



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 Outubro de 2022



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 76.50**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 80.80**

Valor de Mercado:  
**R\$ 416,908,017**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 440,345,281**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**0.62**

Dividend Yield:  
**9.72%<sup>1</sup>**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**9.50%**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 10,713,917**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 535,696**

Quantidade de cotistas:  
**14,661**

### PROVENTOS

| Data base  | Pagamento  | R\$/Cota | Mês de referência |
|------------|------------|----------|-------------------|
| 09/11/2022 | 18/11/2022 | 0.62     | Outubro/2022      |

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 31/10/2022.

## 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



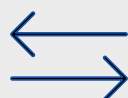
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: O fundo teve uma performance em linha com o IFIX no mês (+0.02% vs +0.02%). O foco atual da gestão está na troca de FIIs de Renda Urbana pelos setores de Lajes Corporativas e Shoppings Centers, os quais seguimos acreditando que possuem maior *upside* dado os níveis atuais de desconto.

#### RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **+0.02% vs +0.02% do IFIX**
- Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu **+16.26% vs -3.06% do IFIX**
- Nos últimos 12 meses a cota patrimonial ajustada rendeu **+16.49% vs +16.02% do IFIX**

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Não houve compra de CRIs no mês
- Não houve venda de CRIs no mês
- **Compras de FIIs**, com destaque para o segmento de **Shoppings**
- **Venda de FIIs**, com destaque para o segmento de **Lajes Corporativas** (movimento tático)

#### RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de R\$ 0.65 / cota, com distribuição de R\$ 0.62 / cota. Média de R\$ 0.61 / cota nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI em 31/10/2022 está em -R\$ 0.3 milhão (R\$ 0.06/cota)

#### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de R\$ 535 mil no mês e de R\$ 969 mil nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **14,661 cotistas**

#### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>



- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **87.1% em FIIs, 9.9% em CRIs e 4.0 % em caixa**
- Top 5 maiores posições representam 38.59% dos ativos<sup>1</sup> do fundo

#### CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **9.9% dos Ativos<sup>1</sup> divididos em 7 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de **Shoppings com 51.4% da carteira de crédito (5.1% do total de ativos)**
- Atualmente em R\$ 43,065,021, a carteira de CRIs possui **uma taxa ponderada de aquisição de IPCA + 6.15%, duration média de 5.0 anos e spread médio de 1.01% (MtM)**. A taxa nominal média é de 12.94% e o LTV médio é de 58.5%, considerando o consolidado de todos os segmentos

#### CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **27.3% em Logística, 20.4% em Lajes Corporativas, 11.9% em Renda Urbana e 14.9% em Shoppings**
- Maiores posições de FIIs: **BTLG (14.6%), TRXF (6.8%), HBRH (6.2%) e GTLG (5.6%)**, 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, atualmente inexistente.

## COMENTÁRIO DO GESTOR



### Comentário Macro

Outubro foi um mês de alívio para os preços dos ativos ao redor do mundo: ações subiram 7%, 3% nos países emergentes ex-China; commodities subiram 2%, com alta de 8% no petróleo; títulos de dívida de alto risco subiram 1,8% globalmente.

A reação vem desde 27 de setembro, quando ocorreu o significativo recuo do Banco da Inglaterra na sua agenda de enxugamento de liquidez e seu retorno provisório ao suporte aos mercados. Foi um lembrete dos limites das autoridades monetárias engajadas em combater a inflação e de que “Puts” de bancos centrais poderão voltar a qualquer momento.

Mesmo com as declarações mais austeras do FED e as expectativas de próximos aumentos de 0.75% ou mais nas taxas básicas americanas elevando o custo do dinheiro até 5% no curto prazo, os títulos de dez anos encontram resistência acima do 4% (fecharam a 4.04%).

No Brasil, o mercado do último dia do mês realizou no fato da vitória de Lula e subiu, com o dólar perdendo 2.5% contra o real no mesmo dia, para 5.18, e juros e bolsa negociando melhor que na véspera.

A queda do dólar é um indicador de que o mercado espera um setor externo mais favorável. Com certeza não faltarão notícias (sabe-se lá se confiáveis) sobre investidores estrangeiros que estariam apenas esperando a derrota de Bolsonaro para aplicar no Brasil. No mês, o real valorizou 4.3% contra o dólar e, no ano, são 7% de alta (enquanto o índice composto de euro, libra e iene caiu 17% contra a moeda americana).

O Ibovespa conseguiu ter um dia 31 positivo, subindo 1.3% apesar da queda de 8.5% da Petrobras. No mês, o índice de ações brasileiro subiu 5.5%, próximo da classe de ativos internacional e acima dos seus pares emergentes. No ano, o Ibovespa acumula alta de 20% em dólar, contra queda de 10% do Dow Jones.

Os juros permanecem impassíveis na sua determinação de não denunciar otimismo nem pessimismo: o DI para janeiro de 2025 caiu no dia 31, mas ainda fechou com 0.12 ponto percentual de alta no mês, a 11.7%. Os juros reais das NTN-Bs de dez anos não se alteraram e fecharam o mês a 5.7%. As taxas estão no patamar que teriam que estar para uma economia que retrocederia à era de fiscal frouxo e monetário apertado – e bancos públicos para contornar o desafio de financiar capital produtivo com juros reais de 6%.

Depois de três meses de deflação do IPCA, induzida pela queda dos combustíveis, e de um IPCA-15 de +0.16% para outubro, o mercado voltou a precificar inflação à frente: a prévia ANBIMA para novembro é 0.45% e a inflação implícita para 12 meses subiu para 6.4%. A deflação foi colocada também no passado das NTN-Bs curtas e seus rendimentos agora estão em linha com os das longas, ao redor de 6%.

Junto com os juros e o IMA-B, o índice IFIX de fundos imobiliários também permaneceu impassível, com uma alta de 6.7% no ano e inalterado no mês.

O dia seguinte da eleição foi de otimismo e descompressão. Não faltaram previsões de que o ministério anunciado por Lula surpreenderá para melhor, de que as reformas aprovadas não serão revertidas, de que o investidor estrangeiro voltará com uma agenda mais ESG e de que, se o novo presidente não for pragmático, o Congresso o será por ele.

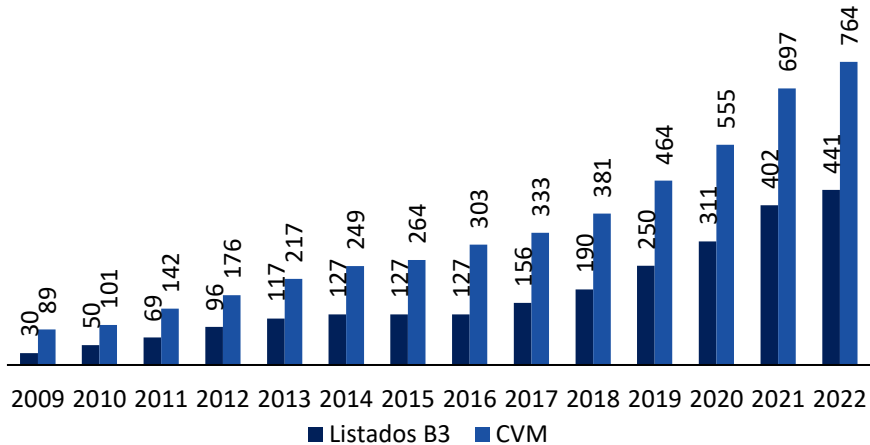
### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários praticamente não andou em outubro. Com alta de +0.02% no mês e +6.7% no ano, o índice segue abaixo do seu comparável, o IMA-B, que subiu +7.4% no ano, sendo 0.69% apenas no último dia do mês, devido ao resultado das eleições. A performance do IFIX no mês veio, principalmente, dos fundos de papel, que subiram em média +1.1% no mês, contra -0.8% dos fundos de tijolo. O segmento mais beneficiados no mês foi o de CRI e o com menor desempenho foram os FIIs de Lajes Corporativas, que apresentaram performance de -2.1% no mês. A alta dos fundos de CRI no mês de outubro reverte parte da queda que o segmento havia sofrido nos últimos meses devido ao receio dos investidores quanto à duração e efeito da deflação na distribuição de resultado desses fundos. Atualmente, a previsão do IPCA para outubro está em +0.44%, o que deve começar a refletir na distribuição destes Fundos a partir do mês de novembro, para aqueles que possuem carteira com defasagem de 1 mês e, principalmente, no mês de dezembro, para aqueles que possuem defasagem de 2 meses.

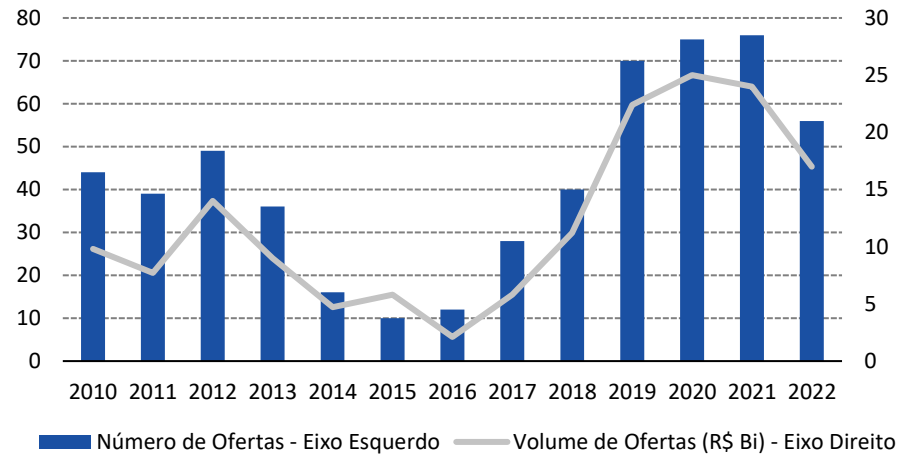
O CPFF11 teve uma rentabilidade similar ao índice (+0.02% vs +0.02%). Os destaques do mês foram os fundos de tijolo e a marcação a mercado dos CRIs em carteira. Já no fim do mês o movimento de alta iniciado em agosto teve reversão com os desdobramentos do fim das eleições presidenciais e a aversão ao risco que veio com esse desfecho. Dado esse cenário, no curto prazo a gestão tende a manter baixa a exposição a CRIs diretamente com o intuito de beneficiar o fundo com os investimentos em FIIs, que permanecem bem descontados. Tanto os FIIs de tijolo como os de papel se mostram em bons pontos de entrada, com prêmios de risco acima das médias históricas. Tivemos algumas altas pontuais em alguns fundos de tijolo o que possibilitou alguns *follow-ons* recentes, como no caso do TRXF, MALL e VISC, nos últimos dois entramos na emissão dado o deságio frente ao valor de mercado. No entanto, num geral os fundos continuam abaixo dos valores justos e continuamos confiantes na retomada dos preços dos bons imóveis – especialmente em alguns segmentos específicos como Lajes Corporativas. Desta forma, temos reduzido aos poucos a exposição aos segmentos mais defensivos, como o de Renda Urbana e Logístico, em prol dos segmentos com maior *upside*.

## Indústria de FII

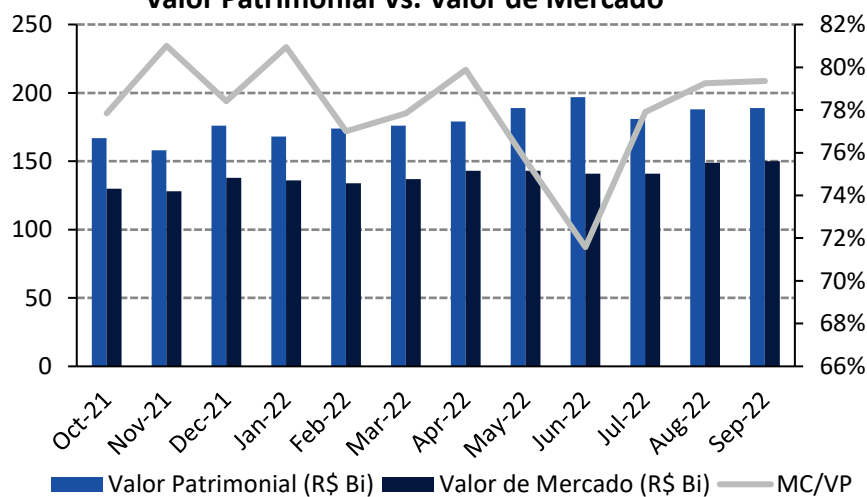
**Nº de fundos listados**



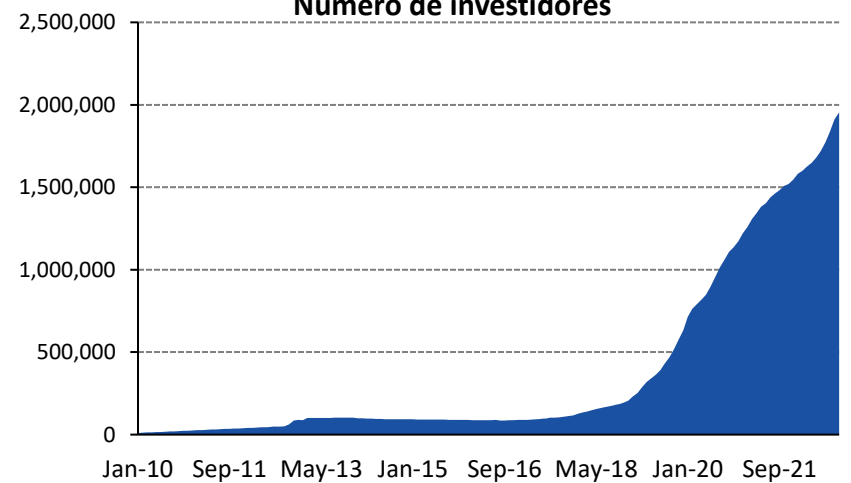
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



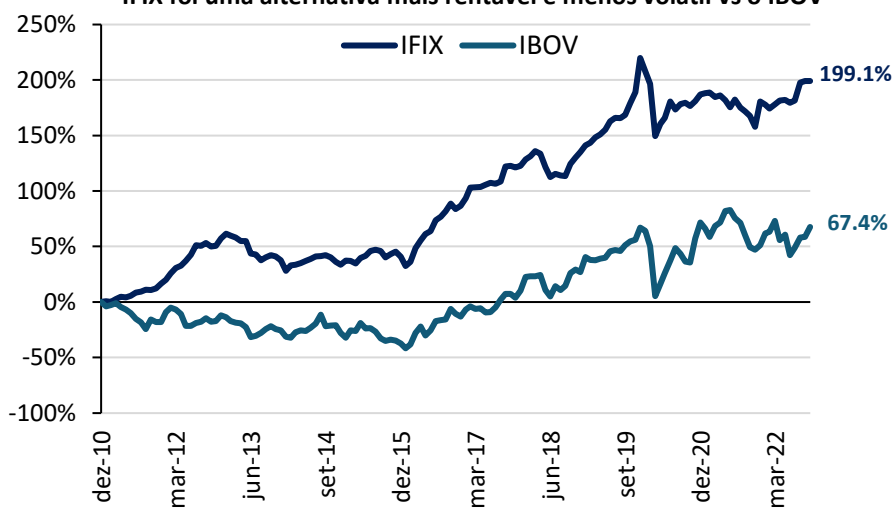
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



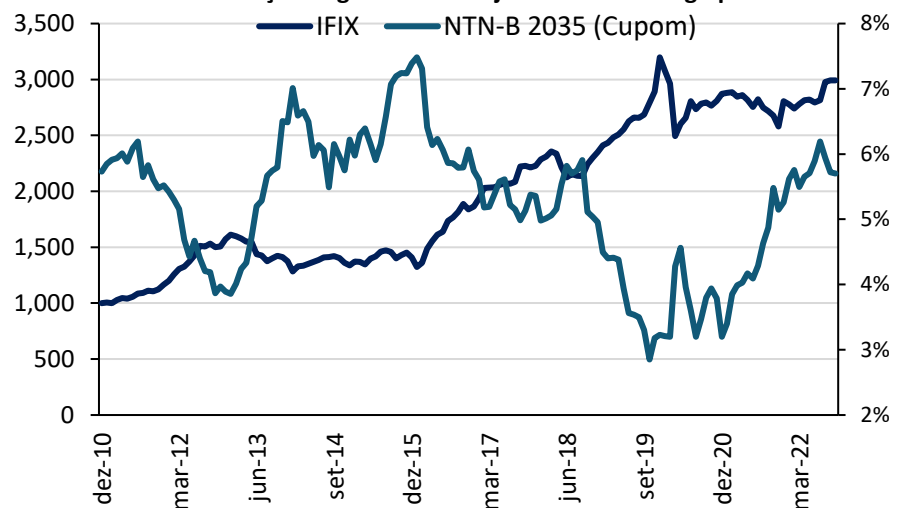
**Número de investidores**



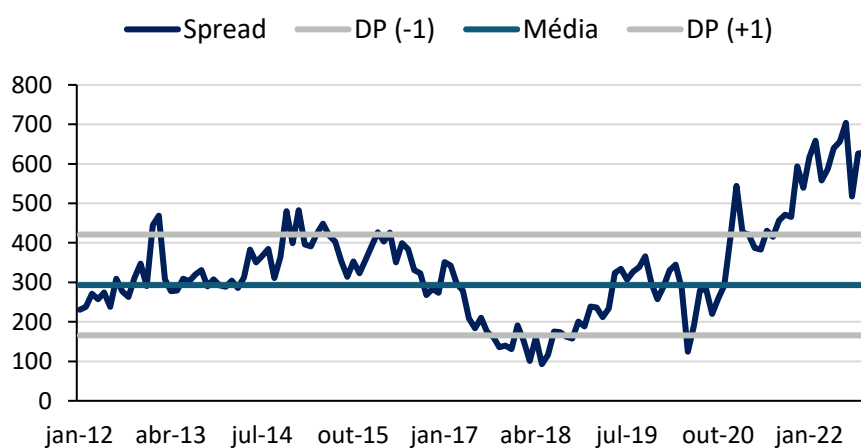
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



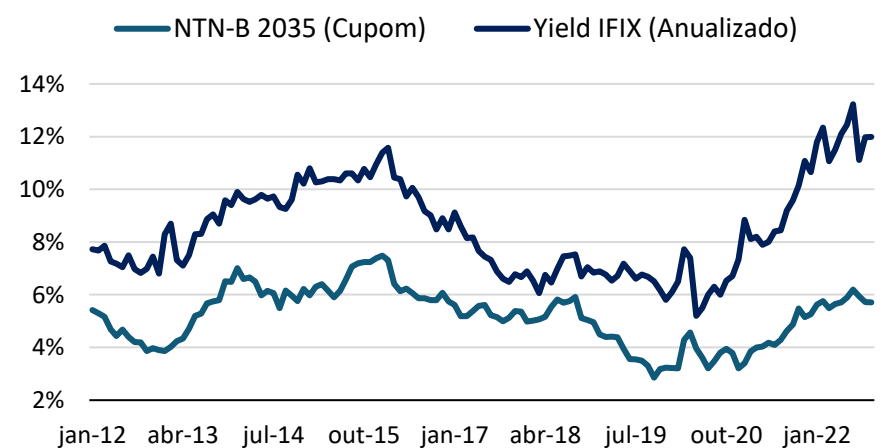
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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

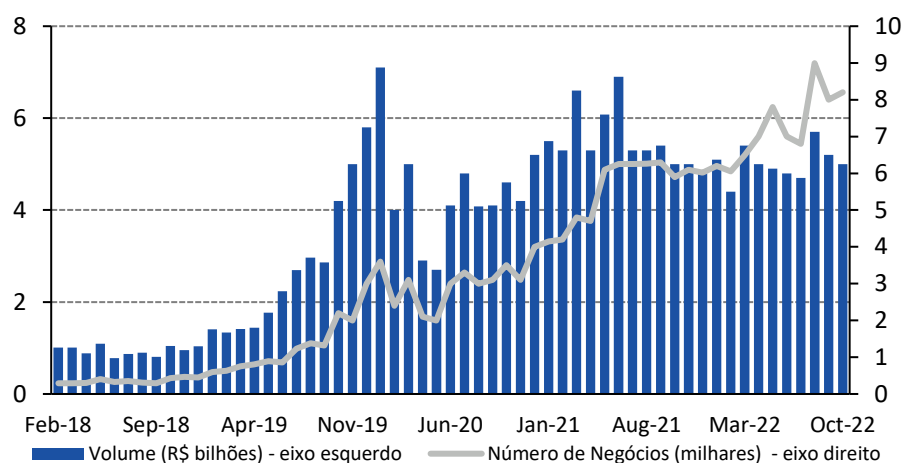


**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**

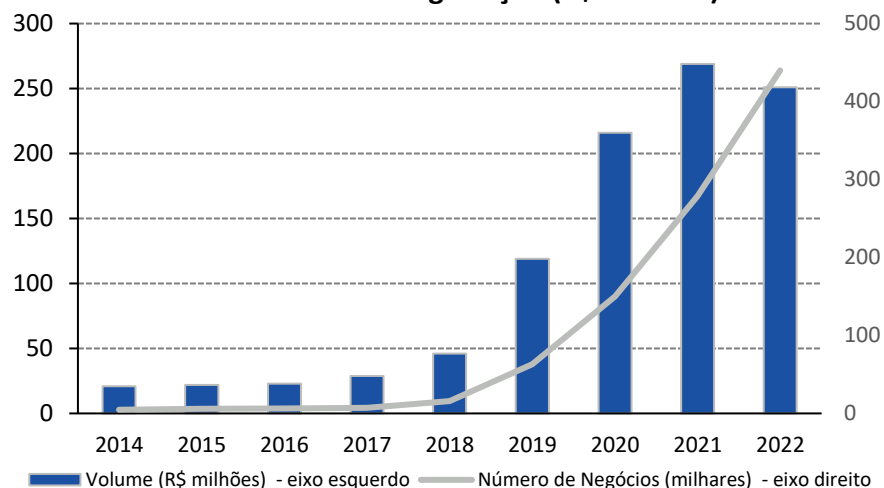


### Indústria de FII

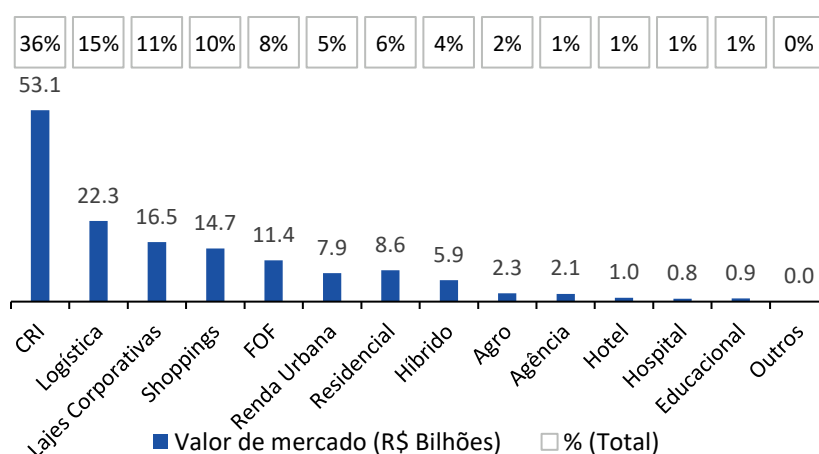
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



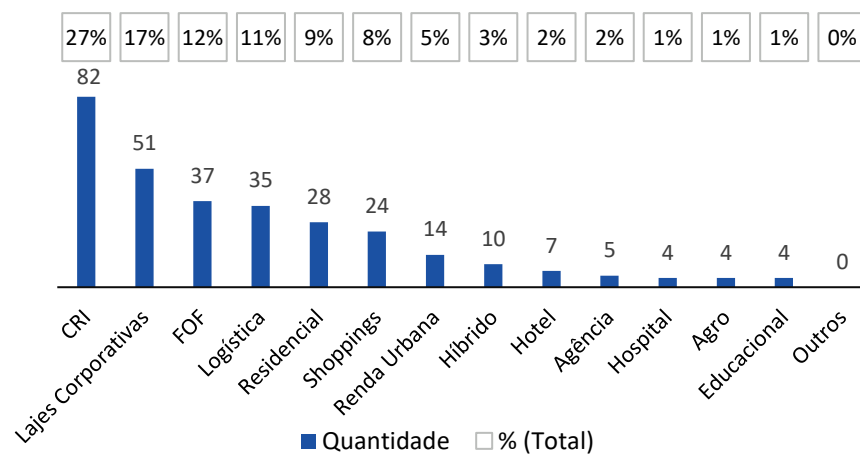
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



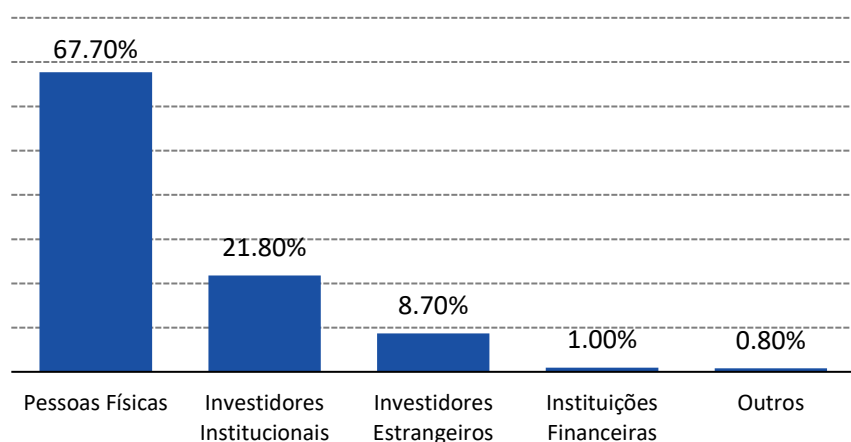
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



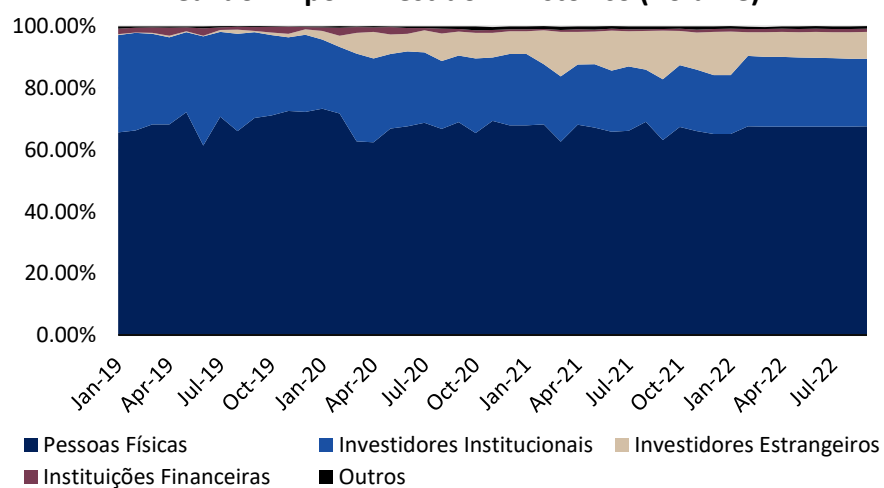
**Quantidade de FIIs listados**



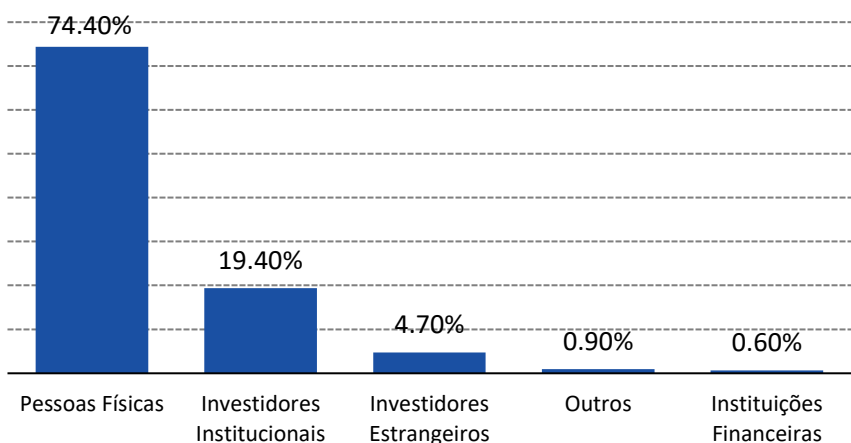
**Volume Negociado (%)**



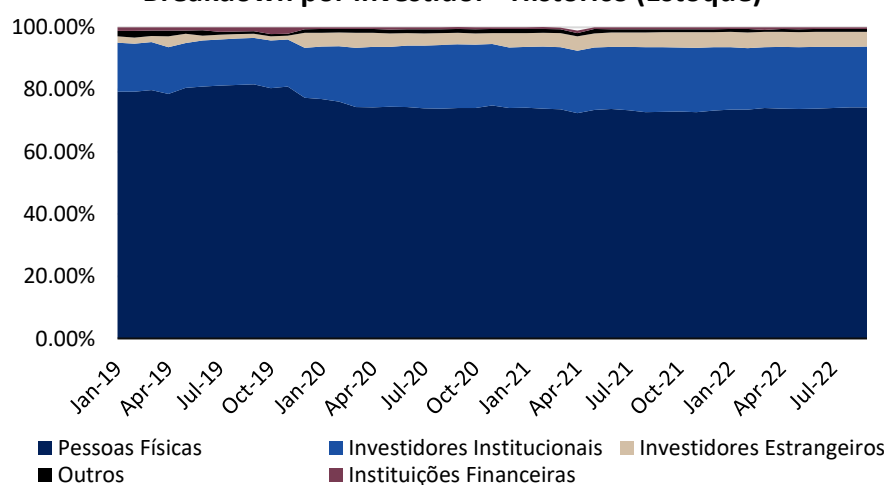
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



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





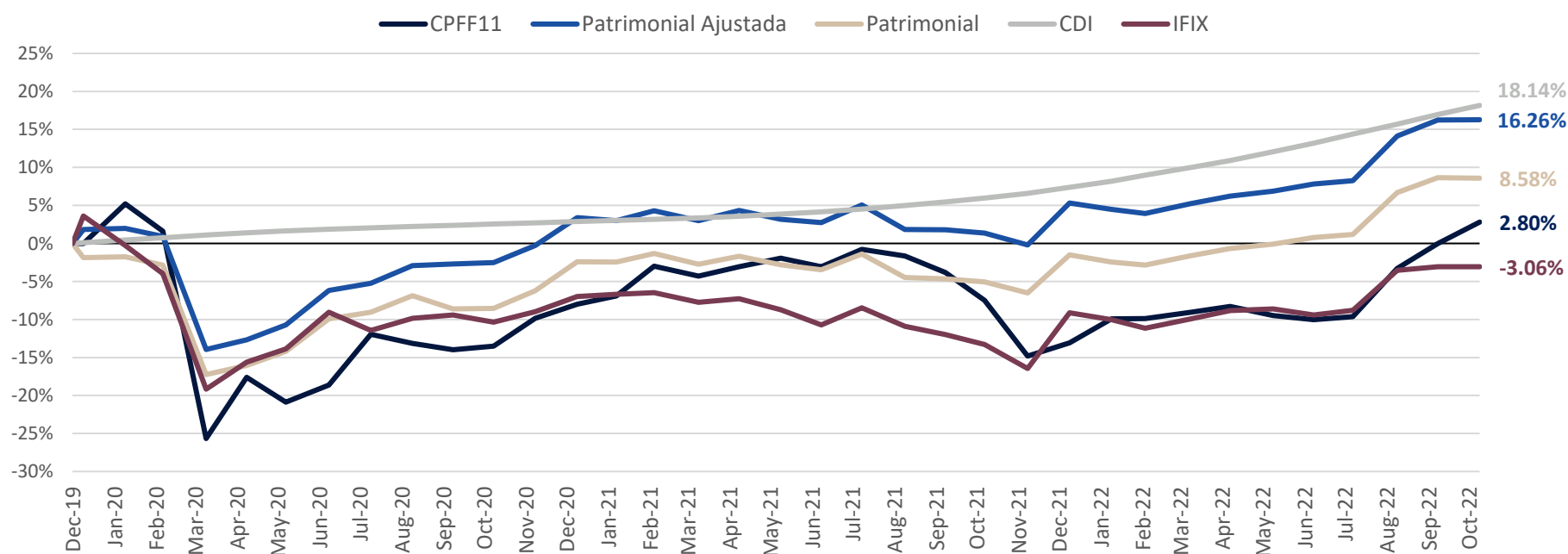
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$6.6MM de **TRXF16** via oferta 476;
- (ii) **Compra** de R\$5.0MM de **MALL14** via oferta 476;
- (iii) **Venda** de R\$9.5MM de **PATC11**, posição adquirida no secundário;
- (iv) **Venda** de R\$2.9MM de **MALL11**, posição adquirida via oferta 476 e também no mercado secundário.

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em outubro foi equivalente a +0.02% vs +0.02% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +16.26% vs -3.06% 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 +2.80% desde o início.



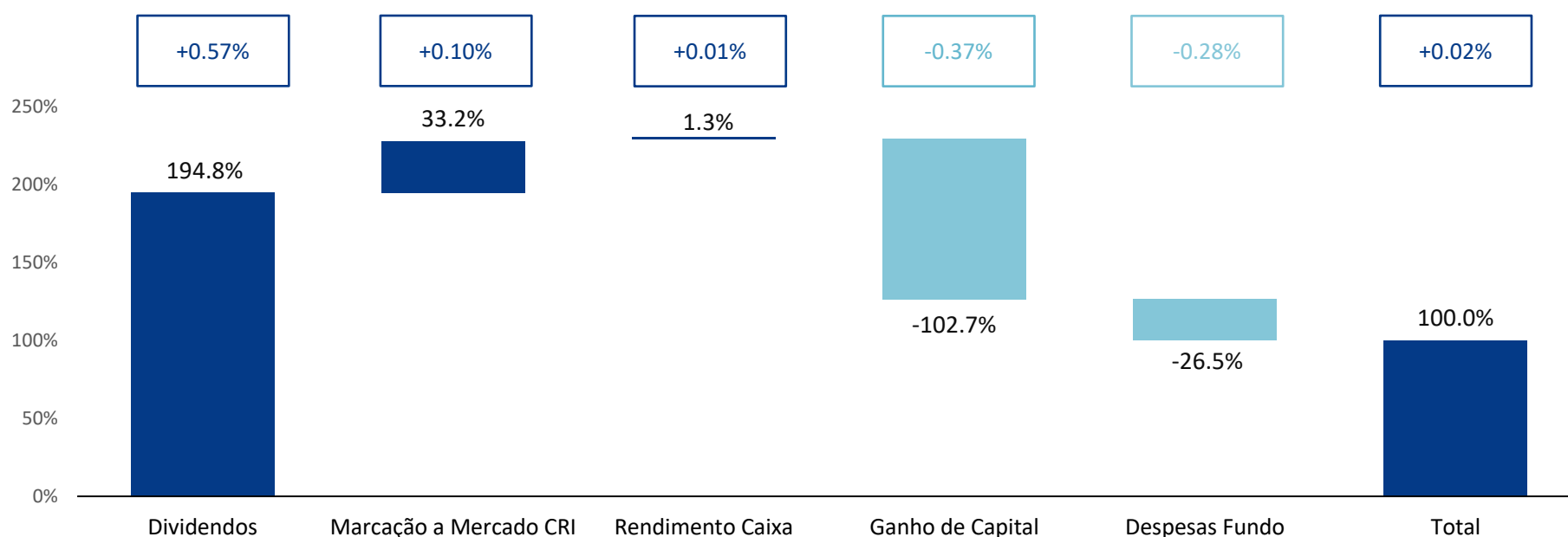
| Informações Gerais                               | May-22        | Jun-22        | Jul-22       | Aug-22       | Sep-22       | Oct-22        | LTM           | Acumulado     |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Patrimônio Líquido <sup>2</sup>                  | 424,544,342   | 421,443,354   | 419,920,828  | 439,277,545  | 444,051,612  | 440,345,281   | 428,407,881   | -             |
| Valor de Mercado                                 | 381,429,962   | 376,252,673   | 375,053,722  | 398,324,274  | 408,569,857  | 416,908,017   | 389,500,175   | -             |
| <b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>          | <b>0.58%</b>  | <b>0.88%</b>  | <b>0.41%</b> | <b>5.42%</b> | <b>1.86%</b> | <b>-0.08%</b> | <b>16.12%</b> | <b>8.58%</b>  |
| <b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b> | <b>0.63%</b>  | <b>0.88%</b>  | <b>0.39%</b> | <b>5.43%</b> | <b>1.86%</b> | <b>0.02%</b>  | <b>16.49%</b> | <b>16.26%</b> |
| <b>Fundo no Período (Mercado) %</b>              | <b>-1.34%</b> | <b>-0.59%</b> | <b>0.45%</b> | <b>7.03%</b> | <b>3.36%</b> | <b>2.82%</b>  | <b>20.69%</b> | <b>2.80%</b>  |
| IFIX no Período %                                | 0.26%         | -0.88%        | 0.66%        | 5.76%        | 0.49%        | 0.02%         | 16.02%        | -3.06%        |
| CDI no Período %                                 | 1.03%         | 1.01%         | 1.03%        | 1.17%        | 1.07%        | 1.02%         | 10.84%        | 18.14%        |

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

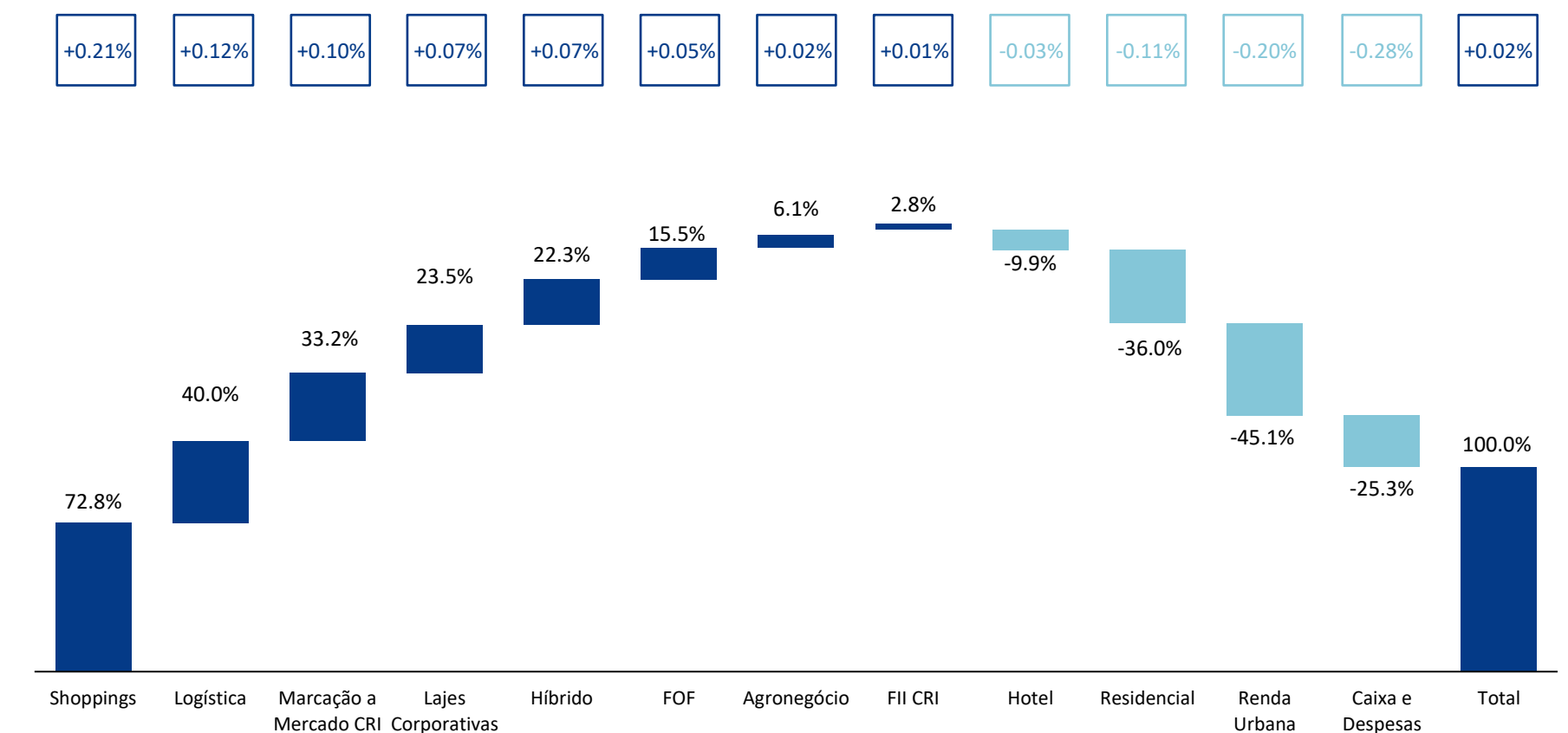
<sup>2</sup> Ajustado por Dividendos a Distribuir

### RENTABILIDADE

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



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



|                           | Shoppings | Logística | Marcação a Mercado CRI | Lajes Corporativas | Híbrido | FOF   | Agronegócio | FII CRI | Hotel  | Residencial | Renda Urbana | Caixa e Despesas | Total  |
|---------------------------|-----------|-----------|------------------------|--------------------|---------|-------|-------------|---------|--------|-------------|--------------|------------------|--------|
| % Média da Carteira       | 14.3%     | 23.8%     | 7.8%                   | 21.5%              | 6.9%    | 1.9%  | 1.1%        | 1.4%    | 0.2%   | 0.03        | 17.4%        | 0.9%             | 100.0% |
| Performance Ponderada     | 1.5%      | 0.5%      | 1.3%                   | 0.3%               | 0.9%    | 2.4%  | 1.7%        | 0.6%    | -11.7% | -0.04       | -1.2%        | -                | 0.0%   |
| Atribuição da Performance | 0.21%     | 0.12%     | 0.10%                  | 0.07%              | 0.07%   | 0.05% | 0.02%       | 0.01%   | -0.03% | -0.11%      | -0.20%       | -0.28%           | 0.02%  |

## 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 em FIIs pelo fundo gerou +R\$ 73.9 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada ponderada de todas as compras e vendas consolidadas de +7.9%, enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam num ganho de R\$ 132 mil, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de +0.0% 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           | -315,818,718          | 189,763,148        | 17,152,147        | 27.8%                                  | 58,102                | 108,961,524        | 0.0%                            | -3.7%                      |
| 2020          | 81           | -848,388,843          | 663,994,970        | 46,903,754        | 63.0%                                  | 63,029,277            | 200,519,396        | 10.1%                           | 0.1%                       |
| 2021          | 43           | -127,495,851          | 41,960,651         | 15,612,885        | 51.2%                                  | 9,781,298             | 79,703,614         | 8.8%                            | 5.7%                       |
| 2022          | 19           | -12,210,120           | 6,273,064          | 675,689           | 31.6%                                  | 1,065,304             | 6,326,671          | 48.1%                           | 15.2%                      |
| <b>4 anos</b> | <b>161</b>   | <b>-1,254,393,207</b> | <b>839,545,665</b> | <b>77,549,824</b> | <b>-</b>                               | <b>72,734,903</b>     | <b>410,032,621</b> | <b>7.9%</b>                     | <b>0.0%</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 |
|----------------------|--------------|-----------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Aberta <sup>1</sup>  | 77           | -924,684,736          | 514,930,051        | 63,540,536        | 47.8%                                  | 49,297,057            | 395,511,206        | 6.8%                            | 0.5%                       |
| Encerrada            | 84           | -379,228,796          | 387,061,782        | 16,803,938        | 52.2%                                  | 24,636,924            | 0                  | 11.4%                           | -4.8%                      |
|                      | <b>161</b>   | <b>-1,254,393,207</b> | <b>839,545,665</b> | <b>77,549,824</b> | <b>100.0%</b>                          | <b>72,734,903</b>     | <b>410,032,621</b> | <b>7.9%</b>                     | <b>0.0%</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     | 37           | -237,019,207          | 134,794,377        | 18,927,191        | 23.0%                                  | 6,401,967             | 89,699,606         | 2.5%                            | 0.2%                       |
| FII CRI                | 29           | -82,369,627           | 74,561,196         | 4,694,584         | 18.0%                                  | 3,932,792             | 7,046,639          | 9.8%                            | -9.0%                      |
| FOF                    | 25           | -27,494,855           | 22,414,666         | 3,545,240         | 15.5%                                  | 3,659,413             | 5,194,362          | 33.2%                           | 11.0%                      |
| Logística              | 26           | -336,865,804          | 221,175,097        | 13,259,563        | 16.1%                                  | 20,314,218            | 122,745,361        | 12.1%                           | 2.9%                       |
| Shoppings              | 14           | -124,318,258          | 48,197,596         | 8,320,964         | 8.7%                                   | -529,688              | 67,270,010         | -0.3%                           | -0.7%                      |
| Residencial            | 7            | -21,471,160           | 6,132,831          | 6,502,703         | 4.3%                                   | 2,109,359             | 10,944,985         | 12.9%                           | 6.3%                       |
| Híbrido                | 7            | -83,864,953           | 54,074,275         | 3,249,183         | 4.3%                                   | 6,318,147             | 32,859,642         | 13.6%                           | -0.1%                      |
| Renda Urbana           | 11           | -350,789,121          | 313,058,152        | 13,959,220        | 6.8%                                   | 29,878,491            | 53,650,241         | 15.9%                           | -1.8%                      |
| Hotel                  | 3            | -8,542,794            | 6,902,831          | 390,962           | 1.9%                                   | -309,943              | 939,058            | -4.4%                           | -6.9%                      |
| Agronegócio            | 2            | -31,177,752           | 20,680,810         | 7,494,864         | 1.2%                                   | 2,159,225             | 5,161,302          | 11.2%                           | 2.8%                       |
|                        | <b>161</b>   | <b>-1,254,393,207</b> | <b>839,545,665</b> | <b>77,549,824</b> | <b>100.0%</b>                          | <b>72,734,903</b>     | <b>410,032,621</b> | <b>7.9%</b>                     | <b>0.0%</b>                |

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

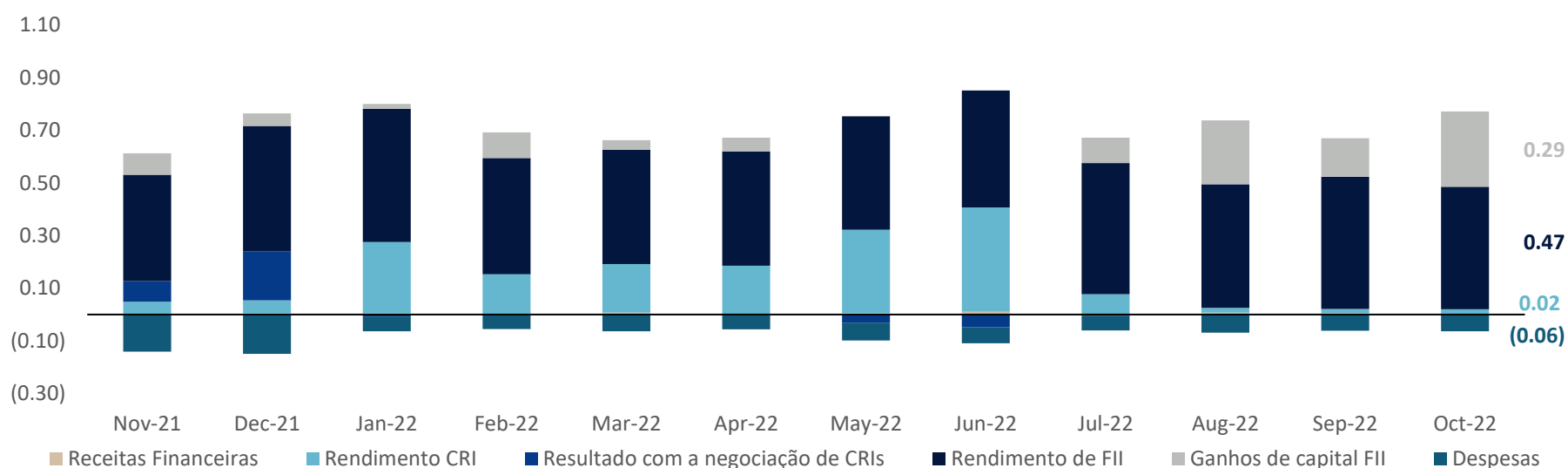


### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

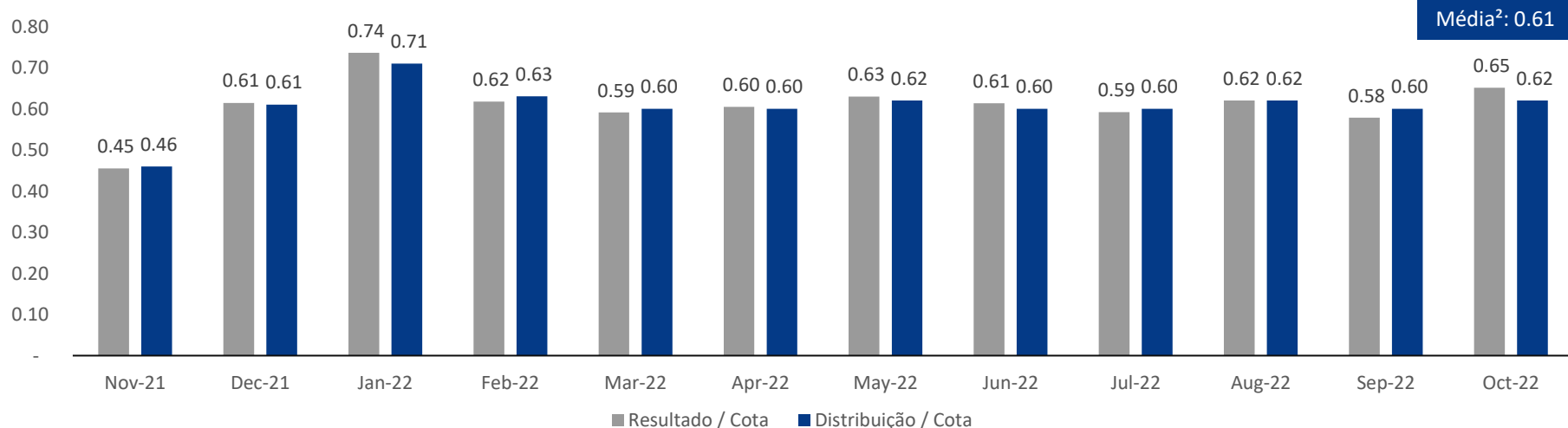


| DRE - Capitânia Reit FoF                       | May-22           | Jun-22           | Jul-22           | Aug-22           | Sep-22           | Out-22           | Acumulado 2022    |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Receitas                                       | 3,939,750        | 4,370,713        | 3,635,924        | 4,016,582        | 3,648,376        | 4,204,957        | 39,153,975        |
| Renda fixa                                     | 30,009           | 58,209           | 9,613            | 38,723           | 31,753           | 16,556           | 278,909           |
| Rendimento de CRIs                             | 1,727,203        | 2,159,294        | 413,948          | 100,825          | 82,405           | 91,591           | 8,874,957         |
| Juros                                          | 422,613          | 213,220          | 182,476          | 188,100          | 172,203          | 184,782          | 3,142,711         |
| Atualização monetária                          | 1,304,590        | 1,946,074        | 231,472          | (87,275)         | (89,799)         | (93,191)         | 5,732,246         |
| Resultado com a negociação de CRIs             | (168,264)        | (268,311)        | (25,012)         | -                | -                | -                | (519,455)         |
| Rendimento de FII                              | 2,348,055        | 2,420,029        | 2,711,276        | 2,556,798        | 2,739,591        | 2,536,640        | 25,199,220        |
| Ganhos de capital de FII                       | 2,747            | 1,492            | 526,100          | 1,320,236        | 794,627          | 1,560,170        | 5,320,344         |
| Despesas                                       | (510,064)        | (1,027,149)      | (409,079)        | (638,673)        | (496,814)        | (657,466)        | (5,182,694)       |
| Taxa de Administração                          | (61,924)         | (59,604)         | (59,153)         | (64,849)         | (62,311)         | (59,979)         | (600,010)         |
| Taxa de Gestão                                 | (247,314)        | (235,857)        | (233,932)        | (263,204)        | (252,168)        | (241,546)        | (2,400,133)       |
| Imposto sobre ganho de capital                 | (560)            | (298)            | (105,220)        | (264,047)        | (158,925)        | (312,034)        | (1,036,763)       |
| Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup> | (141,996)        | (697,409)        | -                | -                | -                | -                | (839,405)         |
| Outras despesas                                | (58,269)         | (33,981)         | (10,774)         | (46,572)         | (23,410)         | (43,907)         | (306,383)         |
| <b>Resultado</b>                               | <b>3,429,686</b> | <b>3,343,564</b> | <b>3,226,845</b> | <b>3,377,909</b> | <b>3,151,562</b> | <b>3,547,492</b> | <b>33,971,280</b> |
| <b>Resultado / Cota</b>                        | <b>0.63</b>      | <b>0.61</b>      | <b>0.59</b>      | <b>0.62</b>      | <b>0.58</b>      | <b>0.65</b>      | <b>6.23</b>       |
| Distribuição                                   | 3,378,862        | 3,269,867        | 3,269,867        | 3,378,862        | 3,269,867        | 3,378,862        | 33,788,624        |
| Distribuição / Cota                            | 0.62             | 0.60             | 0.60             | 0.62             | 0.60             | 0.62             | 6.20              |
| Dividend Yield a.a. (cota de mercado)          | 10.94%           | 10.98%           | 10.67%           | 10.04%           | 10.67%           | 10.70%           |                   |
| Dividend Yield a.a. (cota de emissão)          | 11.12%           | 10.98%           | 10.71%           | 9.97%            | 9.56%            | 9.50%            |                   |
| <b>Resultado Acumulado</b>                     | <b>150,153</b>   | <b>223,851</b>   | <b>180,829</b>   | <b>179,876</b>   | <b>61,571</b>    | <b>230,200</b>   | <b>230,200</b>    |
| <b>Resultado Acumulado / Cota</b>              | <b>0.03</b>      | <b>0.04</b>      | <b>0.03</b>      | <b>0.03</b>      | <b>0.01</b>      | <b>0.04</b>      | <b>0.04</b>       |

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



<sup>1</sup> Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

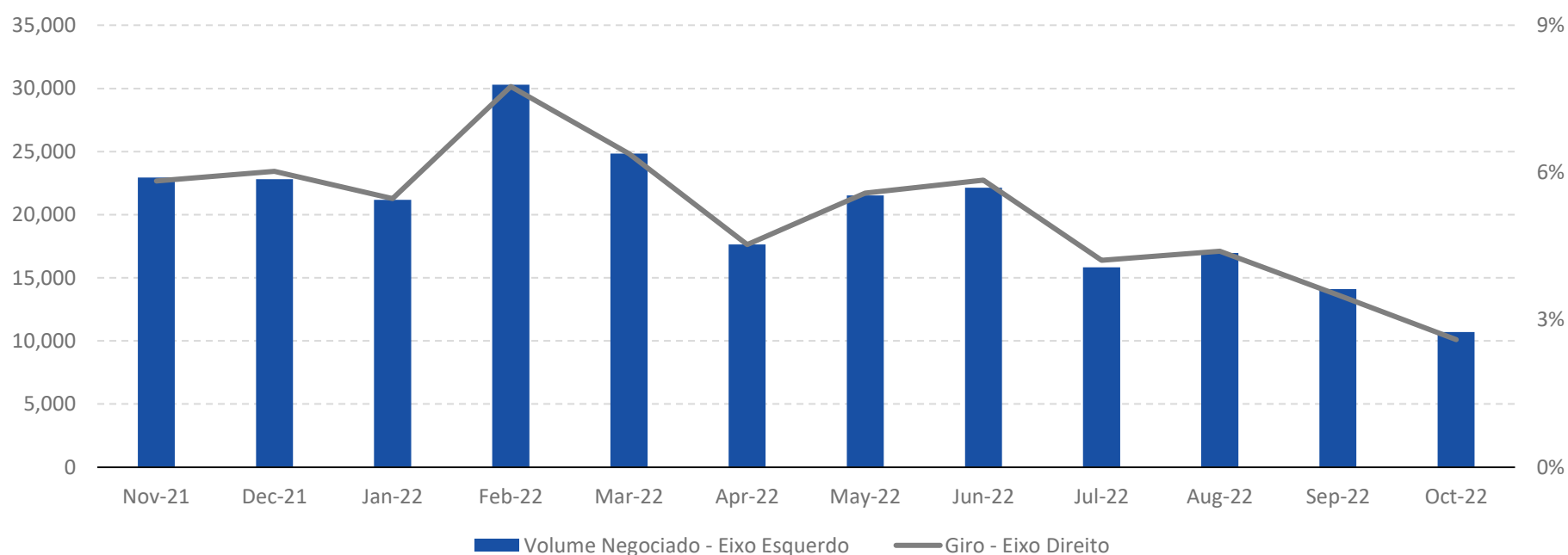
<sup>2</sup> Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

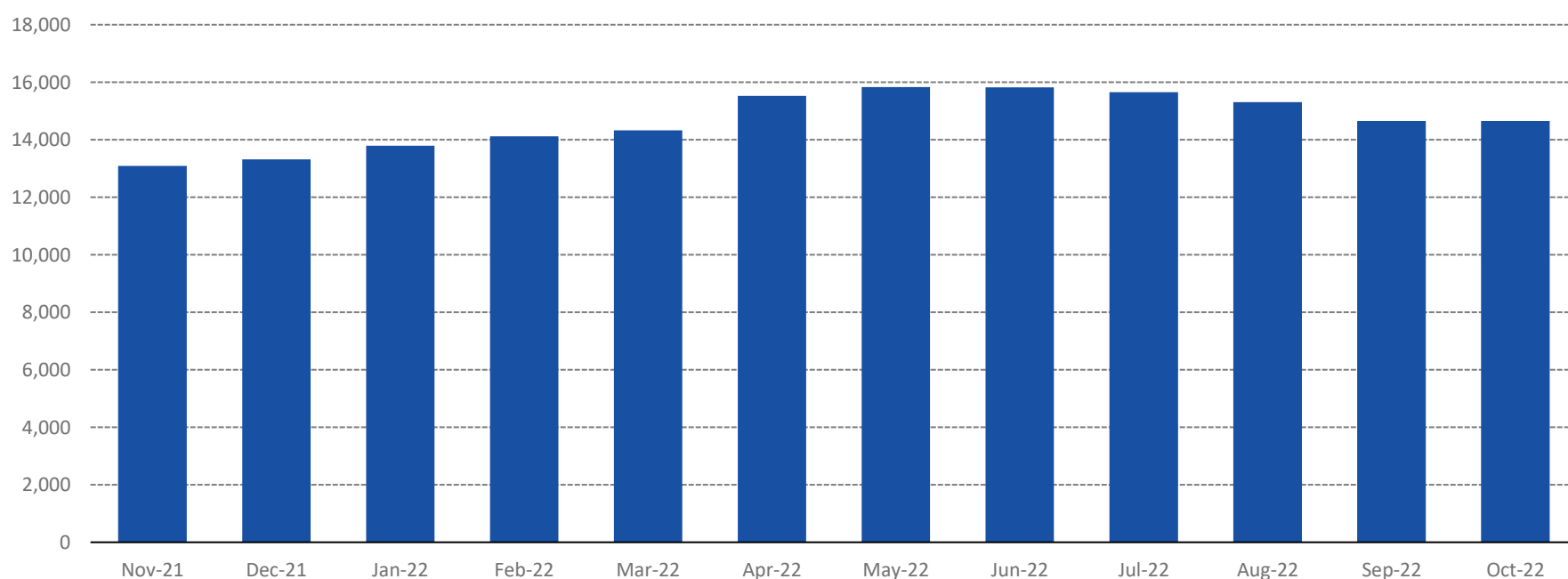
No mês de outubro foram negociadas 143,391 cotas, sendo 28,309 negócios, com volume de R\$ 10,713,917, o que representa uma média diária de R\$ 535,696. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 14,661 cotistas, o que representa um decréscimo de +0.00% em relação ao mês anterior.

|                            | Jul-22 |         | Aug-22 |         | Sep-22 |         | Out-22 |         | LTM |         |
|----------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|-----|---------|
| Volume Negociado (R\$ Mil) | R\$    | 15,836  | R\$    | 16,959  | R\$    | 14,106  | R\$    | 10,714  | R\$ | 240,037 |
| Média Diária (R\$ Mil)     | R\$    | 754     | R\$    | 737     | R\$    | 672     | R\$    | 536     | R\$ | 969     |
| Giro (%)                   |        | 4.2%    |        | 4.4%    |        | 3.5%    |        | 2.6%    |     | 5.2%    |
| Presença em pregões (%)    |        | 100.0%  |        | 100.0%  |        | 100.0%  |        | 100.0%  |     | 100.0%  |
| Valor de Mercado (R\$ Mil) | R\$    | 375,054 | R\$    | 396,253 | R\$    | 408,570 | R\$    | 416,908 | R\$ | 389,328 |

### MERCADO SECUNDÁRIO

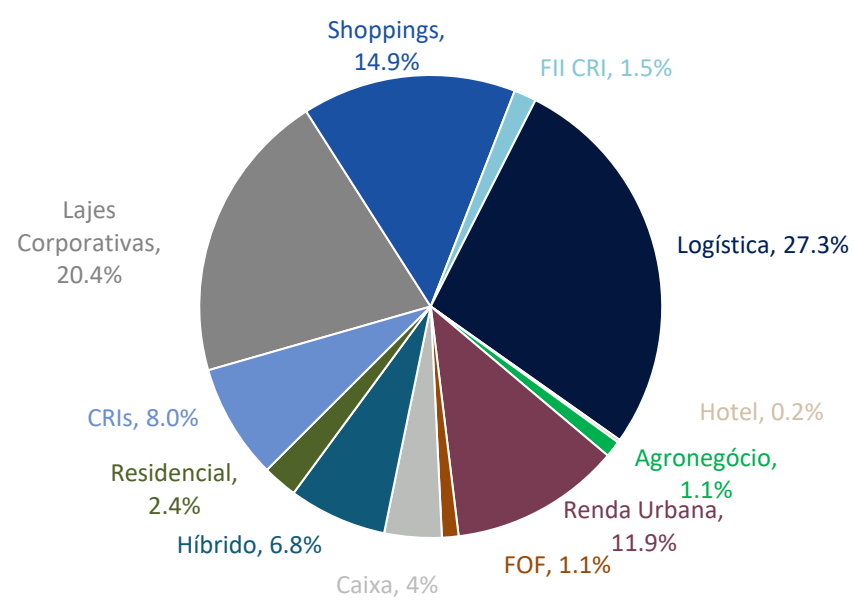
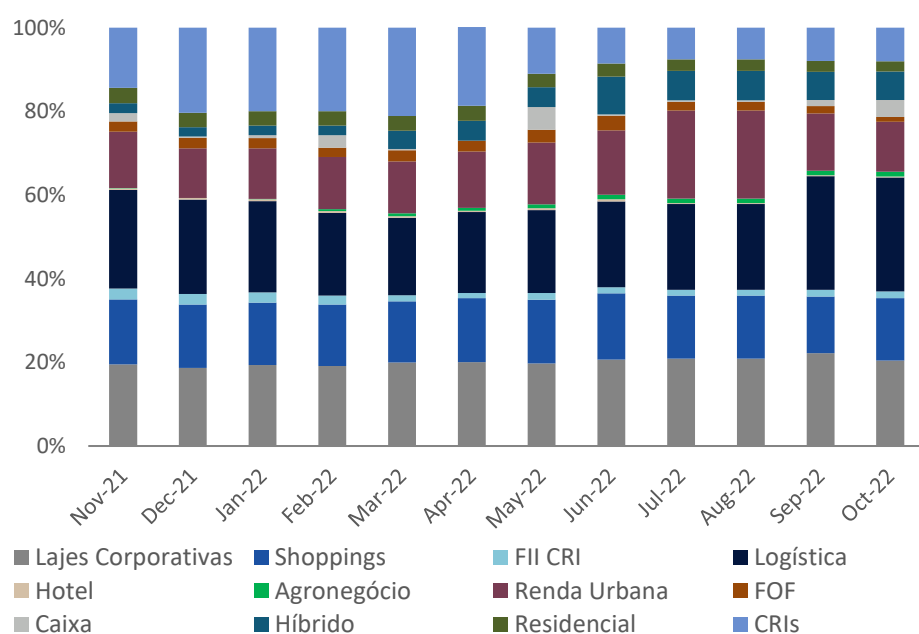


### NÚMERO DE COTISTAS

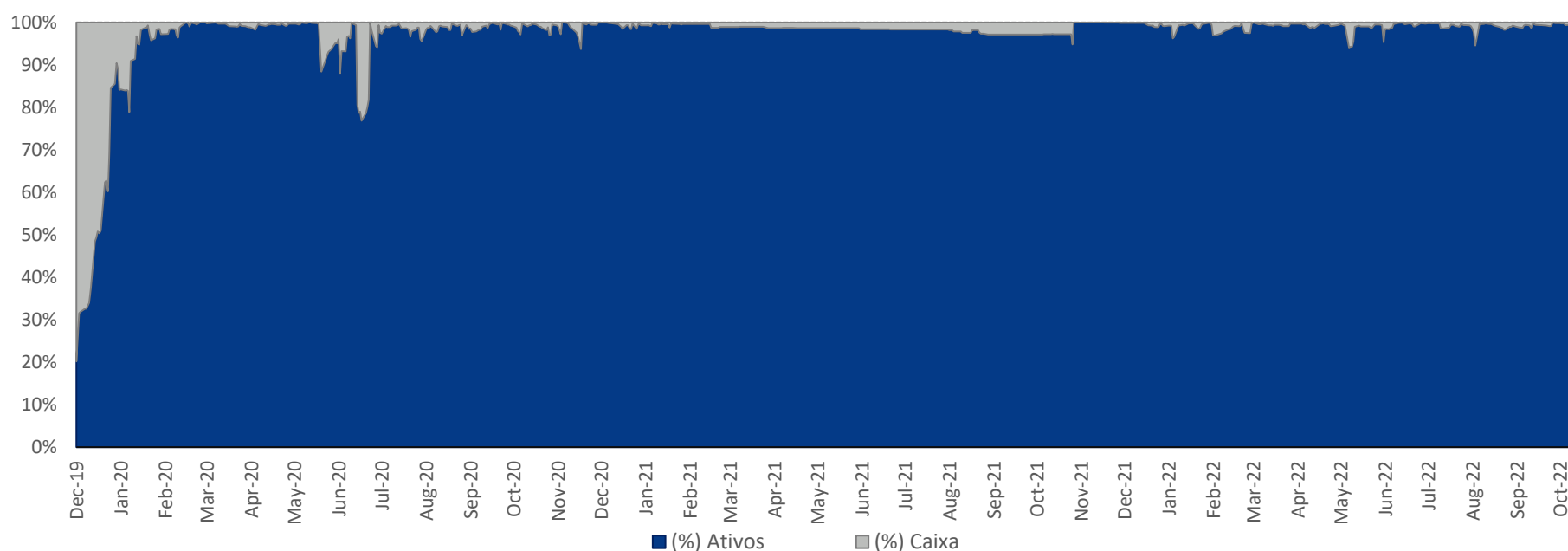


## ALOCAÇÃO

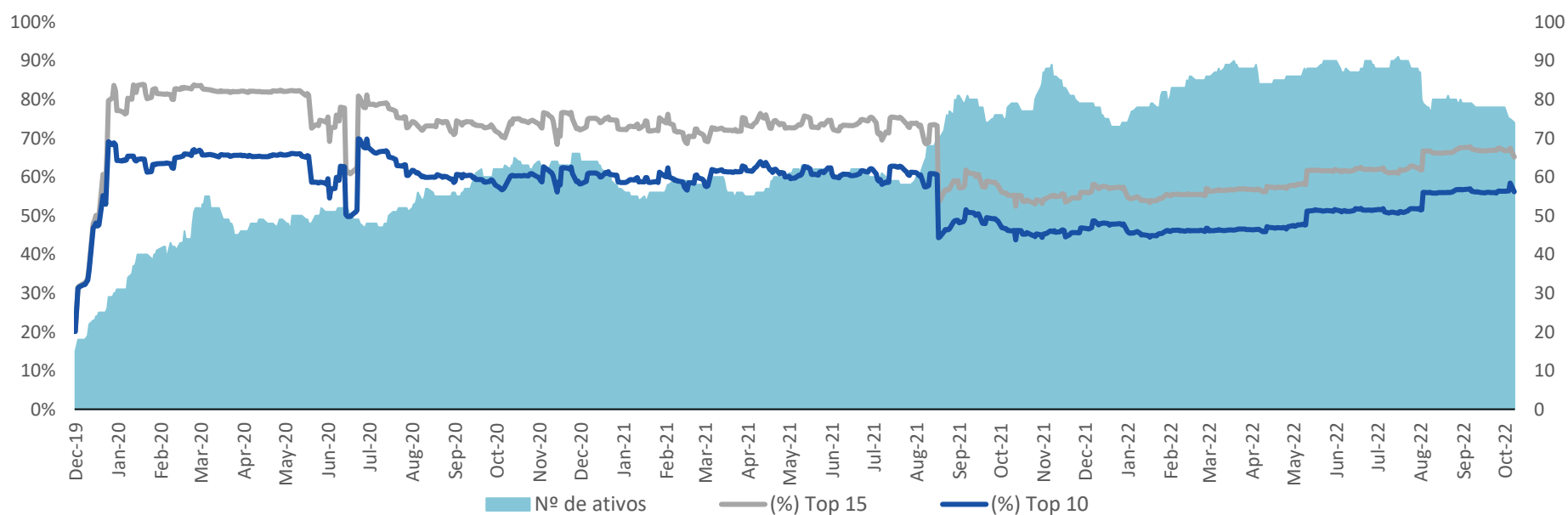
### QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>



### EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



### EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



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

### CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO

O Fundo possui 9.9% dos Ativos<sup>1</sup> divididos em 7 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shoppings com 51.4% da carteira de crédito (5.1% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.15%. A carteira possui duration médio de 5.0 anos; spread médio de 1.01%; taxa nominal média de 12.94% e LTV médio de 58.5% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula -R\$ 0.3 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                 | 22,145,877        | 5.1%                  | 4.8             | 6.10%                                        | 6.54%                      | -                                       | -                     | 1.28%              | 12.98%              | 62.0%        |
| Logístico/Industrial     | 10,608,183        | 2.4%                  | 7.2             | 6.12%                                        | 6.18%                      | -                                       | -                     | 0.94%              | 12.59%              | 41.8%        |
| Residencial              | 6,949,355         | 1.6%                  | 1.3             | 6.00%                                        | 6.00%                      | -                                       | -                     | 0.22%              | 13.46%              | 74.9%        |
| Varejo                   | 3,361,606         | 0.8%                  | 7.6             | 6.86%                                        | 6.56%                      | -                                       | -                     | 1.00%              | 12.66%              | 54.6%        |
| <b>Total</b>             | <b>43,065,021</b> | <b>9.9%</b>           | <b>5.0</b>      | <b>6.15%</b>                                 | <b>6.37%</b>               | <b>-</b>                                | <b>-</b>              | <b>1.01%</b>       | <b>12.94%</b>       | <b>58.5%</b> |

| Ativo                                            | Código B3  | Devedor               | 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 acumulada (R\$) |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------------|-----------|-----------------|-------------------|-------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|--------------|--------------------|
| CRI Shop. Maringá Park True Sec 1E 1S 20K0660743 |            | Shopping Maringá Park | IPCA +    | 6.85%           | 15,246,647        | 3.5%        | 4.5             | 6.32%                             | 6.23%           | 0.98%              | 12.64%              | 68.5%        | (194,913)          |
| CRI GTIS True 447S 1E                            | 21J0043571 | FII GTIS              | IPCA +    | 5.93%           | 8,595,889         | 2.0%        | 8.0             | 5.93%                             | 6.07%           | 0.87%              | 12.51%              | 46.8%        | (18,132)           |
| FII Unidades Autônomas                           | IDFI11     | Helbor                | IPCA +    | 6.00%           | 6,949,355         | 1.6%        | 1.3             | 6.00%                             | 6.00%           | 0.22%              | 13.46%              | 74.9%        | -                  |
| CRI GSFI CRI True 236S 1E                        | 20G0800227 | FII General Shopping  | IPCA +    | 5.00%           | 6,899,230         | 1.6%        | 5.4             | 5.61%                             | 7.23%           | 1.96%              | 13.73%              | 47.6%        | (104,936)          |
| CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E                   | 22F0783752 | Grupo Mateus          | IPCA +    | 6.10%           | 2,993,775         | 0.7%        | 8.0             | 6.90%                             | 6.81%           | 1.12%              | 12.78%              | 54.2%        | (25,916)           |
| CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E            | 19A0093844 | FII Vinci Logística   | IPCA +    | 7.50%           | 2,012,294         | 0.5%        | 4.1             | 6.92%                             | 6.62%           | 1.26%              | 12.97%              | 20.6%        | (13,824)           |
| CRI Makro RB Sec 422S 1E                         | 21L0666509 | Makro                 | IPCA +    | 6.50%           | 367,831           | 0.1%        | 4.2             | 6.55%                             | 4.60%           | 0.05%              | 11.63%              | 57.9%        | 7,421              |
| <b>Total</b>                                     | <b>-</b>   | <b>-</b>              | <b>-</b>  | <b>-</b>        | <b>43,065,021</b> | <b>9.9%</b> | <b>5.0</b>      | <b>6.15%</b>                      | <b>6.37%</b>    | <b>1.01%</b>       | <b>12.94%</b>       | <b>58.5%</b> | <b>(350,300)</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 – Out/22 |        |       |              |                                       |                                      |                                   |            |
|---------------------------------------|--------|-------|--------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| Código B3                             | Índice | Ativo | Volume (R\$) | Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%) | Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%) | Spread ponderado de aquisição (%) | Volume (%) |
|                                       |        |       |              |                                       |                                      |                                   |            |
|                                       |        |       | -            | -                                     | -                                    | -                                 | -          |

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

| Vendas de Créditos - CPFF11 – Out/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\$) |
|                                      |        |       |              |                                       |                                      |                                   |                                  |                               |            |                 |
|                                      |        |       | -            | -                                     | -                                    | -                                 | -                                | -                             | -          | -               |

Obs: Não foram realizadas vendas ou compras de CRI no mês.



### CARTEIRA ATUAL - FIIs

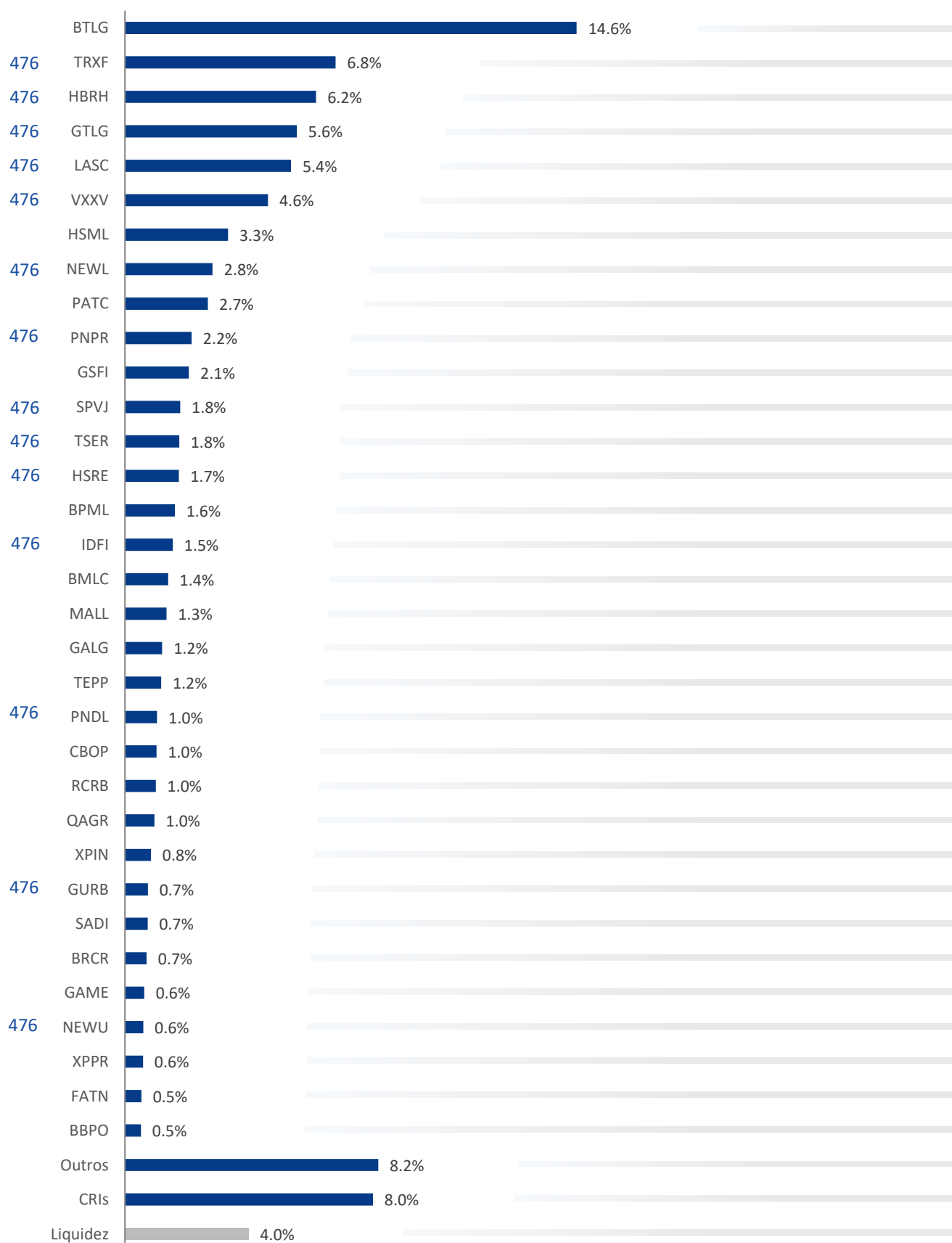


A carteira do fundo conta com 77 papéis, uma concentração de 63.2% nas quinze maiores posições, levemente superior ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente por conta das compras via oferta 476. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

Em 31/10/2022

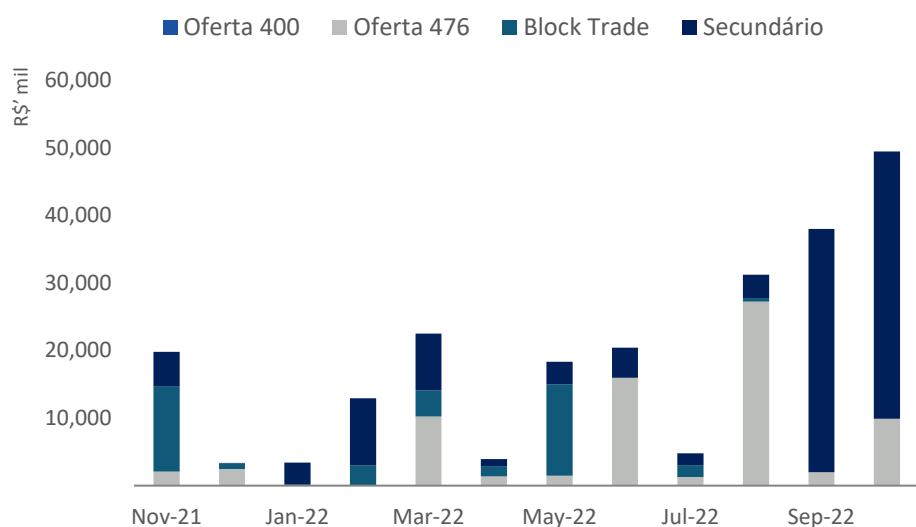
ICVM 476



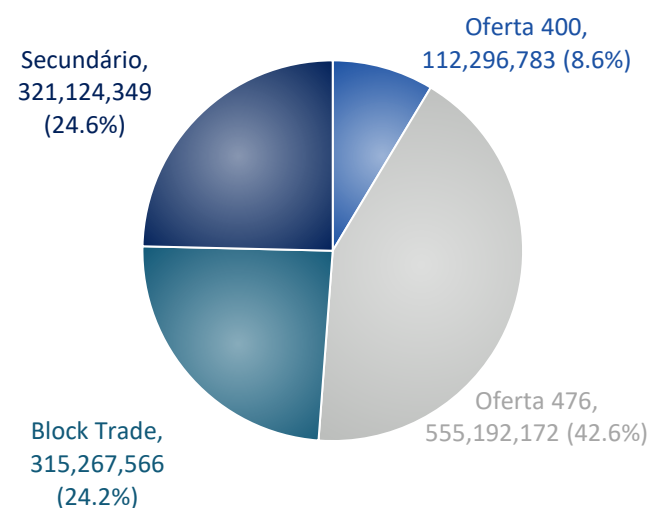
(%) dos FIIs detidos por  
fundos geridos pela  
Capitânia

13.6% - BTLG  
38.1% - TRXF  
73.6% - HBRH  
34.4% - GTLG  
47.4% - LASC  
91.7% - VXXV  
3.1% - HSML  
59.8% - NEWL  
62.4% - PATC  
95.5% - PNPR  
18.4% - GSFI  
7.3% - SPVJ  
87.0% - TSER  
27.1% - HSRE  
11.8% - BPML  
23.4% - IDFI  
32.8% - BMLC  
11.0% - MALL  
17.6% - GALG  
11.1% - TEPP  
57.7% - PNDL  
6.0% - CBOP  
4.8% - RCRB  
32.5% - QAGR  
4.6% - XPIN  
100.0% - GURB  
39.5% - SADI  
1.3% - BRCR  
11.4% - GAME  
62.5% - NEWU  
4.2% - XPPR  
14.4% - FATN  
0.7% - BBPO  
--  
--  
--

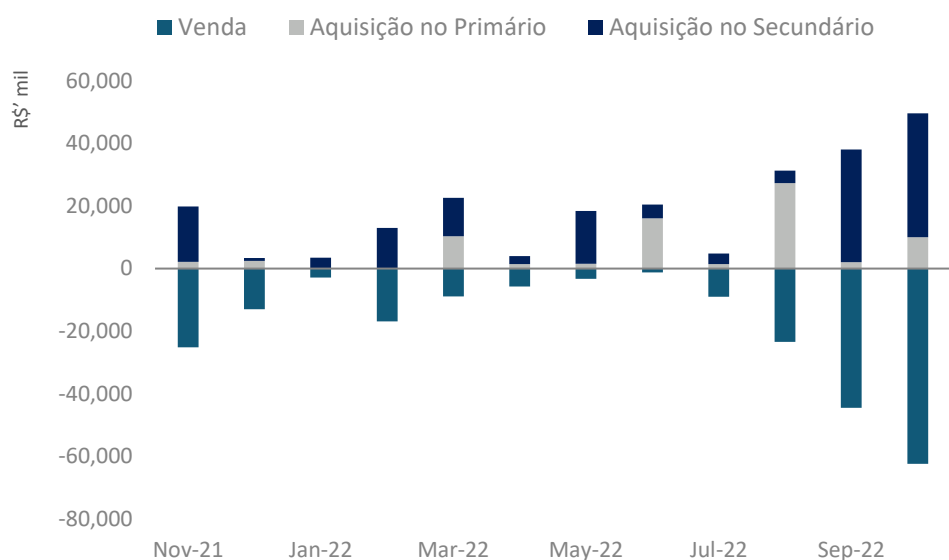
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



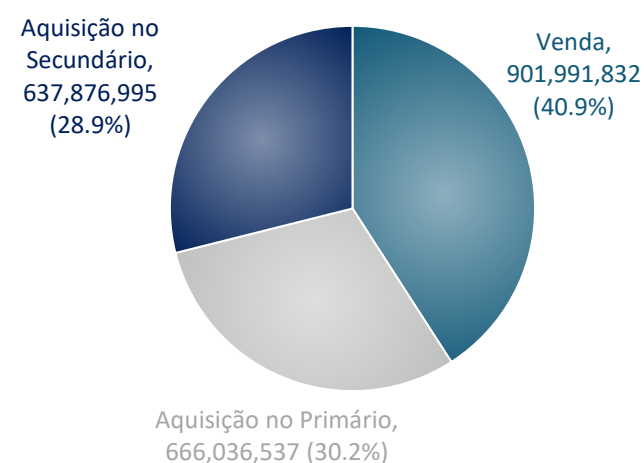
### ACUMULADO



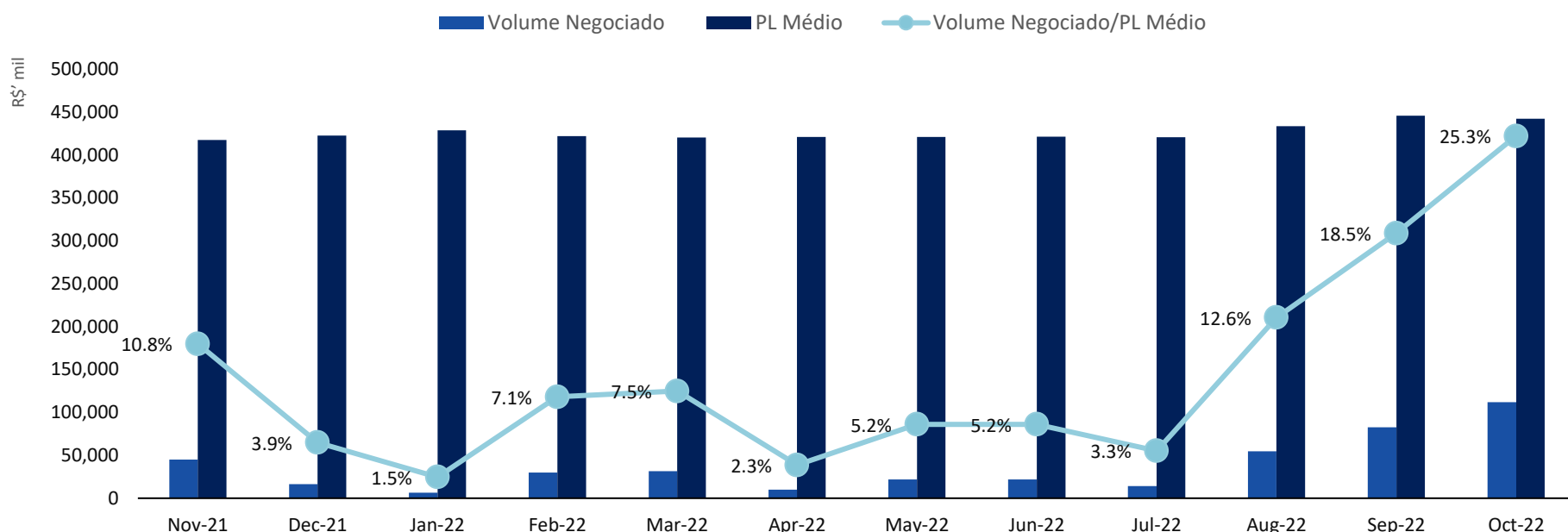
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO

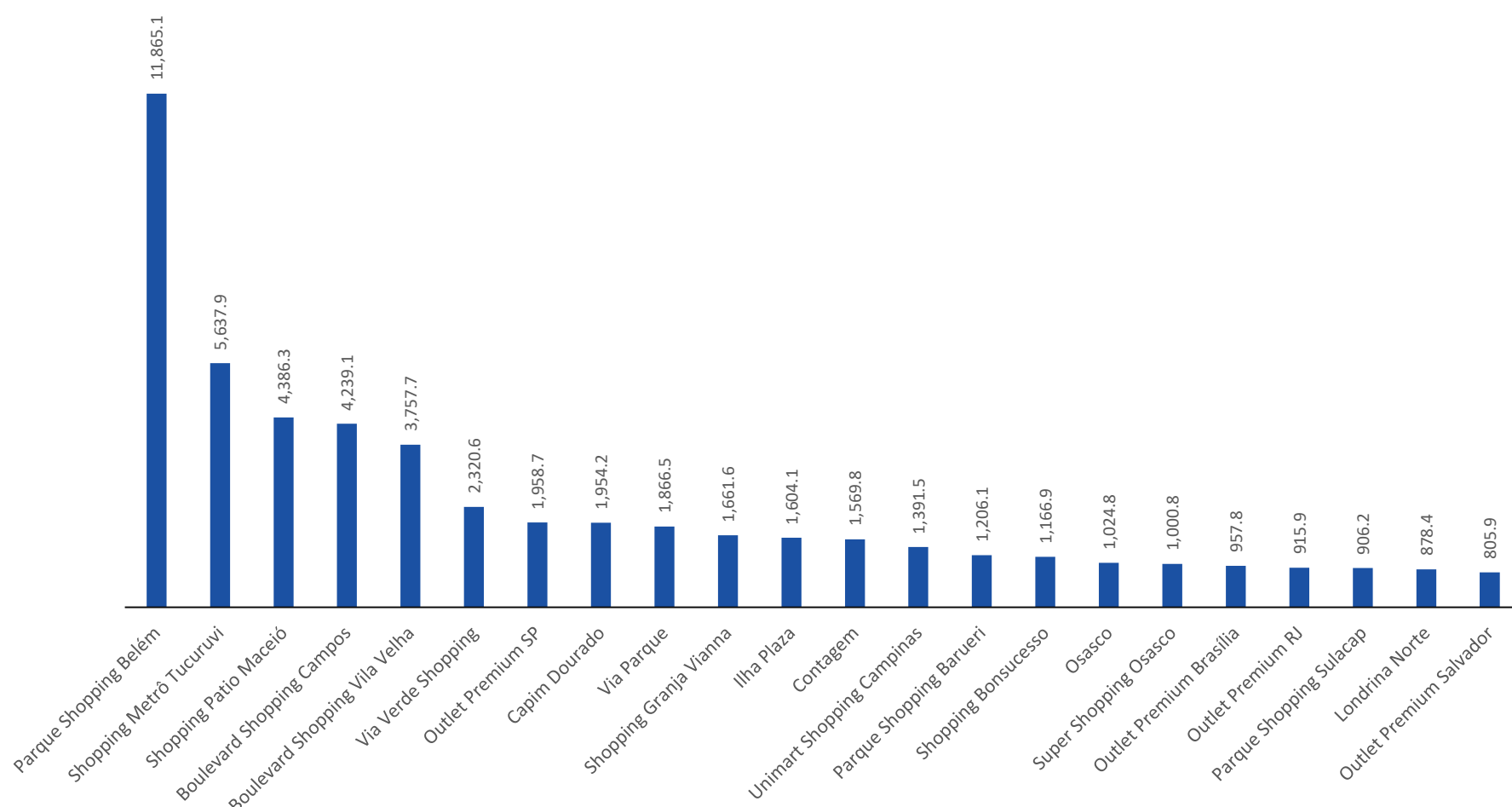


### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

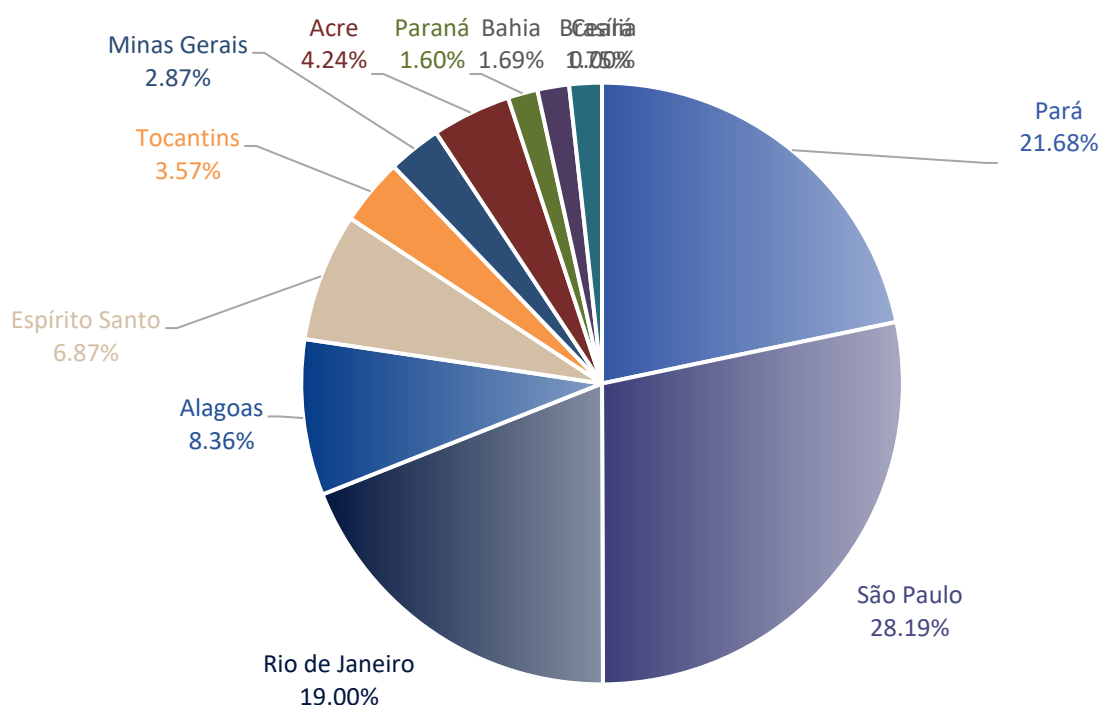


### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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).



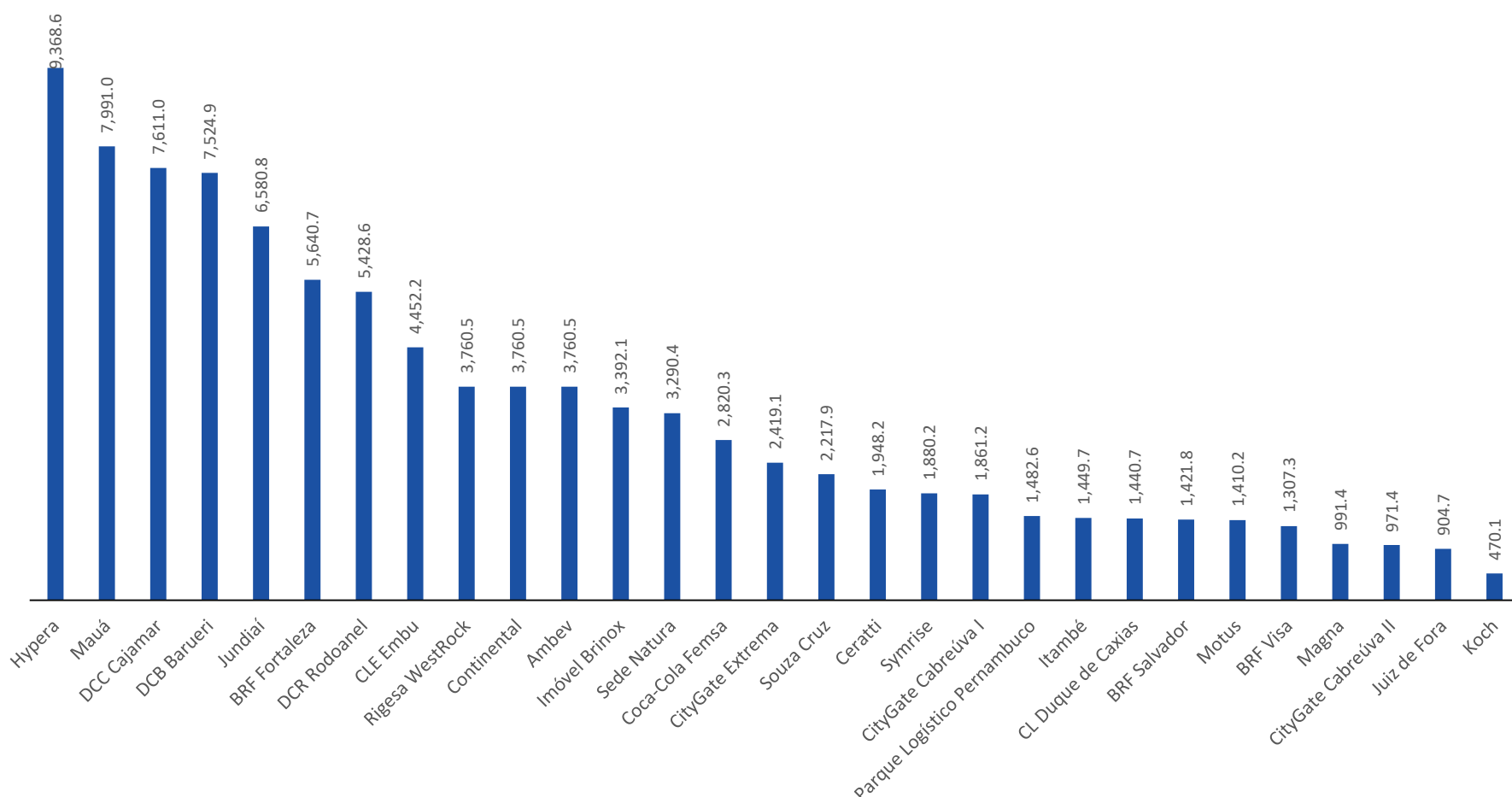
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



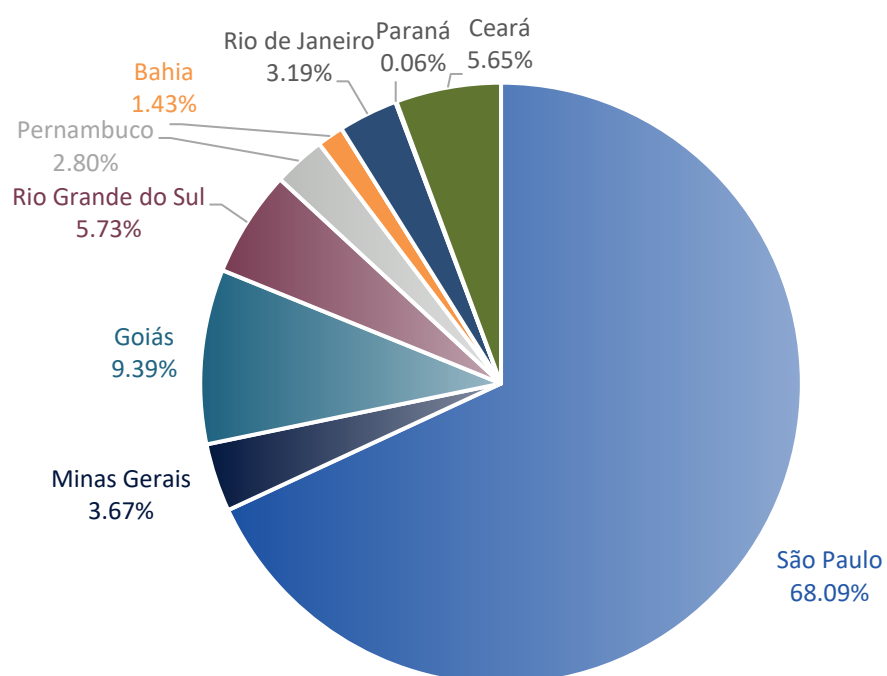
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### 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).



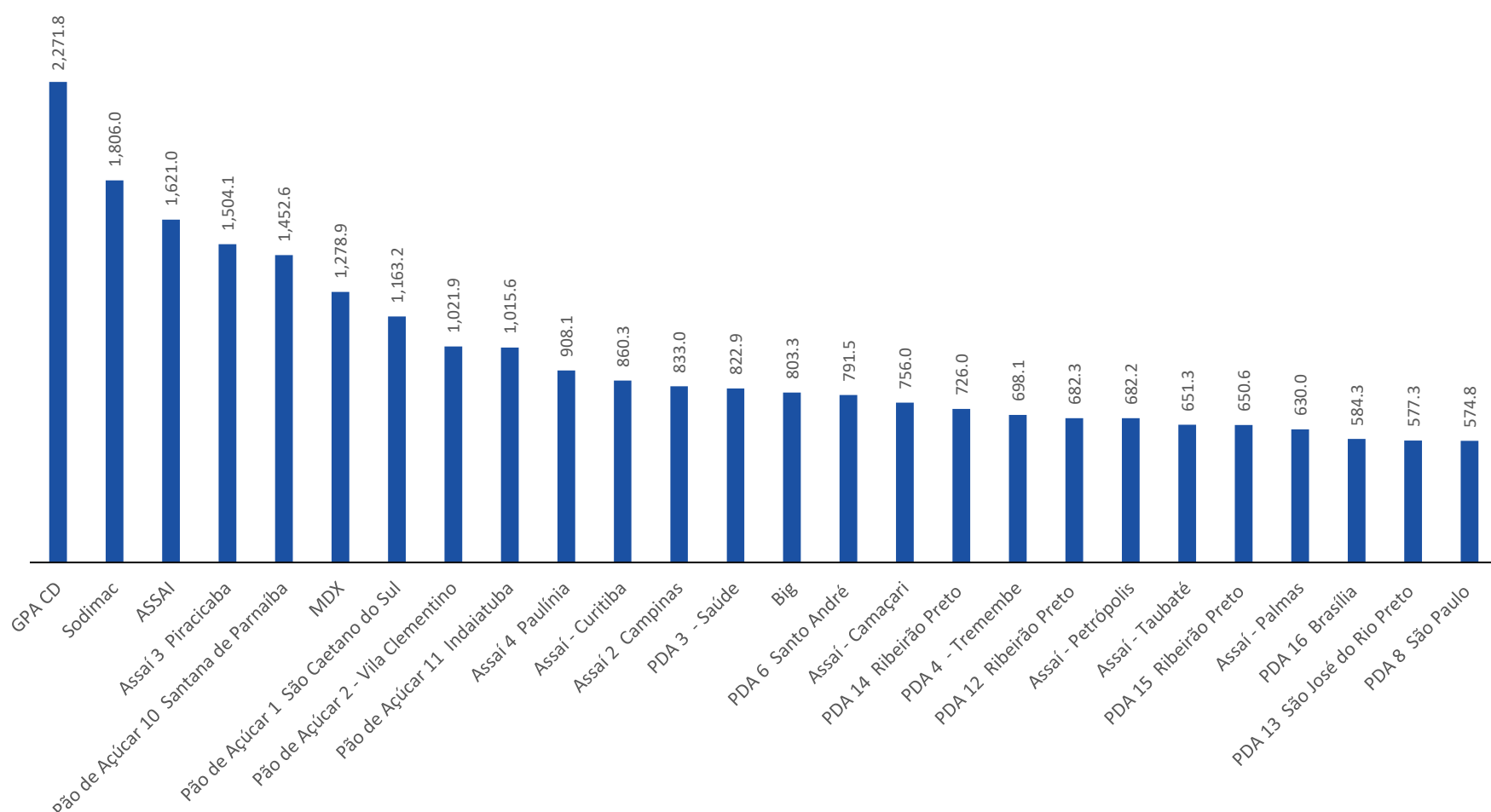
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



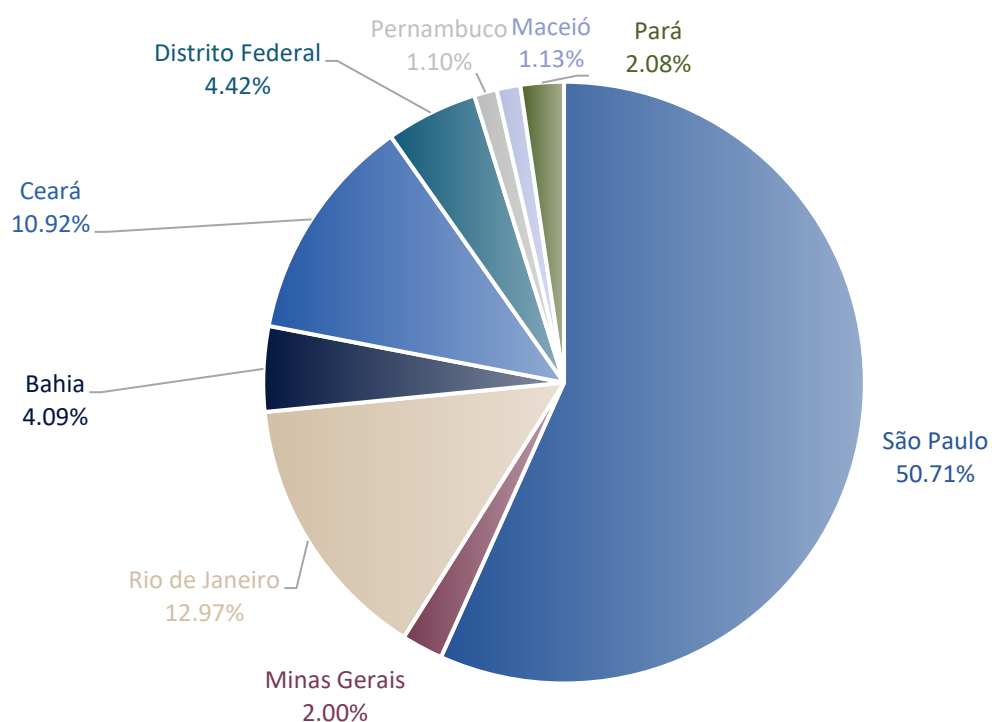
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### 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).



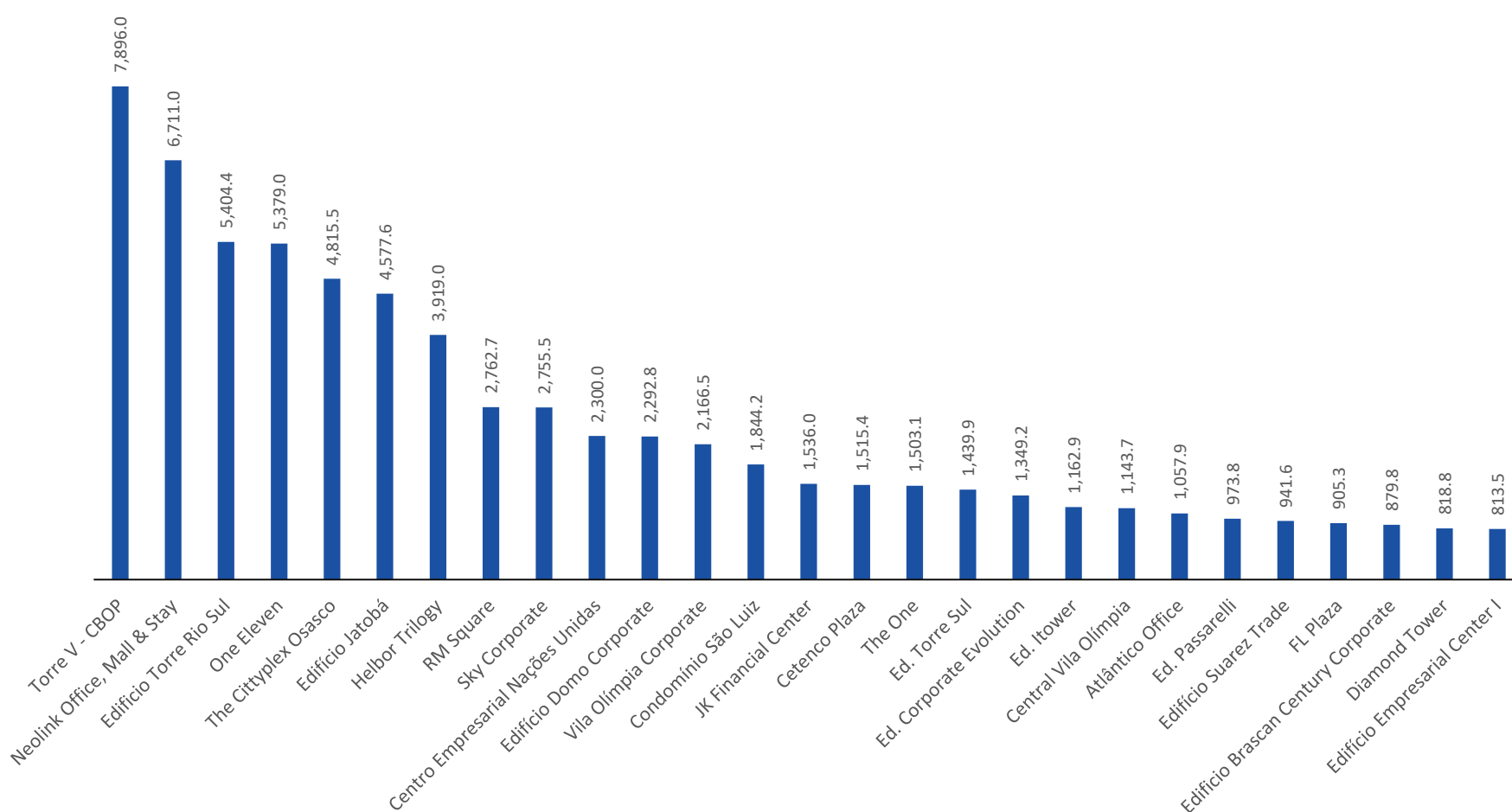
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



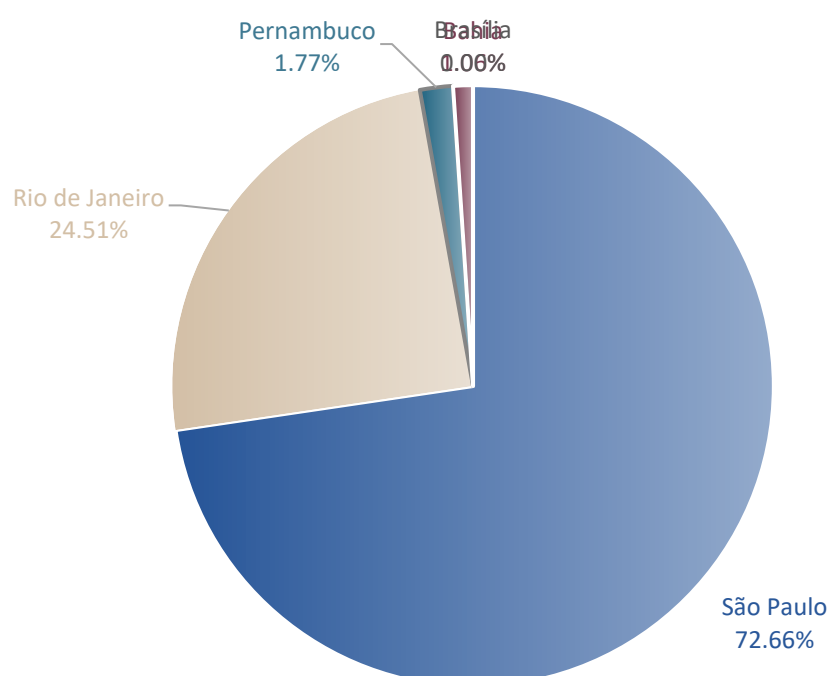
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### 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                              | Segmento           |
|--------|----------------------------------------|--------------------|
| BLCF11 | FII Bluecap Renda Logística            | Logística          |
| BLMO11 | FII Bluemacaw Office Fund II           | Lajes Corporativas |
| BMLC11 | FII BM Brascan Lajes Corporativas      | Lajes Corporativas |
| BPML11 | FII BTG Pactual Shoppings              | Shoppings          |
| BRCR11 | FII BTG Pactual Lajes Corporativas     | Lajes Corporativas |
| BTLG11 | FII BTG Pactual Logística              | Logística          |
| CBOP11 | FII Castello Branco Office Park        | Lajes Corporativas |
| FATN11 | FII Athena I                           | Lajes Corporativas |
| GALG11 | FII Guardian Logística                 | Logística          |
| GAME11 | FII Guardian Multiestratégia           | CRI                |
| GSFI11 | FII General Shopping e Outlets         | Shoppings          |
| GTLG11 | FII GTIS Brazil Logistics              | Logística          |
| HBRH11 | FII Multi Renda Urbana                 | Lajes Corporativas |
| HSML11 | FII HSI Malls                          | Shoppings          |
| HSRE11 | FII HSI Renda                          | Renda Urbana       |
| IDFI11 | FII Unidades Autônomas                 | Residencial        |
| LASC11 | FII Legatus Shoppings                  | Shoppings          |
| MALL11 | FII Malls Brasil Plural                | Shoppings          |
| NEWL11 | FII Newport Logística                  | Logística          |
| NEWU11 | FII Newport Renda Urbana               | Lajes Corporativas |
| PATC11 | FII Pátria Edifícios Corporativos      | Lajes Corporativas |
| PNDL11 | FII Panorama Desenvolvimento Logístico | Logística          |
| PNPR11 | FII Panorama Properties                | Híbrido            |
| QAGR11 | FII Quasar Agro                        | Agro               |
| RCRB11 | FII Rio Bravo Renda Corporativa        | Lajes Corporativas |
| SADI11 | FII Santander Recebíveis CDI           | CRI                |
| SPVJ11 | FII Succespar Varejo                   | Renda Urbana       |
| TEPP11 | FII Tellus Properties                  | Lajes Corporativas |
| TRXF11 | FII TRX Real Estate                    | Renda Urbana       |
| TSER11 | FII Tishman Speyer                     | Lajes Corporativas |
| VXXV11 | FII VXXV                               | CRI                |
| XPIN11 | FII XP Industrial                      | Logística          |
| XPPR11 | FII XP Properties                      | Lajes Corporativas |



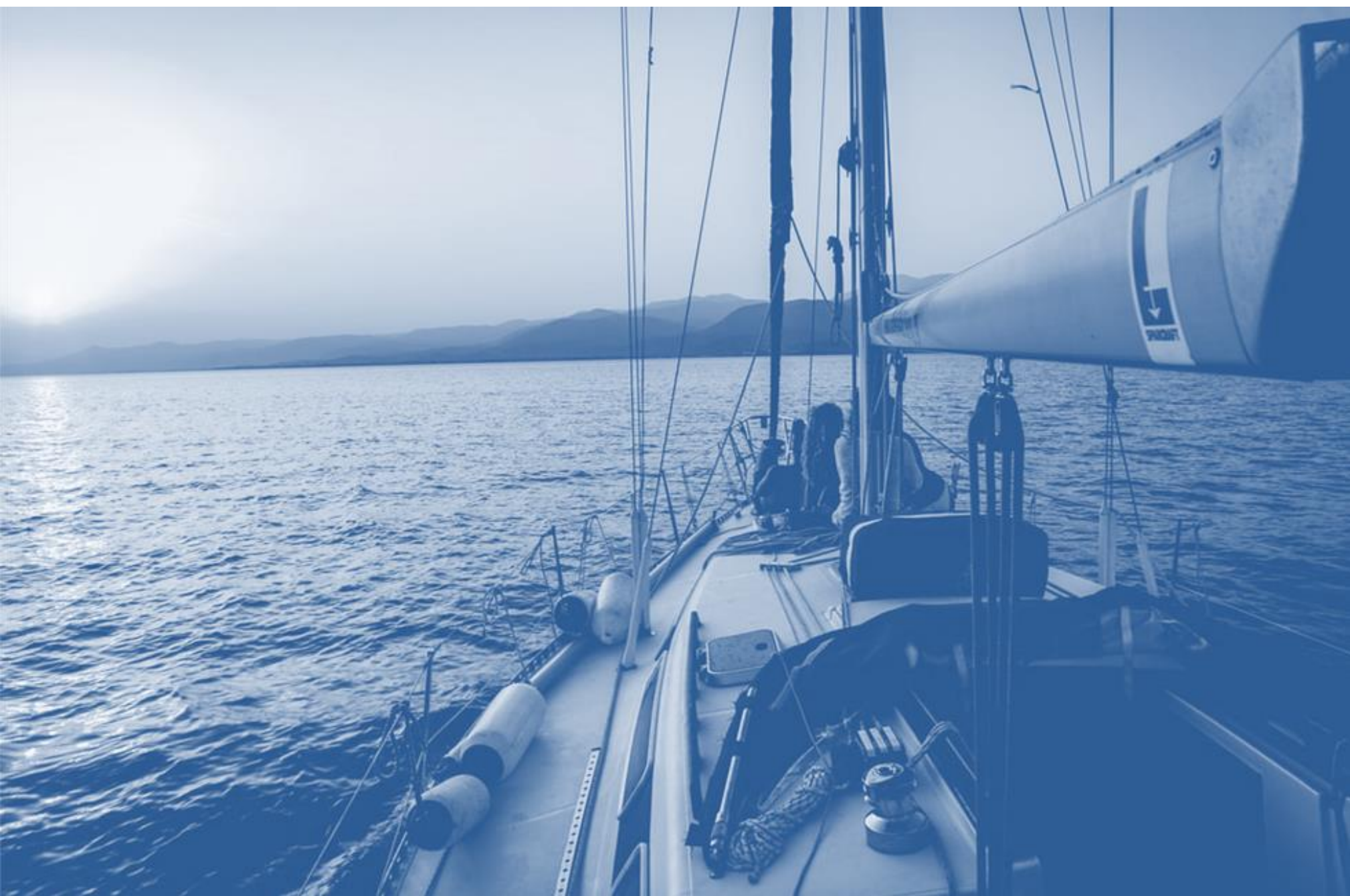
### GLOSSÁRIO



| 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)    | Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês                                            |
| Dividend Yield (Cota de Emissão) | Último 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)

