



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 Julho de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 68.82

Dividend Yield (12 meses)¹:
10.71%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 77.05

Volume negociado (mês):
R\$ 15,836,422

Valor de Mercado:
R\$ 375,053,722

Média diária do volume (mês):
R\$ 754,115

Patrimônio Líquido:
R\$ 419,920,828

Quantidade de cotistas:
15,652

Último rendimento (R\$/Cota):
0.60

Dividend Yield:
10.46%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/08/2022	16/08/2022	0.60	Julho/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 inferior ao IFIX no mês, reflexo da forte abertura do juro real, fazendo com que a taxa de marcação a mercado da carteira de CRIs passasse de IPCA + 6,56% para IPCA + 6,83%, impactando negativamente a cota patrimonial do fundo. O foco atual da gestão está na troca de FIIs de Renda Urbana e CRI pelos setores de Lajes e Shoppings, que possuem maior *upside*

RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **+0.39% vs +0.66% do IFIX**
- Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu **+8.24% vs -8.81% do IFIX**
- Nos últimos 12 meses a cota patrimonial ajustada rendeu **+6.28% vs +2.34% do IFIX**

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Não foram adquiridos novos CRIs no mês
- Foi vendido R\$ 1.0 milhão em CRI a uma taxa média de IPCA + 6.85%, *spread* de -0.20% sobre os títulos públicos equivalentes
- Compras de FIIs, com destaque para os segmentos de Lajes e Shoppings
- Venda de FIIs, com destaque para os segmentos de CRI

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de R\$ 0.59 / cota, com distribuição de R\$ 0.60 / cota. Média de R\$ 0.61 / 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\$ 0.02 / cota)

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de R\$ 754 mil no mês e de R\$ 1.068 milhão nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em 15,652 cotistas

ALOCAÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **90% em FIIs, 10% em CRIs e 0.1% em caixa**
- Top 5 maiores posições representam 34.63% dos ativos¹ do fundo

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **10.4% dos Ativos¹ divididos em 6 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de **Shoppings com 50.0% da carteira de crédito (5.2% do total de ativos)**
- Atualmente em R\$ 43,896,256, a carteira possui uma taxa ponderada de aquisição de IPCA + 6.12%, *duration* média de 5.0 anos e *spread* médio de 0.29%. A taxa nominal média é de 13.17% e o LTV médio é de 62.0% considerando o consolidado de todos os segmentos

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **21.1% em Lajes Corporativas, 20.7% em Logística, 15.9% em Shoppings e 15.8% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **BLCP (7.8%), VVPR (7.1%), GTLG (6.0%), HBRH (5.7%) 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

Ganhou tração a tese de que uma recessão especialmente induzida pelos bancos centrais trará a inflação global de volta ao controle e que em breve o ciclo de alta de juros globais estará terminado. Ações subiram 7% no mundo – 6.7% nos Estados Unidos, 6% na Alemanha e 5% no Japão. Os juros de dez anos dos títulos do Tesouro americano caíram de 3.02% para 2.68%, os títulos de dívida corporativa “high yield” subiram 6% globalmente.

Commodities caíram: petróleo (-4%), ouro (-2%), soja (-2%) e cobre (-4%). O Bitcoin, na linha dos ativos de risco, subiu 27%.

As economias emergentes participaram da melhoria: suas ações subiram 5% (exceto na China, que caiu 4% e é contada como emergente em vários índices). Em vários países emergentes, porém, a melhora dos ativos foi consumida por desvalorização cambial. Esta era a realidade no Brasil até dois dias antes do fim do mês, quando um comunicado do FED criou uma onda de otimismo mundial.

O real acabou fechando julho com alta de 1.6% sobre o dólar, a 5.17. Os juros nominais, que chegaram a subir 0.8 ponto percentual durante o mês, recuaram com o alívio pós-FED e terminaram estáveis a 12.7% para janeiro de 2025. Os juros reais das NTNBS, por outro lado, subiram ainda mais, de 5.9% para 6.2% nos títulos de dez anos.

Ao longo do mês, as NTNBS de dez anos subiram até 6.4%, as maiores taxas desde a crise 2015-2016, quando a máxima desses papéis foi de 7.5%. Desde o início do ano, os mercados brasileiros têm tido seus humores de otimismo e pessimismo, a bolsa e o dólar têm oscilado entre altas e baixas, mas os juros têm tido uma única direção, que é para cima, em uma mensagem dissonante e de difícil interpretação.

O Ibovespa subiu 4.7%, e conseguiu voltar para cima dos 100 mil pontos, fechando a 103,164. O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 0.7% no mês e 0.4% no ano.

Uma corrente de boas notícias veio do lado macroeconômico: o IPCA-15 do mês foi de 0.13% e o IGPM ficou em 0.21%, ambos abaixo do esperado. A prévia do IPCA de julho é de deflação entre 0.4% e 0.6%, graças à redução dos preços de combustíveis e energia promovida pelo governo. Com isso, a inflação de 2022 começa a ser projetada para 7.3%. O desemprego, a 9.3%, está no nível mais baixo desde 2016. As contas públicas chegaram a maio com um superávit primário de 1.3% do PIB em 12 meses, o melhor desde 2014.

Como se não bastasse a direção positiva dos fundamentos, o preço-lucro do Ibovespa, a 6, é o menor desde 2003 e o dividend yield do IFIX, a 12%a.a., é o maior desde 2015.

Mesmo com essas boas notícias, os mercados brasileiros vinham tendo um retorno medíocre até o alívio do FED. Aqueles que acham que o mercado está sempre certo têm uma resposta pronta para essa divergência entre preços apáticos e fundamentos positivos: a melhora econômica é “insustentável”, impulsionada por fundos não-recorrentes obtidos às pressas da privatização da Eletrobrás, da PEC dos precatórios e do adiamento do reajuste do funcionalismo; o risco eleitoral é “alto demais”; os lucros de ações brasileiras estão “inflados” pela alta passada das commodities e a compra no P/L 6 já tinha sido tentada em 2021 sem sucesso.

Mas para quem acha que o mercado nem sempre está certo, poucos momentos foram mais propícios que este para acreditar que os ativos brasileiros estão descontados demais e com boa margem de segurança para os retornos ao investidor.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

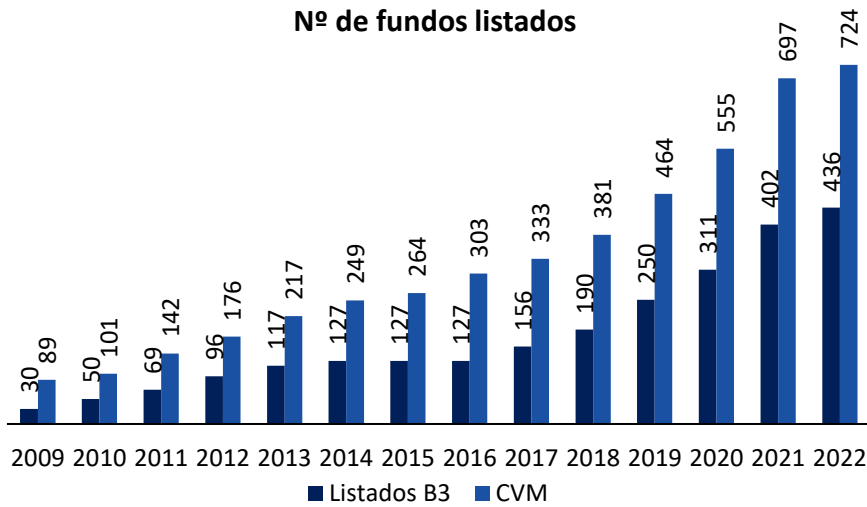
O IFIX subiu +0,66% em julho, reflexo da expectativa que ganhou força de que uma recessão, ou pelo menos uma desaceleração econômica, deve fazer com que a inflação volte a patamares considerados como saudáveis, o que pode levar os bancos centrais a sinalizarem o fim da alta de juros. Nesse cenário, o IFIX foi impulsionado principalmente pelos fundos de Logística e Shoppings, segmentos que historicamente estão fortemente correlacionados com o desempenho da economia em geral e do nível dos juros. Do outro lado, os maiores redutores de performance foram os fundos de recebíveis, que apresentaram uma queda pela primeira vez em meses, reflexo da deflação observada em Julho e que deve se repetir em Agosto, impactando na distribuição esperada desses fundos no futuro próximo.

O fundo teve uma rentabilidade inferior ao índice (+0,39%), com destaque para os fundos de Lajes Corporativas e Renda Urbana. A rentabilidade da estratégia com CRIs diretos (10% dos ativos) teve um impacto no retorno do fundo de aproximadamente -0,28%, reflexo da forte abertura de juros ocorrida no mês, fazendo com que a taxa de marcação a mercado da carteira de CRIs passasse de IPCA + 6,56% para IPCA + 6,83%.

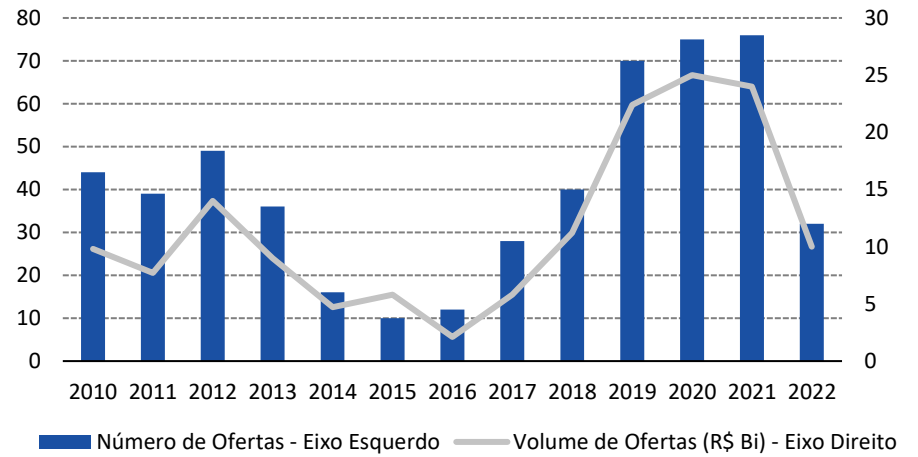
Dado esse cenário, a gestão tende a reduzir a exposição a CRIs no curto prazo com o intuito de beneficiar o fundo com os investimentos nos fundos de tijolo. Vimos a alocação em CRIs high grade diretamente como uma boa forma de linearizar ao máximo o pagamento de proventos e proteger o patrimônio do fundo 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 e shoppings, principalmente, 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*.

Indústria de FII

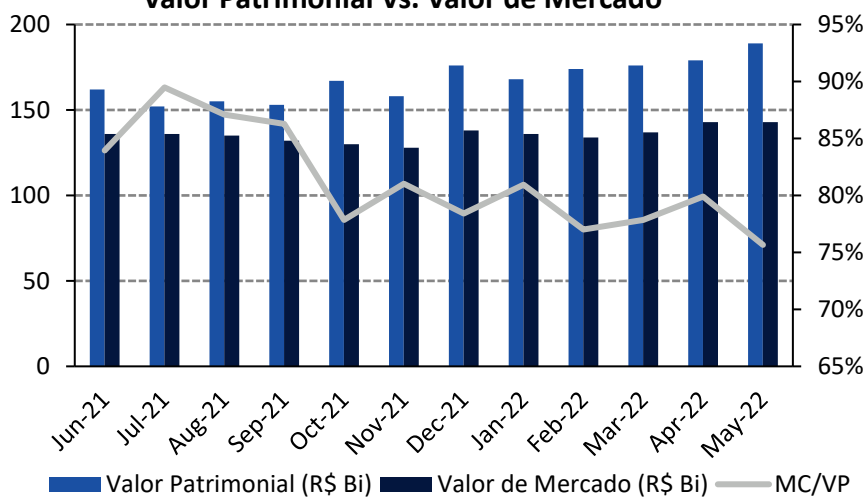
Nº de fundos listados



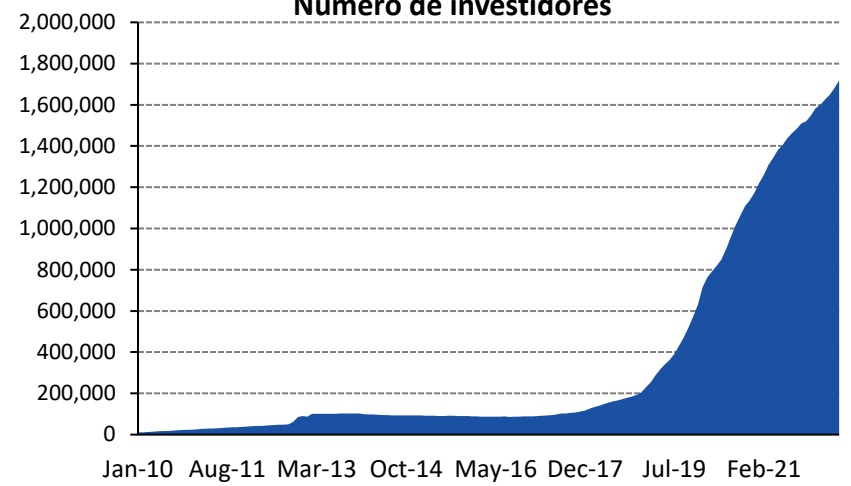
Ofertas Públicas - ICVM 400



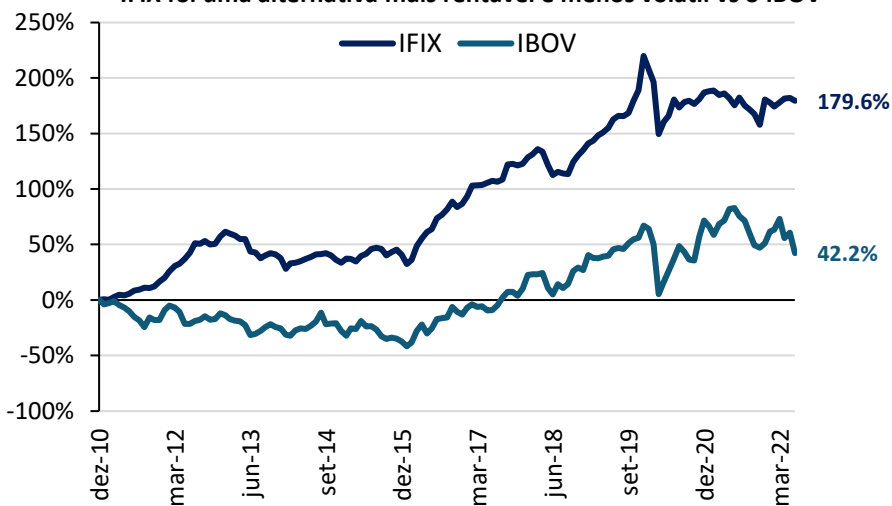
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



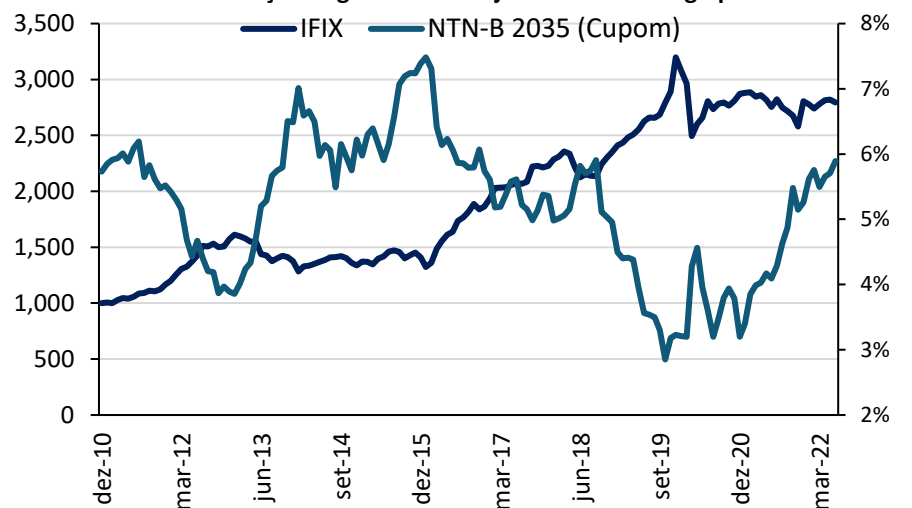
Número de investidores



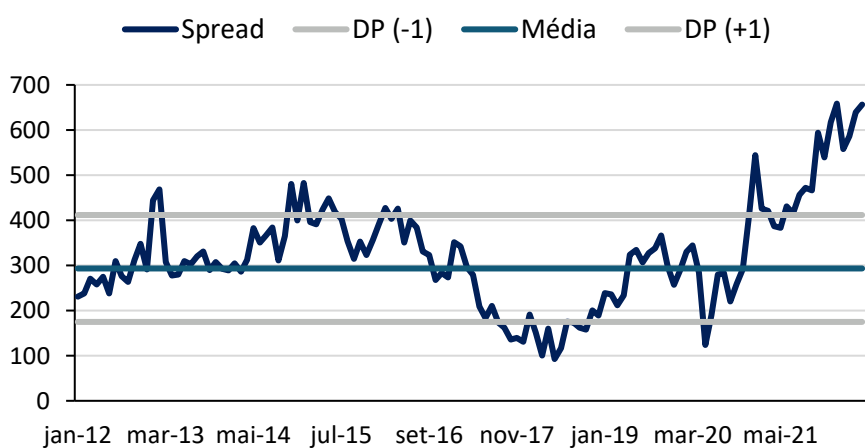
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



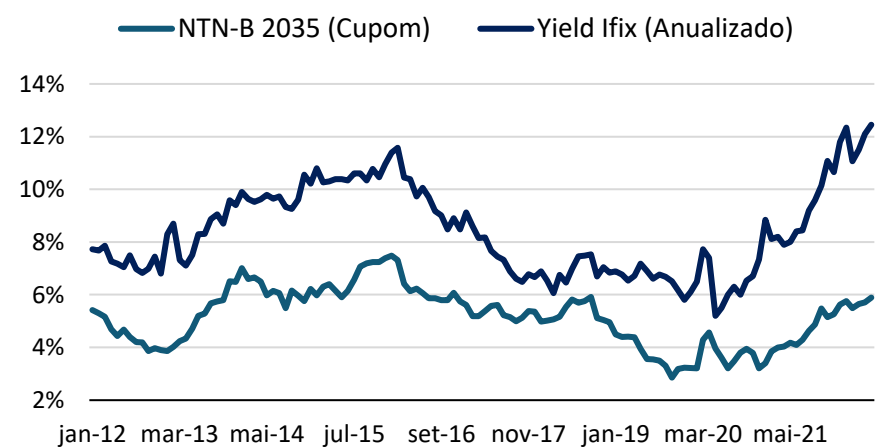
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



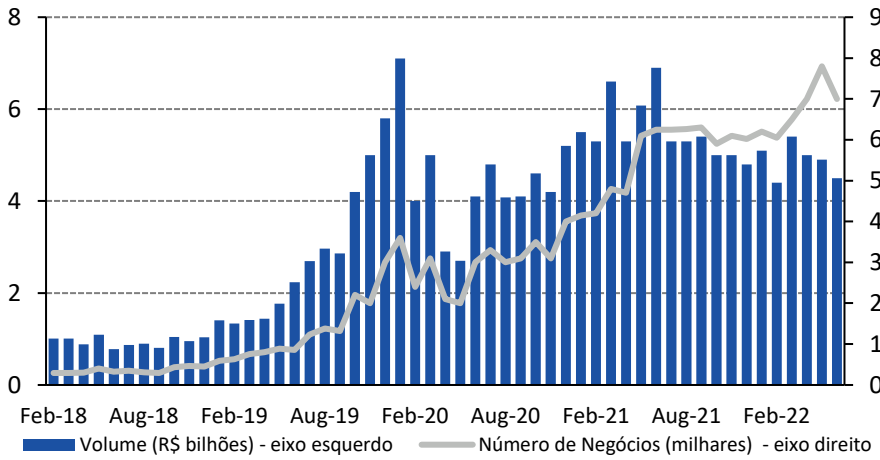
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



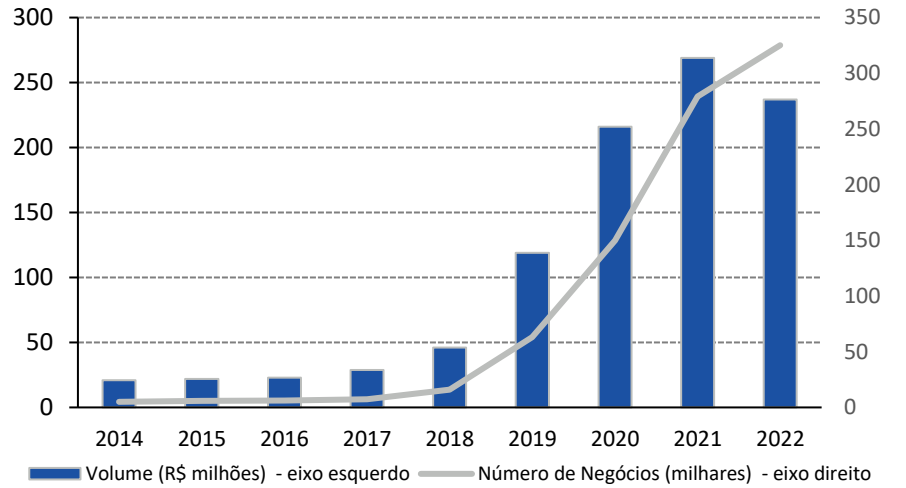
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

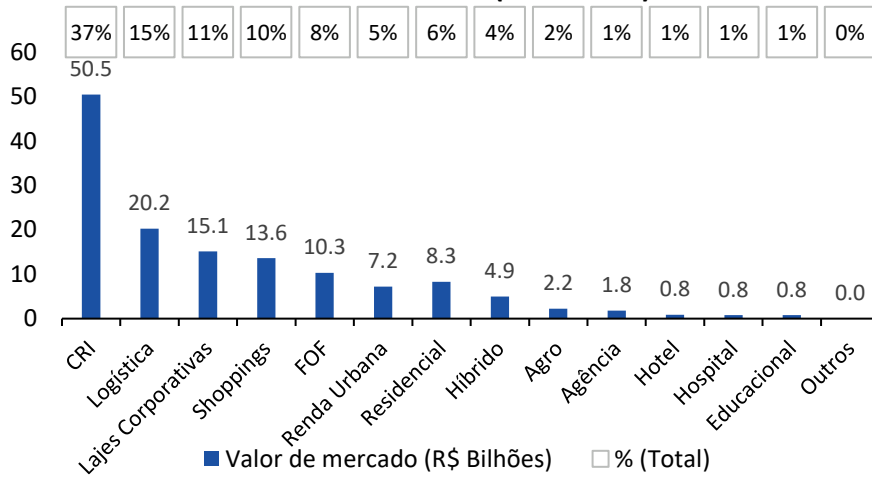
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



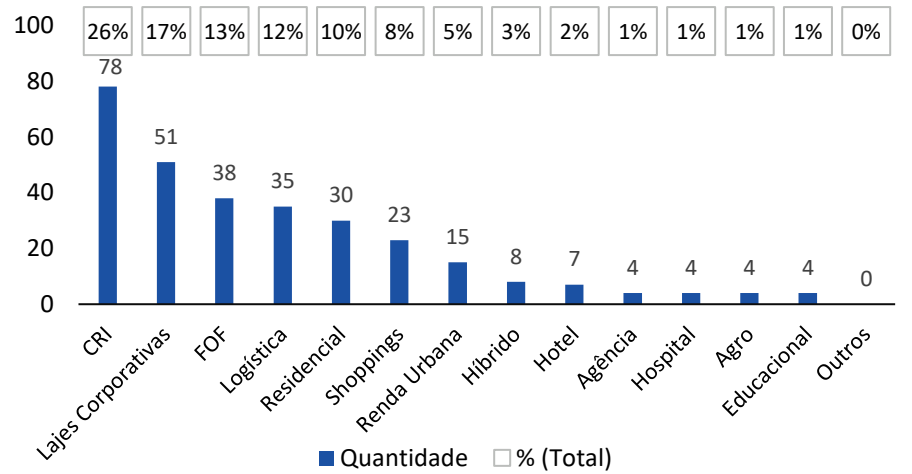
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



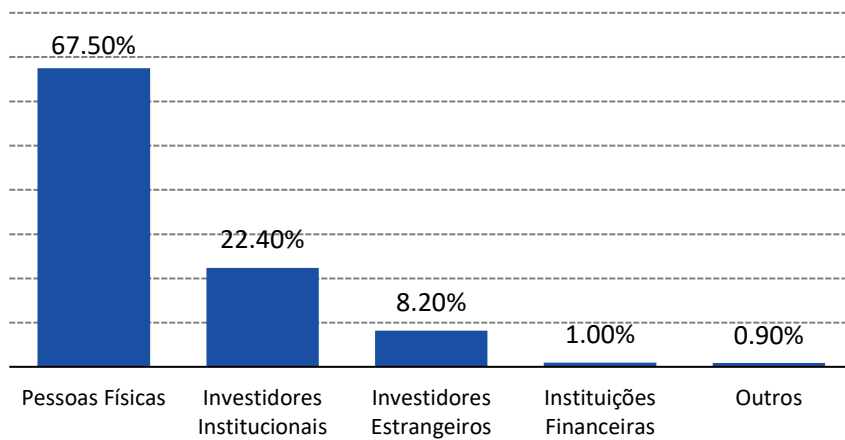
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



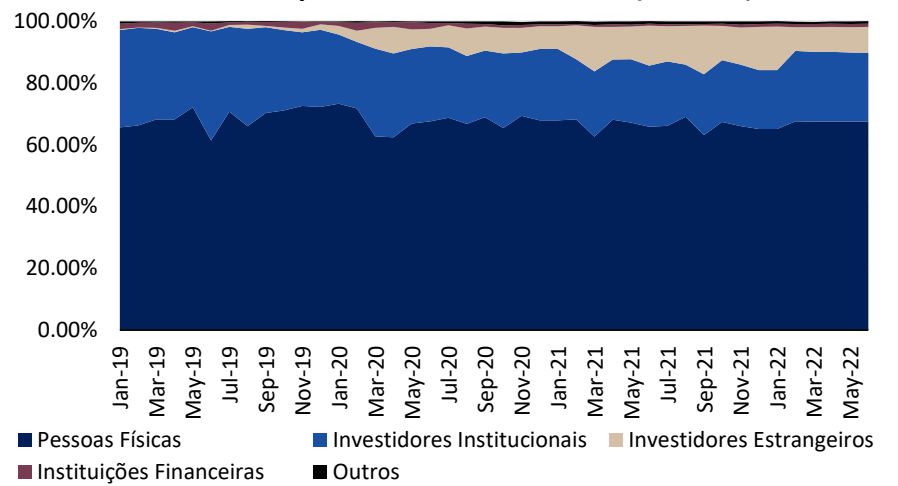
Quantidade de FIIs listados



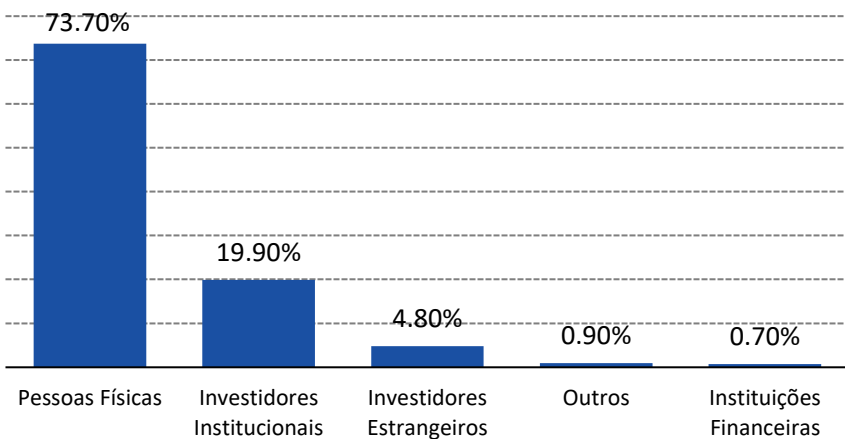
Volume Negociado (%)



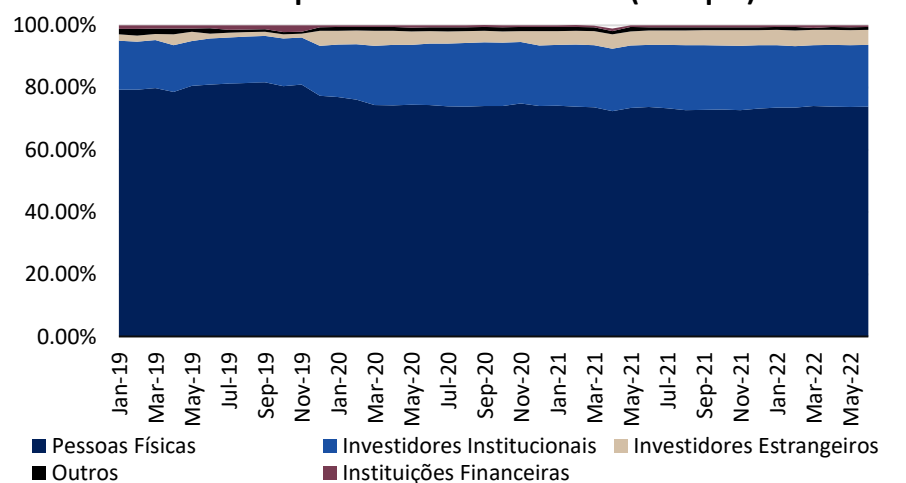
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



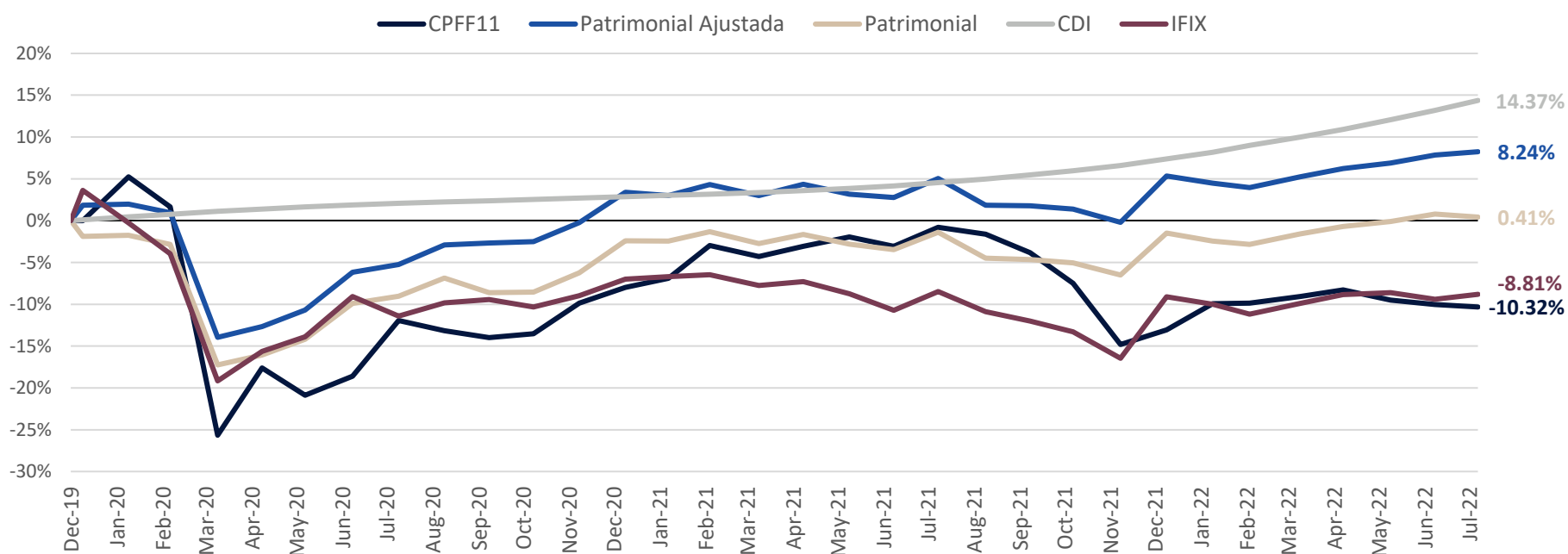
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$1.0MM de **GTLG11** no secundário;
- (ii) **Compra** de R\$0.8MM de **TRXF13** via oferta 476;
- (iii) **Compra** de R\$0.5MM de **SARE11** no secundário;
- (iv) **Venda** de R\$1.6MM de **RBFF11**, posição adquirida no secundário;
- (v) **Venda** de R\$0.5MM de **IDFI11**, posição adquirida via oferta 476.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em julho foi equivalente a +0.39% vs +0.66% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +8.24% vs -8.81% 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 -10.32% desde o início.



Informações Gerais	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido ²	422,764,475	424,508,893	424,287,546	421,015,325	421,443,354	419,920,828	415,595,665	-
Valor de Mercado	388,896,158	389,223,145	389,604,629	381,429,962	376,252,673	375,053,722	384,413,923	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	-0.41%	1.29%	0.93%	0.58%	0.88%	-0.36%	5.13%	0.41%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	-0.51%	1.24%	0.94%	0.63%	0.88%	0.39%	6.28%	8.24%
Fundo no Período (Mercado) %	0.06%	0.90%	0.88%	-1.34%	-0.59%	-0.32%	-8.83%	-10.32%
IFIX no Período %	-1.29%	1.42%	1.19%	0.26%	-0.88%	0.66%	2.34%	-8.81%
CDI no Período %	0.75%	0.92%	0.83%	1.03%	1.01%	1.03%	8.95%	14.37%

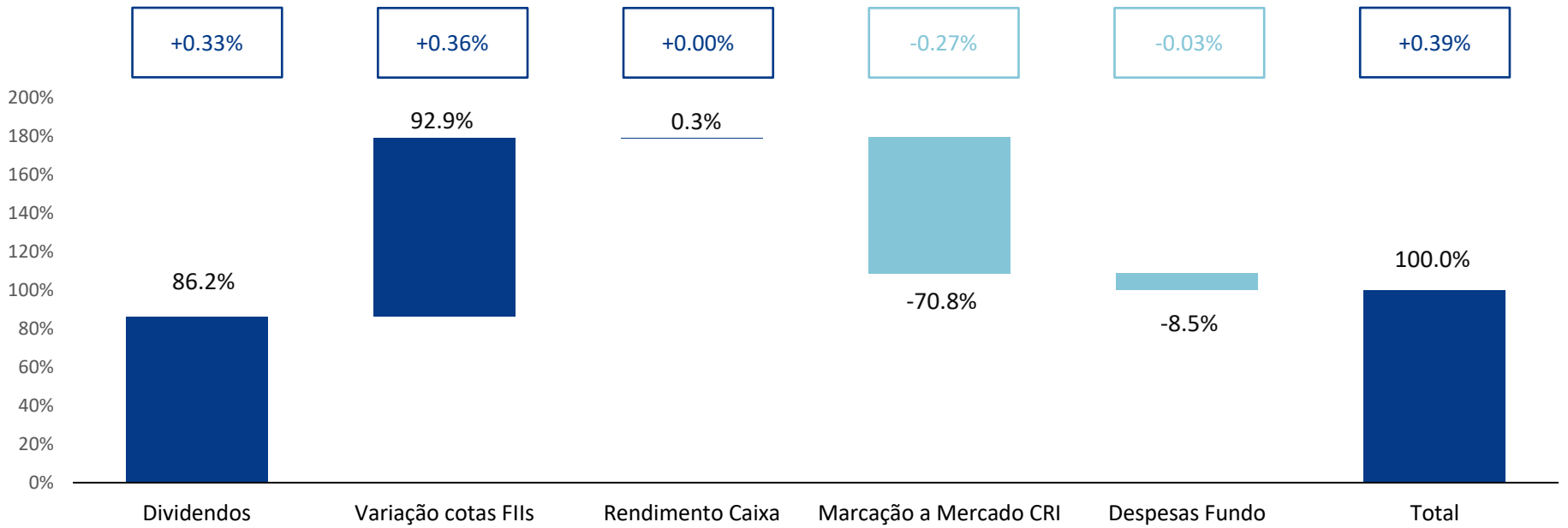
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

² Ajustado por Dividendos a Distribuir

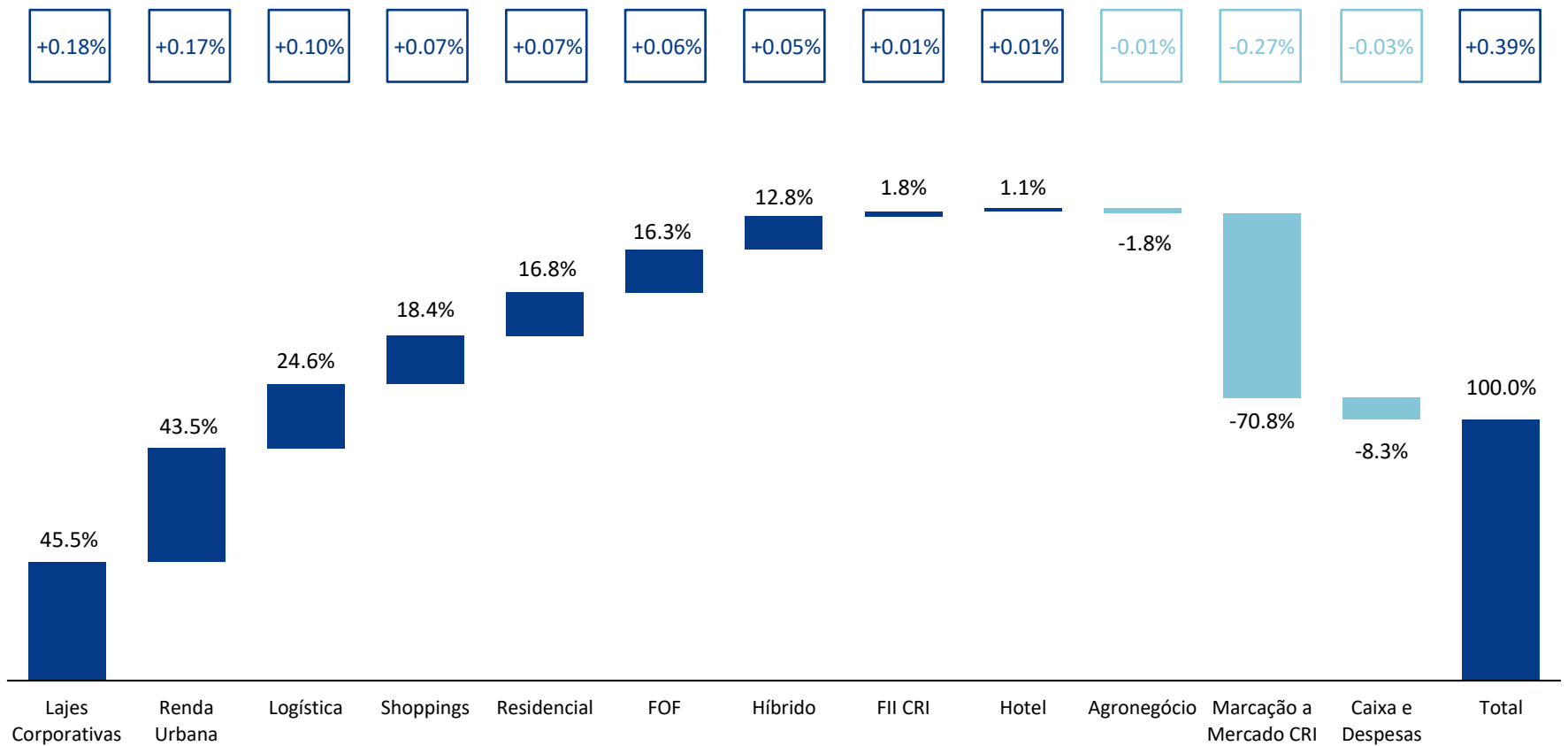
RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Lajes Corporativas	Renda Urbana	Logística	Shoppings	Residencial	FOF	Híbrido	FII CRI	Hotel	Agronegócio	Marcação a Mercado CRI	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	20.2%	15.1%	20.1%	15.5%	3.2%	3.3%	6.9%	1.6%	0.5%	1.0%	9.8%	2.9%	100.0%
Performance Ponderada	0.9%	1.1%	0.5%	0.5%	2.0%	1.9%	0.7%	0.4%	0.8%	-0.7%	-2.8%	-	0.4%
Atribuição da Performance	0.18%	0.17%	0.10%	0.07%	0.07%	0.06%	0.05%	0.01%	0.00%	-0.01%	-0.27%	-0.03%	0.39%

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\$ 42.0 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada ponderada de todas as compras e vendas consolidadas de +5.1%, enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -21.1 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de -2.7% 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	-240,661,486	178,834,100	16,264,274	38.9%	-2,061,878	43,501,233	-1.2%	-5.5%
2020	81	-814,313,483	559,158,206	41,215,841	54.3%	37,637,899	251,577,334	6.8%	-2.5%
2021	43	-122,311,821	30,915,800	10,284,512	32.6%	5,848,221	86,959,730	6.4%	1.4%
2022	17	-7,814,700	2,652,640	385,677	11.8%	592,935	5,369,318	45.5%	5.5%
4 anos	159	-1,185,101,489	771,560,746	68,150,304	-	42,017,176	387,407,615	5.1%	-2.7%

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	-936,433,129	517,531,165	63,589,292	57.9%	32,094,943	387,407,615	4.3%	-2.4%
Encerradas ¹	67	-248,668,360	254,029,581	4,561,013	42.1%	9,922,234	0	12.6%	-5.2%
	159	-1,185,101,489	771,560,746	68,150,304	100.0%	42,017,176	387,407,615	5.1%	-2.7%

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	-232,330,325	122,341,891	16,453,892	22.6%	-3,201,926	90,332,617	-1.5%	-2.3%
FII CRI	29	-81,198,309	74,478,083	4,470,462	18.2%	3,850,608	6,100,372	10.0%	-9.7%
FOF	25	-25,557,255	12,527,090	1,303,590	15.7%	1,759,496	13,486,071	19.6%	6.2%
Logística	26	-268,136,261	182,298,279	11,250,152	16.4%	13,969,215	88,557,045	9.8%	-0.1%
Shoppings	14	-113,822,099	31,816,927	7,083,600	8.8%	-6,597,568	68,324,004	-4.1%	-3.5%
Residencial	7	-21,394,210	5,999,991	4,448,964	4.4%	2,147,811	13,093,065	15.7%	2.7%
Híbrido	6	-80,765,860	48,590,085	3,169,728	3.8%	4,885,690	33,891,737	12.7%	-4.8%
Renda Urbana	11	-322,605,938	266,174,119	12,243,184	6.9%	23,564,439	67,753,074	14.1%	-4.0%
Hotel	3	-8,542,794	6,653,658	356,096	1.9%	-218,745	1,314,295	-3.9%	-7.9%
Agronegócio	2	-30,748,439	20,680,622	7,370,637	1.3%	1,858,157	4,555,336	10.3%	1.8%
	159	-1,185,101,489	771,560,746	68,150,304	100.0%	42,017,176	387,407,615	5.1%	-2.7%

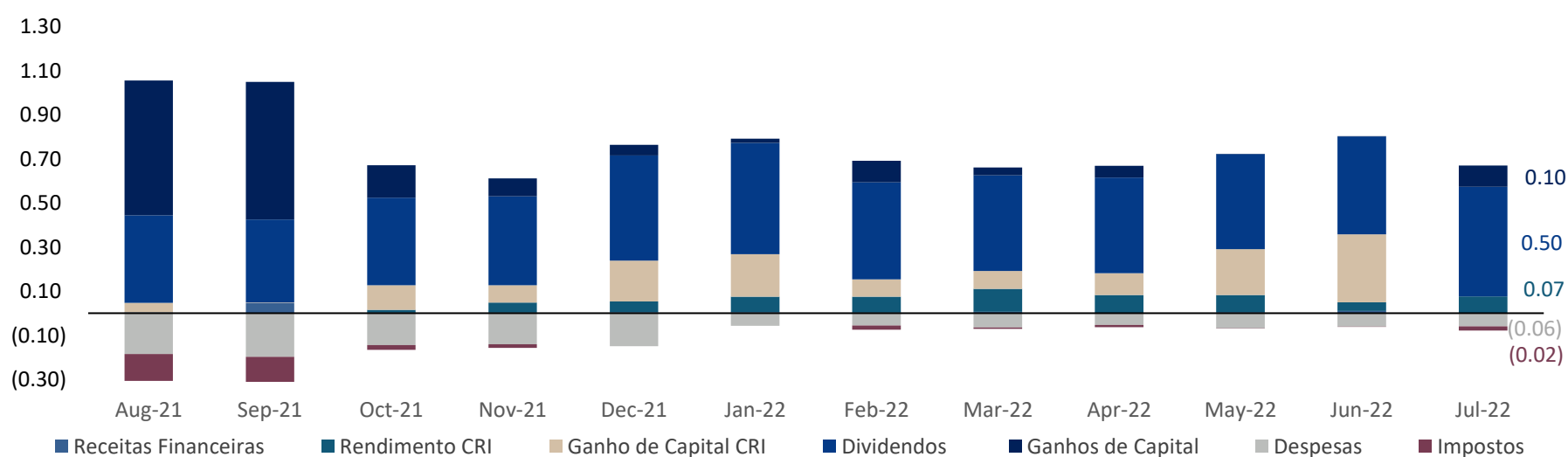
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

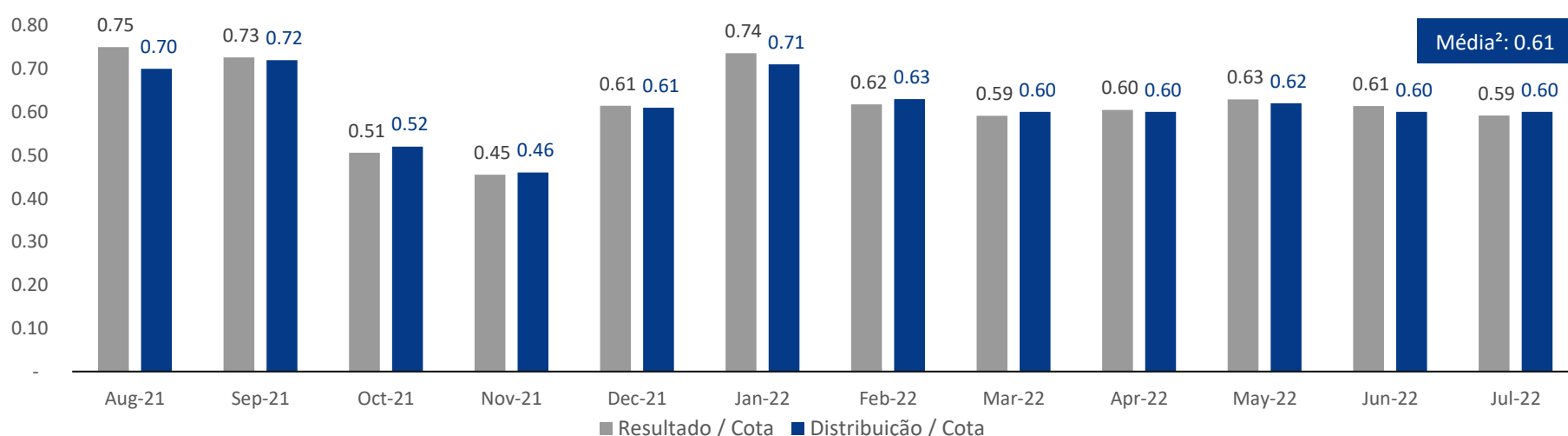


DRE - Capitânia Reit FoF	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Acumulado 2022
Receitas	3,768,634	3,607,128	3,642,702	3,939,750	4,370,713	3,635,924	27,284,060
Renda fixa	17,749	39,906	12,764	30,009	58,209	9,613	191,877
Rendimento de CRIs	817,279	1,006,117	997,188	1,727,203	2,159,294	413,948	8,600,136
Juros	393,307	564,282	436,308	422,613	213,220	182,476	2,597,625
Atualização monetária	423,971	441,836	560,881	1,304,590	1,946,074	231,472	6,002,511
Resultado com a negociação de CRIs	1,657	-	(20,012)	(168,264)	(268,311)	(25,012)	(519,455)
Rendimento de FII	2,401,885	2,366,915	2,365,901	2,348,055	2,420,029	2,711,276	17,366,190
Ganhos de capital de FII	530,064	194,189	286,861	2,747	1,492	526,100	1,645,311
Despesas	(402,401)	(386,538)	(346,459)	(510,064)	(1,027,149)	(409,079)	(3,389,741)
Taxa de Administração	(55,362)	(61,303)	(56,000)	(61,924)	(59,604)	(59,153)	(412,871)
Taxa de Gestão	(218,994)	(247,990)	(218,644)	(247,314)	(235,857)	(233,932)	(1,643,215)
Imposto sobre ganho de capital	(99,468)	(38,838)	(57,372)	(560)	(298)	(105,220)	(301,757)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	(141,996)	(697,409)	-	(839,405)
Outras despesas	(28,577)	(38,407)	(14,444)	(58,269)	(33,981)	(10,774)	(192,495)
Resultado	3,366,233	3,220,590	3,296,243	3,429,686	3,343,564	3,226,845	23,894,318
Resultado / Cota	0.62	0.59	0.60	0.63	0.61	0.59	4.38
Distribuição	3,433,360	3,269,867	3,269,867	3,378,862	3,269,867	3,269,867	23,761,032
Distribuição / Cota	0.63	0.60	0.60	0.62	0.60	0.60	4.36
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.59%	10.08%	10.07%	10.63%	10.43%	10.46%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	11.67%	11.45%	11.13%	11.12%	10.98%	10.71%	
Resultado Acumulado	122,231	72,954	99,330	150,153	223,851	180,829	180,829
Resultado Acumulado / Cota	0.02	0.01	0.02	0.03	0.04	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.

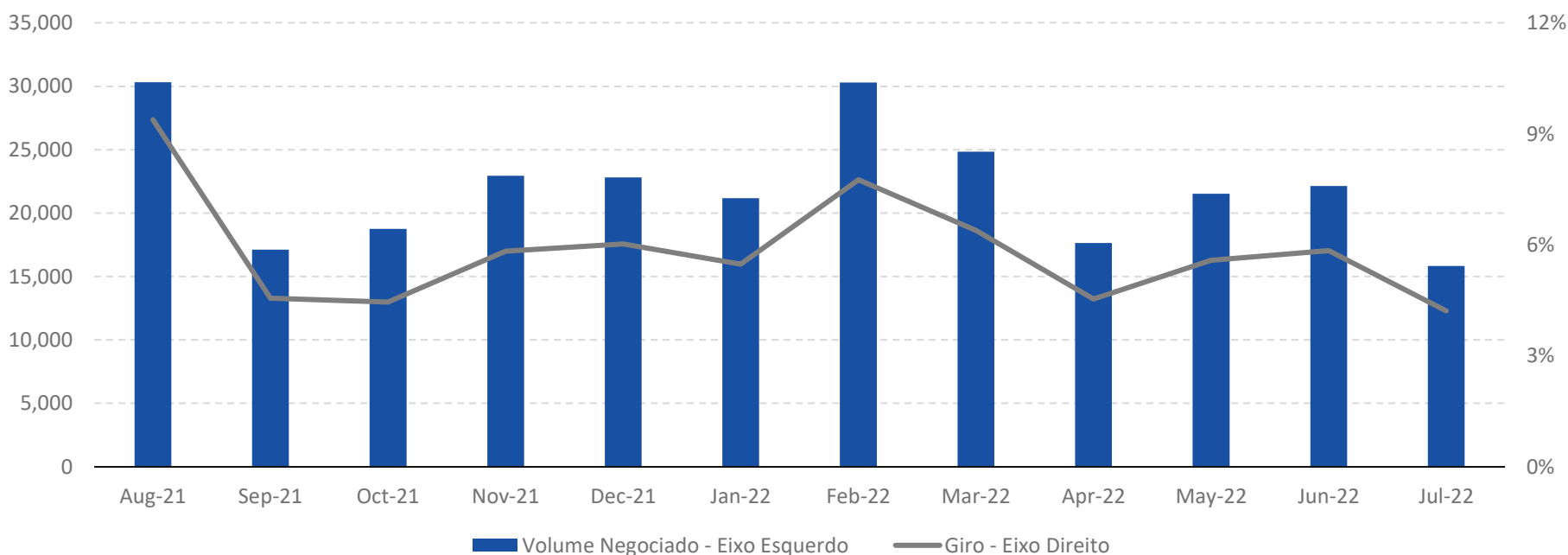
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



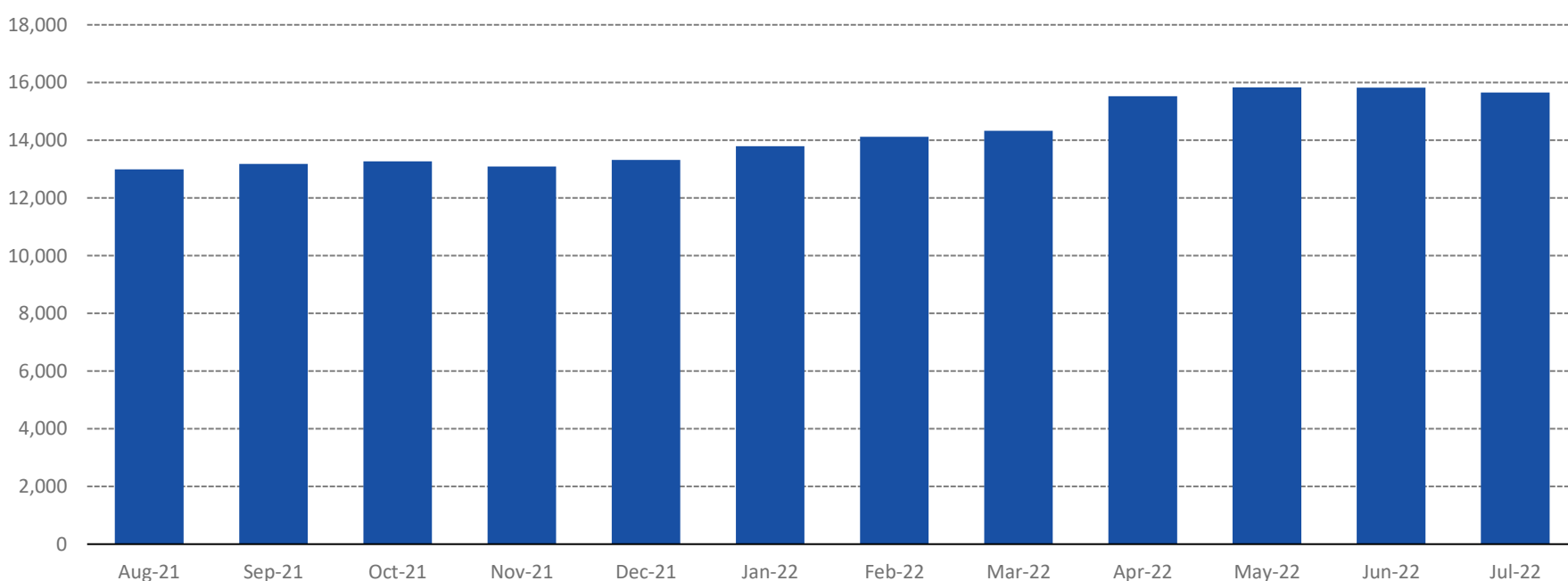
No mês de julho foram negociadas 229,794 cotas, sendo 26,272 negócios, com volume de R\$ 15,836,422, o que representa uma média diária de R\$ 754,115. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 15.652 cotistas, o que representa um decréscimo de -1.09% em relação ao mês anterior.

	Abr-22		May-22		Jun-22		Jul-22		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	17,645	R\$	21,522	R\$	22,139	R\$	15,836	R\$	265,412
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	929	R\$	978	R\$	1,054	R\$	754	R\$	1,068
Giro (%)		4.5%		5.6%		5.8%		4.2%		5.8%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	389,605	R\$	378,324	R\$	376,253	R\$	375,054	R\$	384,414

MERCADO SECUNDÁRIO



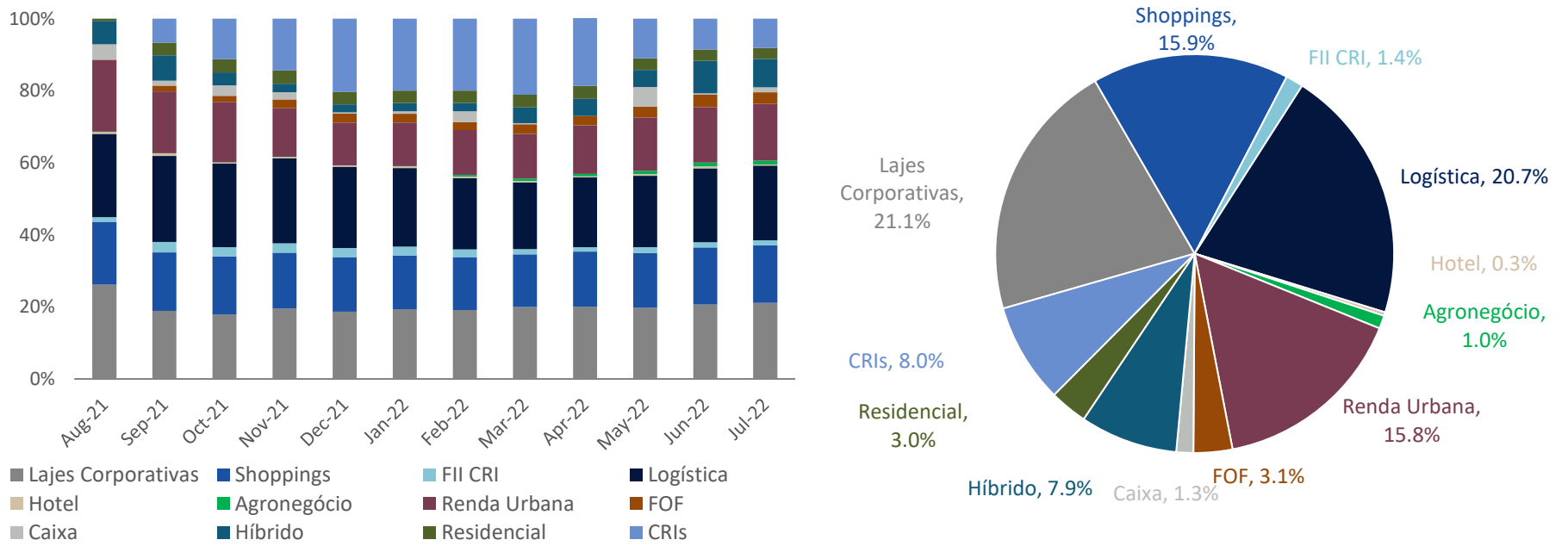
NÚMERO DE COTISTAS



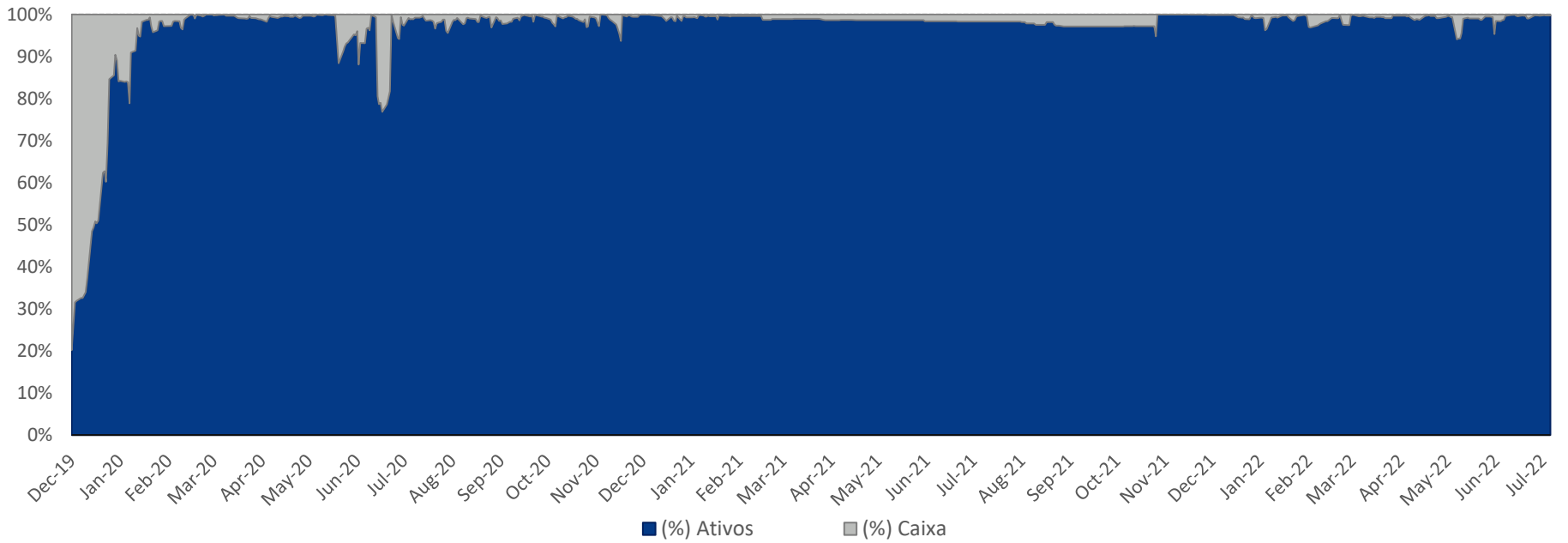
ALOCAÇÃO



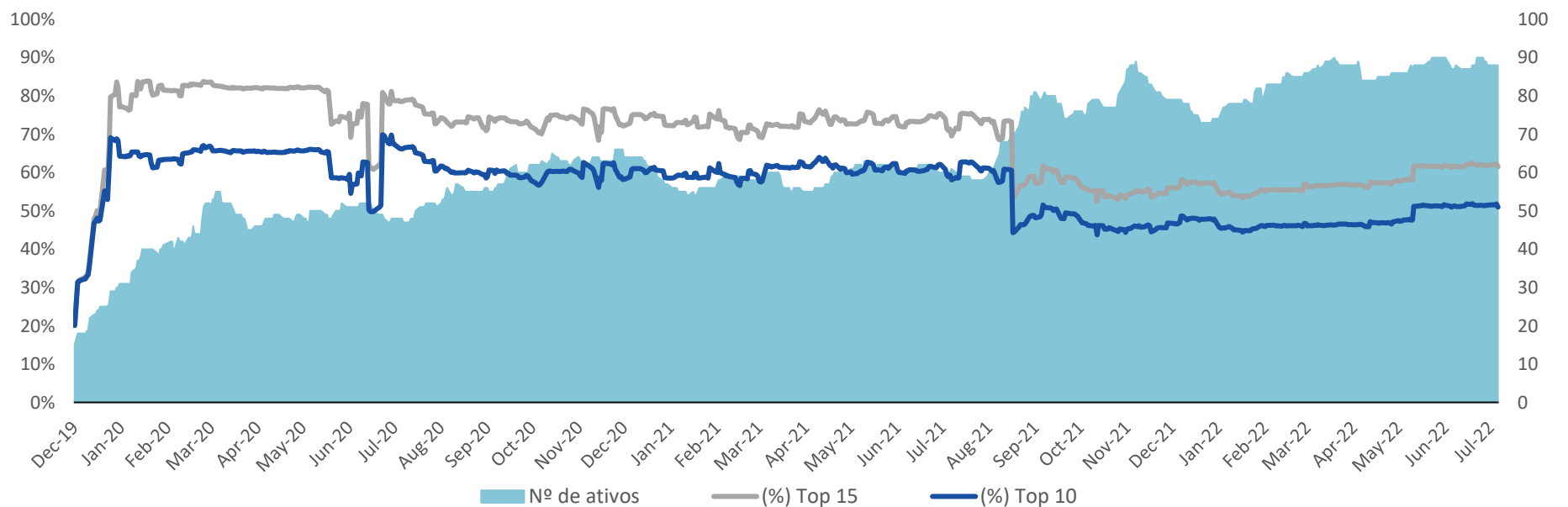
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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 10.4% dos Ativos¹ divididos em 6 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shoppings com 50.0% da carteira de crédito (5.2% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.12%. A carteira possui duration médio de 5.0 anos; spread médio de 0.29%; taxa nominal média de 13.17% e LTV médio de 62.0% 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	21,949,388	5.2%	4.9	6.11%	7.22%	-	-	0.63%	13.31%	63.5%
Residencial	9,275,219	2.2%	1.4	6.00%	6.00%	-	-	-0.67%	12.92%	74.9%
Logístico/Industrial	8,432,157	2.0%	8.1	5.93%	6.44%	-	-	0.11%	12.77%	47.0%
Varejo	4,239,491	1.0%	6.9	6.79%	7.36%	-	-	1.00%	13.76%	55.9%
Total	43,896,256	10.4%	5.0	6.12%	6.83%	-	-	0.29%	13.17%	62.0%

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 Shopping Maringá Park True 1E 1S 20K0660743		Shopping Maringá Park	IPCA +	6.85%	15,308,877	3.6%	4.6	6.32%	6.75%	0.14%	12.78%	70.0%	-
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	9,275,219	2.2%	1.4	6.00%	6.00%	-0.67%	12.92%	74.9%	-
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	FII GTIS	IPCA +	5.93%	8,432,157	2.0%	8.1	5.93%	6.44%	0.11%	12.77%	47.0%	57,126
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	6,640,511	1.6%	5.6	5.61%	8.32%	1.74%	14.53%	48.7%	-
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	2,956,142	0.7%	8.0	6.90%	7.19%	1.24%	14.04%	54.8%	19,426
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	1,283,350	0.3%	4.4	6.55%	7.76%	0.43%	13.10%	58.4%	39,373
Total	-	-	-	-	43,896,256	10.4%	5.0	6.12%	6.83%	0.29%	13.17%	62.0%	115,926

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 – Jul/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
			-	-	-	-	-

Obs: Não foram realizadas compras de CRI no mês.

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Jul/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	1,031,301	6.32%		6.85%		-0.20%	100.00%	(25,012)
			1,031,301	6.32%		6.85%		-0.20%	100.00%	(25,012)

CARTEIRA ATUAL - FIIs



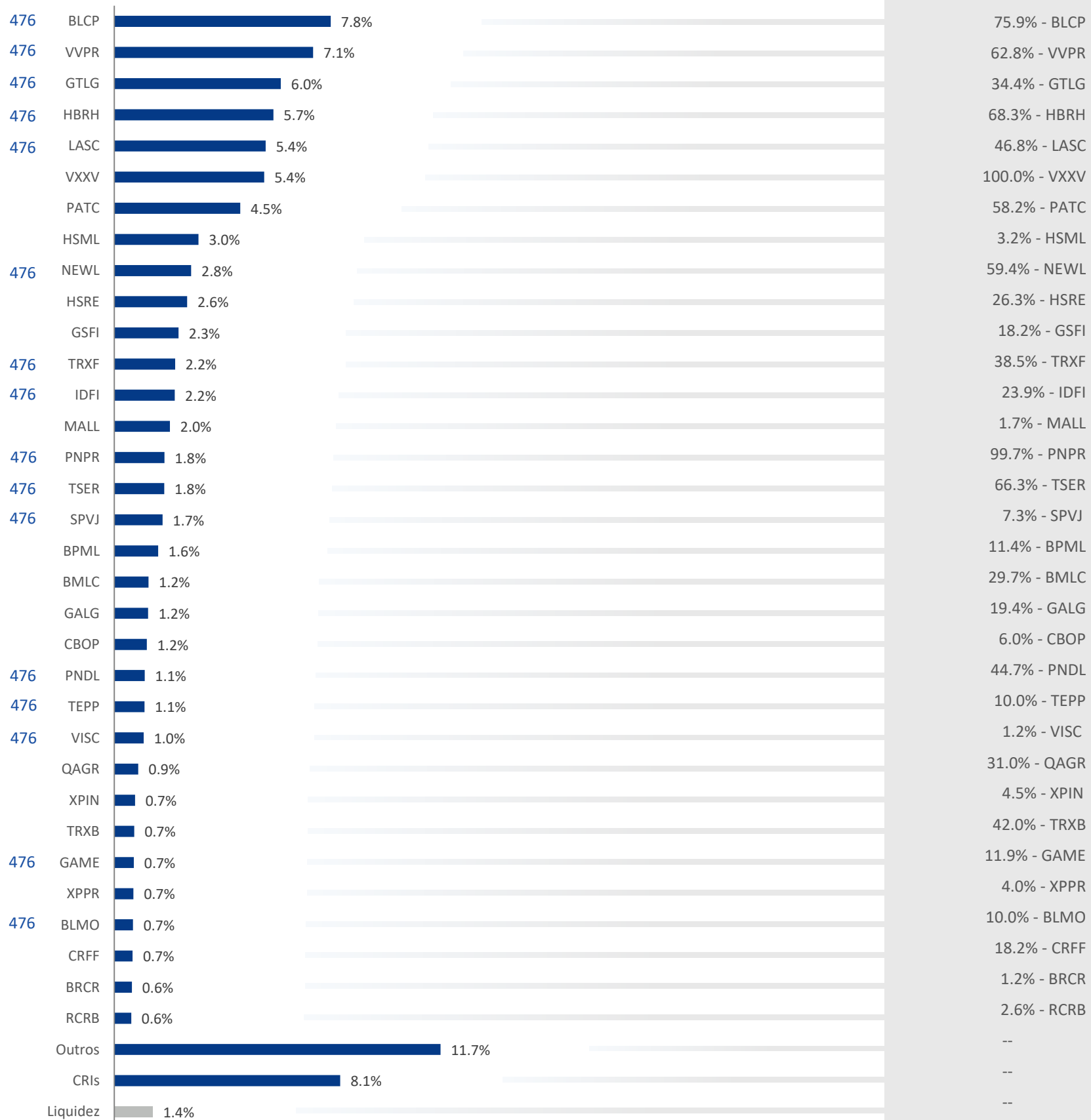
A carteira do fundo conta com 92 papéis, uma concentração de 60.7% nas quinze maiores posições, levemente inferior em relação ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente por conta de vendas realizadas no secundário. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

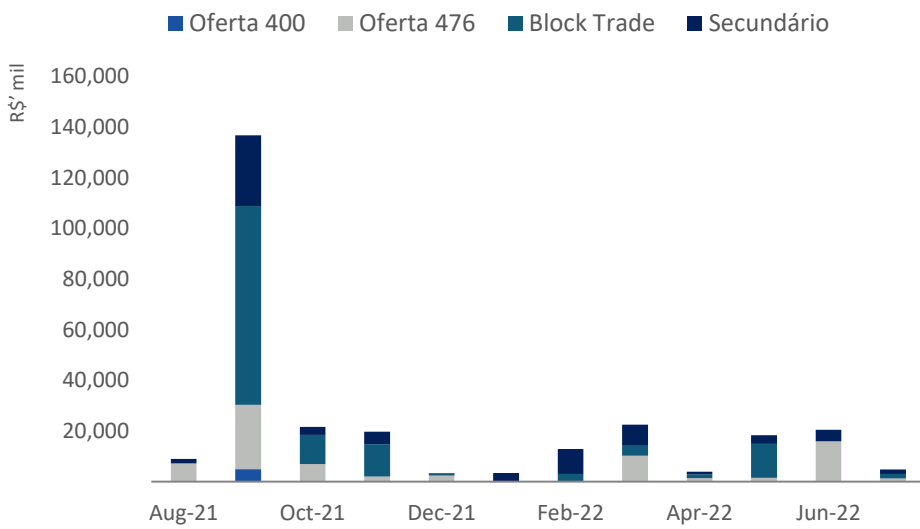
Em 29/07/2022

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

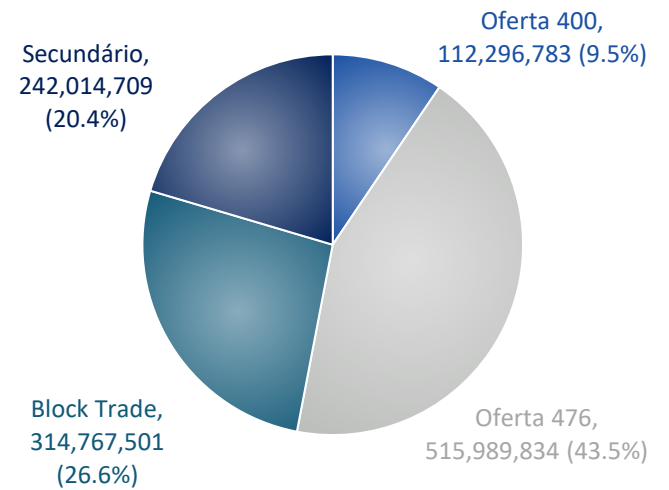
ICVM 476



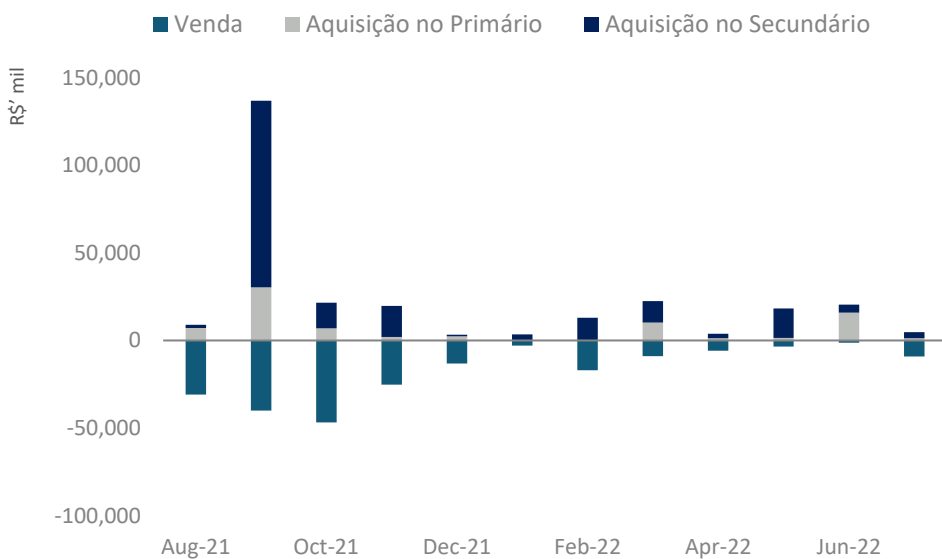
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



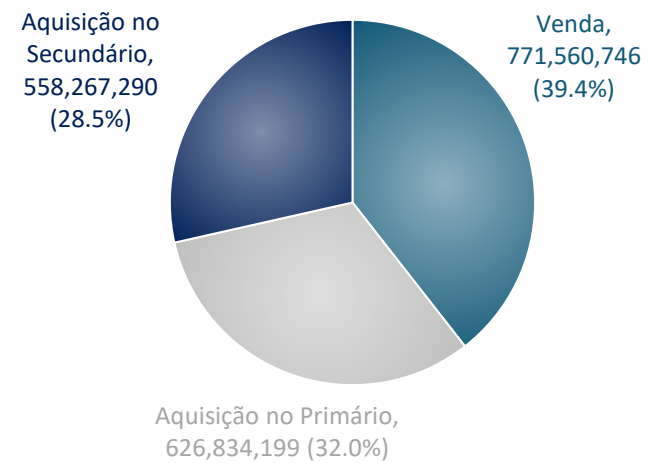
ACUMULADO



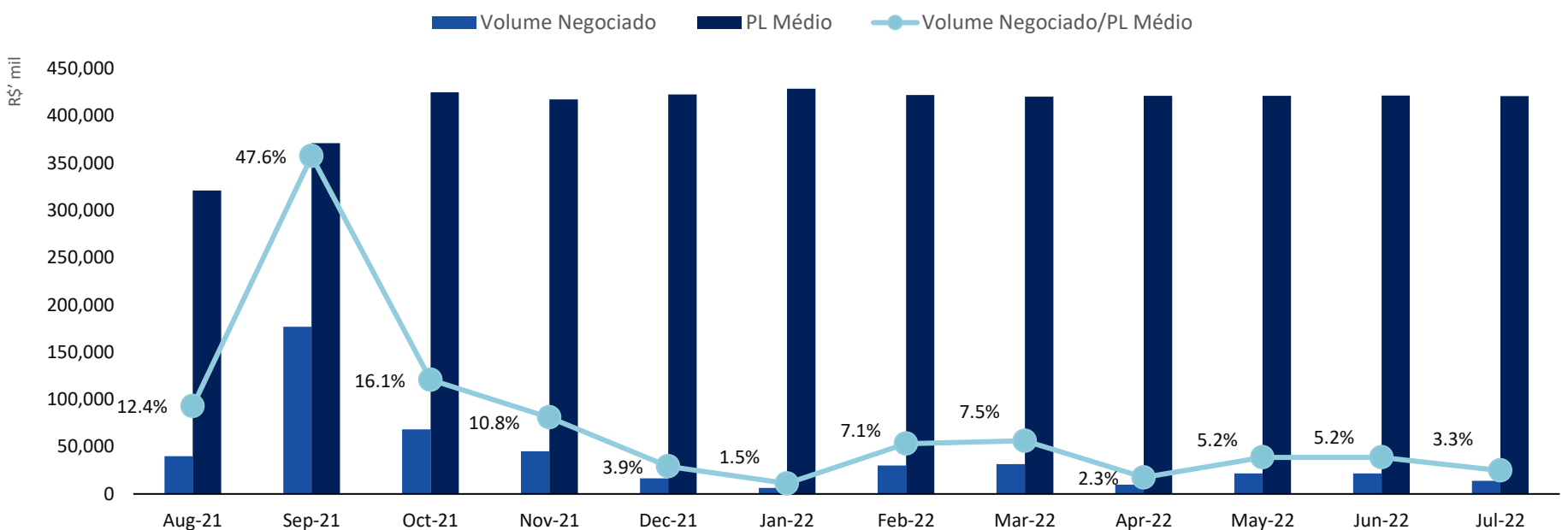
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



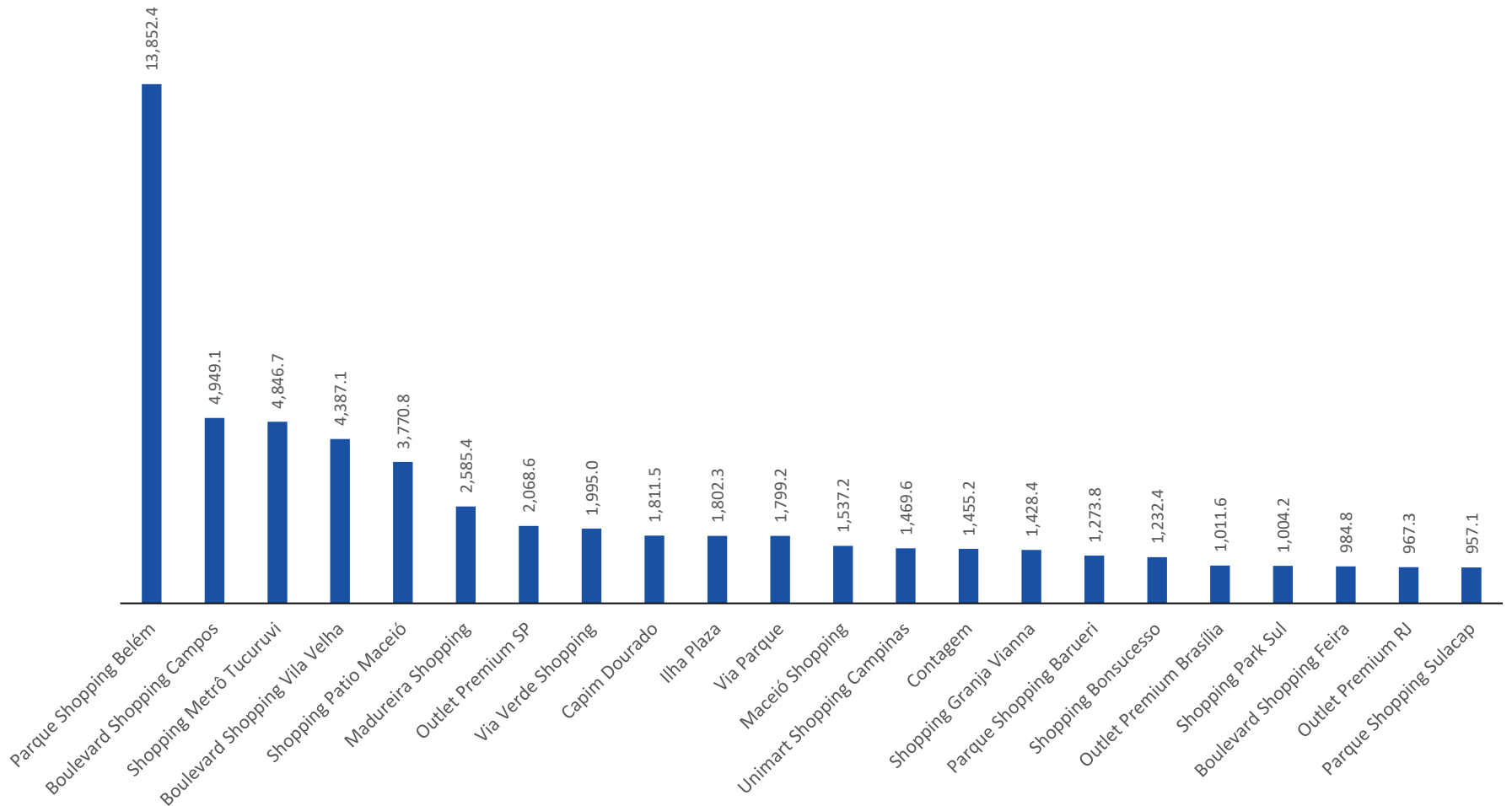
VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



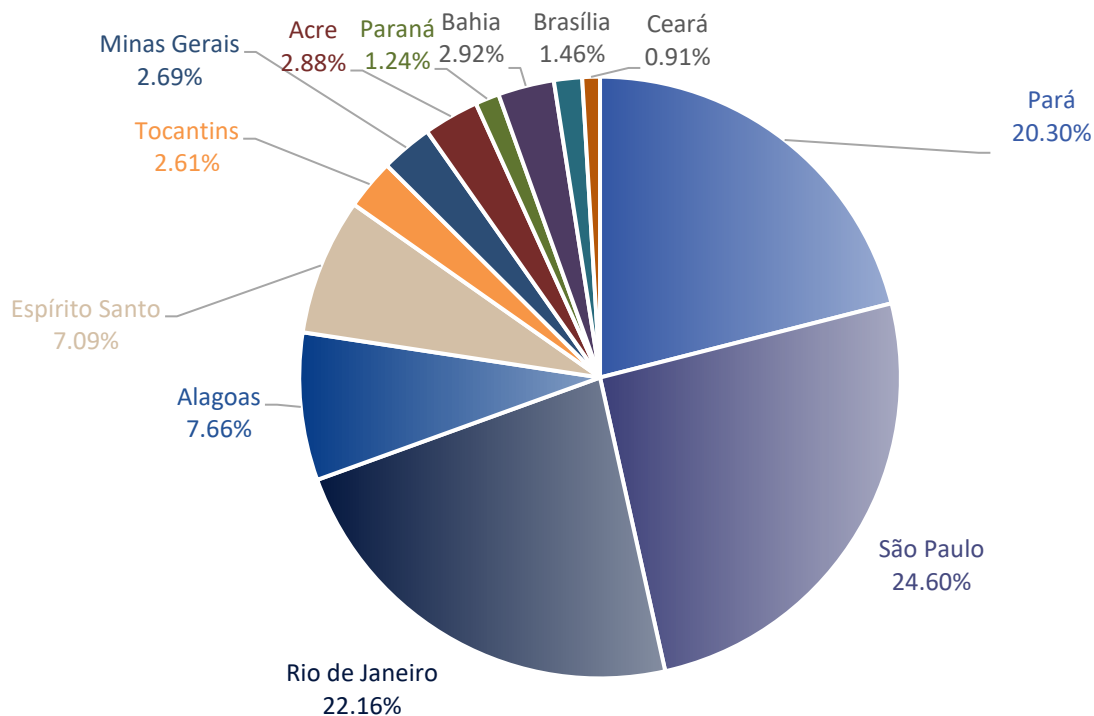
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

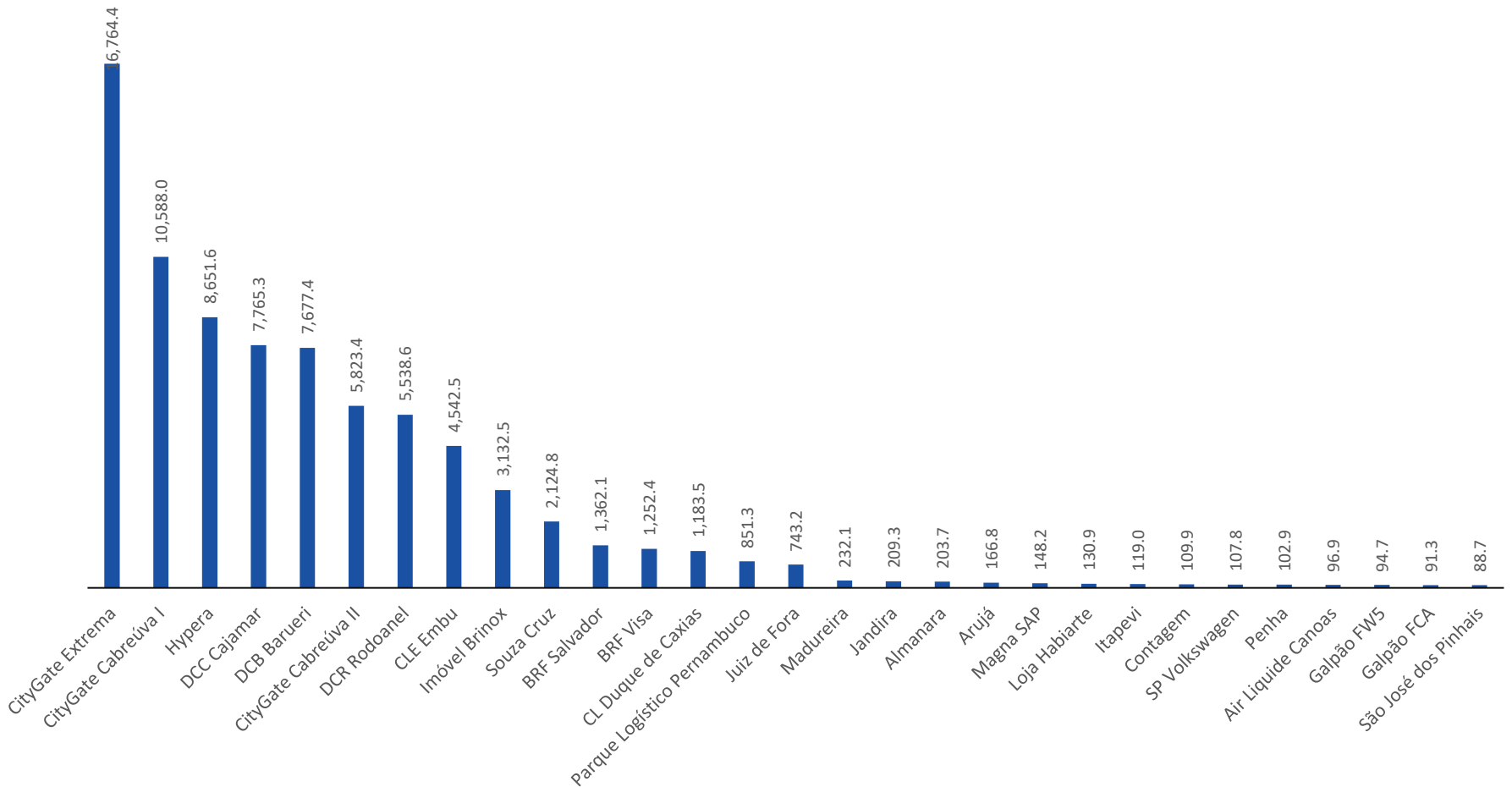


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

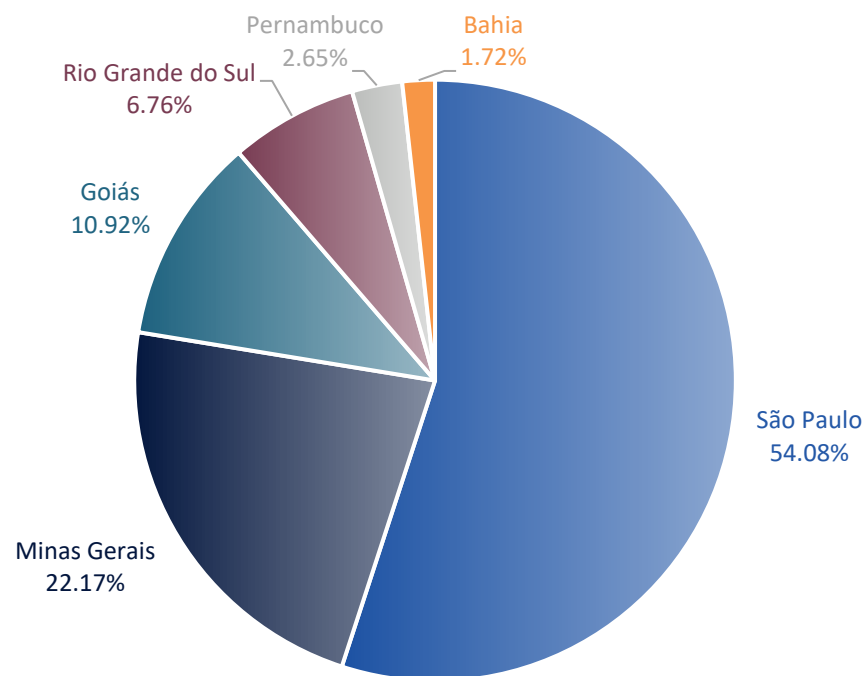
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

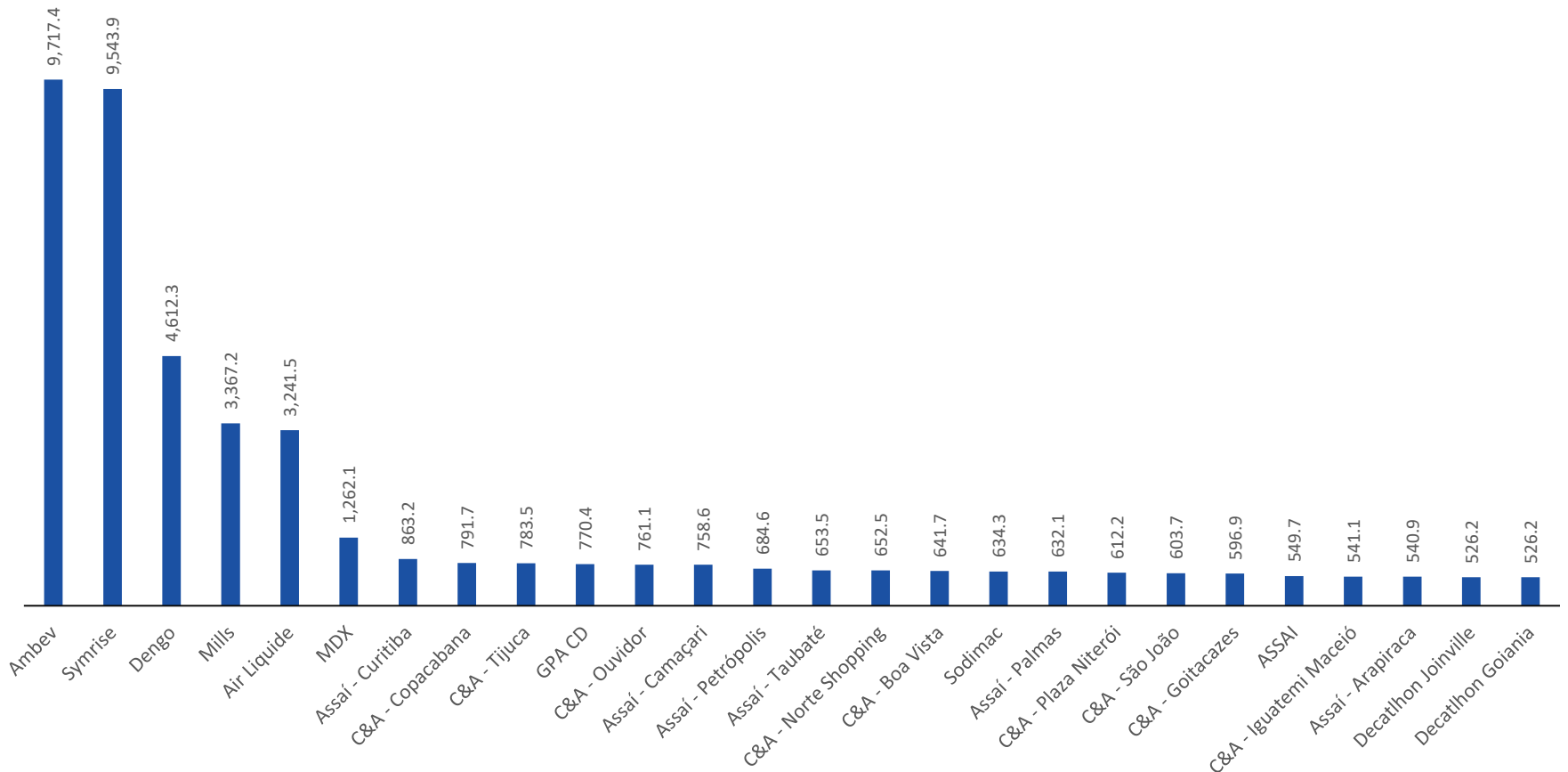


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

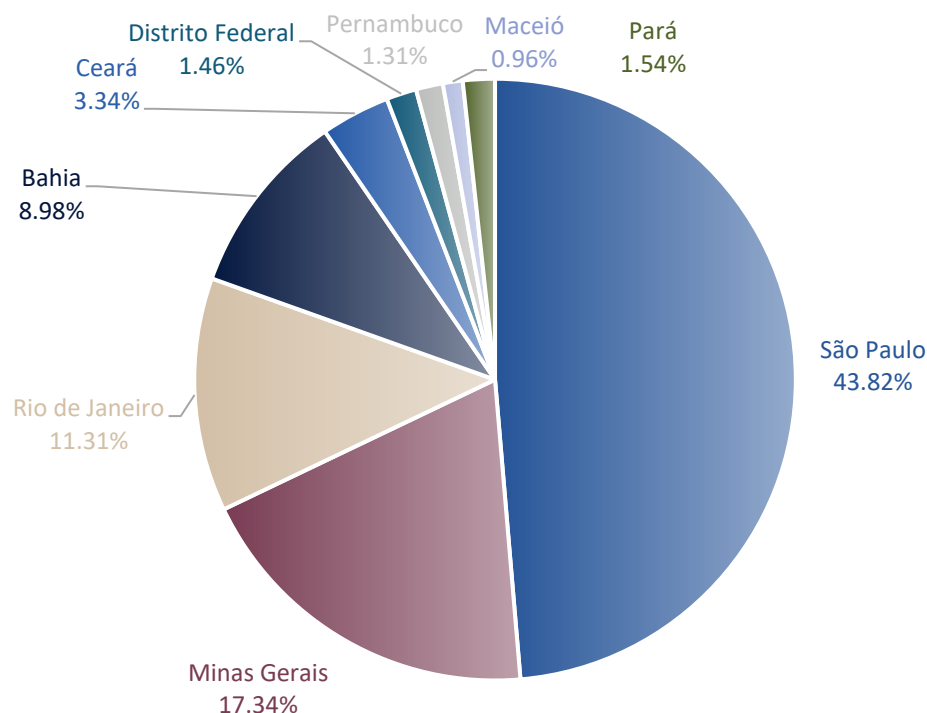
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

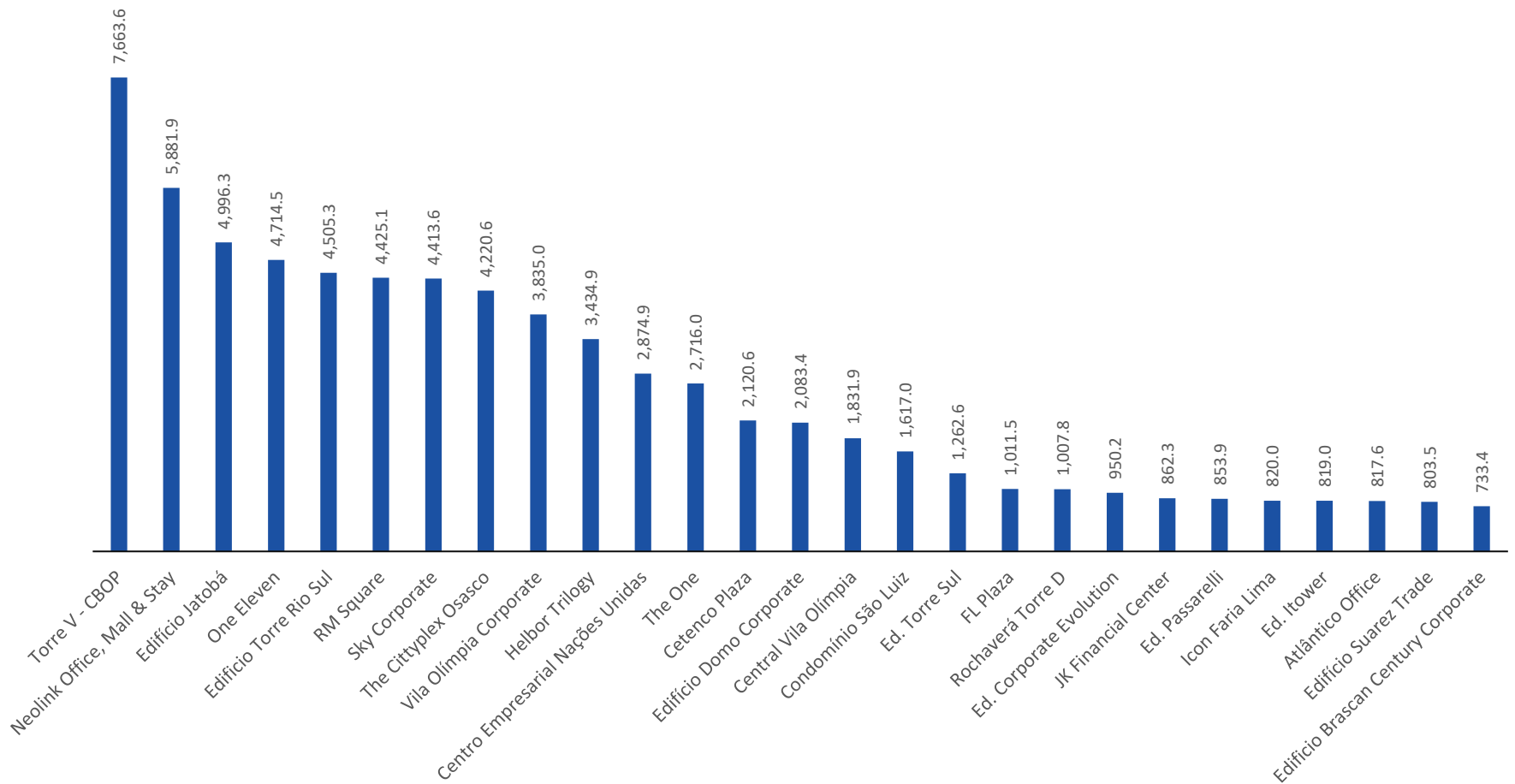


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

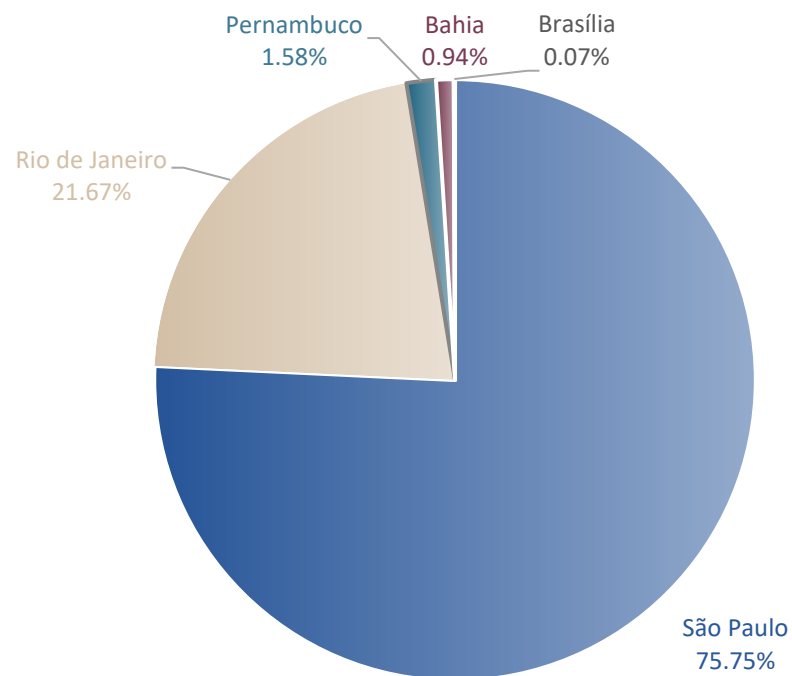
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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	Segmento
BLCP11	FII Bluecap Renda Logística	Logística
BLMO11	FII Bluemacaw Office Fund II	Lajes Corporativas
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
CBOP11	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
CRFF11	FII Caixa Rio Bravo II	FOF
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics	Logística
HBRH11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
HSML11	FII HSI Malls	Shoppings
HSRE11	FII HSI Renda	Renda Urbana
IDFI11	FII Unidades Autônomas	Residencial
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MALL11	FII Malls Brasil Plural	Shoppings
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
QAGR11	FII Quasar Agro	Agro
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TEPP11	FII Tellus Properties	Lajes Corporativas
TRXB11	FII TRX Real Estate II	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
TSER11	FII Tishman Speyer	Lajes Corporativas
VISC11	FII Vinci Shopping Centers	Shoppings
VVPR11	FII V2 Properties	Logística
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial

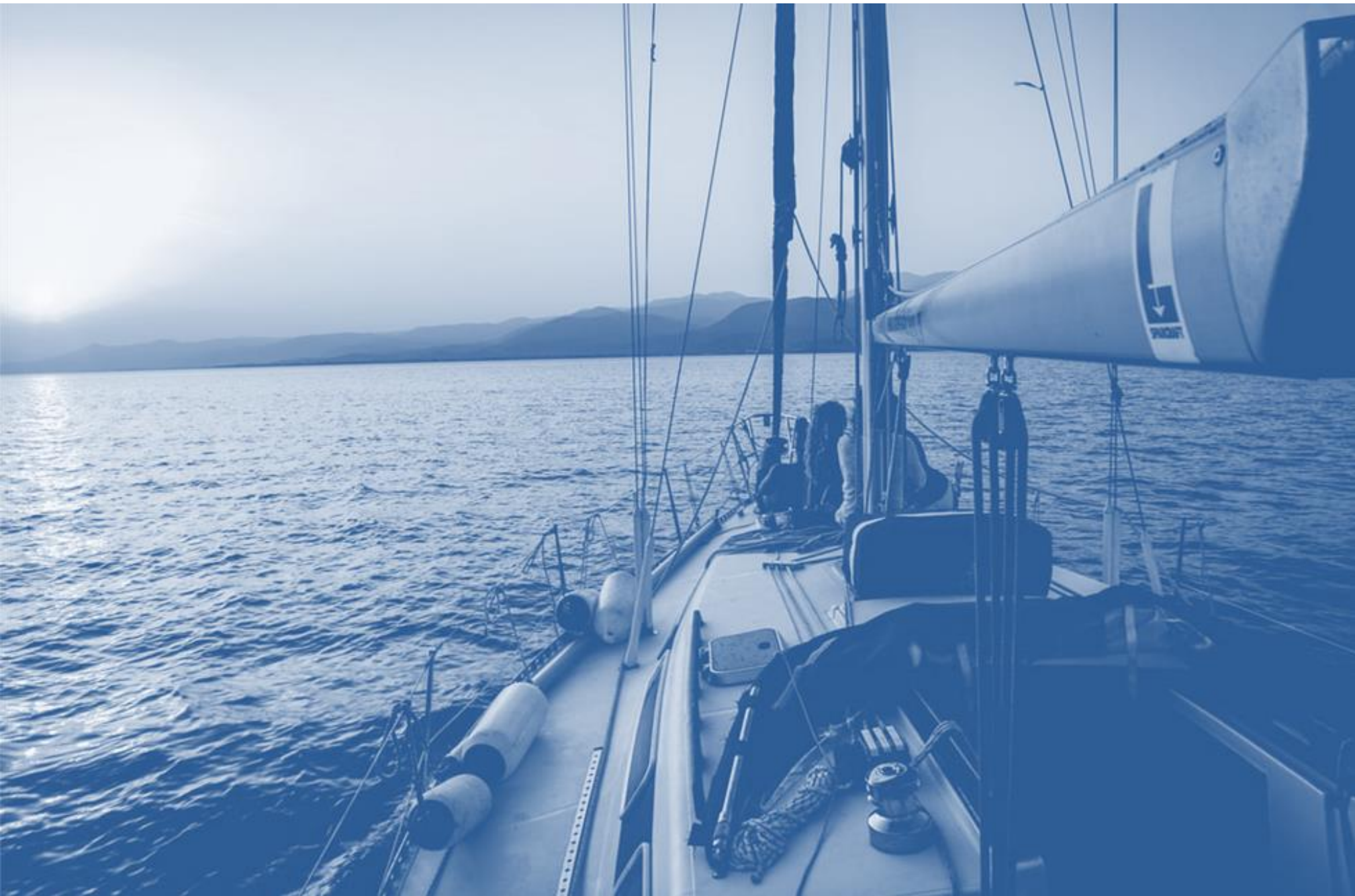
GLOSSÁRIO



Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABL	Área Bruta Locável, área (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

