



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 Fevereiro de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 71.36

Dividend Yield (12 meses)¹:
11.67%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 76.92

Volume negociado (mês):
R\$ 30,294,315

Valor de Mercado:
R\$ 388,896,158

Média diária do volume (mês):
R\$ 1,594,438

Patrimônio Líquido:
R\$ 419,208,882

Quantidade de cotistas:
14,122

Último rendimento (R\$/Cota):
0.63

Dividend Yield:
10.59%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
09/03/2022	16/03/2022	0.63	Fevereiro/2022

¹ Considerando as cotas de fechamento de 25/02/2022.

CAPITÂNIA REIT FOF FII (TICKER B3: CPFF11)

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

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

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

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- Comentário Macro.
- Comentário da gestão: IFIX apresentou queda no mês em função da abertura da curva futura de juros, apesar da melhora operacional dos ativos. **A carteira teve performance superior ao índice no mês.**

RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **-0.51% vs -1.29% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu 3.94% vs -11.17% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **0.93% vs -3.71% do IFIX**

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- **Foram adquiridos R\$ 11,9 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6,97%**, *spread* de 1,71% sobre os títulos públicos equivalentes
- **Foram vendidos R\$ 10,9 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6,47%**, *spread* de 1,29% sobre os títulos públicos equivalentes
- **Compras de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Lajes Corporativas e Agronegócio**.
- **Venda de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Logística e Recebíveis**.

RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0,62 / cota**, com **distribuição de R\$ 0,63 / cota**. Média de **R\$ 0,69 / cota** nos últimos 12 meses
- Ganhos de capital com CRI e Rendimentos de FIIs estão na média dos últimos meses
- Atualização **monetária não distribuída da carteira de CRI está em R\$ 1,3 milhão** (R\$ 0,25 / cota)

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 1,594 milhão no mês e de R\$ 1,164 milhão** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **14.122 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **77% em FIIs, 20% em CRIs e 3% em caixa**
- Top 5 maiores posições representam 47,06% dos ativos¹ do fundo
- O fundo está com **R\$ 17,6 milhões em compromissadas** com CRI (4,2% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0,78%**
- **A despesa acumulada e não incorrida com operações compromissadas está em R\$332 mil** (R\$ 0,06 / cota)

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **22,8% dos seus ativos divididos em 14 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o **Logístico com 39,9% da carteira de crédito** (9,1% do total de ativos¹)
- Atualmente em **R\$ 101,499,280**, a carteira possui **uma taxa ponderada de aquisição de IPCA + 6,46%**, **duration média de 5,8 anos e spread médio de 1,45%**. A **taxa nominal média é de 13,09%** e o **LTV médio é de 64,6%** considerando o consolidado de todos os segmentos

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **19,7% em Logística, 19,1% em Lajes Corporativas, 14,7% em Shoppings e 12,5% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **BLCP (6.8%), GTLG (6.3%), VVPR (5.7%), HBRH (5.5%), e LASC (5.0%)**, FIIs em que a Capitânia detém grande participação

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário Macro

Os mercados já tinham com o que se preocupar – inflação e FED – antes que a Rússia invadisse a Ucrânia. Sob a ameaça adicional de um retorno ao tempo da Guerra Fria, as bolsas caíram 3% ao redor do mundo (Dow Jones -3,5%, Alemanha -6,5%, Japão -1,8%) e as commodities em geral subiram, com destaque para o ouro (+6%) e petróleo (+10%).

Os juros dos títulos do Tesouro americano de dez anos subiram de 1,78% até 2% e fecharam a 1,83% - a guerra fez com que caíssem. Porém, nem mesmo na máxima os juros reais saíram do terreno negativo (TIPS de dez anos fecharam a -0,8%), ou as commodities detiveram sua alta, ou o dólar se fortaleceu (+0,2% contra cesta). A corrente que acredita em um FED “*behind the curve*”, cauteloso e usando todos os pretextos possíveis para evitar subir juros, parece ter razão.

Se a inflação global antes era culpa das “cadeias de fornecimento estressadas”, agora ela passa a ser culpa do Putin, e enquanto a mentalidade de inflação não contagiar as expectativas futuras, a alta de preços continuará sendo tolerada – a inflação é a solução.

O Brasil, que já vinha melhorando contra os ventos mundiais, mostrou notável resiliência durante a crise da Ucrânia: o Ibovespa conseguiu subir 0,9% e o real se valorizou 2,7% contra o dólar. Tem sido cada vez mais difícil atribuir tal sucesso a alguma tendência comum dos países emergentes ou produtores de commodities. Ações de países emergentes (exceto China) caíram 4% no mês e estão em baixa de 6% no ano. Moedas de commodities mal subiram no mês.

Explicações do que pode estar dando certo exclusivamente no Brasil são várias: o favorito Lula estaria rumando para o centro político; o Banco Central teria agido duramente contra a inflação e se colocado entre os primeiros do mundo a lograr o fim do ciclo de aperto; os resultados fiscais teriam surpreendido para melhor; as taxas de juros teriam atraído investidores estrangeiros.

A resposta certa tem um pouco de todos esses fatores, mas principalmente o fato de o Brasil ter sido muito mais descontado que seus pares nos últimos dois anos. Contribuiu para isso a percepção externa, nada alvissareira, sobre as ações do mandatário máximo da República, que, pela lente de fevereiro, parece estar partindo no final do ano.

Mas nem tudo são flores. O risco-Brasil continua alto em 314 pontos (para dez anos). Os juros reais se recusam a cair, mesmo com toda a torcida para que o Banco Central vença a inflação até agosto: subiram de 5,56% para 5,70% mais IPCA para dez anos. Os mais curtos, de menos de dois anos, negociam acima dos 6%.

Sem queda nos juros reais, os juros nominais do DI tampouco conseguem ceder. Estacionaram em torno dos 11,43% (para 2025), meio do caminho entre o pessimismo de outubro e o otimismo de dezembro.

O índice IFIX de fundos imobiliários caiu 1,3% e está com baixa de 2,2% no ano. O IMA-B, com o qual se correlaciona, está com ligeira baixa de 0,2% no ano.

Por quanto tempo o Brasil pode continuar melhorando? Depende diretamente do percurso das taxas de juros e da inflação, que, com um IGPM de 1,83% e um IPCA-15 de 0,99% em fevereiro, parece tudo menos dominada. Estes, por sua vez, dependem do quadro fiscal e da taxa de câmbio – que nada mais é do que um indicador em tempo real de quanto o Brasil merece valer aos olhos do mundo – e, enfim, todos dependem dos planos do governo no curto prazo e dos candidatos a partir de 2023. Mesmo a Rússia fornecendo o bode expiatório perfeito para a alta de preços, o quadro fiscal permanece preponderante.

Mercado de FIIs e Posicionamento

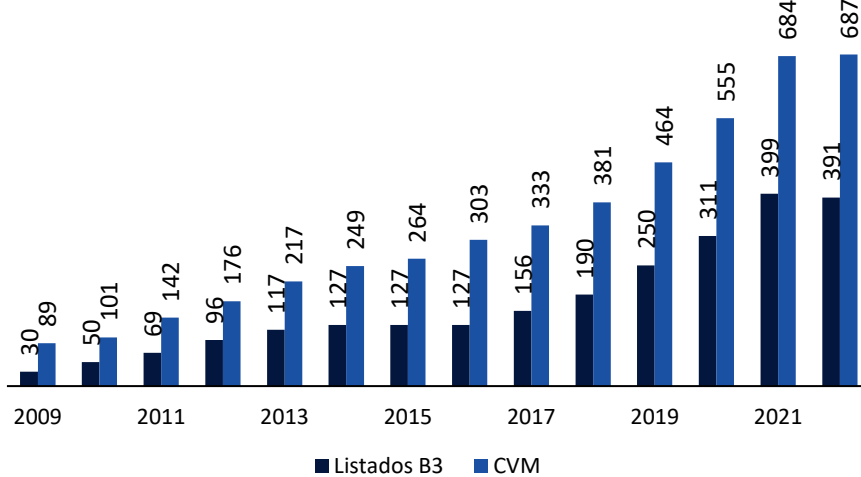
Mesmo com uma correção de -0,99% no mês de janeiro de 2022, o IFIX voltou a cair em fevereiro (-1,29%), corrigindo a forte alta de 8,78% de dezembro de 2021. A abertura do juro futuro em função da guerra na Ucrânia fez com que os investidores intensificassem a migração para instrumentos de renda fixa. As maiores correções vieram, novamente, dos segmentos que mais performaram em dezembro: Escritórios -3,1% e Logístico -1,7%.

Neste cenário, a estratégia do fundo de ancorar FIIs de renda urbana via ofertas 476, reduz a correlação com o índice e novamente contribuiu para o portfólio ter uma performance superior ao IFIX no mês. Os ativos ancorados caíram na média 50% menos que o IFIX no intervalo analisado. Ainda, a estratégia com CRIs (22% do PL) teve uma rentabilidade nominal de +1,2%, mesmo com a abertura da curva no mês, o que também corroborou com a geração de valor do fundo.

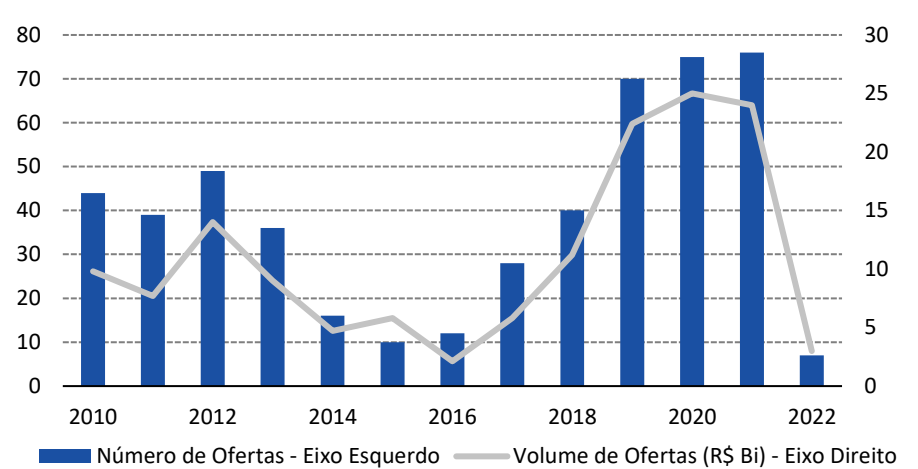
No entanto, dado a notável melhora operacional dos fundos de tijolo (shoppings e lajes principalmente), a gestão planeja reduzir gradualmente a exposição a esse segmento mais defensivo, e aumentar a alocação em fundos de tijolo mais descontados. Diversos FIIs estão negociando a patamares de preços muito atrativos e possuem um potencial de aumento real na receita recorrente que não está refletido nas cotações do mercado secundário. A gestão acredita que essas classes de ativos possuem a melhor relação de risco/retorno no horizonte de médio prazo.

Indústria de FII (Fev/22)

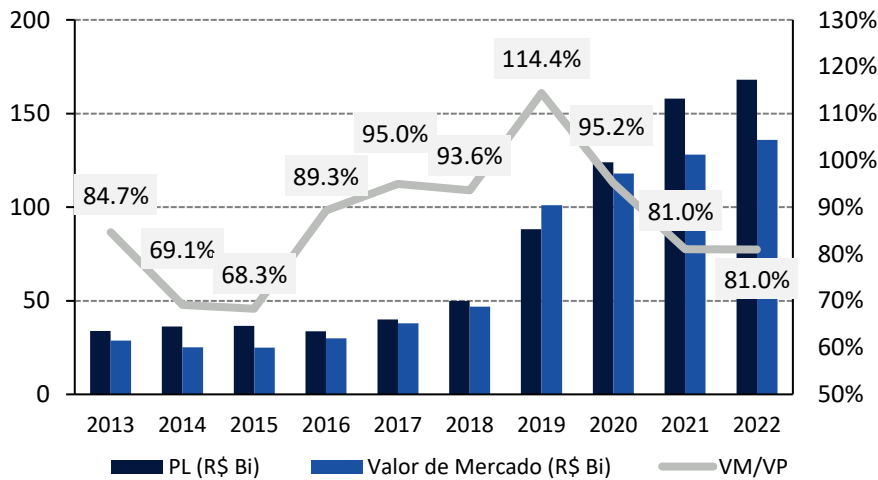
Nº de fundos listados



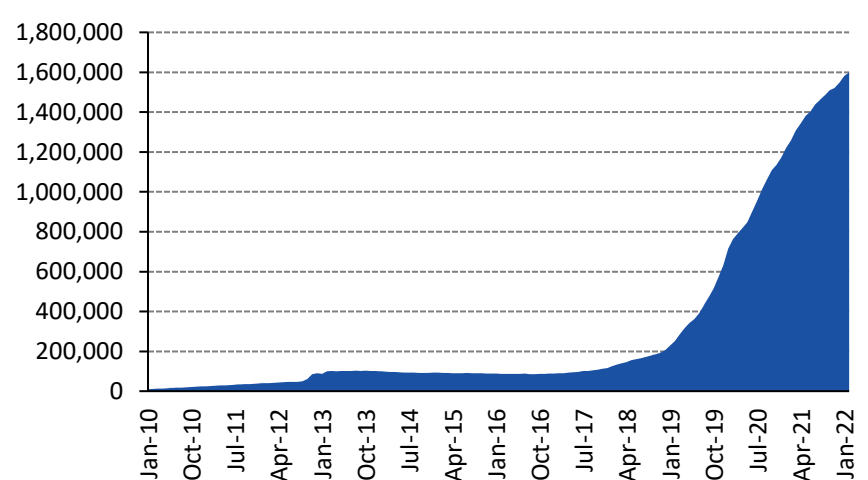
Ofertas Públicas - ICVM 400



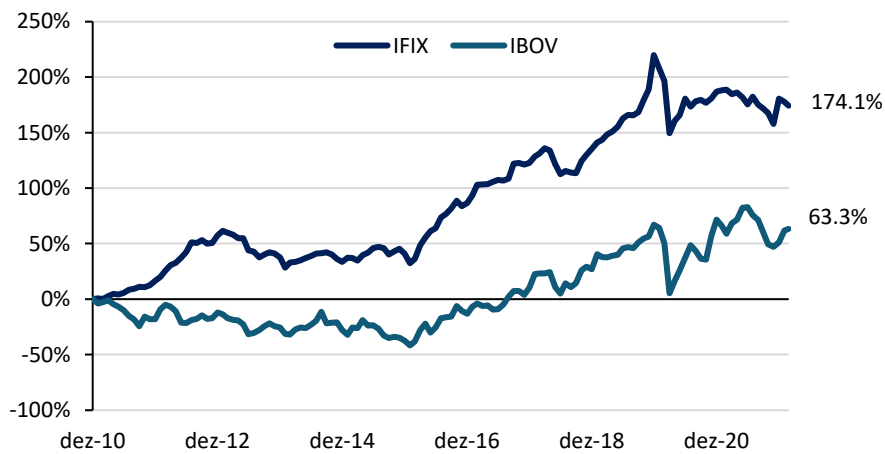
Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



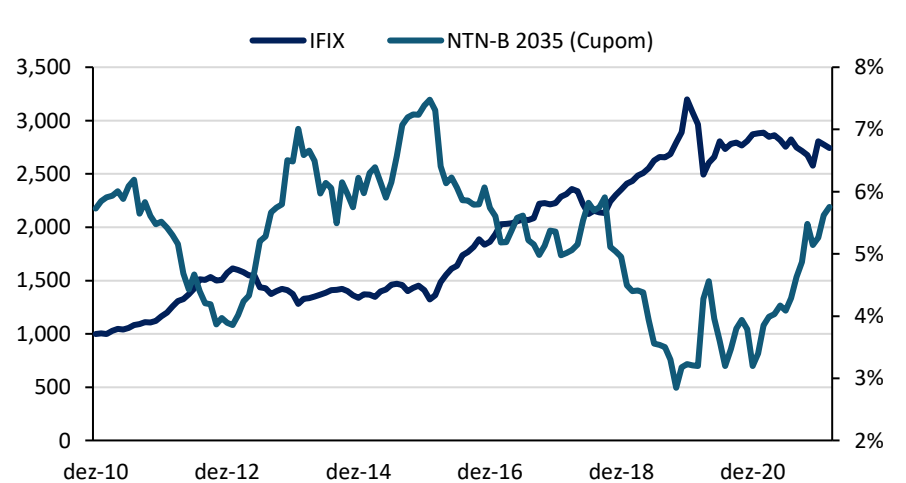
Número de investidores



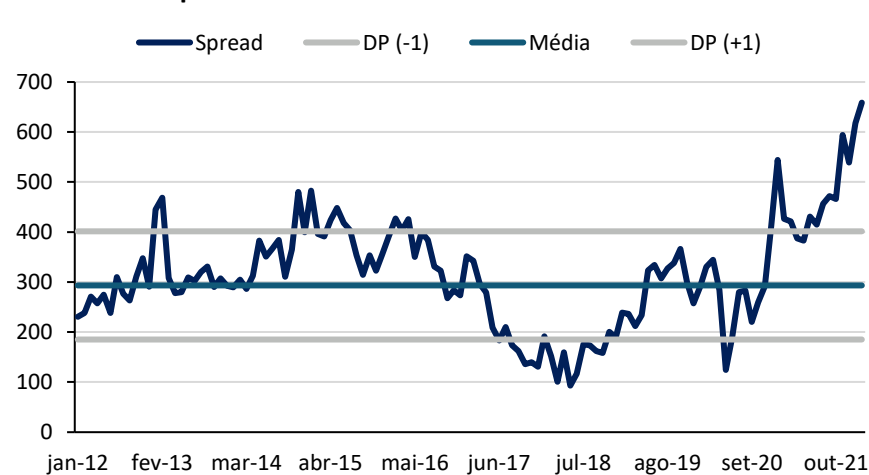
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



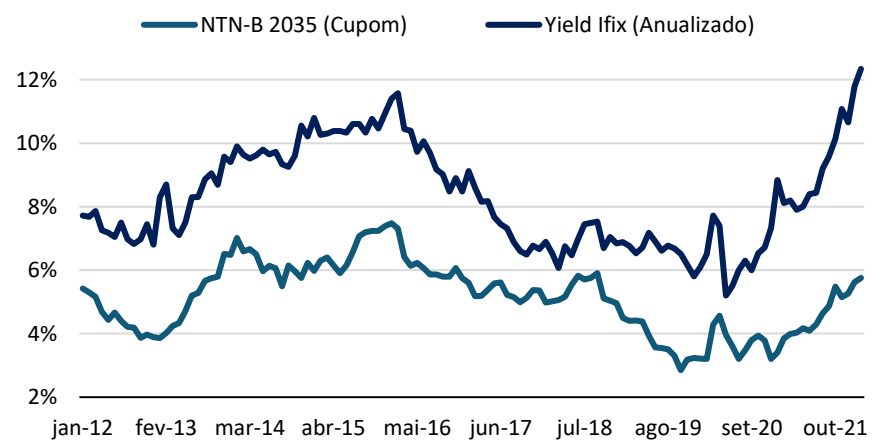
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



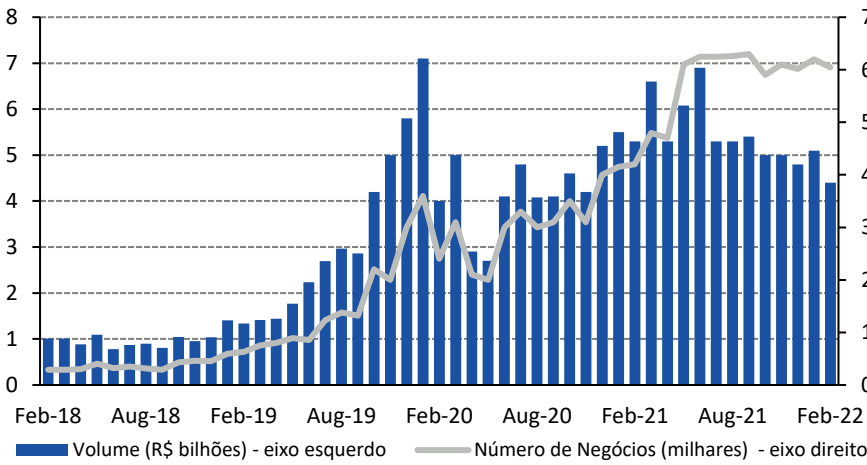
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



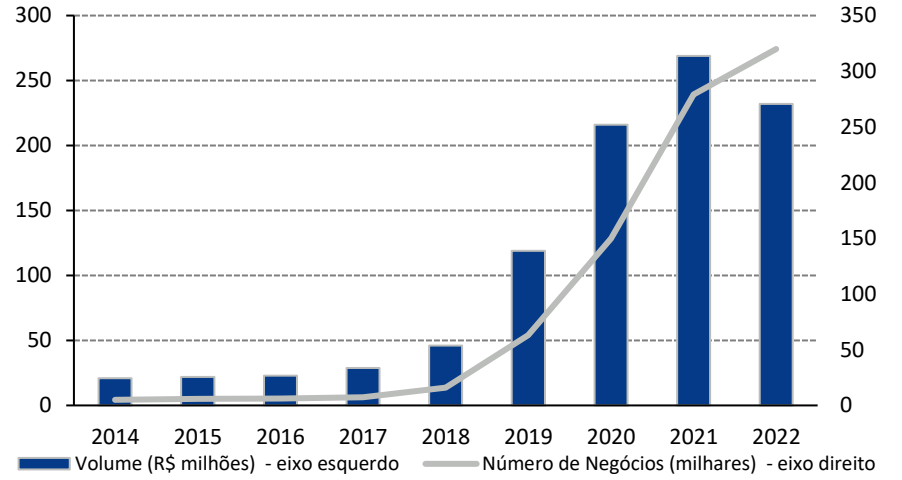
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII (Fev/22)

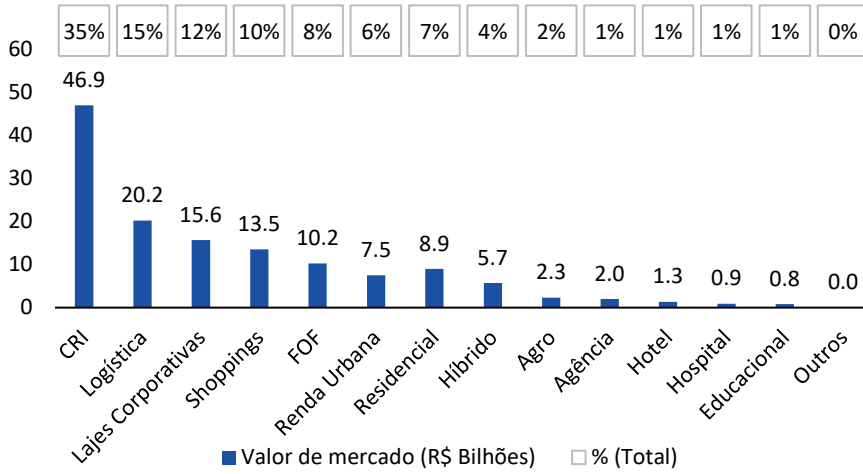
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



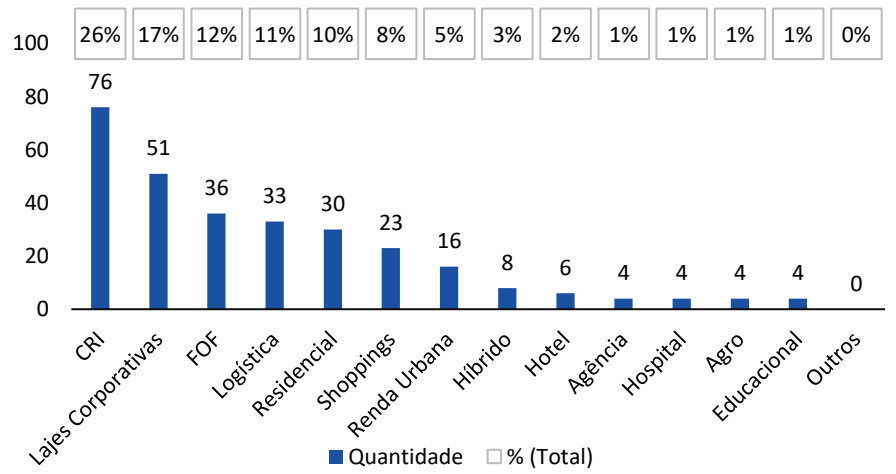
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



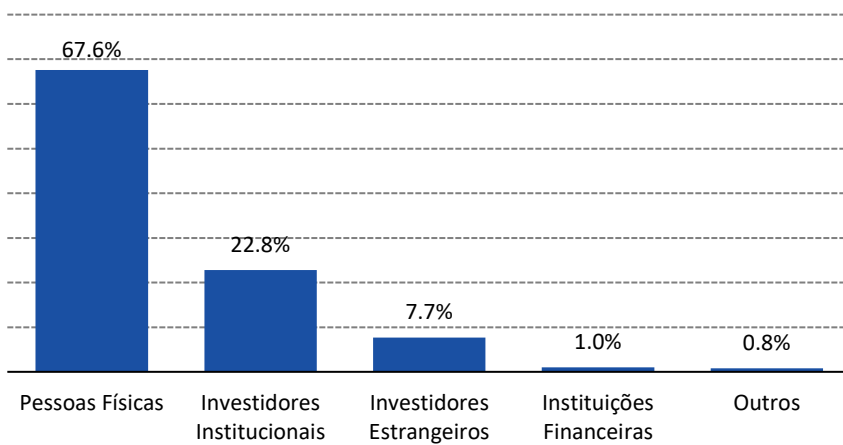
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



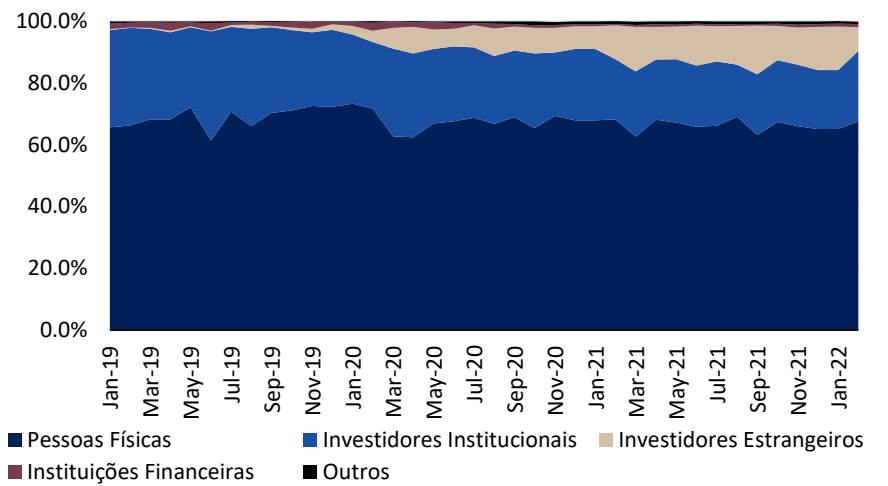
Quantidade de FIIs listados



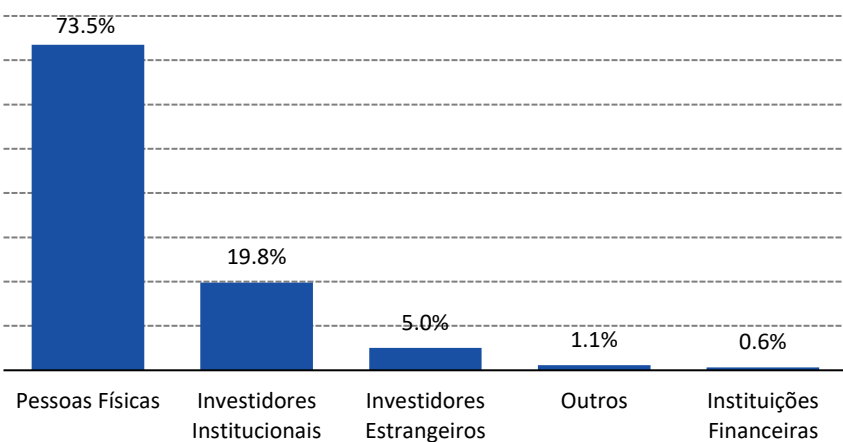
Volume Negociado (%)



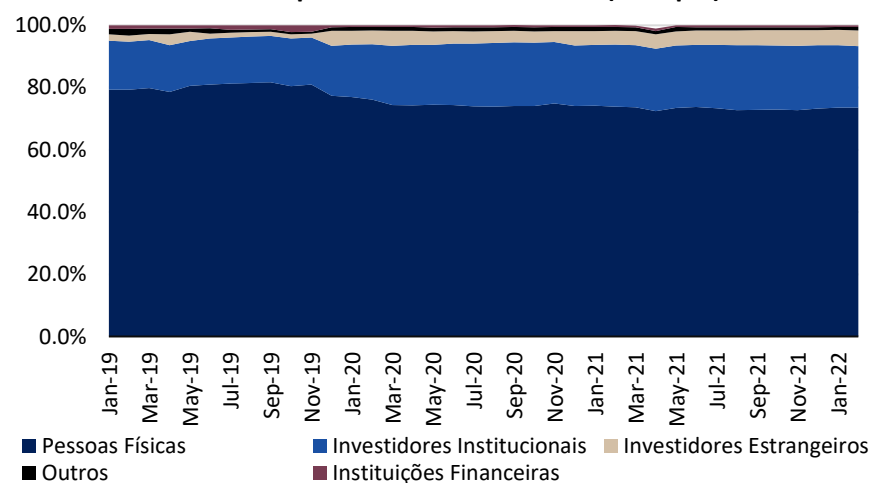
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



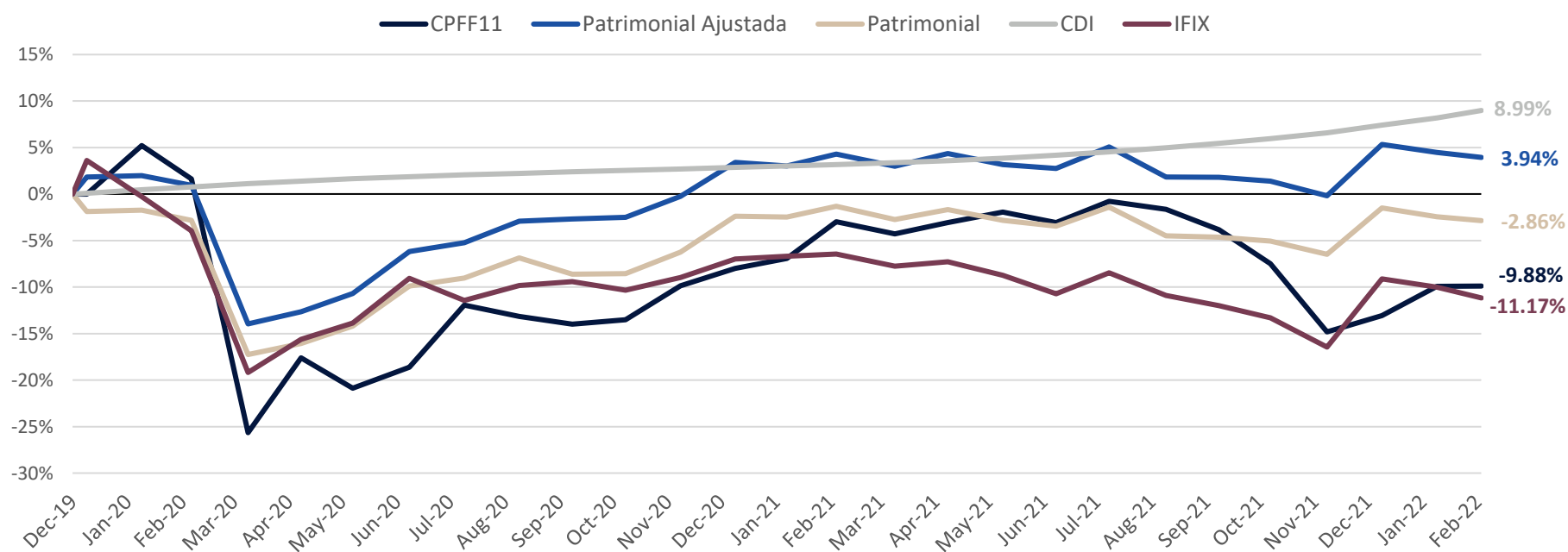
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$2MM de **HSRE11** no secundário;
- (ii) **Compra** de R\$1.6MM de **QAGR11** no secundário;
- (iii) **Compra** de R\$1.2MM de **SADI11** no secundário;
- (iv) **Venda** de R\$5.7MM de **HSLG11**, posição adquirida no secundário;
- (v) **Venda** de R\$2.8MM de **SADI11**, posição adquirida no secundário;
- (vi) **Venda** de R\$2MM de **GTLG11**, posição adquirida via emissão 476.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em fevereiro foi equivalente a -0.51% vs -1.29% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu 3.94% vs -11.17% do IFIX.** O ajuste é feito ao remover do cálculo da rentabilidade os custos das emissões e os impostos sobre ganho de capital, além de ajustar por proventos pagos. Acreditamos que seja a melhor forma de medir o desempenho do gestor contra o índice. Já a rentabilidade da cota de mercado (ajustada apenas por proventos) do CPFF11, negociada na B3 desde 02/01/2020, acumula retorno de -9.88% desde o início.



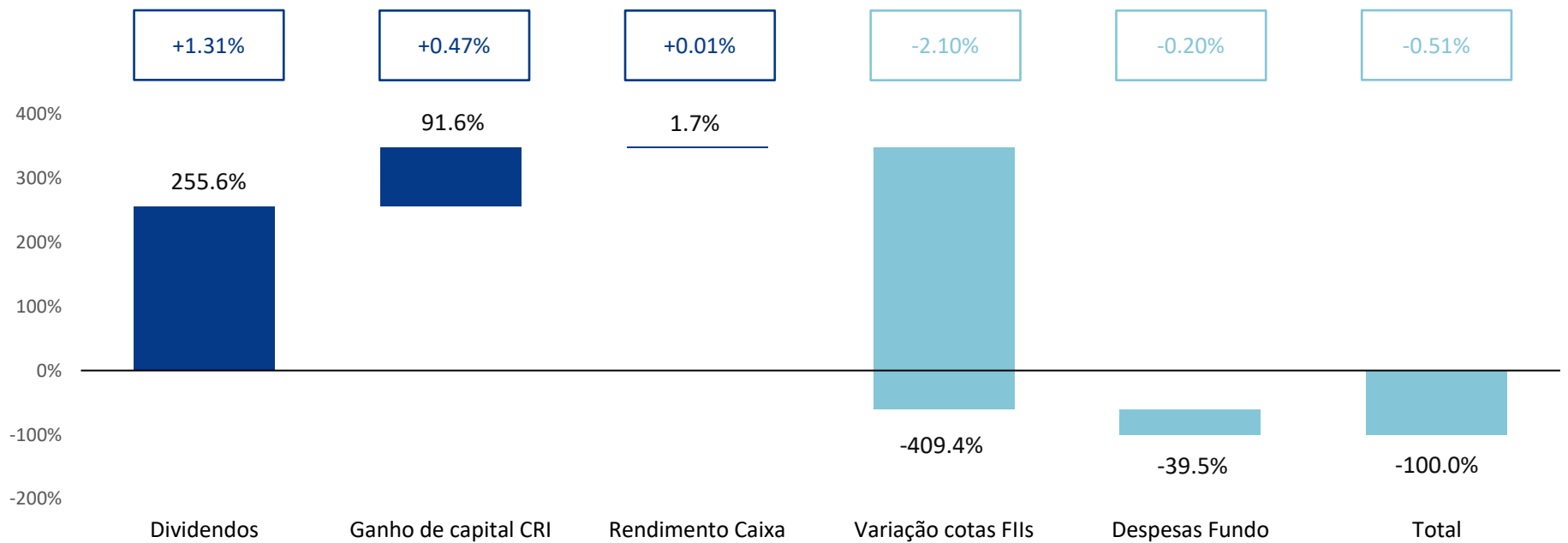
Informações Gerais	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido ²	430,930,416	424,825,638	415,334,052	435,606,188	428,810,460	422,764,475	377,130,738	-
Valor de Mercado	431,349,929	411,131,252	376,034,682	381,484,460	392,220,523	388,896,158	360,943,716	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	-0.17%	-0.43%	-1.51%	5.34%	-0.98%	-0.41%	-0.13%	-2.86%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	-0.05%	-0.40%	-1.55%	5.54%	-0.81%	-0.51%	0.93%	3.94%
Fundo no Período (Mercado) %	-2.23%	-3.81%	-7.92%	2.07%	3.61%	0.06%	-5.84%	-9.88%
IFIX no Período %	-1.24%	-1.47%	-3.64%	8.78%	-0.99%	-1.29%	-3.71%	-11.17%
CDI no Período %	0.46%	0.48%	0.59%	0.76%	0.73%	0.75%	5.45%	8.99%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

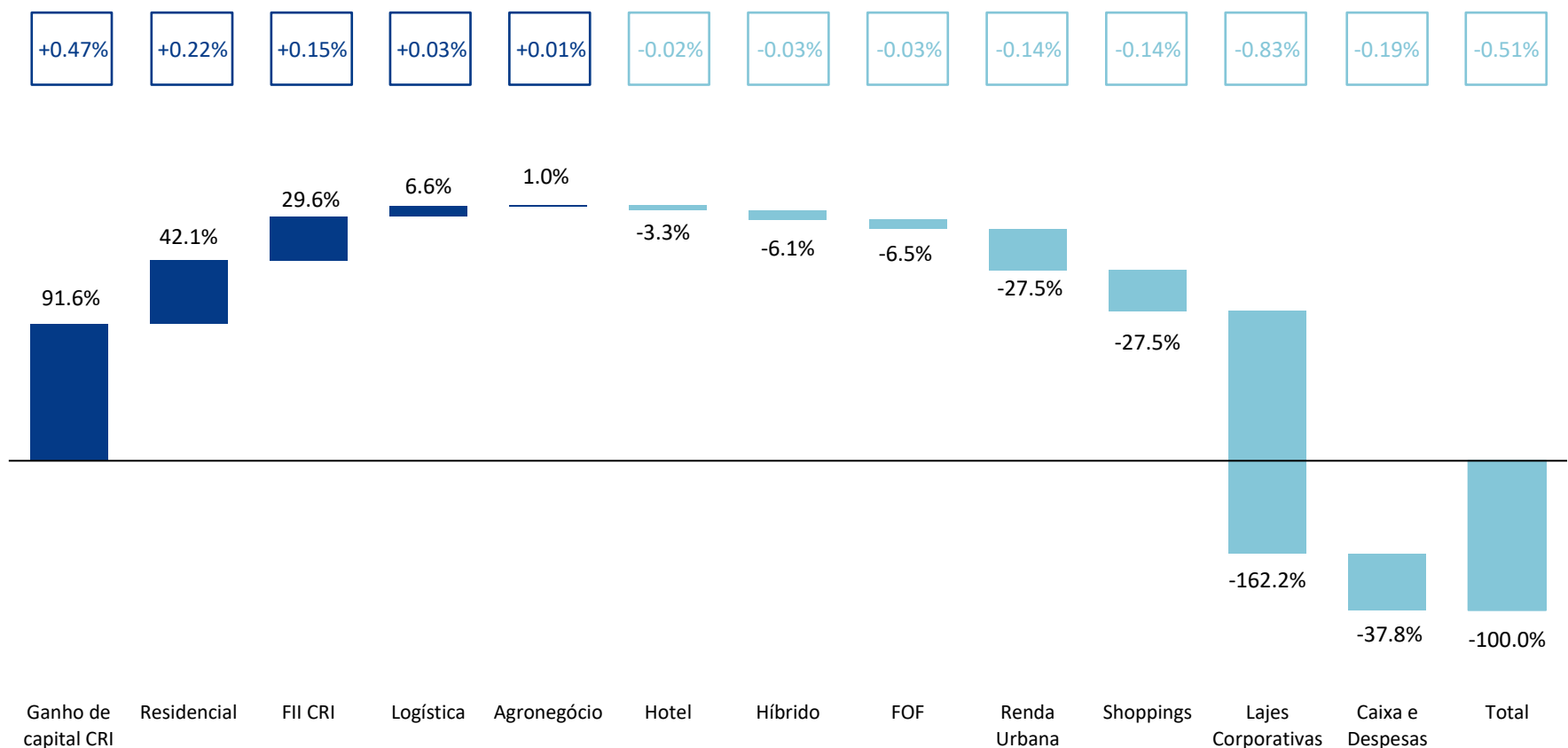
² Ajustado por Dividendos a Distribuir

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Ganho de capital CRI	Residencial	FII CRI	Logística	Agronegócio	Hotel	Híbrido	FOF	Renda Urbana	Shoppings	Lajes Corporativas	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	23.1%	0.7%	2.3%	21.1%	0.3%	0.4%	2.3%	2.4%	12.5%	15.1%	19.5%	0.3%	100.0%
Performance Ponderada	2.0%	30.5%	6.6%	0.2%	2.1%	-3.9%	-1.4%	-1.4%	-1.1%	-0.9%	-4.3%	-	-0.5%
Atribuição da Performance	0.47%	0.22%	0.15%	0.03%	0.01%	-0.02%	-0.03%	-0.03%	-0.14%	-0.14%	-0.83%	-0.19%	-0.51%

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\$ +26,4 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada consolidada de +4,0%, enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -29,1 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de -4,5%.

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	-236,235,960	178,711,425	15,140,456	44.4%	-3,044,755	39,339,325	-2.0%	-6.9%
2020	81	-765,487,793	542,907,708	33,677,902	48.1%	25,374,874	214,277,057	5.6%	-4.1%
2021	43	-111,265,445	21,507,704	4,368,871	27.9%	4,035,075	89,423,946	7.5%	-1.6%
2022	4	-493,927	0	68	0.0%	10,607	504,466	203.3%	59.1%
4 anos	146	-1,113,483,126	743,126,837	53,187,297	-	26,375,802	343,544,794	4.0%	-4.5%

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	87	-836,672,174	462,295,466	44,837,711	59.6%	14,005,797	343,544,794	2.5%	-4.1%
Encerradas ¹	59	-276,810,952	280,831,371	8,349,587	40.4%	12,370,005	0	12.7%	-6.7%
	146	-1,113,483,126	743,126,837	53,187,297	100.0%	26,375,802	343,544,794	4.0%	-4.5%

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

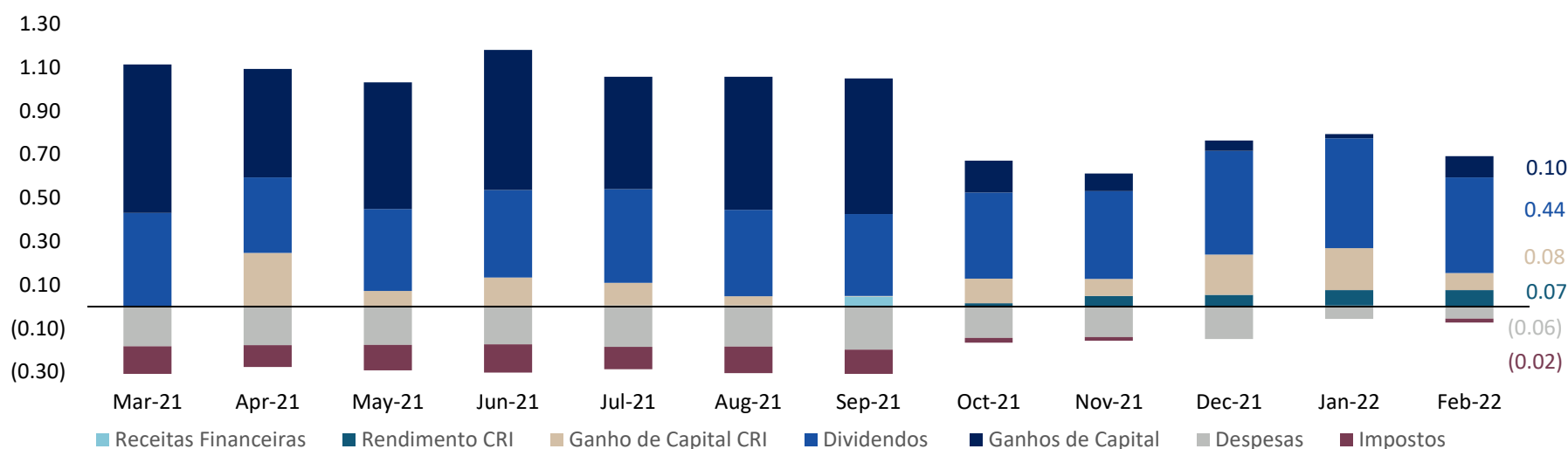
Segmento das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Lajes Corporativas	35	-222,160,589	117,354,759	13,548,112	24.0%	-5,943,837	85,313,881	-3.3%	-4.1%
FII CRI	26	-76,965,880	67,744,844	4,068,824	17.8%	4,170,003	9,322,215	11.4%	-9.5%
FOF	22	-17,938,755	8,429,145	404,874	15.1%	761,998	9,866,733	19.4%	5.7%
Logística	24	-262,194,976	178,075,965	8,328,566	16.4%	12,473,545	88,263,989	11.5%	-2.0%
Shoppings	13	-112,629,083	31,502,156	5,144,932	8.9%	-10,250,529	65,731,465	-7.9%	-5.7%
Residencial	7	-20,532,318	5,327,347	1,176,189	4.8%	1,346,052	15,374,835	16.8%	0.1%
Híbrido	5	-53,621,267	43,687,275	3,059,594	3.4%	3,064,470	9,938,869	11.0%	-6.6%
Renda Urbana	11	-312,866,207	266,042,476	9,939,810	7.5%	19,019,178	55,903,099	13.5%	-5.3%
Hotel	2	-7,146,853	4,689,661	285,920	1.4%	-242,383	1,928,889	-4.0%	-9.5%
Agronegócio	1	-27,427,198	20,273,207	7,230,476	0.7%	1,977,304	1,900,818	11.7%	1.6%
	146	-1,113,483,126	743,126,837	53,187,297	100.0%	26,375,802	343,544,794	4.0%	-4.5%

¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

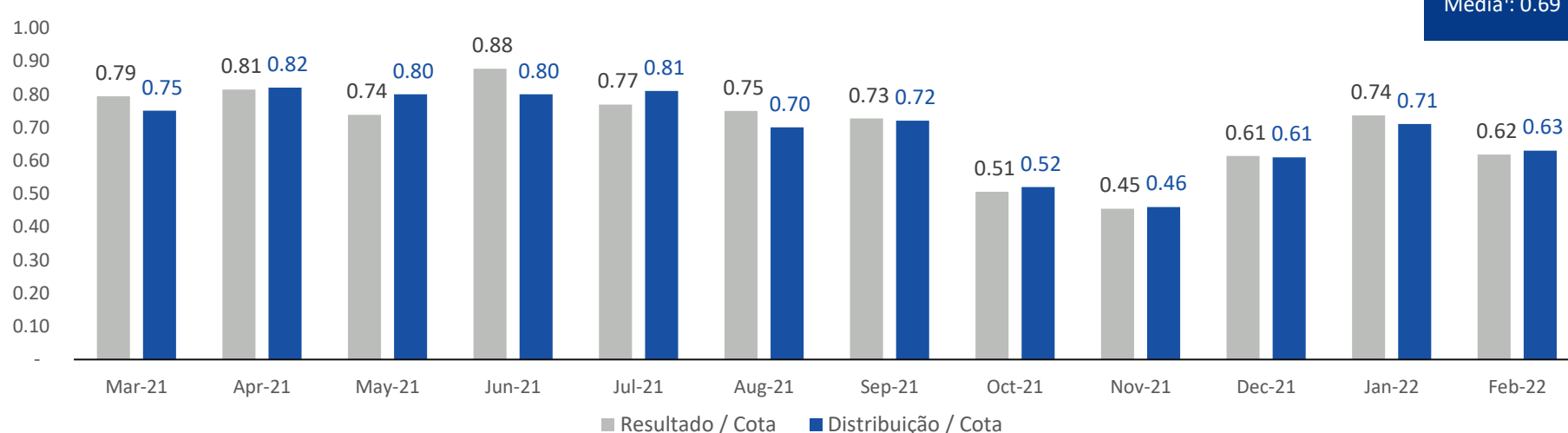
RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Acumulado
Receitas	4,169,418	3,659,468	3,335,018	4,162,532	4,319,209	3,768,634	79,559,838
Renda fixa	181,662	18,451	14,473	22,903	23,626	17,749	842,732
Rendimento CRI	-	67,244	252,576	271,964	385,420	393,307	1,370,511
Ganho de Capital CRI	10,172	610,757	425,635	1,007,207	1,054,175	425,629	5,895,630
Dividendos FII	1,499,639	2,162,478	2,200,738	2,600,662	2,752,130	2,401,885	38,541,538
Ganhos de Capital FII	2,477,946	800,538	441,595	259,796	103,859	530,064	32,909,428
Despesas	(1,282,361)	(904,117)	(856,266)	(815,670)	(308,052)	(402,401)	(18,094,938)
Taxa de Administração	(61,500)	(61,447)	(61,447)	(63,388)	(59,525)	(55,362)	(1,349,440)
Taxa de Gestão	(710,941)	(710,434)	(710,434)	(720,007)	(240,484)	(218,994)	(9,697,642)
Impostos	(495,589)	(121,401)	(88,319)	-	-	(99,468)	(6,198,064)
Outras despesas	(14,330)	(10,835)	3,934	(32,275)	(8,042)	(28,577)	(849,792)
Resultado	2,887,057	2,755,351	2,478,752	3,346,862	4,011,157	3,366,233	61,464,900
Resultado / Cota	0.73	0.51	0.45	0.61	0.74	0.62	15.43
Dividendo	3,150,076	2,833,885	2,506,898	3,324,365	3,869,342	3,433,360	61,342,669
Dividendo / Cota	0.72	0.52	0.46	0.61	0.71	0.63	15.27
Amortização	-	-	-	-	-	-	3,775,082
Amortização / Cota	-	-	-	-	-	-	0.95
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.92%	8.27%	8.00%	10.46%	11.84%	10.59%	11.67%
Dividend Yield a.a. (Últimos 12 meses)	11.64%	12.10%	12.96%	12.27%	11.81%	11.67%	11.67%
Resultado Acumulado	131,725	53,192	25,046	47,543	189,358	122,231	122,231
Resultado Acumulado / Cota	0.03	0.01	0.00	0.01	0.03	0.02	0.02

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



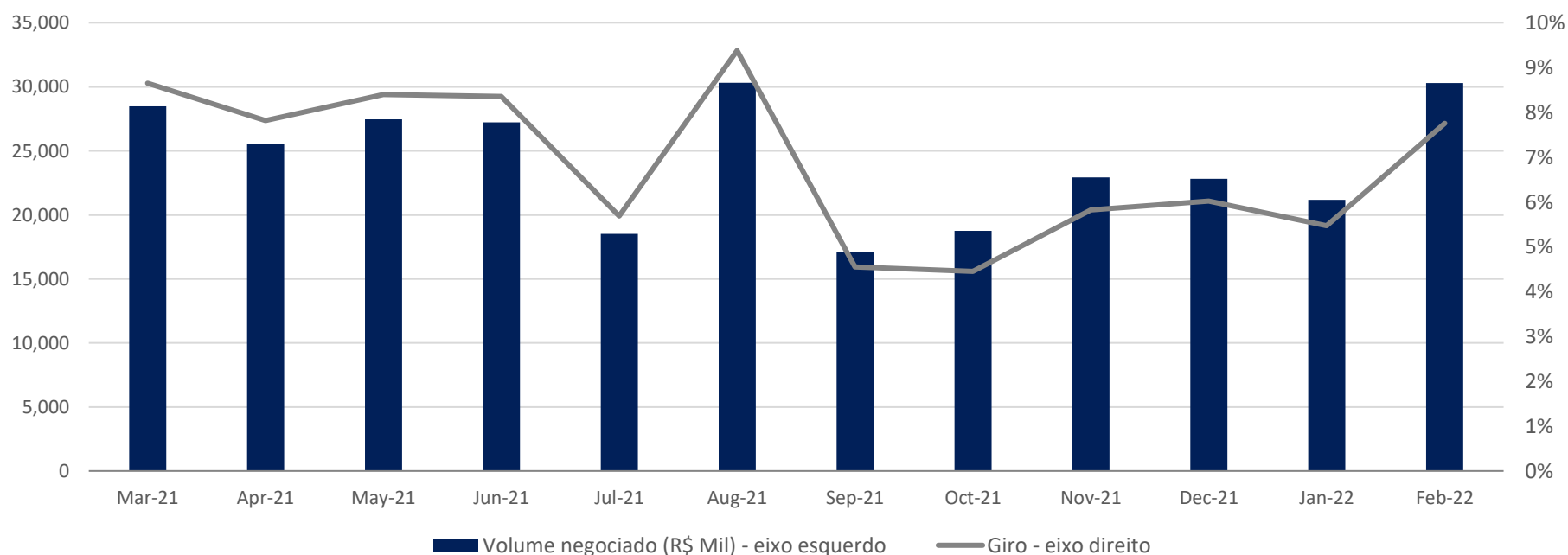
¹ Distribuição / cota dos últimos 12 meses.

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

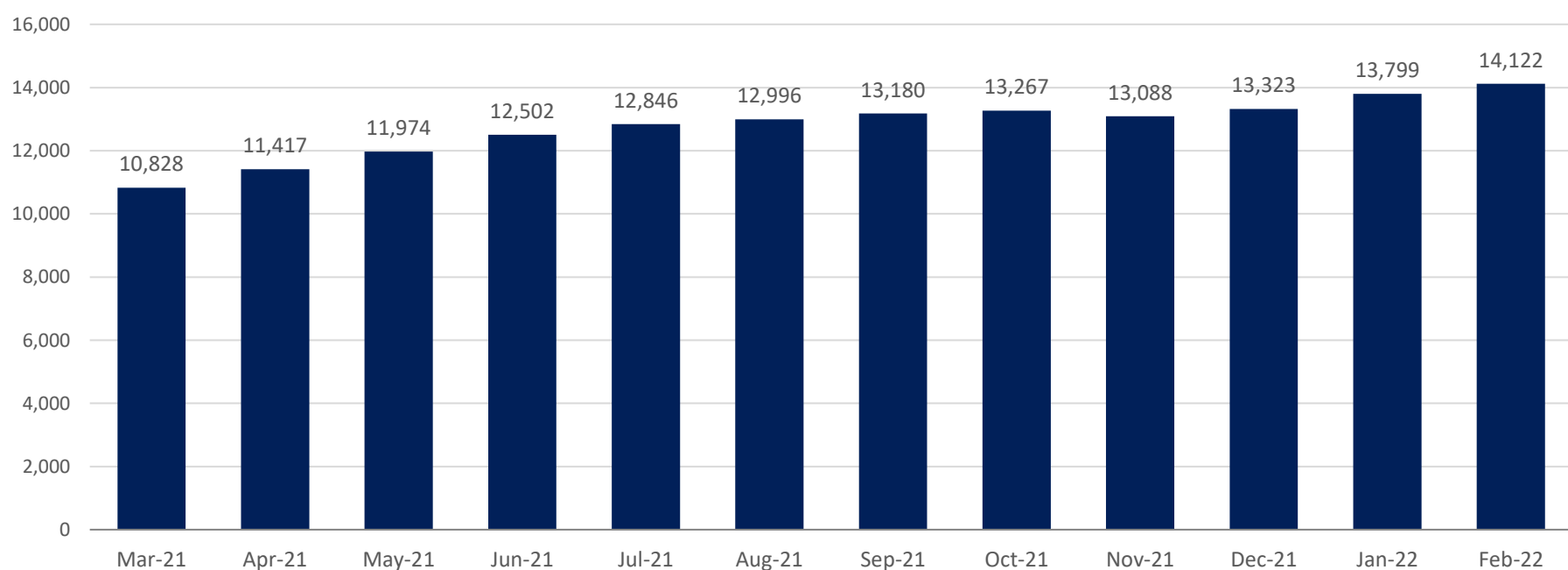
No mês de fevereiro foram negociadas 424,835 cotas, sendo 30,155 negócios, com volume de R\$ 30,294,315, o que representa uma média diária de R\$ 1,594,438. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 14.122 cotistas, o que representa um acréscimo de 2.34% em relação ao mês anterior.

	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 22,936	R\$ 22,818	R\$ 21,172	R\$ 30,294	R\$ 290,635
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 1,147	R\$ 1,087	R\$ 1,008	R\$ 1,594	R\$ 1,164
Giro (%)	5.8%	6.0%	5.5%	7.8%	6.9%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 376,035	R\$ 381,484	R\$ 392,221	R\$ 388,896	R\$ 360,944

MERCADO SECUNDÁRIO

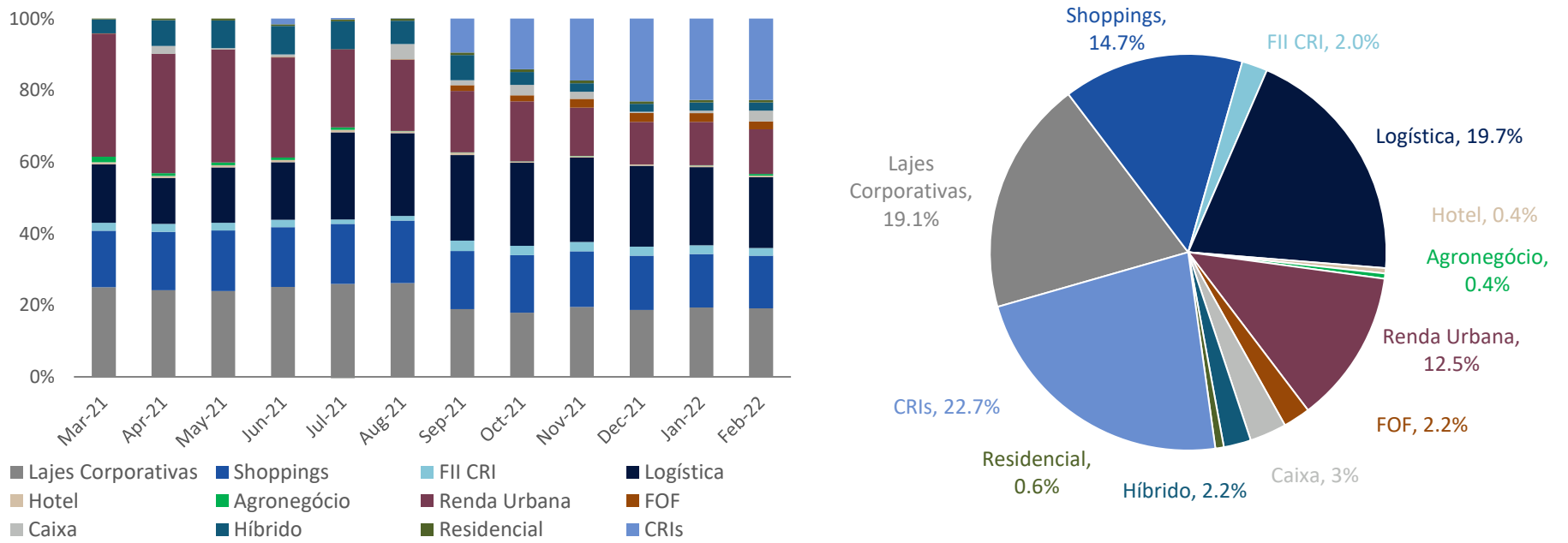


NÚMERO DE COTISTAS

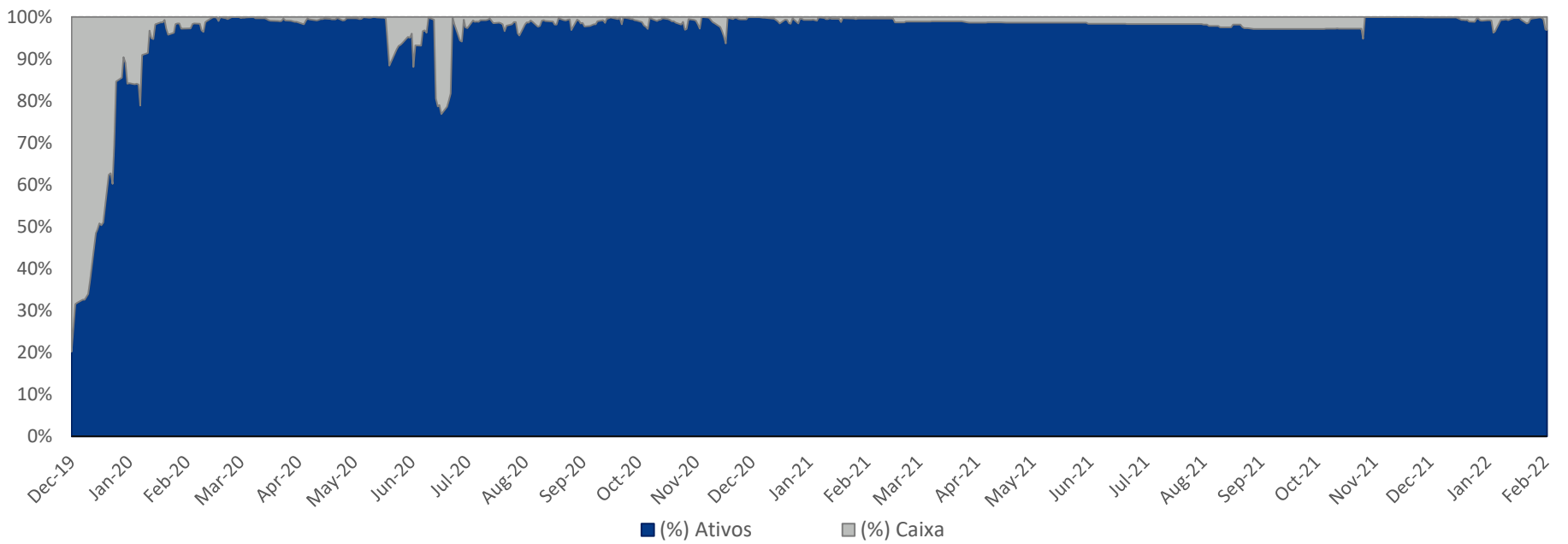


ALOCAÇÃO

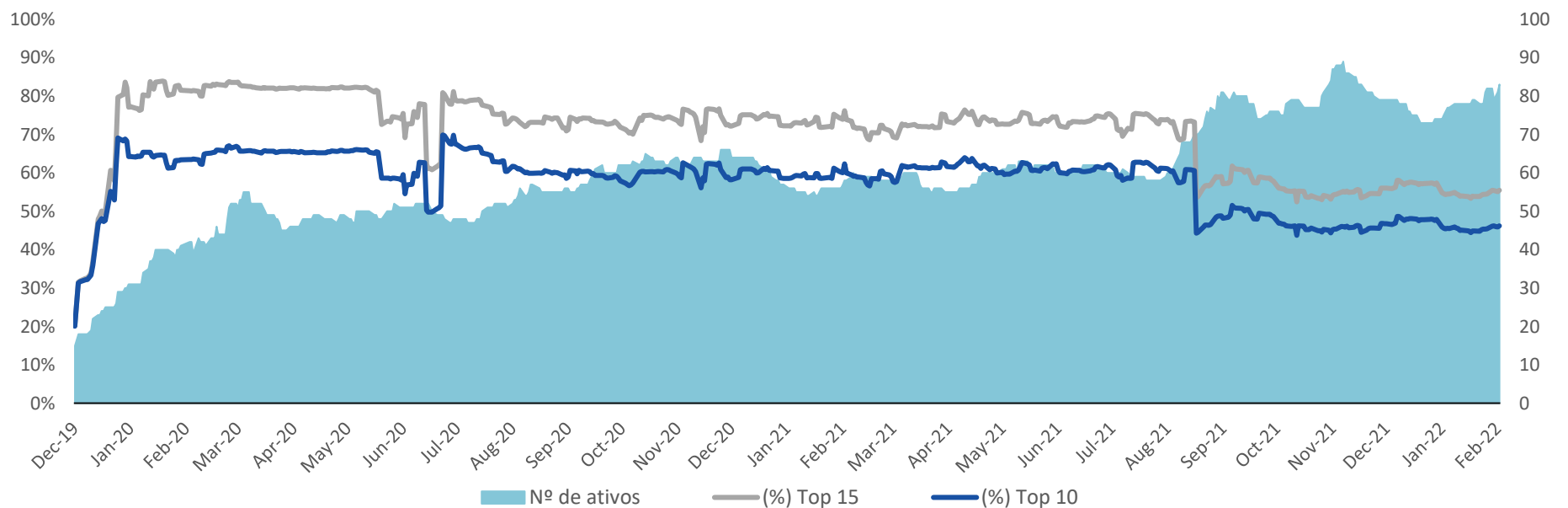
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



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

CARTEIRA DE CRÉDITO – 25/02/2022

O Fundo possui 22,8% dos seus ativos divididos em 14 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o Logístico com 39,9% da carteira de crédito (9,1% do total de ativos). Considerando o consolidado de todos os segmentos, o volume total da carteira é de R\$ 101,499,280, com *duration* média de 5,8 anos, spread médio de 1,45%, taxa nominal média de 13,09% e LTV médio de 64,6%. A carteira hoje conta com aproximadamente R\$ 0,25/cota em ganho de capital por atualização monetária acumulado e não pago.

Consolidado por Segmento	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Logístico/Industrial	40,523,405	9.1%	6.1	6.87%	7.24%	-	-	1.94%	13.49%	53.0%
Shopping	26,963,594	6.0%	5.9	6.37%	6.53%	-	-	1.22%	12.70%	69.9%
Varejo	18,074,059	4.1%	8.2	5.94%	6.46%	-	-	1.61%	13.13%	75.6%
Residencial	12,293,652	2.8%	1.4	6.00%	6.00%	-	-	0.26%	12.76%	74.9%
Comercial	3,644,570	0.8%	4.2	6.70%	6.08%	-	-	0.88%	12.39%	65.3%
Total	101,499,280	22.8%	5.8	6.46%	6.72%	-	-	1.45%	13.09%	64.6%

Ativos	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acum. (R\$)
CRI Vinci Shop. Virgo 366S 4E	21I0682465	Vinci Shoppings	IPCA +	6.25%	13,739,629	3.1%	6.7	6.25%	6.55%	1.19%	12.65%	49.4%	266,290
CRI Madureira Shop. RBSec 468S 1E	21L0736589	Malls Brasil Plural FII	IPCA +	6.50%	13,223,965	3.0%	5.0	6.50%	6.50%	1.26%	12.75%	91.2%	224,123
FII Unidades Autônomas	IDFI11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	12,293,652	2.8%	1.4	6.00%	6.00%	0.26%	12.76%	74.9%	-
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	Assai TRX	IPCA +	5.10%	10,243,150	2.3%	8.3	5.70%	6.00%	1.18%	12.65%	79.1%	186,072
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	GTIS Logistics FII	IPCA +	5.93%	9,934,288	2.2%	8.3	5.93%	6.08%	0.80%	12.23%	43.8%	52,908
CRI Marabraz Opea Sec 1E 423S	22A0699149	Leo Madeiras	IPCA +	7.00%	9,921,029	2.2%	6.3	7.00%	7.21%	1.90%	13.38%	65.0%	45,518
CRI TRX Assai II Bari 98S 1E	21K0665223	Assai TRX	IPCA +	6.00%	7,830,910	1.8%	8.0	6.25%	7.05%	2.17%	13.75%	70.9%	337,036
CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	Vinci Logística FII	IPCA +	6.80%	6,951,410	1.6%	4.4	6.80%	7.07%	1.87%	13.47%	44.6%	49,796
CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	JSL	IPCA +	8.50%	4,815,937	1.1%	6.2	8.50%	9.43%	3.95%	15.66%	63.9%	81,984
CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	Athena I FII	IPCA +	6.25%	3,644,570	0.8%	4.2	6.70%	6.08%	0.88%	12.39%	65.3%	-
CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	3,159,897	0.7%	4.5	6.75%	7.37%	2.12%	13.74%	50.8%	43,004
CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	21L0355178	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	3,159,897	0.7%	4.5	6.75%	7.37%	2.12%	13.74%	50.8%	43,004
CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	1,579,949	0.4%	4.5	6.75%	7.37%	2.12%	13.74%	50.8%	21,502
CRI Via Varejo Extrema HabtSec 1E 258S	21G0864354	Via Varejo Extrema	IPCA +	8.50%	1,000,997	0.2%	5.9	8.50%	8.57%	3.13%	14.81%	49.3%	4,745
Total	-	-	-	-	101,499,280	22.8%	5.8	6.46%	6.72%	1.45%	13.09%	64.6%	1,355,982

CARTEIRA DE CRÉDITO – 25/02/2022

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPFF11 – Fev/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
22A0699149	IPCA +	CRI Marabraz Opea Sec 1E 423S	10,000,000	7.00%		1.71%	83.5%
22A0377996	IPCA +	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	1,978,403	6.80%		1.71%	16.5%
			11,978,403	6.97%	-	1.71%	100.0%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Fev/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\$)
21J0790766	IPCA +	CRI XP Industrial True 446S 1E	10,426,124	6.50%		6.50%		1.31%	95.37%	426,124
17K0150400	IPCA +	CRI BRF Embú Bari 64S 1E	506,093	5.99%		5.86%		0.91%	4.63%	(496)
			10,932,218	6.48%	-	6.47%	-	1.29%	100.0%	425,629

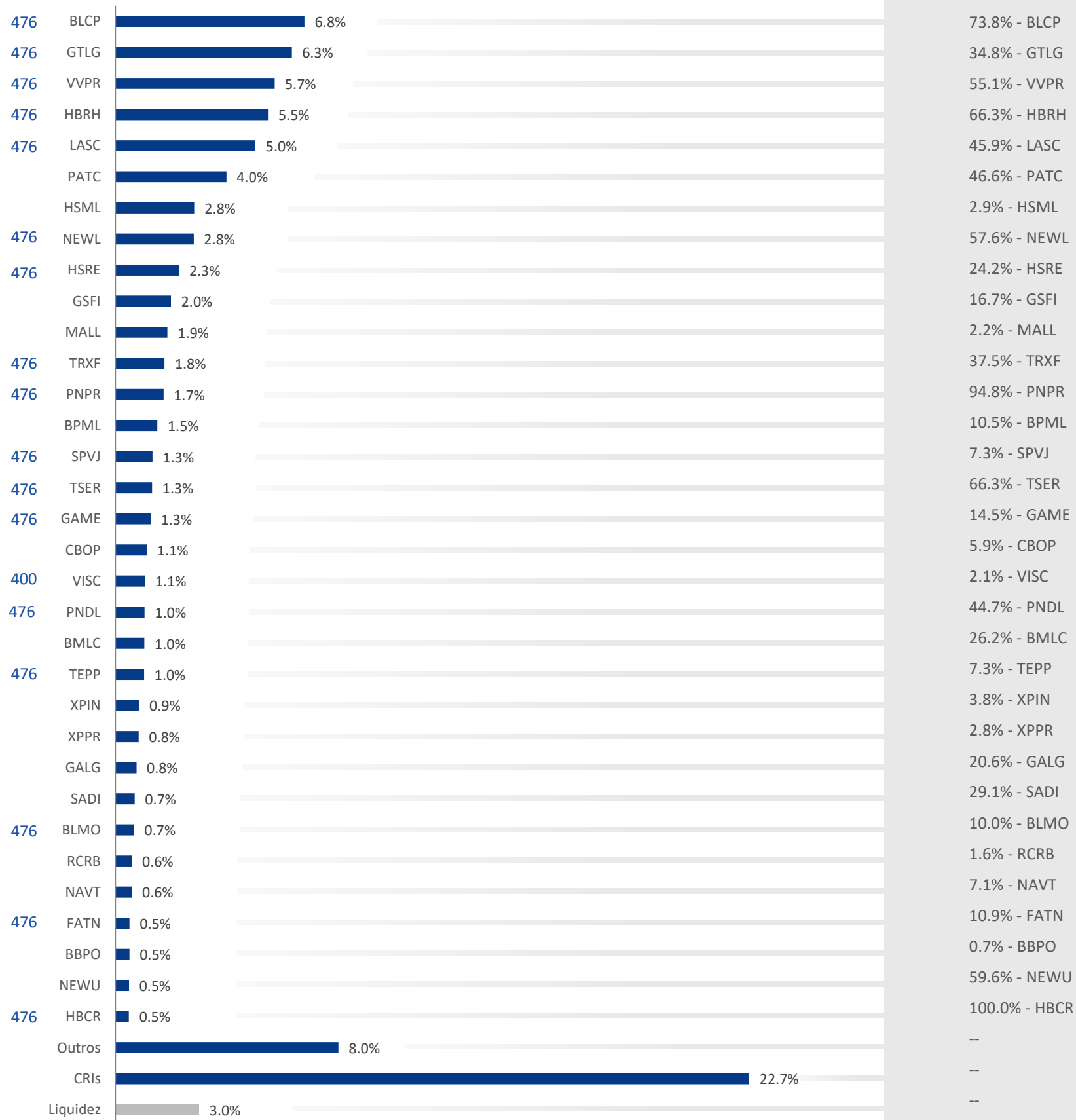
CARTEIRA ATUAL - FIIs

A carteira do fundo conta com 86 papéis, uma concentração de 51,4% nas quinze maiores posições, levemente inferior em relação ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente no secundário. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

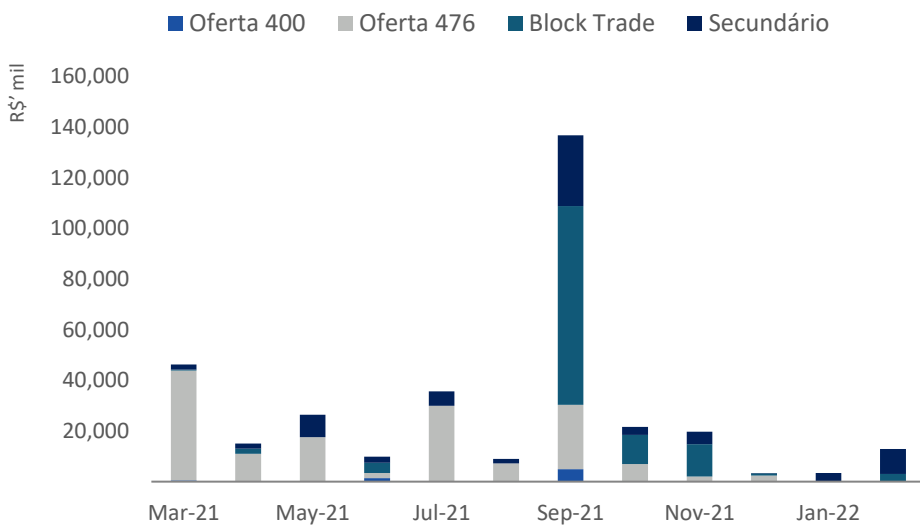
CARTEIRA - CPFF11

Em 25/02/2022

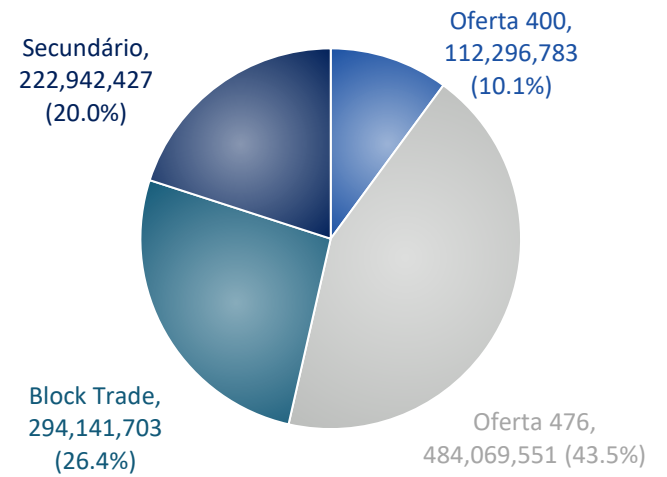
ICVM 476



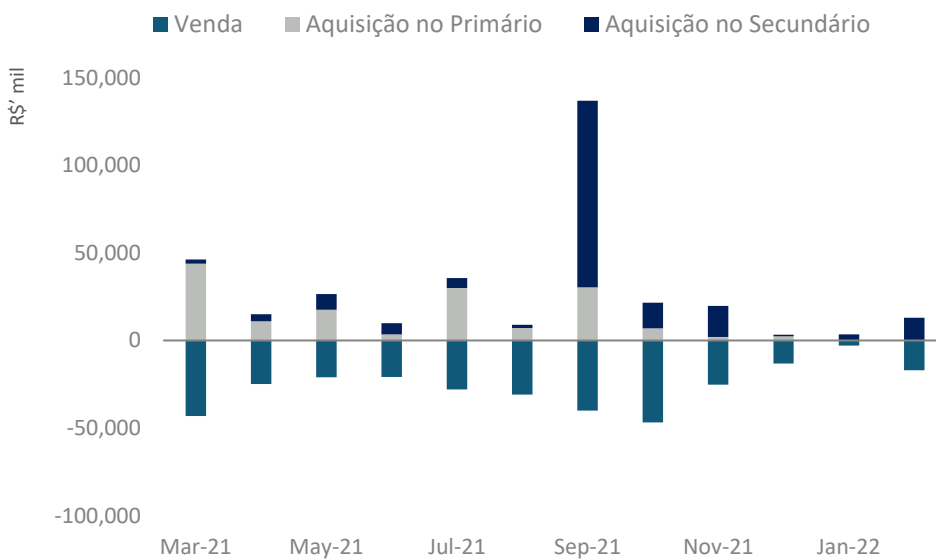
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



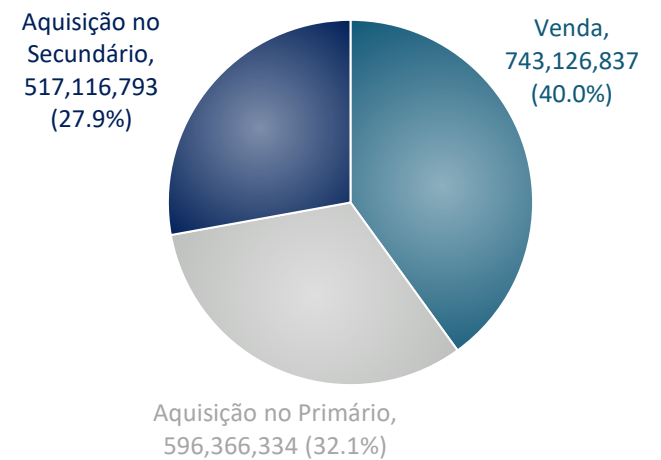
ACUMULADO



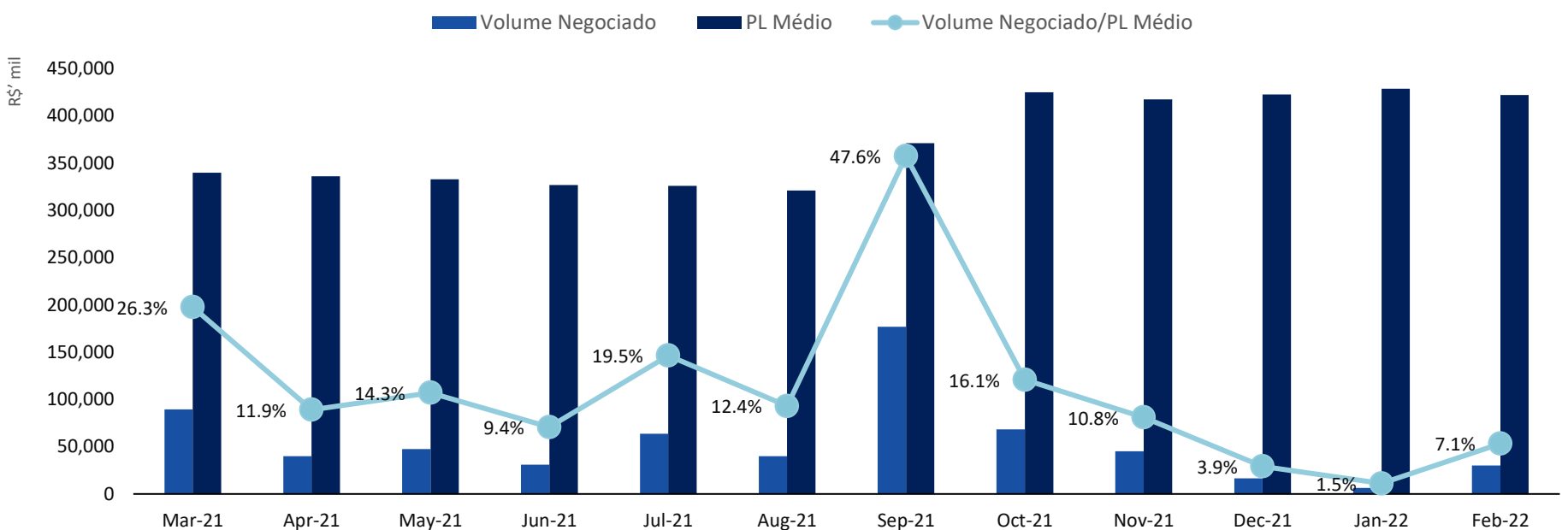
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO

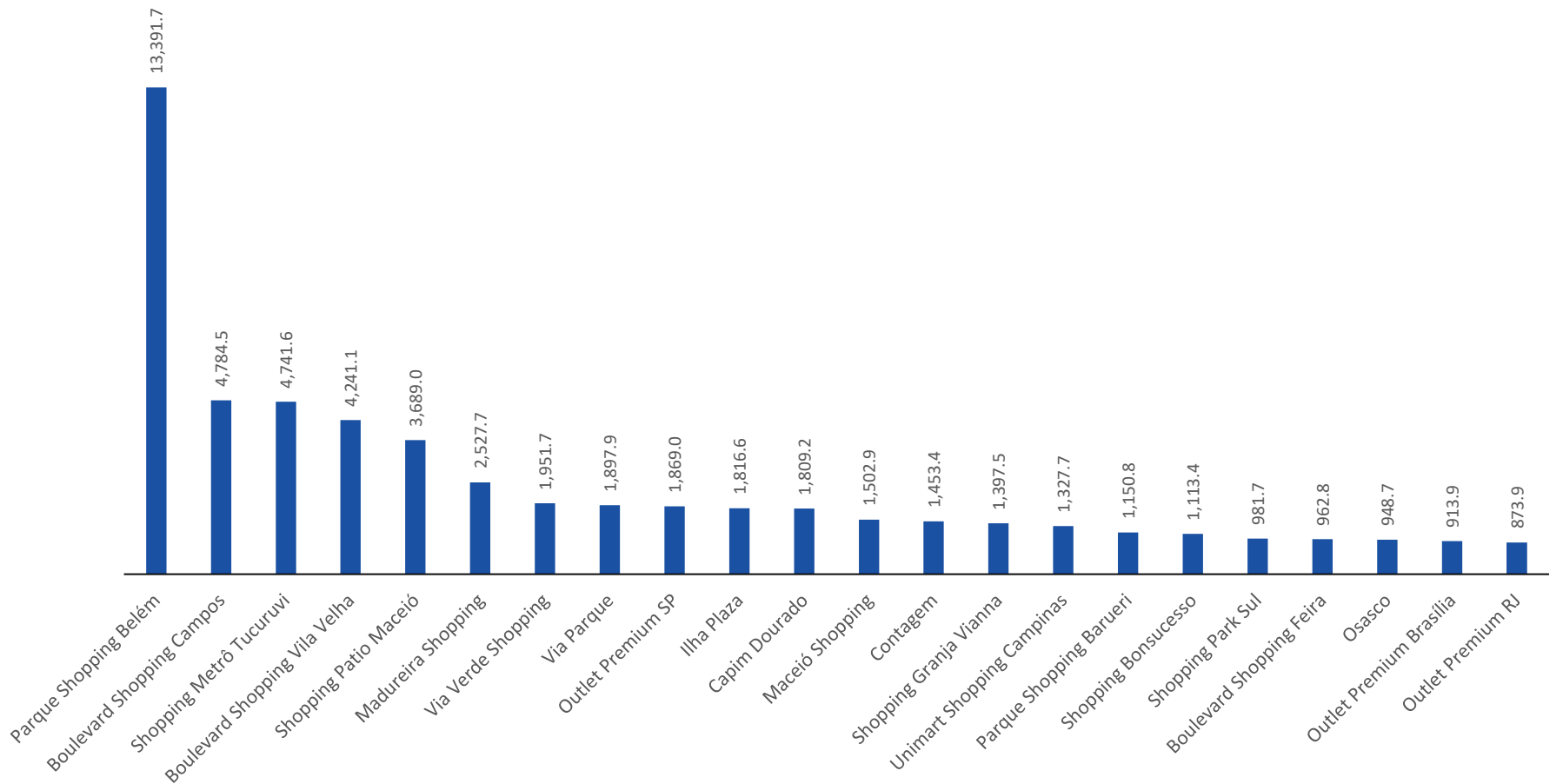


VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

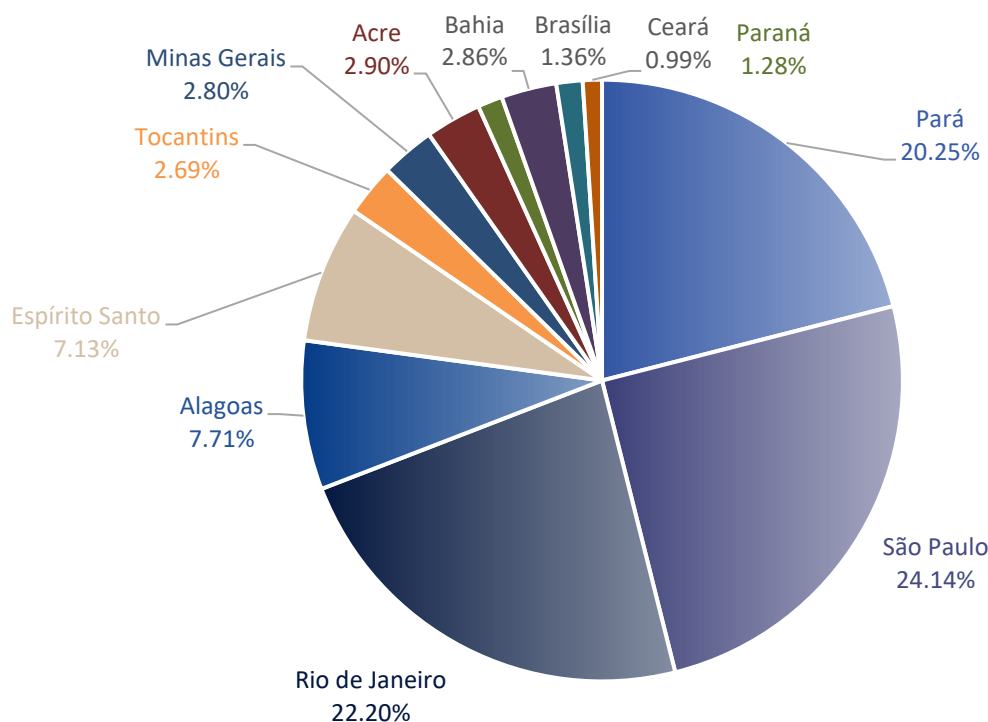


ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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



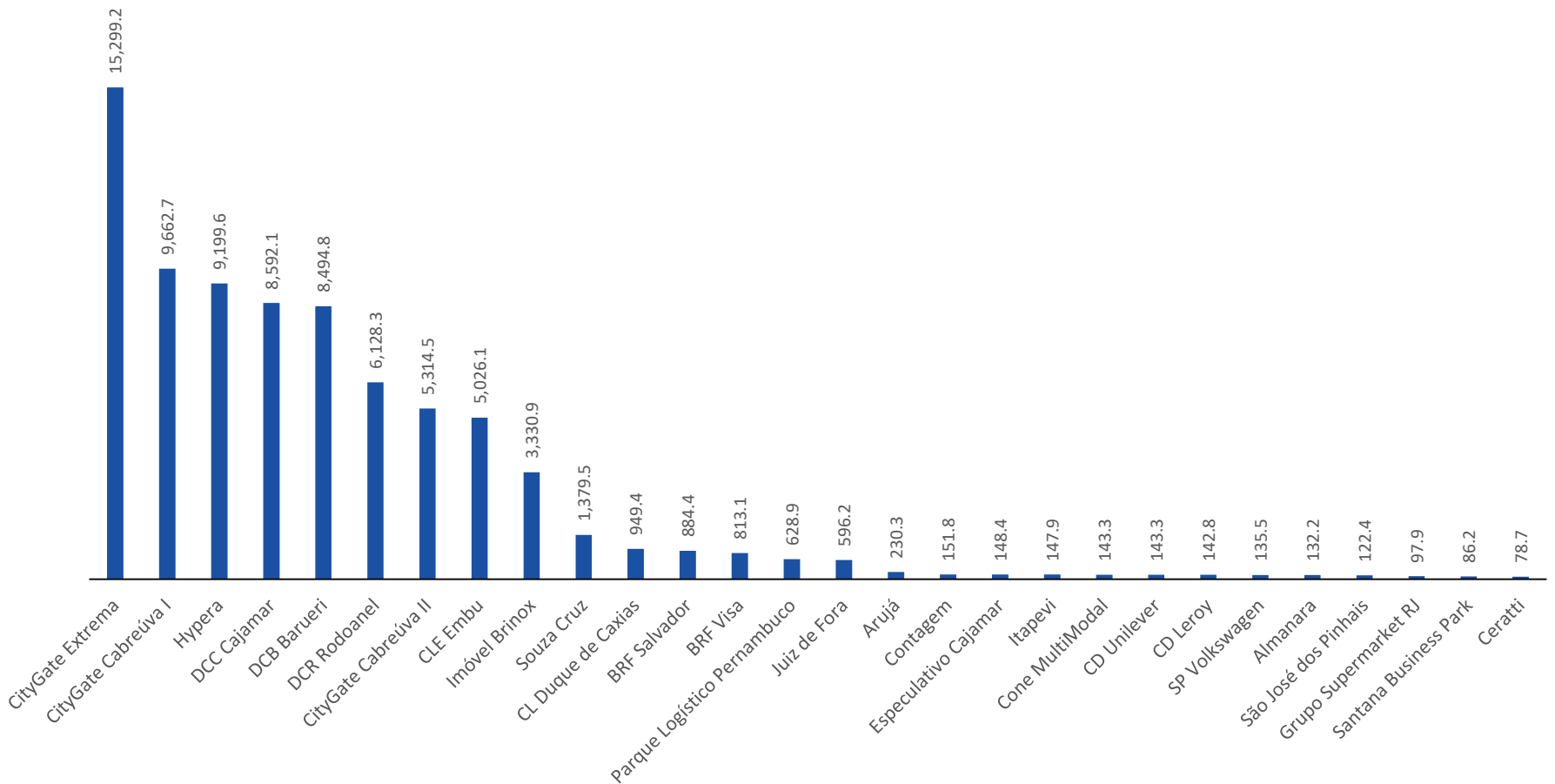
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



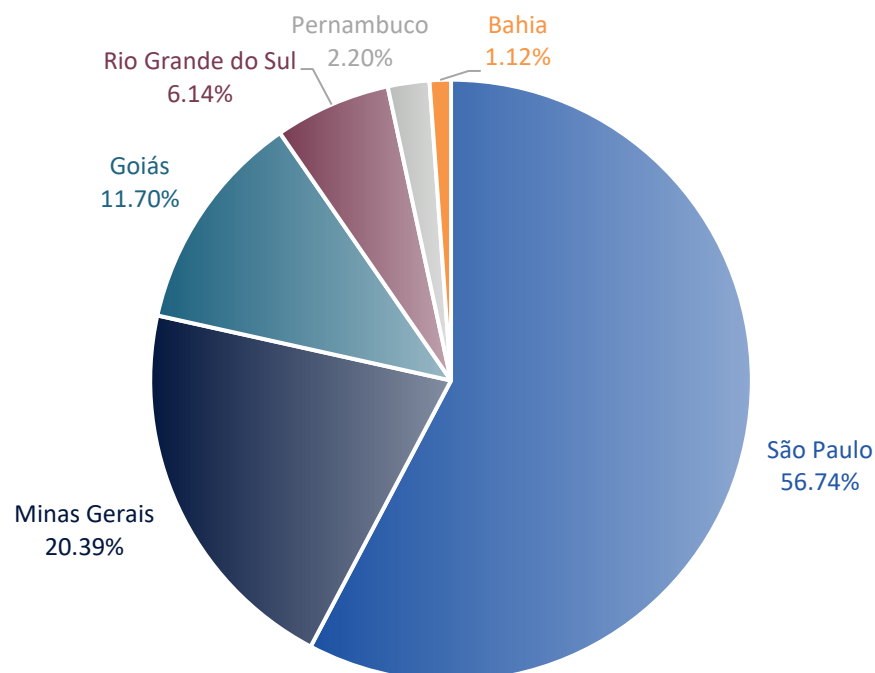
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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).



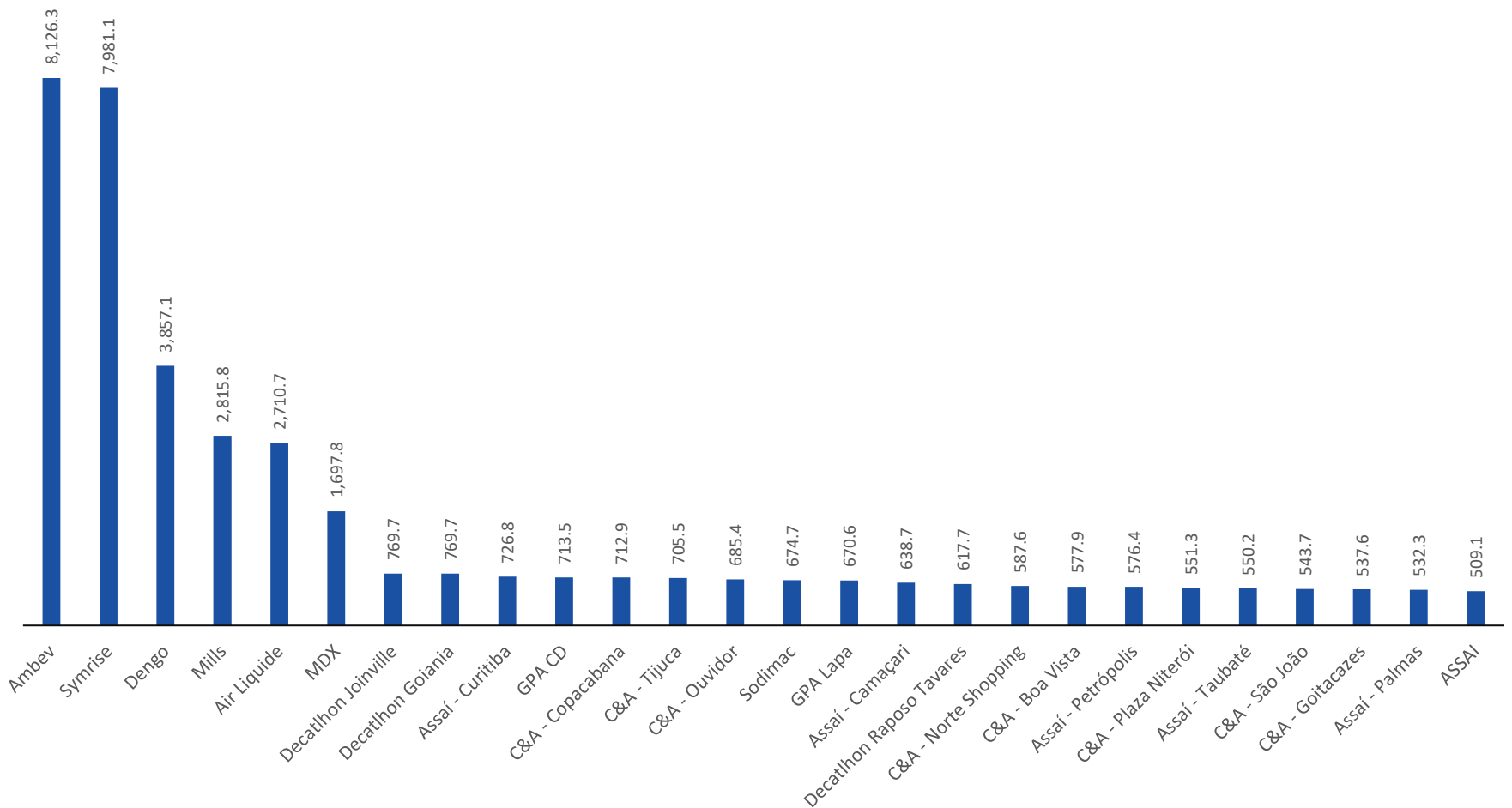
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



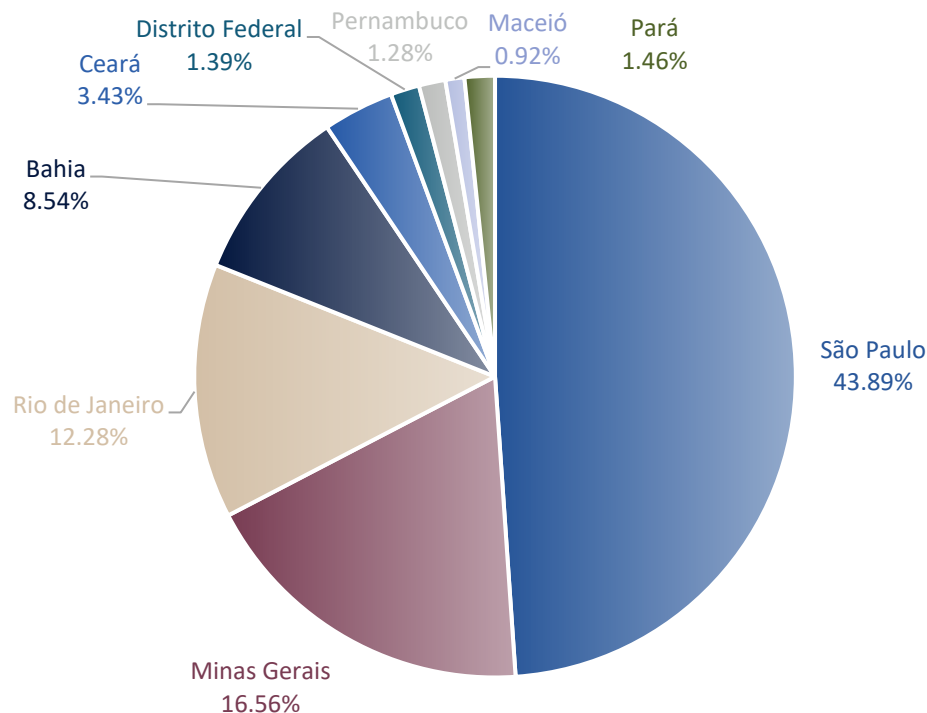
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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).



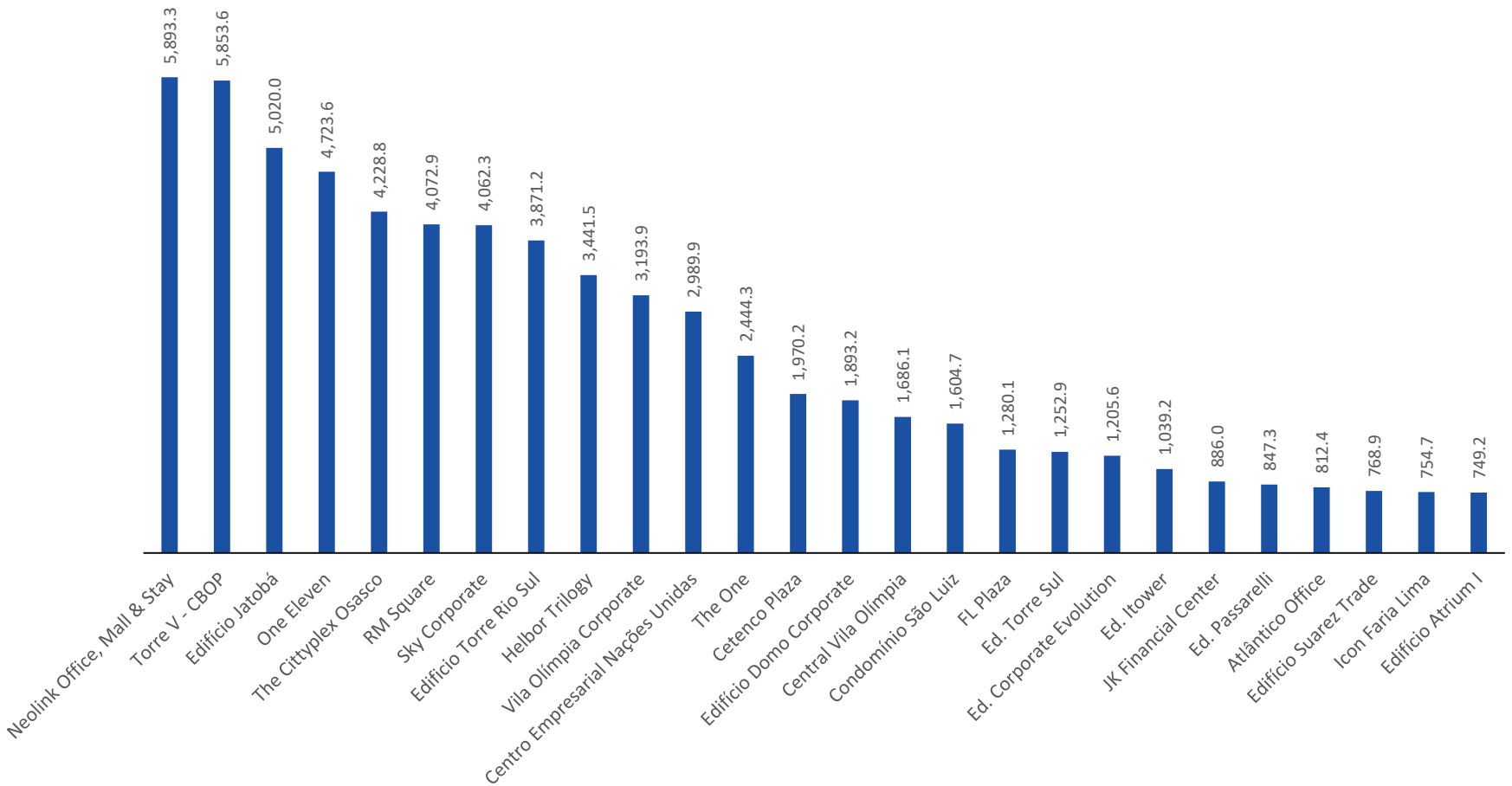
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



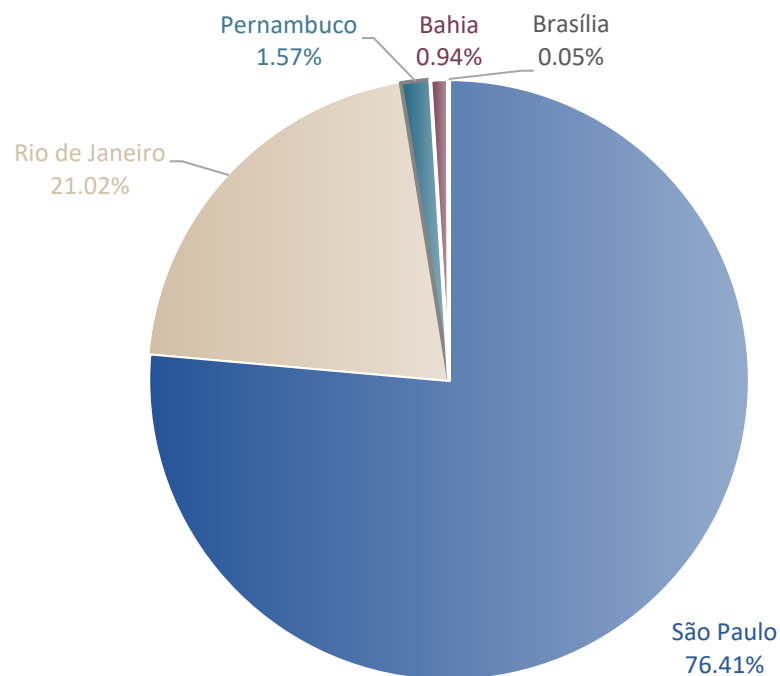
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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.



¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

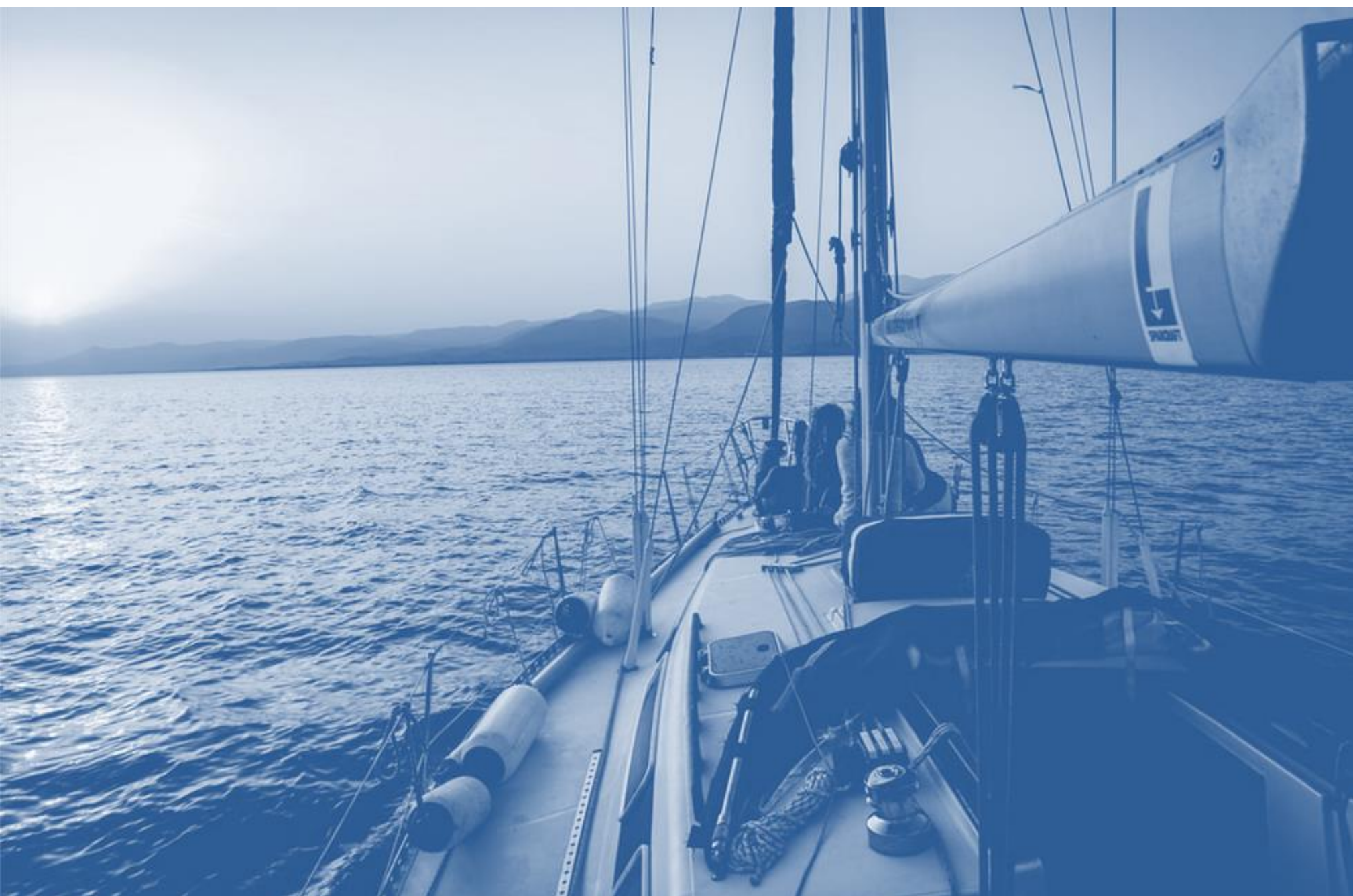
Termos	Descrição
BBPO11	FII BB Progressivo II
BLCP11	FII Bluecap Renda Logística
BLMO11	FII Bluemacaw Office Fund II
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings
CBOP11	FII Castello Branco Office Park
FATN11	FII Athena I
GALG11	FII Guardian Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia
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
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABL	Área Bruta Locável, área (m ²) 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

