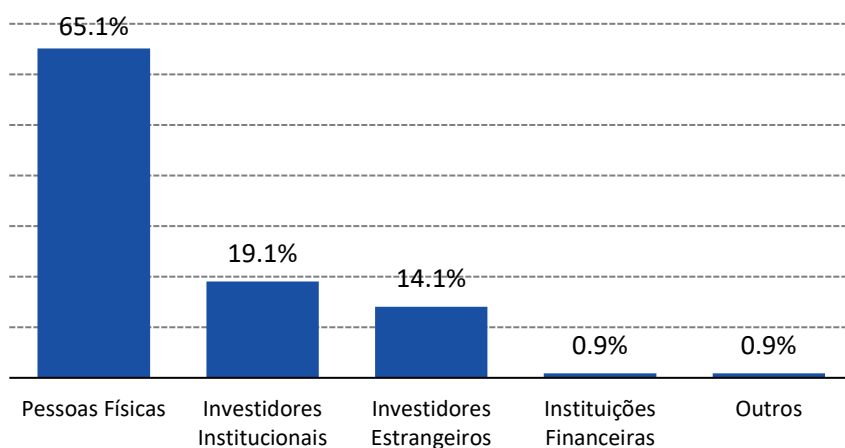
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



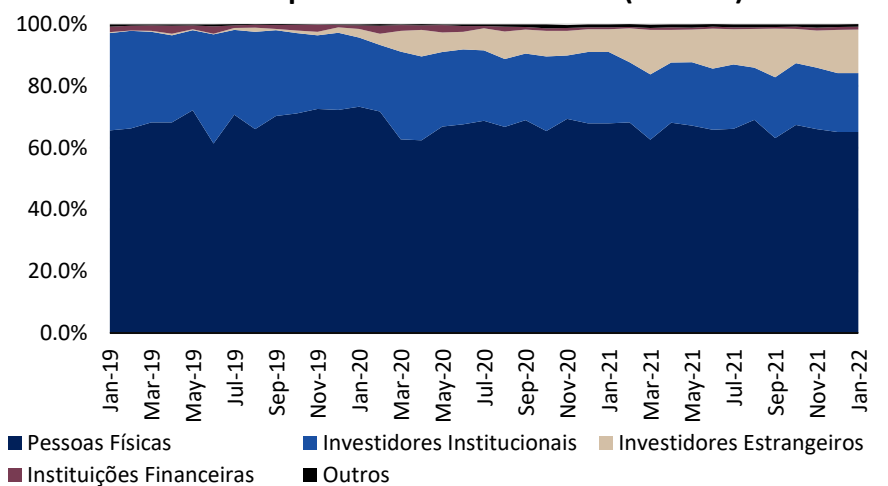
**Quantidade de FIIs listados**



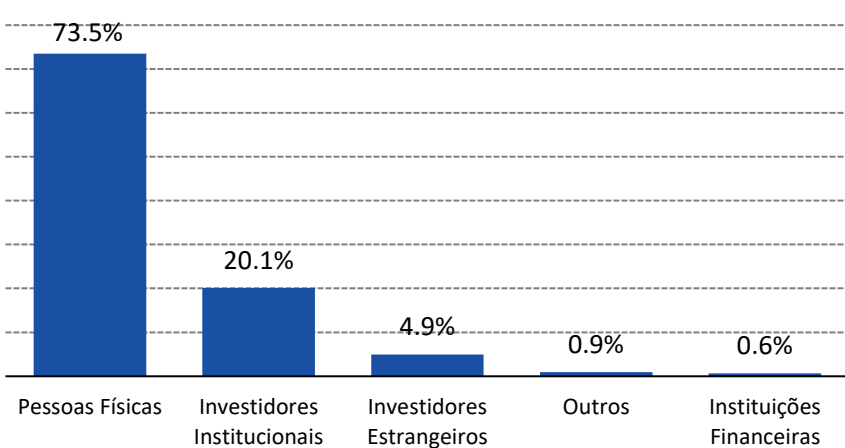
**Volume Negociado (%)**



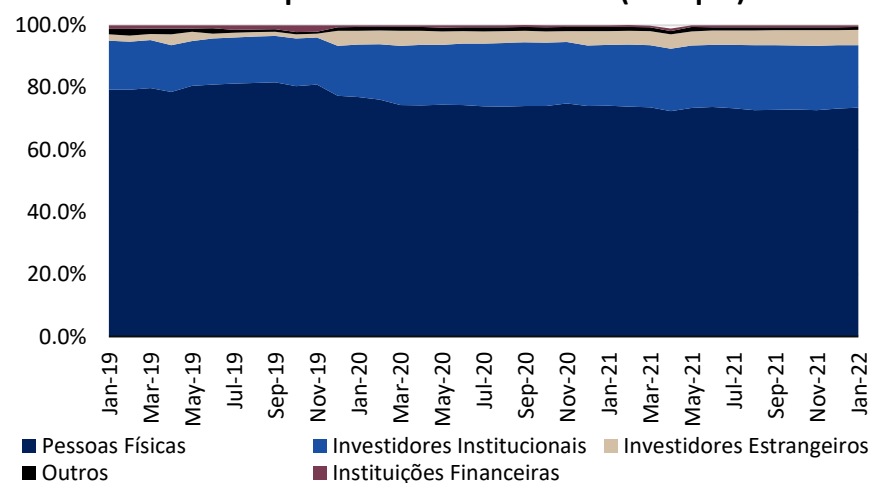
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



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



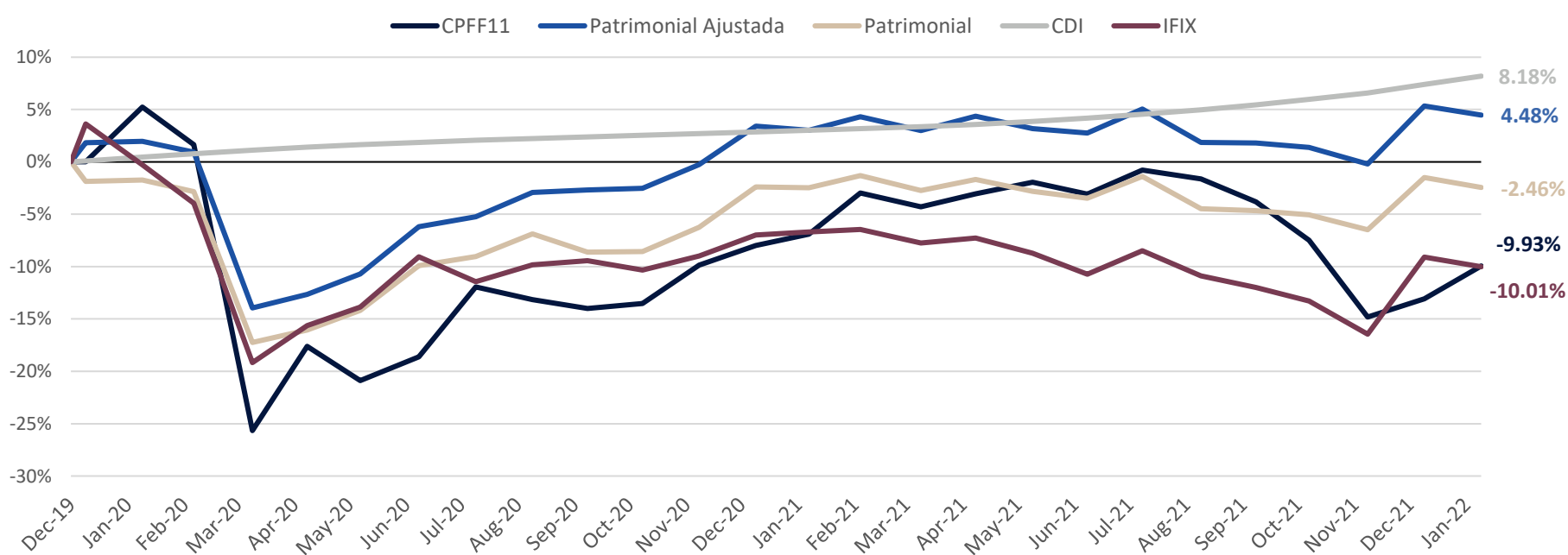
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) Compra de R\$0.6MM de SARE11 no secundário;
- (ii) Compra de R\$0.4MM de XPHT11 no secundário;
- (iii) Compra de R\$0.2MM de RCRB11 no secundário;
- (iv) Venda de R\$0.5MM de RBHG11, posição adquirida no secundário;
- (v) Venda de R\$0.1MM de MORE11, posição adquirida no secundário;
- (vi) Venda de R\$0.1MM de BBFO11, posição adquirida no secundário.

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em janeiro foi equivalente a -0.81% vs -0.99% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu 4.48% vs -10.01% 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 -9.93% desde o início.

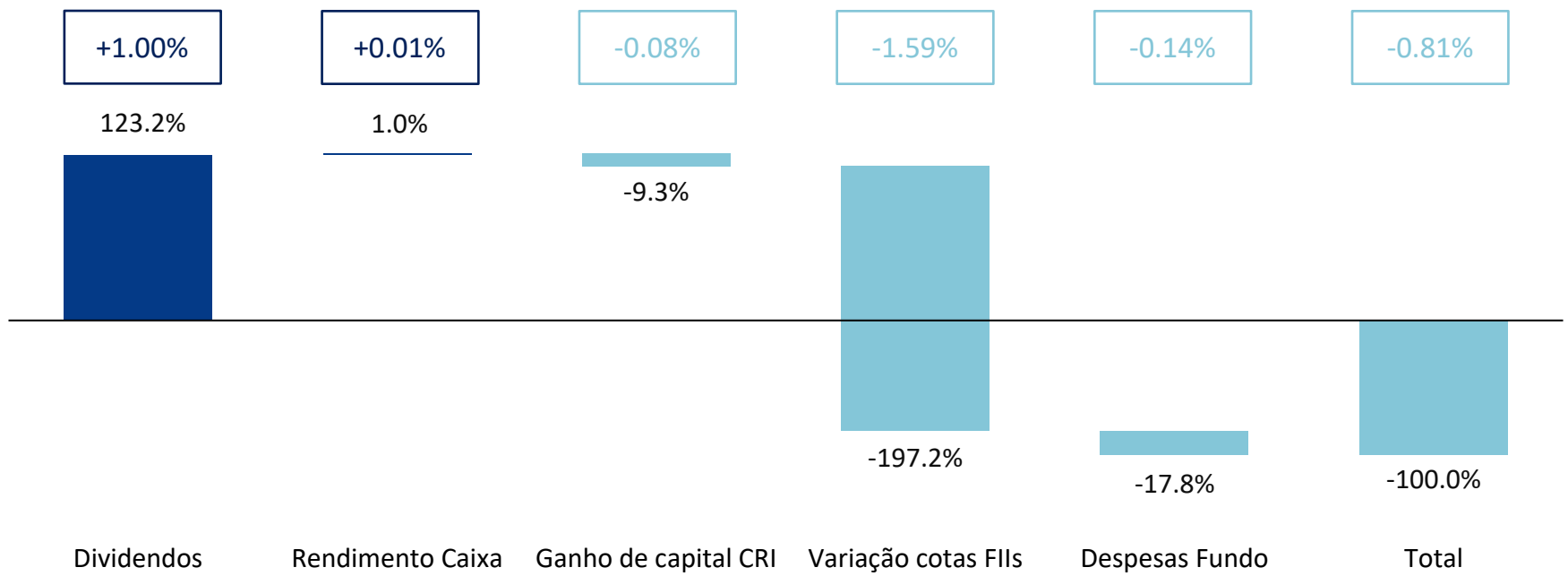


Informações Gerais	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	314,171,790	430,930,416	424,825,638	415,334,052	435,606,188	428,810,460	370,537,882	-
Valor de Mercado	320,285,943	431,349,929	411,131,252	376,034,682	381,484,460	392,220,523	356,302,428	-
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>-3.14%</b>	<b>-0.17%</b>	<b>-0.43%</b>	<b>-1.51%</b>	<b>5.34%</b>	<b>-0.98%</b>	<b>-1.16%</b>	<b>-2.46%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>-3.05%</b>	<b>-0.05%</b>	<b>-0.40%</b>	<b>-1.55%</b>	<b>5.54%</b>	<b>-0.81%</b>	<b>0.17%</b>	<b>4.48%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>-0.85%</b>	<b>-2.23%</b>	<b>-3.81%</b>	<b>-7.92%</b>	<b>2.07%</b>	<b>3.61%</b>	<b>-7.17%</b>	<b>-9.93%</b>
IFIX no Período %	-2.63%	-1.24%	-1.47%	-3.64%	8.78%	-0.99%	-3.80%	-10.01%
CDI no Período %	0.42%	0.46%	0.48%	0.59%	0.76%	0.73%	4.87%	8.18%

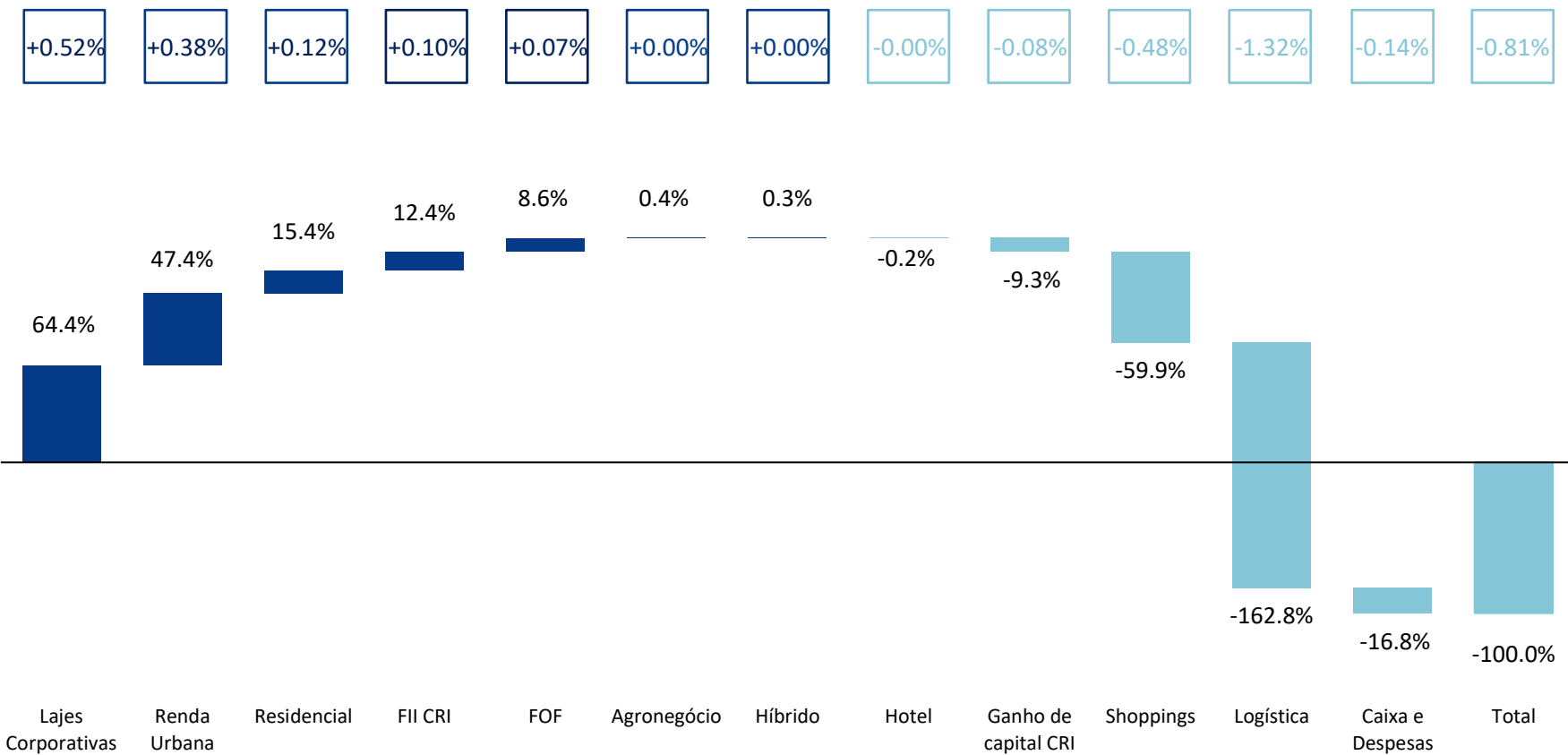
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### RENTABILIDADE

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



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



	Lajes Corporativas	Renda Urbana	Residencial	FII CRI	FOF	Agronegócio	Híbrido	Hotel	Ganho de capital CRI	Shoppings	Logística	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	19.0%	12.0%	0.7%	2.5%	2.5%	0.1%	2.3%	0.4%	22.9%	15.0%	22.2%	0.5%	100.0%
Performance Ponderada	2.7%	3.2%	18.0%	4.0%	2.8%	5.0%	0.1%	-0.3%	-0.3%	-3.2%	-5.9%	-	-0.8%
Atribuição da Performance	0.52%	0.38%	0.12%	0.10%	0.07%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.08%	-0.48%	-1.32%	-0.14%	-0.81%

**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\$ +27,9 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada consolidada de +4,4%. Enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -24,8 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de -4,0%.

**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	-232,885,179	178,711,425	14,939,526	50.0%	-1,815,640	37,418,587	-1.2%	-6.6%
2020	81	-757,816,317	532,092,905	32,277,026	50.6%	26,196,833	219,643,219	6.0%	-3.6%
2021	43	-109,789,818	15,396,607	3,366,821	25.6%	3,561,686	94,588,076	7.5%	0.5%
2022	1	-20,125	0	0	0.0%	105	20,230	31.1%	-25.9%
<b>4 anos</b>	<b>143</b>	<b>-1,100,511,439</b>	<b>726,200,937</b>	<b>50,583,373</b>	<b>-</b>	<b>27,942,983</b>	<b>351,670,112</b>	<b>4.4%</b>	<b>-4.0%</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	-748,564,270	365,866,506	41,242,938	57.3%	10,215,285	351,670,112	1.9%	-3.5%
Encerradas <sup>1</sup>	61	-351,947,168	360,334,431	9,340,435	42.7%	17,727,698	0	15.7%	-6.2%
	<b>143</b>	<b>-1,100,511,439</b>	<b>726,200,937</b>	<b>50,583,373</b>	<b>100.0%</b>	<b>27,942,983</b>	<b>351,670,112</b>	<b>4.4%</b>	<b>-4.0%</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	33	-218,100,580	115,213,110	12,991,177	23.1%	-4,290,982	85,605,311	-2.5%	-3.6%
FII CRI	25	-75,667,916	64,735,209	3,959,849	17.5%	3,868,362	10,841,221	10.9%	-9.4%
FOF	22	-17,495,816	6,989,804	310,765	15.4%	827,823	11,023,069	26.1%	10.8%
Logística	24	-260,668,960	168,675,826	7,695,785	16.8%	12,406,632	96,703,981	12.1%	-1.1%
Shoppings	13	-111,672,017	30,676,348	4,801,686	9.1%	-9,970,384	66,223,599	-8.1%	-5.2%
Residencial	7	-20,532,318	5,250,022	754,162	4.9%	917,264	15,445,399	13.2%	2.7%
Híbrido	5	-53,621,267	43,687,275	3,037,604	3.5%	3,126,734	10,023,123	11.5%	-6.3%
Renda Urbana	11	-309,852,505	266,010,476	9,530,644	7.7%	19,299,176	53,610,561	14.1%	-4.8%
Hotel	2	-7,062,892	4,689,661	273,523	1.4%	-208,498	1,891,210	-3.6%	-9.4%
Agronegócio	1	-25,837,167	20,273,207	7,228,178	0.7%	1,966,856	302,637	11.7%	1.5%
	<b>143</b>	<b>-1,100,511,439</b>	<b>726,200,937</b>	<b>50,583,373</b>	<b>100.0%</b>	<b>27,942,983</b>	<b>351,670,112</b>	<b>4.4%</b>	<b>-4.0%</b>

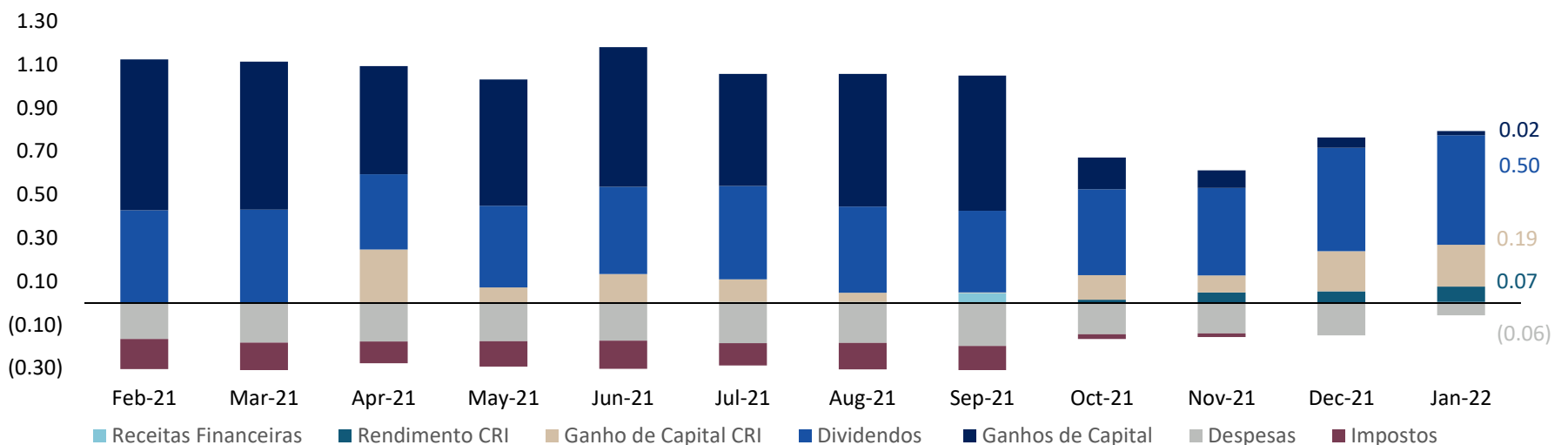
<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.



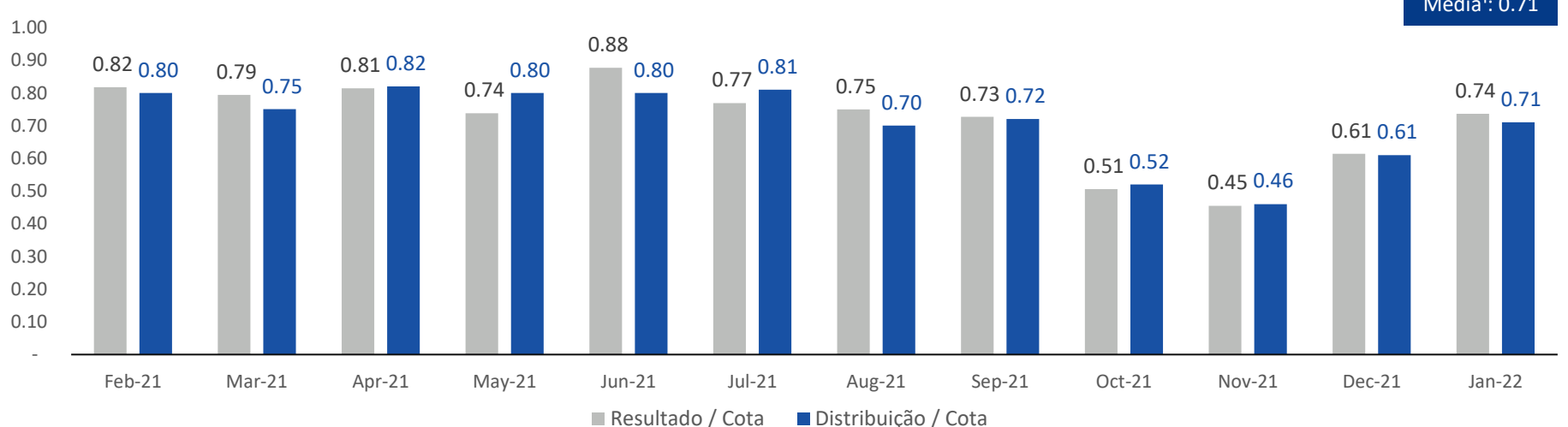
### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Acumulado
Receitas	4,198,456	4,169,418	3,659,468	3,335,018	4,162,532	4,319,209	75,791,205
Renda fixa	17,198	181,662	18,451	14,473	22,903	23,626	824,983
Rendimento CRI	-	-	67,244	252,576	271,964	385,420	977,204
Ganho de Capital CRI	170,697	10,172	610,757	425,635	1,007,207	1,054,175	5,470,001
Dividendos FII	1,576,461	1,499,639	2,162,478	2,200,738	2,600,662	2,752,130	36,139,653
Ganhos de Capital FII	2,434,101	2,477,946	800,538	441,595	259,796	103,859	32,379,363
Despesas	(1,218,684)	(1,282,361)	(904,117)	(856,266)	(815,670)	(308,052)	(17,692,537)
Taxa de Administração	(52,869)	(61,500)	(61,447)	(61,447)	(63,388)	(59,525)	(1,294,079)
Taxa de Gestão	(668,426)	(710,941)	(710,434)	(710,434)	(720,007)	(240,484)	(9,478,648)
Impostos	(486,820)	(495,589)	(121,401)	(88,319)	-	-	(6,098,596)
Outras despesas	(10,569)	(14,330)	(10,835)	3,934	(32,275)	(8,042)	(821,215)
<b>Resultado</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>4,011,157</b>	<b>58,098,667</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.75</b>	<b>0.73</b>	<b>0.51</b>	<b>0.45</b>	<b>0.61</b>	<b>0.74</b>	<b>14.97</b>
Dividendo	2,781,640	3,150,076	2,833,885	2,506,898	3,324,365	3,869,342	61,724,154
Dividendo / Cota	0.70	0.72	0.52	0.46	0.61	0.71	15.34
Amortização	-	-	-	-	-	-	3,775,082
Amortização / Cota	-	-	-	-	-	-	0.95
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.42%	10.92%	8.27%	8.00%	10.46%	11.84%	-
Dividend Yield a.a. (Últimos 12 meses)	11.22%	11.64%	12.10%	12.96%	12.27%	11.81%	-
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>394,744</b>	<b>131,725</b>	<b>53,192</b>	<b>25,046</b>	<b>47,543</b>	<b>189,358</b>	<b>189,358</b>
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.10</b>	<b>0.03</b>	<b>0.01</b>	<b>0.00</b>	<b>0.01</b>	<b>0.03</b>	<b>0.03</b>

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



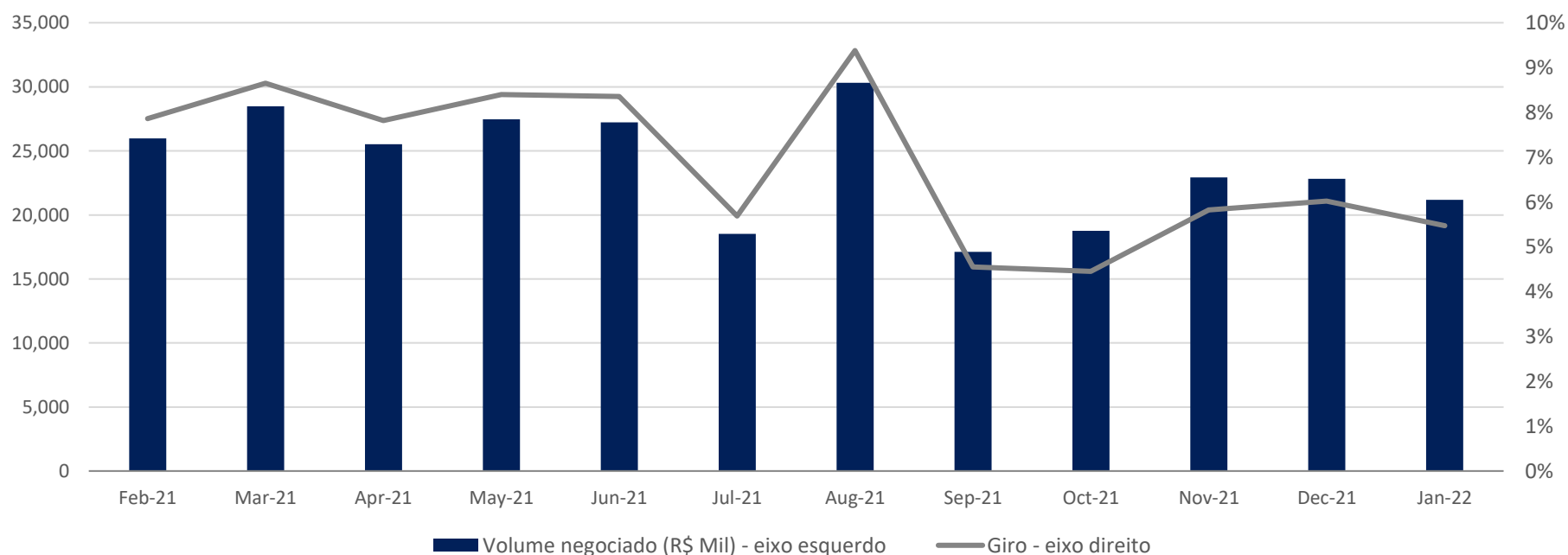
1 Últimos 12 meses.

### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

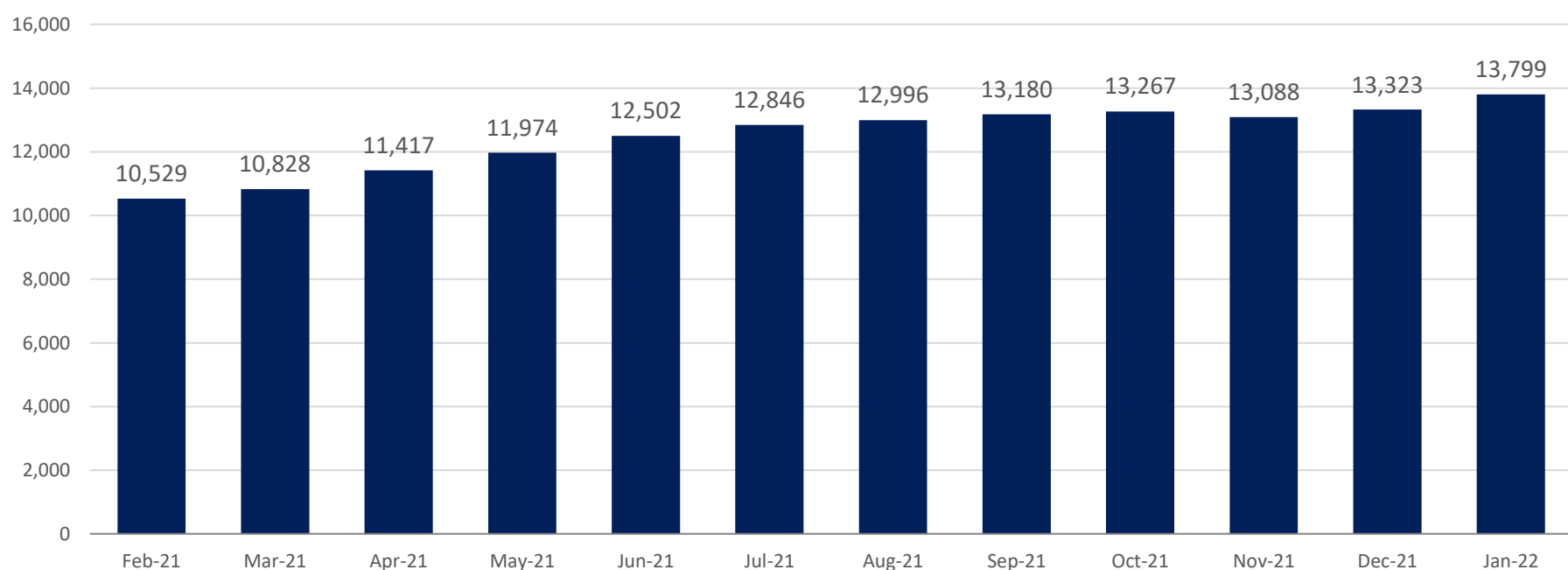
No mês de janeiro foram negociadas 298,841 cotas, sendo 35,613 negócios, com volume de R\$ 21,171,723, o que representa uma média diária de R\$ 1,008,177. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de janeiro com 13,799 cotistas, o que representa um acréscimo de 3.57% em relação ao mês anterior.

	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 18,764	R\$ 22,936	R\$ 22,818	R\$ 21,172	R\$ 286,319
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 938	R\$ 1,147	R\$ 1,087	R\$ 1,008	R\$ 1,151
Giro (%)	4.5%	5.8%	6.0%	5.5%	6.9%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 411,131	R\$ 376,035	R\$ 381,484	R\$ 392,221	R\$ 356,302

### MERCADO SECUNDÁRIO

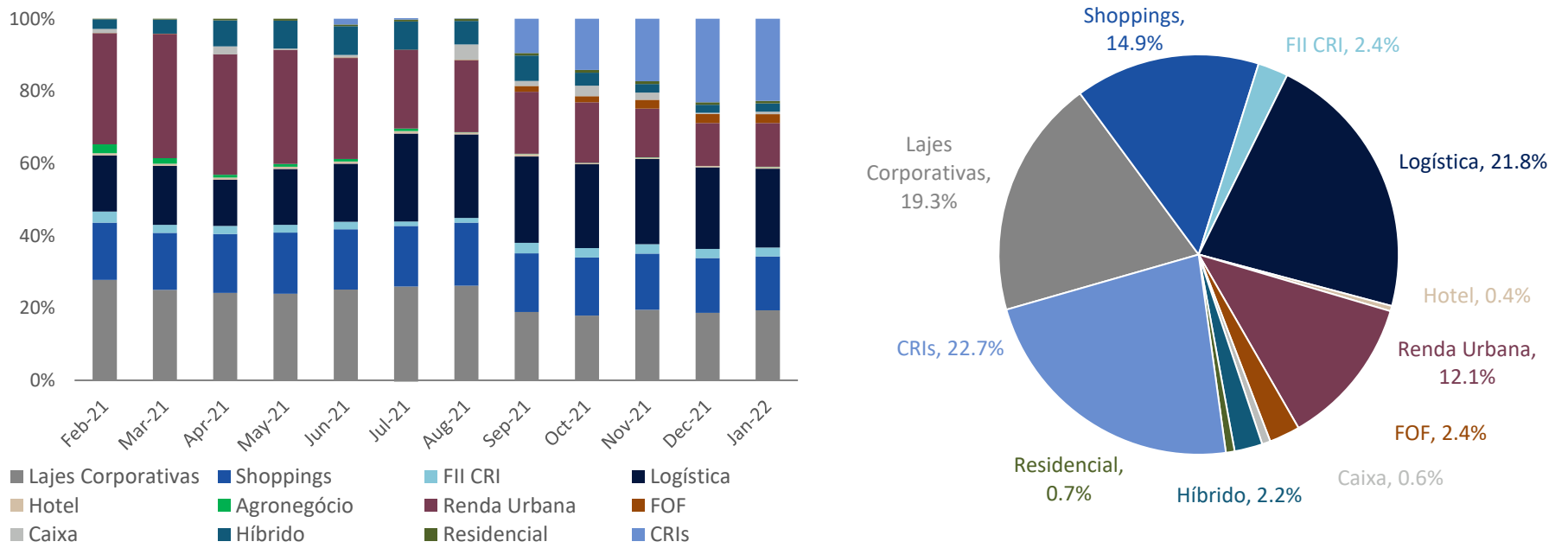


### NÚMERO DE COTISTAS

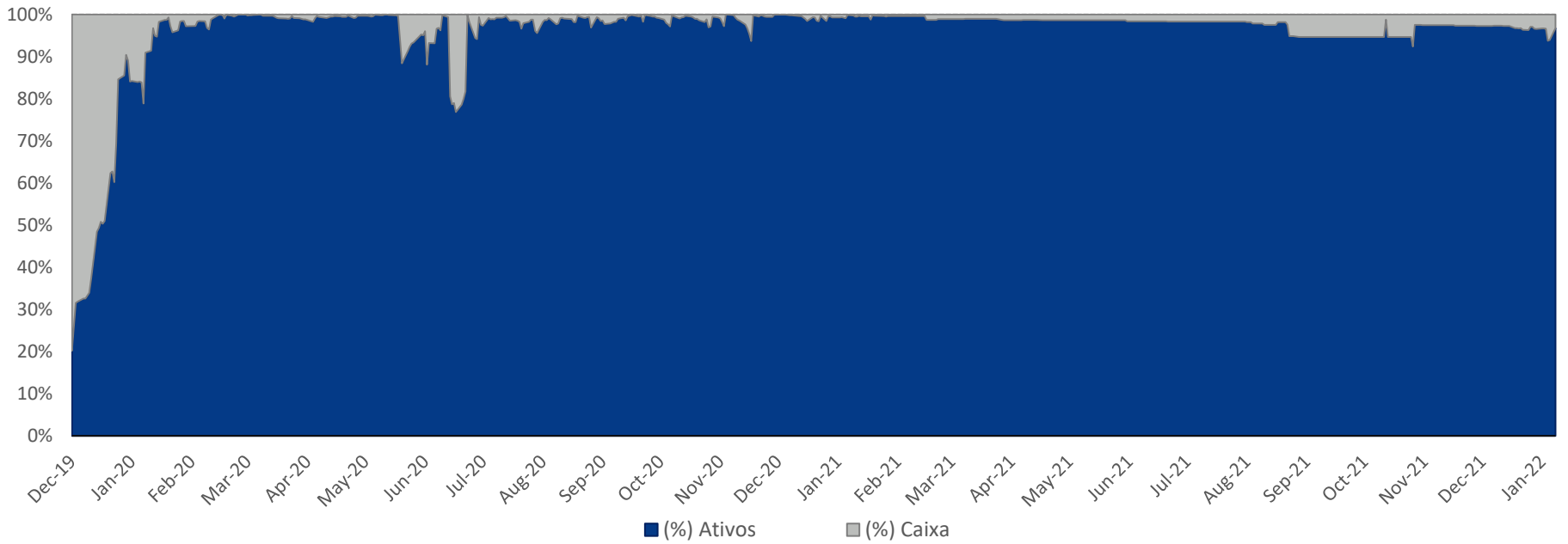


**ALOCAÇÃO**

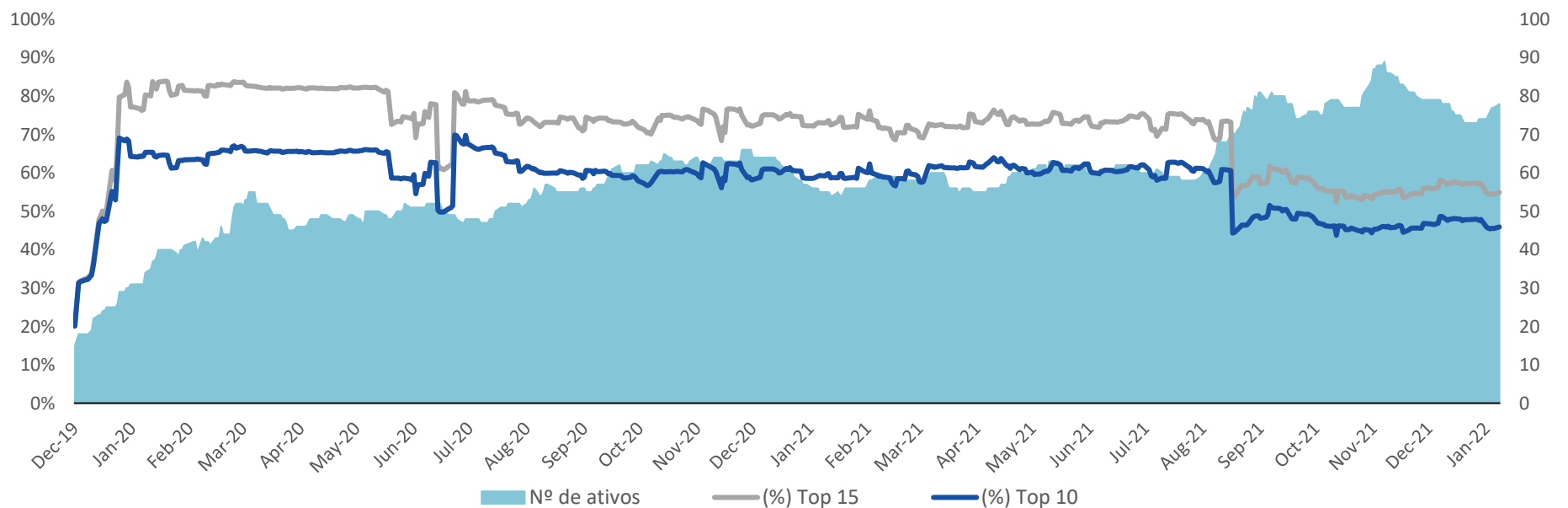
**QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>**



**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 – 31/01/2022**

O Fundo possui 22,7% dos seus ativos divididos em 15 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o Logístico com 39,2% da carteira de crédito (8,9% do total de ativos). Considerando o consolidado de todos os segmentos, o volume total da carteira é de R\$ 100,635,402, com *duration* médio de 5,9 anos, spread médio de 1,27%, taxa nominal média de 12,80% e LTV médio de 67,7%. A carteira hoje conta com aproximadamente R\$ 0,22/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	39,431,280	8.9%	6.2	6.73%	6.99%	-	-	1.66%	13.12%	60.5%
Shopping	27,019,013	6.1%	6.0	6.37%	6.40%	-	-	1.09%	12.45%	69.8%
Varejo	18,220,759	4.1%	8.3	5.94%	6.28%	-	-	1.51%	12.95%	75.5%
Residencial	12,315,269	2.8%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.31%	12.60%	74.9%
Comercial	3,649,081	0.8%	4.2	6.70%	5.92%	-	-	0.61%	11.95%	65.3%
<b>Total</b>	<b>100,635,402</b>	<b>22.7%</b>	<b>5.9</b>	<b>6.40%</b>	<b>6.54%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.27%</b>	<b>12.80%</b>	<b>67.7%</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%	13,819,917	3.1%	6.8	6.25%	6.30%	0.97%	12.34%	49.4%	127,952
CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	21L0736589	Malls FII	IPCA +	6.50%	13,199,096	3.0%	5.1	6.50%	6.50%	1.21%	12.56%	91.2%	198,568
FII Unidades Autônomas	IDFI11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	12,315,269	2.8%	1.5	6.00%	6.00%	0.31%	12.60%	74.9%	-
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	Assai TRX	IPCA +	5.10%	10,281,952	2.3%	8.4	5.70%	5.87%	1.12%	12.52%	79.1%	120,571
CRI XP Industrial True 446S 1E	21J0790766	XPIN	IPCA +	6.50%	10,162,629	2.3%	6.4	6.50%	6.75%	1.30%	12.74%	91.8%	303,526
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	GTIS	IPCA +	5.93%	10,004,238	2.3%	8.4	5.93%	5.92%	0.68%	12.03%	43.8%	-
CRI TRX Assai II Bari 98S 1E	21K0665223	Assai TRX	IPCA +	6.00%	7,938,807	1.8%	8.1	6.25%	6.80%	2.00%	13.49%	70.9%	288,580
CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	Vinci Logística FII	IPCA +	6.80%	4,957,911	1.1%	4.4	6.80%	7.03%	1.75%	13.20%	44.6%	4,916
CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	JSL	IPCA +	8.50%	4,854,199	1.1%	6.3	8.50%	9.09%	3.68%	15.38%	63.9%	24,618
CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	Athena I FII	IPCA +	6.25%	3,649,081	0.8%	4.2	6.70%	5.92%	0.61%	11.95%	65.3%	-
CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	3,178,259	0.7%	4.5	6.75%	7.20%	1.92%	13.38%	50.8%	39,261
CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	21L0355178	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	3,178,259	0.7%	4.5	6.75%	7.20%	1.92%	13.38%	50.8%	39,261
CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	1,589,129	0.4%	4.5	6.75%	7.20%	1.92%	13.38%	50.8%	19,631
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	Via Varejo Extrema	IPCA +	8.50%	1,003,790	0.2%	6.0	8.50%	8.50%	3.12%	14.72%	49.3%	3,590
CRI BRF Embú Bari 64S 1E	17K0150400	BRF	IPCA +	5.45%	502,866	0.1%	2.6	5.99%	6.19%	0.89%	12.85%	57.6%	9,045
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,635,402</b>	<b>22.7%</b>	<b>5.9</b>	<b>6.40%</b>	<b>6.54%</b>	<b>1.27%</b>	<b>12.80%</b>	<b>67.7%</b>	<b>1,179,520</b>

**CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/01/2022**

## CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPFF11 – Jan/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	9,999,810.43	5.93%		0.68%	31.64%
21K0665223	IPCA +	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	7,999,563.72	6.25%		1.19%	25.31%
22A0377996	IPCA +	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	5,000,000.00	6.80%		1.77%	15.82%
21K0728271	IPCA +	CRI JSL Habitasec 291S 1E	4,999,338.14	8.50%		3.26%	15.82%
21H0700312	IPCA +	CRI Athena I Virgo 4E 335S	3,604,456.83	6.70%		1.95%	11.41%
			<b>31,603,169.12</b>	<b>6.64%</b>	-	<b>1.54%</b>	<b>100.00%</b>

## CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Jan/22										
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\$)
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	12,473,435	5.93%		5.93%		0.77%	36.82%	473,778
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	11,655,130	5.92%		5.92%		0.79%	34.40%	477,130
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	9,750,434	6.04%		6.08%		0.74%	28.78%	103,266
			<b>33,878,998.69</b>	<b>5.96%</b>	-	<b>5.97%</b>	-	<b>0.77%</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,054,175</b>

### CARTEIRA ATUAL - FIIs

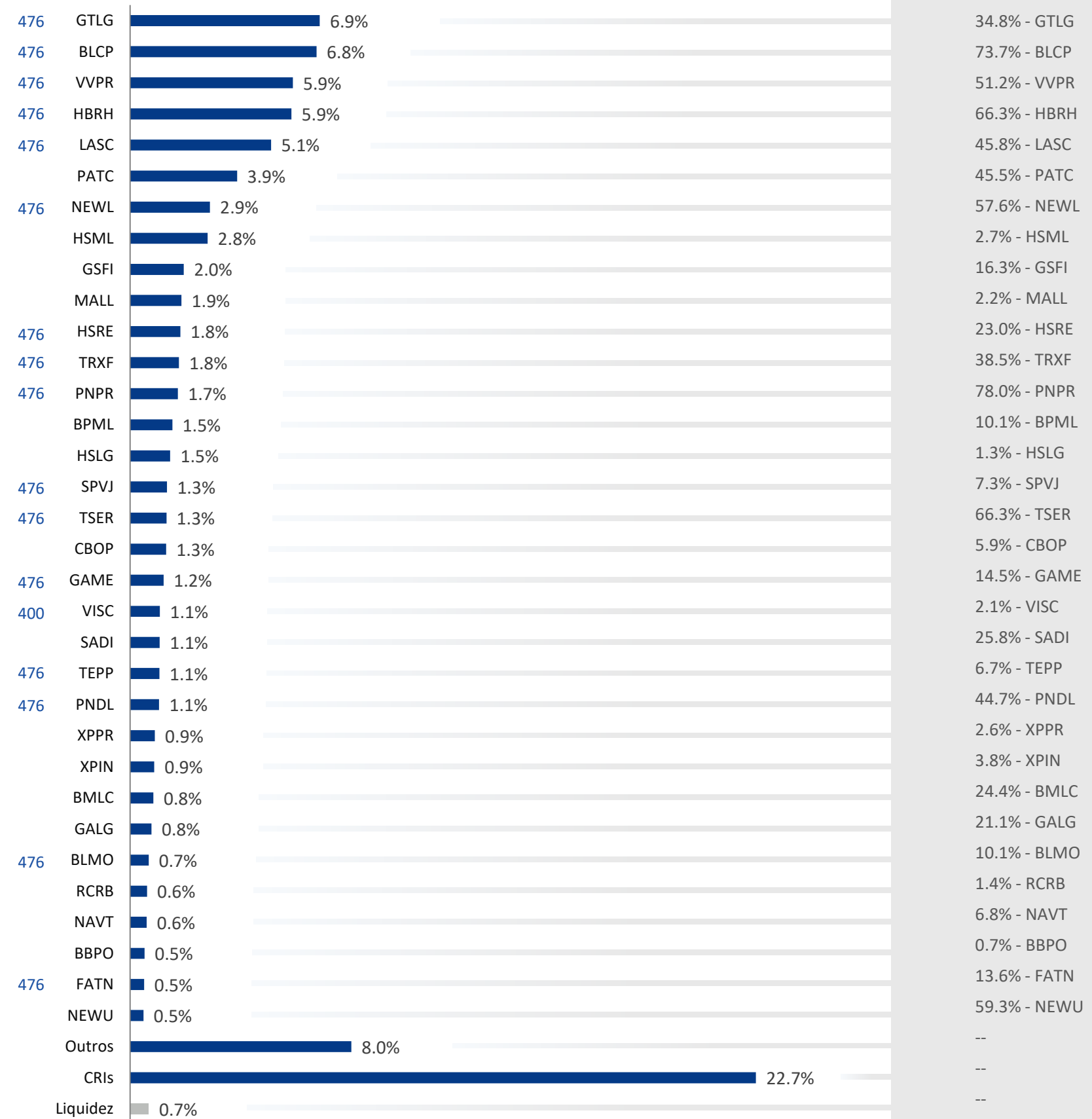
A carteira do fundo conta com 81 papéis, uma concentração de 52,3% nas quinze maiores posições, praticamente estável em relação ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente no secundário. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

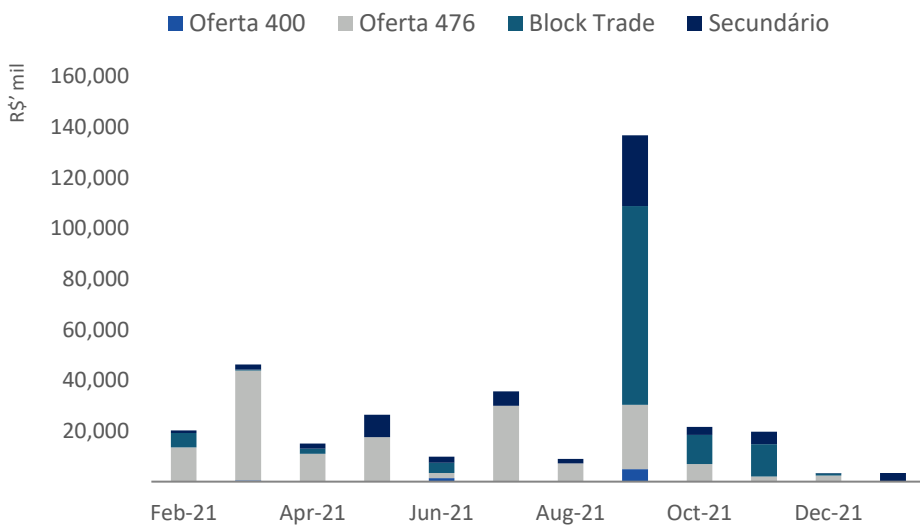
Em 31/01/2022

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

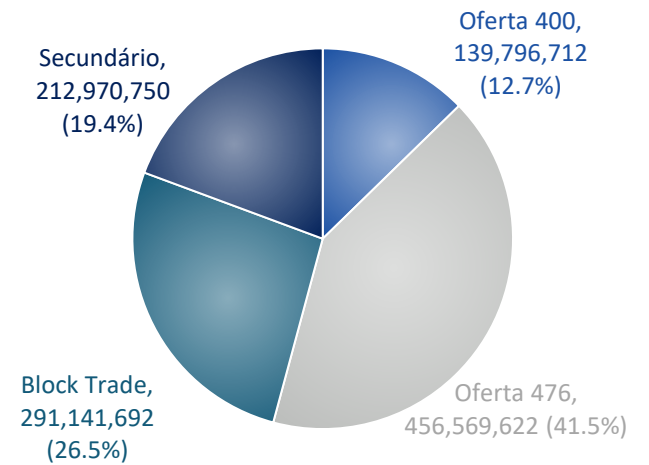
ICVM 476



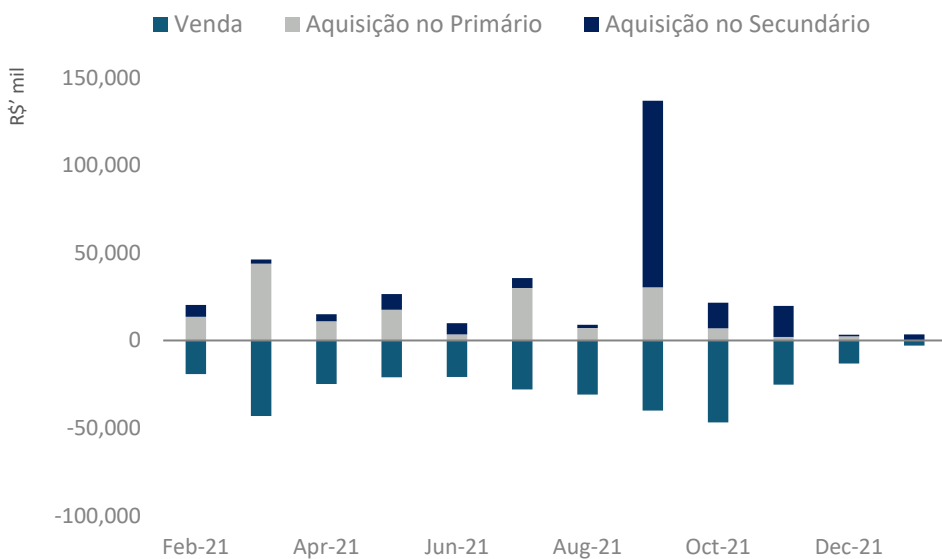
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



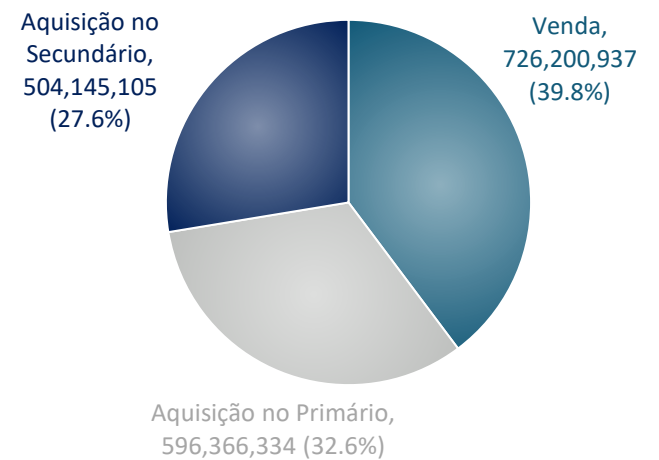
### ACUMULADO



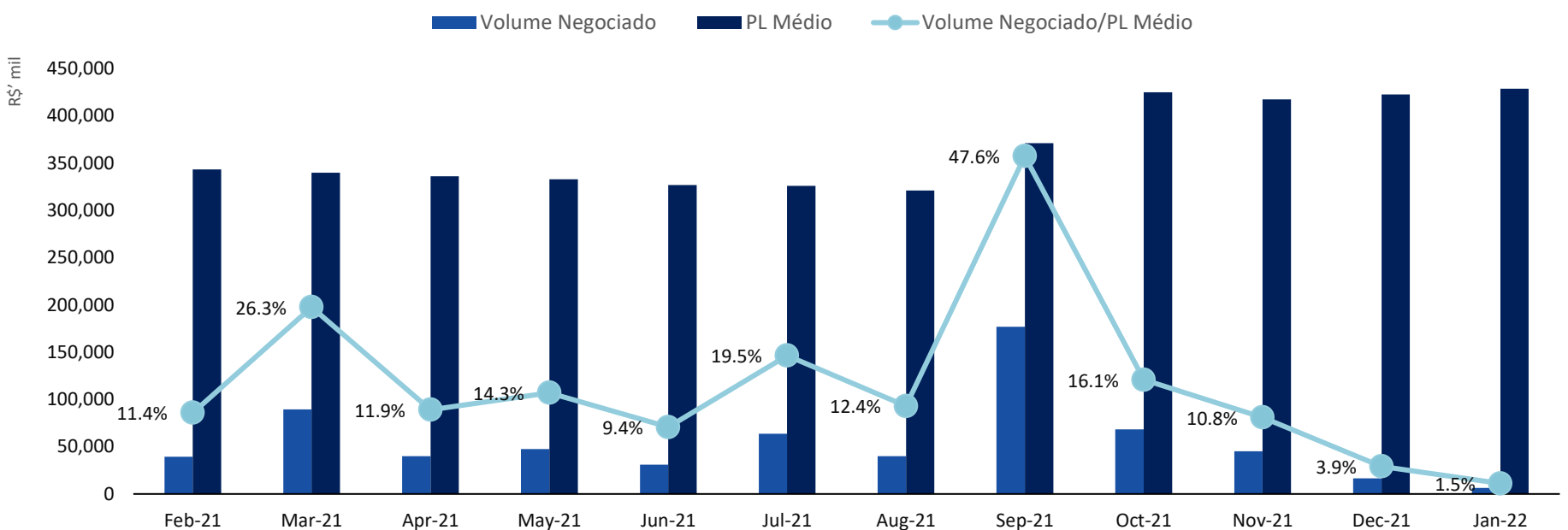
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO

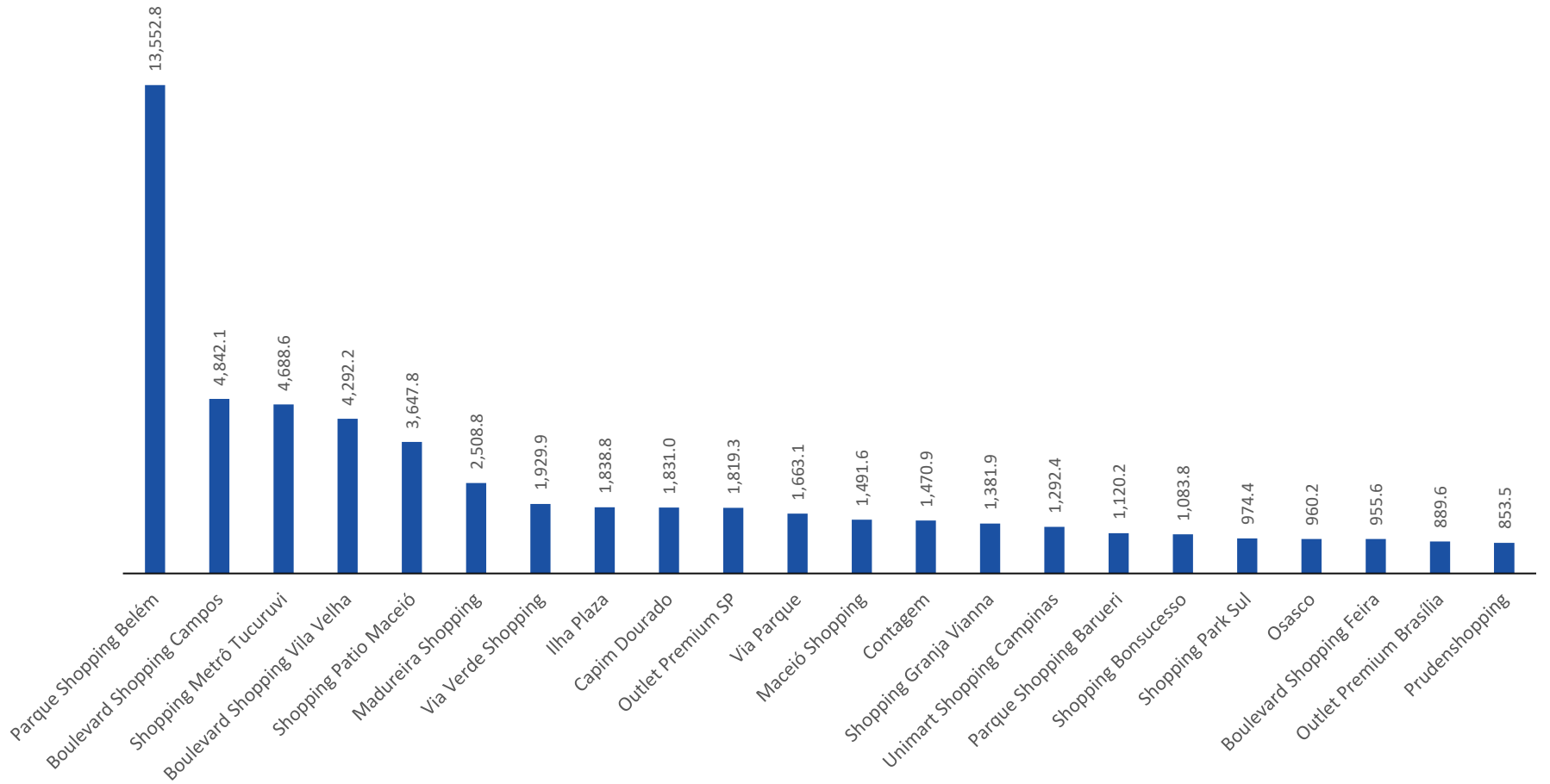


### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

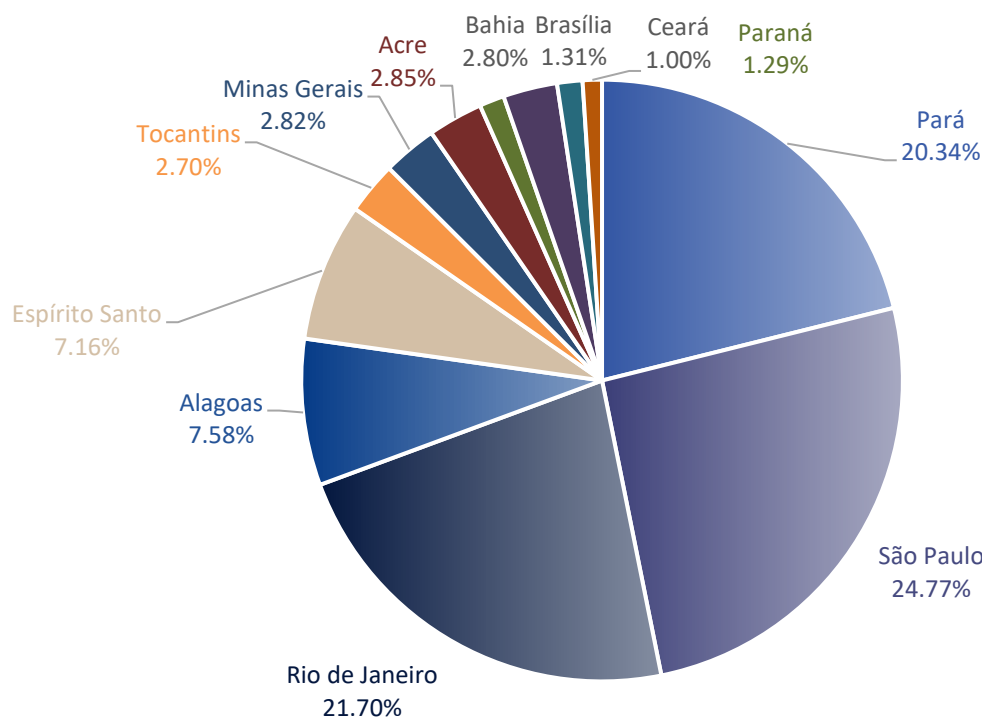


## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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.

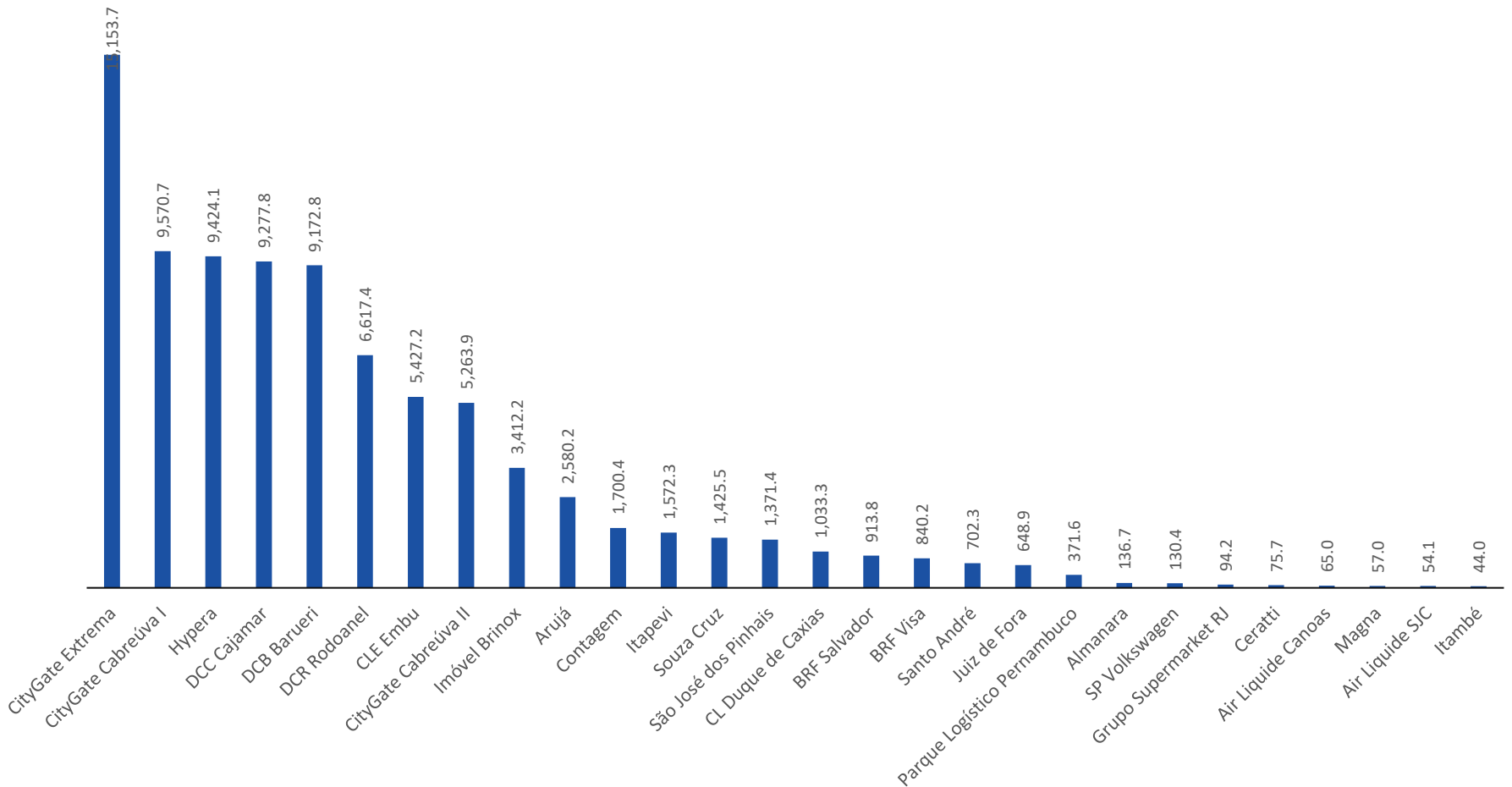


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

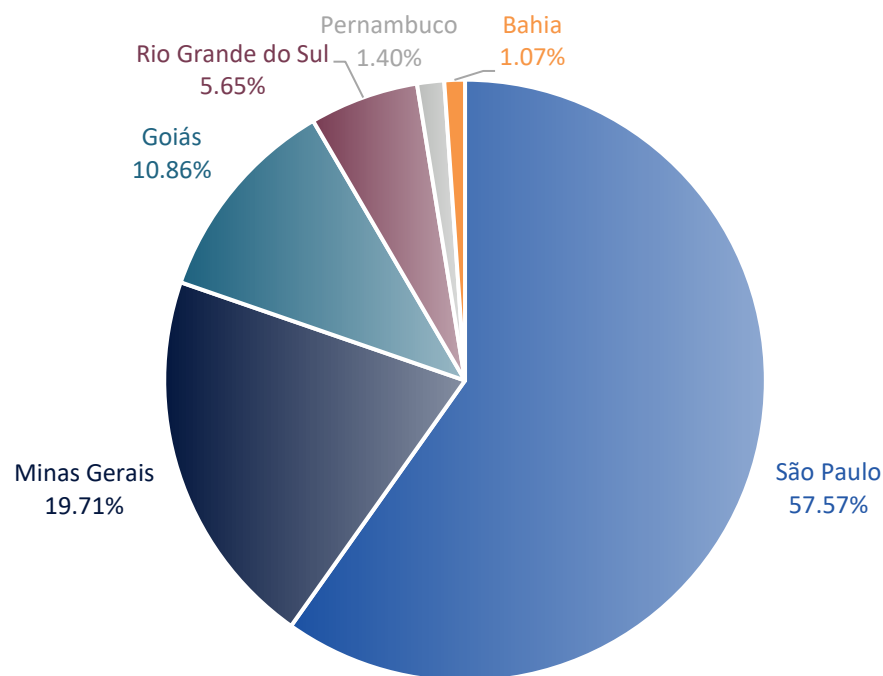


### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA

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).



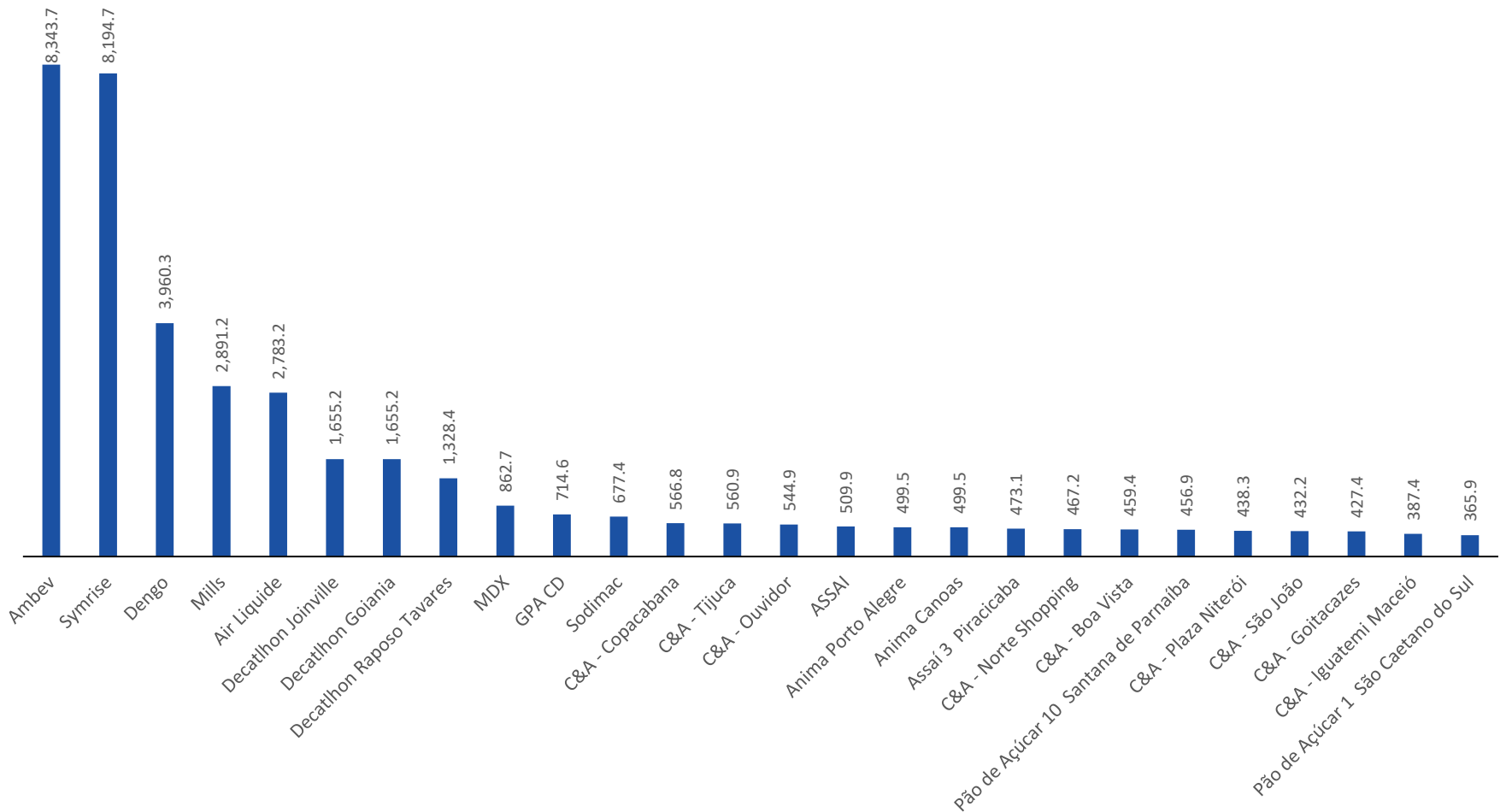
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



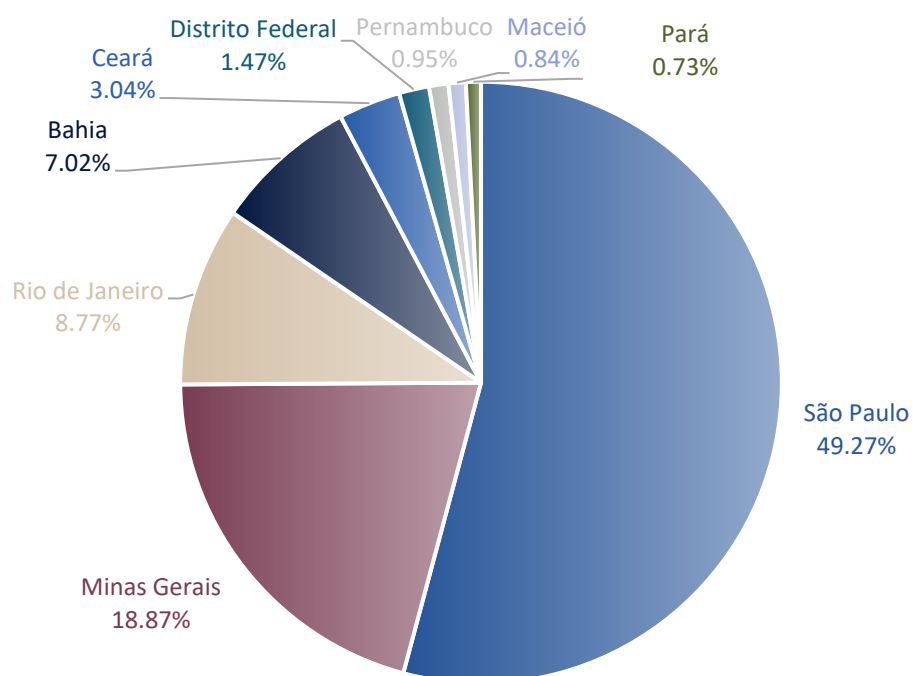
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### 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).



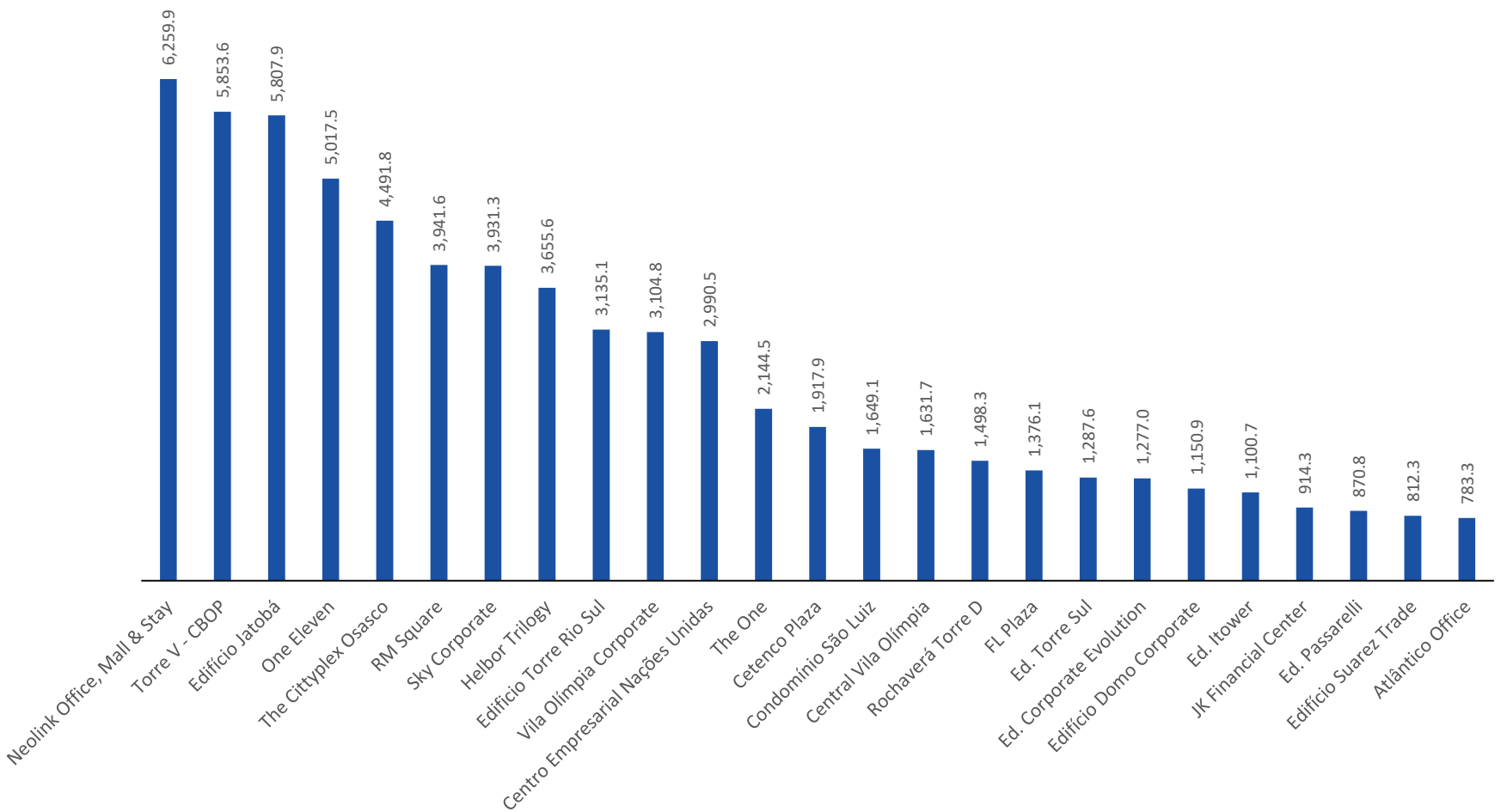
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



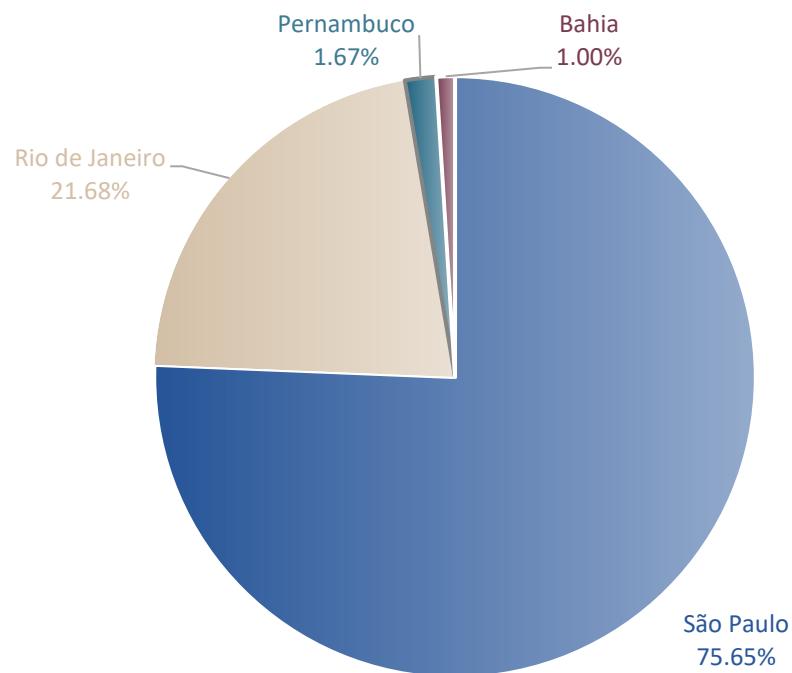
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

## 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)**

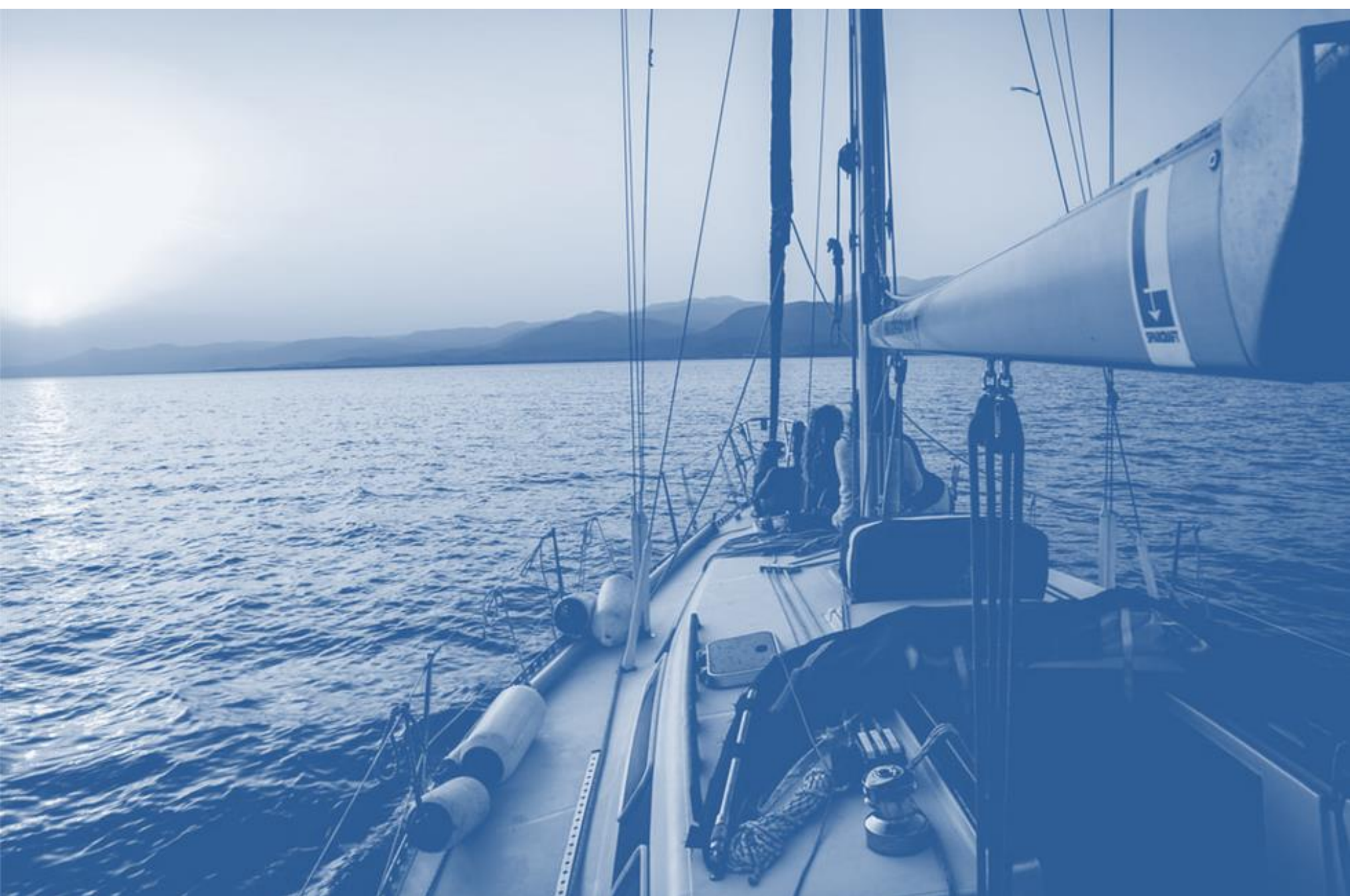
<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>
BBPO11	FII BB Progressivo II
BLCP11	FII Bluecap Renda Logística
BLMO11	FII Bluemacaw Office Fund II
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings
CBOP11	FII Castello Branco Office Park
FATN11	FII Athena I
GALG11	FII Guardian Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia
GSFI11	FII General Shopping e Outlets
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics
HBRH11	FII Multi Renda Urbana
HSLG11	FII HSI Logística
HSML11	FII HSI Malls
HSRE11	FII HSI Renda
IDFI11	FII Unidades Autônomas
LASC11	FII Legatus Shoppings
MALL11	FII Malls Brasil Plural
NAV11	FII Navi Total Return
NEWL11	FII Newport Logística
NEWU11	FII Newport Renda Urbana
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico
PNPR11	FII Panorama Properties
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa
SADI11	FII Santander Recebíveis CDI
SPVJ11	FII Succespar Varejo
TEPP11	FII Tellus Properties
TRXF11	FII TRX Real Estate
TSER11	FII Tishman Speyer
VISC11	FII Vinci Shopping Centers
VVPR11	FII V2 Properties
XPIN11	FII XP Industrial
XPPR11	FII XP Properties

## 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)

