



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 Maio de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 69.99

Dividend Yield (12 meses)¹:
11.12%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 77.25

Volume negociado (mês):
R\$ 21,521,681

Valor de Mercado:
R\$ 381,429,962

Média diária do volume (mês):
R\$ 978,258

Patrimônio Líquido:
R\$ 421,015,324

Quantidade de cotistas:
15,837

Último rendimento (R\$/Cota):
0.62

Dividend Yield:
10.63%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/06/2022	17/06/2022	0.62	Mai/2022

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/05/2022.

CAPITÂNIA REIT FOF FII (TICKER B3: CPFF11)

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

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

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

Resumo



COMENTÁRIO DO GESTOR

- Comentário Macro
- Comentário da gestão: IFIX apresentou alta no mês em linha com o movimento do mês anterior e refletindo alta da inflação e aumento dos dividendos dos fundos. O fundo teve performance superior ao IFIX, com destaque para fundos de tijolo. Os CRIs tiveram performance neutra no mês. O foco atual está na reciclagem da carteira de CRI e na troca de FIIs de Renda Urbana e CRI por Lajes e Shoppings



RENTABILIDADE

- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **+0.63% vs +0.26% do IFIX**
- Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu **+6.88% vs -8.60% do IFIX**
- Nos últimos 12 meses a cota patrimonial ajustada rendeu **+4.02% vs +2.38% do IFIX**



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- Foram adquiridos R\$ 23.8 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6.33%, *spread* de 0.93% sobre os títulos públicos equivalentes
- Foram vendidos R\$ 57.3 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6.40%, *spread* de 1.19% sobre os títulos públicos equivalentes
- Compras de FIIs, com destaque para os segmentos de Logística
- Venda de FIIs, com destaque para os segmentos de Lajes e Híbridos



RESULTADO DO FUNDO

- Resultado de R\$ 0.63 / cota, com distribuição de R\$ 0.62 / cota. Média de R\$ 0.63 / cota nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses
- Atualização monetária não distribuída da carteira de CRI está em R\$ 1.6 milhão (R\$ 0.32 / cota)



CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

- Média diária de negociação de R\$ 0.978 milhão no mês e de R\$ 1.099 milhão nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em 15,837 cotistas



ALOCAÇÃO (% Ativos)¹

- Ativos (%)¹ da carteira: **84% em FIIs, 11% em CRIs e 5% em caixa**
- Top 5 maiores posições representam 45.2% dos ativos¹ do fundo
- O fundo está com **R\$ 12.9 milhões em compromissadas** com CRI (3.0% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.80%**
- A despesa acumulada e não incorrida com operações compromissadas está em **R\$687 mil** (R\$ 0.13 / cota)



CARTEIRA DE CRÉDITO

- O Fundo possui **13.3% dos Ativos¹ divididos em 7 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de **Shoppings com 64.2% da carteira de crédito (8.6% do total de ativos)**
- Atualmente em R\$ 59,428,800, a carteira possui uma taxa ponderada de aquisição de IPCA + 6.03%, *duration* média de 5.8 anos e *spread* médio de 1.38%. A taxa nominal média é de 13.92% e o LTV médio é de 66.0% considerando o consolidado de todos os segmentos



CARTEIRA DE FIIS

- Alocações FIIs (% total): **19.7% em Logística, 19.7% em Lajes Corporativas, 15.2% em Shoppings e 14.7% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **BLCP (7.5%), VVPR (6.7%), GTLG (5.5%), HBRH (5.5%), e LASC (5.4%)**, 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

Ao fim de maio, o que parece já estar nos preços dos ativos mundiais é: a) a guerra da Ucrânia não se espalhar, mas perdurar; b) a inflação mundial começar a ceder desde já e voltar à vizinhança dos 2% lá para 2024; c) O FED não precisar elevar juros acima de 3% em nenhum momento do ciclo; e d) não haver um “crash” de ativos.

Como essas expectativas mudaram pouco em um mês, assim também mudaram pouco os preços: ações zero a zero no mundo, inalteradas nos Estados Unidos e com alta de 2% na Alemanha e 4% na China; taxas do Tesouro americano de dez anos em queda de 0.09% para 2.85%. Commodities em alta de 2.7% com avanço de 10% no petróleo para 115 no Golfo e 122 o Brent; títulos corporativos estáveis.

Mas diante do que se diz a maior ameaça à paz mundial desde o fim da Segunda Guerra, alguma probabilidade começa a ser alocada ao cenário de uma nova normal de gastos públicos elevados, nacionalismo e protecionismo. Surpresas ensejam mudanças: no caso da Covid, a surpresa foi o funcionamento notável da economia virtual, que inaugurou um novo modo de viver. No caso da guerra, a surpresa foi a rapidez com que os estados atacaram as finanças de outro estado e de seus residentes, bloqueando contas, ativos, transações e dados através do vasto sistema capilar de compliance das instituições ocidentais. A economia livre do estado virou história.

O Brasil voltou a descolar do mundo para melhor: o Ibovespa subiu 3.2% e retomou os 110 mil pontos (fechou a 111,350). O real se valorizou 4.2% contra o dólar. O IMA-B, índice de retorno real das NTNBS, depois de sofrer com a contínua alta das taxas de desconto, tem andado junto com a inflação, com alta de 0.9% no mês e 4.8% no ano. O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 0.3% no mês.

Os juros brasileiros terminaram subindo: as taxas pré-fixadas (DI) para janeiro de 2025 fecharam a 12.26% (contra 12.05% em abril). Os juros reais das NTNBS de dez anos fecharam a 5.65% (contra 5.59% em abril). Na última semana do mês, os mercados começaram a prever mais inflação à frente: a projeção embutida nos preços dos títulos é de 7.8% para o IPCA dos próximos 12 meses (enquanto o relatório FOCUS ainda prevê 5.5%). Apesar dessa dinâmica, que ameaça adiar – mais uma vez – o sonho da “peak SELIC”, o mercado ainda espera que o Banco Central começará a baixar juros a partir de janeiro de 2023.

Parte do momento positivo do Brasil é explicado pelo movimento geral dos pares: o dólar caiu contra praticamente todas as moedas em maio (algumas exceções: Turquia, Índia e Argentina). A sustentação das commodities permite sonhar com a vocação brasileira em um mundo em que as fontes de energia – petróleo e etanol – estarão disputadas. Mas isso não explica tudo: a melhoria de maio deve ser vista no bojo da recuperação brasileira desde o início de 2022. O Ibovespa está 25% acima em dólares no ano (contra queda de 14% das bolsas mundiais).

O que mais, então, explica essa melhora do Brasil? O resultado fiscal de março dá uma pista: superávit primário de 1.37% do PIB em doze meses, o melhor número desde 2014, simbolicamente superando o período turbulento da economia nacional e em tendência forte de alta.

O que é novo hoje em relação àquelas ocasiões em 2020 e 2010 nas quais a confiança do mercado começou bem, mas tropeçou, é que o governo tem sinalizado uma trégua ideológica com o Ministro da Economia, fruto – já que o Planalto não é bobo nem nada – de resultados (mas fruto, também, do realismo político de Guedes). O otimismo resistiu até à troca de comando da Petrobras, que em outras eras teria feito deslizar a alta.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O IFIX subiu +0.26% em maio, impulsionado principalmente pelos fundos de papel, enquanto os destaques negativos foram os fundos de lajes e FoFs. Dado o atual contexto global que mantém a alta pressão inflacionária, os *yields* dos fundos de papel seguem competitivos e atraem uma parcela significativa dos investidores. No entanto, não vemos uma relação de risco e retorno atrativa nesse segmento, os ativos negociam em linha com as cotas patrimoniais e a tendência de médio prazo para os dividendos é de queda (após a redução dos índices de inflação).

Atualmente, a gestão acredita que os fundos de tijolo possuem um potencial de valorização no médio prazo mais atrativo do que investimentos diretos em CRIs *High Grades* e em FIIs de CRIs. Diversos fundos nos segmentos de laje corporativa, shopping center e logístico estão negociando a *cap rates* reais próximos dos 10% a.a., acima das taxas das últimas emissões de CRIs *High Grade* que estão próximas a 6-7% a.a.. Os investimentos em CRIs, direta e indiretamente, cumpriram um papel muito importante na rentabilidade e na estabilidade do fundo no momento de incerteza causada pelo coronavírus, no entanto os fundos de tijolo estão com um desconto muito relevante.

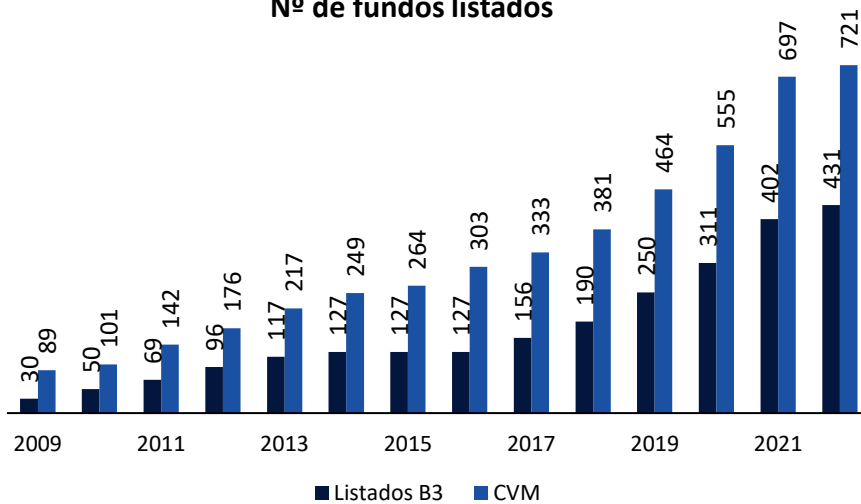
Dado esse cenário, a gestão tende a reduzir a exposição a CRIs no curto prazo com o intuito de beneficiar o fundo com os investimentos nos fundos de tijolo. Importante destacar que as principais transações imobiliárias seguem acontecendo a *cap rates* entre 6-9% a.a. (exemplos: venda do portfólio da BR Properties e a venda da parte do Infinity Tower da gestora GTIS), apresentando uma grande oportunidade para os FIIs que negociam no mercado atual.

A cota patrimonial ajustada do fundo rendeu 0.63%, acima do benchmark, com destaque para os fundos de Lajes e Renda Urbana. A rentabilidade da estratégia com CRIs diretos (14% dos ativos ao longo do mês) teve retorno nominal próximo de 0,10%, dado a reprecificação dos CRIs em função da abertura do juro real.

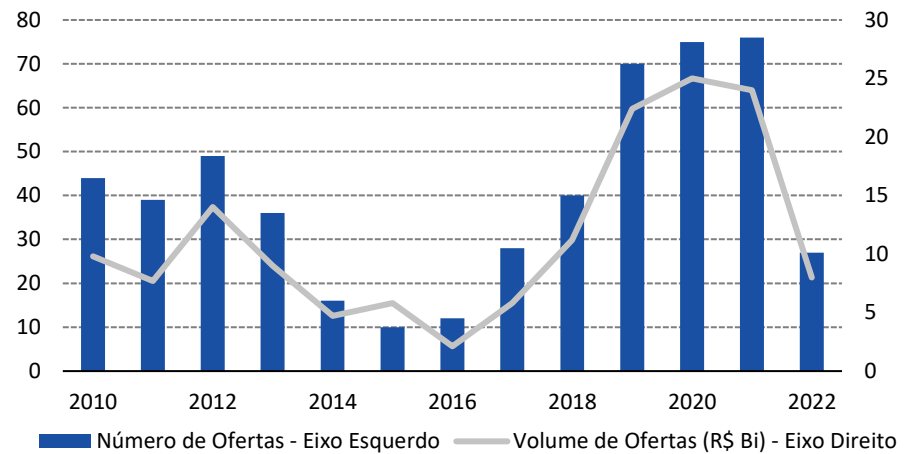
Indústria de FII (Mai/22)



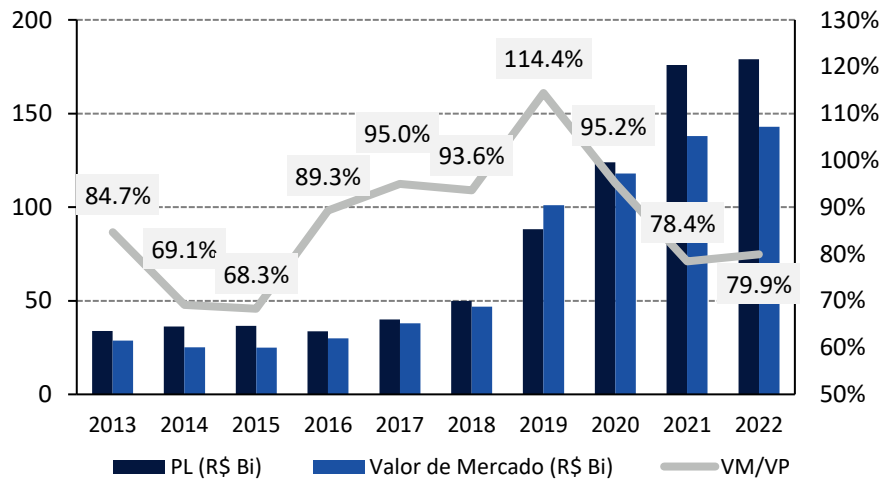
Nº de fundos listados



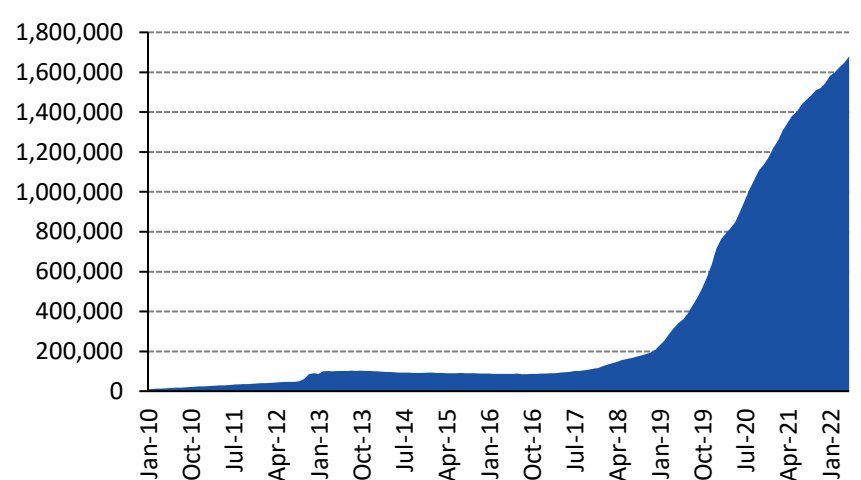
Ofertas públicas - ICVM 400



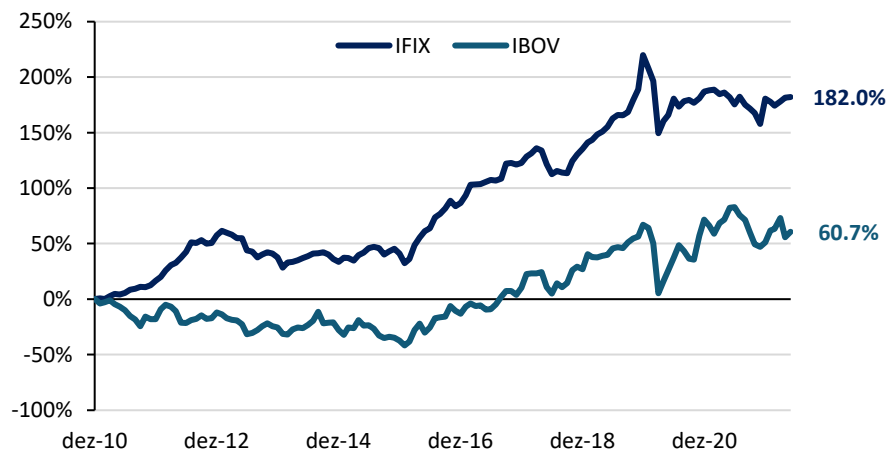
Patrimônio líquido vs. valor de mercado



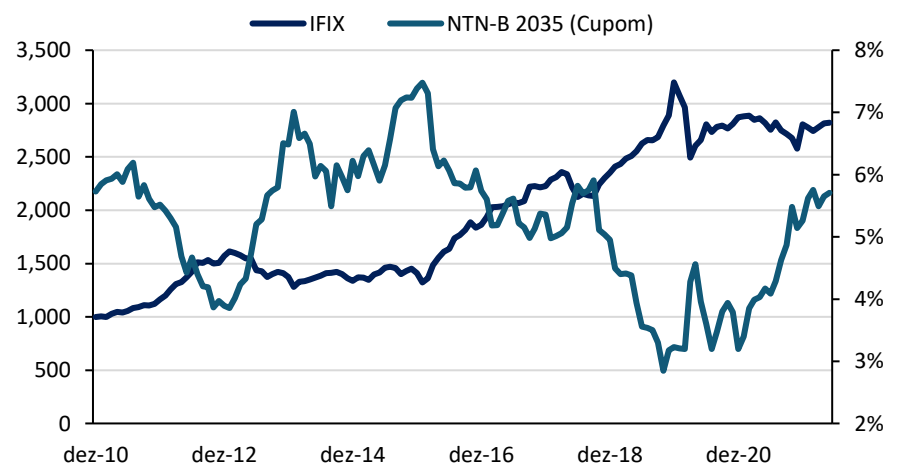
Número de investidores



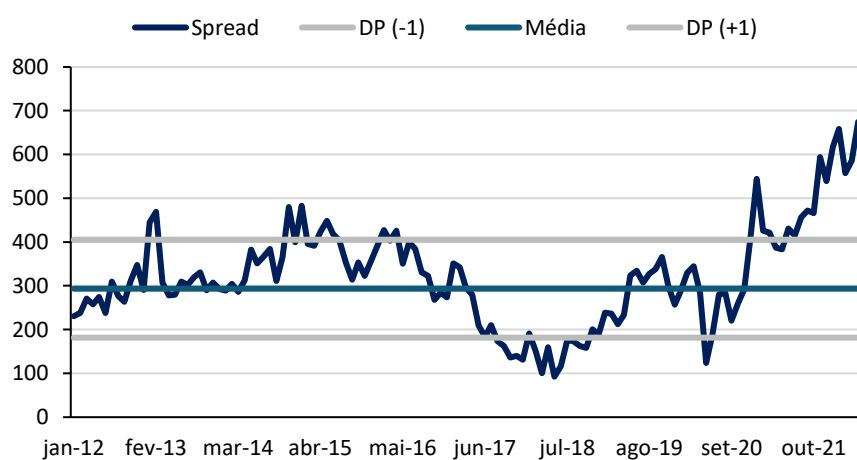
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs. o IBOV



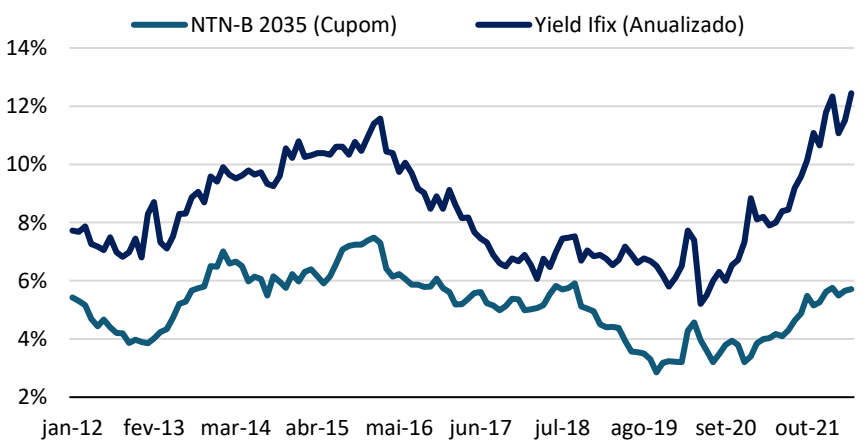
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

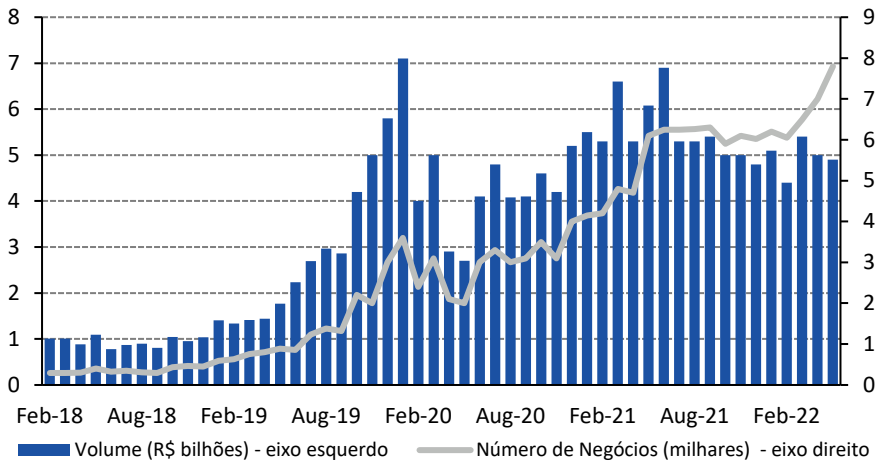


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

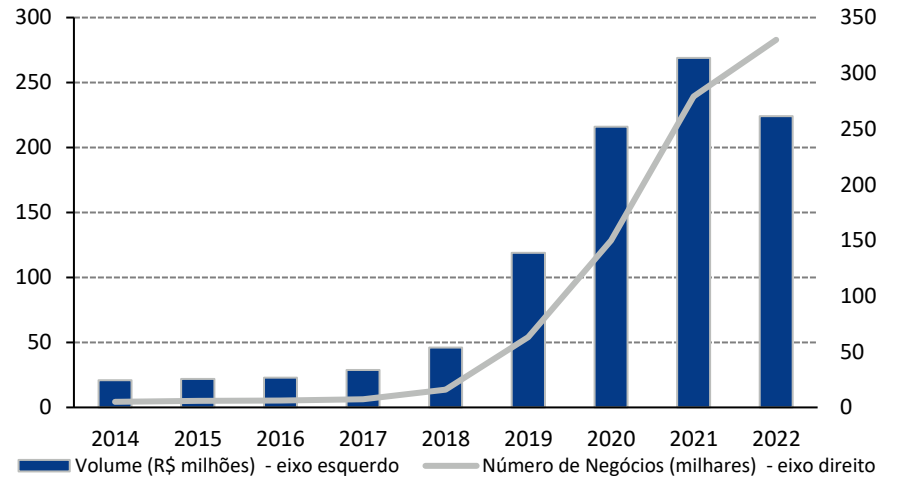


Indústria de FII (Mai/22)

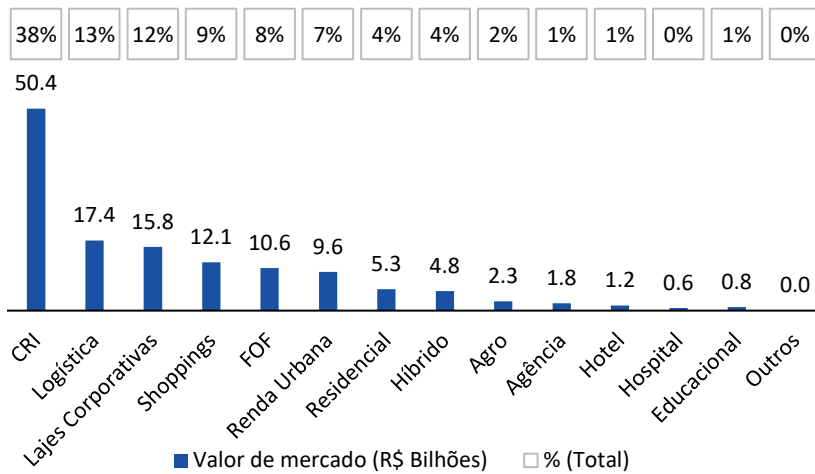
Volume mensal de negociação (R\$ bilhões)



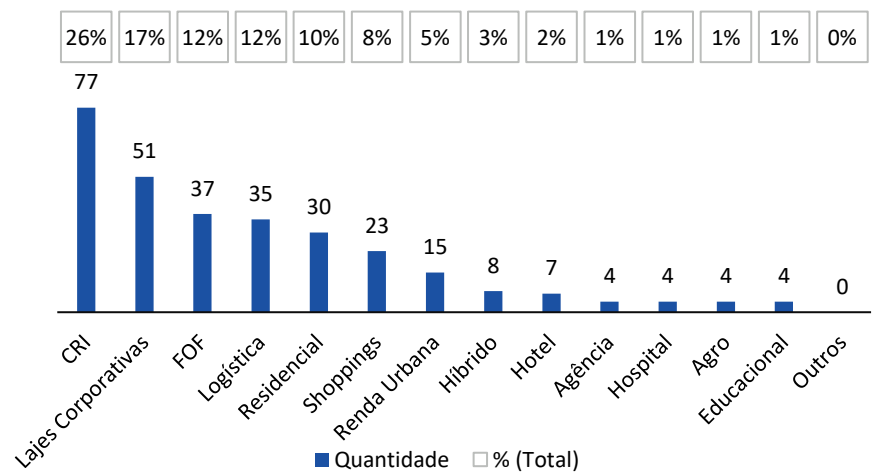
Média diária de negociação (R\$ milhões)



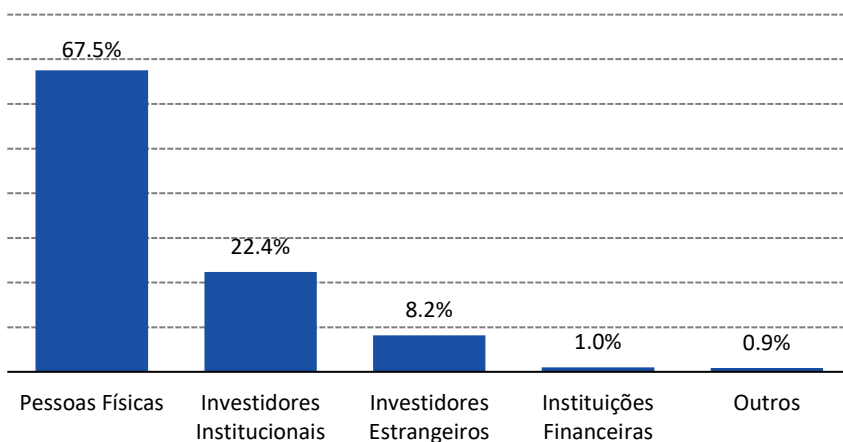
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



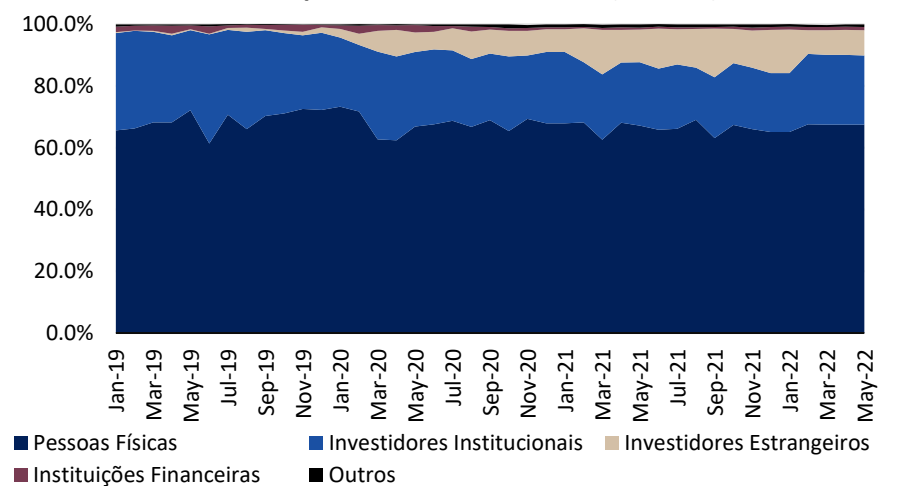
Quantidade de FIIs listados



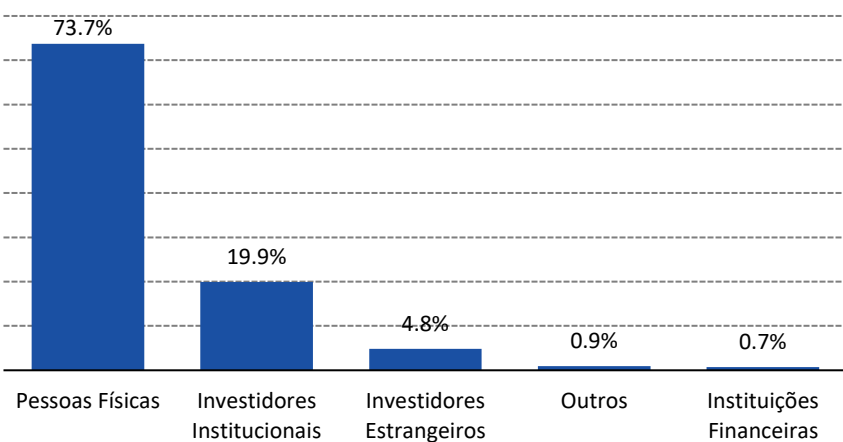
Volume negociado (%)



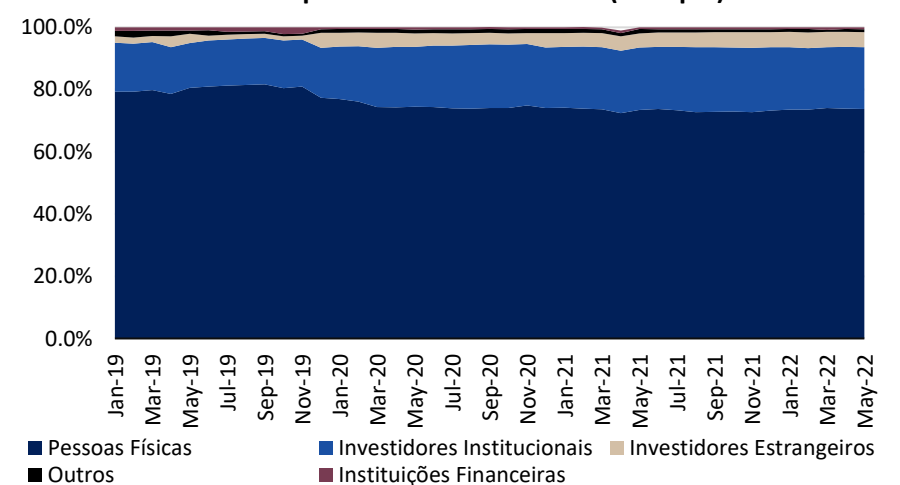
Breakdown por investidor - histórico (volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - histórico (estoque)



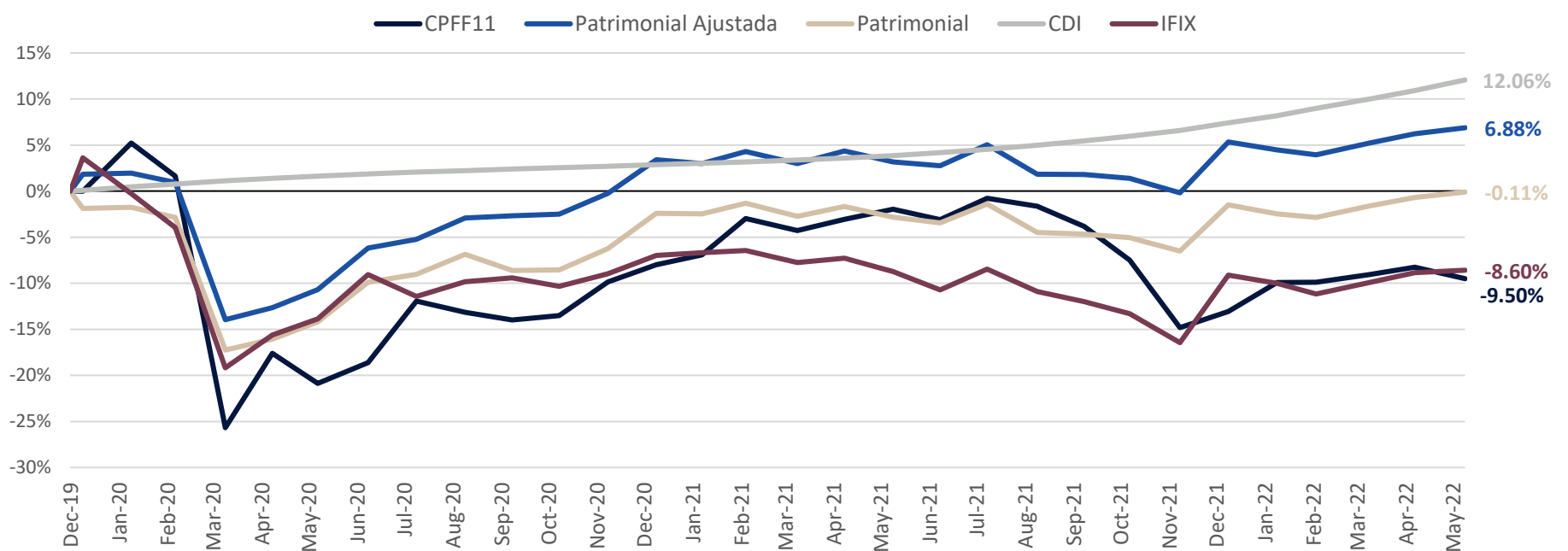
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$2.0MM de **VVPR11** no secundário;
- (ii) **Compra** de R\$1.5MM de **BLCP11** no secundário;
- (iii) **Compra** de R\$2.0MM de **TRXB11** no secundário;
- (iv) **Venda** de R\$1.8MM de **JSRE11**, posição adquirida no secundário;
- (v) **Venda** de R\$1.3MM de **GAME11**, posição adquirida no secundário;

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em maio foi equivalente a +0.63% vs +0.26% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +6.88% vs -8.60% 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 -9.50% desde o início.



Informações Gerais	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido ²	435,606,188	428,810,460	422,764,475	424,508,893	424,287,546	421,015,325	399,506,473	-
Valor de Mercado	381,484,460	392,220,523	388,896,158	389,223,145	389,604,629	381,429,962	376,043,720	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	5.34%	-0.98%	-0.41%	1.29%	0.93%	0.58%	3.48%	-0.11%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	5.54%	-0.81%	-0.51%	1.24%	0.94%	0.63%	4.02%	6.88%
Fundo no Período (Mercado) %	2.07%	3.61%	0.06%	0.90%	0.88%	-1.34%	-6.62%	-9.50%
IFIX no Período %	8.78%	-0.99%	-1.29%	1.42%	1.19%	0.26%	2.38%	-8.60%
CDI no Período %	0.76%	0.73%	0.75%	0.92%	0.83%	1.03%	7.58%	12.06%

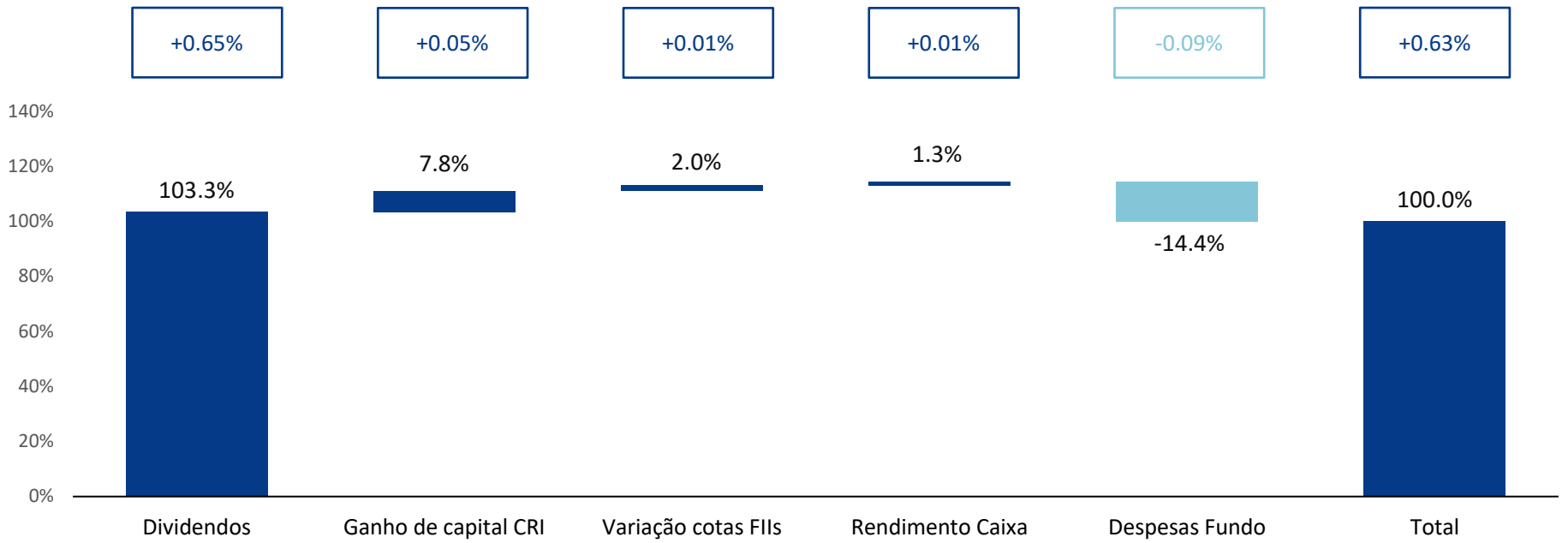
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

² Ajustado por Dividendos a Distribuir

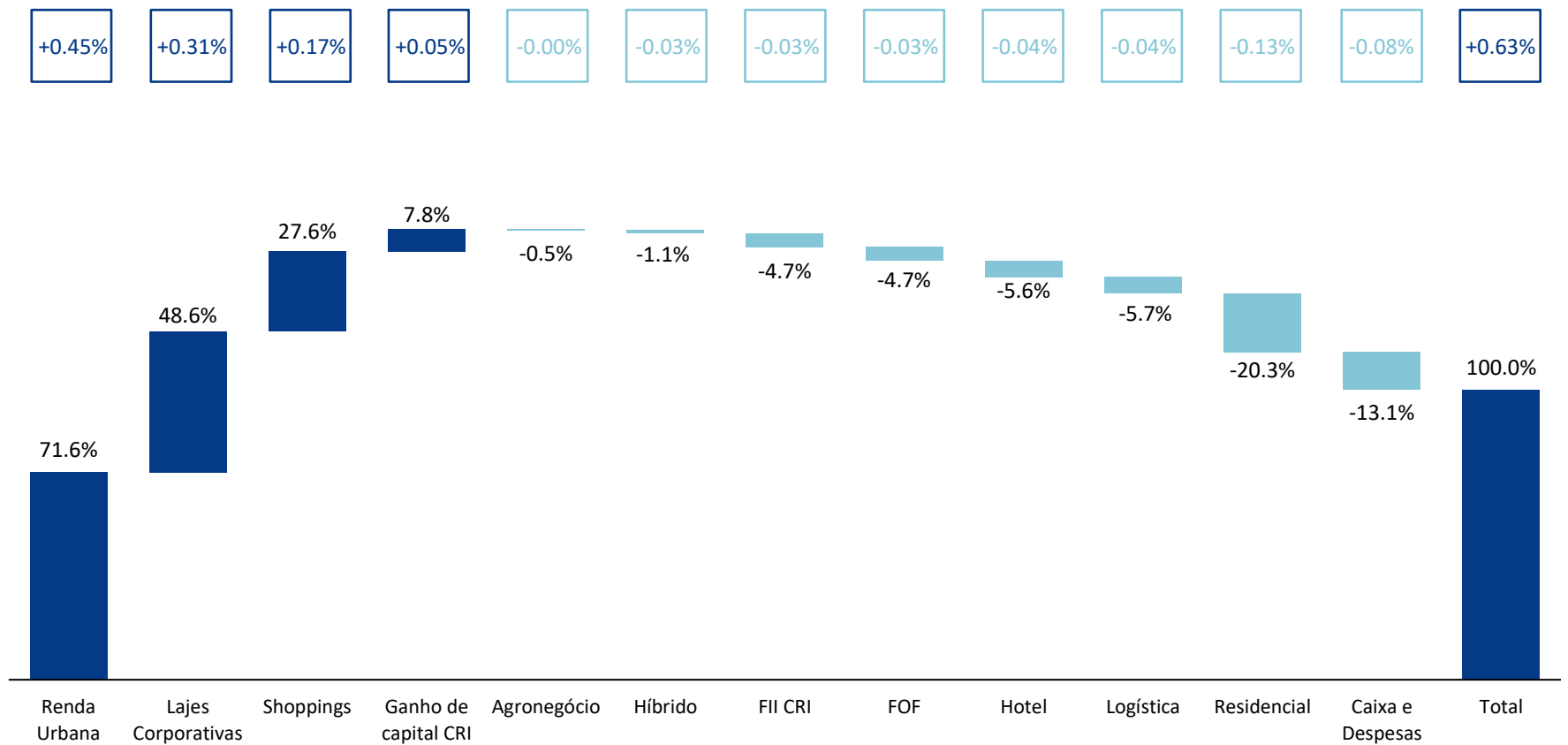
RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Renda Urbana	Shoppings	Logística	FOF	Residencial	FII CRI	Agronegócio	Hotel	Híbrido	Ganho de capital CRI	Lajes Corporativas	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	12.9%	15.0%	18.9%	2.6%	3.5%	1.3%	0.7%	0.3%	4.6%	20.0%	20.0%	0.0%	100.0%
Performance Ponderada	3.5%	1.2%	-0.2%	-1.1%	-3.6%	-2.2%	-0.5%	-10.4%	-0.1%	0.2%	1.5%	-	0.6%
Atribuição da Performance	0.45%	0.17%	-0.04%	-0.03%	-0.13%	-0.03%	0.00%	-0.04%	-0.01%	0.05%	0.31%	-0.08%	0.63%

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\$ 35.3 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada ponderada de todas as compras e vendas consolidadas de +4.4%, enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -20.2 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de -2.8% a.a.**

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

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	18	-239,892,492	178,834,100	15,804,885	44.4%	-1,744,199	43,509,307	-1.1%	-5.6%
2020	81	-796,517,638	550,324,235	38,024,520	46.9%	32,616,683	240,785,566	6.4%	-2.6%
2021	43	-118,098,940	29,605,250	8,020,013	32.6%	4,387,673	84,861,351	5.7%	1.8%
2022	12	-5,316,594	2,446,907	30,977	16.7%	53,949	2,892,659	8.9%	14.1%
4 anos	154	-1,159,825,664	761,210,493	61,880,396	-	35,314,107	372,048,883	4.7%	-2.8%

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	92	-929,682,926	525,981,871	57,004,101	59.7%	25,351,929	372,048,883	3.7%	-2.7%
Encerradas ¹	62	-230,142,739	235,228,622	4,876,295	40.3%	9,962,178	0	14.3%	-3.7%
	154	-1,159,825,664	761,210,493	61,880,396	100.0%	35,314,107	372,048,883	4.7%	-2.8%

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	-229,430,337	122,329,774	15,276,474	22.7%	-3,907,381	87,916,708	-1.9%	-2.4%
FII CRI	29	-80,873,589	72,932,366	4,312,189	18.8%	3,697,134	7,326,169	9.8%	-9.8%
FOF	23	-23,815,267	10,470,291	715,890	14.9%	1,204,961	13,834,046	17.6%	8.5%
Logística	25	-266,817,012	182,298,179	10,001,039	16.2%	13,572,291	88,090,085	10.5%	-0.0%
Shoppings	13	-113,222,079	31,816,927	6,335,393	8.4%	-7,323,955	67,745,803	-4.9%	-3.6%
Residencial	7	-21,362,283	5,442,185	3,237,663	4.5%	1,605,171	14,287,607	13.9%	3.5%
Híbrido	6	-64,677,295	43,687,275	3,125,565	3.9%	3,190,684	21,055,140	9.9%	-5.5%
Renda Urbana	11	-321,379,051	266,171,487	11,254,891	7.1%	21,714,328	65,667,001	13.9%	-4.2%
Hotel	3	-8,223,427	5,381,386	323,432	1.9%	-362,029	2,156,579	-5.7%	-8.0%
Agronegócio	2	-30,025,325	20,680,622	7,297,861	1.3%	1,922,903	3,969,745	11.0%	1.9%
	154	-1,159,825,664	761,210,493	61,880,396	100.0%	35,314,107	372,048,883	4.7%	-2.8%

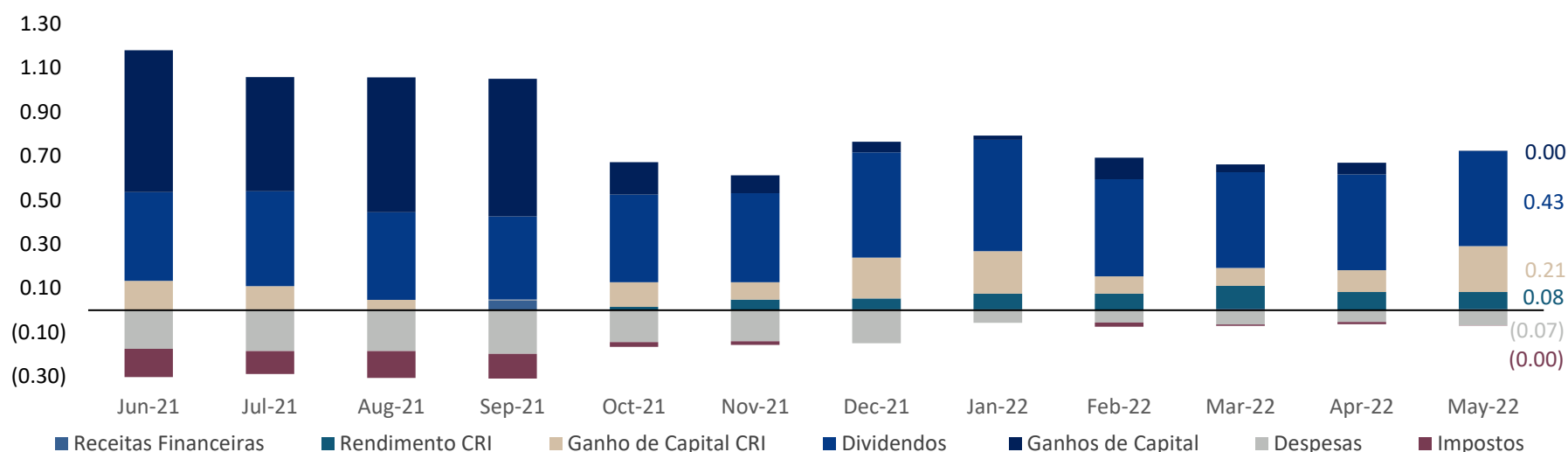
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

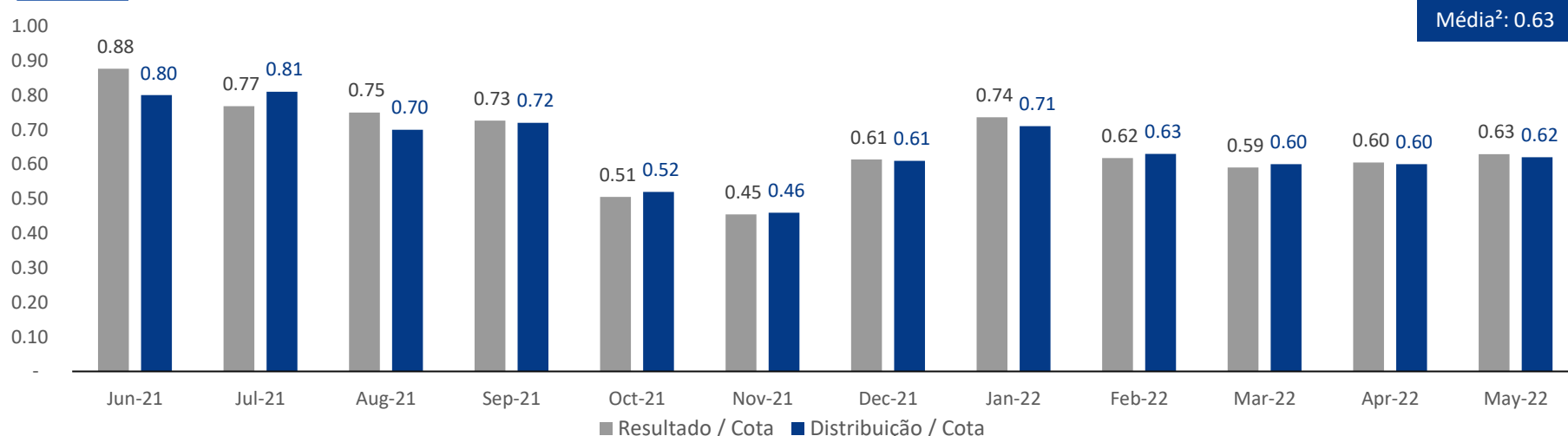


DRE - Capitânia Reit FoF	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Abr-22	May-22	Acumulado
Receitas	4,162,532	4,319,209	3,768,634	3,607,128	3,642,702	3,939,750	90,749,418
Renda fixa	22,903	23,626	17,749	39,906	12,764	30,009	925,412
Rendimento CRI	271,964	385,420	393,307	564,282	436,308	422,613	2,793,714
Ganho de Capital CRI	1,007,207	1,054,175	425,629	441,836	540,869	1,136,326	8,014,660
Dividendos FII	2,600,662	2,752,130	2,401,885	2,366,915	2,365,901	2,348,055	45,622,408
Ganhos de Capital FII	259,796	103,859	530,064	194,189	286,861	2,747	33,393,224
Despesas	(815,670)	(308,052)	(402,401)	(386,538)	(346,459)	(510,064)	(19,391,526)
Taxa de Administração	(63,388)	(59,525)	(55,362)	(61,303)	(56,000)	(61,924)	(1,582,194)
Taxa de Gestão	(720,007)	(240,484)	(218,994)	(247,990)	(218,644)	(247,314)	(10,411,590)
Impostos sobre ganho de capital	-	-	(99,468)	(38,838)	(57,372)	(560)	(6,294,834)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	-	-	(141,996)	(141,996)
Outras despesas	(32,275)	(8,042)	(28,577)	(38,407)	(14,444)	(58,269)	(960,911)
Resultado	3,346,862	4,011,157	3,366,233	3,220,590	3,296,243	3,429,686	71,357,892
Resultado / Cota	0.61	0.74	0.62	0.59	0.60	0.63	15.43
Dividendo	3,324,365	3,869,342	3,433,360	3,269,867	3,269,867	3,378,862	61,342,669
Dividendo / Cota	0.61	0.71	0.63	0.60	0.60	0.62	15.27
Amortização	-	-	-	-	-	-	3,775,082
Amortização / Cota	-	-	-	-	-	-	0.95
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.46%	11.84%	10.59%	10.08%	10.07%	10.63%	-
Dividend Yield a.a. (Últimos 12 meses)	12.27%	11.81%	11.67%	11.45%	11.13%	11.12%	-
Resultado Acumulado	47,543	189,358	122,231	72,954	99,330	150,153	150,153
Resultado Acumulado / Cota	0.01	0.03	0.02	0.01	0.02	0.03	0.03

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



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

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

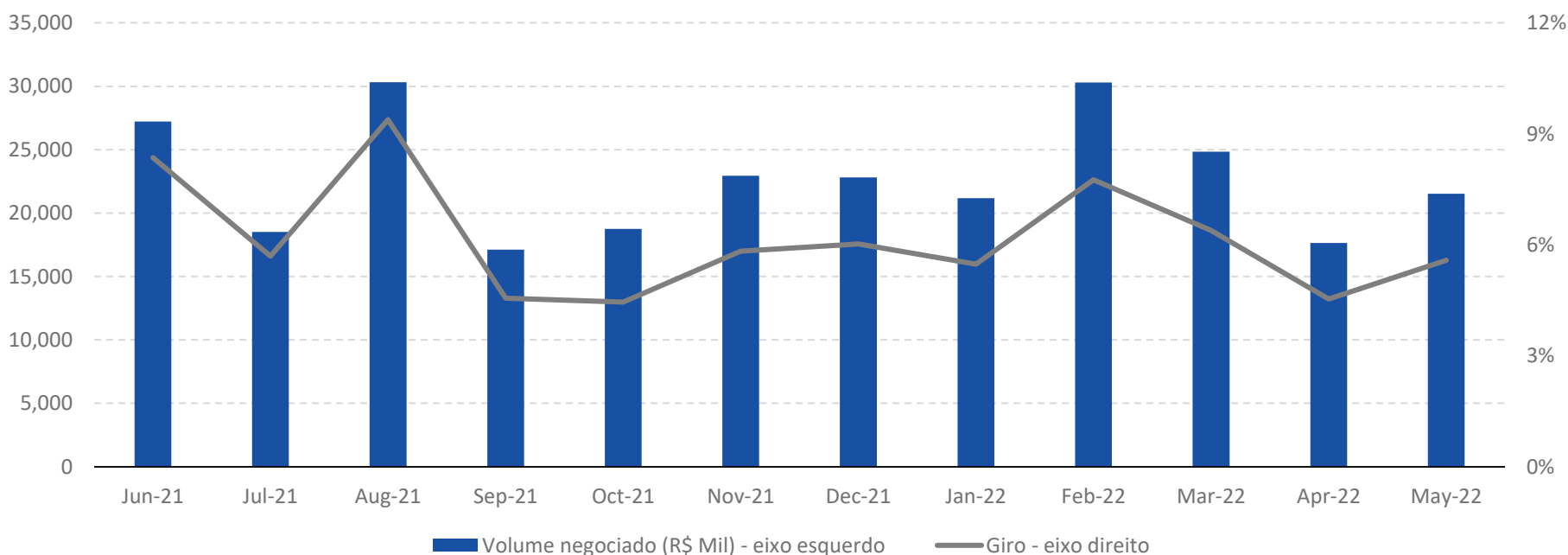
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



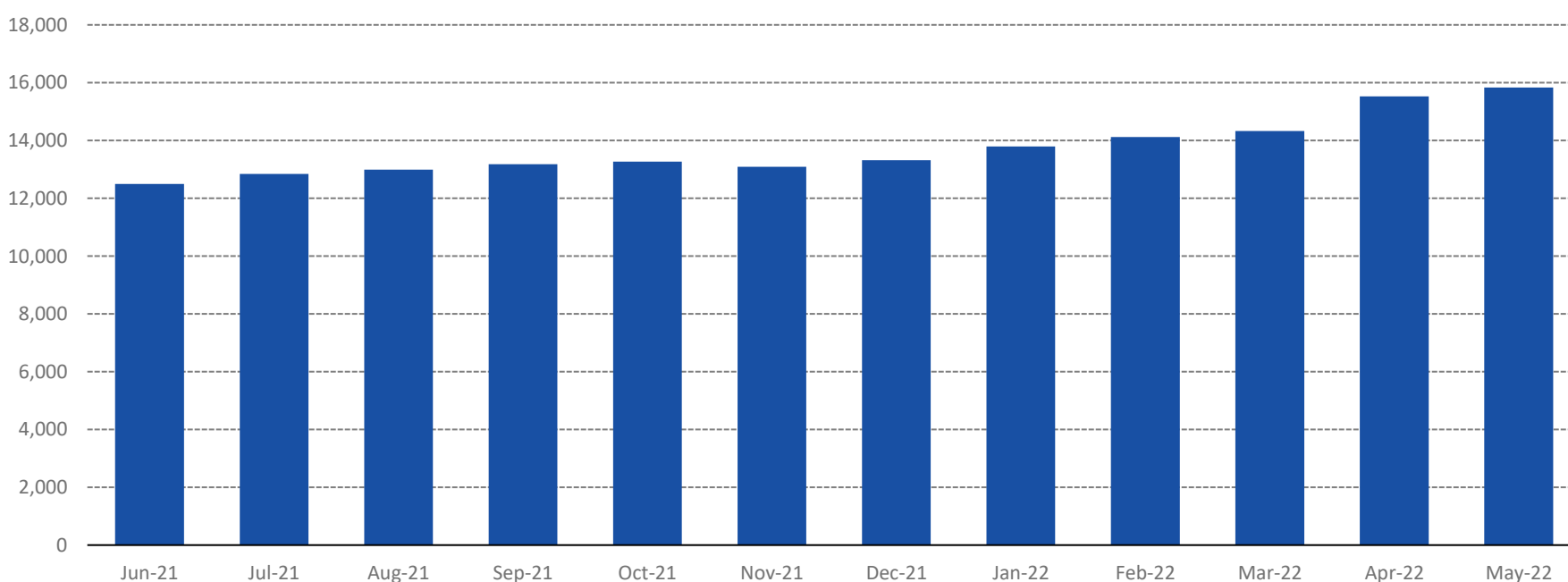
No mês de maio foram negociadas 309,462 cotas, sendo 49,773 negócios, com volume de R\$ 21,521,682, o que representa uma média diária de R\$ 978,258. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de maio com 15.837 cotistas, o que representa um acréscimo de 2.00% em relação ao mês anterior.

	Feb-22	Mar-22	Abr-22	May-22	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 30,294	R\$ 24,844	R\$ 17,645	R\$ 21,522	R\$ 273,181
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 1,594	R\$ 1,129	R\$ 929	R\$ 978	R\$ 1,099
Giro (%)	7.8%	6.4%	4.5%	5.6%	6.2%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 388,896	R\$ 389,223	R\$ 389,605	R\$ 378,324	R\$ 375,785

MERCADO SECUNDÁRIO



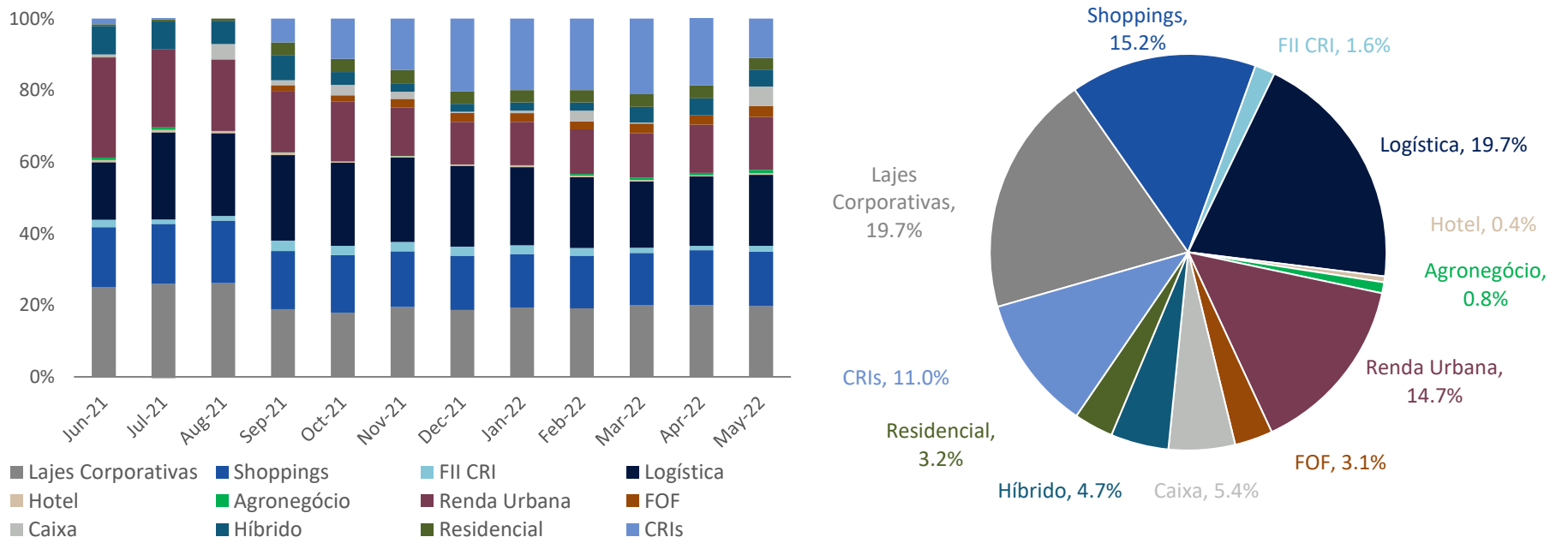
NÚMERO DE COTISTAS



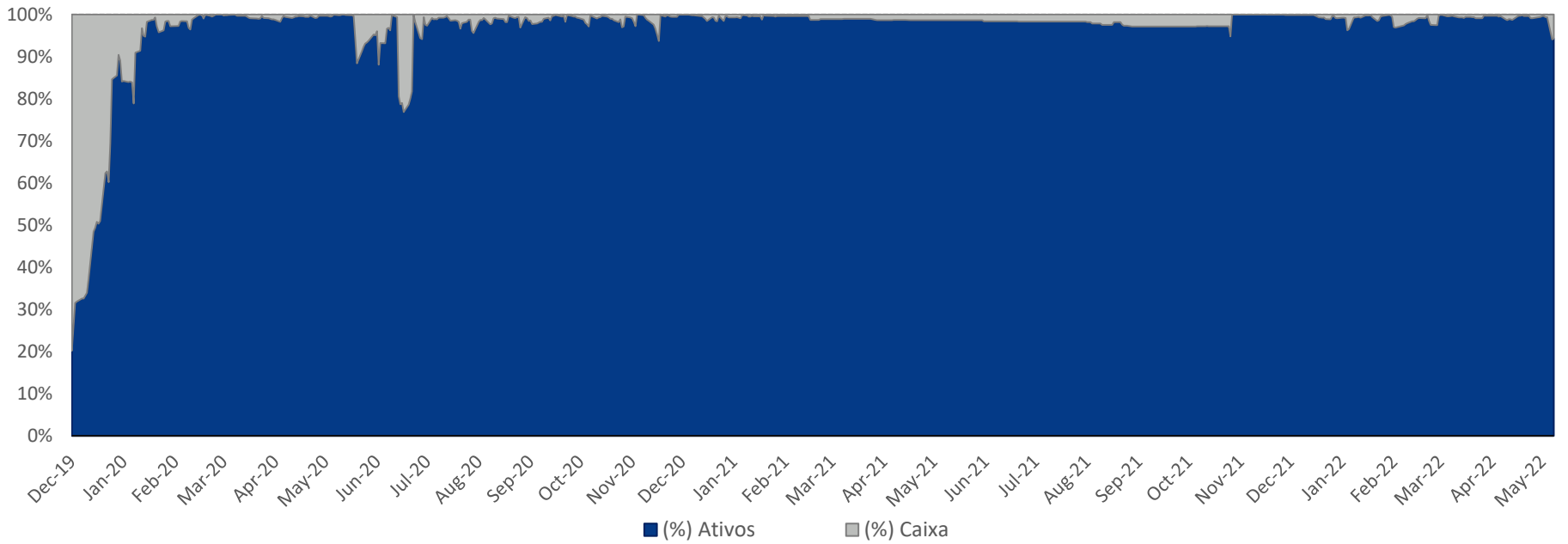
ALOCAÇÃO



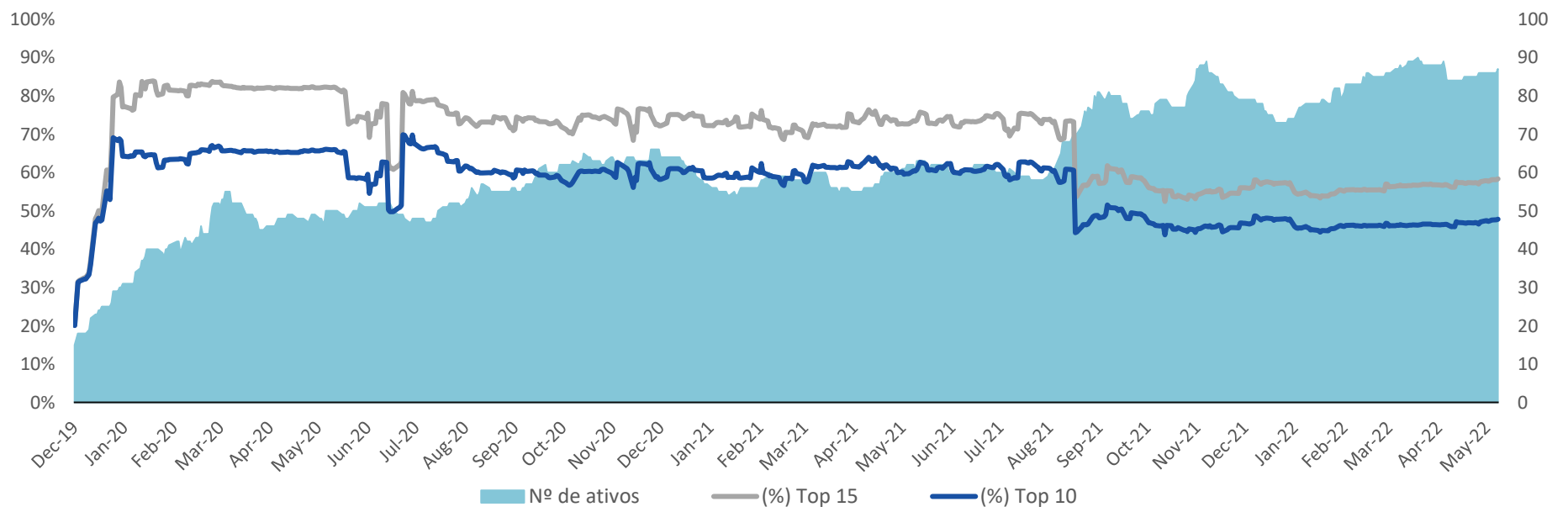
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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 - RESUMO

O Fundo possui 13.3% dos Ativos¹ divididos em 7 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shoppings com 64.2% da carteira de crédito (8.6% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.03%. A carteira possui duration médio de 5.8 anos; spread médio de 1.38%; taxa nominal média de 13.92% e LTV médio de 66.0% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 1.6 milhões de resultado por atualização monetária acumulada e não distribuída, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Consolidado por Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Shopping	38,174,513	8.6%	6.3	6.11%	6.62%	-	-	1.38%	13.69%	60.4%
Varejo	10,885,419	2.4%	7.9	5.80%	7.21%	-	-	2.38%	14.84%	77.1%
Residencial	10,368,867	2.3%	1.4	6.00%	6.00%	-	-	0.36%	13.79%	74.9%
Logístico/Industrial	-	0.0%	-	0.00%	0.00%	-	-	0.00%	0.00%	0.0%
Comercial	-	0.0%	-	0.00%	0.00%	-	-	0.00%	0.00%	0.0%
Total	59,428,800	13.3%	5.8	6.03%	6.62%	-	-	1.38%	13.92%	66.0%

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 Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	FII Vinci Shop. Centers	IPCA +	6.25%	14,315,614	3.2%	6.6	6.25%	6.53%	1.26%	13.54%	50.3%	825,721
CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	11,900,470	2.7%	6.3	6.00%	6.02%	0.87%	13.16%	65.8%	143,001
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	10,368,867	2.3%	1.4	6.00%	6.00%	0.36%	13.79%	74.9%	-
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	Assaí	IPCA +	5.10%	9,577,026	2.2%	8.4	5.70%	7.30%	2.63%	15.12%	79.9%	521,744
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	1,308,393	0.3%	4.5	6.55%	6.56%	0.49%	12.73%	56.4%	799
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	7,145,026	1.6%	5.7	5.61%	7.71%	2.37%	14.80%	50.1%	77,161
CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	21L0736590	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	4,813,403	1.1%	6.6	6.69%	6.76%	1.51%	13.81%	92.6%	77,883
Total	-	-	-	-	59,428,800	13.3%	5.8	6.03%	6.62%	1.38%	13.92%	66.0%	1,646,309

¹ 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 – Mai/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
20K0660743	IPCA +	CRI Shopping Maringá Park True 1E 1S	22,568,401	6.32%		0.95%	94.52%
21L0666509	IPCA +	CRI Makro RB Sec 422S 1E	1,308,320	6.55%		0.49%	5.48%
			23,876,721	6.33%	-	0.93%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Mai/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\$)
20K0660743	IPCA +	CRI Shopping Maringá Park True 1E 1S	22,581,303	6.32%		6.32%		0.88%	39.37%	12,903
22A0699149	IPCA +	CRI Marabraz Opea Sec 1E 423S	10,402,421	7.00%		6.80%		1.50%	18.13%	402,421
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	10,384,509	5.93%		5.93%		0.72%	18.10%	310,147
21K0665223	IPCA +	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	8,222,190	6.25%		6.70%		2.23%	14.33%	222,626
21H0700312	IPCA +	CRI Athena I Virgo 4E 335S	3,747,342	6.25%		6.25%		0.83%	6.53%	142,885
22A0377996	IPCA +	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	2,023,459	6.80%		6.80%		1.87%	3.53%	45,344
			57,361,224	6.37%	-	6.40%	-	1.19%	100.00%	1,136,326

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

CARTEIRA ATUAL - FIIs



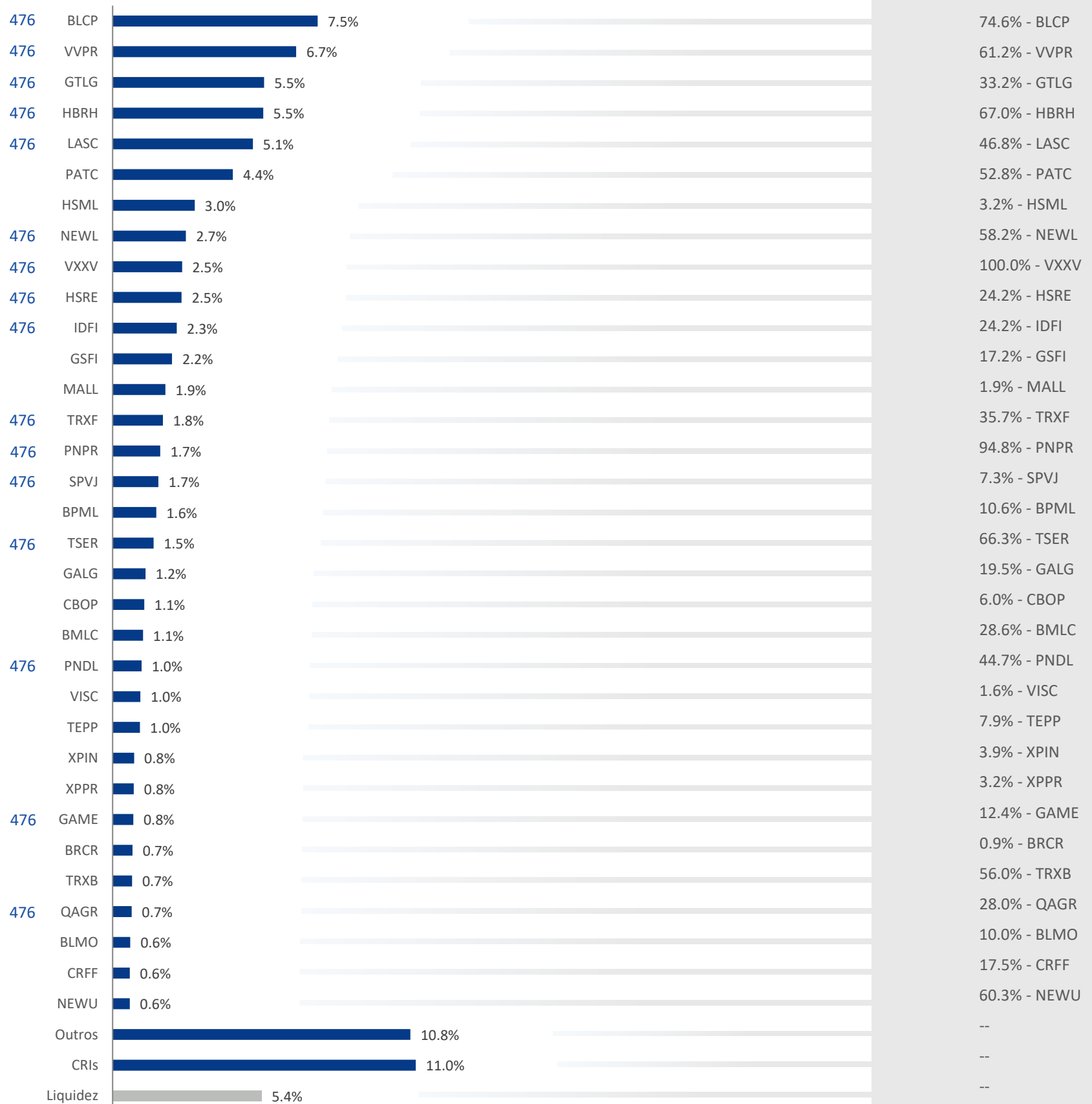
A carteira do fundo conta com 92 papéis, uma concentração de 55.2% nas quinze maiores posições, levemente superior em relação ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente por conta de aquisições via oferta 476. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

Em 31/05/2022

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

ICVM 476



Operações Compromissadas com CRIs de lastro



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

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

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

No fechamento do mês, o fundo possuía R\$ 17.2 milhões em operações compromissadas reversas e uma despesa acumulada de R\$ 687 mil, ou R\$ 0.13 / cota. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.78% a.a.

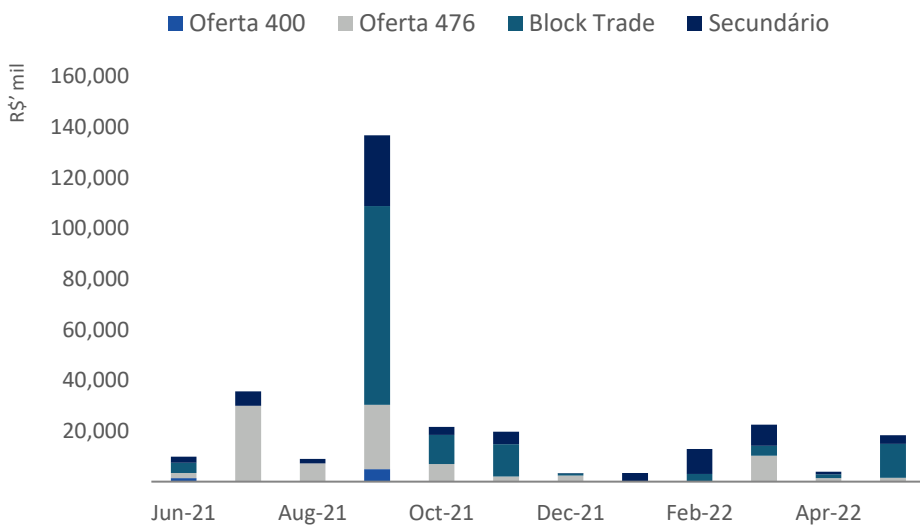
Operações concluídas no mês

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Volume volta	Despesa realizada
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	CDI	0.73%	50%	2/15/2022	5/17/2022	5/17/2022	4,999,763	(5,141,758)	(141,996)

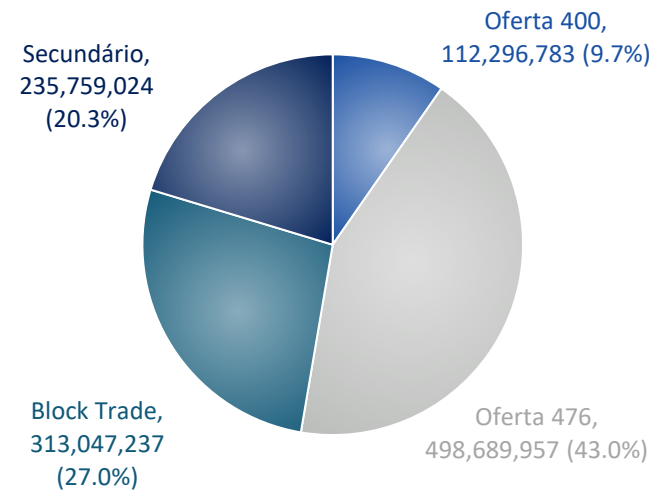
Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa acumulada
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	CDI	0.80%	50%	11/29/2021	6/29/2022	-	6,872,790	(7,257,523)	(384,733)
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	CDI	0.80%	50%	11/29/2021	6/29/2022	-	5,416,420	(5,719,627)	(303,207)
Total			0.78%					17,288,973	(12,977,150)	(687,940)

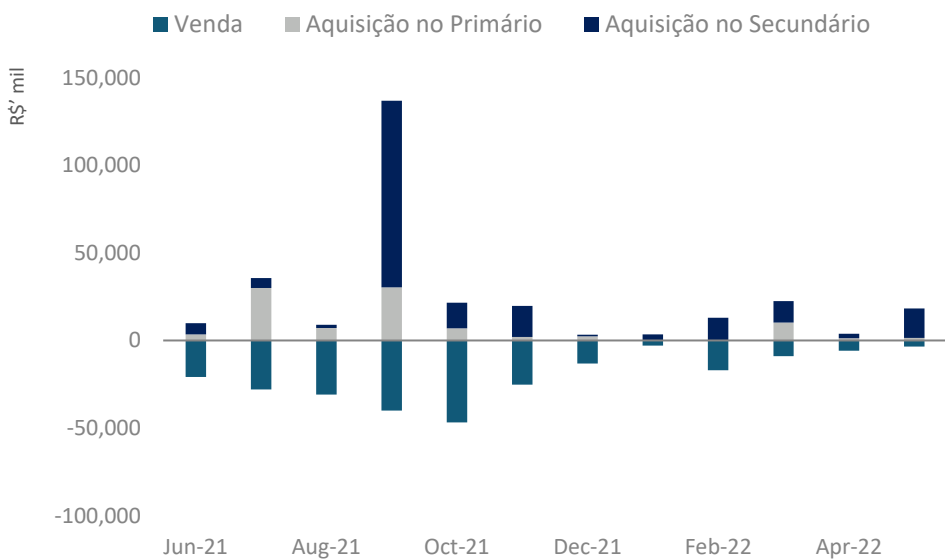
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



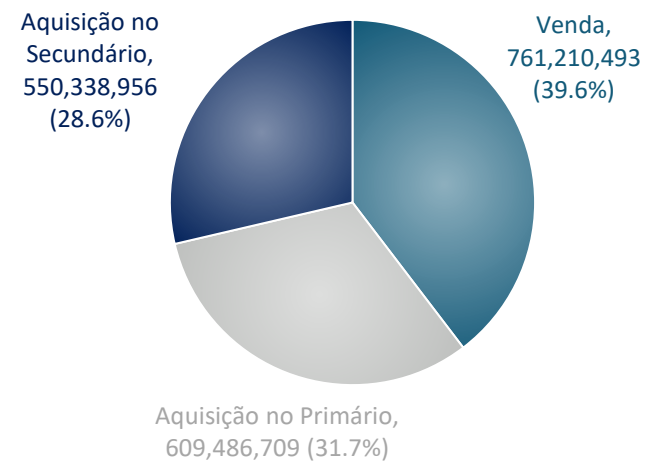
ACUMULADO



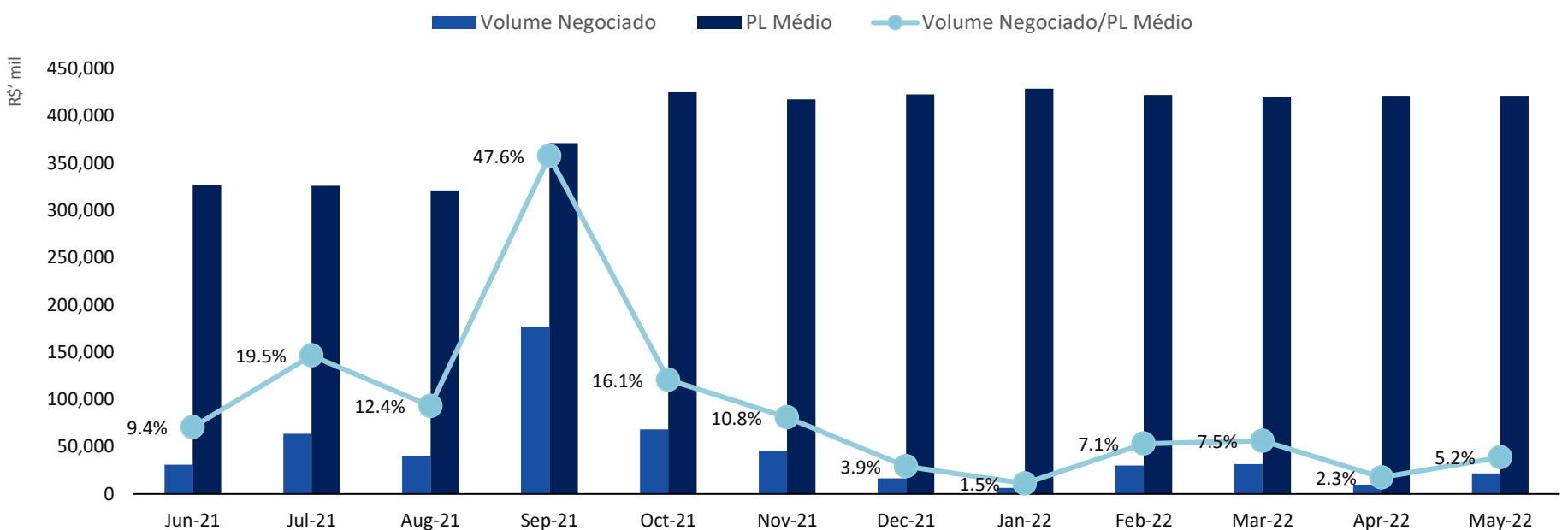
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



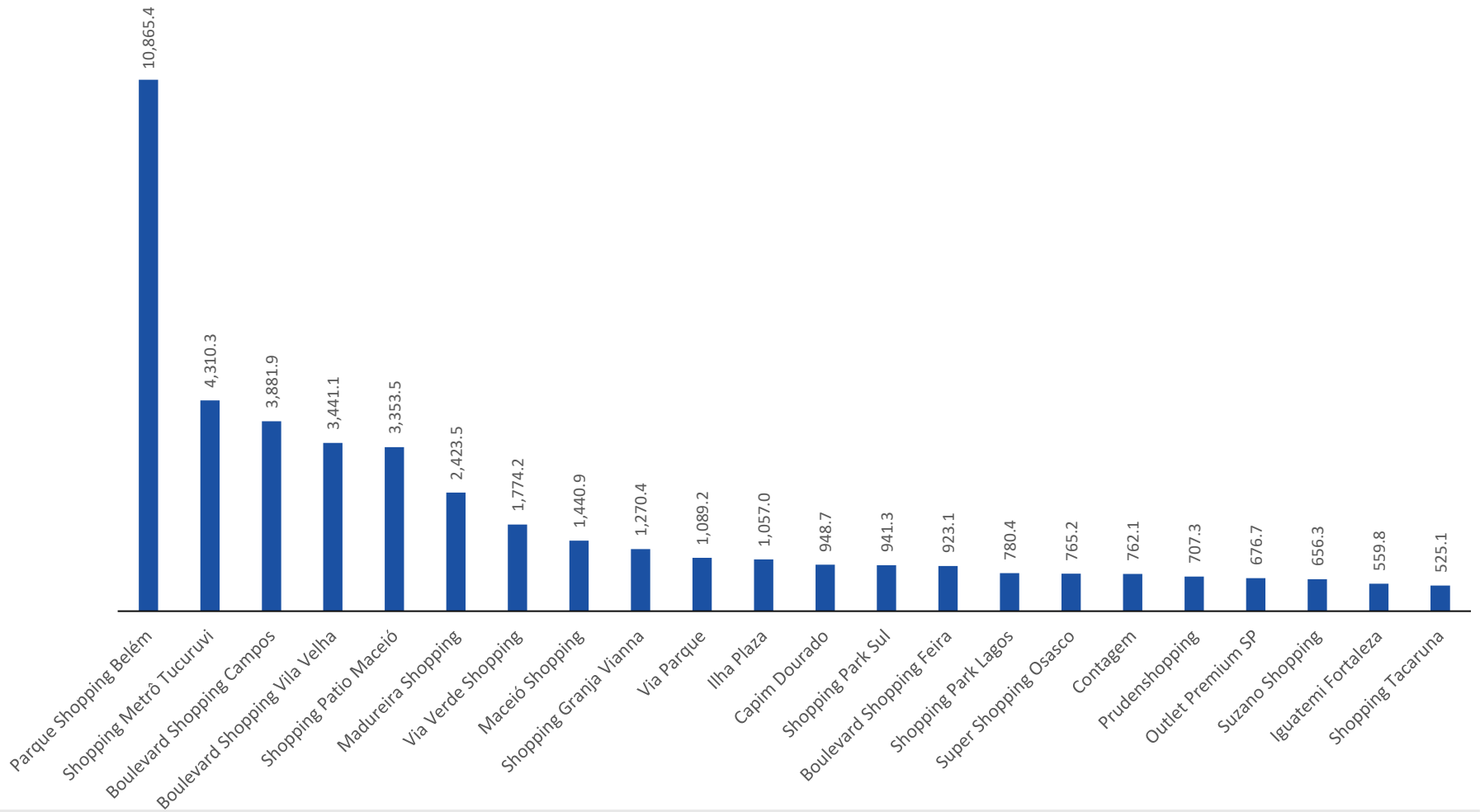
VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



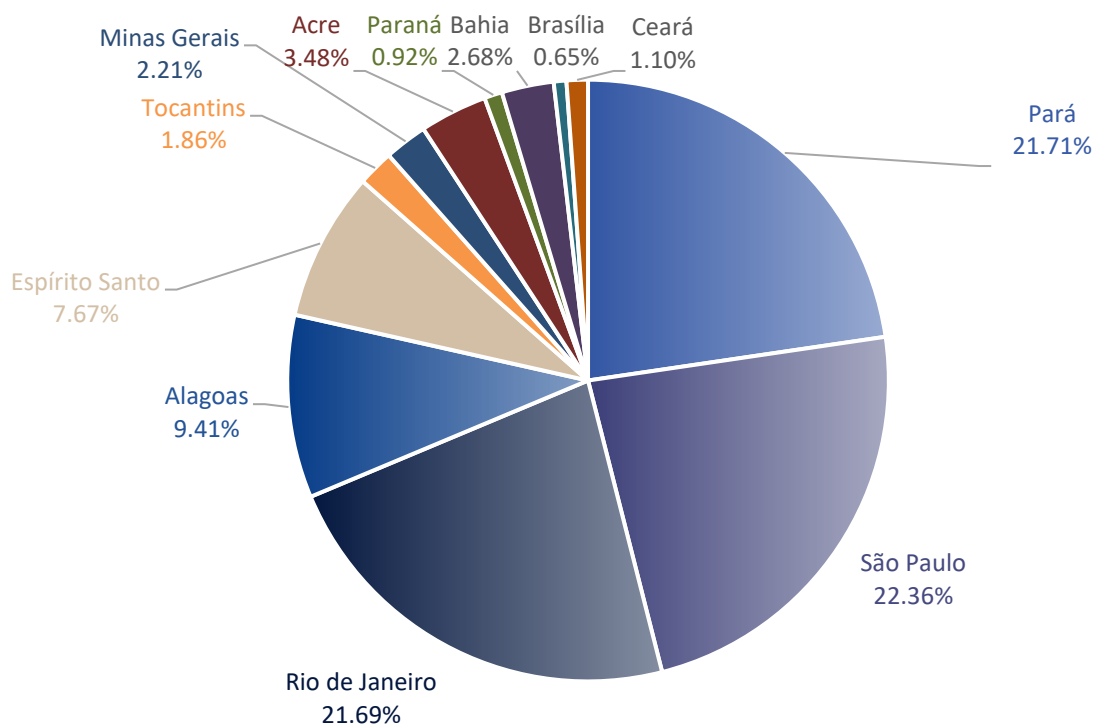
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

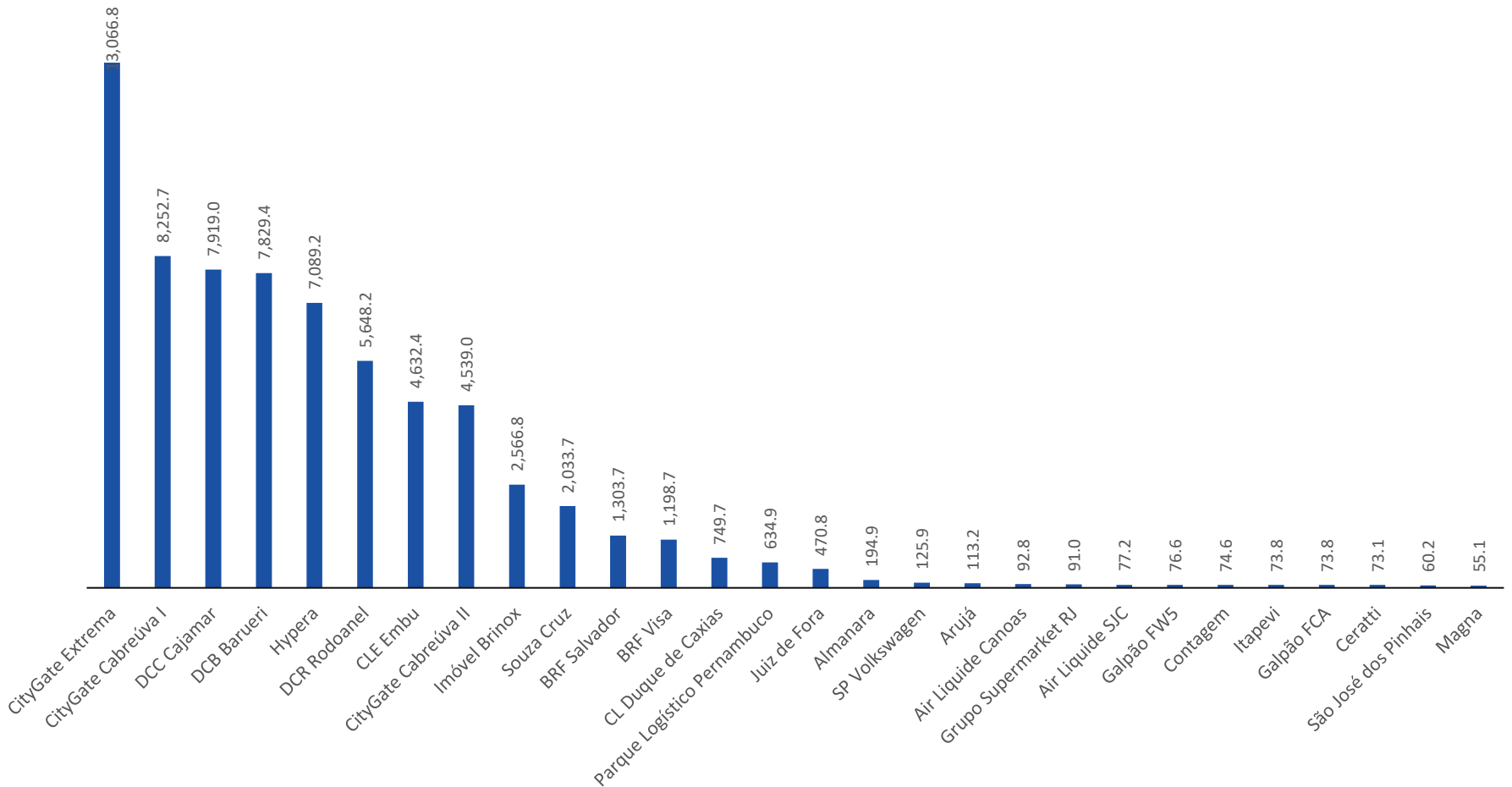


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

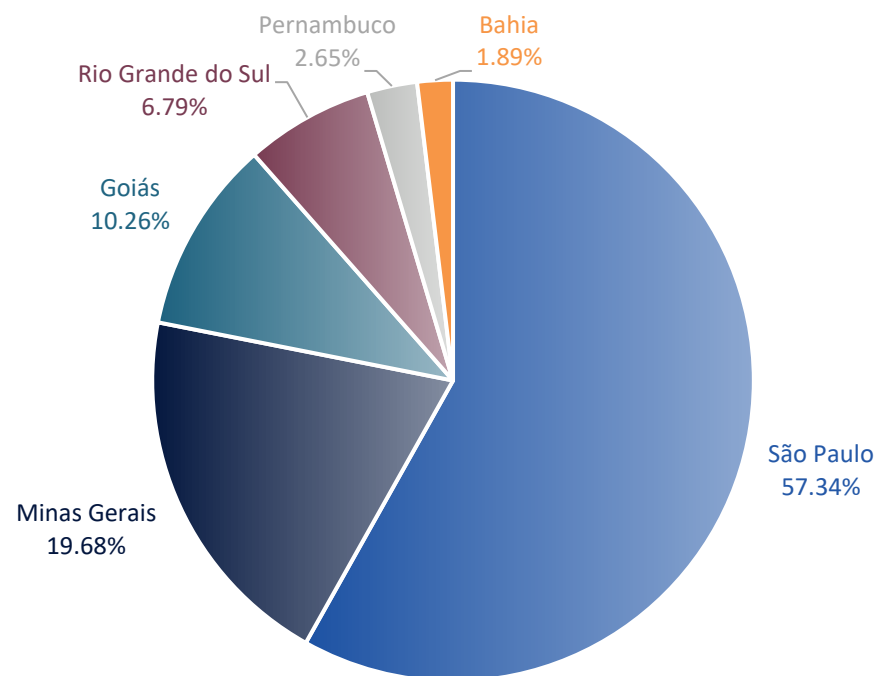
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

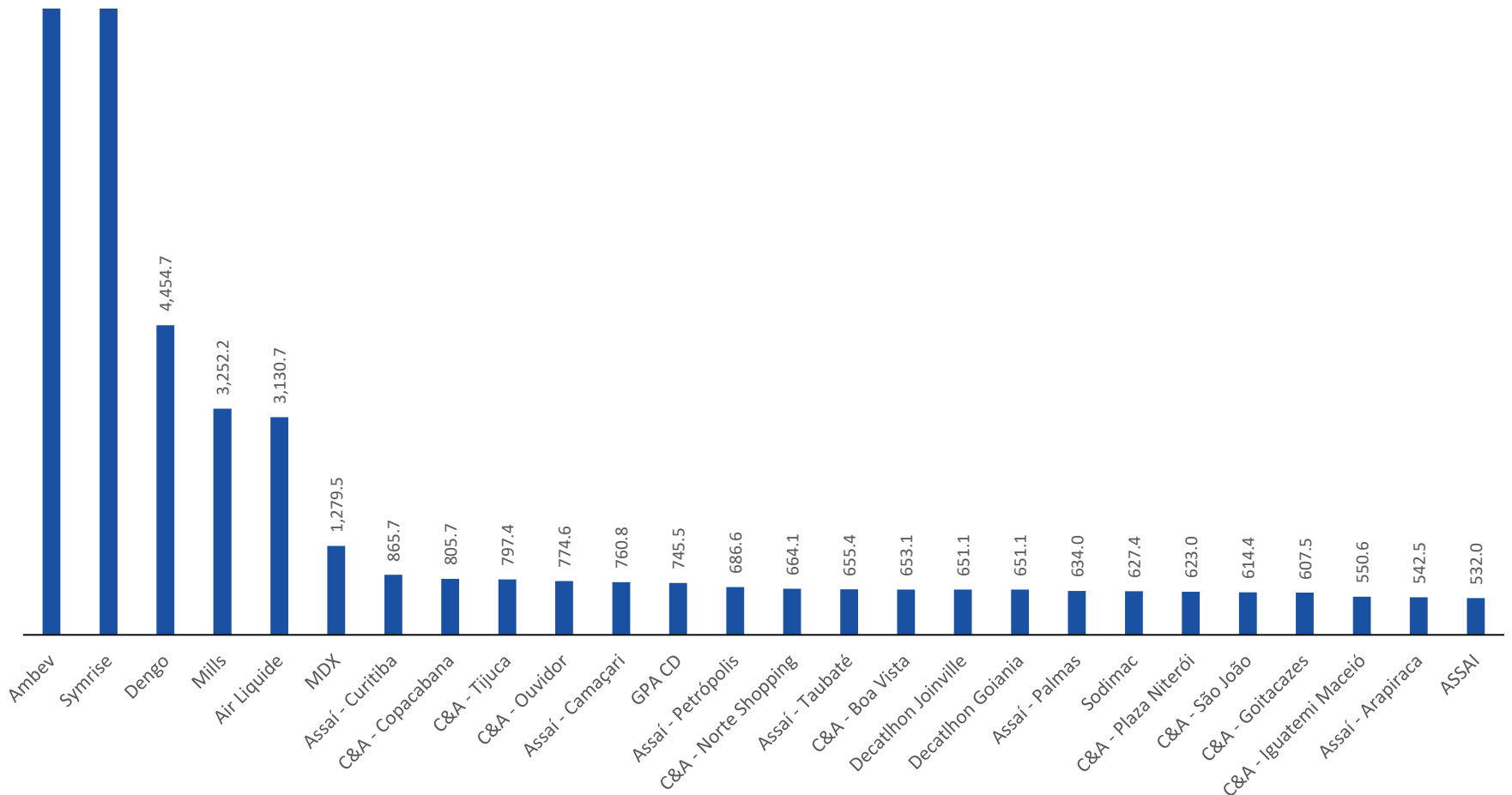


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

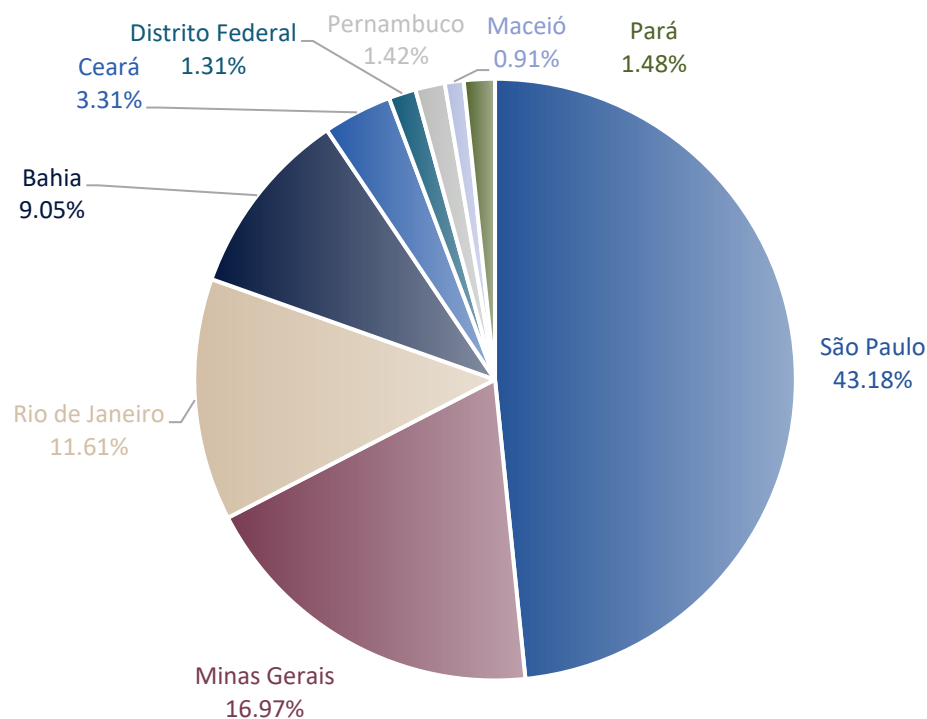
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

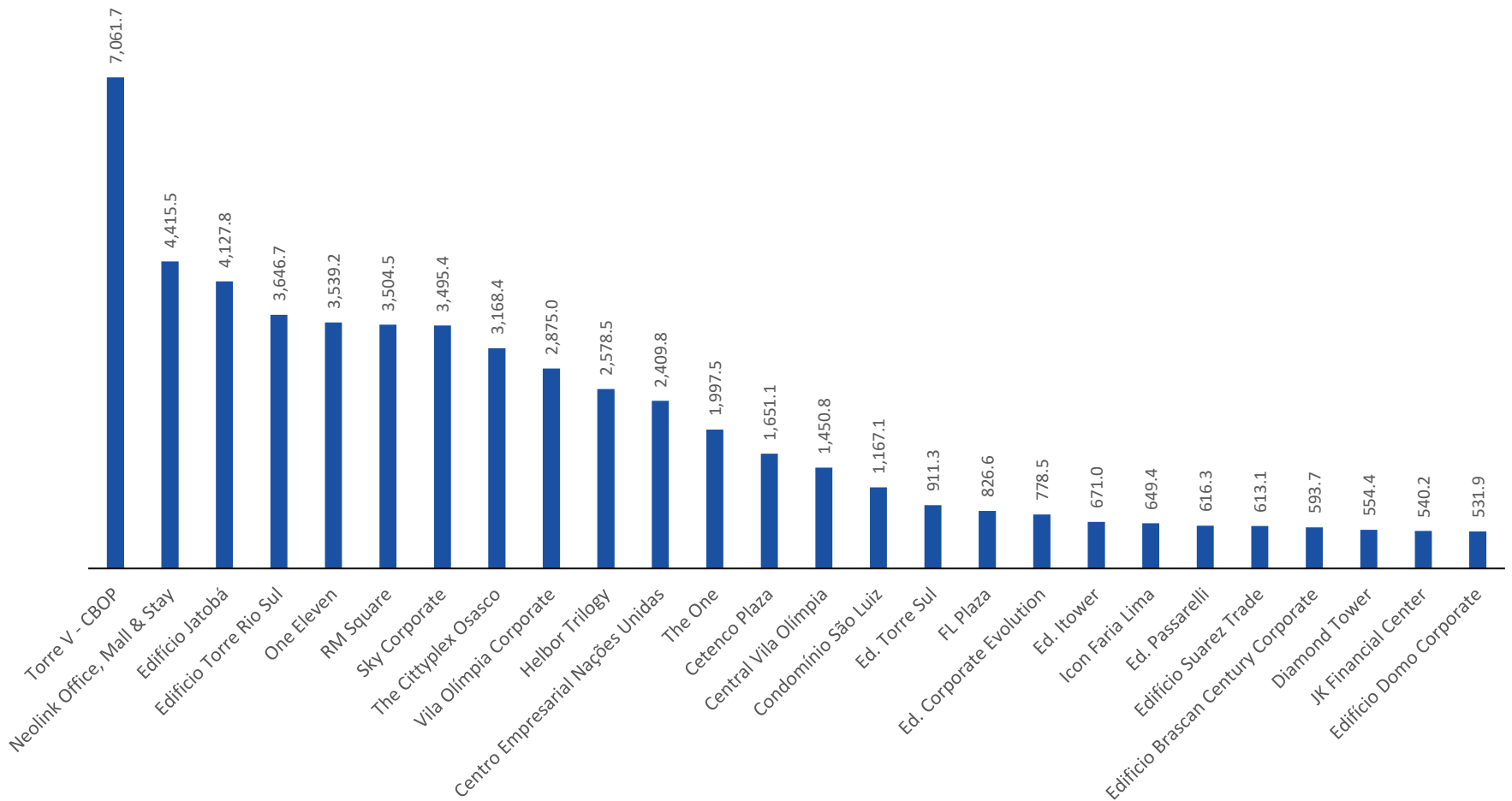


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

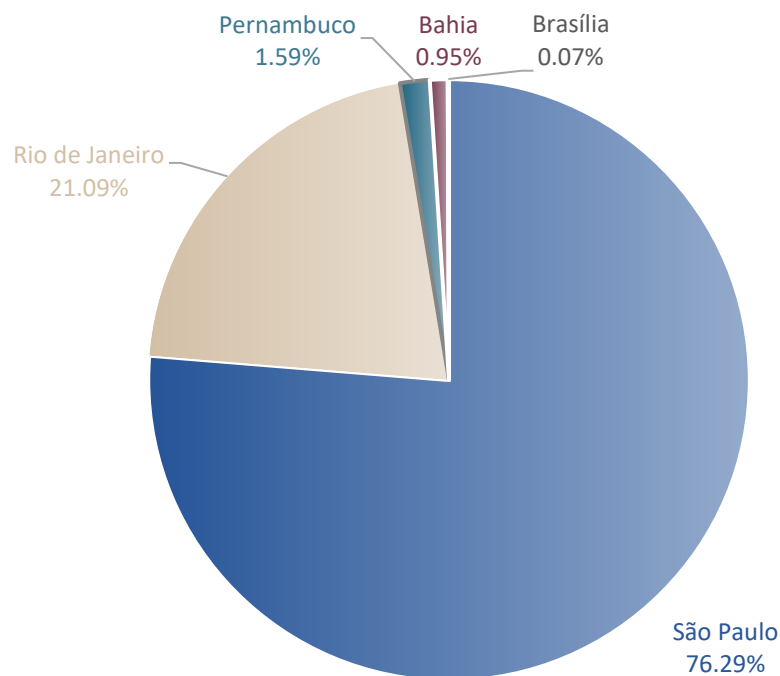
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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)

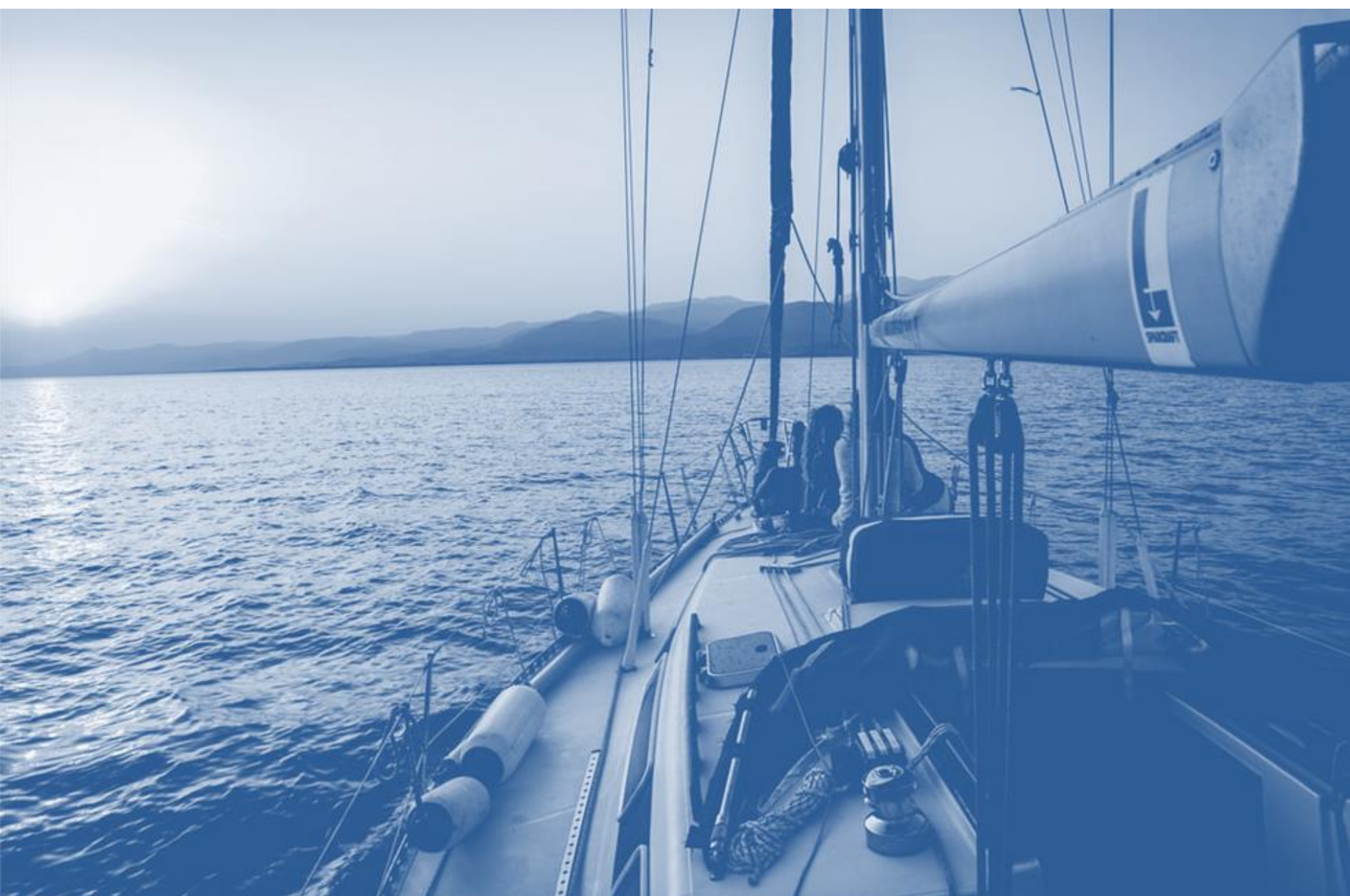

Termos	Descrição
BLCP11	FII Bluecap Renda Logística
BLMO11	FII Bluemacaw Office Fund II
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas
CBOP11	FII Castello Branco Office Park
CRFF11	FII Caixa Rio Bravo II
GALG11	FII Guardian Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia
GSFI11	FII General Shopping e Outlets
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics
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
NEWL11	FII Newport Logística
NEWU11	FII Newport Renda Urbana
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico
PNPR11	FII Panorama Properties
QAGR11	FII Quasar Agro
SPVJ11	FII Succespar Varejo
TEPP11	FII Tellus Properties
TRXB11	FII TRX Real Estate II
TRXF11	FII TRX Real Estate
TSER11	FII Tishman Speyer
VISC11	FII Vinci Shopping Centers
VVPR11	FII V2 Properties
VXXV11	FII VXXV
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

