



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 Abril de 2022



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 71.49**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**11.13%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 77.23**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 17,644,655**

Valor de Mercado:  
**R\$ 389,604,630**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 928,666**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 420,918,347**

Quantidade de cotistas:  
**15,519**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**0.60**

Dividend Yield:  
**10.07%<sup>1</sup>**

#### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
09/05/2022	17/05/2022	0.60	Abril/2022

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 29/04/2022.

## 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



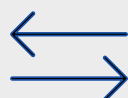
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: IFIX apresentou alta no mês em linha com o movimento do mês anterior e refletindo alta da inflação e aumento dos dividendos dos fundos. Fundo teve performance semelhante ao IFIX. CRIs tiveram performance neutra no mês. Foco atual está na reciclagem da carteira de CRI e na troca de FIIs de Renda Urbana e CRI por Lajes e Shoppings

#### RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **+0.94% vs +1.19% do IFIX**
- Desde o seu início em **23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu **+6.22% vs -8.84% do IFIX**
- Nos últimos 12 meses a cota patrimonial ajustada rendeu **+2.95% vs -0.12% do IFIX**

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos R\$ 24.4 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6.01%, *spread* de 1.16% sobre os títulos públicos equivalentes
- Foram vendidos R\$ 25.4 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6.63%, *spread* de 1.76% sobre os títulos públicos equivalentes
- Compras de FIIs, com destaque para os segmentos de Shoppings e Renda Urbana
- Venda de FIIs, com destaque para os segmentos de Recebíveis e Híbridos

#### RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de R\$ 0.60 / cota, com distribuição de R\$ 0.60 / cota. Média de R\$ 0.65 / cota nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses
- Atualização monetária não distribuída da carteira de CRI está em R\$ 1.9 milhão (R\$ 0.36 / cota)

#### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de R\$ 0.928 milhão no mês e de R\$ 1.126 milhão nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em 15,519 cotistas

#### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>



- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **79% em FIIs, 21% em CRIs e 0% em caixa**
- Top 5 maiores posições representam 46.4% dos ativos<sup>1</sup> do fundo
- O fundo está com **R\$ 17.8 milhões em compromissadas** com CRI (4.3% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.78%**
- A despesa acumulada e não incorrida com operações compromissadas está em **R\$658 mil** (R\$ 0.12 / cota)

#### CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **21.4% dos seus ativos divididos em 11 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o **Logístico com 40.3% da carteira de crédito** (8.6% do total de ativos<sup>1</sup>)
- Atualmente em **R\$ 94,335,086**, a carteira possui **uma taxa ponderada de aquisição de IPCA + 6.17%**, **duration média de 6.1 anos** e **spread médio de 1.53%**. A **taxa nominal média é de 13.72%** e o **LTV médio é de 64.1%** considerando o consolidado de todos os segmentos

#### CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **19.3% em Logística, 20.0% em Lajes Corporativas, 15.3% em Shoppings e 13.4% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **BLCP (7.2%), VVPR (6.1%), GTLG (5.6%), HBRH (5.4%), e LASC (5.0%)**, 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

A Guerra da Ucrânia entrou no seu terceiro mês e as preocupações se somaram àquelas com a posição da China (tanto no seu papel diante da Rússia quanto nos efeitos do último surto de Covid) e ao sempre perigoso manejo da política monetária americana.

Ações caíram 6% ao redor do mundo (5% nos Estados Unidos, 6% na China e 3% no Japão). Títulos de dívida corporativa recuaram 4%, principalmente devido à alta dos juros do Tesouro americano.

As taxas dos títulos do Tesouro americano para dez anos subiram de 2.34% para 2.94% em abril. Dois anos atrás, essas taxas estavam a 0.65% e a partir daí escalaram uma extensão não vista desde 1995, ocasião em que o lendário Alan Greenspan, à frente do FED, tentou pela última vez aplicar a política monetária contracíclica de livro-texto antes de aderir à prática de “puts” de ativos. A causa da escalada, a inflação americana, também tem sido lendária, a 8.5% nos últimos 12 meses, taxa não vista desde 1982.

É assustador cogitar que o FED possa ter caído na “Brazilian Trap” de acreditar que inflação e juros poderiam se encontrar amigavelmente no meio do caminho, enquanto na realidade a inflação finca o pé e são os juros que têm que ir buscá-la. Mas, até onde se sabe ao fim de abril, a inflação americana deverá ser menos persistente que a brasileira.

As commodities subiram mais 4% em abril e já estão 32% acima no ano, graças ao petróleo (alta de 40% no ano), ao gás natural (mais de 100% mesmo fora da Europa) e aos grãos (soja +29% e milho +37%).

O Brasil resistiu bravamente enquanto pôde, mas teve que capitular em abril, sob força não só do cenário internacional, mas de um IPCA de 1.62% em março, com péssimos indicadores de núcleo e difusão, o que obrigou o Banco Central a adiar o sonho do pico da SELIC. Aliás, faz um ano que o mercado vem rolando o sonho no qual o pico da SELIC está logo ali na frente. O IPCA-15 de abril saiu a 1.73%, dessa vez ligeiramente abaixo do esperado.

Os juros voltaram a subir: IPCA+5.6% na NTN-B de dez anos e 12.05% no DI de 2025, ambos a meio caminho das máximas.

O dólar fechou a 4.94, com alta de 4.2% contra o real no mês, sendo 3.5% em um único dia (22), o que obrigou o Banco Central a fazer leilões de venda pela primeira vez em 2022. Uma parte da queda da moeda brasileira se deveu ao recuo da tese do “superciclo de commodities” (o rand sul-africano foi a terceira pior moeda do dia, atrás do real e do peso colombiano).

O Ibovespa caiu 10.1% no mês e fechou a 107,876, mas continua sendo a bolsa de melhor desempenho do mundo em 2022, com alta de 16% em dólares.

O índice IFIX de fundos imobiliários, nadando contra a maré de má sorte, subiu 1.2% no mês, recuperando parte do atraso que tem para com o IMA-B, a alternativa de retorno real. Os investidores em imóveis vivem o dilema entre descontos maiores por causa do ambiente de juros ou preços mais altos por causa dos custos construtivos e do “hedge” de inflação.

Apesar de todos os medos, o Brasil permanece barato, atraente e mais próximo de debelar a inflação que a maioria dos países. No campo político, não passam impunes as declarações de candidatos a favor de reverter a reforma trabalhista ou acabar com o teto de gastos. Resta torcer para que as ondas da guerra não cheguem com força na nossa praia.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

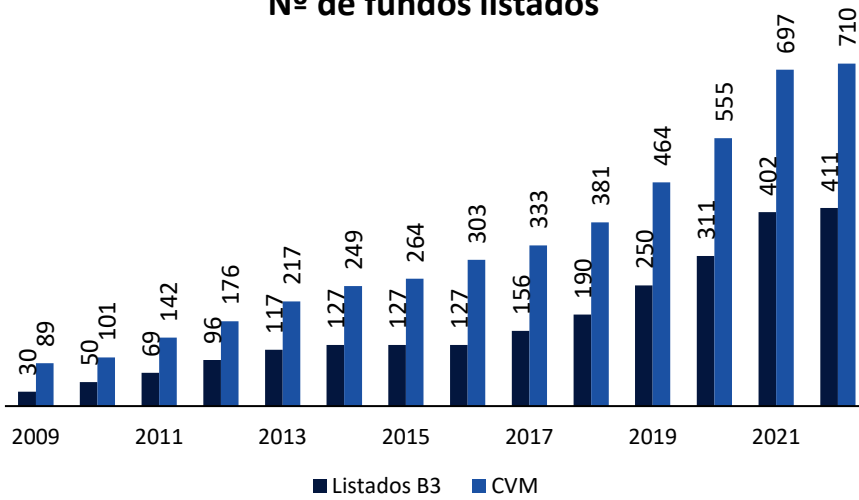
O IFIX subiu +1,19% em abril, impulsionado pelos FoFs, Renda Urbana e shoppings centers. Os fundos de CRIs continuaram a entregar uma boa performance por conta dos elevados dividendos pagos recentemente, resultado dos altos índices inflacionários que permaneceram fortes. Mesmo neste contexto, os FIIIs tiveram uma boa performance refletindo a melhora operacional dos ativos, com destaque para os shoppings centers que tiveram resultados acima dos níveis nominais de 2019. Já os ativos logísticos e corporativos se favoreceram da retomada da demanda, com o ainda forte crescimento do e-commerce e a volta do trabalho presencial nas principais praças. Com a alta dos FIIIs, o segmento de FoFs teve boa performance reduzindo o desconto que estes ativos tinham para a patrimonial.

Continuamos confiantes na retomada dos preços dos bons imóveis e vemos a maior oportunidade nos fundos de lajes e de shoppings que negociam a patamares descontados dos seus valores patrimoniais. Não faltam exemplos de transações recentes de ativos negociados a patamares de preço muito acima dos valores transacionados nos FIIIs. Acreditamos que uma hora estes “mundos” vão conversar com maior racionalidade.

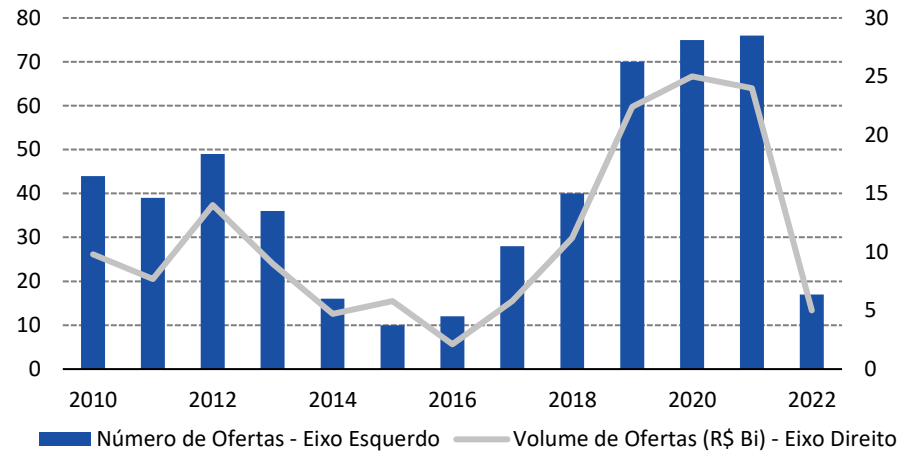
### Indústria de FII (Abr/22)



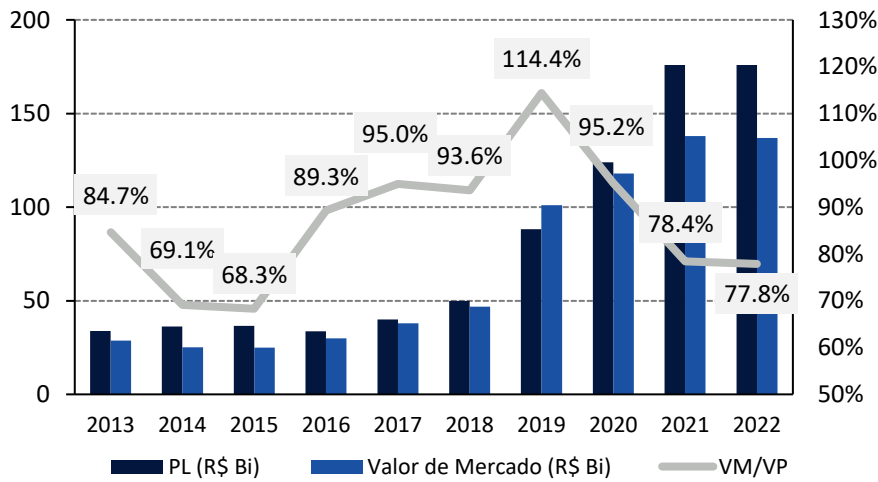
#### Nº de fundos listados



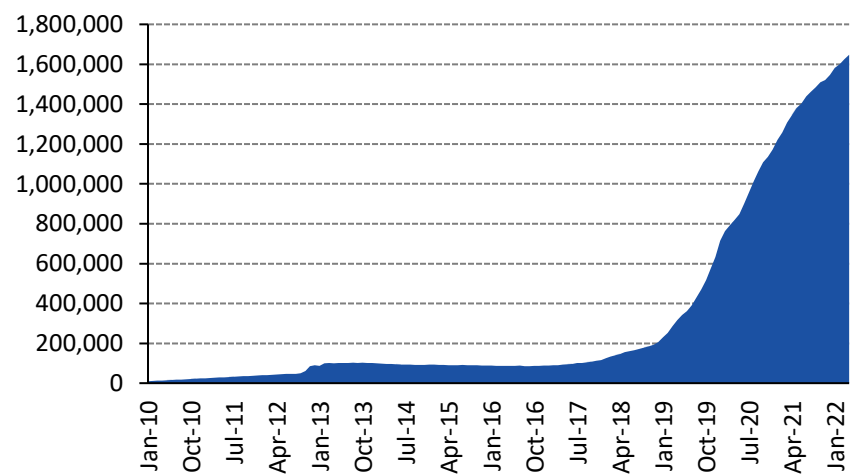
#### Ofertas Públicas - ICVM 400



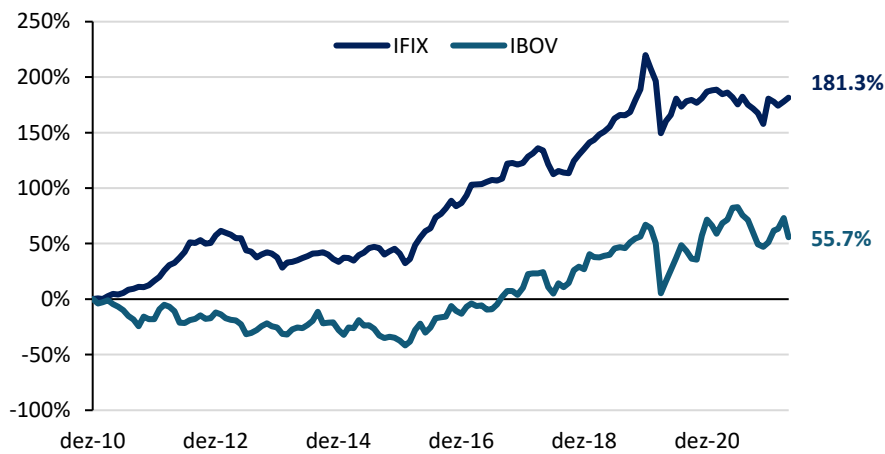
#### Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



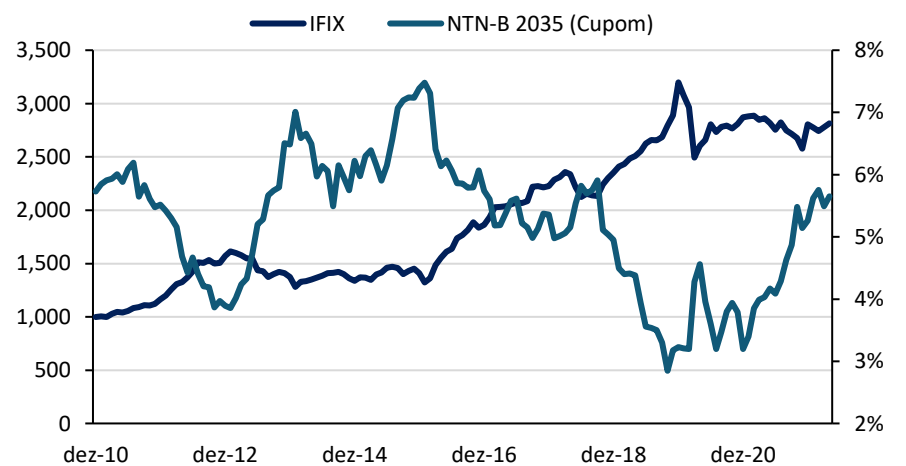
#### Número de investidores



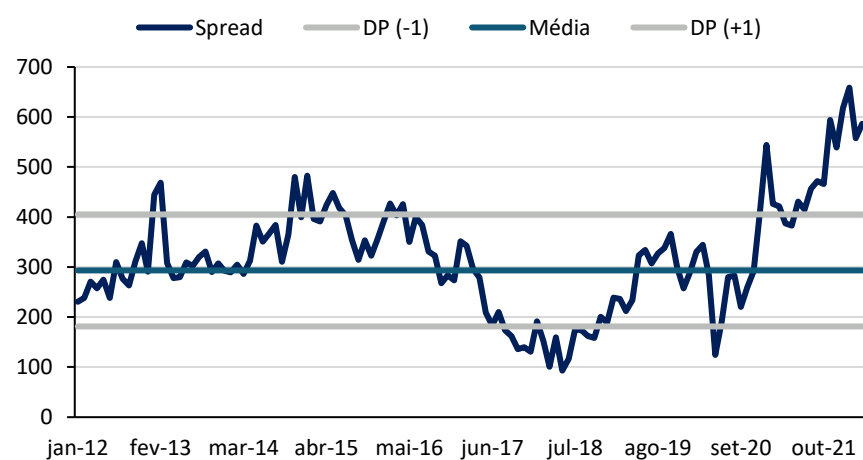
#### IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



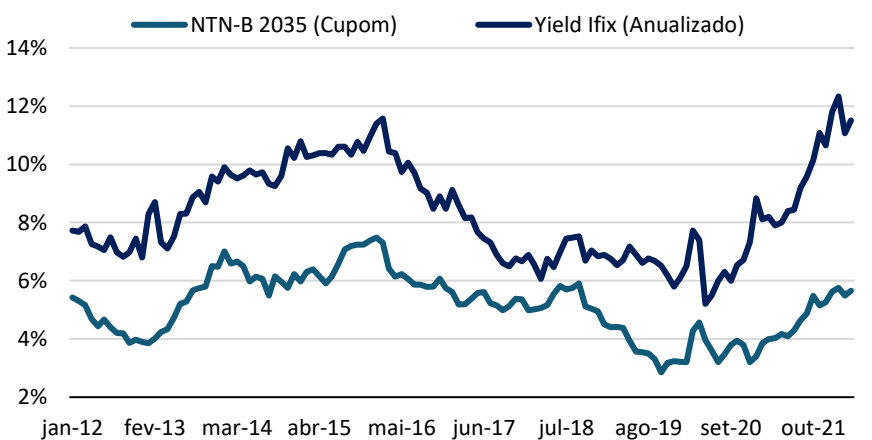
#### Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



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

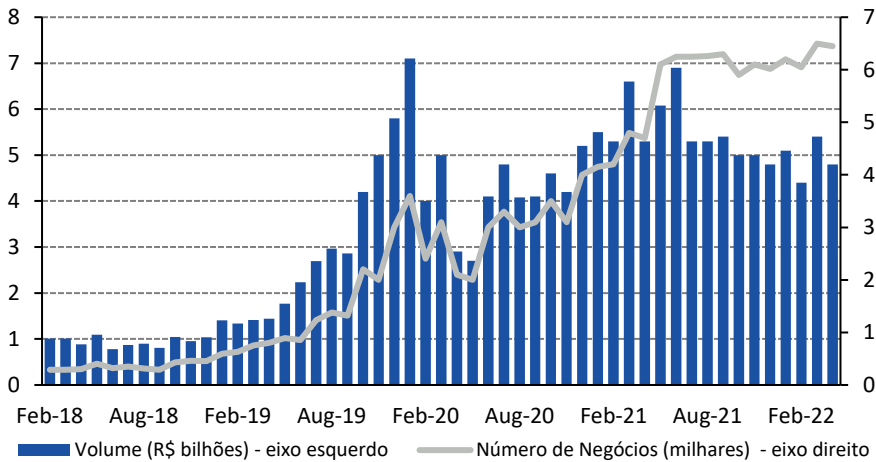


#### Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

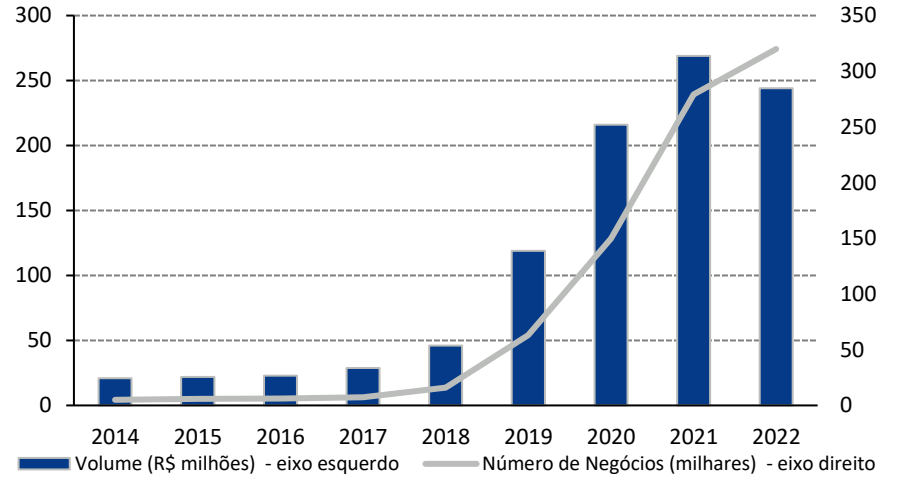


### Indústria de FII (Abr/22)

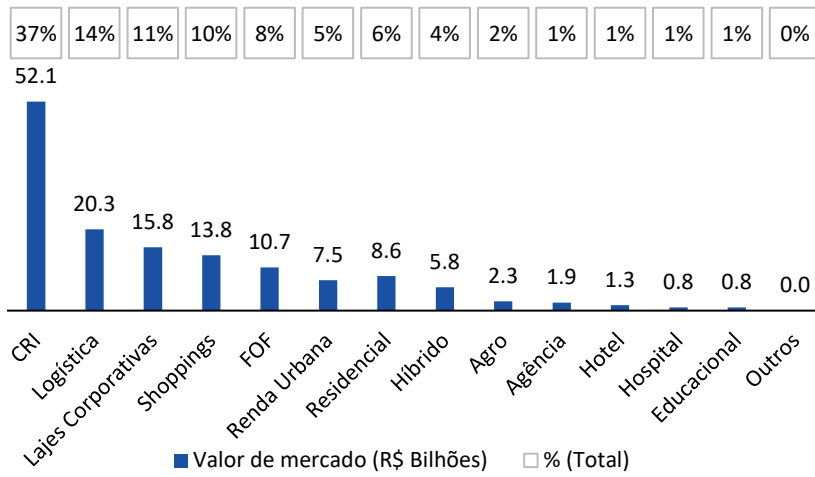
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



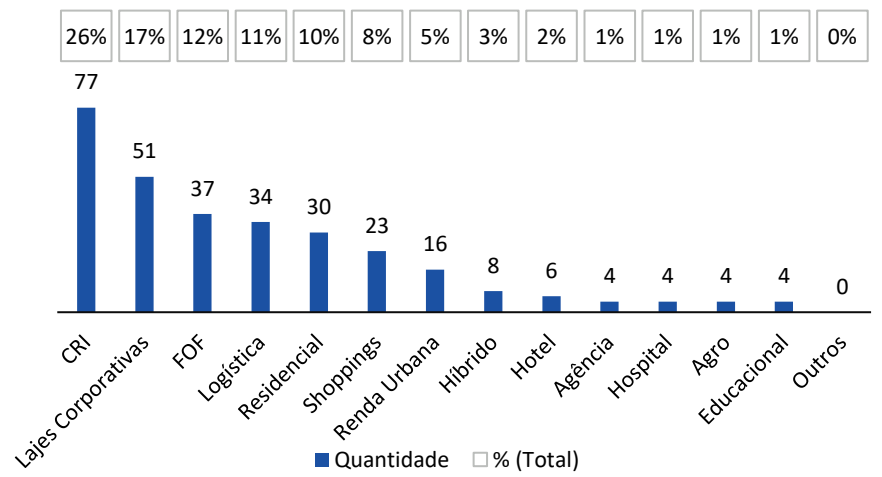
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



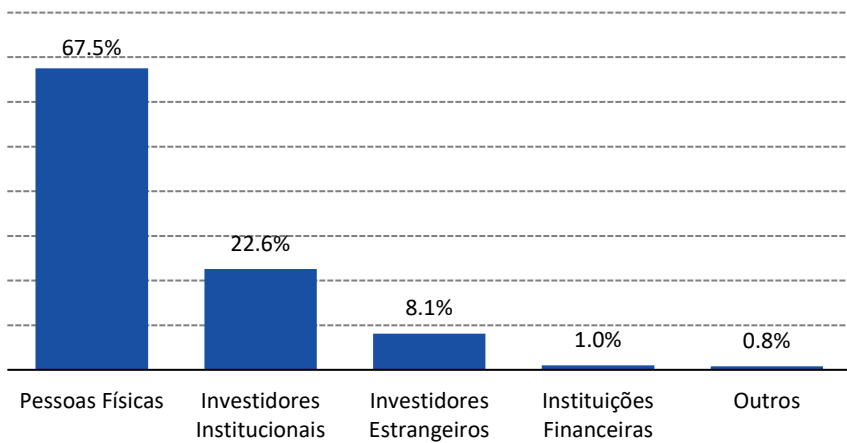
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



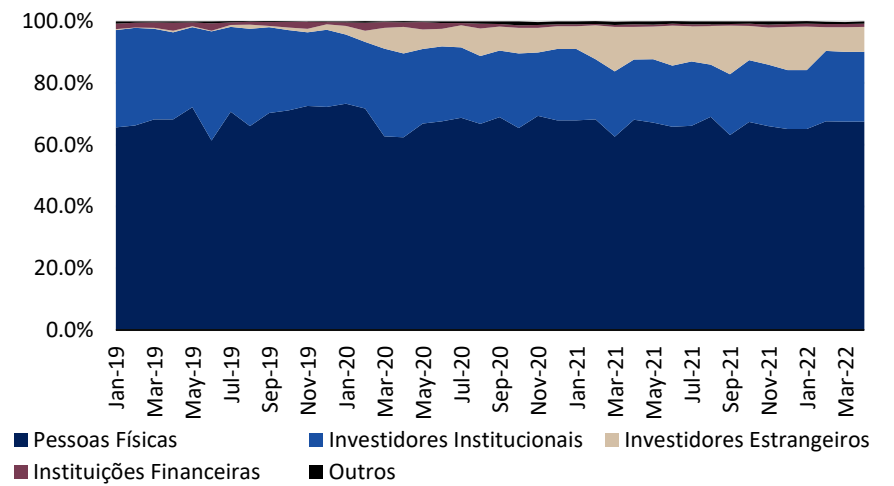
**Quantidade de FIIs listados**



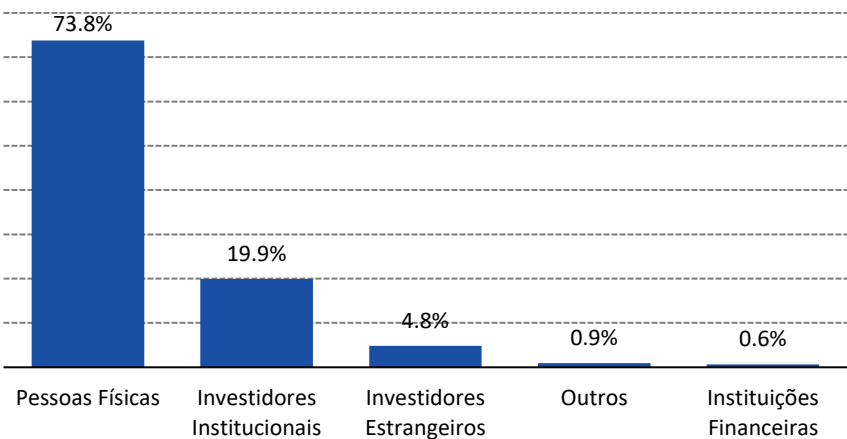
**Volume Negociado (%)**



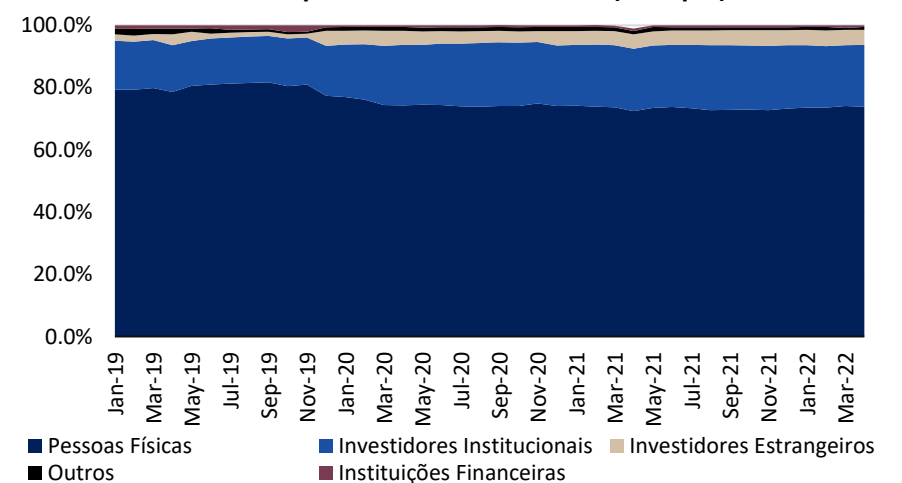
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



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



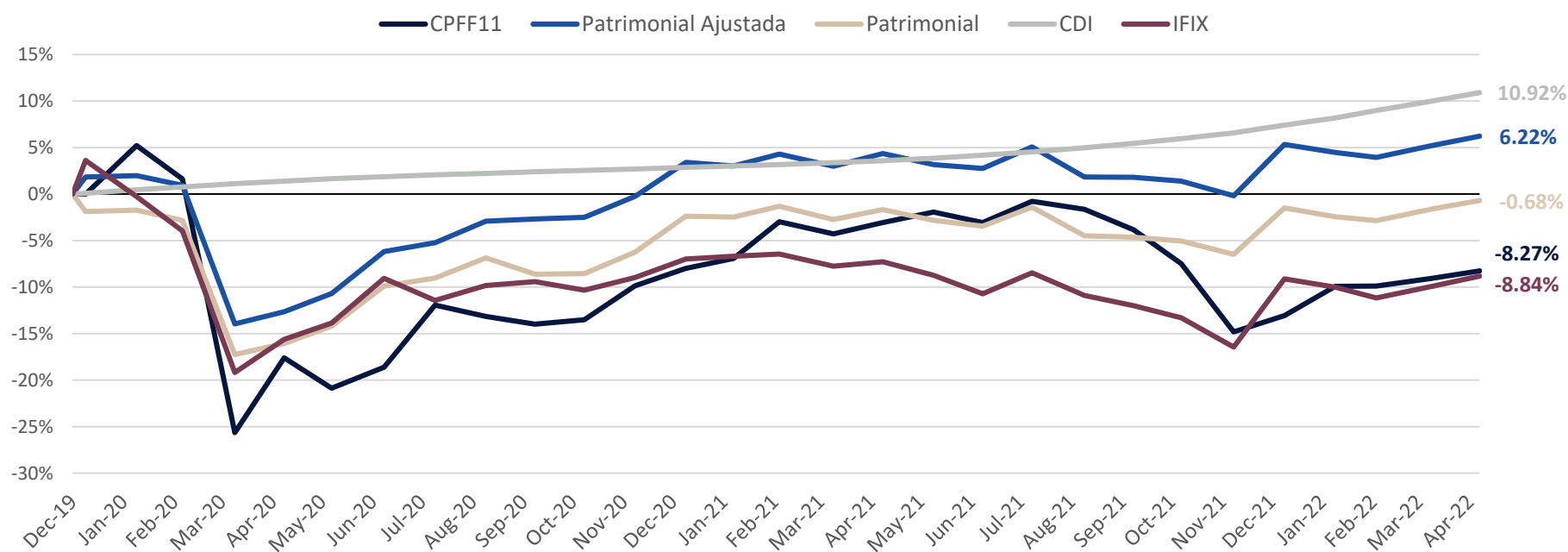
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$1.0MM de **VVPR11** no secundário;
- (ii) **Compra** de R\$1.0MM de **VXXV14** via oferta 476;
- (iii) **Compra** de R\$0.3MM de **GSFI11** no secundário;
- (iv) **Venda** de R\$2.3MM de **SARE11**, posição adquirida no secundário;
- (v) **Venda** de R\$1.1MM de **SADI11**, posição adquirida no secundário;
- (vi) **Venda** de R\$0.4MM de **KFOF11**, posição adquirida no secundário.

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em abril foi equivalente a +0.94% vs +1.19% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +6.22% vs -8.84% 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 -8.27% desde o início.



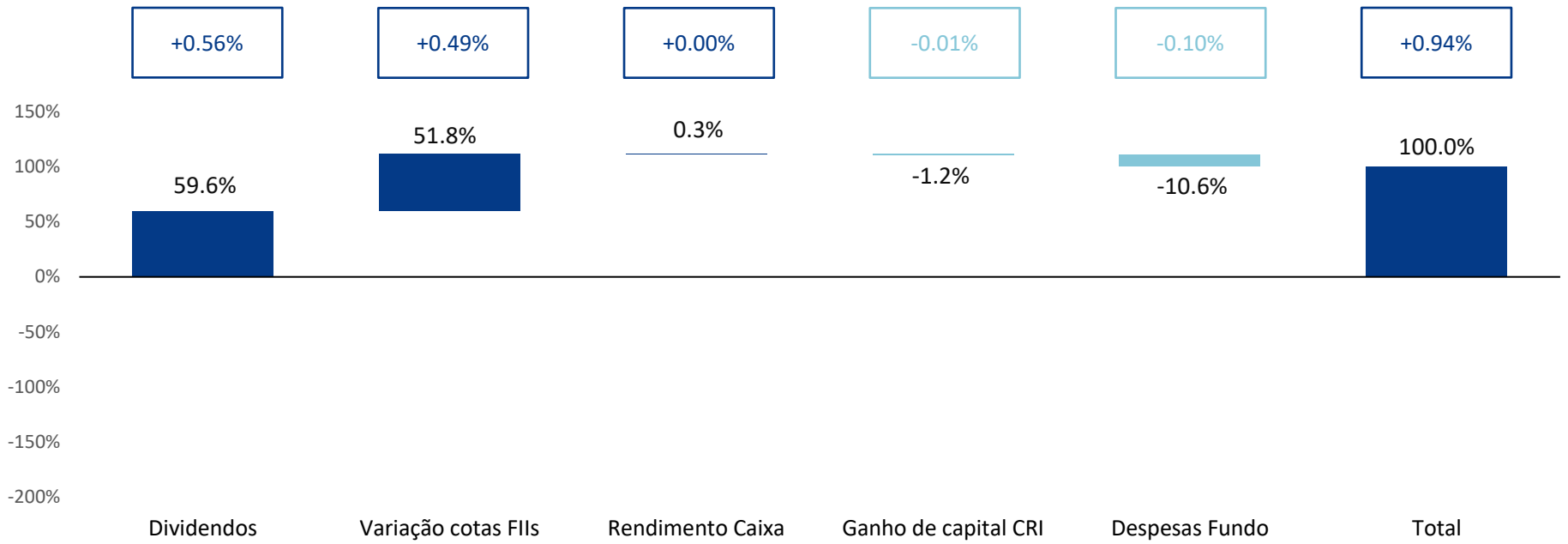
Informações Gerais	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido <sup>2</sup>	415,334,052	435,606,188	428,810,460	422,764,475	424,508,893	424,287,546	391,848,557	-
Valor de Mercado	376,034,682	381,484,460	392,220,523	388,896,158	389,223,145	389,604,629	371,481,532	-
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>-1.51%</b>	<b>5.34%</b>	<b>-0.98%</b>	<b>-0.41%</b>	<b>1.29%</b>	<b>0.93%</b>	<b>2.20%</b>	<b>-0.68%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>-1.55%</b>	<b>5.54%</b>	<b>-0.81%</b>	<b>-0.51%</b>	<b>1.24%</b>	<b>0.94%</b>	<b>2.95%</b>	<b>6.22%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>-7.92%</b>	<b>2.07%</b>	<b>3.61%</b>	<b>0.06%</b>	<b>0.90%</b>	<b>0.88%</b>	<b>-6.44%</b>	<b>-8.27%</b>
IFIX no Período %	-3.64%	8.78%	-0.99%	-1.29%	1.42%	1.19%	-0.12%	-8.84%
CDI no Período %	0.59%	0.76%	0.73%	0.75%	0.92%	0.83%	6.81%	10.92%

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

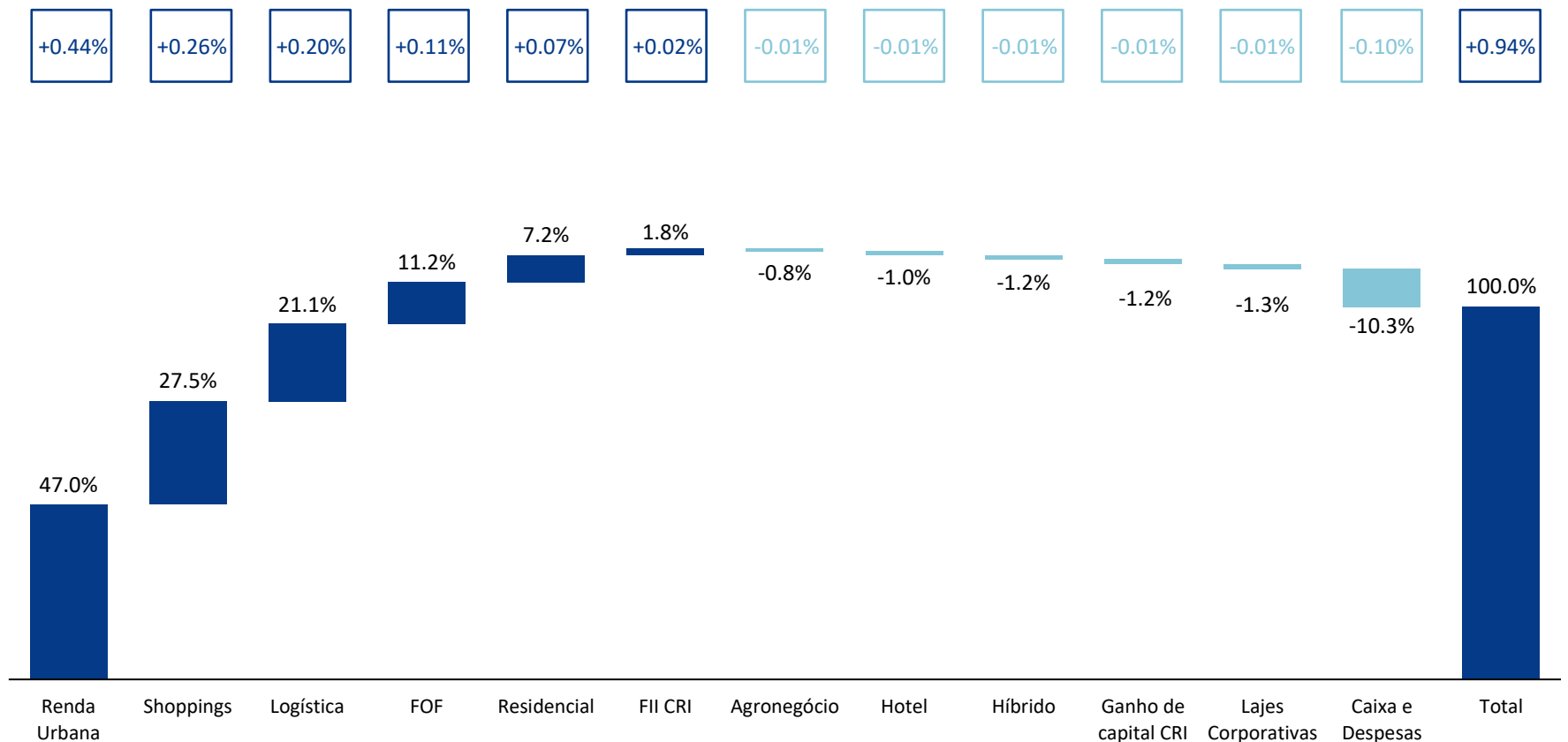
<sup>2</sup> Ajustado por Dividendos a Distribuir

### RENTABILIDADE

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



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



	Renda Urbana	Shoppings	Logística	FOF	Residencial	FII CRI	Agronegócio	Hotel	Híbrido	Ganho de capital CRI	Lajes Corporativas	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	12.9%	15.0%	18.9%	2.6%	3.5%	1.3%	0.7%	0.3%	4.6%	20.0%	20.0%	0.0%	100.0%
Performance Ponderada	3.4%	1.7%	1.0%	4.0%	1.9%	1.2%	-1.1%	-2.8%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	-	0.9%
Atribuição da Performance	0.44%	0.26%	0.20%	0.11%	0.07%	0.02%	-0.01%	-0.01%	-0.01%	-0.01%	-0.01%	-0.10%	0.94%

**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 ao final do mês.

O Fluxo Acumulado é o total da soma dos fluxos de caixa de cada investimento, quer seja, 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\$ 32.0 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada ponderada de todas as compras e vendas consolidadas de **+4.4%**, enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -21.1 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de -3.0% a.a.

**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	-239,731,373	178,711,425	15,587,085	44.4%	-1,081,615	44,351,248	-0.7%	-5.8%
2020	81	-782,600,988	550,241,127	36,595,344	48.1%	29,219,690	224,984,207	6.0%	-2.8%
2021	43	-115,422,171	28,221,580	6,598,370	34.9%	4,525,179	85,127,399	6.5%	1.7%
2022	11	-3,728,209	670,319	17,080	18.2%	258,295	3,299,104	91.4%	22.0%
<b>4 anos</b>	<b>153</b>	<b>-1,141,482,741</b>	<b>757,844,452</b>	<b>58,797,879</b>	-	<b>32,921,548</b>	<b>357,761,958</b>	<b>4.6%</b>	<b>-3.0%</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	89	-899,726,081	509,814,256	53,570,312	58.2%	20,516,701	356,858,214	3.2%	-2.9%
Encerradas <sup>1</sup>	64	-241,756,660	248,030,196	5,227,567	41.8%	11,501,103	0	15.3%	-3.8%
	<b>153</b>	<b>-1,141,482,741</b>	<b>757,844,452</b>	<b>58,797,879</b>	-	<b>32,921,548</b>	<b>357,761,958</b>	<b>4.6%</b>	<b>-3.0%</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	35	-228,055,736	120,430,308	14,703,763	22.9%	-5,011,136	87,910,528	-2.6%	-2.6%
FII CRI	28	-77,341,588	71,577,173	4,241,621	18.3%	3,802,879	5,325,673	10.2%	-9.8%
FOF	23	-21,977,789	10,470,291	606,943	15.0%	407,247	11,307,802	6.8%	9.2%
Logística	25	-262,728,688	182,216,113	9,447,710	16.3%	13,700,862	84,765,727	11.2%	-0.1%
Shoppings	13	-113,045,299	31,816,927	5,957,842	8.5%	-7,951,889	67,318,641	-5.6%	-3.9%
Residencial	7	-21,338,876	5,413,069	2,336,055	4.6%	2,066,900	15,656,652	19.9%	3.6%
Híbrido	6	-64,647,167	43,687,275	3,103,574	3.9%	3,215,490	21,071,808	10.5%	-5.9%
Renda Urbana	11	-315,844,628	266,171,287	10,816,436	7.2%	20,086,777	58,943,682	13.3%	-4.4%
Hotel	3	-7,437,746	5,381,386	310,821	2.0%	-233,726	1,511,814	-3.7%	-8.4%
Agronegócio	2	-29,065,224	20,680,622	7,273,113	1.3%	1,934,400	3,045,888	11.2%	1.8%
	<b>153</b>	<b>-1,141,482,741</b>	<b>757,844,452</b>	<b>58,797,879</b>	-	<b>32,921,548</b>	<b>357,761,958</b>	<b>4.6%</b>	<b>-3.0%</b>

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

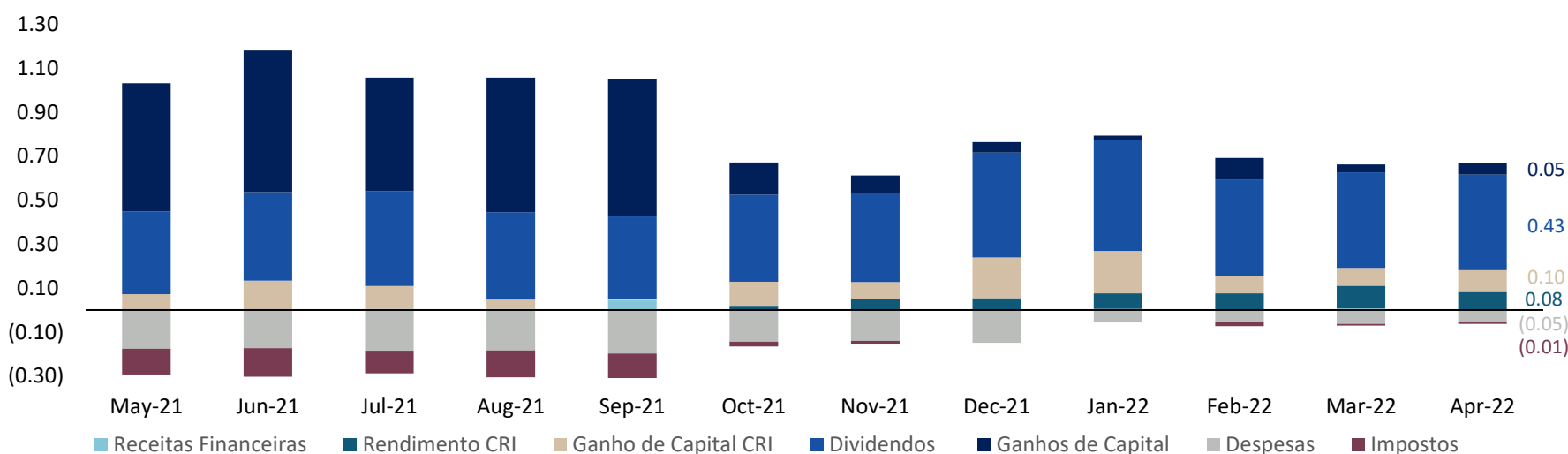


### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



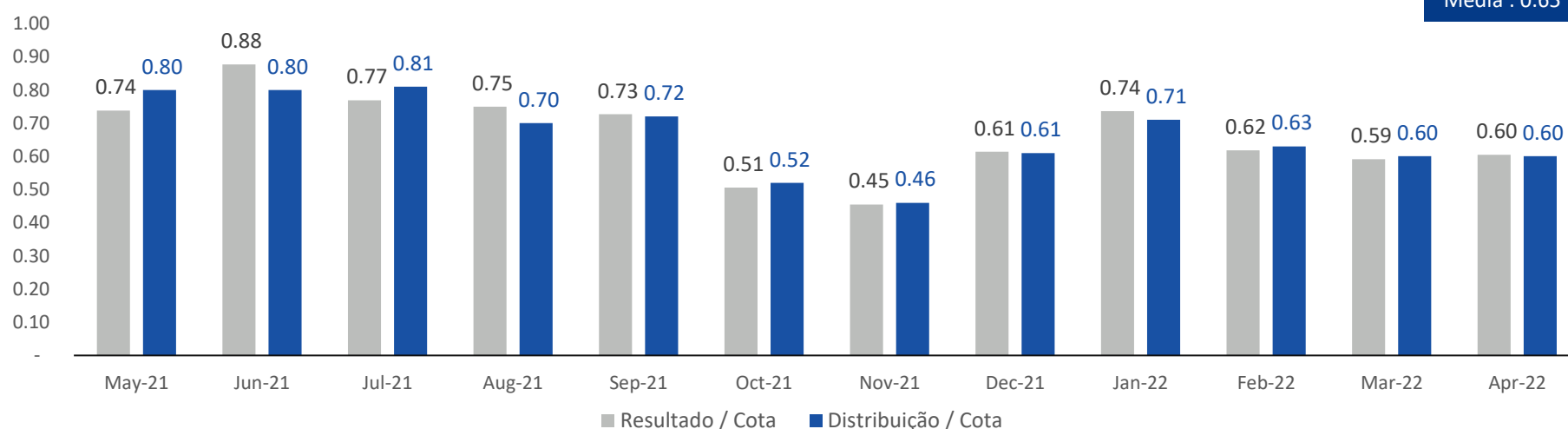
DRE - Capitânia Reit FoF	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Abr-22	Acumulado
Receitas	3,335,018	4,162,532	4,319,209	3,768,634	3,607,128	3,642,702	86,809,668
Renda fixa	14,473	22,903	23,626	17,749	39,906	12,764	895,403
Rendimento CRI	252,576	271,964	385,420	393,307	564,282	436,308	2,371,101
Ganho de Capital CRI	425,635	1,007,207	1,054,175	425,629	441,836	540,869	6,878,334
Dividendos FII	2,200,738	2,600,662	2,752,130	2,401,885	2,366,915	2,365,901	43,274,353
Ganhos de Capital FII	441,595	259,796	103,859	530,064	194,189	286,861	33,390,477
Despesas	(856,266)	(815,670)	(308,052)	(402,401)	(386,538)	(346,459)	(18,827,935)
Taxa de Administração	(61,447)	(63,388)	(59,525)	(55,362)	(61,303)	(56,000)	(1,466,743)
Taxa de Gestão	(710,434)	(720,007)	(240,484)	(218,994)	(247,990)	(218,644)	(10,164,276)
Impostos	(88,319)	-	-	(99,468)	(38,838)	(57,372)	(6,294,274)
Outras despesas	3,934	(32,275)	(8,042)	(28,577)	(38,407)	(14,444)	(902,642)
<b>Resultado</b>	<b>2,478,752</b>	<b>3,346,862</b>	<b>4,011,157</b>	<b>3,366,233</b>	<b>3,220,590</b>	<b>3,296,243</b>	<b>67,981,733</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.45</b>	<b>0.61</b>	<b>0.74</b>	<b>0.62</b>	<b>0.59</b>	<b>0.60</b>	<b>16.62</b>
Dividendo	2,506,898	3,324,365	3,869,342	3,433,360	3,269,867	3,269,867	67,882,403
Dividendo / Cota	0.46	0.61	0.71	0.63	0.60	0.60	16.47
Amortização	-	-	-	-	-	-	3,775,082
Amortização / Cota	-	-	-	-	-	-	0.95
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	8.00%	10.46%	11.84%	10.59%	10.08%	10.07%	
Dividend Yield a.a. (Últimos 12 meses)	12.96%	12.27%	11.81%	11.67%	11.45%	11.13%	
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>25,046</b>	<b>47,543</b>	<b>189,358</b>	<b>122,231</b>	<b>72,954</b>	<b>99,330</b>	<b>99,330</b>
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.00</b>	<b>0.01</b>	<b>0.03</b>	<b>0.02</b>	<b>0.01</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média<sup>1</sup>: 0.65



<sup>1</sup> Distribuição / cota dos últimos 12 meses.

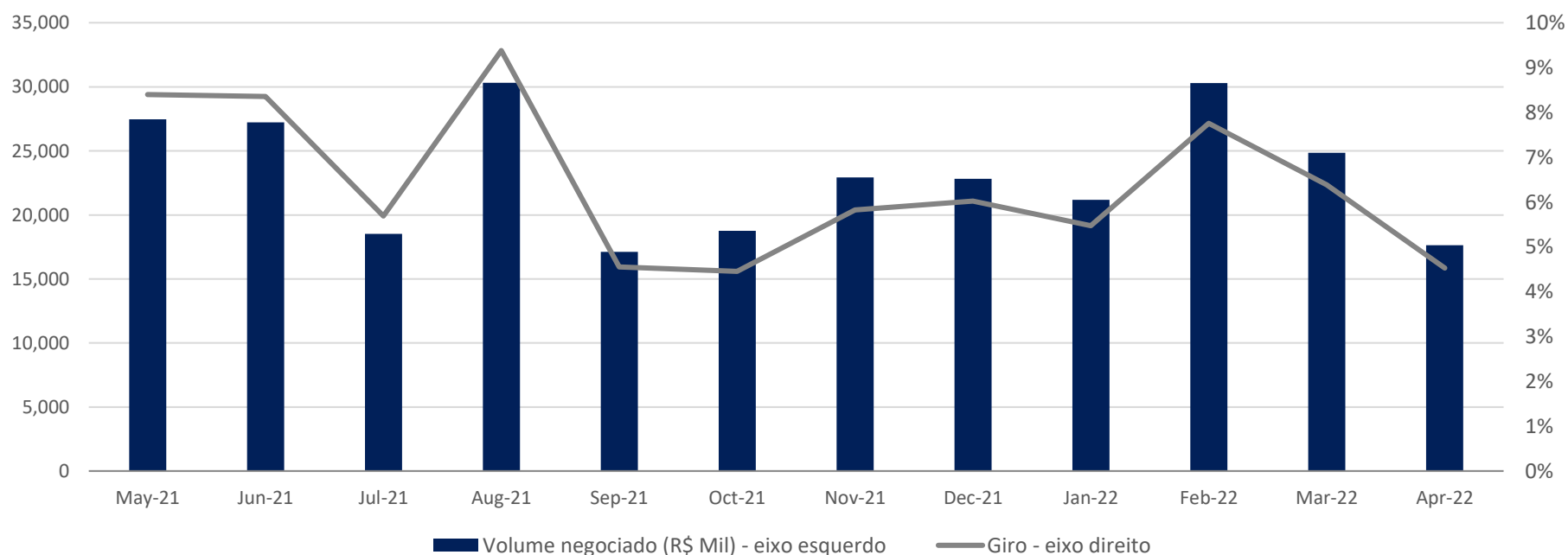
### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



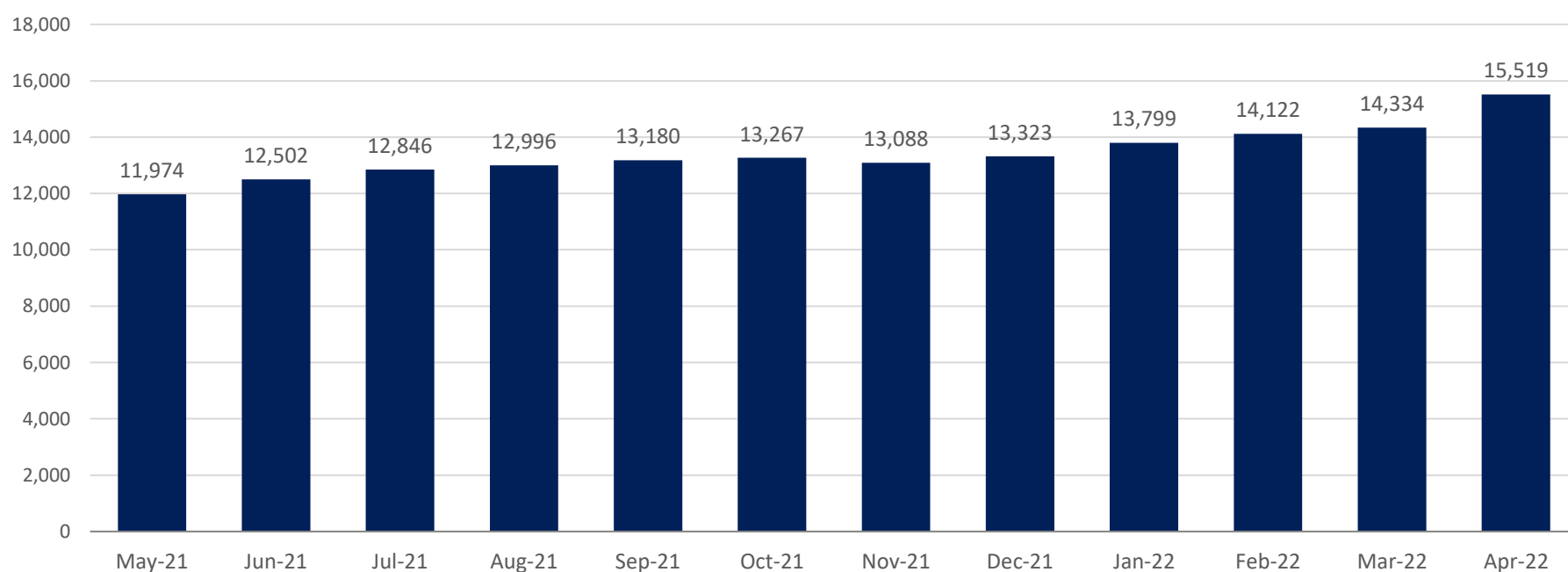
No mês de abril foram negociadas 247,838 cotas, sendo 38,062 negócios, com volume de R\$ 17,644,655, o que representa uma média diária de R\$ 928,666. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 15.519 cotistas, o que representa um acréscimo de 8.27% em relação ao mês anterior.

	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Abr-22	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 21,172	R\$ 30,294	R\$ 24,844	R\$ 17,645	R\$ 279,132
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 1,008	R\$ 1,594	R\$ 1,129	R\$ 929	R\$ 1,126
Giro (%)	5.5%	7.8%	6.4%	4.5%	6.4%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 392,221	R\$ 388,896	R\$ 389,223	R\$ 389,605	R\$ 371,482

### MERCADO SECUNDÁRIO



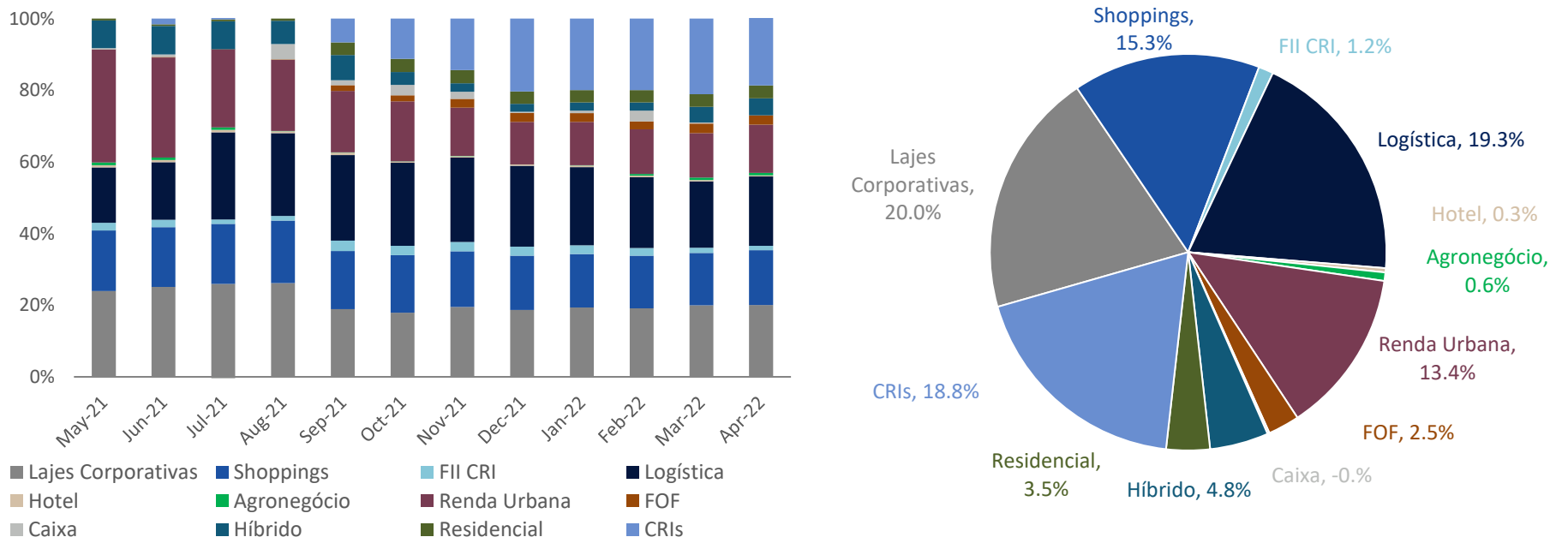
### NÚMERO DE COTISTAS



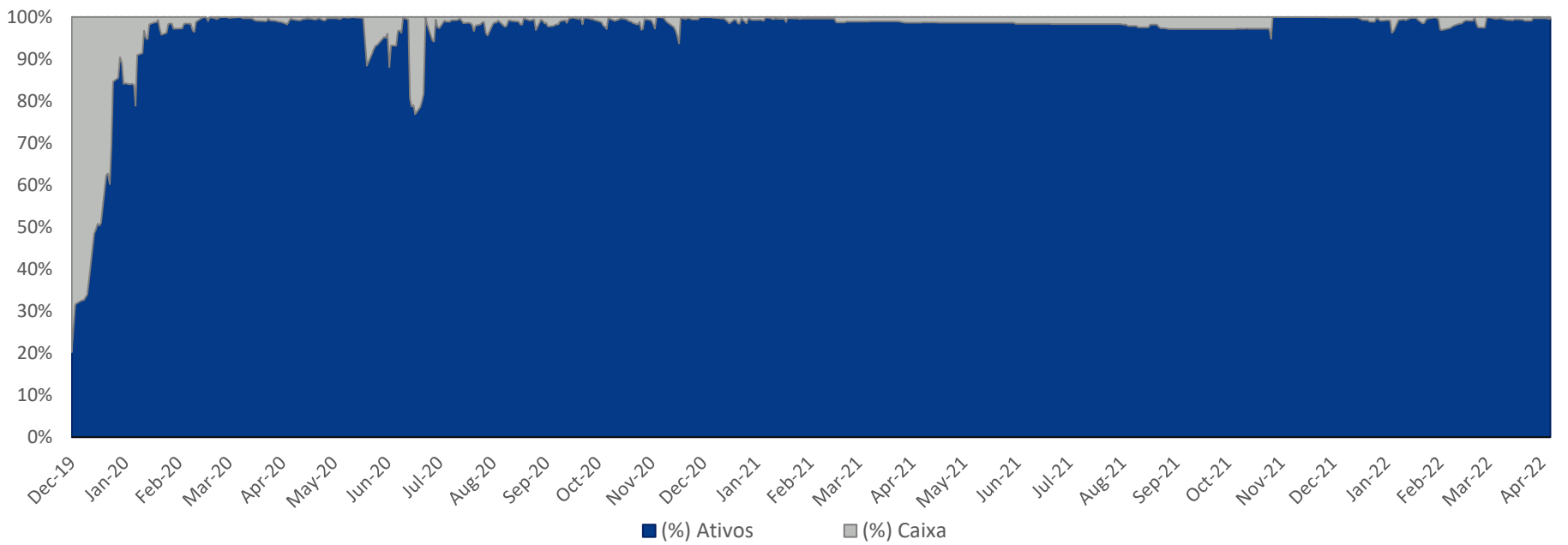
### ALOCAÇÃO



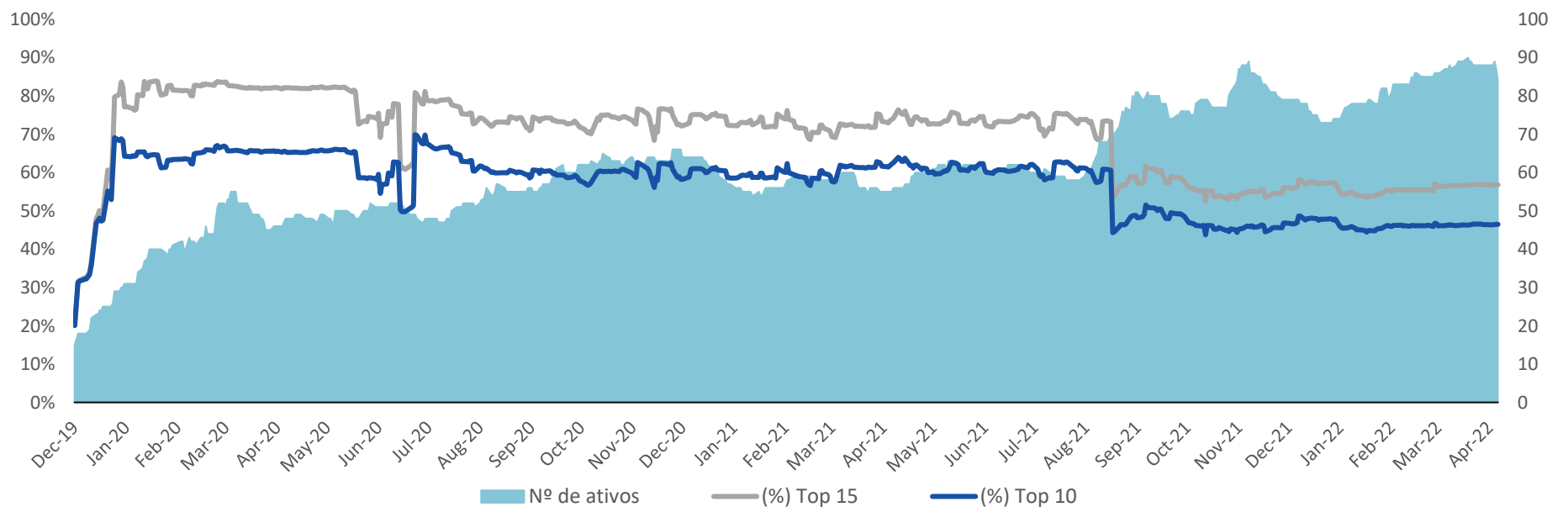
#### QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>



#### 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 - RESUMO**

O Fundo possui 21.4% dos Ativos<sup>1</sup> divididos em 11 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 40.3% da carteira de crédito (8.6% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.37%. A carteira possui duration médio de 6.1 anos; spread médio de 1.53%; taxa nominal média de 13.72% e LTV médio de 64.1% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 1.9 milhões de resultado por atualização monetária acumulada e não distribuída, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Consolidado por Segmento	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	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
Shopping	38,046,665	8.6%	6.3	6.10%	6.42%	-	-	1.61%	13.65%	60.4%
Logístico/Industrial	22,410,941	5.1%	7.0	6.50%	6.51%	-	-	1.58%	13.65%	53.9%
Varejo	18,433,501	4.2%	8.1	5.94%	6.41%	-	-	2.08%	14.20%	76.7%
Residencial	11,715,671	2.7%	1.4	6.00%	6.00%	-	-	0.36%	13.41%	74.9%
Comercial	3,728,308	0.8%	4.0	6.70%	6.05%	-	-	1.23%	13.38%	68.0%
<b>Total</b>	<b>94,335,086</b>	<b>21.4%</b>	<b>6.1</b>	<b>6.17%</b>	<b>6.37%</b>	-	-	<b>1.53%</b>	<b>13.72%</b>	<b>64.1%</b>

Ativos	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	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	Shopping	IPCA +	6.25%	14,211,458	3.2%	6.6	6.25%	6.37%	1.59%	13.62%	50.3%	577,616
CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E	21F1076965	Shopping	IPCA +	6.50%	11,770,143	2.7%	6.4	6.00%	5.97%	1.22%	13.24%	65.8%	-
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Residencial	IPCA +	6.00%	11,715,671	2.7%	1.4	6.00%	6.00%	0.36%	13.41%	74.9%	-
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	Varejo	IPCA +	5.10%	10,527,711	2.4%	8.3	5.70%	5.86%	1.55%	13.61%	79.9%	358,814
CRI Marabraz Opea Sec 1E 423S	22A0699149	Logístico/Industrial	IPCA +	7.00%	10,224,356	2.3%	6.3	7.00%	6.94%	1.99%	14.10%	65.0%	188,956
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	Logístico/Industrial	IPCA +	5.93%	10,203,864	2.3%	8.2	5.93%	5.99%	1.05%	13.05%	44.6%	178,332
CRI TRX Assai II Bari 98S 1E	21K0665223	Varejo	IPCA +	6.00%	7,905,790	1.8%	7.9	6.25%	7.14%	2.78%	14.97%	72.4%	469,172
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	Shopping	IPCA +	5.00%	7,303,934	1.7%	5.5	5.61%	7.08%	2.16%	14.27%	50.1%	3,310
CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	21L0736590	Shopping	IPCA +	6.50%	4,761,130	1.1%	6.6	6.69%	6.69%	1.78%	13.83%	92.6%	3,485
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>94,335,086</b>	<b>21.4%</b>	<b>6.1</b>	<b>6.17%</b>	<b>6.37%</b>	<b>1.53%</b>	<b>13.72%</b>	<b>64.1%</b>	<b>1,989,618</b>

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

**MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA**


## CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPFF11 – Abr/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21F1076965	IPCA +	CRI Jequitibá P. Shop. Hbt.Sec 259S 1E	11,770,143	6.00%		1.17%	48.21%
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	7,886,809	5.61%		0.76%	32.30%
21L0736590	IPCA +	CRI Madureira Shopping Opea 470S 1E	4,757,699	6.69%		1.78%	19.49%
			<b>24,414,651</b>	<b>6.01%</b>	-	<b>1.16%</b>	<b>100.00%</b>

## CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Abr/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	15,120,542	5.93%		5.94%		1.00%	59.48%	240,659
21K0728271	IPCA +	CRI JSL Habitasec 291S 1E	5,250,993	8.50%		8.50%		3.67%	20.66%	251,655
22A0377996	IPCA +	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	5,048,843	6.80%		6.82%		2.08%	19.86%	48,555
			<b>25,420,379</b>	<b>6.63%</b>	-	<b>6.64%</b>	-	<b>1.76%</b>	<b>100.00%</b>	<b>540,869</b>

Obs: Algumas das operações acima serão recompradas pelo fundo nos próximos meses.

### CARTEIRA ATUAL - FIIs

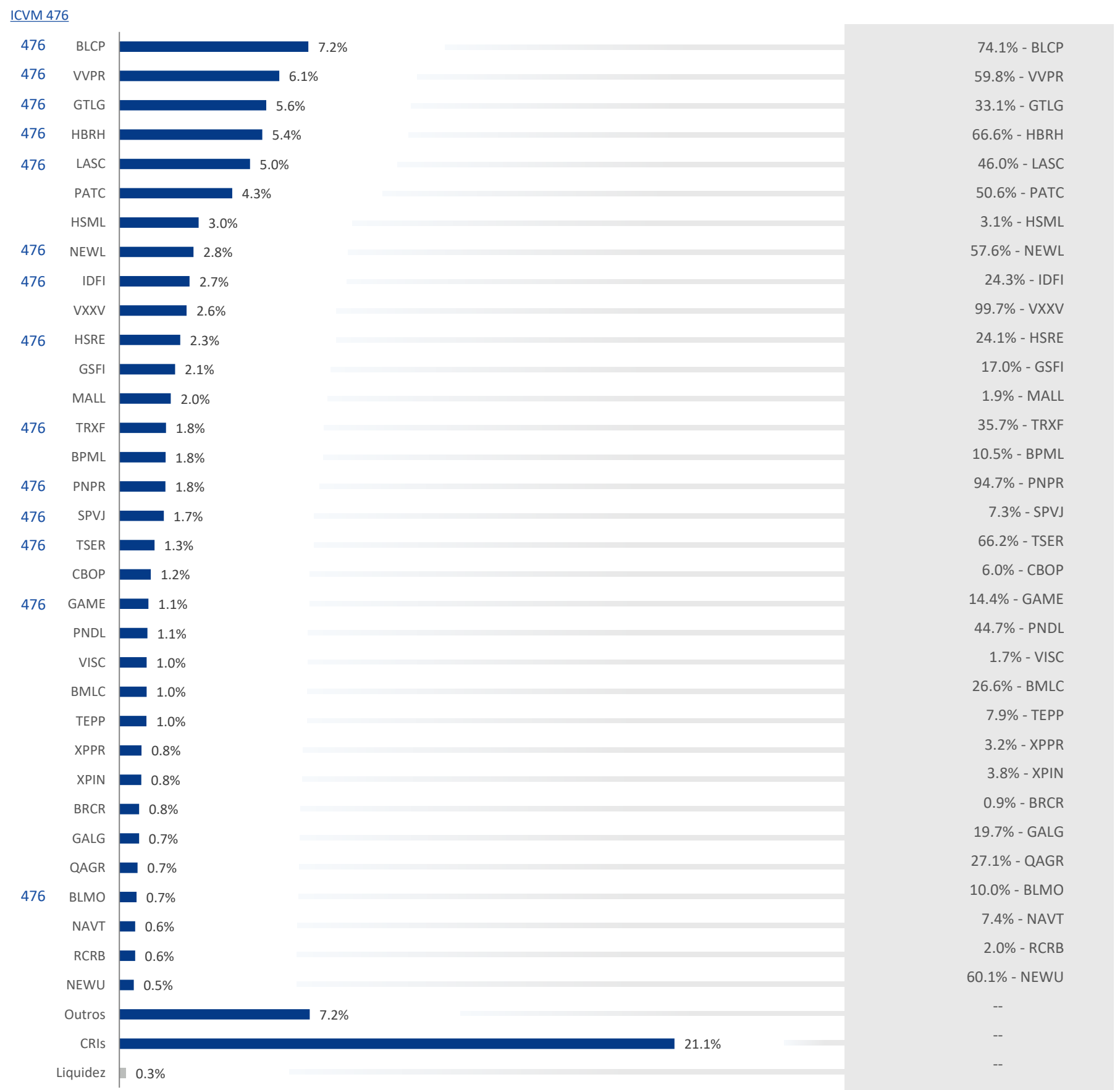


A carteira do fundo conta com 91 papéis, uma concentração de 54.6% nas quinze maiores posições, levemente superior em relação ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente por conta de aquisições via oferta 476. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

Em 29/04/2022

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia



## Operações Compromissadas com CRIs de lastro



Operações compromissadas reversas de CRI são operações nas quais o fundo realiza a venda de títulos com o compromisso de recomprá-los, acrescido de juros, após determinado período. Durante este período, a instituição financeira contraparte do fundo mantém os ativos em garantia, e permanece com estes caso o fundo não possa honrar o compromisso de recompra. Por conta disso, normalmente operações compromissadas são realizadas apenas com papéis *high grade*, de risco baixo e conhecido. Cabe ressaltar também que, apesar dos ativos estarem em garantia, o fundo continua sendo o titular do papel e faz jus aos eventos corporativos (juros e amortizações) normalmente.

Através da utilização destas operações, o fundo pôde captar recursos para dar continuidade à estratégia da gestão de recomposição do portfólio a taxas mais altas sem aumento do risco da carteira, em um momento oportuno.

Na tabela abaixo, a coluna de “Despesa Acumulada”, no caso das operações em andamento, considera qual é a despesa acumulada que o fundo possuía no fechamento do mês e o “Volume Volta”, qual o saldo da operação no final do mês. A coluna de “Haircut” representa o quanto de desconto foi concedido no valor da garantia lastro da Operação, ou seja, quanto que o valor dado em CRIs foi descontado em relação ao valor captado pela compromissada. De forma simplificada, 50% de Haircut significa que para cada 100 reais dado em Garantia, o fundo recebe 50 reais de caixa da instituição financeira contraparte da operação. Abaixo, listamos as operações compromissadas encerradas no mês, bem como as operações que o fundo possuía em andamento no fechamento do mês.

No fechamento do mês, o fundo possuía R\$ 17.8 milhões em operações compromissadas reversas e uma despesa acumulada de R\$ 658 mil, ou R\$ 0.12 / cota. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.78% a.a.

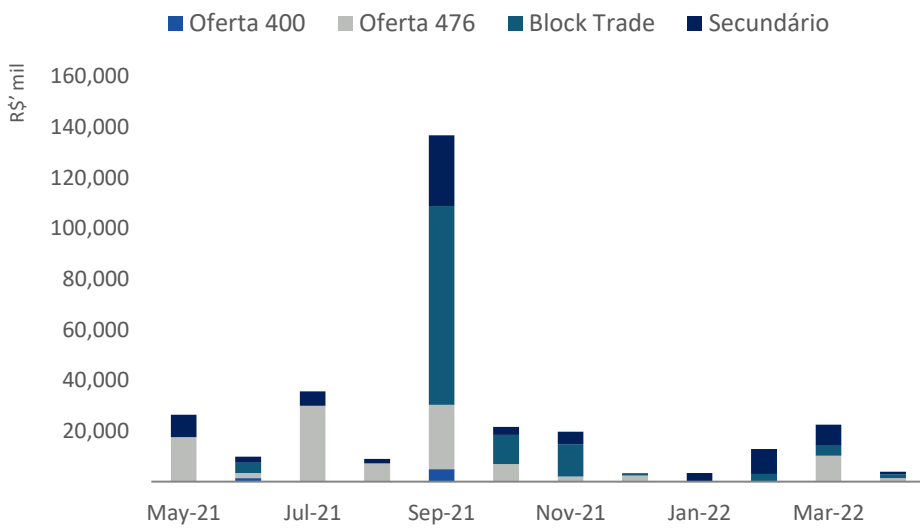
## Operações concluídas no mês

- O fundo não teve operações compromissadas concluídas no mês.

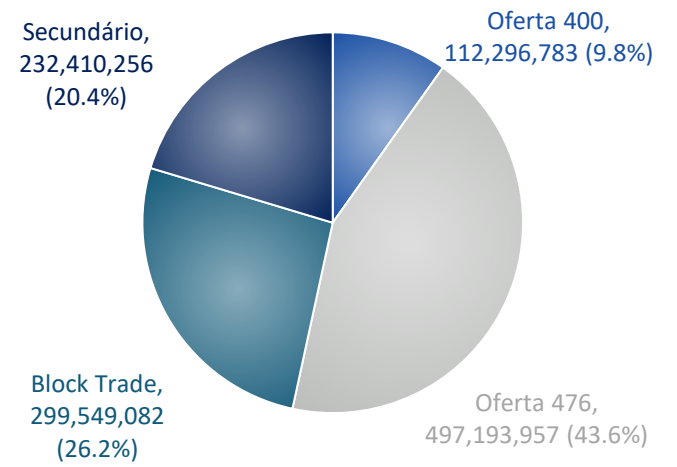
## Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa acumulada
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	CDI	0.73%	50%	2/15/2022	5/17/2022	4/29/2022	4,999,763	(5,111,777)	(112,014)
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	CDI	0.80%	50%	11/29/2021	6/29/2022	4/29/2022	6,872,790	(7,178,465)	(305,675)
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	CDI	0.80%	50%	11/29/2021	6/29/2022	4/29/2022	5,416,420	(5,657,321)	(240,901)
<b>Total</b>			<b>0.78%</b>					<b>17,288,973</b>	<b>(17,788,636)</b>	<b>(658,590)</b>

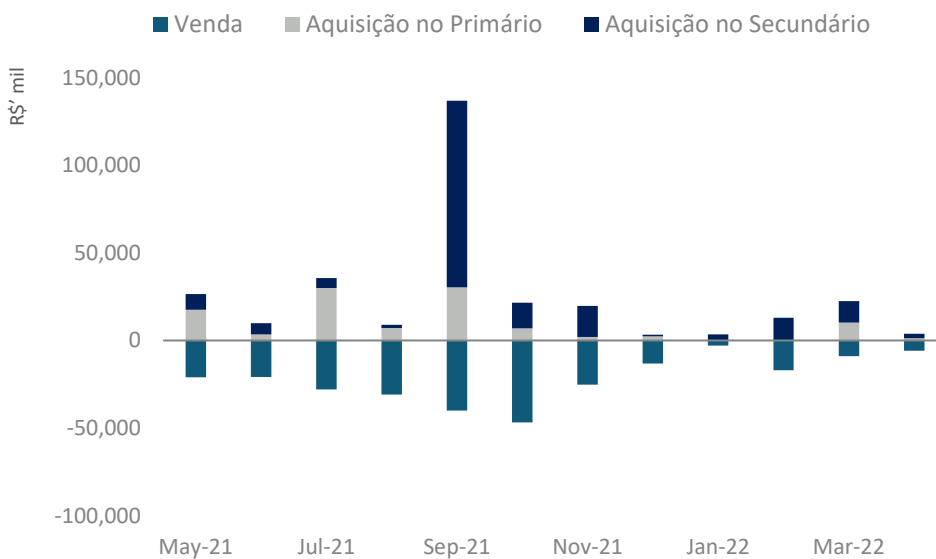
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



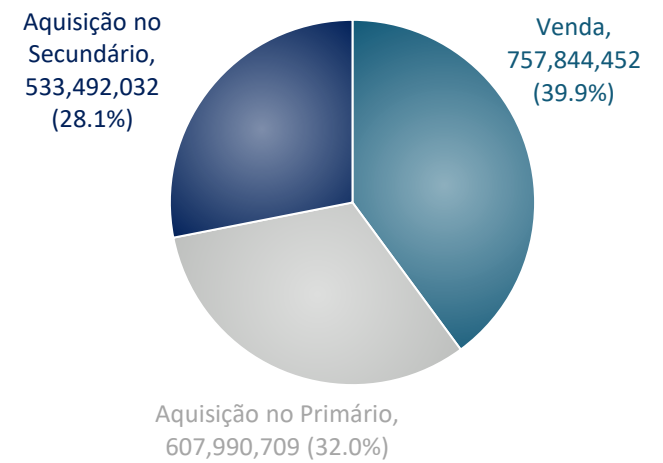
### ACUMULADO



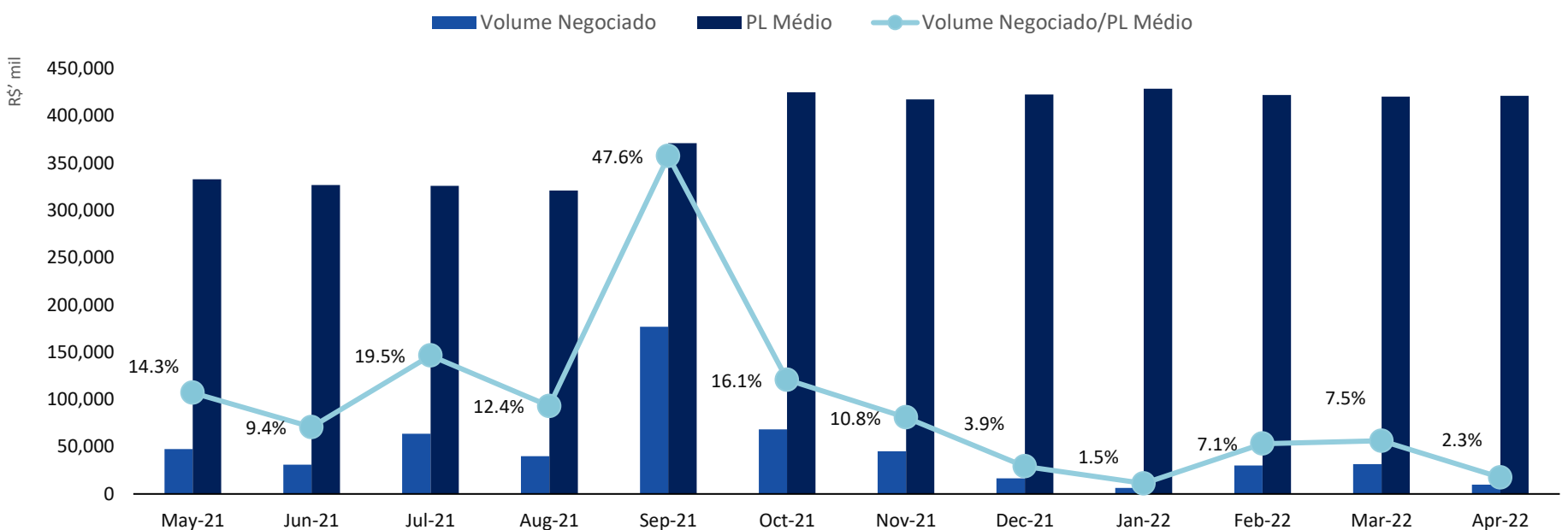
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO



### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

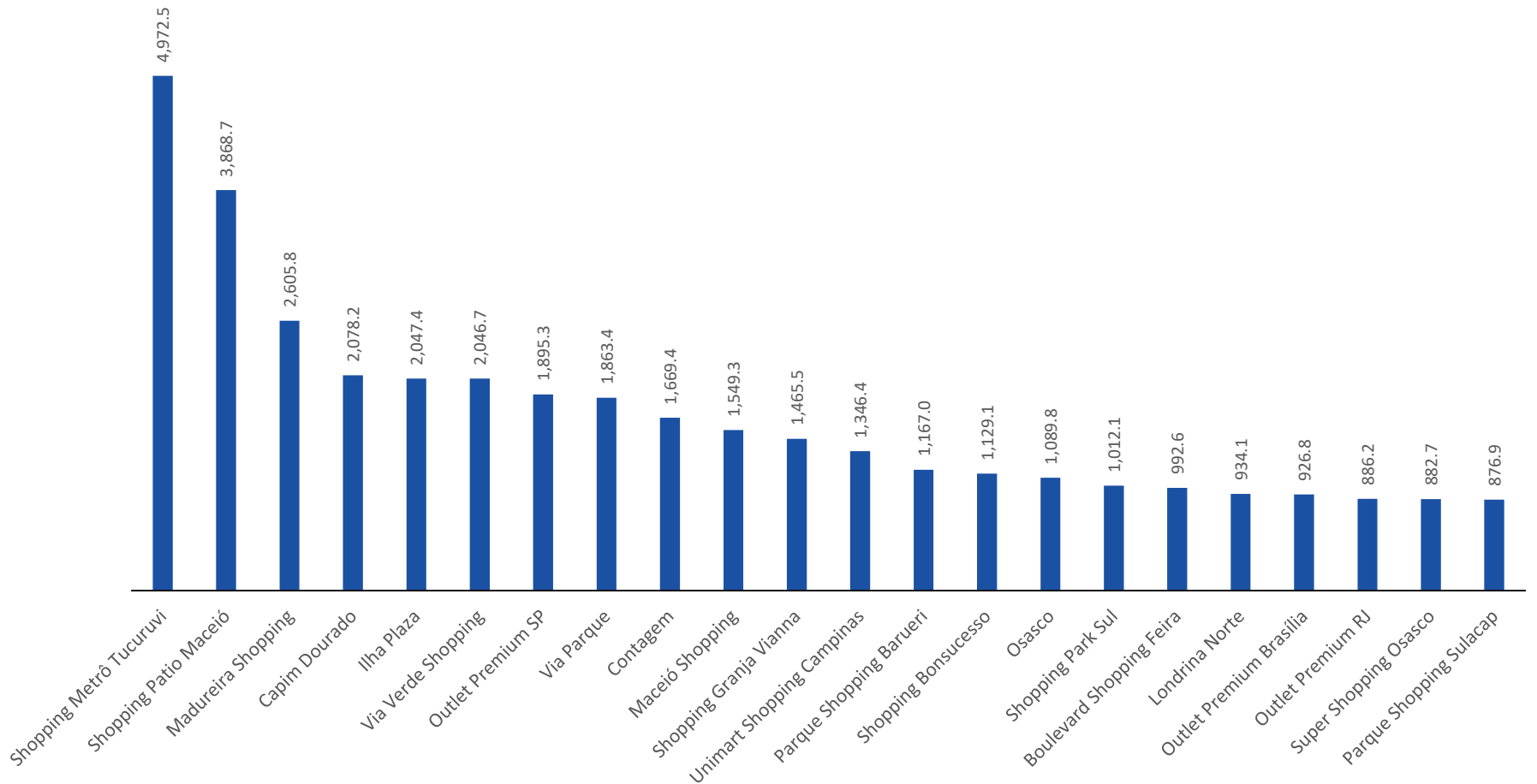




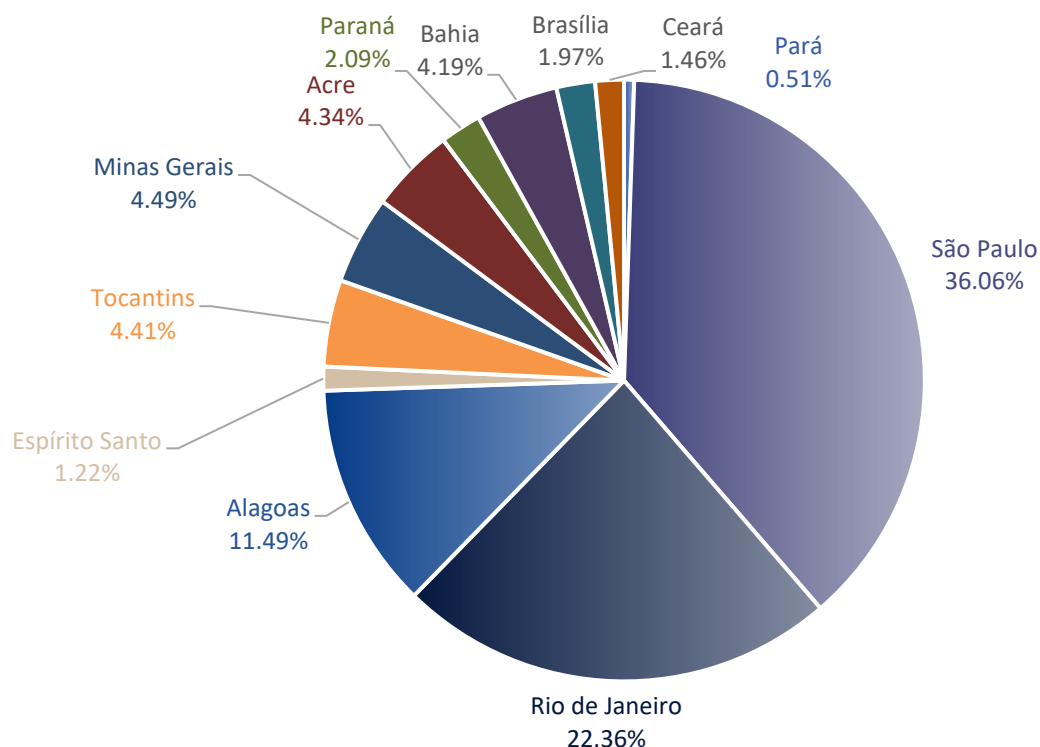
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

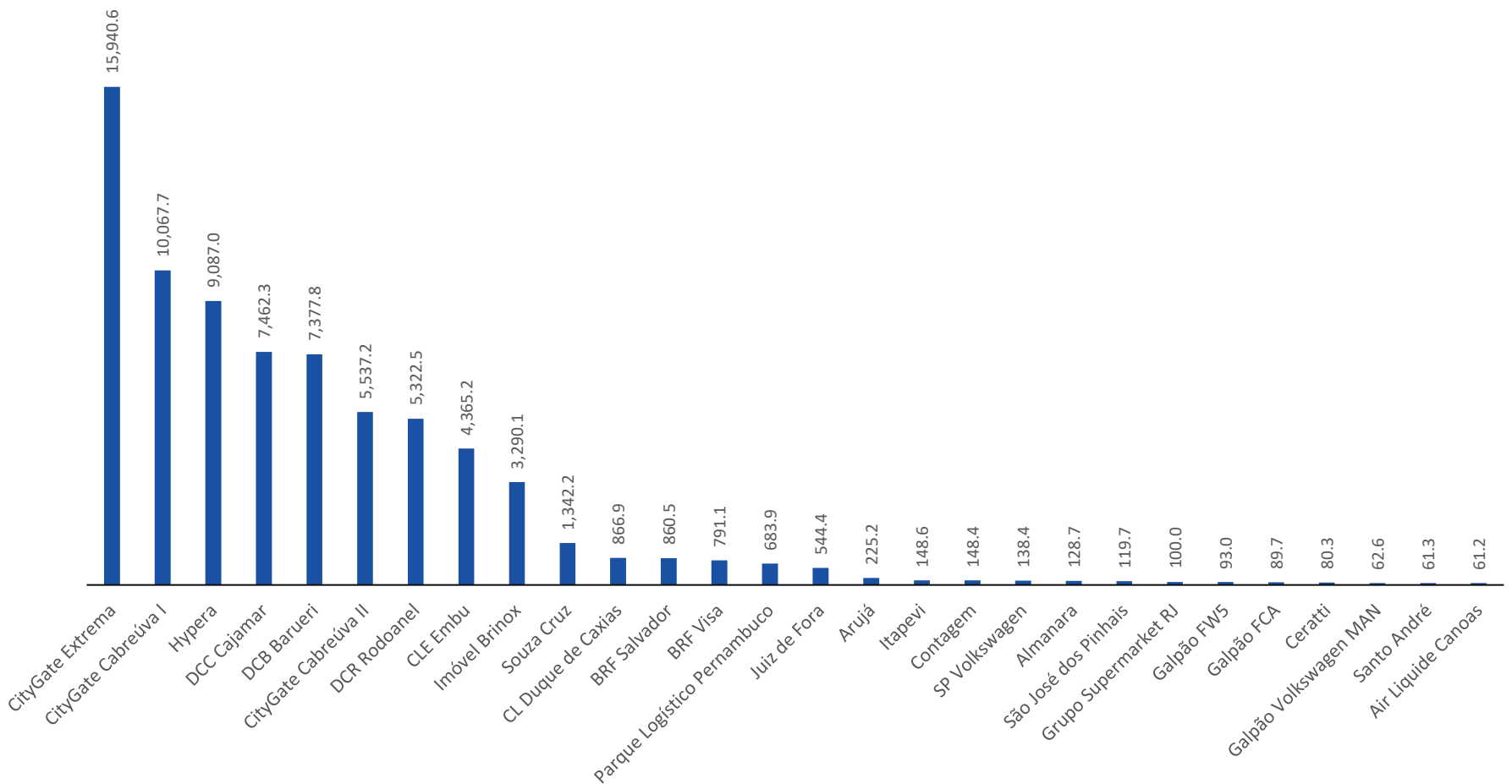


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

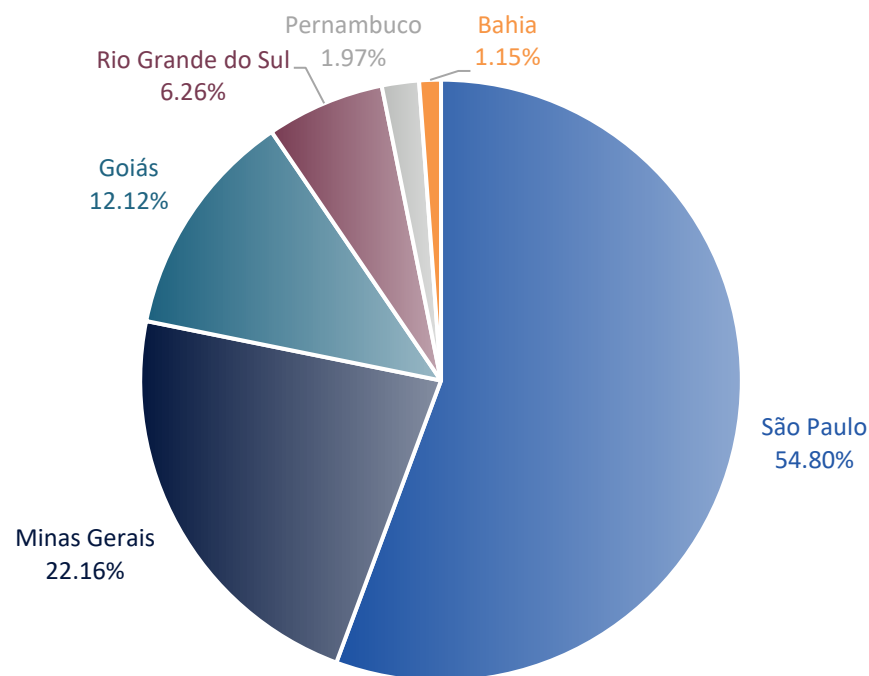
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

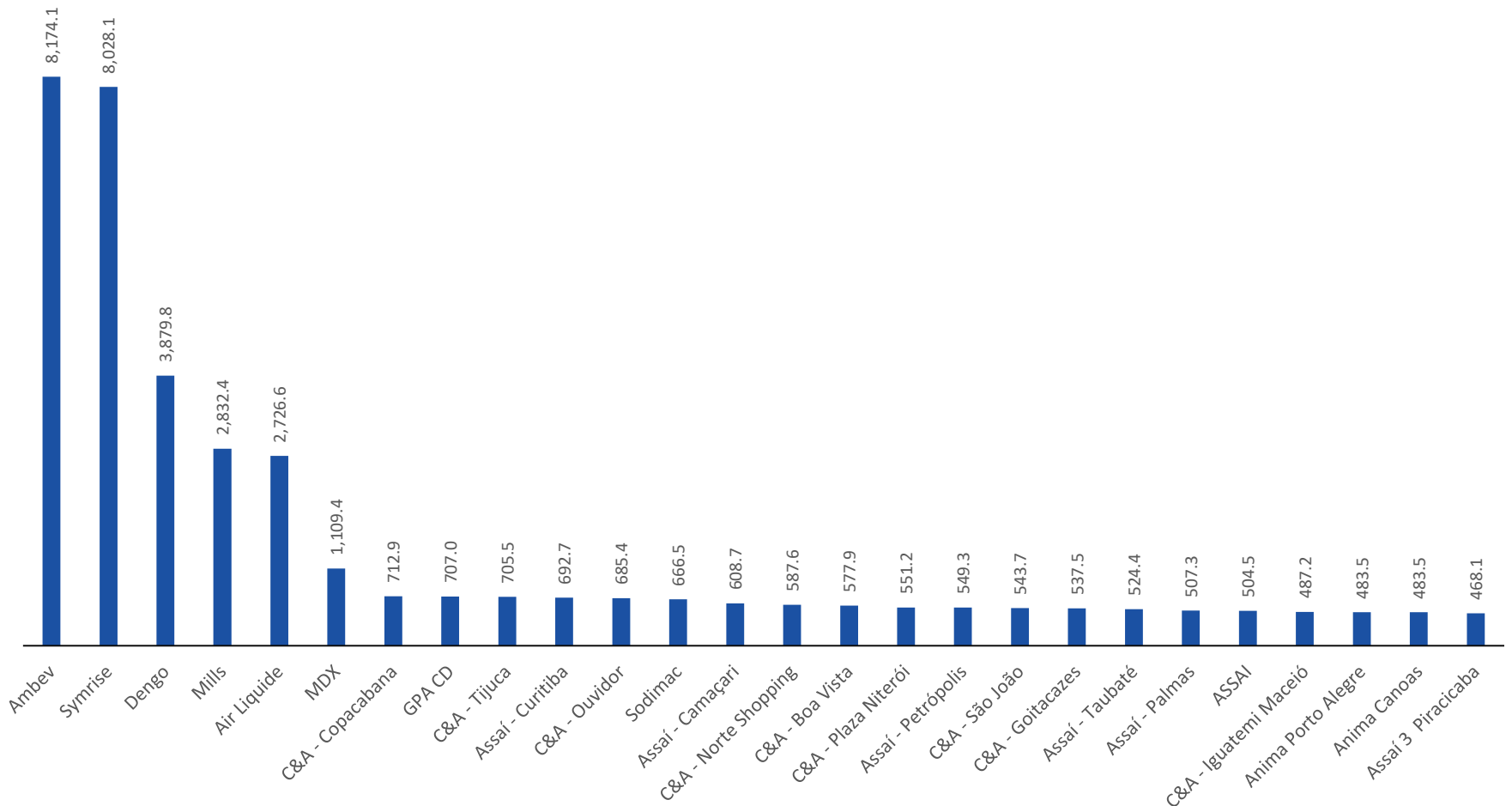


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

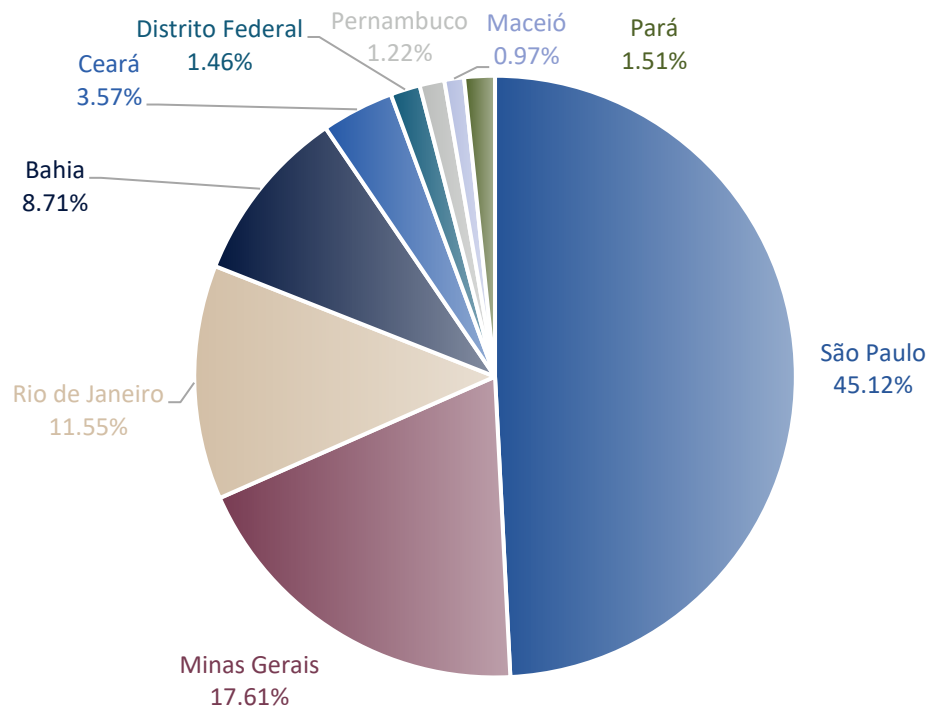
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

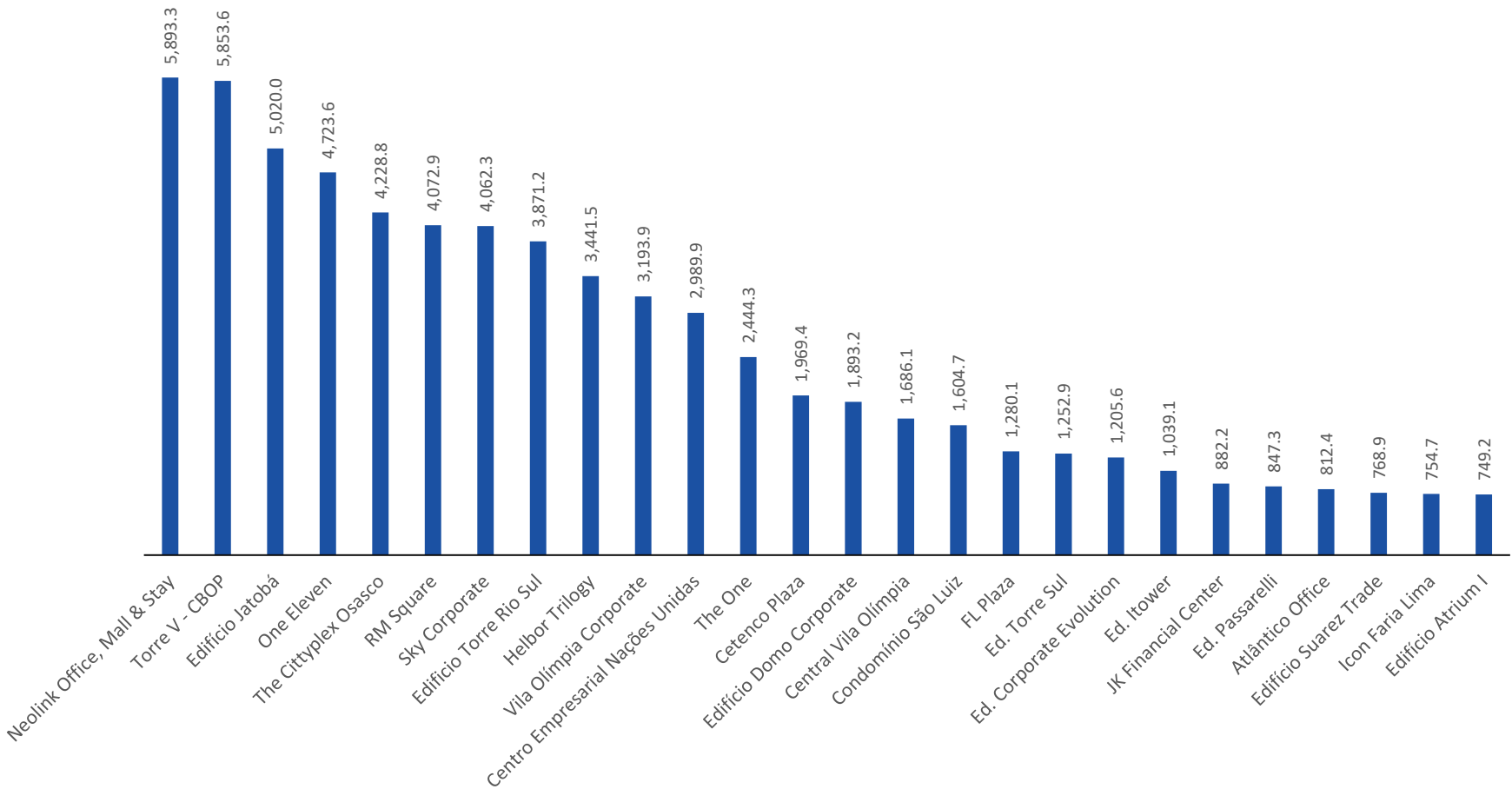


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

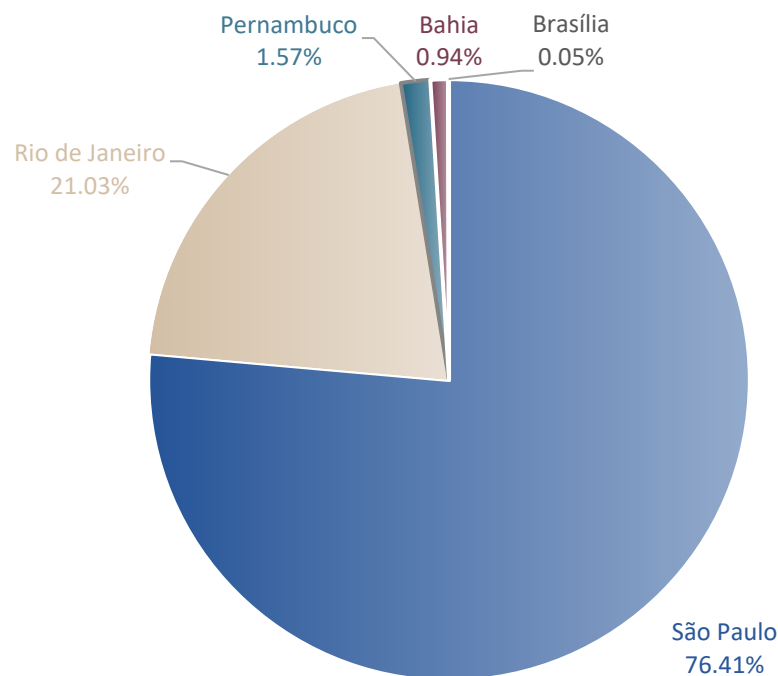
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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)**

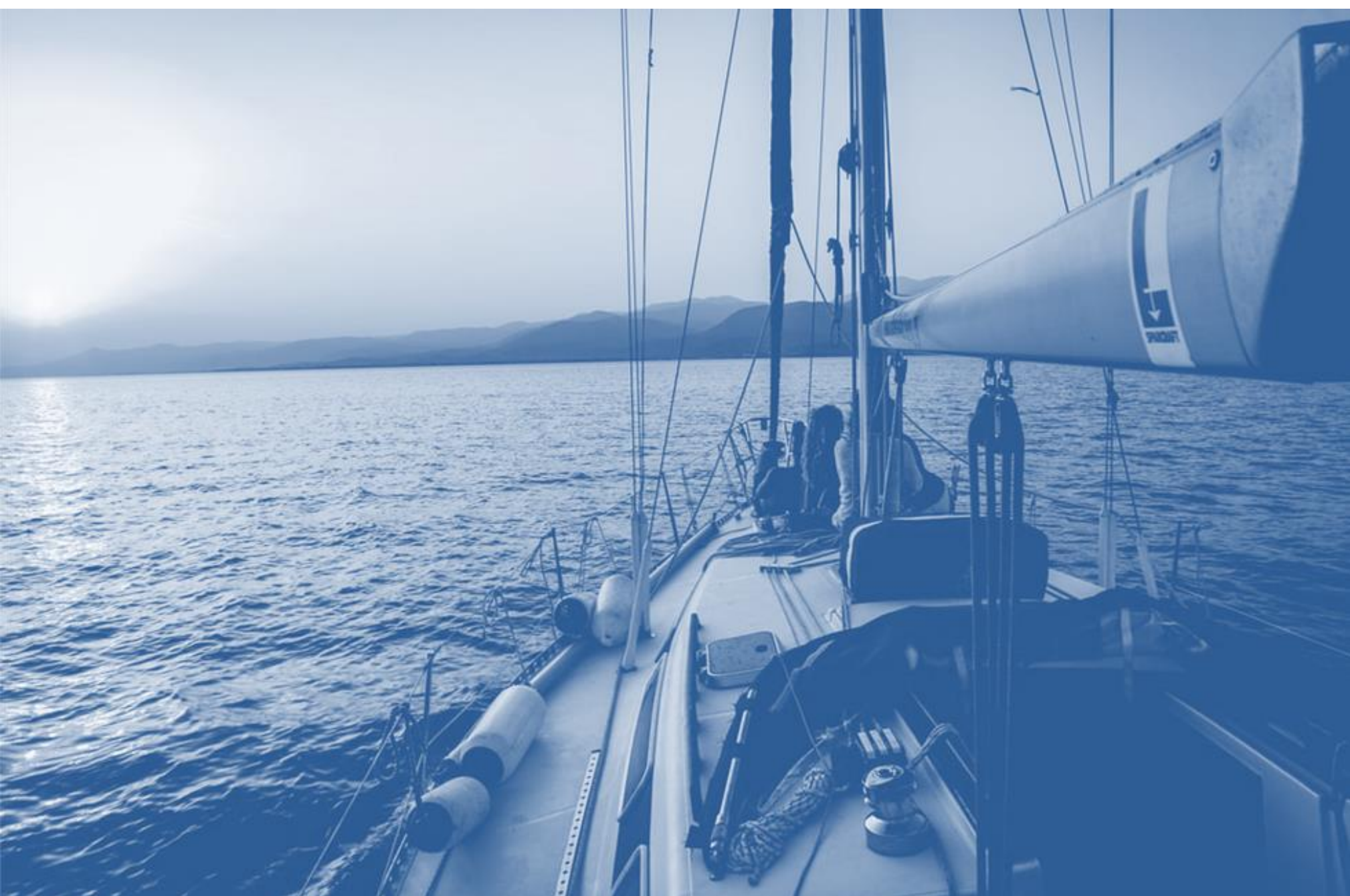

<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>
BBPO11	FII BB Progressivo II
BLCP11	FII Bluecap Renda Logística
BLMO11	FII Bluemacaw Office Fund II
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings
CBOP11	FII Castello Branco Office Park
FATN11	FII Athena I
GALG11	FII Guardian Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia
GSFI11	FII General Shopping e Outlets
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics
HBCR11	FII HBC Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana
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
<b>Valor de Mercado (R\$/Cota)</b>	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
<b>Valor Patrimonial (R\$/Cota)</b>	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
<b>Valor de Mercado do Fundo</b>	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
<b>Dividend Yield (Cota Mercado)</b>	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
<b>Dividend Yield (Cota de Emissão)</b>	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
<b>ABL</b>	Área Bruta Locável, área (m <sup>2</sup> ) total de um imóvel disponível para locação
<b>Oferta 400</b>	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
<b>Oferta 476</b>	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
<b>Block Trade</b>	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
<b>Cota Patrimonial Ajustada</b>	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
<b>Posições “quórum qualificado”</b>	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
<b>Posições “quórum relevante”</b>	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)

