



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 Junho de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 69.04

Dividend Yield (12 meses)¹:
10.98%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 77.33

Volume negociado (mês):
R\$ 22,139,018

Valor de Mercado:
R\$ 376,252,673

Média diária do volume (mês):
R\$ 1,054,239

Patrimônio Líquido:
R\$ 421,443,354

Quantidade de cotistas:
15,824

Último rendimento (R\$/Cota):
0.60

Dividend Yield:
10.43%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/07/2022	18/07/2022	0.60	Junho/2022

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/06/2022.

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



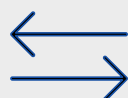
COMENTÁRIO DO GESTOR

- Comentário Macro
- Comentário da gestão: O fundo teve performance superior ao IFIX, com destaque para os CRIs e fundos de renda urbana. O foco atual está na reciclagem da carteira de CRI (com viés de venda) 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 **+0.88% vs -0.88% do IFIX**
- Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu **+7.83% vs -9.40% do IFIX**
- Nos últimos 12 meses a cota patrimonial ajustada rendeu **+2.64% vs -1.01% do IFIX**



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- Foram adquiridos R\$ 28.4 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6.26%, *spread* de 0.76% sobre os títulos públicos equivalentes
- Foram vendidos R\$ 42.4 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6.09%, *spread* de 0.88% sobre os títulos públicos equivalentes
- Compras de FIIs, com destaque para os segmentos de Lajes e Híbrido
- Venda de FIIs, com destaque para os segmentos de CRI



RESULTADO DO FUNDO

- Resultado de R\$ 0.61 / cota, com distribuição de R\$ 0.60 / 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\$ 0.1 milhão (R\$ 0.01 / cota)



CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

- Média diária de negociação de R\$ 1.054 milhão no mês e de R\$ 1.099 milhão nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em 15,824 cotistas



ALOCAÇÃO (% Ativos)¹

- Ativos (%)¹ da carteira: **89% em FIIs, 11% em CRIs e 0% em caixa**
- Top 5 maiores posições representam 45.2% dos ativos¹ do fundo
- O fundo está com **R\$ 0.0 milhões em compromissadas** com CRI (0.0% do PL).
- Não há despesa acumulada e não incorrida com operações compromissadas



CARTEIRA DE CRÉDITO

- O Fundo possui **10.8% dos Ativos¹ divididos em 6 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de **Shoppings com 51.0% da carteira de crédito (5.5% do total de ativos)**
- Atualmente em R\$ 46,185,171, a carteira possui **uma taxa ponderada de aquisição de IPCA + 6.12%, *duration* média de 5.3 anos e *spread* médio de 0.88%**. A taxa nominal média é de 13.88% e o LTV médio é de 62.5% considerando o consolidado de todos os segmentos



CARTEIRA DE FIIS

- Alocações FIIs (% total): **20.4% em Logística, 20.6% em Lajes Corporativas, 15.8% em Shoppings e 15.3% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **BLCP (7.7%), VVPR (6.9%), VXXV (6.5%), GTLG (5.7%) e HBRH (5.6%)**, 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

O dado de inflação de maio nos Estados Unidos, de 1% no mês, pressionou juros para cima e ativos para baixo. Por certo tempo, o Banco Central americano, o FED, nutriu (assim como o BC brasileiro) a esperança de que a alta de preços que começou em 2021 fosse passageira. O mundo tremeu com a hipótese de o FED ter errado (assim como o BC brasileiro) e vir a ser forçado a elevar os juros até estes buscarem a inflação (assim como o BC brasileiro vem fazendo).

A guerra na Ucrânia continuou impactando os mercados. Poucos cenários poderiam inverter a desinflação secular dos últimos vinte anos; um regime de altos gastos de defesa é o primeiro deles. Além de aumentar a despesa pública, a aura de urgência justifica violar os consensos de política econômica que proporcionaram a Grande Moderação.

Tudo considerado, as ações caíram 9% ao redor do mundo (-7% nos Estados Unidos, -11% na Alemanha, -3% no Japão, e subiram +7% na China); os juros de dez anos do Tesouro americano subiram de 2.85% para 3.02% e a inflação lá esperada para os próximos dez anos recuou de 2.76% para 2.35% ao ano. Títulos de dívida corporativa “high yield” mundiais caíram 6.7%. As commodities recuaram 8%, com quedas no petróleo (-7%), ouro (-2%) e cobre (-13%).

O dólar subiu 3% contra os pares, voltando às máximas do movimento iniciado com a guerra da Ucrânia. Como já é da experiência geral, o dólar/real moveu-se em um múltiplo do dólar internacional, nada menos que 10% de queda da moeda brasileira em junho para 5.25, uma das maiores desvalorizações de países emergentes, ao lado do Chile (-11%) e Colômbia (-10%).

Os juros brasileiros mantiveram-se em alta após a elevação da taxa SELIC pelo Banco Central para 13.25%. O DI para janeiro de 2025 subiu de 12.26% para 12.72% e os juros reais de dez anos das NTNBS subiram de 5.65% para 5.86%. O índice IMA-B de NTNBS perdeu 0.4% no mês. O risco-Brasil de dez anos subiu de 315 para 386 pontos. O Ibovespa caiu 11.5% e o índice IFIX de fundos imobiliários caiu 0.9%.

O pessimismo que vem de fora é tanto que passaram ignorados os dados de inflação de junho (ambos IPCA-15 e IGPM abaixo de 0.7%), dados de desemprego declinantes e melhores que o esperado (9.8% contra 10.2%) e perspectivas melhores de crescimento econômico no Brasil.

Alguém pode achar que os mercados estão preocupados com o furo do teto de gastos, com a incerteza das eleições, os ruídos da volta do Trabalhismo ou a imagem do Presidente no exterior. Mas o fato é que as forças pela revisão dos princípios de política econômica não são exclusivas do Brasil: o presidente Biden reclama dos lucros das petroleiras e dos reajustes de preços; campanhas mundiais pedem intervenção no petróleo e tributação da riqueza financeira; atacar a inflação (“de oferta”) com juros perde a credibilidade; e cada vez mais vizinhos latino-americanos elegem quem promete o alívio mais rápido dos efeitos da pandemia e da guerra.

A tradição é que os imóveis, e não os “Treasuries”, são o porto seguro nas tempestades de preços acentuadas pelos tributos, quotas, tarifas, tablitais, corralitos e demais medidas de autoridades com opiniões fortes sobre economia. Talvez por isso, até o último dado disponível, os imóveis nos Estados Unidos atingiram a máxima de todos os tempos em maio (quando o Dow Jones já estava 15% abaixo). Os brasileiros começaram a despertar do torpor dos fundos DI há apenas um ano. Embora o nosso Banco Central tenha dado um alento com uma SELIC apetitosa, é interessante notar que em nenhum dos extremos dos regimes econômicos – da Europa a Argentina e Turquia – os juros de curto prazo dos títulos públicos ganham da inflação.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O IFIX caiu -0,88% em junho, em linha com a performance negativa em outros mercados, seguindo o receio dos investidores de uma recessão global e elevação das taxas de juros nas principais economias do mundo. Novamente, nesse cenário, o índice foi impulsionado principalmente pelos fundos de papel e renda urbana, segmentos mais resilientes e que conseguem repassar mais rapidamente a alta dos índices de inflação nos proventos mensais, o que dá maior sustentação às cotas dos fundos. Enquanto os maiores redutores de performance foram os fundos de tijolo, com destaque para os shoppings.

O fundo teve uma rentabilidade superior ao índice (+0,88%), com destaque para os fundos de Renda Urbana. A rentabilidade da estratégia com CRIs diretos (10% dos ativos ao longo do mês) teve retorno nominal próximo de 0,38%, dado o alto carregamento dos papéis que mais que compensou a reprecificação negativa dos CRIs no mês.

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. Vimos a alocação em CRIs high grade diretamente como uma boa forma de linearizar ao máximo o pagamento de proventos e proteger o patrimônio do fundo no cenário de volatilidade atual. No entanto, importante destacar que as principais transações imobiliárias seguem acontecendo a *cap rates* entre 6-8% 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. No geral, continuamos confiantes na retomada dos preços dos bons imóveis e vemos a maior oportunidade nos fundos de lajes, principalmente, e de shoppings que negociam a patamares descontados para as respectivas performances operacionais. Já os ativos logísticos, que voltaram a apresentar um desconto considerável e não refletem o atual bom momento do setor, também estão em um bom ponto de entrada. Com isso, temos reduzido a exposição aos poucos aos segmentos mais defensivos, como os FIIs de CRI e de Renda Urbana, em prol dos fundos com maior *upside*.

COMENTÁRIO DO GESTOR



Alteração na DRE Gerencial

A partir deste mês, apresentaremos a Demonstração de Resultados Gerencial com pequenas porém relevantes alterações. Anteriormente, utilizávamos duas linhas para apresentação de resultado com CRIs: “Rendimento de CRIs”, onde eram agrupados os ganhos decorrentes de pagamentos recebidos pelo fundo, o que inclui ganho por Correção Monetária e a Remuneração (Juros) que o fundo faz jus, ao receber pagamento (PMT) dos CRIs em carteira e “Ganhos de capital CRIs”, onde era incluso o ganho com a negociação (decorrente da diferença de taxa de compra e venda), bem como o juros e correção monetária “accruados” que ainda não haviam sido realizados, conforme abaixo:

DRE - Capitânia Reit FoF	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22
Rendimento de CRIs	385,420	393,307	564,282	436,308	422,613
Ganhos de capital CRIs	1,054,175	425,629	441,836	540,869	1,136,326

Esta forma de apresentação não é errada, porém acreditamos ser possível apresentar esta informação de uma melhor forma. Isto porque é incluso na linha de “Ganhos de capital CRIs” duas informações: A Correção Monetária e Juros “accruados” nos papéis, bem como o resultado com a negociação do papel, que decorre da diferença de taxas de compra e venda, ou seja, do preço de compra e do preço de venda. Isto faz com que o fundo aparentemente tenha uma forte dependência de um resultado não recorrente, quando isto não é necessariamente verdade.

Apenas para que fique mais claro o que esses termos significam, é importante enfatizar que a distribuição de resultados do CPTS ocorre pela apuração do resultado pelo Regime de Caixa. Neste regime, somente figuram no resultado do fundo Receitas/Despesas que tenham transitado pelo caixa no período.

Por este regime de contabilização, um CRI que esteja em período de carência (não realiza pagamento de juros ou amortização), por exemplo, não teria nenhum resultado no mês, apesar de em seu preço ter sido incorrido o direito a juros e a atualização monetária. Este reconhecimento, através do regime de caixa, somente pode ser realizado ao fim da carência, quando este começar a realizar pagamentos de juros e/ou amortização, ou caso o titular realize a venda desse papel, de forma que o resultado “accruado” transite pelo caixa do fundo no período.

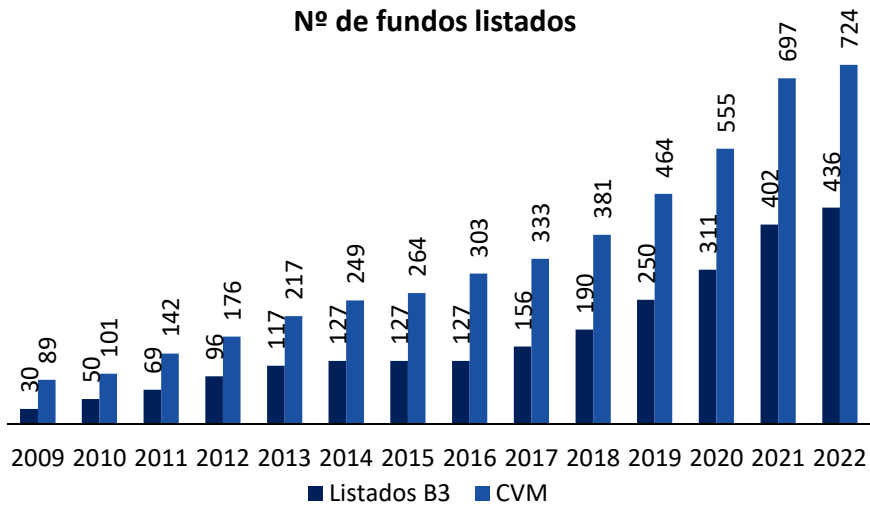
Assim, entendemos que seja mais razoável a separação do que é Correção Monetária e Juros que estavam “accruados” do que é Resultado com a Negociação, pois um destes tem natureza recorrente, sendo nada mais que o direito que o fundo tem a receber de Correção Monetária e Juros reconhecido ao longo do tempo, e outro tem natureza não recorrente. Desta forma, a demonstração de resultado gerencial, para o mesmo período, para efeitos de comparação, passa a ser apresentada da seguinte forma:

DRE - Capitânia Reit FoF	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22
Rendimento de CRIs	1,479,107	817,279	1,006,117	997,188	1,727,203
Juros	385,420	393,307	564,282	436,308	422,613
Atualização monetária	1,093,687	423,971	441,836	560,881	1,304,590
Resultado com a negociação de CRIs	(39,513)	1,657	-	(20,012)	(168,264)

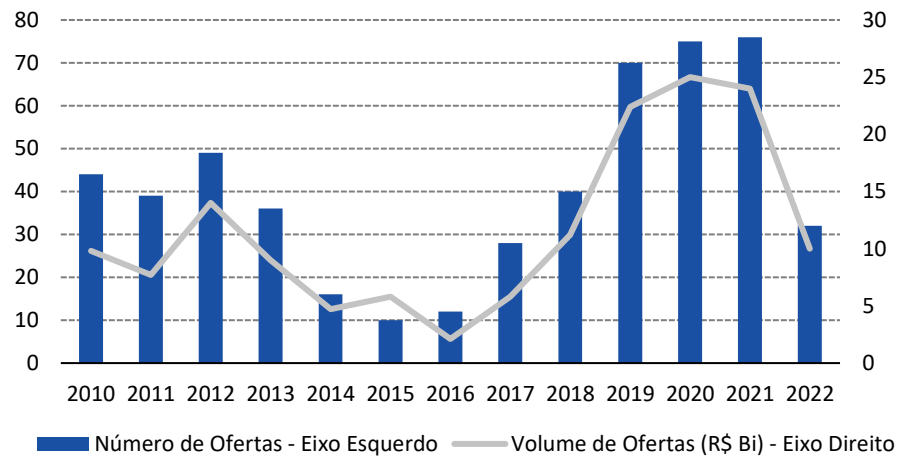
Onde na linha de Juros será apresentado os valores referente ao resultado que o fundo teve no período com o recebimento de juros, através de pagamento (PMT) dos papéis em carteira, assim como os juros “accruado”, no caso dos papéis em carência, ou ainda que foram negociados antes do efetivo recebimento. Na linha de atualização monetária, será incluído o resultado do fundo com correção monetária do saldo devedor, decorrente de pagamento (PMT) dos papéis em carteira, assim como a atualização monetária reconhecida por conta de venda (para papéis em carência ou que possuam correção monetária acumulada maior que a amortização realizada no mês). Por fim, na linha de “Resultado com a negociação de CRIs”, será apresentado o ganho de capital com aquele papel, que decorre da diferença de taxa de compra e venda, ou seja, do preço de compra e venda.

Indústria de FII

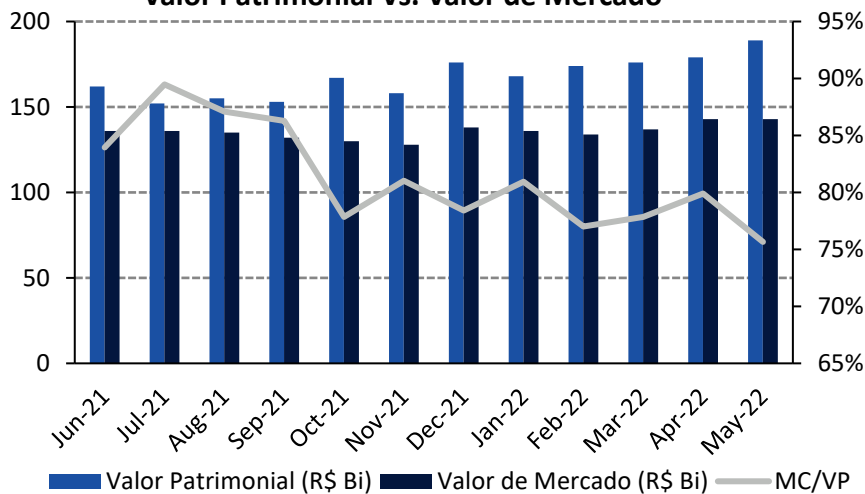
Nº de fundos listados



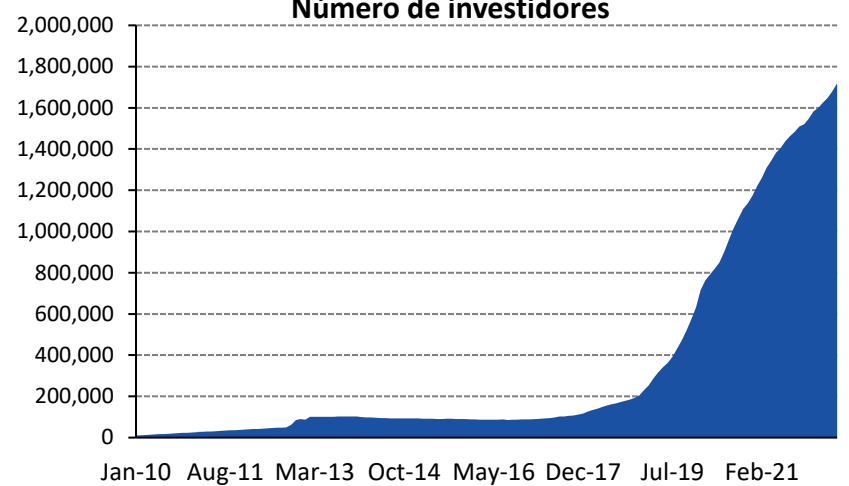
Ofertas Públicas - ICVM 400



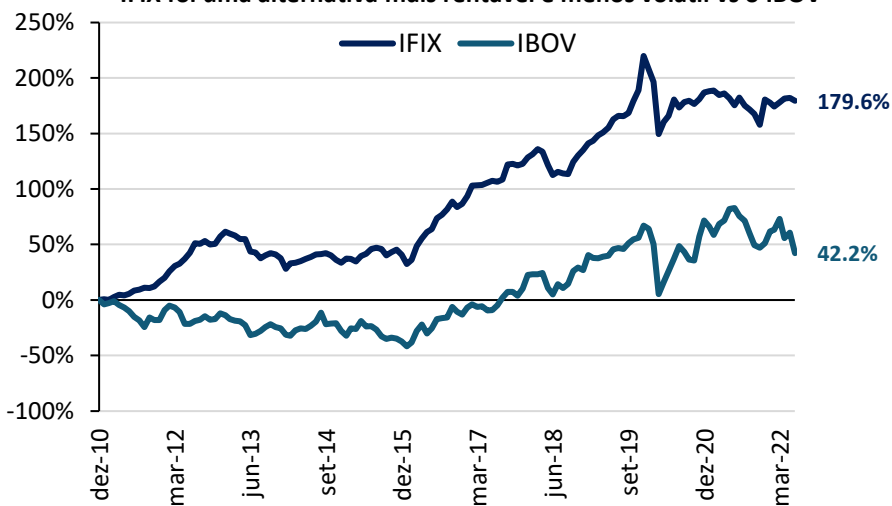
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



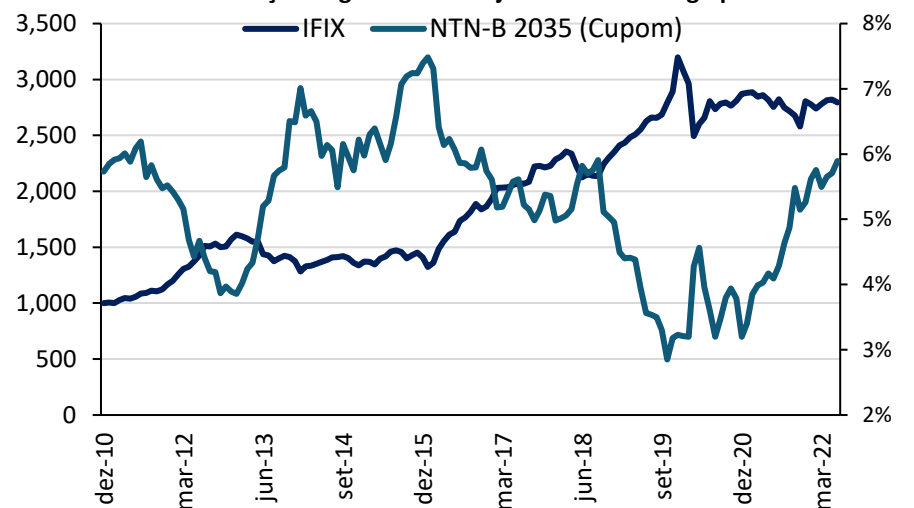
Número de investidores



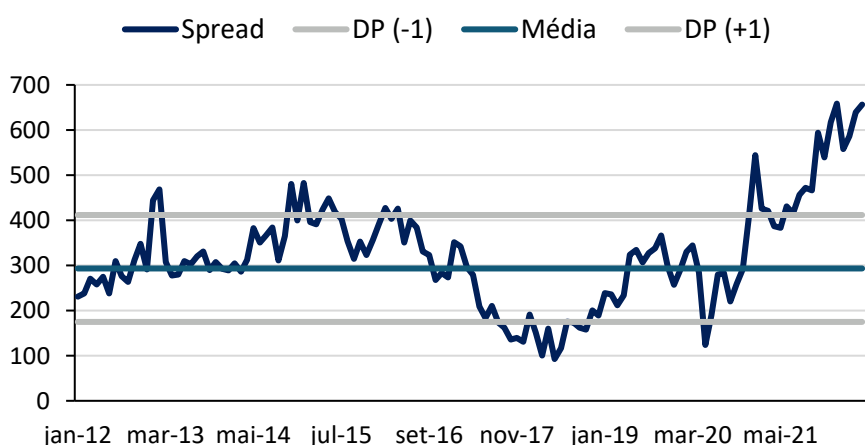
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



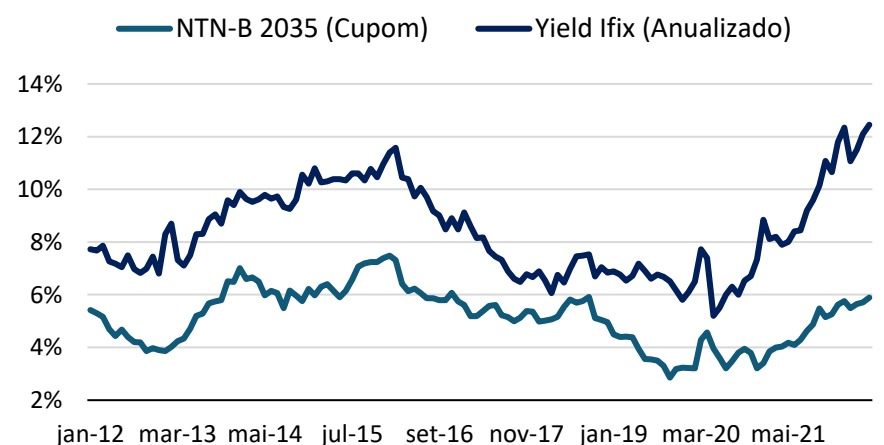
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



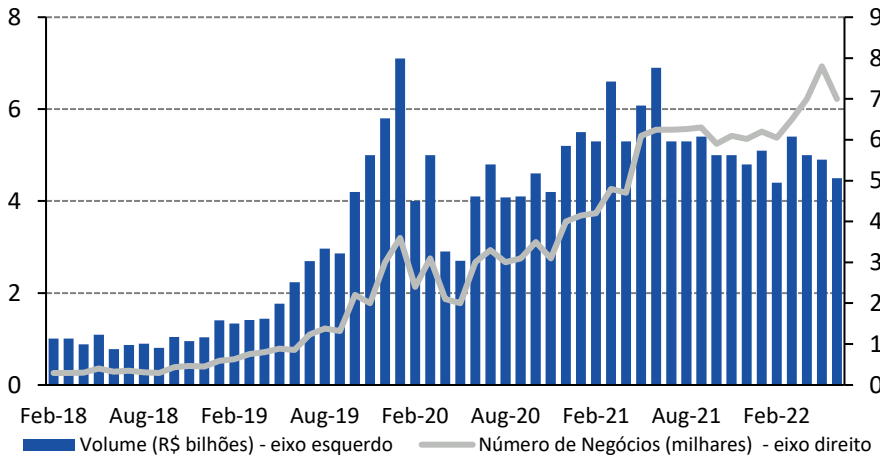
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



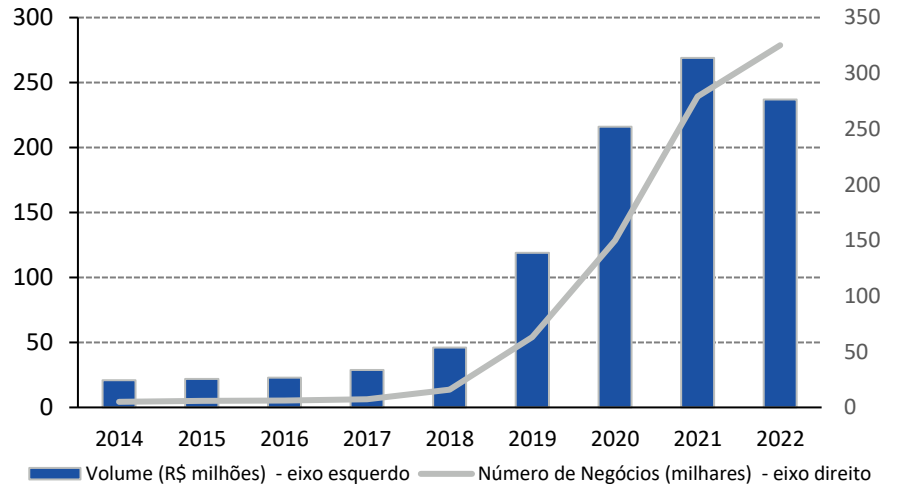
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

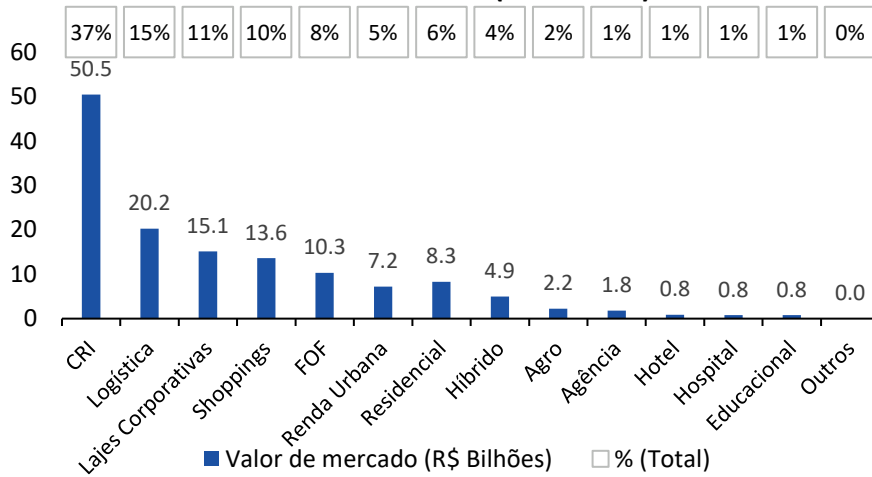
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



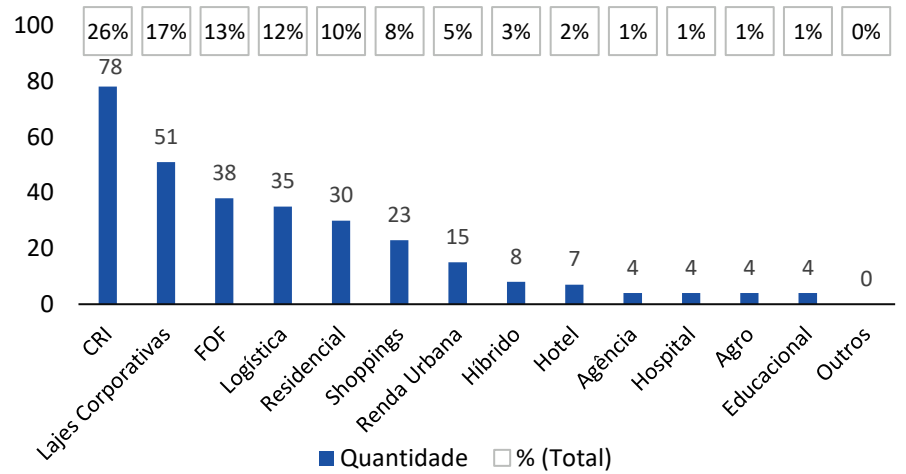
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



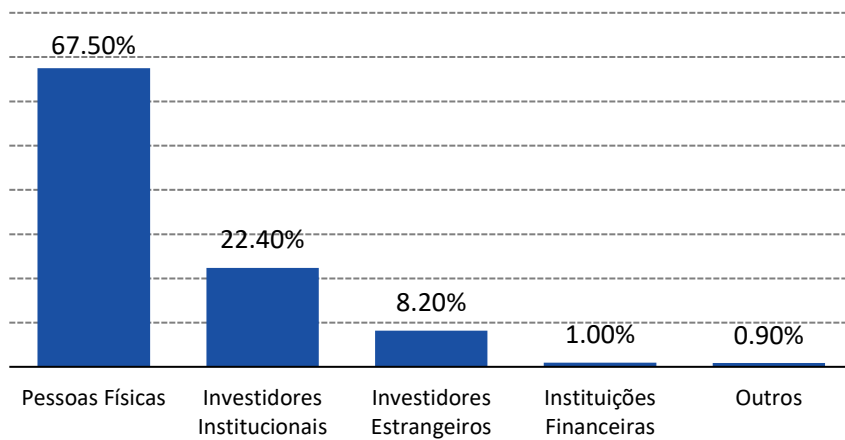
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



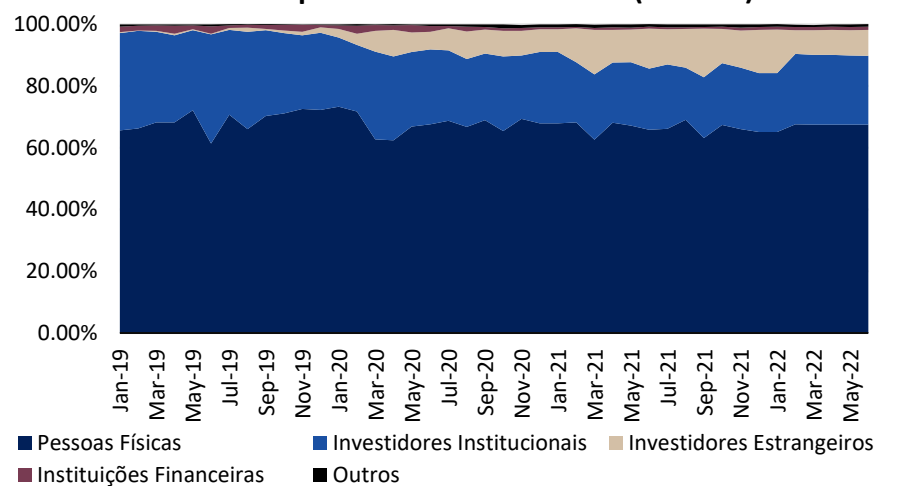
Quantidade de FIIs listados



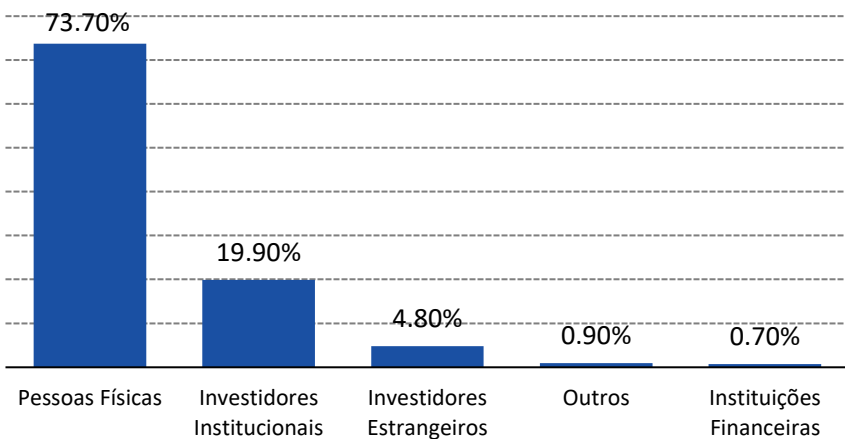
Volume Negociado (%)



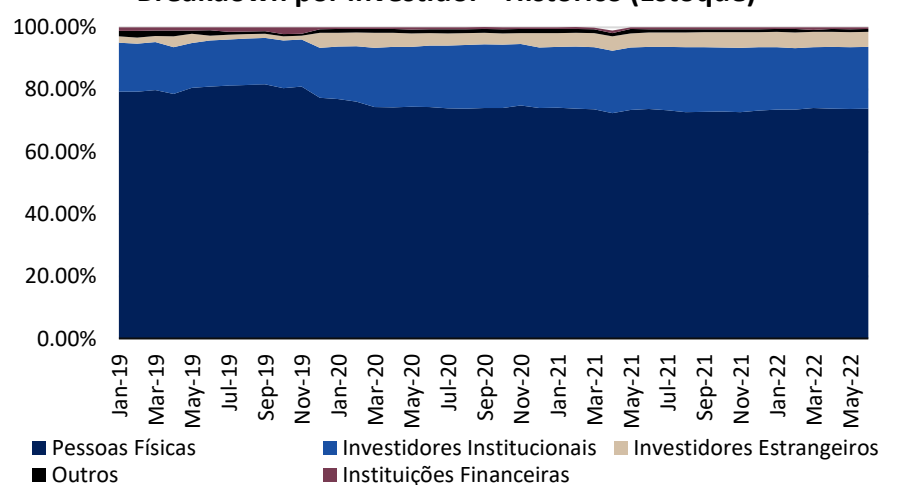
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



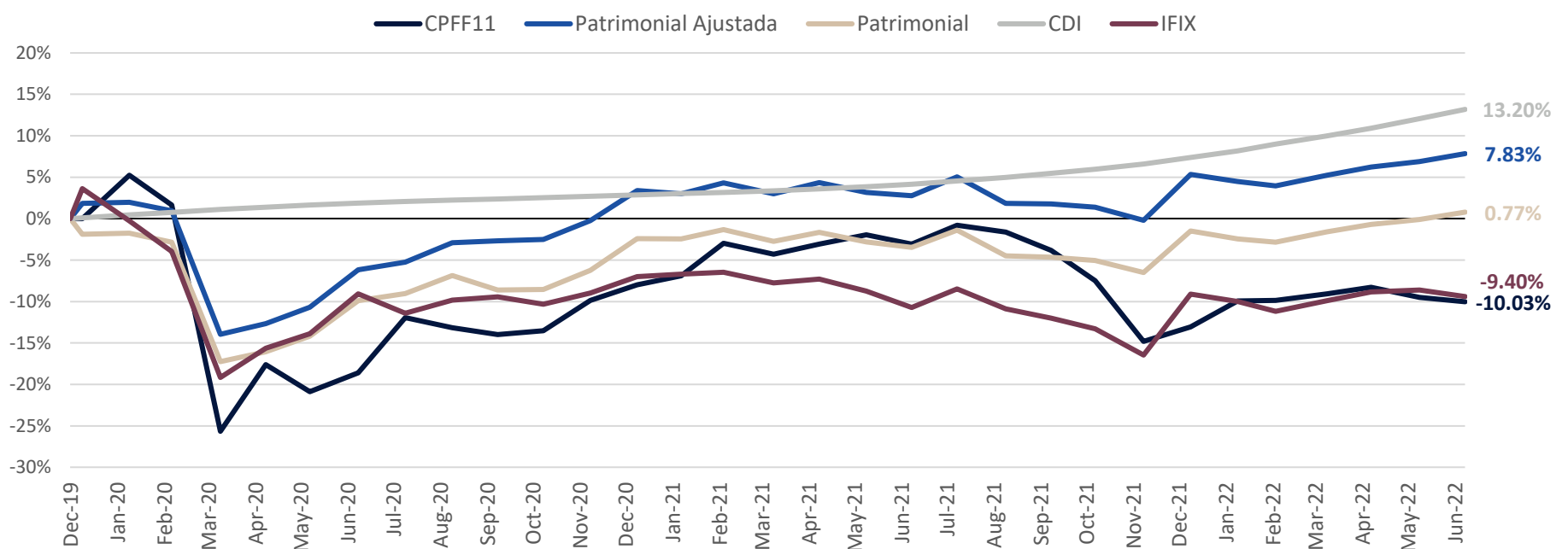
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$15.0MM de **VXXV15** via oferta 476;
- (ii) **Compra** de R\$1.4MM de **AIEC11** no secundário;
- (iii) **Compra** de R\$1.0MM de **NSLU15** via oferta 476;
- (iv) **Compra** de R\$0.6MM de **CXCI11** no secundário;
- (iv) **Venda** de R\$1.0MM de **MCCI11**, posição adquirida no secundário;

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em junho foi equivalente a +0.88% vs -0.88% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +7.83% vs -9.40% 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 -10.03% desde o início.



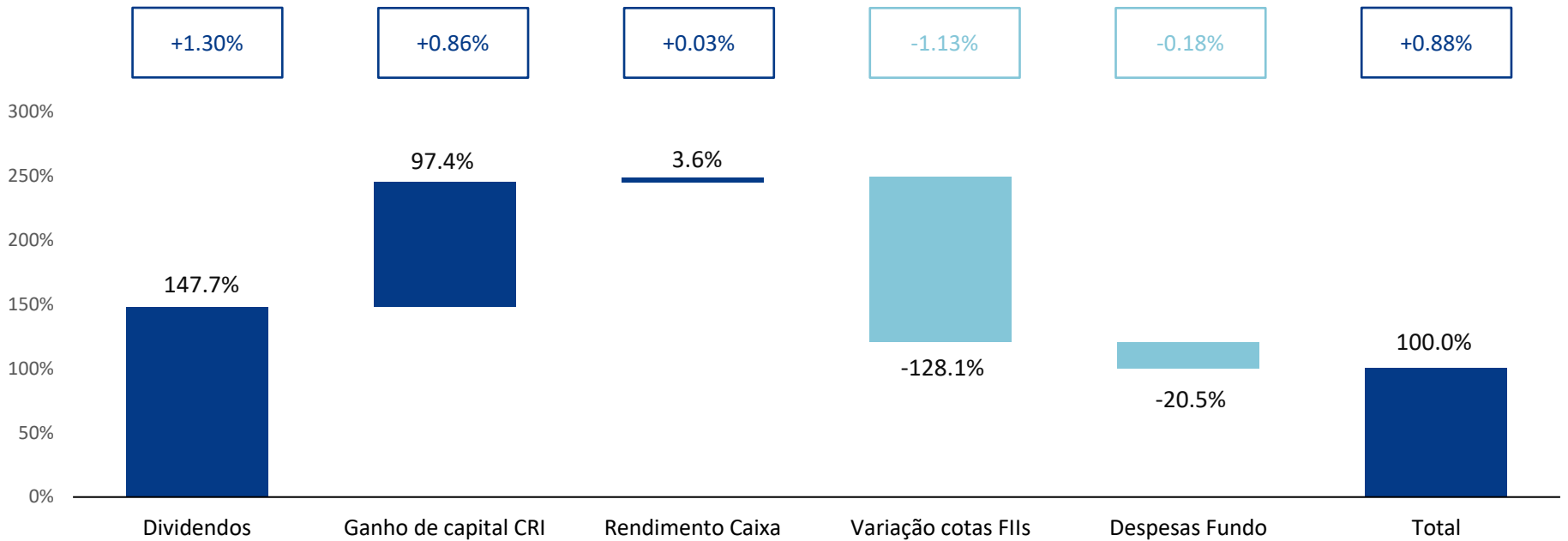
Informações Gerais	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido ²	428,810,460	422,764,475	424,508,893	424,287,546	421,015,325	421,443,354	407,908,567	-
Valor de Mercado	392,220,523	388,896,158	389,223,145	389,604,629	381,429,962	376,252,673	380,346,663	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	-0.98%	-0.41%	1.29%	0.93%	0.58%	0.88%	2.20%	0.77%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	-0.81%	-0.51%	1.24%	0.94%	0.63%	0.88%	2.64%	7.83%
Fundo no Período (Mercado) %	3.61%	0.06%	0.90%	0.88%	-1.34%	-0.59%	-9.32%	-10.03%
IFIX no Período %	-0.99%	-1.29%	1.42%	1.19%	0.26%	-0.88%	-1.01%	-9.40%
CDI no Período %	0.73%	0.75%	0.92%	0.83%	1.03%	1.01%	8.29%	13.20%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

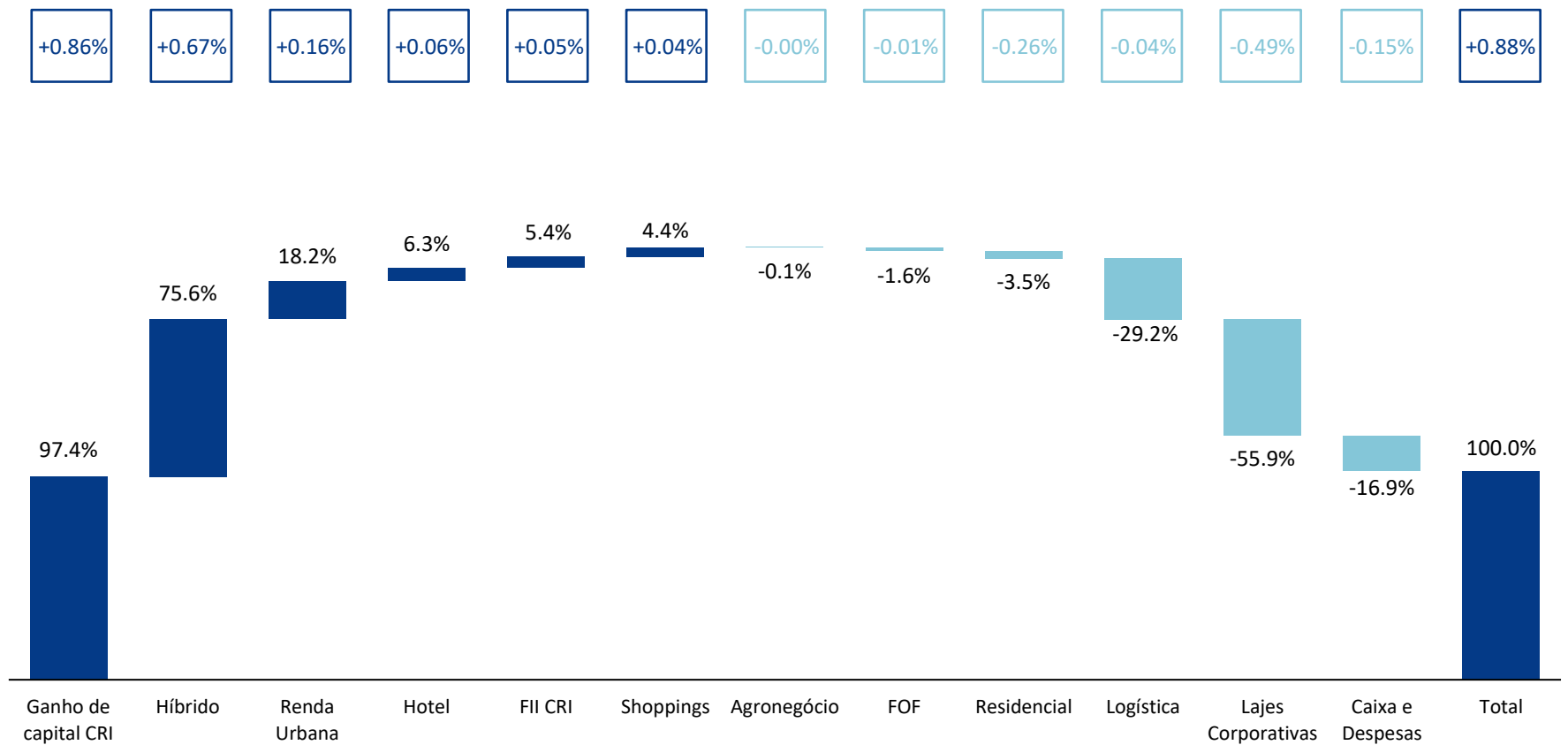
² Ajustado por Dividendos a Distribuir

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Ganho de capital CRI	Híbrido	Renda Urbana	Hotel	FII CRI	Shoppings	Agronegócio	FOF	Residencial	Logística	Lajes Corporativas	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	9.8%	6.9%	15.1%	0.5%	1.6%	15.5%	1.0%	3.3%	3.2%	20.1%	20.2%	2.9%	100.0%
Performance Ponderada	8.8%	9.7%	1.1%	10.2%	3.0%	0.2%	-0.1%	-0.4%	-1.0%	-1.3%	-2.4%	-	0.9%
Atribuição da Performance	0.86%	0.67%	0.16%	0.06%	0.05%	0.04%	0.00%	-0.01%	-0.03%	-0.26%	-0.49%	-0.15%	0.88%

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\$ 35.6 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada ponderada de todas as compras e vendas consolidadas de +4.5%, enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -23.3 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de -3.1% 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	-240,552,560	178,834,100	16,017,849	38.9%	-2,421,301	43,279,310	-1.4%	-5.8%
2020	81	-812,855,670	551,328,415	39,539,864	51.9%	33,237,073	255,224,465	6.3%	-2.9%
2021	43	-119,830,266	29,670,284	9,091,496	32.6%	4,758,831	85,827,318	5.7%	0.8%
2022	15	-7,048,835	2,637,885	40,300	13.3%	59,613	4,430,264	6.2%	4.5%
4 anos	157	-1,180,287,332	762,470,684	64,689,508	-	35,634,216	388,761,356	4.5%	-3.1%

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	-937,007,673	513,598,226	60,202,574	58.6%	25,554,483	388,761,356	3.6%	-2.8%
Encerradas ¹	65	-243,279,659	248,872,458	4,486,934	41.4%	10,079,733	0	13.1%	-5.3%
	157	-1,180,287,332	762,470,684	64,689,508	100.0%	35,634,216	388,761,356	4.5%	-3.1%

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	36	-231,088,167	122,335,411	15,834,054	22.9%	-4,822,985	88,095,717	-2.3%	-2.7%
FII CRI	29	-81,198,309	74,148,486	4,390,710	18.5%	3,785,970	6,445,083	9.9%	-9.9%
FOF	24	-25,182,286	10,470,291	840,896	15.3%	1,178,629	15,049,727	14.8%	5.7%
Logística	26	-266,983,053	182,298,279	10,566,731	16.6%	13,093,342	87,211,384	9.7%	-0.5%
Shoppings	13	-113,222,079	31,816,927	6,711,391	8.3%	-7,251,869	67,441,891	-4.7%	-3.9%
Residencial	7	-21,366,222	5,477,886	3,794,514	4.5%	1,547,243	13,641,065	12.2%	2.3%
Híbrido	6	-80,677,235	43,687,275	3,147,555	3.8%	4,429,333	38,271,738	12.5%	-5.9%
Renda Urbana	11	-321,379,051	266,174,119	11,734,964	7.0%	22,012,249	65,482,217	13.6%	-4.3%
Hotel	3	-8,542,794	5,381,386	338,384	1.9%	-258,891	2,564,133	-3.9%	-8.1%
Agronegócio	2	-30,648,136	20,680,622	7,330,309	1.3%	1,921,196	4,558,400	10.8%	1.7%
	157	-1,180,287,332	762,470,684	64,689,508	100.0%	35,634,216	388,761,356	4.5%	-3.1%

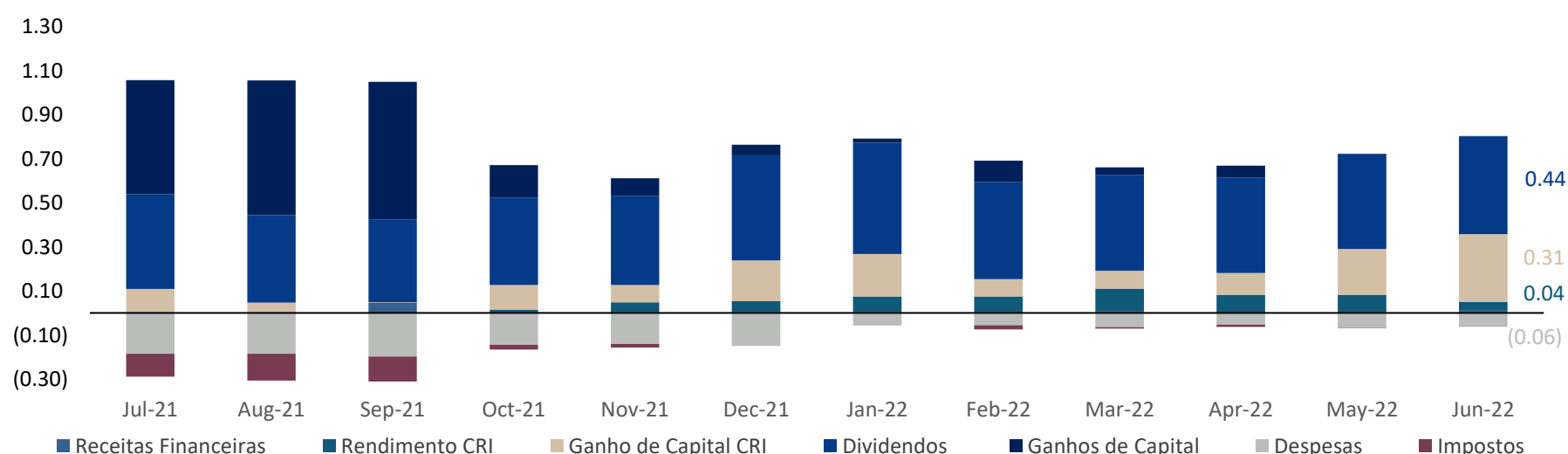
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

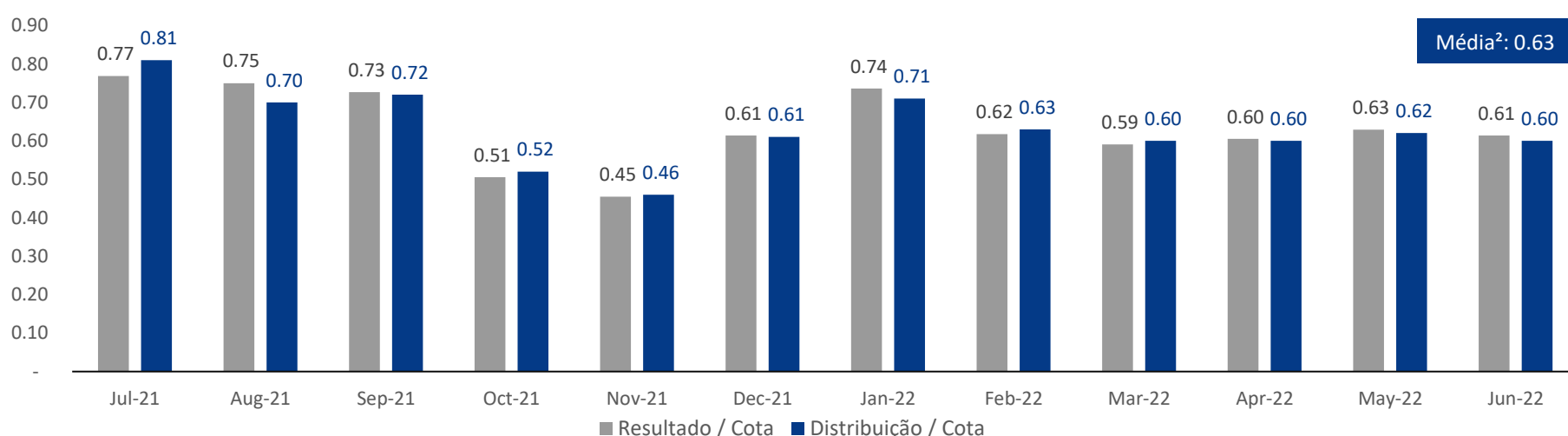


DRE - Capitânia Reit FoF	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Acumulado 2022
Receitas	4,319,209	3,768,634	3,607,128	3,642,702	3,939,750	4,370,713	23,648,136
Renda fixa	23,626	17,749	39,906	12,764	30,009	58,209	182,264
Rendimento de CRIs	1,479,107	817,279	1,006,117	997,188	1,727,203	2,159,294	8,186,188
Juros	385,420	393,307	564,282	436,308	422,613	213,220	2,415,149
Atualização monetária	1,093,687	423,971	441,836	560,881	1,304,590	1,946,074	5,771,039
Resultado com a negociação de CRIs	(39,513)	1,657	-	(20,012)	(168,264)	(268,311)	(494,442)
Rendimento de FII	2,752,130	2,401,885	2,366,915	2,365,901	2,348,055	2,420,029	14,654,914
Ganhos de capital de FII	103,859	530,064	194,189	286,861	2,747	1,492	1,119,212
Despesas	(308,052)	(402,401)	(386,538)	(346,459)	(510,064)	(1,027,149)	(2,980,663)
Taxa de Administração	(59,525)	(55,362)	(61,303)	(56,000)	(61,924)	(59,604)	(353,718)
Taxa de Gestão	(240,484)	(218,994)	(247,990)	(218,644)	(247,314)	(235,857)	(1,409,283)
Imposto sobre ganho de capital	-	(99,468)	(38,838)	(57,372)	(560)	(298)	(196,537)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	-	(141,996)	(697,409)	(839,405)
Outras despesas	(8,042)	(28,577)	(38,407)	(14,444)	(58,269)	(33,981)	(181,720)
Resultado	4,011,157	3,366,233	3,220,590	3,296,243	3,429,686	3,343,564	20,667,473
Resultado / Cota	0.74	0.62	0.59	0.60	0.63	0.61	3.79
Distribuição	3,869,342	3,433,360	3,269,867	3,269,867	3,378,862	3,269,867	20,491,165
Distribuição / Cota	0.71	0.63	0.60	0.60	0.62	0.60	3.76
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.84%	10.59%	10.08%	10.07%	10.63%	10.43%	-
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	11.81%	11.67%	11.45%	11.13%	11.12%	10.98%	-
Resultado Acumulado	189,358	122,231	72,954	99,330	150,153	223,851	223,851
Resultado Acumulado / Cota	0.03	0.02	0.01	0.02	0.03	0.04	0.04

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.

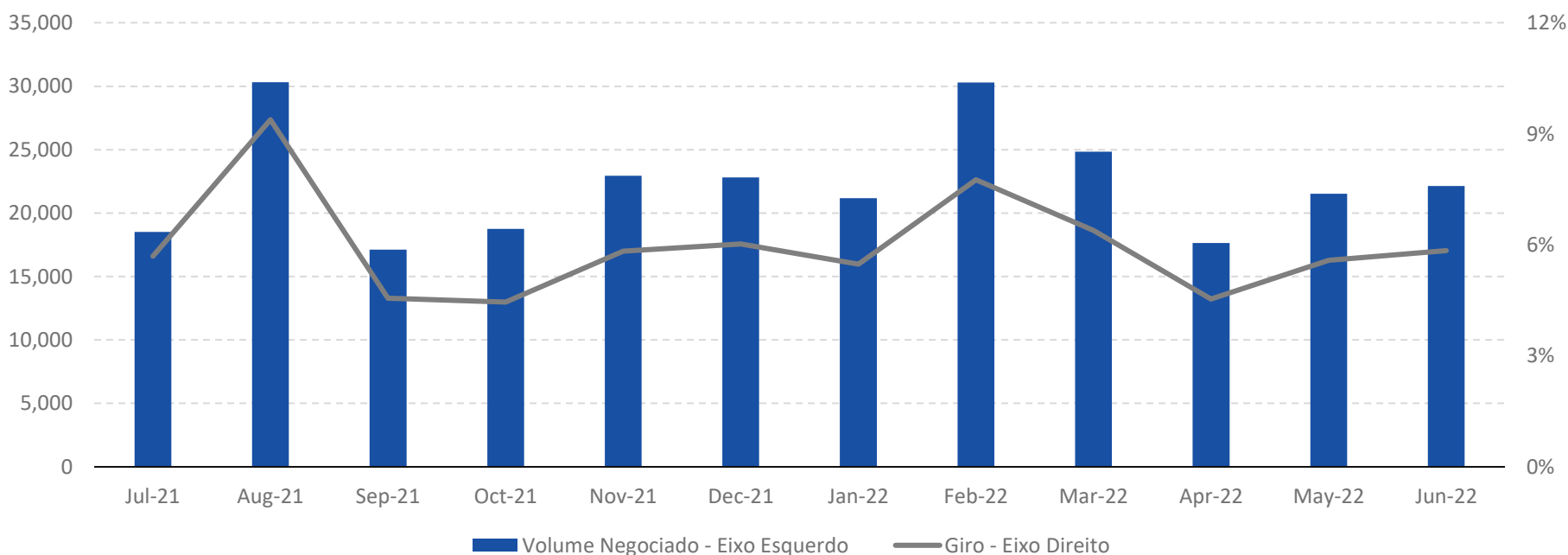
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



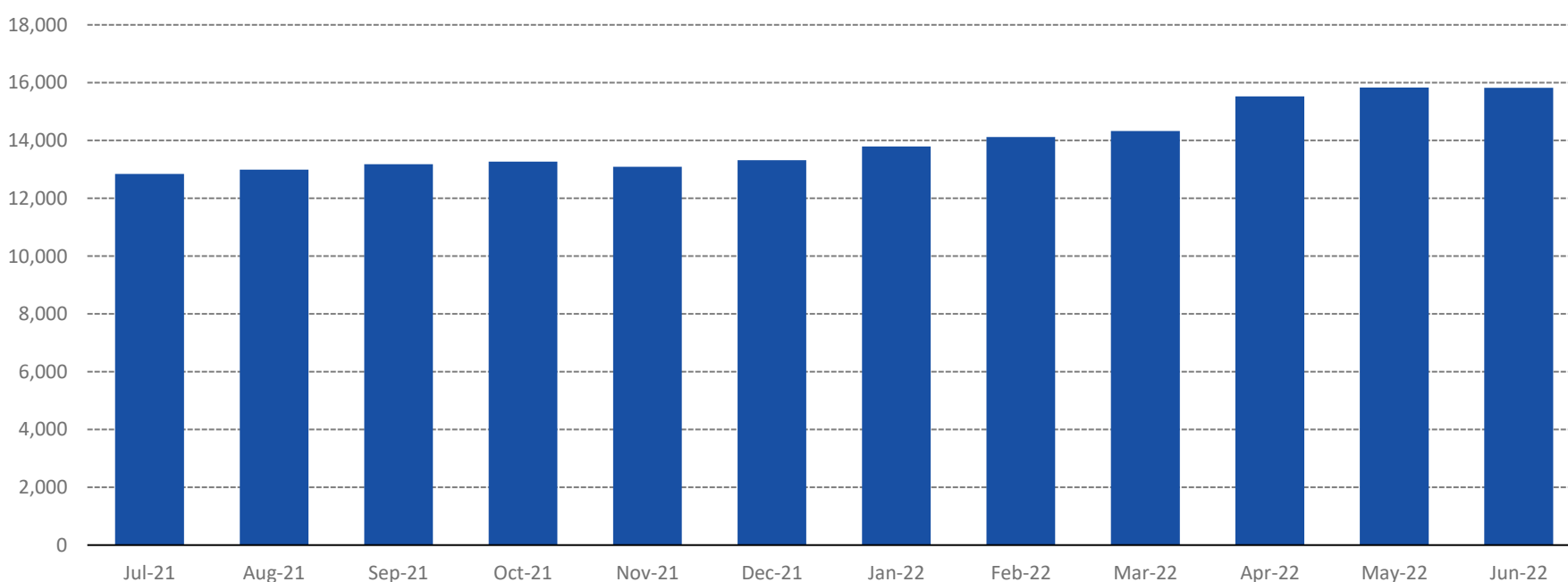
No mês de junho foram negociadas 318,626 cotas, sendo 47,456 negócios, com volume de R\$ 22,139,018, o que representa uma média diária de R\$ 1,054,239. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de junho com 15.824 cotistas, o que representa um decréscimo de -0.08% em relação ao mês anterior.

	Mar-22		Abr-22		May-22		Jun-22		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	24,844	R\$	17,645	R\$	21,522	R\$	22,139	R\$	273,181
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	1,129	R\$	929	R\$	978	R\$	1,054	R\$	1,099
Giro (%)		6.4%		4.5%		5.6%		5.8%		6.2%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	389,223	R\$	389,605	R\$	378,324	R\$	376,253	R\$	376,044

MERCADO SECUNDÁRIO



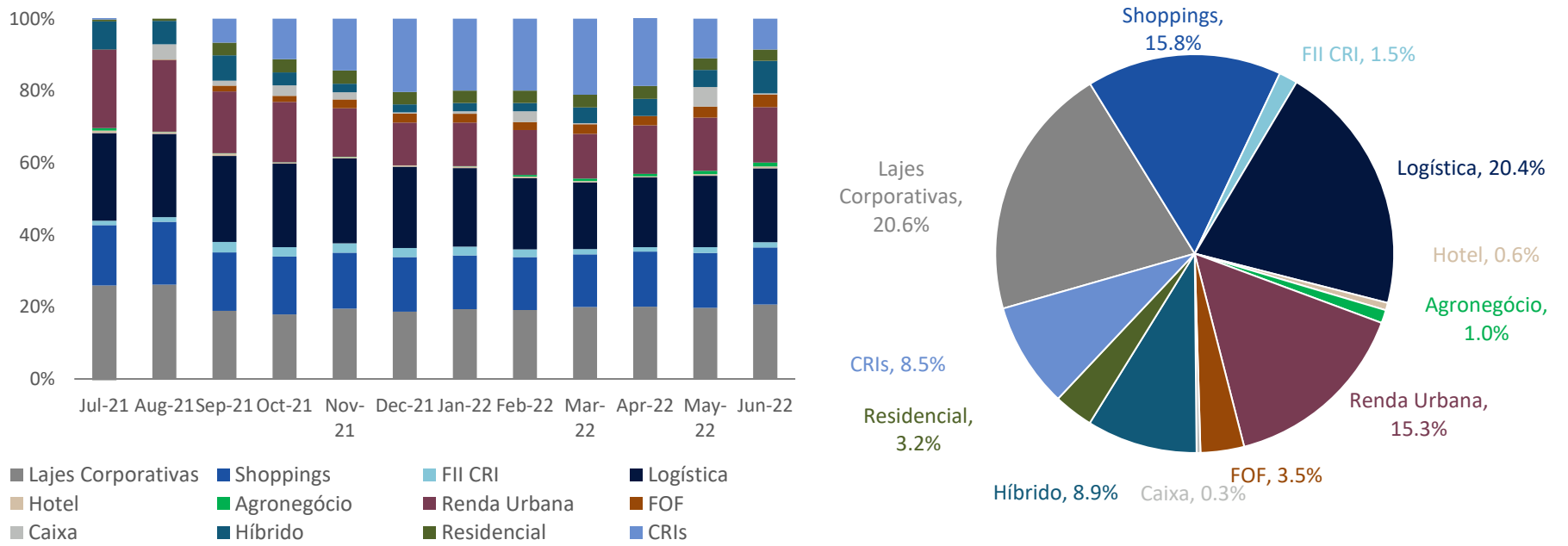
NÚMERO DE COTISTAS



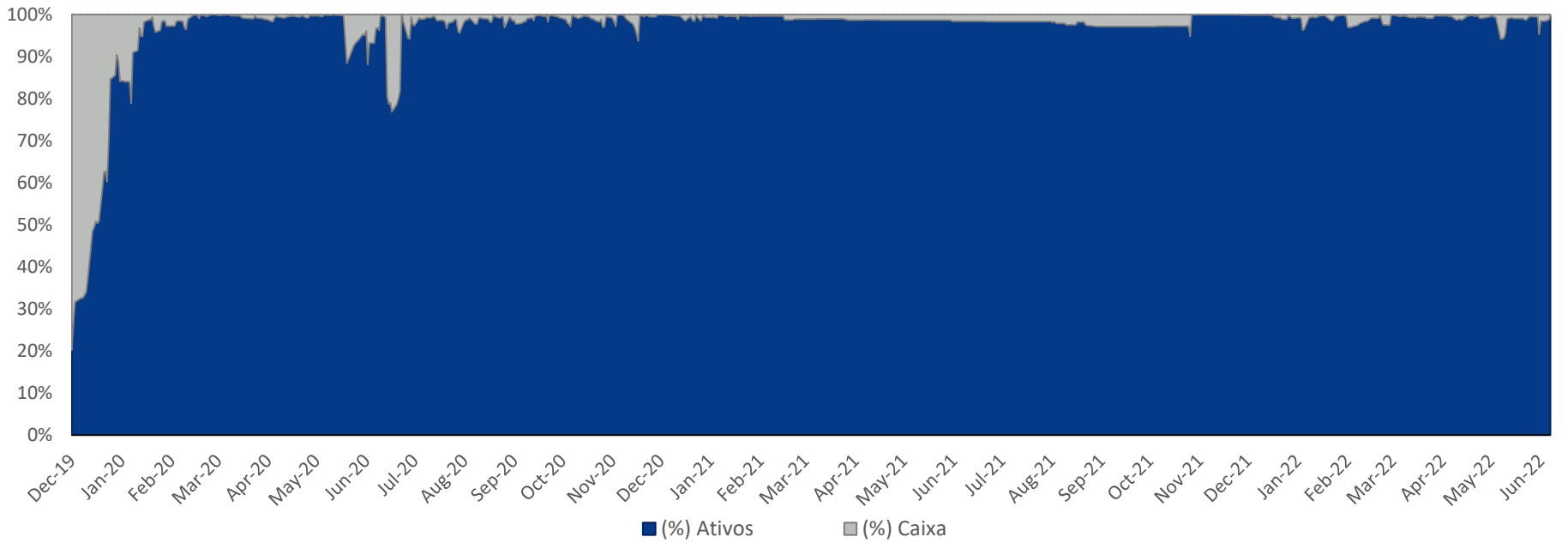
ALOCAÇÃO



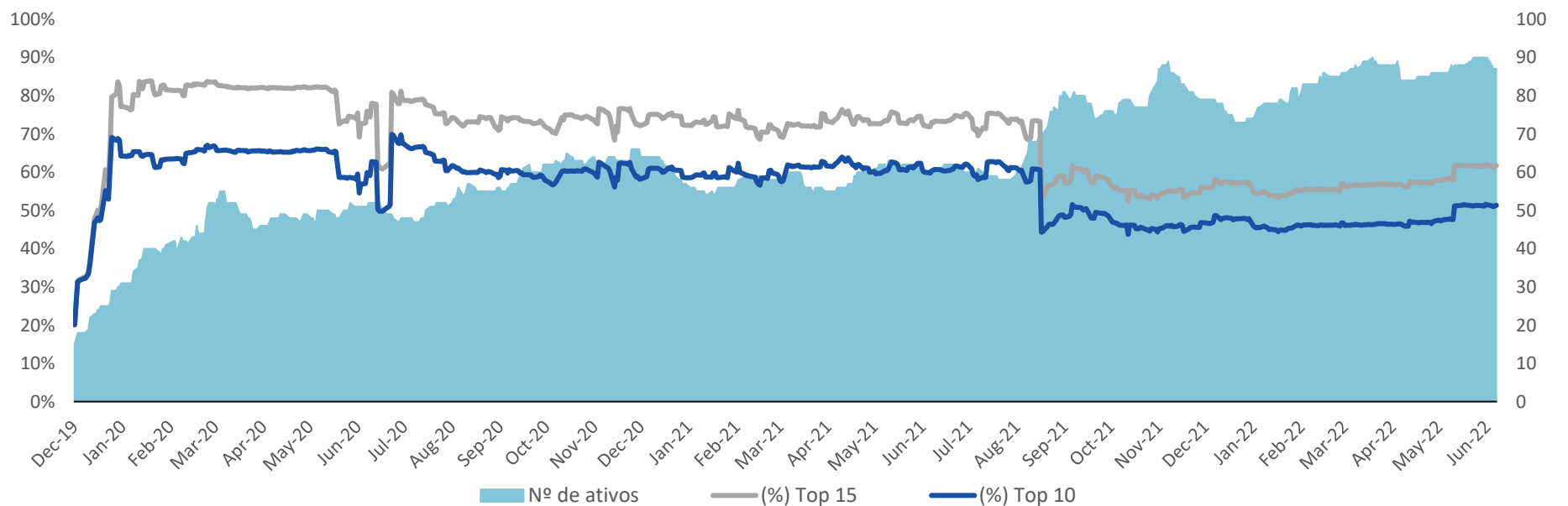
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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 10.8% dos Ativos¹ divididos em 6 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shoppings com 51.0% da carteira de crédito (5.5% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.12%. A carteira possui duration médio de 5.3 anos; spread médio de 0.88%; taxa nominal média de 13.88% e LTV médio de 62.5% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 0.1 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	23,532,419	5.5%	6.3	6.12%	6.88%	-	-	1.13%	13.89%	64.3%
Residencial	9,798,596	2.3%	1.4	6.00%	6.00%	-	-	0.32%	14.13%	74.9%
Logístico/Industrial	8,556,627	2.0%	6.3	5.93%	6.17%	-	-	0.63%	13.38%	46.8%
Varejo	4,297,529	1.0%	7.2	6.79%	6.89%	-	-	1.33%	14.20%	55.3%
Comercial	-	0.0%	-	0.00%	0.00%	-	-	0.00%	0.00%	0.0%
Total	46,185,171	10.8%	5.3	6.12%	6.56%	-	-	0.88%	13.88%	62.5%

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 Shopping Maringá Park True 1E 1S 20K0660743		Shopping Maringá Park	IPCA +	6.85%	16,712,582	3.9%	6.6	6.32%	6.33%	0.60%	13.32%	70.3%	32,549
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	FII GTIS	IPCA +	5.93%	8,556,627	2.0%	6.3	5.93%	6.17%	0.63%	13.38%	46.8%	7,872
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	9,798,596	2.3%	1.4	6.00%	6.00%	0.32%	14.13%	74.9%	-
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	2,999,100	0.7%	8.4	6.90%	6.90%	1.72%	14.68%	54.5%	(31)
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	1,298,429	0.3%	4.5	6.55%	6.87%	0.42%	13.09%	57.0%	7,716
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	6,819,836	1.6%	5.7	5.61%	8.21%	2.42%	15.30%	49.5%	95,685
Total	-	-	-	-	46,185,171	10.8%	5.3	6.12%	6.56%	0.88%	13.88%	62.5%	143,791

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 – Jun/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	16,689,209	6.32%		0.72%	58.78%
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	8,706,634	5.93%		0.51%	30.66%
22F0783752	IPCA +	CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	2,999,100	6.90%		1.72%	10.56%
			28,394,943	6.26%	-	0.76%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Jun/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\$)
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	14,697,783	6.25%		6.25%		0.73%	34.62%	(2,204)
21F1076965	IPCA +	CRI Jequitibá P. Shop. Hbtsec 259S 1E	11,971,691	6.00%		6.00%		0.71%	28.20%	-
21I0277341	IPCA +	CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	10,693,794	5.70%		6.00%		1.05%	25.19%	(261,120)
21I0736590	IPCA +	CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	4,892,961	6.69%		6.69%		1.38%	11.53%	(159)
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	195,208	5.61%		6.06%		0.72%	0.46%	(4,828)
			42,451,437	6.09%	-	6.17%	-	0.88%	100.00%	(268,311)

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

CARTEIRA ATUAL - FIIs



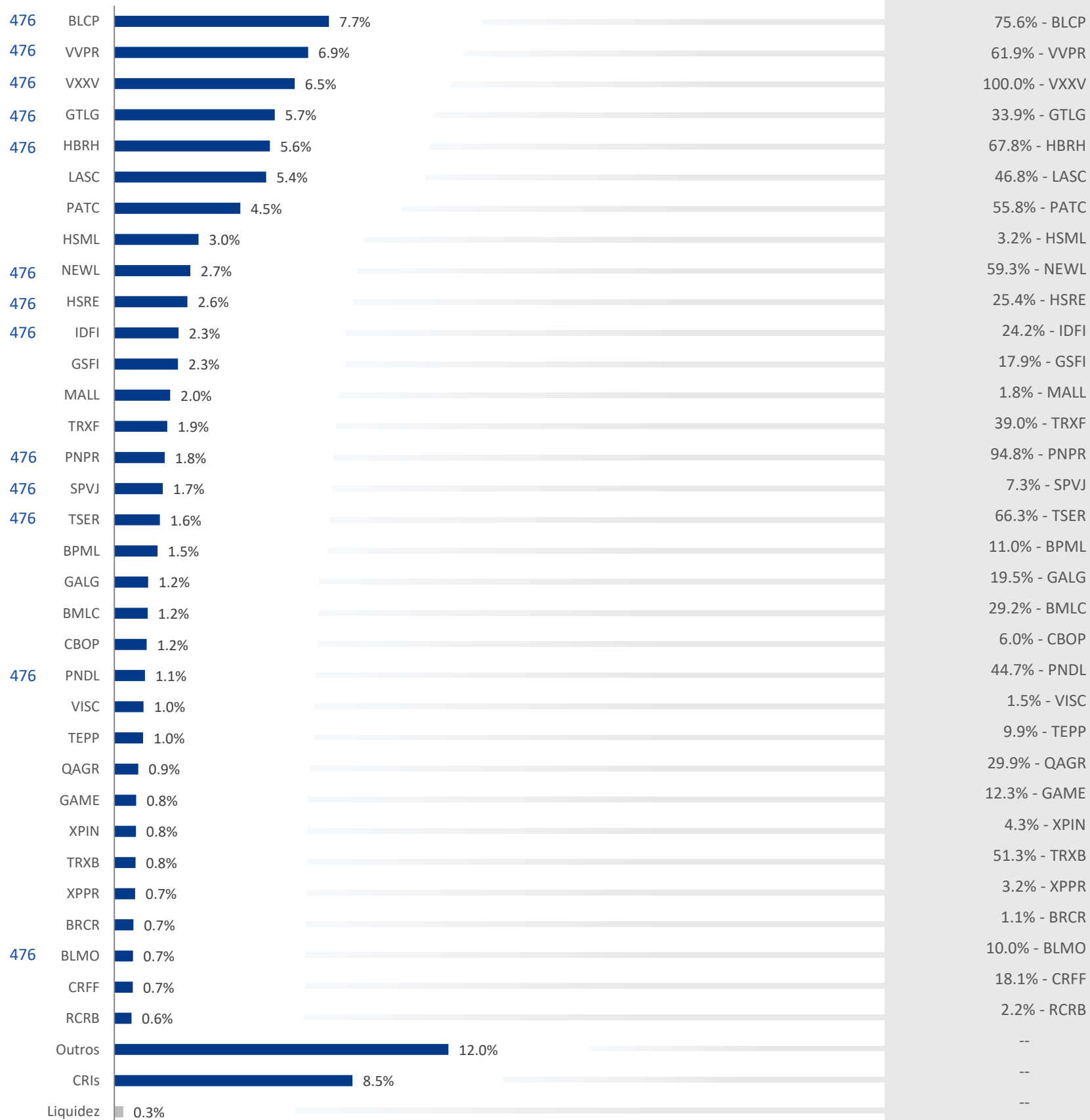
A carteira do fundo conta com 92 papéis, uma concentração de 61.0% nas quinze maiores posições, levemente superior em relação ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente por conta de aquisições via oferta 476. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

Em 30/06/2022

(%) 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 não possuía operações compromissadas reversas, o resto das operações foi liquidada no mês de junho.

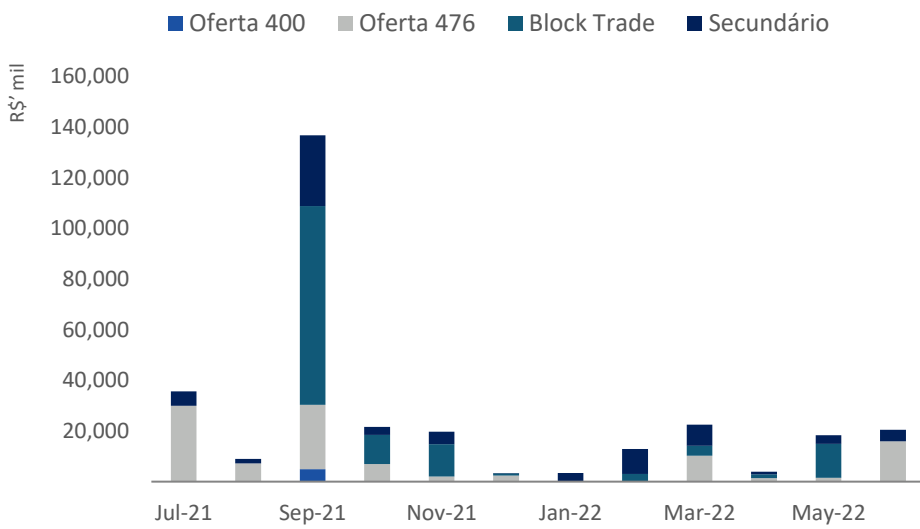
Operações concluídas no mês

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa acumulada
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	2110682465	CDI	0.80%	50%	11/29/2021	6/29/2022	-	6,872,790	(7,262,818)	(390,029)
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	2110277341	CDI	0.80%	50%	11/29/2021	6/29/2022	-	5,416,420	(5,723,800)	(307,380)
Total			0.80%					17,288,973	(12,986,618)	(697,409)

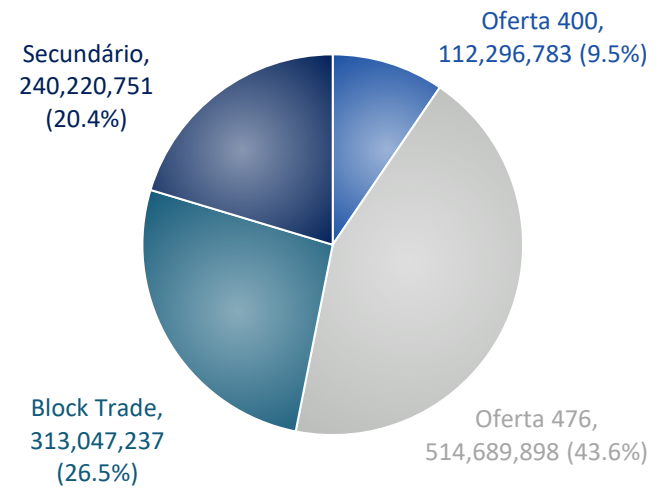
Operações em andamento

O fundo está atualmente sem operações compromissadas reversas.

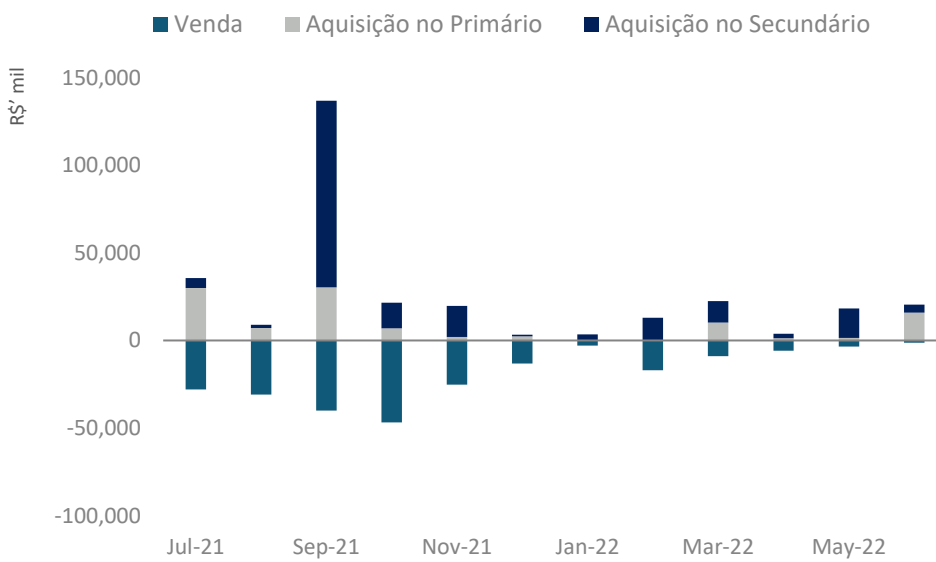
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



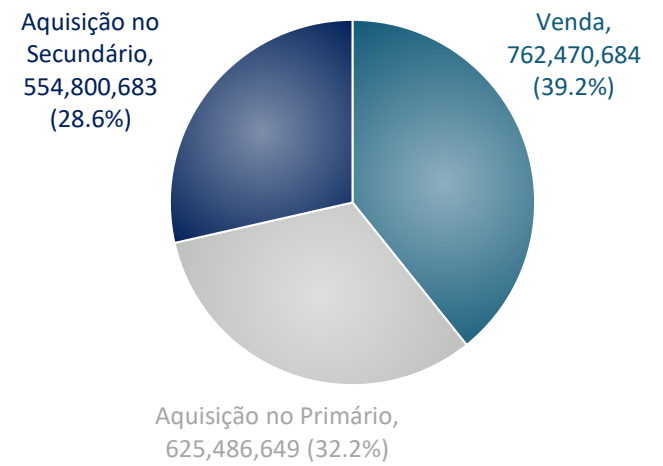
ACUMULADO



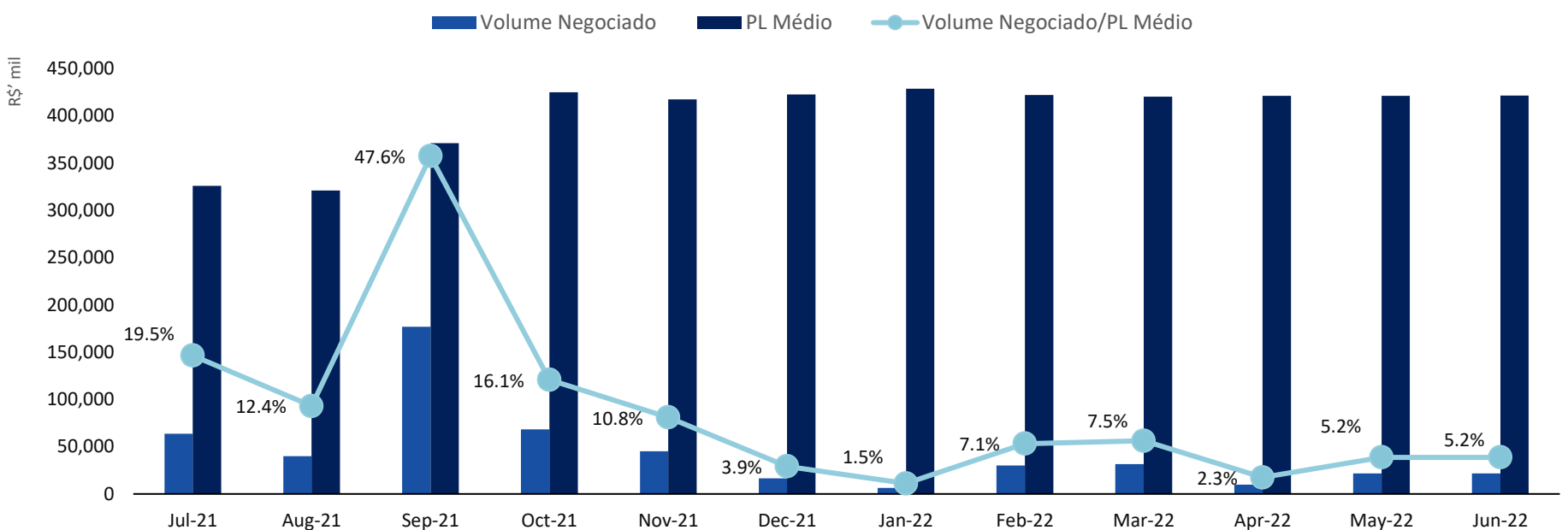
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



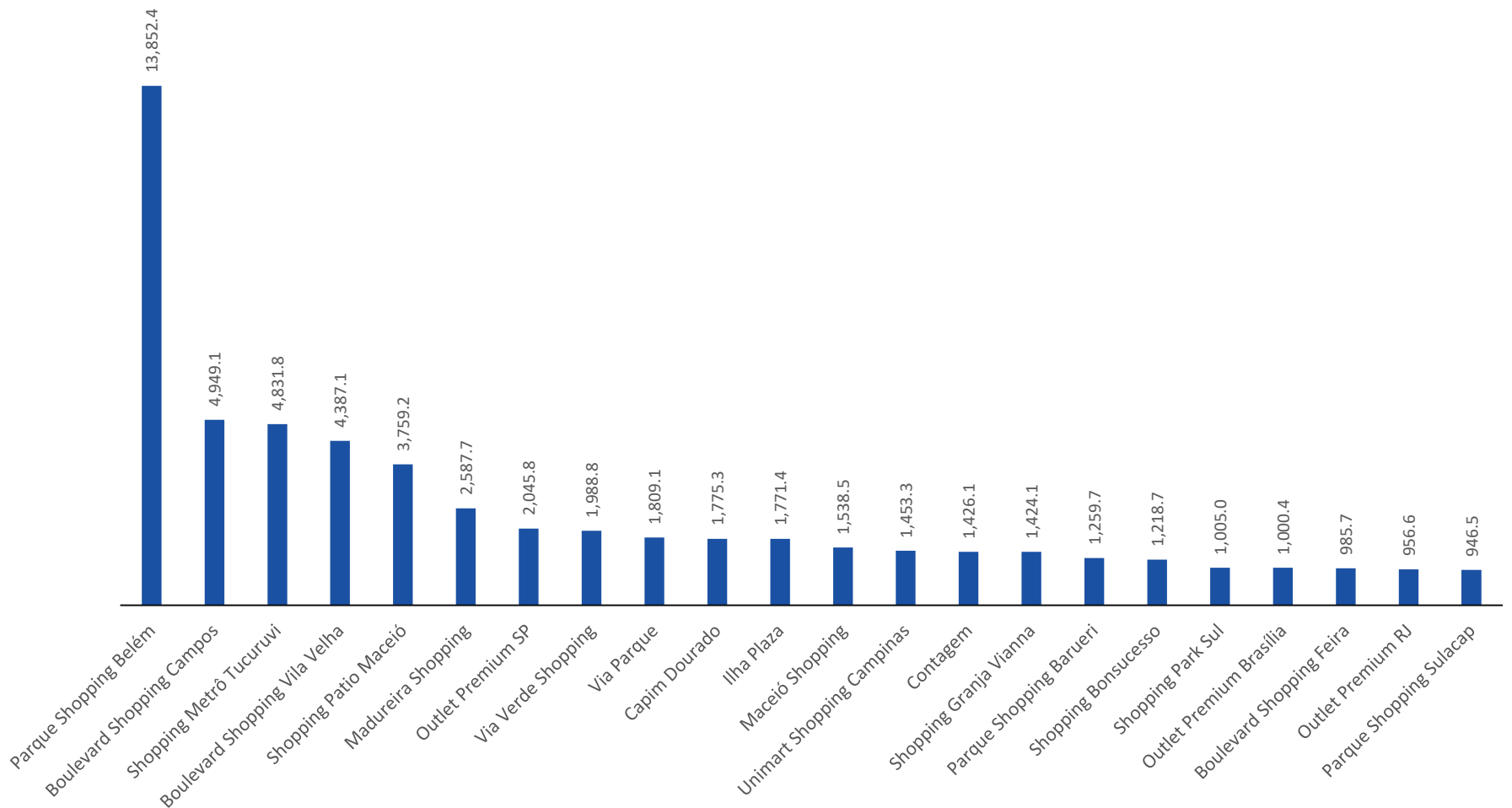
VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



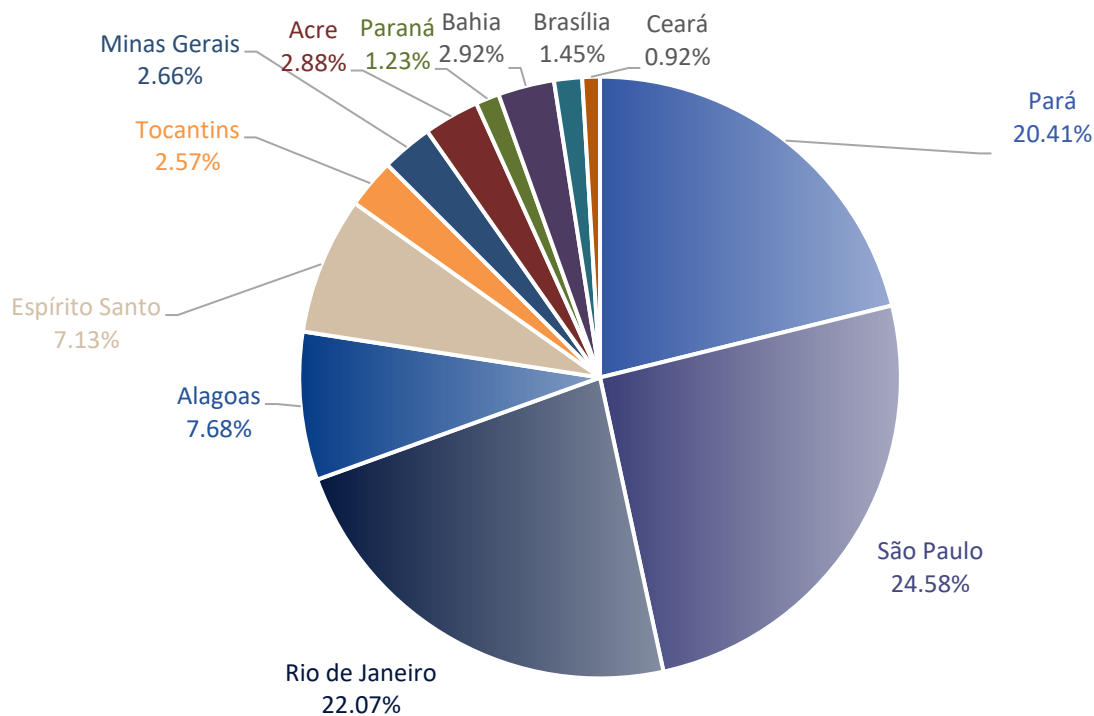
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

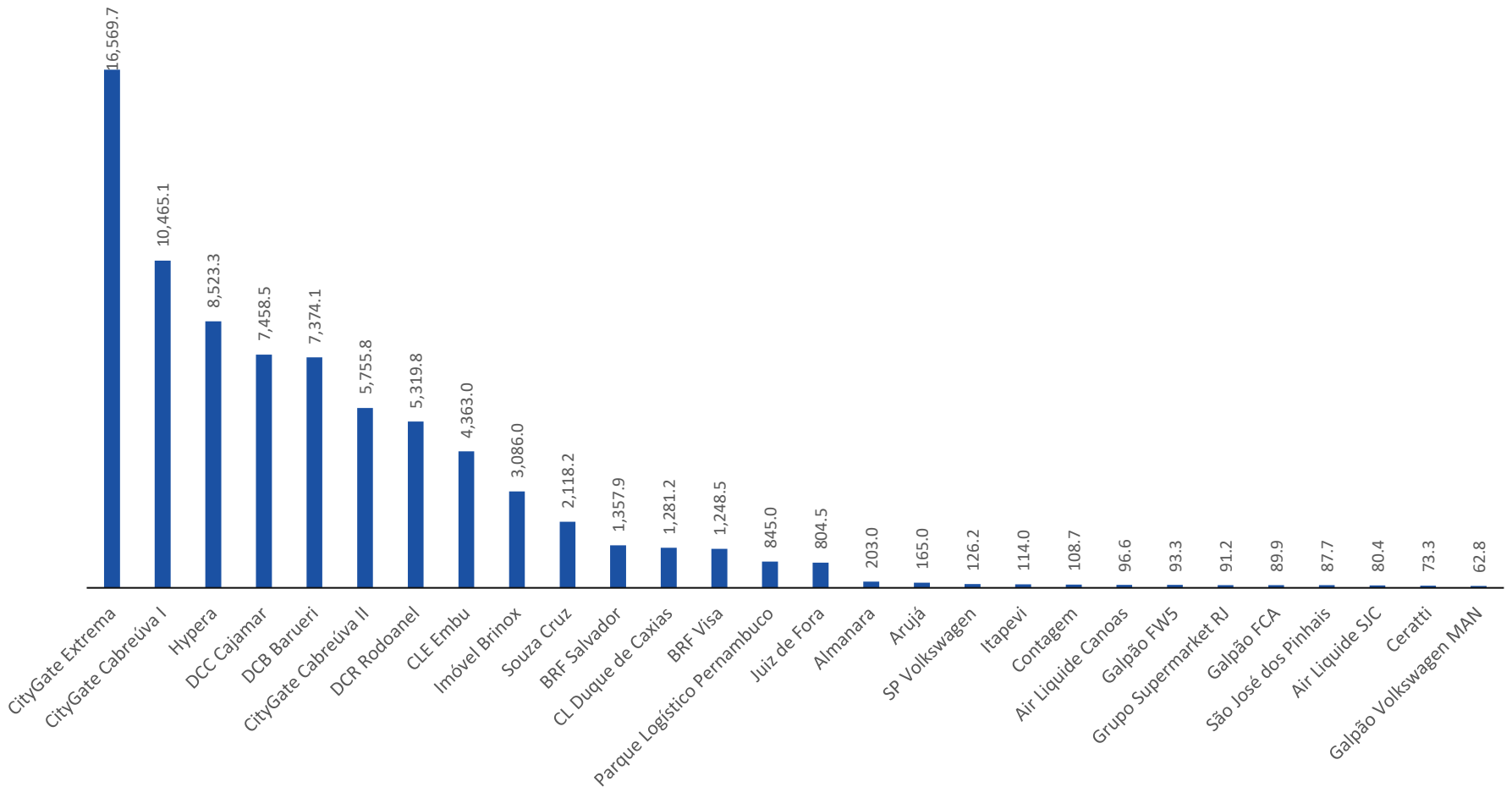


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

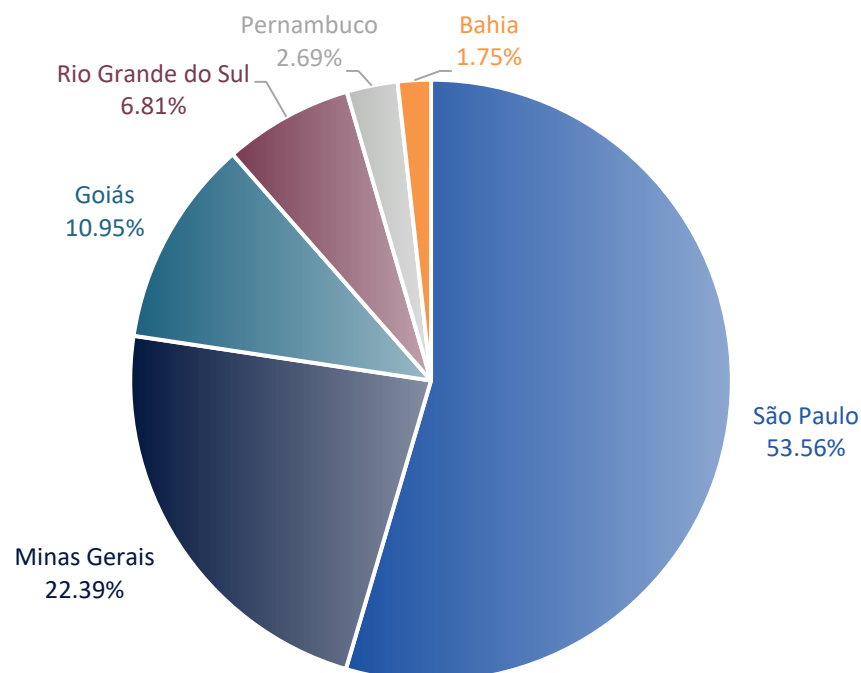
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

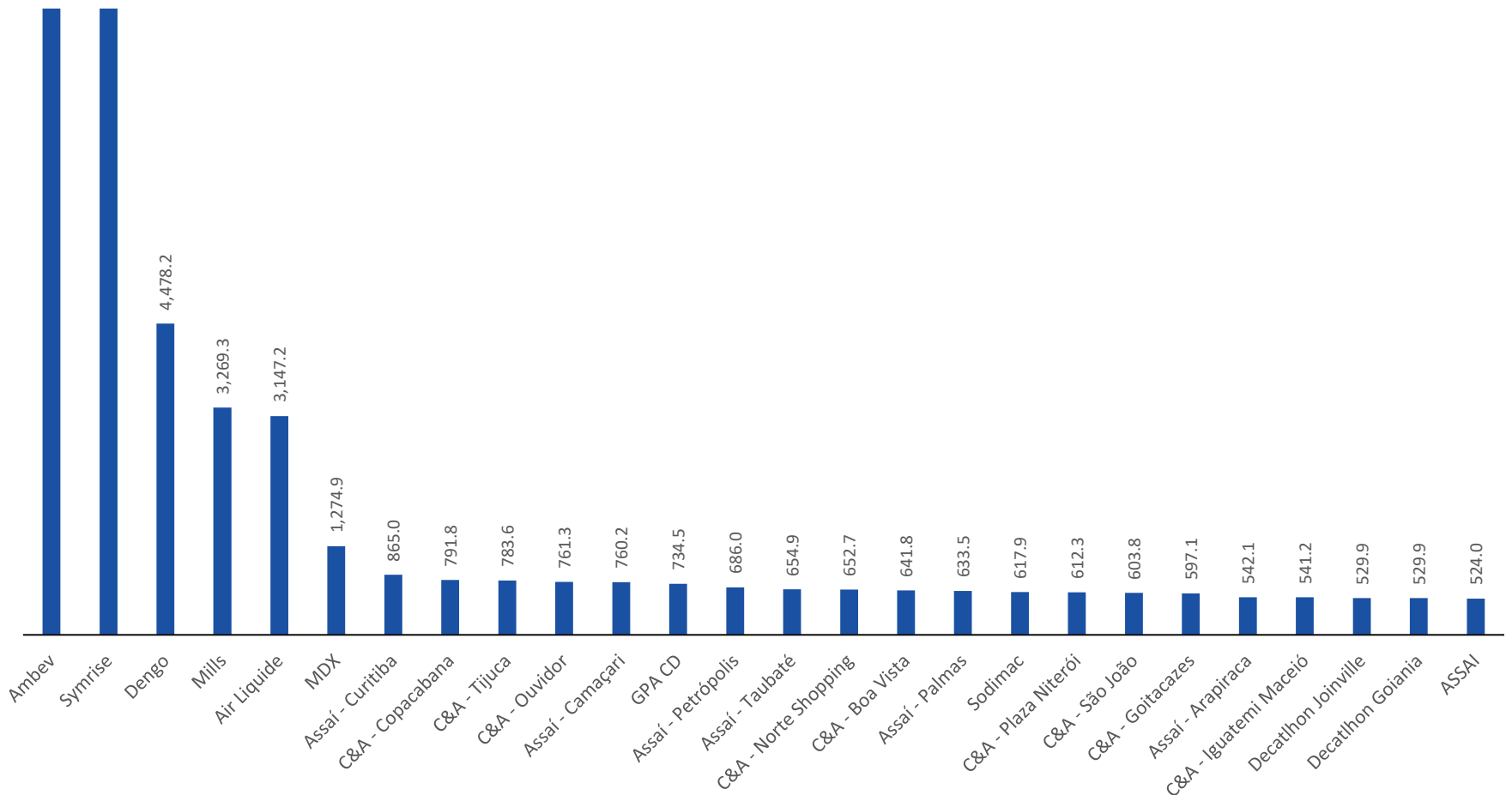


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

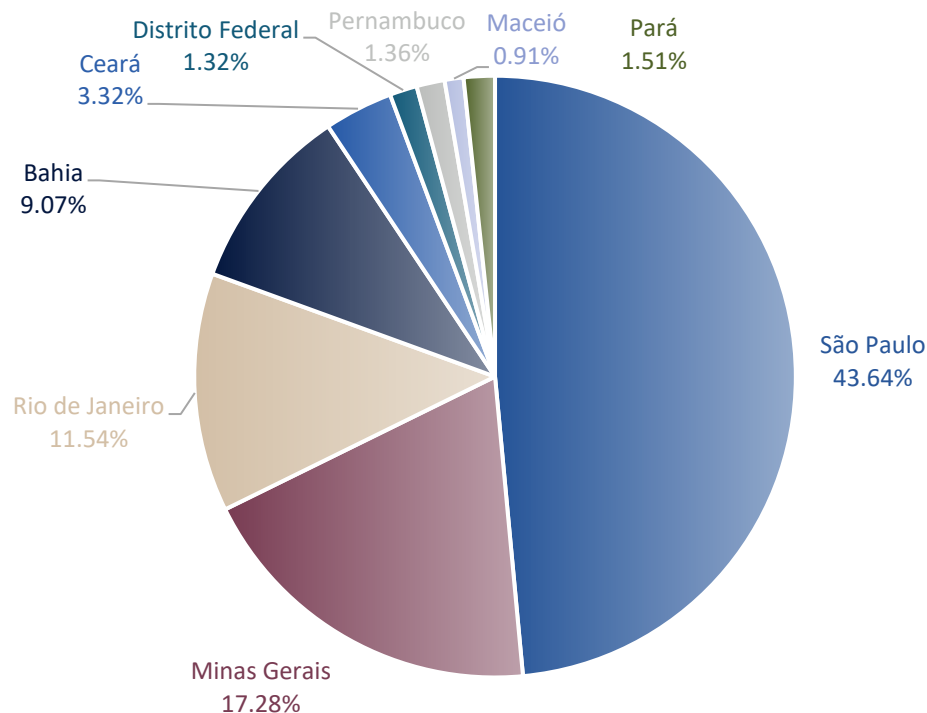
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

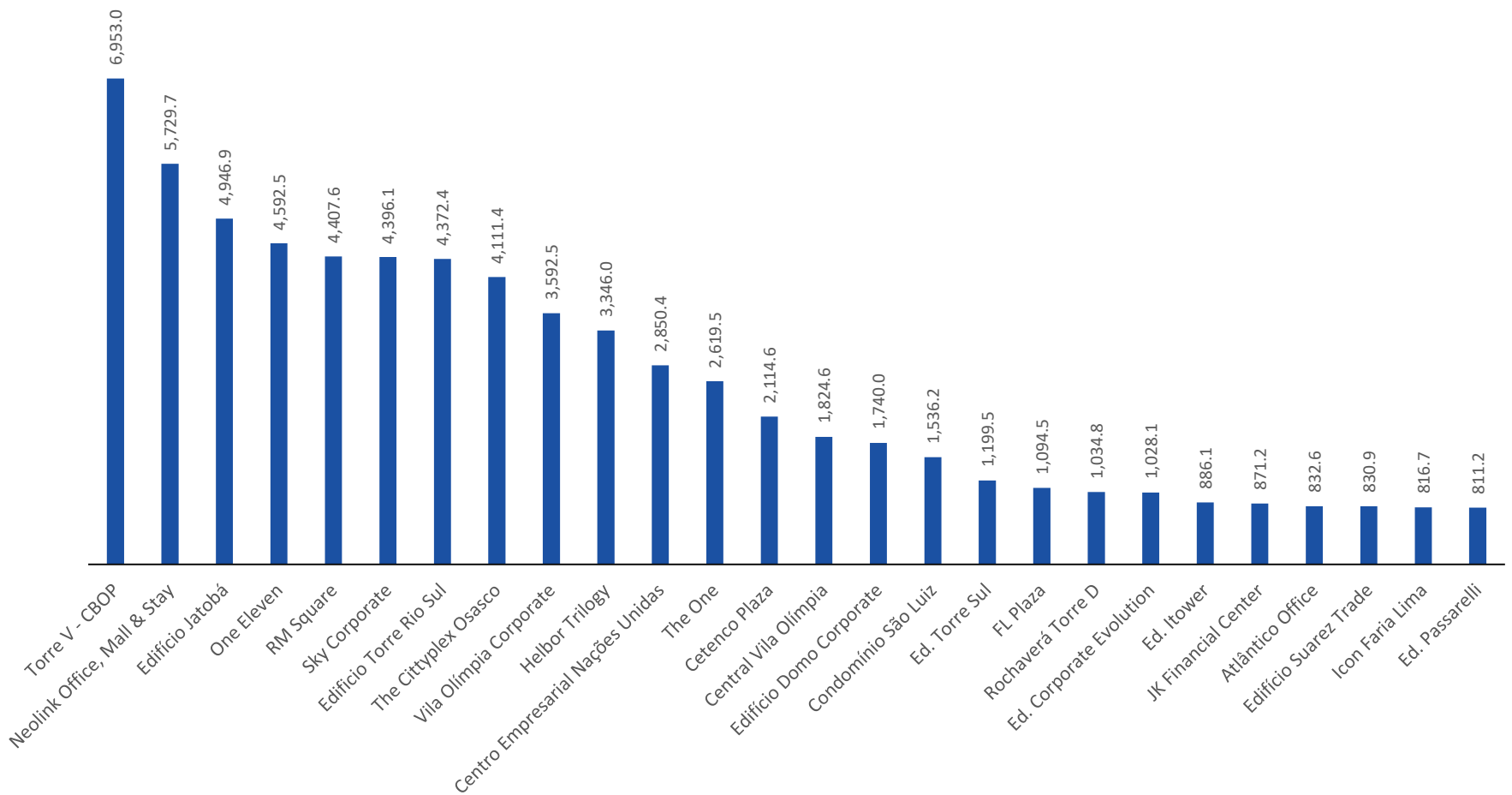


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

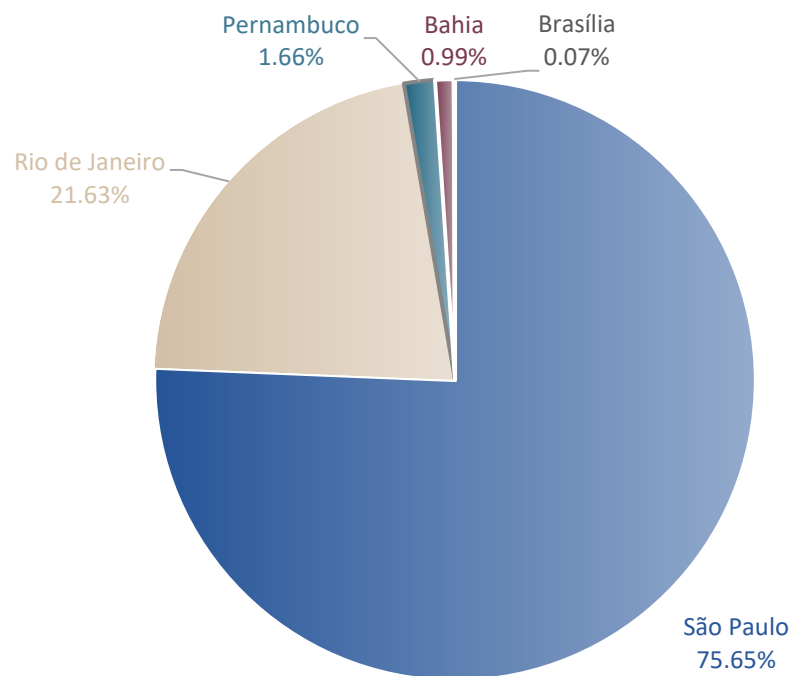
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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

