



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 Agosto de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 73.09

Dividend Yield (12 meses)¹:
9.97%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 80.60

Volume negociado (mês):
R\$ 16,959,463

Valor de Mercado:
R\$ 396,253,358

Média diária do volume (mês):
R\$ 737,368

Patrimônio Líquido:
R\$ 439,277,545

Quantidade de cotistas:
15,307

Último rendimento (R\$/Cota):
0.62

Dividend Yield:
10.18%¹

PROVENTOS

| Data base | Pagamento | R\$/Cota | Mês de referência |
|------------|------------|----------|-------------------|
| 09/09/2022 | 19/09/2022 | 0.62 | Agosto/2022 |

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/08/2022.

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.

SEÇÃO EXTRAORDINÁRIA



No último mês publicamos uma [carta aos cotistas](#) comentando a respeito da participação da Capitânia em diversos movimentos na indústria de fundos imobiliários. Nela, elencamos todos os fatores que nos levam a agir da forma que agimos e mais importante de tudo, **sempre colocamos nossos investidores como prioridade**. Pensando neles e entendendo que não faz sentido um fundo de fundos negociar com desconto relevante sobre seu valor patrimonial (que é o valor de mercado da carteira investida), estamos propondo uma estrutura em que cotistas eventualmente desconfortáveis com este ponto possam receber seus recursos pelo seu valor justo (valor patrimonial) ao invés de vender sua cota com desconto no mercado secundário. Para isto, convocamos uma consulta formal para aprovar a cisão do fundo existente. Considerando a cota patrimonial e a cota de mercado do fechamento de agosto, seria o equivalente ao cotista receber o equivalente a R\$80.60 por cota, um valor 10.28% acima da cota de mercado. Para cotistas que desejam ficar no fundo nada muda.

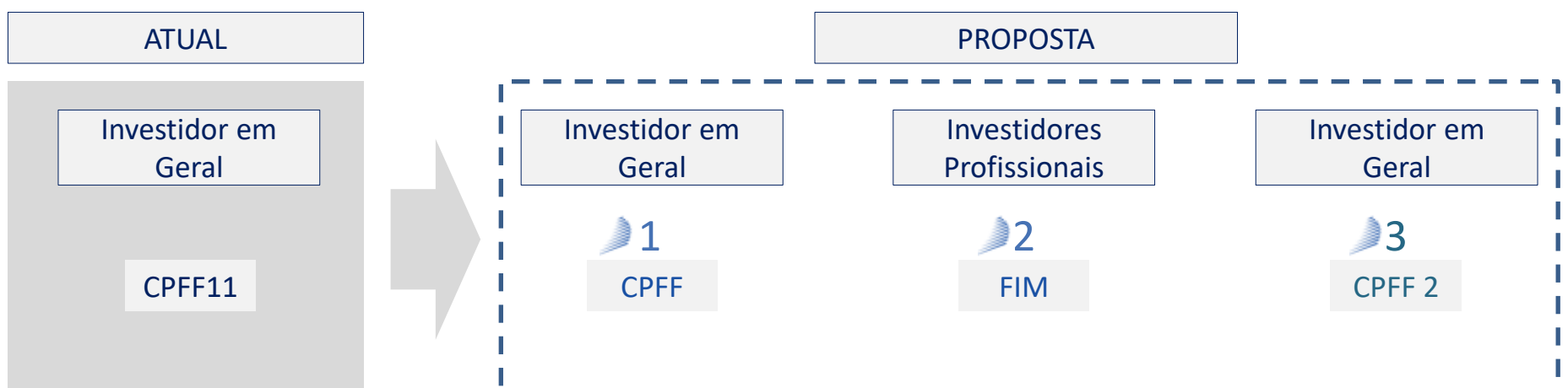
Cisão Parcial do CPFF11

No dia 23/09/2022, foi publicada a [Carta Consulta](#) acerca da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, com manifestação até 23/10/2022. A Assembleia irá tratar sobre:

- (i) Aprovação de DFs;
- (ii) Aprovação da Cisão Parcial;
- (iii) Alteração da Política de Investimentos (adaptação para um “*hedge fund*”);
- (iv) Aumento do limite do Capital Autorizado dos atuais R\$5 bilhões para R\$10 bilhões;
- (v) Aprovação do pagamento da Taxa de Performance relativa à apuração de junho/2022, devida no ano de 2022, apenas a partir do ano de 2023;
- (vi) Aprovação da autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, adquira ativos financeiros geridos, administrados e/ou tendo como contraparte parte relacionada à Administradora.

Em relação à Cisão Parcial, esta vem sendo estudada pela Gestão, e foi comunicada aos investidores e cotistas do CPFF11 ainda no mês de Julho de 2022. Esta se embasa no atual desconto que o fundo vem sendo negociado em relação ao seu Valor Patrimonial e visa destravar aos Cotistas o valor intrínseco dos ativos que compõem a carteira do Fundo e que possa, na visão do Gestor, gerar valor para os investidores. Destacamos, ainda, que referida reorganização dependerá da aprovação dos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral Extraordinária.

Estrutura da Proposta:



- A depender de aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, o CPFF seria cindido em 3 diferentes veículos de Investimentos: 1) o próprio **CPFF**, que permaneceria listado e disponível para investidores em geral; 2) um **FIM** aberto restrito a Investidores Profissionais optantes com prazo de duração indeterminado; e 3) um novo veículo de investimentos que será um FII (**CPFF 2**), destinado a Investidores em Geral optantes, sem negociação no mercado secundário, e que deverá ser liquidado em até 1 ano, podendo haver amortizações parciais antes.
- Dessa maneira, os atuais cotistas do CPFF poderiam optar por qualquer das três alternativas propostas: 1) Permanecer no CPFF; 2) migrar para o FIM (exclusivo a investidores profissionais) ou 3) migrar para o CPFF 2 cujo fundo terá prazo determinado.
- A intenção é que após realização da AGE, cada cotista fique no fundo que mais se enquadre em seu perfil, seja com foco em renda, ganho de capital ou que receba seus recursos em até um ano no valor patrimonial.

Para mais informações, recomendamos a leitura dos seguintes materiais:

Informações para contato:

Comunicado ao Mercado, publicado em 29/07/2022: [Link](#)

Administrador: ri.fundoslistados@btgpactual.com

Material Informativo, publicado em 29/07/2022: [Link](#)

Gestor: invest@capitaniainvestimentos.com.br

Resumo



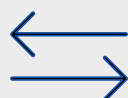
COMENTÁRIO DO GESTOR

- Comentário Macro
- Comentário da gestão: O fundo teve performance levemente inferior ao IFIX no mês (+5.43% vs +5.76%), pois houve uma forte alta nos fundos de tijolo com alta liquidez, enquanto a carteira do CPFF possui, em grande parte, liquidez menor do que o índice, fazendo com que o reflexo da alta seja mais lento na carteira. O foco atual da gestão está na troca de FIIs de Renda Urbana pelos setores de Lajes e Shoppings, que possuem maior *upside*



RENTABILIDADE

- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **+5.43% vs +5.76% do IFIX**
- Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu **+14.12% vs -3.55% do IFIX**
- Nos últimos 12 meses a cota patrimonial ajustada rendeu **+12.12% vs +9.59% 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 + 6.55%, *spread* de -0.54% sobre os títulos públicos equivalentes
- Compras de FIIs, com destaque para os segmentos de Renda Urbana, devido ao bom ponto de entrada na 6ª emissão do TRXF
- Venda de FIIs, com destaque para o segmento de FOF



RESULTADO DO FUNDO

- Resultado de R\$ 0.62 / cota, com distribuição de R\$ 0.62 / cota. Média de R\$ 0.61 / cota nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses
- 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\$ 737 mil no mês e de R\$ 1.014 milhão nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em 15,307 cotistas



ALOCAÇÃO (% Ativos)¹

- Ativos (%)¹ da carteira: **90% em FIIs, 10% em CRIs e 0.1% em caixa**
- Top 5 maiores posições representam 33.63% dos ativos¹ do fundo



CARTEIRA DE CRÉDITO

- O Fundo possui 9.4% dos Ativos¹ divididos em 6 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shoppings com 52.3% da carteira de crédito (4.9% do total de ativos)
- Atualmente em R\$ 42,161,327, a carteira possui uma taxa ponderada de aquisição de IPCA + 6.11%, *duration* média de 5.0 anos e *spread* médio de 0.25%. A taxa nominal média é de 12.39% e o LTV médio é de 61.7% considerando o consolidado de todos os segmentos



CARTEIRA DE FIIS

- Alocações FIIs (% total): **20.9% em Lajes Corporativas, 20.5% em Logística, 15.0% em Shoppings e 21.0% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: TRXF (7.8%), BLCP (7.6%), VVPR (6.8%), HBRH (5.7%) e GTLG (5.7%), 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 humor dos mercados mundiais oscila conforme a inflação, ou melhor, conforme o que eles acham que o FED irá fazer sobre ela. Dias de CPI zero, como no início de agosto, causam euforia; dias de discurso austero do presidente Jerome Powell, como na conferência de Jackson Hole no fim do mês, deprimem os ativos, assim como dados de mercado de trabalho aquecido.

No fim, ações terminaram agosto com queda de 4.3% no mundo e títulos corporativos caíram 4%; as taxas de dez anos do Tesouro americano subiram de 2.67% para 3.20%. O petróleo caiu 10%, mas no geral as commodities interromperam da tendência de baixa, com altas nos agrícolas (+10% no café e no milho) e estabilidade nos metais.

Segundo o dólar-índice da ICE, a moeda americana atingiu a maior valorização contra seus pares (euro, iene, libra) dos últimos 10 anos, fechando com alta de 2.6% a 108.7. Segundo a métrica de câmbio real efetivo, que dá peso aos parceiros comerciais dos Estados Unidos (China, Canadá, México) e desconta a inflação, o dólar americano hoje é o mais valorizado dos últimos 30 anos.

A 5.18 por dólar, o real brasileiro não está mais tão depreciado, considerando essa renovada força da moeda americana: no ano até agosto, o real ganhou 7% do dólar enquanto o resto do mundo perdeu 13%. Em abril, quando a taxa de câmbio bateu 4.80, ela foi saudada como “muito barata” e “ponto de compra”, mas este é o nível que corresponde aos 5.18 de hoje, descontada a apreciação mundial do dólar no mesmo período.

A parede de preocupações que os ativos brasileiros têm que escalar está cimentada, neste momento, com o impacto dos juros altos nos resultados das companhias e no endividamento das famílias. Durante a última onda de otimismo, em janeiro, o CDI dos 12 meses anteriores tinha sido de 4.5%. Nas últimas demonstrações financeiras, as do segundo trimestre de 2022, divulgadas em julho, este número já era 8.5% e daqui para frente ele acumula a 13.75% ao ano.

O DI para janeiro de 2025 caiu de 12.68% para 11.97% e as taxas das NTNBS de dez anos caíram de 6.08% para 5.90%. Apesar de o movimento ter sido na direção boa, a magnitude não é comemorável, com as taxas tanto reais quanto nominais lembrando a lamentável realidade de um Brasil campeão mundial de juros por décadas.

O Ibovespa subiu 6.2% em agosto, mesmo contra a queda mundial das ações. Parte da explicação está no grande desconto que vinha sendo aplicado aos ativos brasileiros.

O índice IFIX de fundos imobiliários ganhou 5.8% no mês, quebrando a correlação com o IMA-B, que subiu apenas 1%, e colocando uma dianteira de 6.1% no ano (contra 4.6% do índice de NTNBS). A alta dos imóveis, assim como a das ações, tem sido sustentada por dados de crescimento melhores do que o esperado, pela percepção de valor e razoável margem de segurança para o investidor e pela expectativa de redução de juros pelo Banco Central a partir de março de 2023. O Brasil pode vir a ser um dos primeiros países a declarar vitória sobre a inflação de 2021-2022.

As eleições presidenciais, que prometiam jogar volatilidade nos mercados até o último minuto, não movimentam mais os preços tanto quanto as notícias que vêm de fora. Conforme o eleitor cristaliza seu voto, os investidores fixam as expectativas sobre o novo governo; as medidas que virão, líquidas de discurso de campanha; o papel do Congresso e da oposição, novos gastos e novos impostos; as agendas novas e as que serão abandonadas. É sempre tentador acreditar que o mercado já está precificado para o próximo presidente, seja lá quem ele for.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

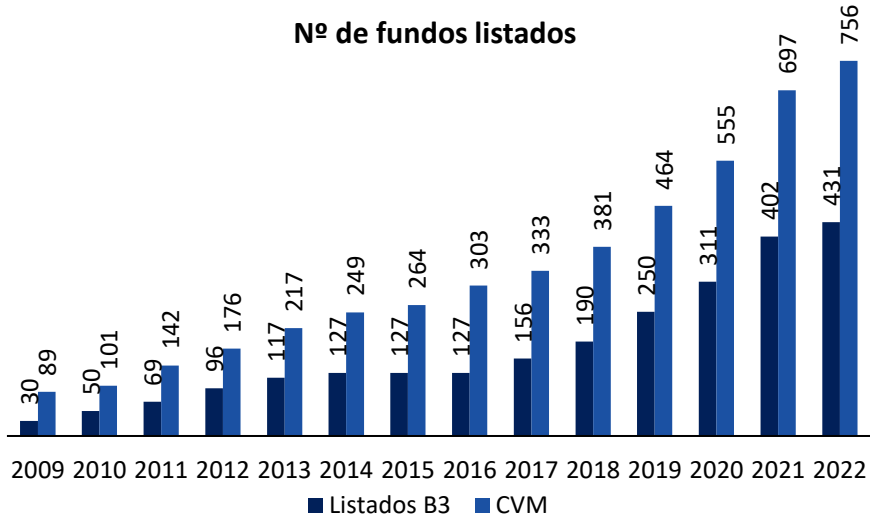
O índice IFIX subiu 5.8% no mês, sendo que a sua performance veio, principalmente, dos fundos de tijolo. Os fundos de tijolo subiram, em média, 11.3% no mês, contra 1.23% dos fundos de papel. Os segmentos mais beneficiados foram os segmentos de Lajes Corporativas e Shoppings, que até então apresentavam o maior patamar de desconto em suas cotações (Preço de Mercado / Valor Patrimonial). Do outro lado, os fundos com menor desempenho foram os de CRI, que apresentaram performance de -0.2% no mês, refletindo receios dos investidores com o setor, dado a atual deflação e possível fim do ciclo de alta na taxa de juros.

O Fundo teve uma rentabilidade inferior ao índice (+5.4%), apesar de próxima, porque a carteira é composta, principalmente, por ativos ancorados pela Capitânia, com menor liquidez e que em grande parte não compõem o índice. Apesar da forte alta nos fundos de tijolo no mês de agosto, ainda continuamos confiantes na tese de ativos descontados, com boa performance operacional, e acreditamos haver espaço para novas altas. Vemos um descompasso entre os preços de tela dos FIIs e a economia real, o que sustenta nossa tese no segmento e nos torna confiantes na retomada dos preços.

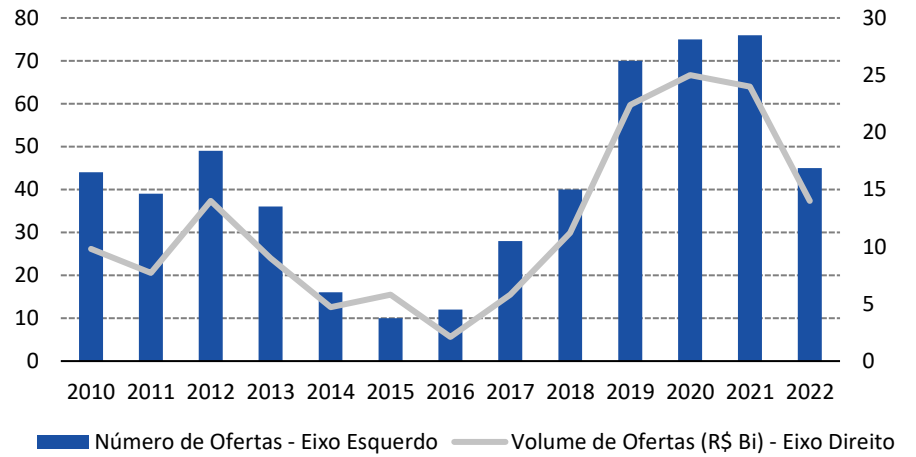
Dado esse cenário, a gestão tende a reduzir a exposição a CRIs diretamente no curto prazo com o intuito de beneficiar o fundo com os investimentos nos fundos de tijolo. Vimos a alocação em CRIs *high grade* diretamente como uma boa forma de linearizar ao máximo o pagamento de proventos e proteger o patrimônio do fundo no cenário de volatilidade atual. No 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. Alguns FIIs de CRI também começaram a negociar a patamares que acreditamos serem bons pontos de entradas, e estamos gradualmente aumentando a posição no setor. Com isso, temos reduzido a exposição aos poucos aos segmentos mais defensivos, como o de Renda Urbana, em prol dos fundos com maior *upside*.

Indústria de FII

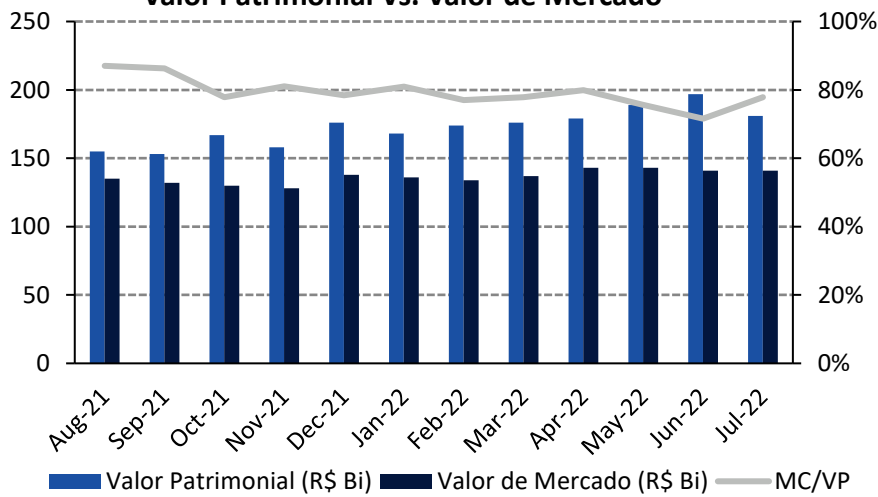
Nº de fundos listados



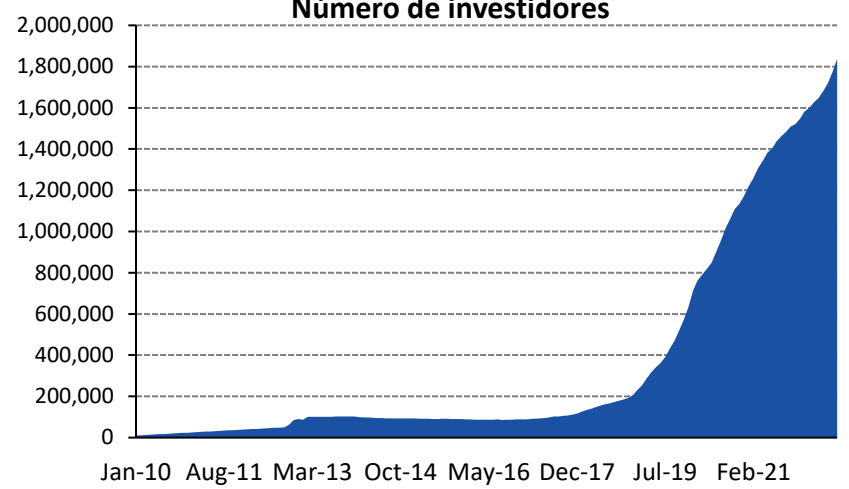
Ofertas Públicas - ICVM 400



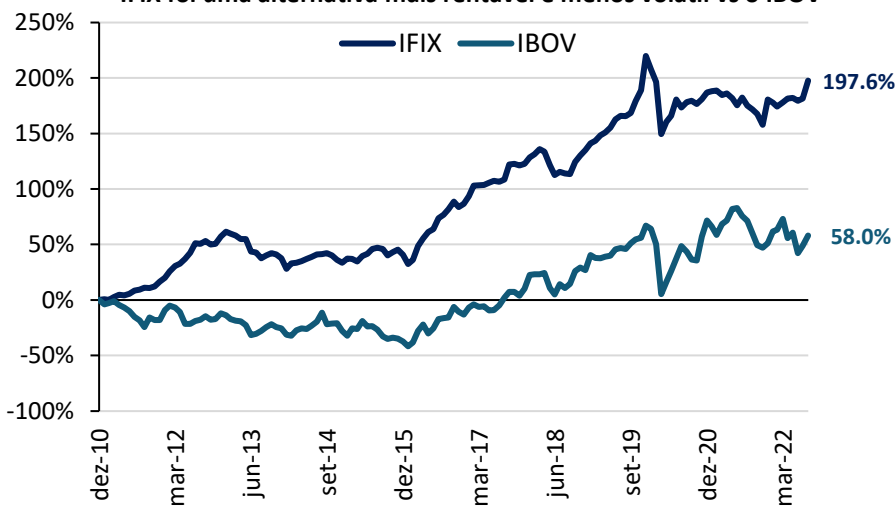
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



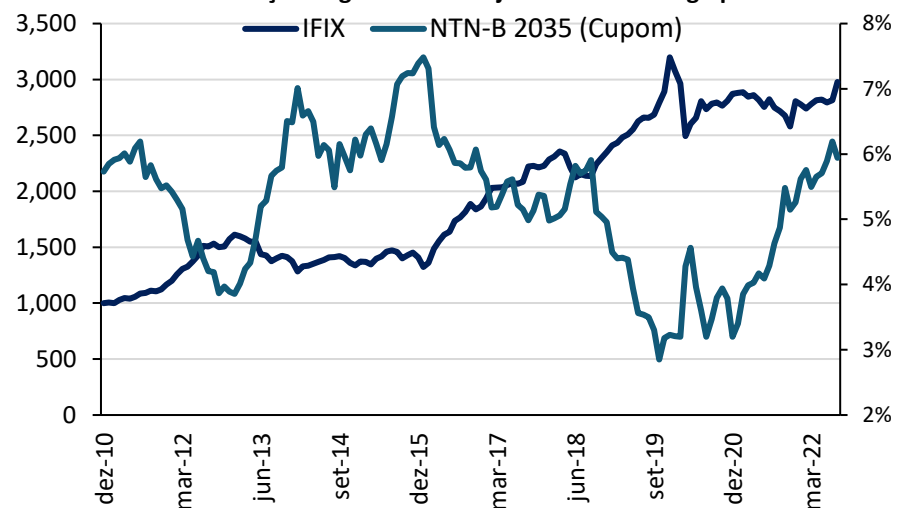
Número de investidores



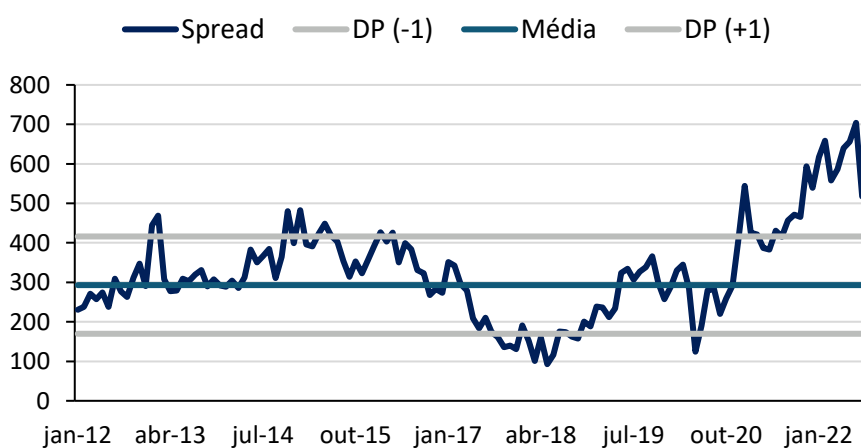
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



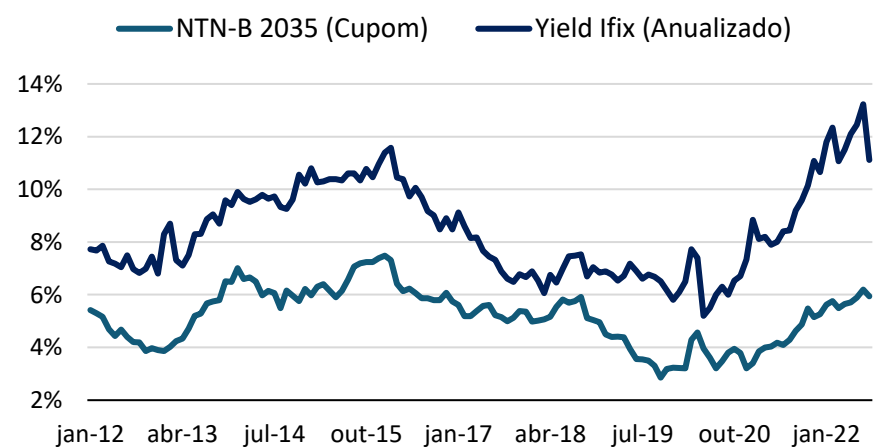
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



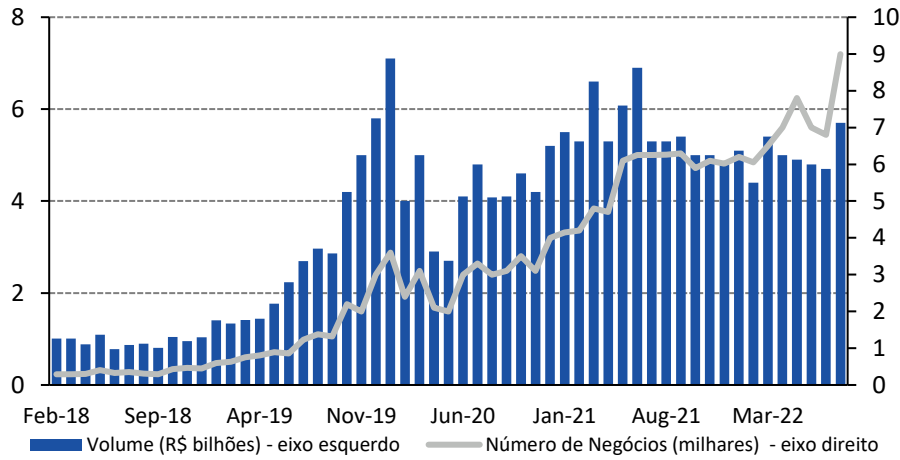
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



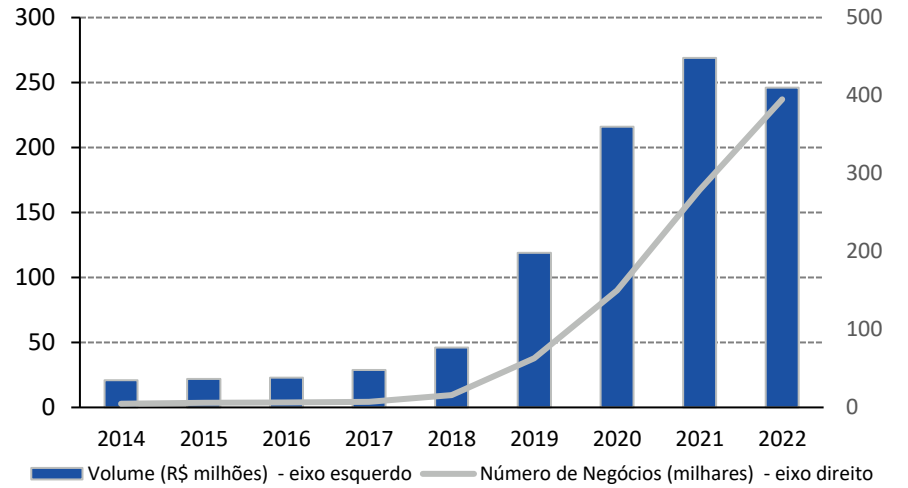
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

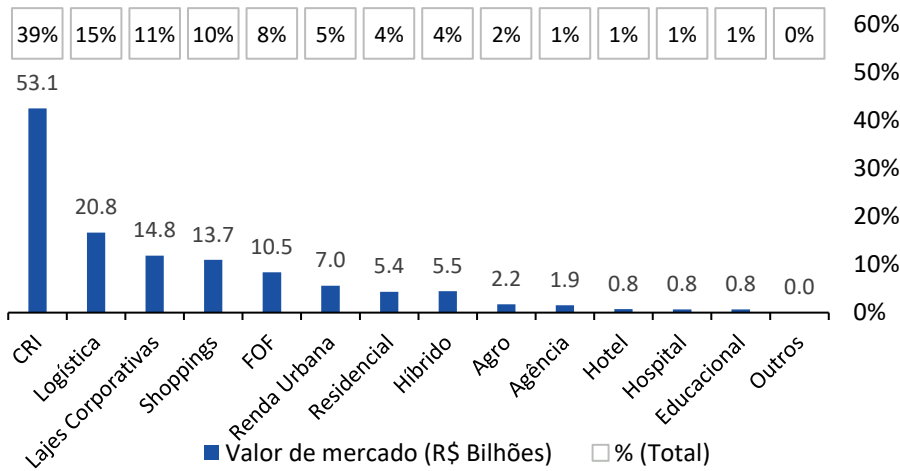
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



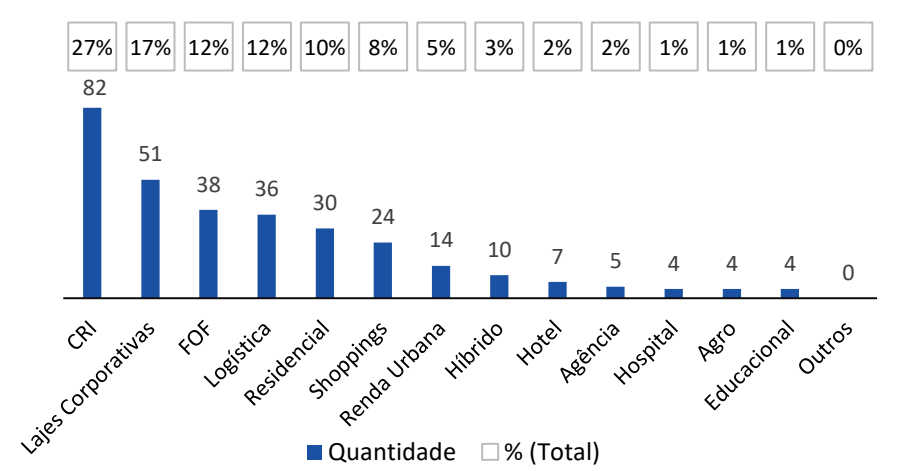
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



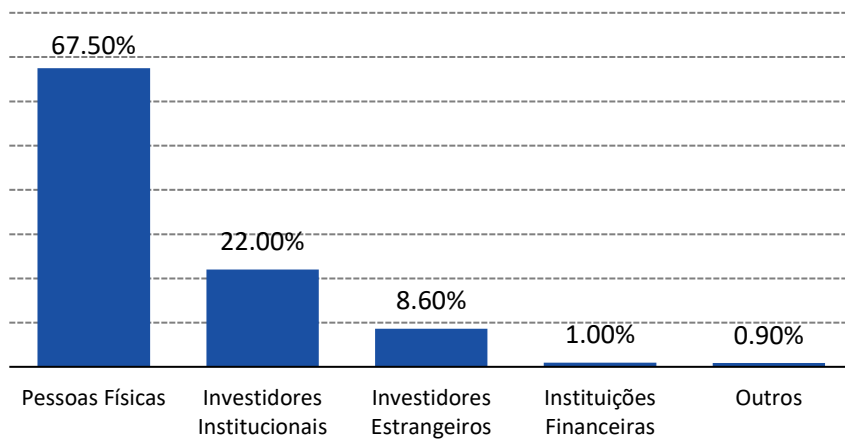
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



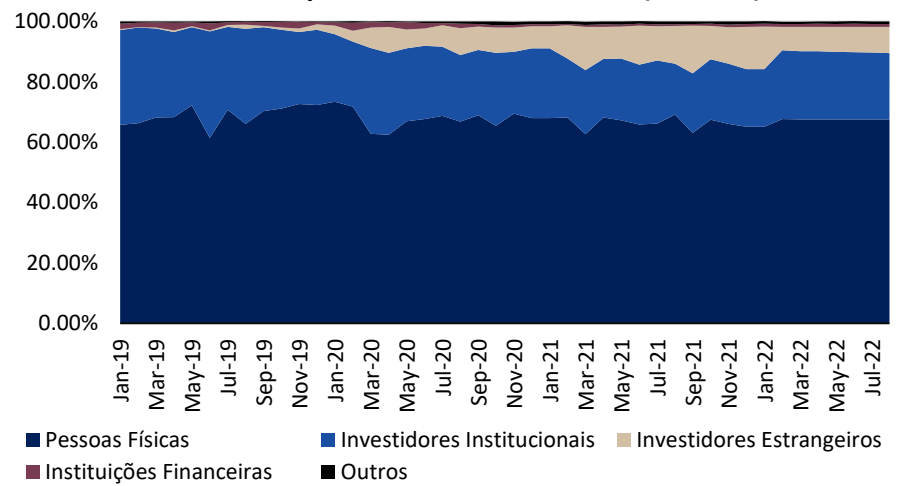
Quantidade de FIIs listados



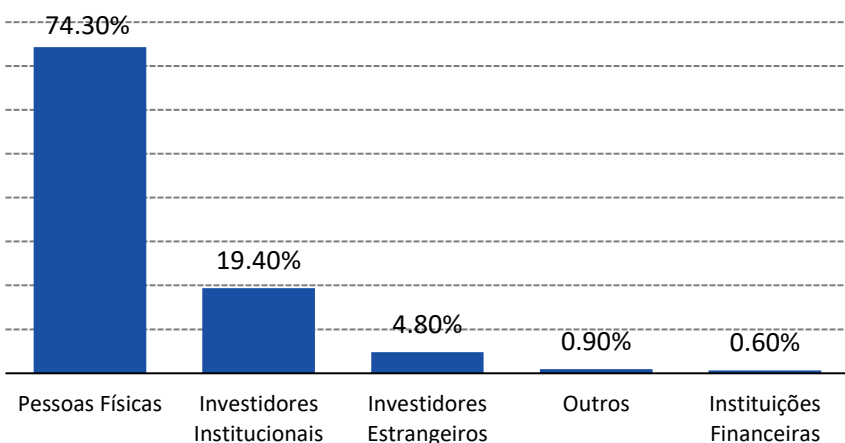
Volume Negociado (%)



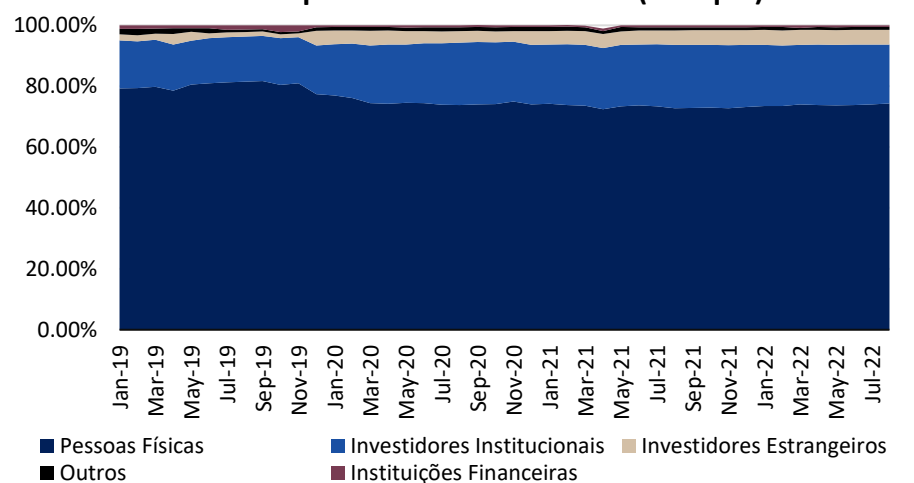
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



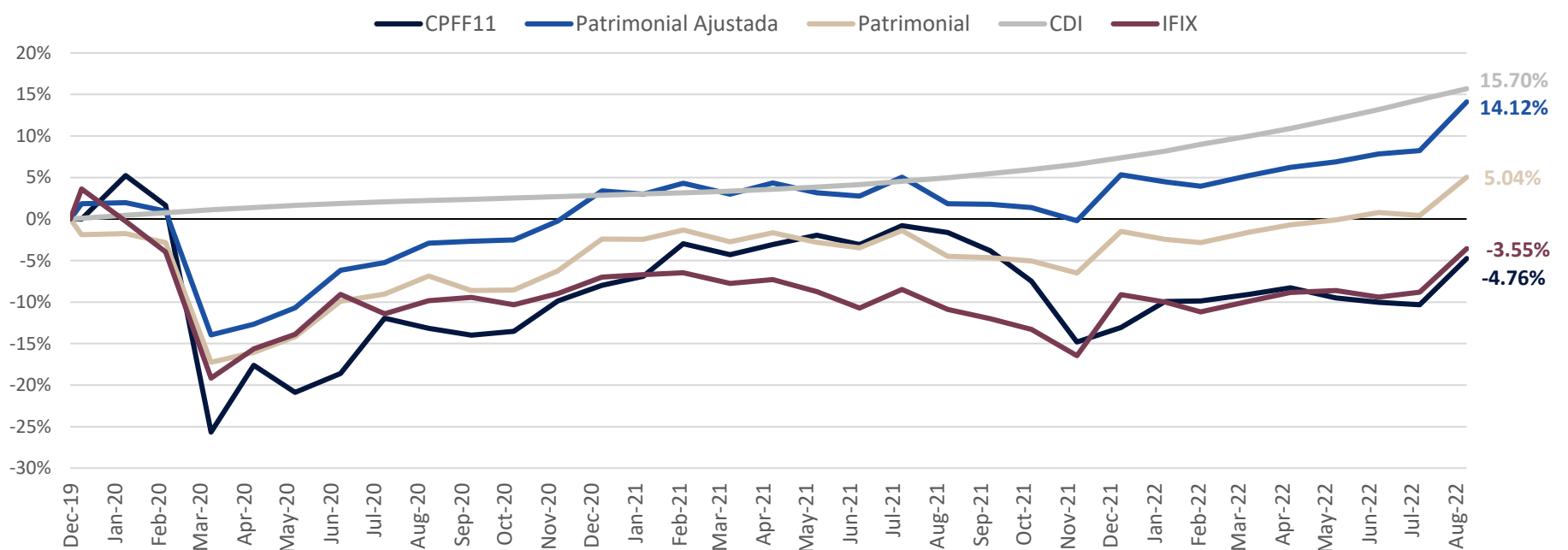
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$27.0MM de **TRXF15/TRXF17** via oferta 476;
- (iii) **Compra** de R\$0.6MM de **NSLU11** no secundário;
- (iv) **Venda** de R\$4.1MM de **VISC11**, posição adquirida no secundário;
- (v) **Venda** de R\$1.6MM de **CRFF11**, posição adquirida no secundário.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em agosto foi equivalente a +5.43% vs +5.76% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +14.12% vs -3.55% 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 -4.76% desde o início.



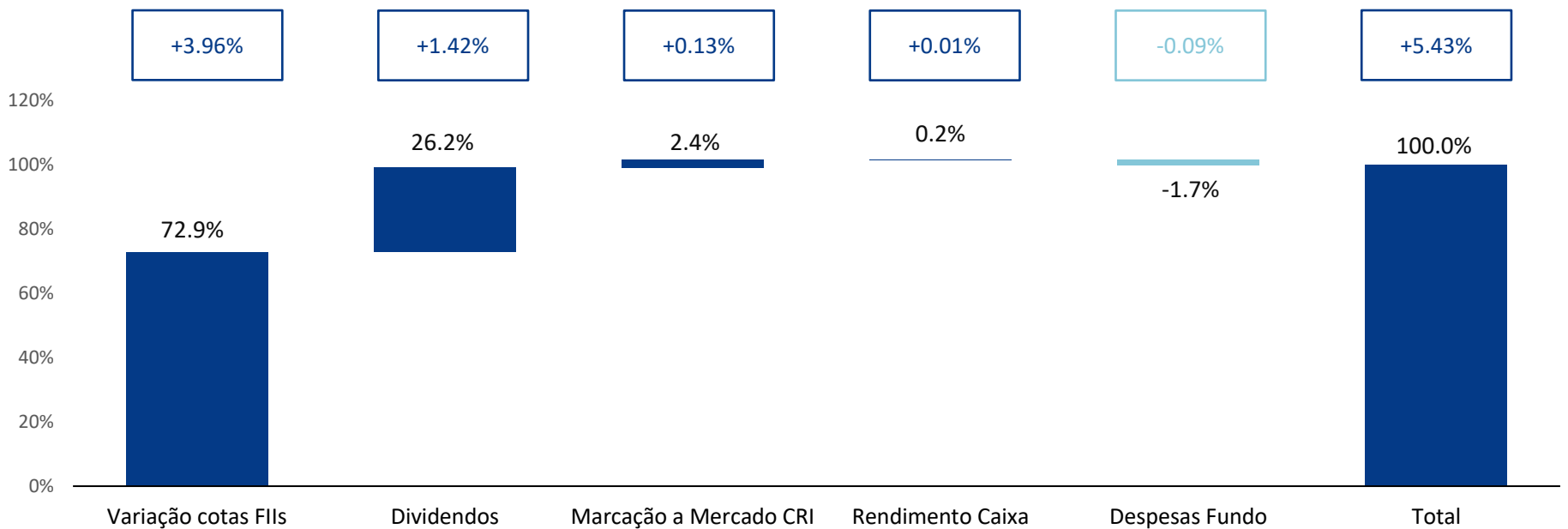
| Informações Gerais | Mar-22 | Apr-22 | May-22 | Jun-22 | Jul-22 | Aug-22 | LTM | Acumulado |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Patrimônio Líquido ² | 424,508,893 | 424,287,546 | 421,015,325 | 421,443,354 | 419,920,828 | 439,277,545 | 426,021,145 | - |
| Valor de Mercado | 389,223,145 | 389,604,629 | 381,429,962 | 376,252,673 | 375,053,722 | 398,324,274 | 390,917,117 | - |
| Fundo no Período (Patrimonial) % | 1.29% | 0.93% | 0.58% | 0.88% | -0.36% | 4.61% | 10.16% | 5.04% |
| Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) % | 1.24% | 0.94% | 0.63% | 0.88% | 0.39% | 5.43% | 12.12% | 14.12% |
| Fundo no Período (Mercado) % | 0.90% | 0.88% | -1.34% | -0.59% | -0.32% | 6.20% | -0.96% | -4.76% |
| IFIX no Período % | 1.42% | 1.19% | 0.26% | -0.88% | 0.66% | 5.76% | 9.59% | -3.55% |
| CDI no Período % | 0.92% | 0.83% | 1.03% | 1.01% | 1.03% | 1.17% | 9.72% | 15.70% |

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

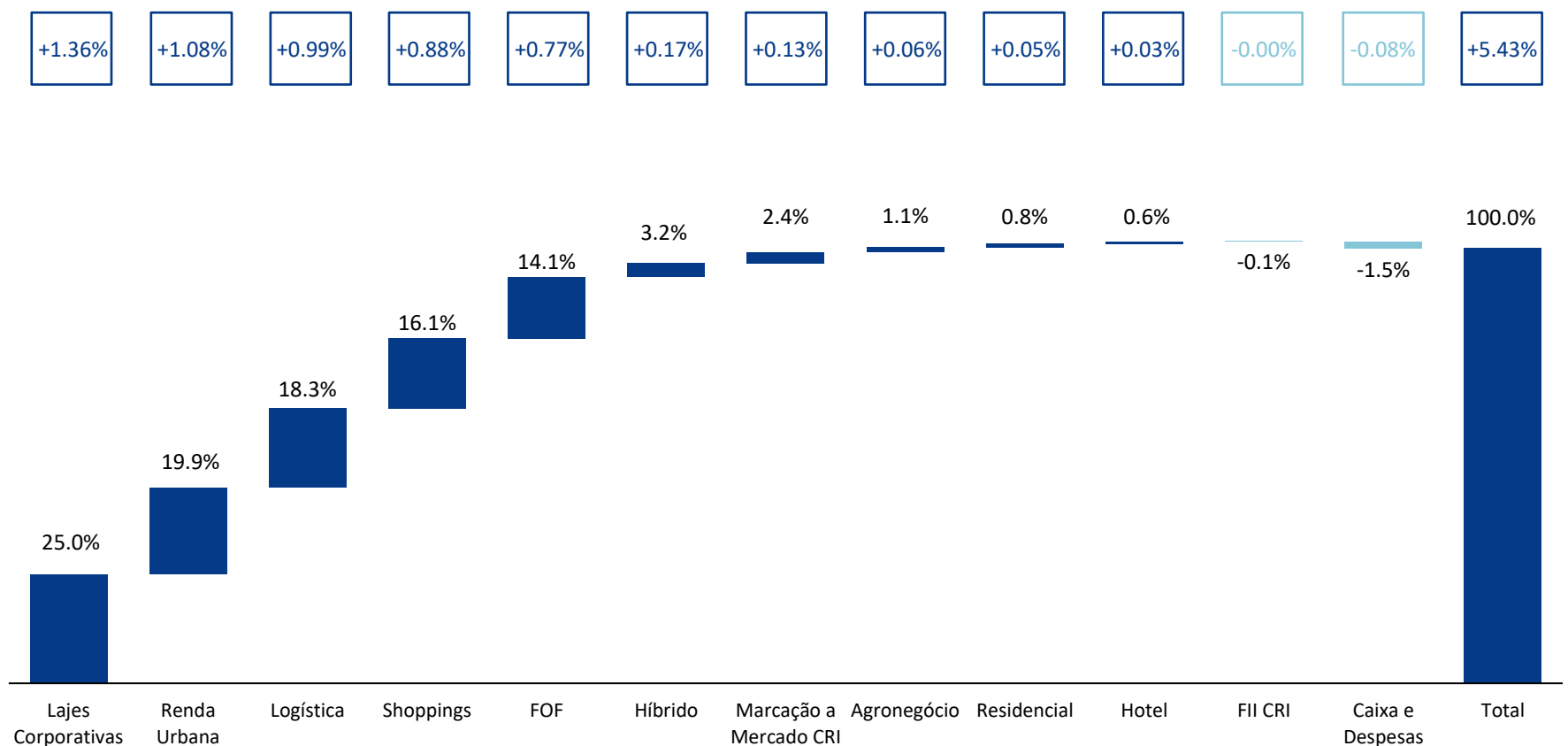
² Ajustado por Dividendos a Distribuir

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



| | Lajes Corporativas | Renda Urbana | Logística | Shoppings | FOF | Híbrido | Marcação a Mercado CRI | Agronegócio | Residencial | Hotel | FII CRI | Caixa e Despesas | Total |
|---------------------------|--------------------|--------------|-----------|-----------|-------|---------|------------------------|-------------|-------------|-------|---------|------------------|--------|
| % Média da Carteira | 20.9% | 21.0% | 20.5% | 15.1% | 2.1% | 7.0% | 7.6% | 1.1% | 2.8% | 0.3% | 1.3% | 0.4% | 100.0% |
| Performance Ponderada | 6.5% | 5.2% | 4.8% | 5.8% | 35.9% | 2.5% | 1.8% | 5.4% | 1.7% | 12.8% | -0.3% | - | 5.4% |
| Atribuição da Performance | 1.36% | 1.08% | 0.99% | 0.88% | 0.77% | 0.17% | 0.13% | 0.06% | 0.05% | 0.03% | 0.00% | -0.08% | 5.43% |

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\$ 64.2 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada ponderada de todas as compras e vendas consolidadas de +7.4%, enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -1.5 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de -0.2% 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 | -240,861,478 | 178,834,100 | 16,469,381 | 38.9% | 419,810 | 45,977,806 | 0.2% | -3.9% |
| 2020 | 81 | -842,647,605 | 574,129,272 | 43,440,248 | 58.0% | 52,722,899 | 277,800,985 | 9.1% | -0.1% |
| 2021 | 43 | -124,062,544 | 37,479,377 | 13,542,803 | 44.2% | 10,192,076 | 83,232,440 | 10.4% | 6.0% |
| 2022 | 17 | -8,634,029 | 4,429,107 | 582,677 | 29.4% | 907,891 | 4,530,136 | 60.5% | 20.4% |
| 4 anos | 159 | -1,216,205,655 | 794,871,856 | 74,035,108 | - | 64,242,677 | 411,541,367 | 7.4% | -0.2% |

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 | 81 | -943,432,755 | 515,522,091 | 69,091,899 | 50.9% | 52,722,601 | 411,541,367 | 6.7% | 0.3% |
| Encerradas ¹ | 78 | -272,772,900 | 279,349,765 | 4,943,209 | 49.1% | 11,520,075 | 0 | 13.8% | -4.4% |
| | 159 | -1,216,205,655 | 794,871,856 | 74,035,108 | 100.0% | 64,242,677 | 411,541,367 | 7.4% | -0.2% |

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 | -234,147,754 | 124,982,503 | 17,766,428 | 22.6% | 2,412,560 | 93,811,383 | 1.0% | 0.0% |
| FII CRI | 29 | -81,201,903 | 74,541,056 | 4,550,469 | 18.2% | 3,834,022 | 5,944,399 | 9.8% | -9.0% |
| FOF | 25 | -25,979,172 | 17,999,352 | 3,371,705 | 15.7% | 4,929,345 | 9,537,461 | 50.2% | 11.8% |
| Logística | 26 | -268,741,604 | 183,637,890 | 11,847,221 | 16.4% | 18,074,627 | 91,331,120 | 11.9% | 3.0% |
| Shoppings | 14 | -114,230,033 | 36,547,062 | 7,386,773 | 8.8% | -2,967,937 | 67,328,261 | -1.7% | -1.0% |
| Residencial | 7 | -21,471,160 | 6,132,831 | 5,366,951 | 4.4% | 2,337,768 | 12,309,147 | 15.9% | 6.6% |
| Híbrido | 6 | -81,400,744 | 52,380,255 | 3,195,555 | 3.8% | 5,609,233 | 31,434,168 | 13.5% | -0.5% |
| Renda Urbana | 11 | -349,723,338 | 271,067,266 | 12,771,014 | 6.9% | 28,048,588 | 93,933,647 | 16.0% | -2.1% |
| Hotel | 3 | -8,542,794 | 6,902,831 | 368,493 | 1.9% | -131,584 | 1,139,886 | -1.9% | -7.1% |
| Agronegócio | 2 | -30,767,153 | 20,680,810 | 7,410,500 | 1.3% | 2,096,055 | 4,771,897 | 11.3% | 2.8% |
| | 159 | -1,216,205,655 | 794,871,856 | 74,035,108 | 100.0% | 64,242,677 | 411,541,367 | 7.4% | -0.2% |

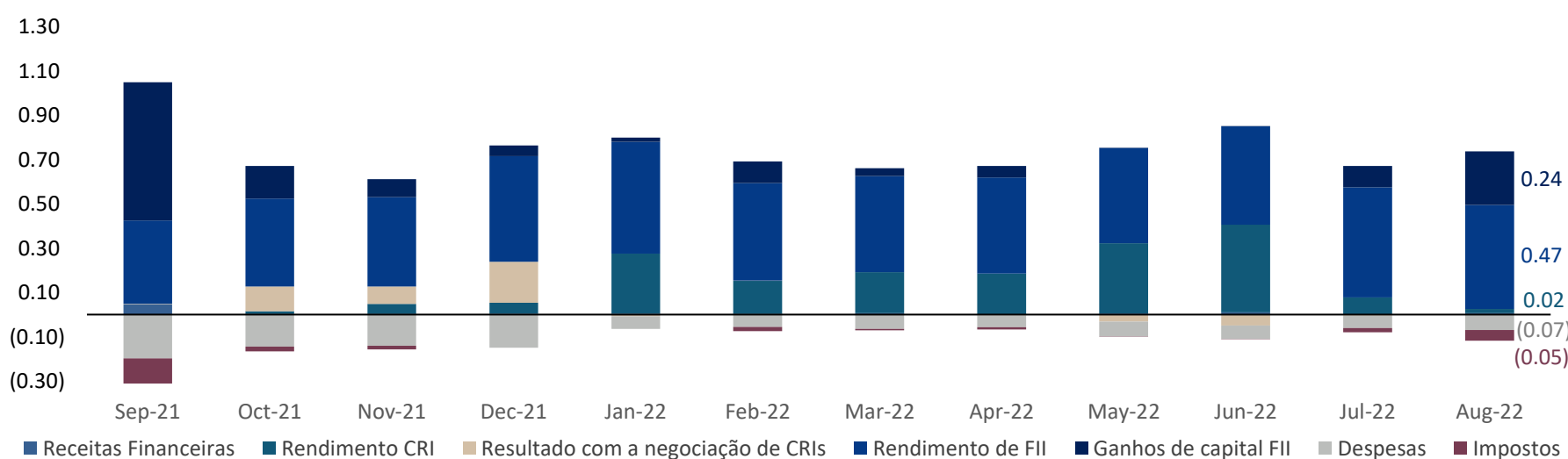
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

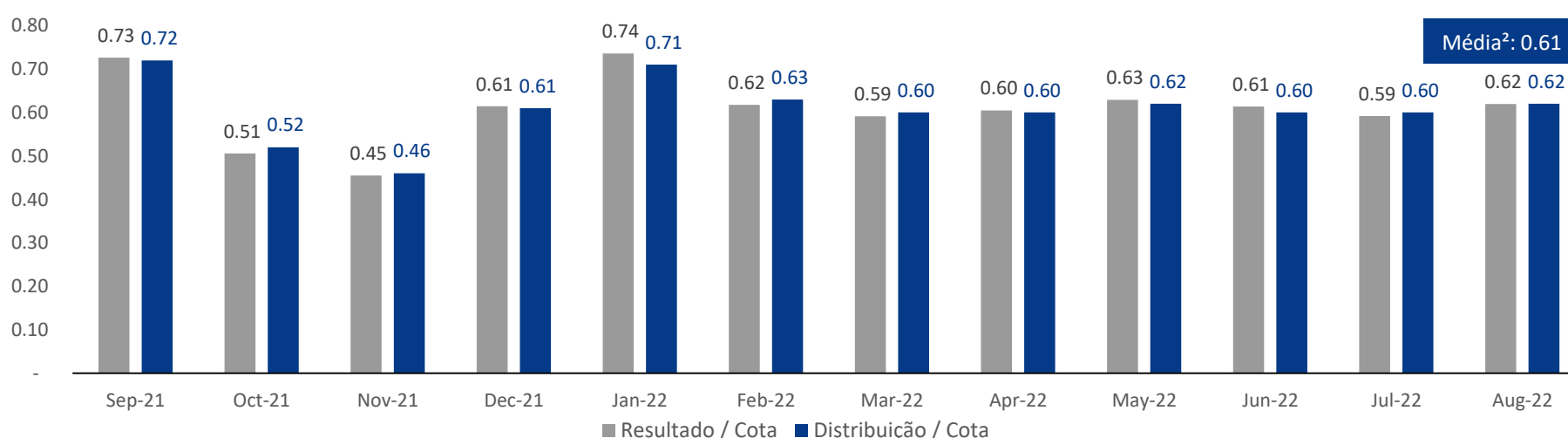


| DRE - Capitânia Reit FoF | Mar-22 | Apr-22 | May-22 | Jun-22 | Jul-22 | Aug-22 | Acumulado 2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Receitas | 3,607,128 | 3,642,702 | 3,939,750 | 4,370,713 | 3,635,924 | 4,016,582 | 31,300,641 |
| Renda fixa | 39,906 | 12,764 | 30,009 | 58,209 | 9,613 | 38,723 | 230,600 |
| Rendimento de CRIs | 1,006,117 | 997,188 | 1,727,203 | 2,159,294 | 413,948 | 100,825 | 8,700,961 |
| Juros | 564,282 | 436,308 | 422,613 | 213,220 | 182,476 | 188,100 | 2,785,725 |
| Atualização monetária | 441,836 | 560,881 | 1,304,590 | 1,946,074 | 231,472 | (87,275) | 5,915,236 |
| Resultado com a negociação de CRIs | - | (20,012) | (168,264) | (268,311) | (25,012) | - | (519,455) |
| Rendimento de FII | 2,366,915 | 2,365,901 | 2,348,055 | 2,420,029 | 2,711,276 | 2,556,798 | 19,922,988 |
| Ganhos de capital de FII | 194,189 | 286,861 | 2,747 | 1,492 | 526,100 | 1,320,236 | 2,965,547 |
| Despesas | (386,538) | (346,459) | (510,064) | (1,027,149) | (409,079) | (638,673) | (4,028,414) |
| Taxa de Administração | (61,303) | (56,000) | (61,924) | (59,604) | (59,153) | (64,849) | (477,720) |
| Taxa de Gestão | (247,990) | (218,644) | (247,314) | (235,857) | (233,932) | (263,204) | (1,906,419) |
| Imposto sobre ganho de capital | (38,838) | (57,372) | (560) | (298) | (105,220) | (264,047) | (565,804) |
| Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹ | - | - | (141,996) | (697,409) | - | - | (839,405) |
| Outras despesas | (38,407) | (14,444) | (58,269) | (33,981) | (10,774) | (46,572) | (239,067) |
| Resultado | 3,220,590 | 3,296,243 | 3,429,686 | 3,343,564 | 3,226,845 | 3,377,909 | 27,272,227 |
| Resultado / Cota | 0.59 | 0.60 | 0.63 | 0.61 | 0.59 | 0.62 | 5.00 |
| Distribuição | 3,269,867 | 3,269,867 | 3,378,862 | 3,269,867 | 3,269,867 | 3,378,862 | 27,139,894 |
| Distribuição / Cota | 0.60 | 0.60 | 0.62 | 0.60 | 0.60 | 0.62 | 4.98 |
| Dividend Yield a.a. (cota de mercado) | 10.08% | 10.07% | 10.63% | 10.43% | 10.46% | 10.18% | |
| Dividend Yield a.a. (cota de emissão) | 11.45% | 11.13% | 11.12% | 10.98% | 10.71% | 9.97% | |
| Resultado Acumulado | 72,954 | 99,330 | 150,153 | 223,851 | 180,829 | 179,876 | 179,876 |
| Resultado Acumulado / Cota | 0.01 | 0.02 | 0.03 | 0.04 | 0.03 | 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.

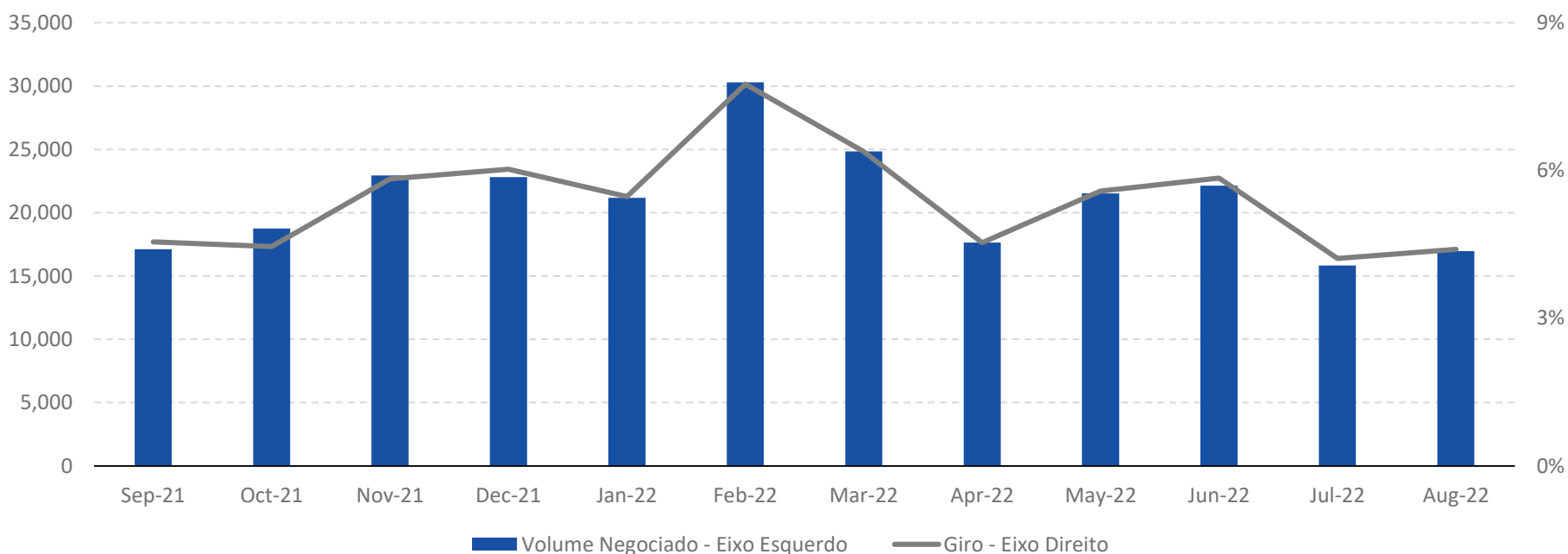
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



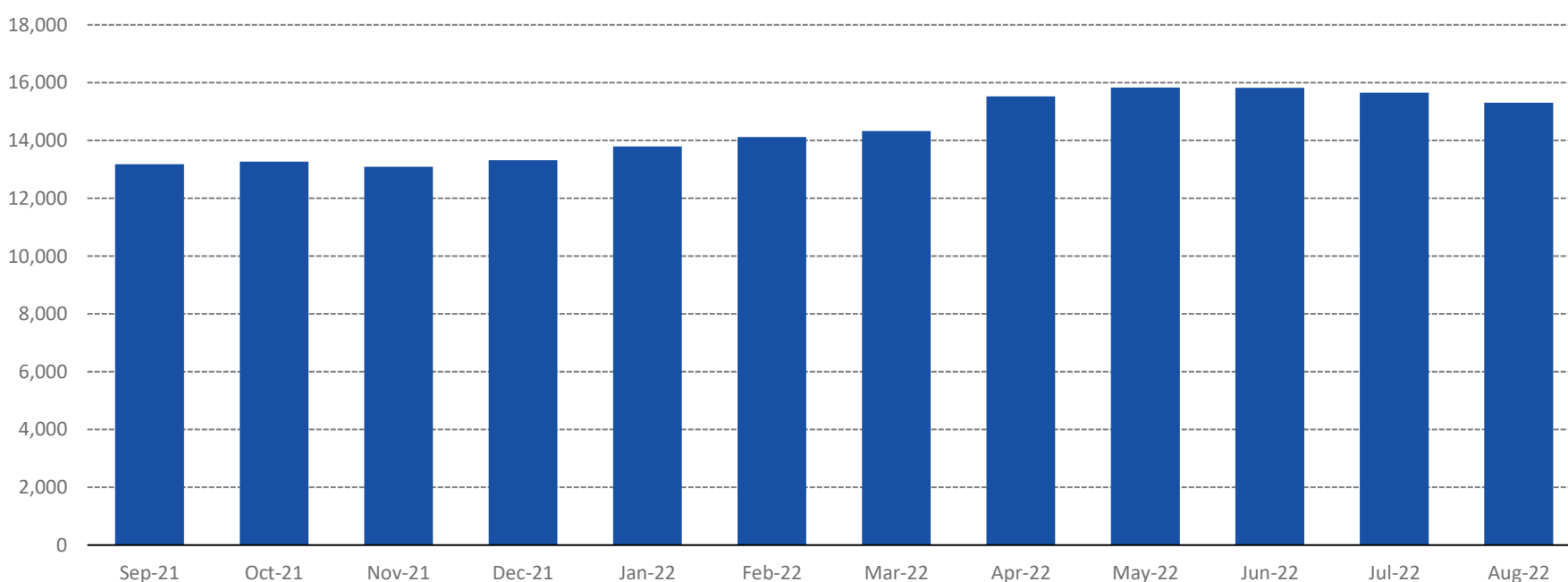
No mês de agosto foram negociadas 239,558 cotas, sendo 26,658 negócios, com volume de R\$ 16,959,463, o que representa uma média diária de R\$ 737,368. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 15.307 cotistas, o que representa um decréscimo de -2.20% em relação ao mês anterior.

| | May-22 | | Jun-22 | | Jul-22 | | Aug-22 | | LTM | |
|----------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|-----|---------|
| Volume Negociado (R\$ Mil) | R\$ | 21,522 | R\$ | 22,139 | R\$ | 15,836 | R\$ | 16,959 | R\$ | 252,042 |
| Média Diária (R\$ Mil) | R\$ | 978 | R\$ | 1,054 | R\$ | 754 | R\$ | 737 | R\$ | 1,014 |
| Giro (%) | | 5.6% | | 5.8% | | 4.2% | | 4.4% | | 5.4% |
| Presença em pregões (%) | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% | | 100.0% |
| Valor de Mercado (R\$ Mil) | R\$ | 378,324 | R\$ | 376,253 | R\$ | 375,054 | R\$ | 396,253 | R\$ | 390,745 |

MERCADO SECUNDÁRIO



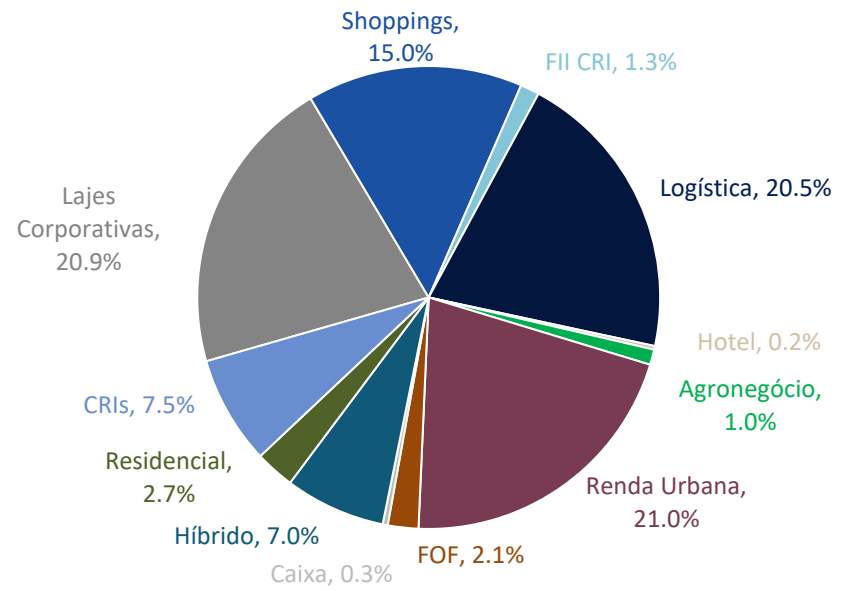
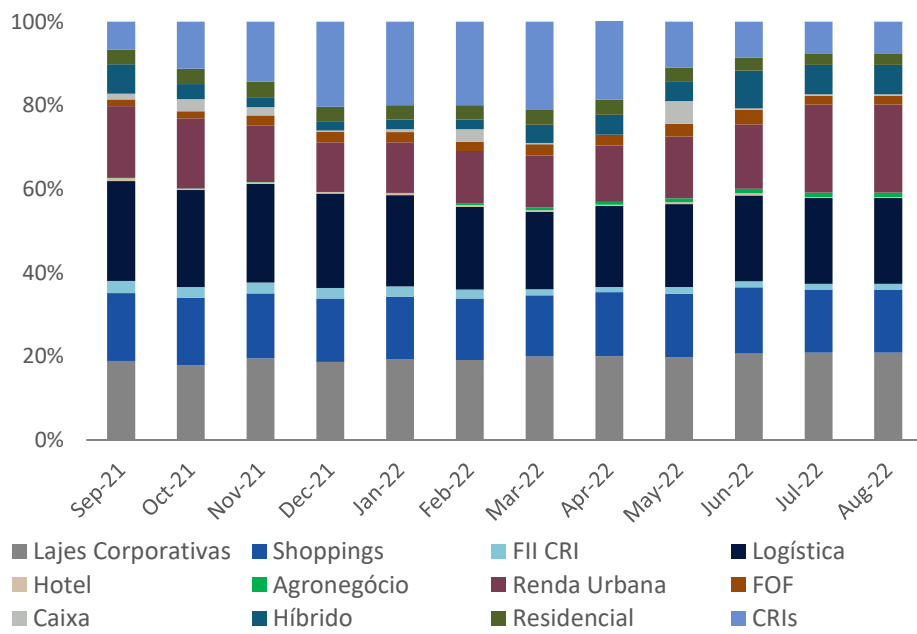
NÚMERO DE COTISTAS



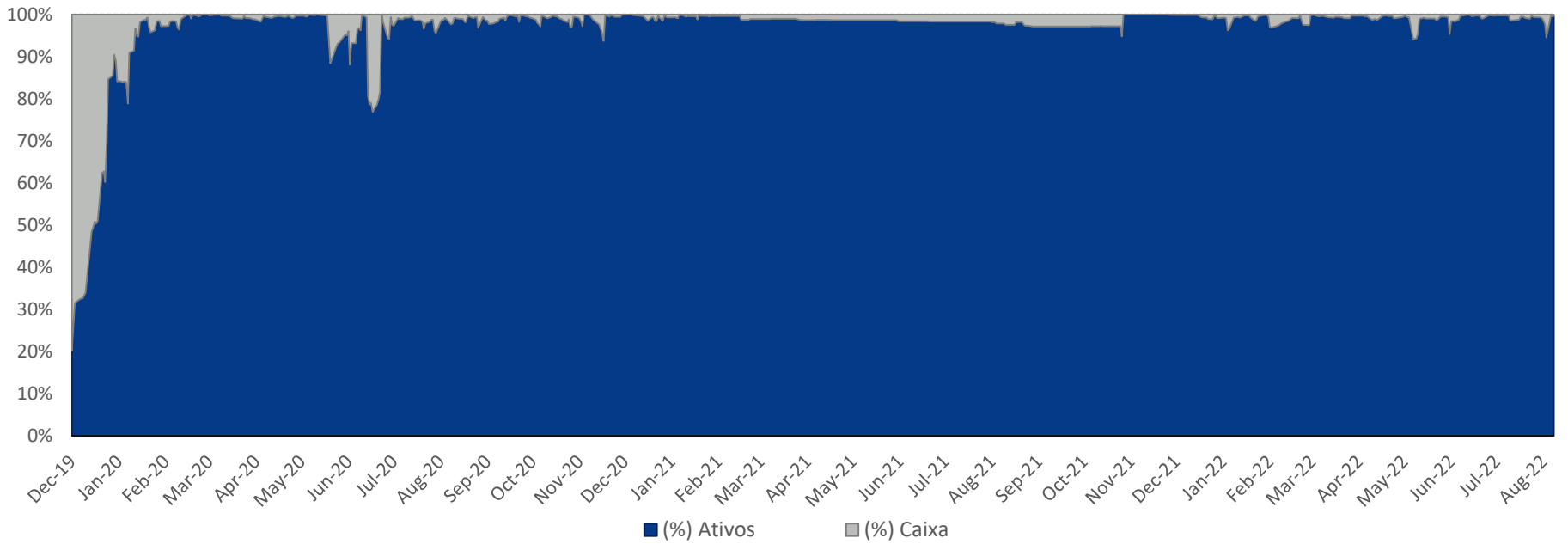
ALOCAÇÃO



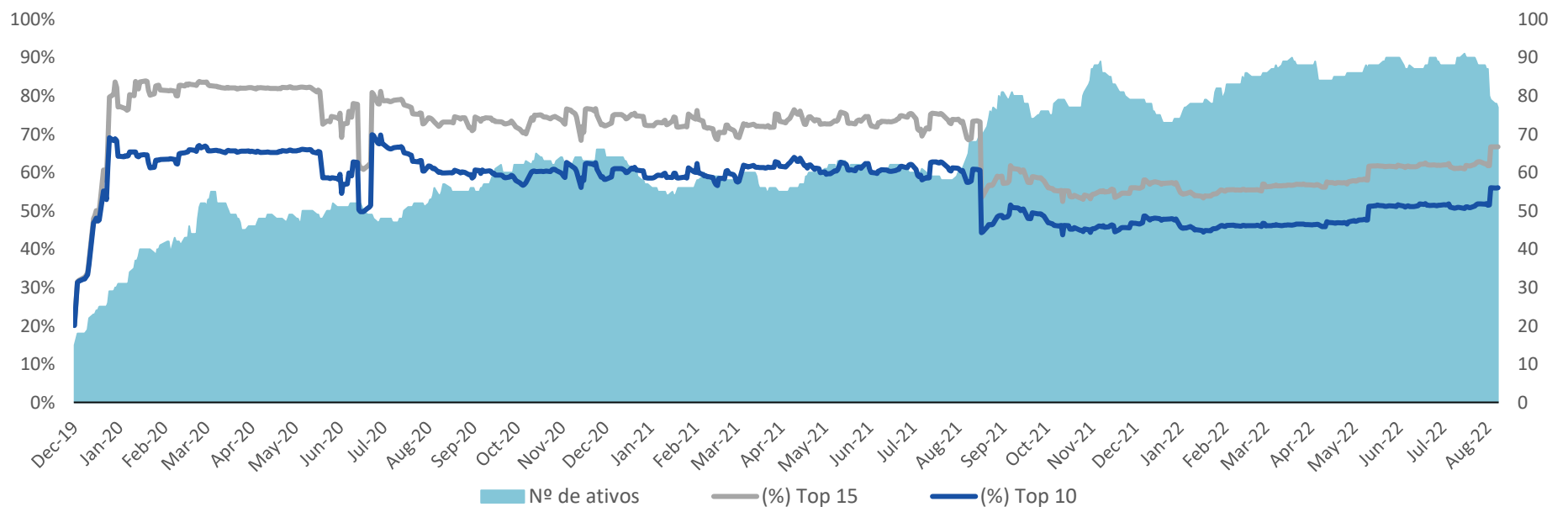
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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 9.4% dos Ativos¹ divididos em 6 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shoppings com 52.3% da carteira de crédito (4.9% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.11%. A carteira possui duration médio de 5.0 anos; spread médio de 0.25%; taxa nominal média de 12.39% e LTV médio de 61.7% 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 | 22,053,998 | 4.9% | 4.8 | 6.10% | 6.90% | - | - | 0.58% | 12.43% | 63.4% |
| Logístico/Industrial | 8,511,494 | 1.9% | 8.1 | 5.93% | 6.32% | - | - | 0.18% | 12.04% | 47.0% |
| Residencial | 8,289,350 | 1.9% | 1.4 | 6.00% | 6.00% | - | - | -0.77% | 12.52% | 74.9% |
| Varejo | 3,306,485 | 0.7% | 7.7 | 6.87% | 7.16% | - | - | 0.82% | 12.74% | 55.1% |
| Total | 42,161,327 | 9.4% | 5.0 | 6.11% | 6.63% | - | - | 0.25% | 12.39% | 61.7% |

| 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 True 1E 1S | 20K0660743 | Shopping Maringá Park | IPCA + | 6.85% | 15,263,596 | 3.4% | 4.5 | 6.32% | 6.55% | 0.25% | 12.08% | 70.0% | - |
| CRI GTIS True 447S 1E | 21J0043571 | FII GTIS | IPCA + | 5.93% | 8,511,494 | 1.9% | 8.1 | 5.93% | 6.32% | 0.18% | 12.04% | 47.0% | 59,170 |
| FII Unidades Autônomas | IDFI11 | Helbor | IPCA + | 6.00% | 8,289,350 | 1.9% | 1.4 | 6.00% | 6.00% | -0.77% | 12.52% | 74.9% | - |
| CRI GSFI CRI True 236S 1E | 20G0800227 | FII General Shopping | IPCA + | 5.00% | 6,790,402 | 1.5% | 5.5 | 5.61% | 7.70% | 1.31% | 13.22% | 48.7% | - |
| CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E | 22F0783752 | Grupo Mateus | IPCA + | 6.10% | 2,978,918 | 0.7% | 8.0 | 6.90% | 7.12% | 0.72% | 12.64% | 54.8% | 27,041 |
| CRI Makro RB Sec 422S 1E | 21L0666509 | Makro | IPCA + | 6.50% | 327,567 | 0.1% | 4.3 | 6.55% | 7.55% | 1.64% | 13.66% | 58.4% | 8,308 |
| Total | - | - | - | - | 42,161,327 | 9.4% | 5.0 | 6.11% | 6.63% | 0.25% | 12.39% | 61.7% | 94,519 |

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 – Ago/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 – Ago/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\$) |
| 21L0666509 | IPCA + | CRI Makro RB Sec 422S 1E | 1,000,004 | 6.55% | | 6.55% | | -0.54% | 100.00% | - |
| | | | 1,000,004 | 6.55% | | 6.55% | | -0.54% | 100.00% | - |

CARTEIRA ATUAL - FIIs



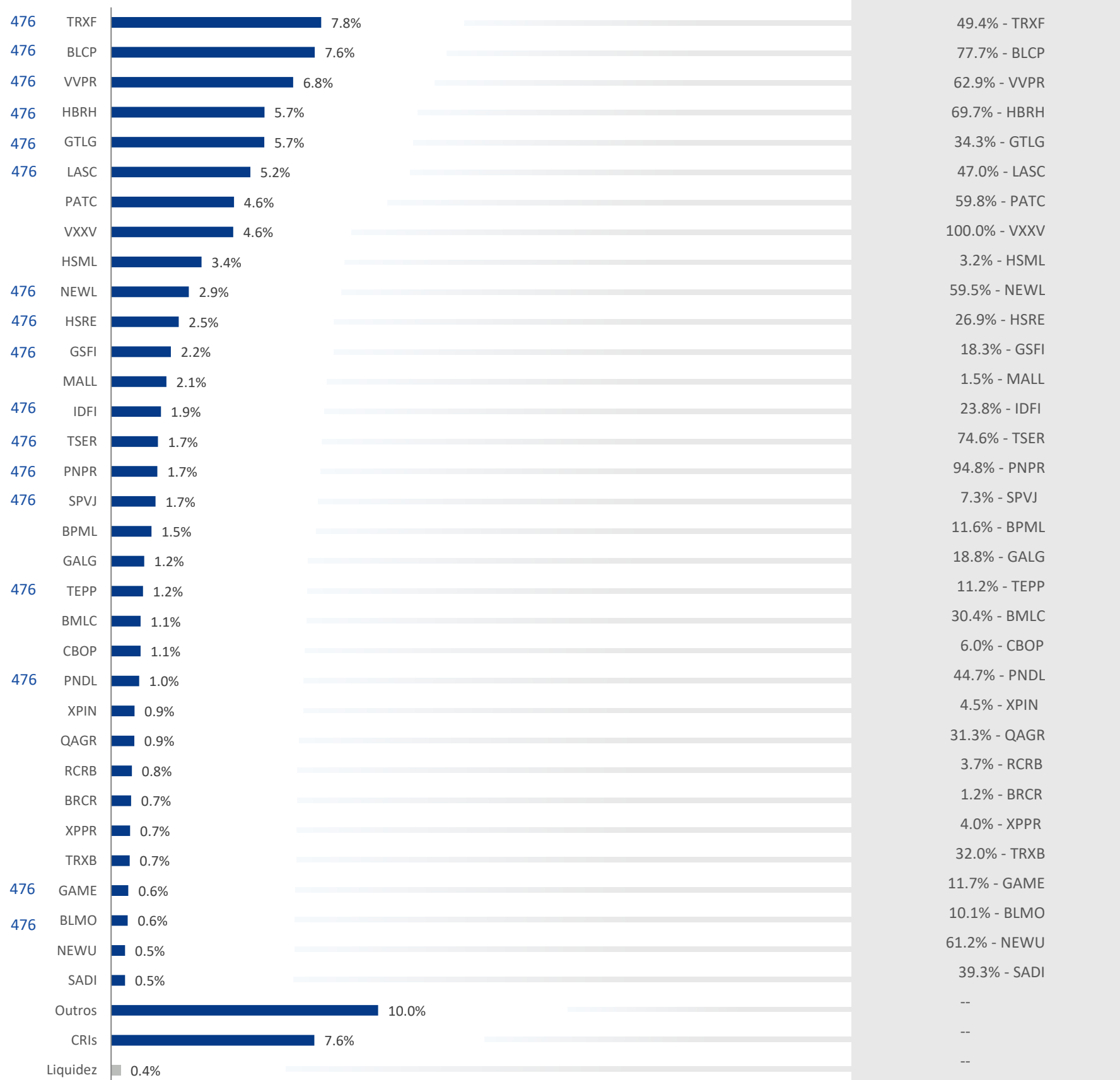
A carteira do fundo conta com 81 papéis, uma concentração de 64.6% nas quinze maiores posições, superior ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente por conta das compras via oferta 476 ocorridas no mês. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

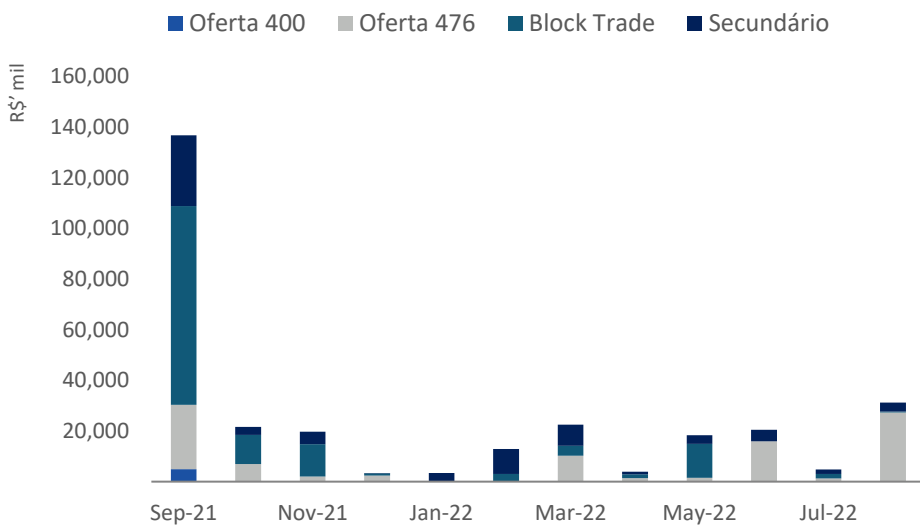
Em 31/08/2022

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

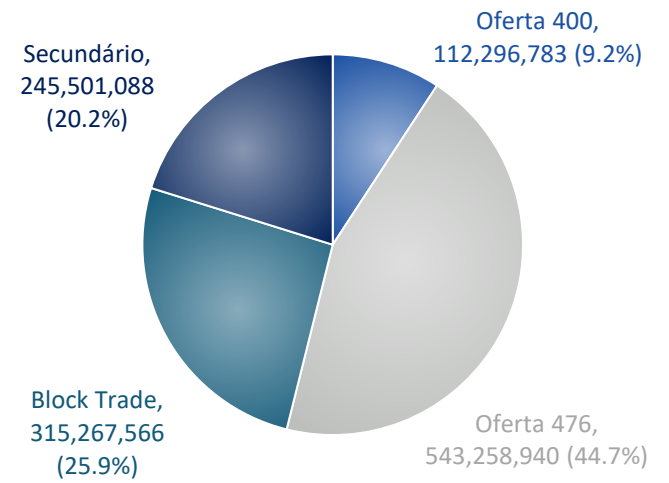
ICVM 476



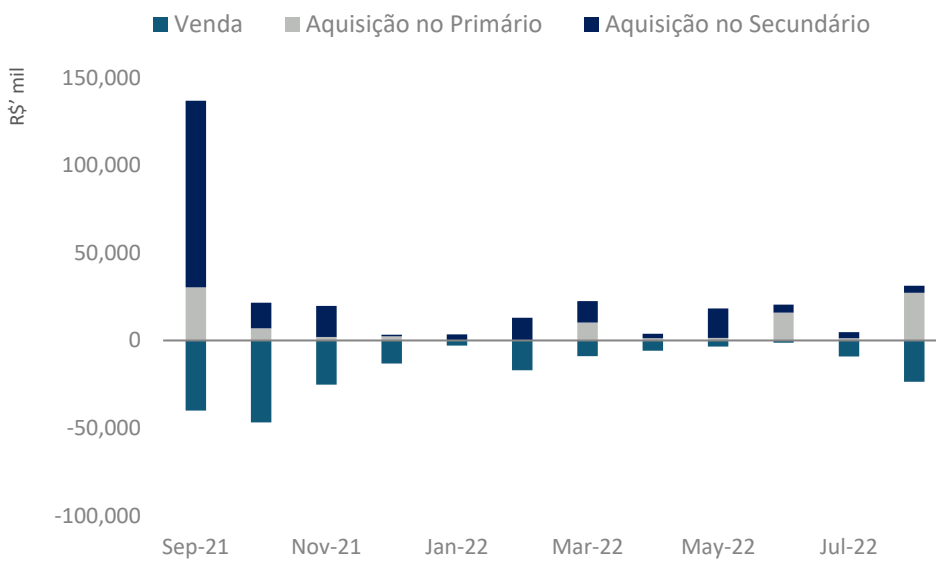
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



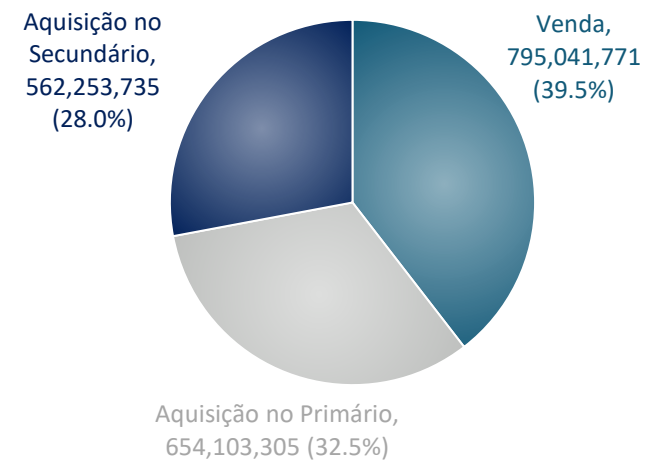
ACUMULADO



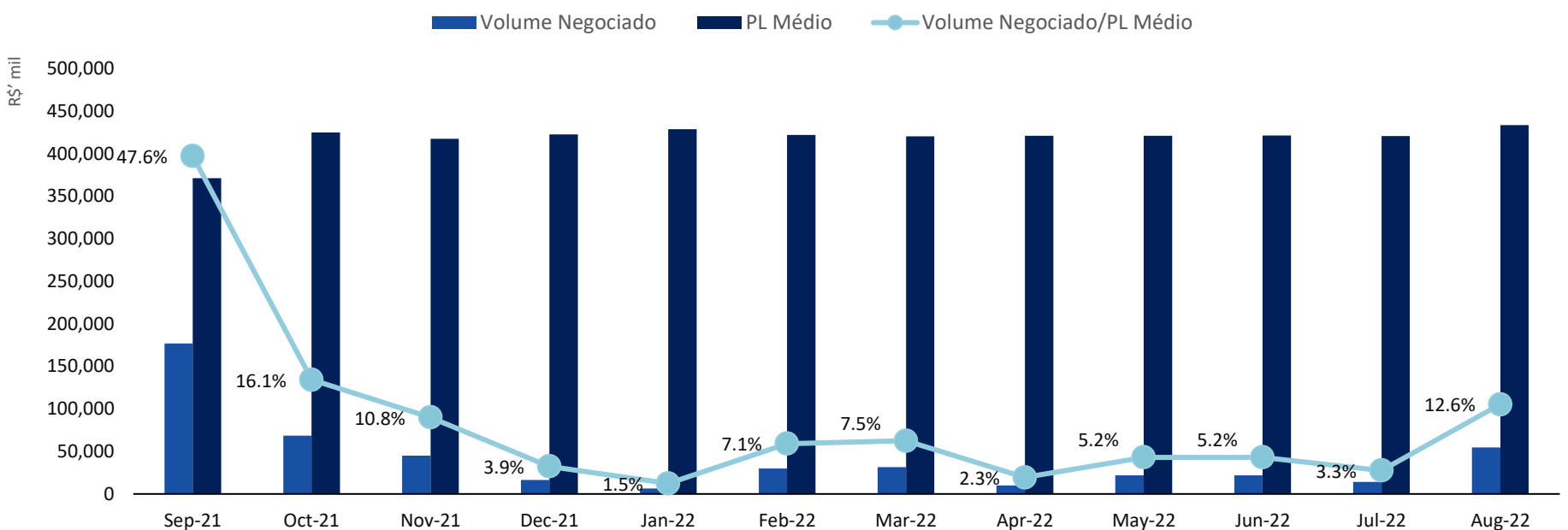
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



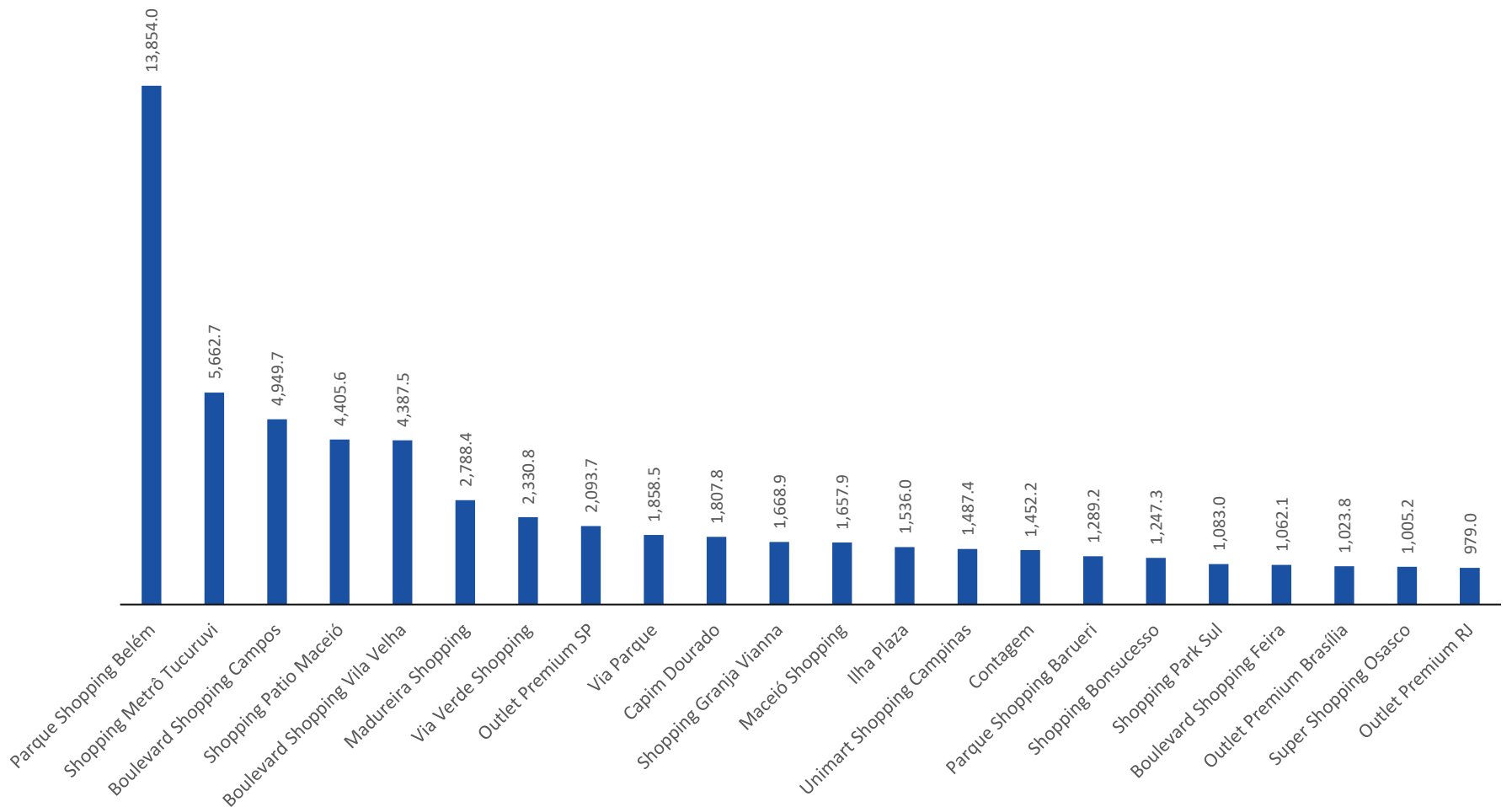
VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



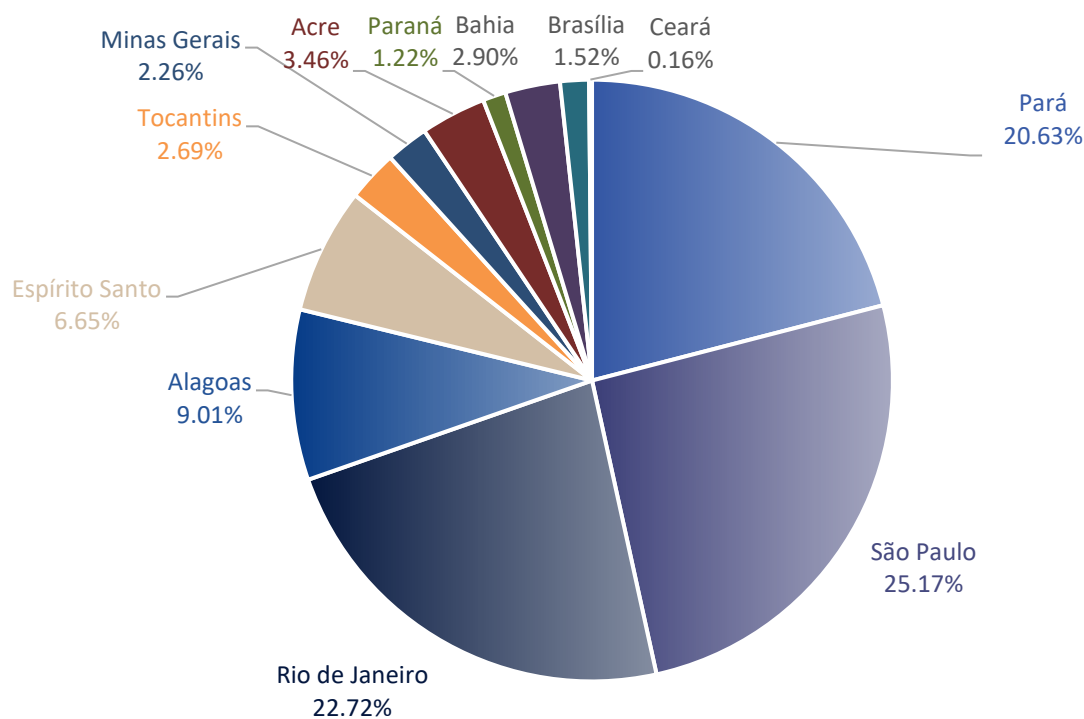
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

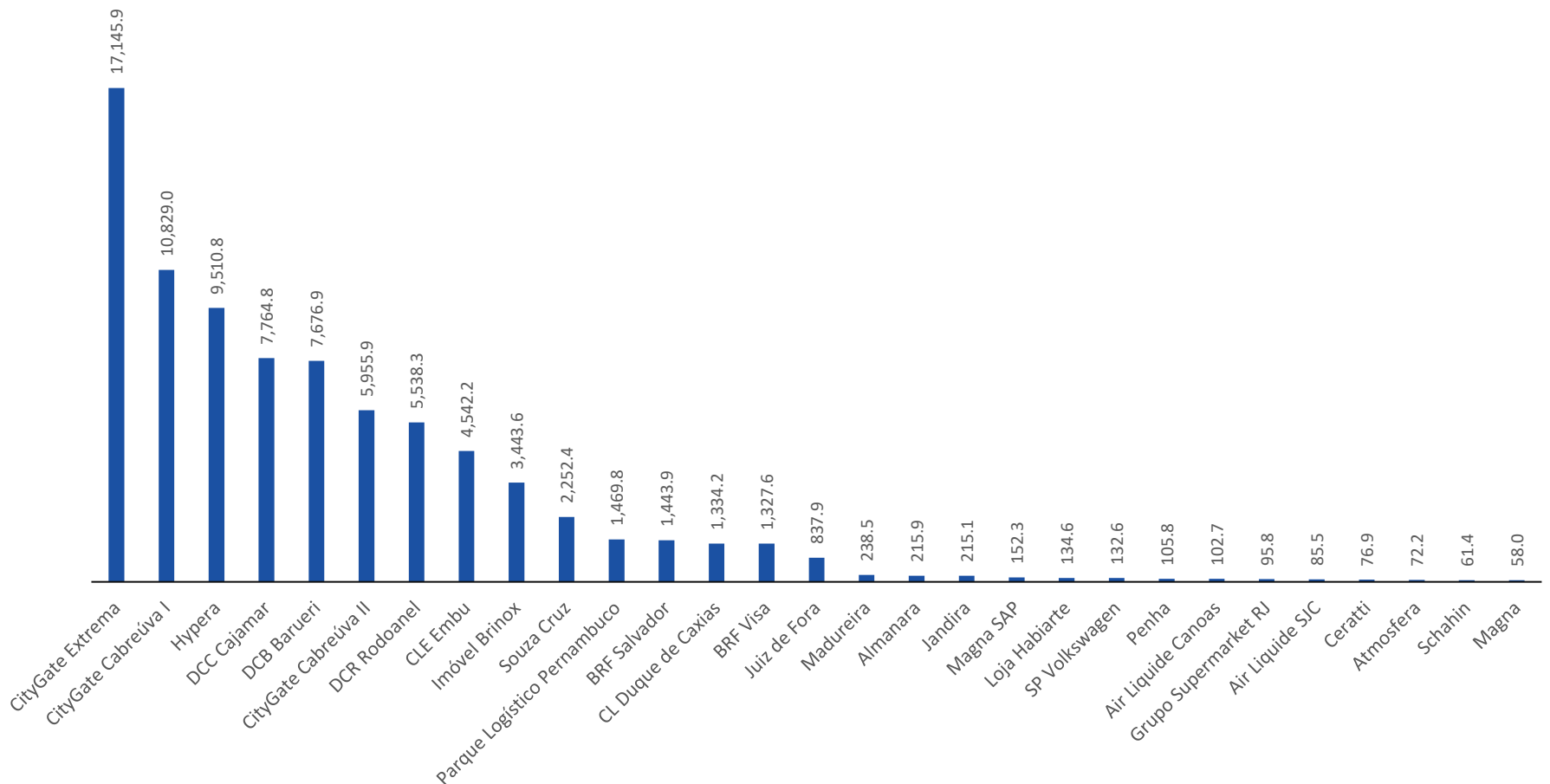


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

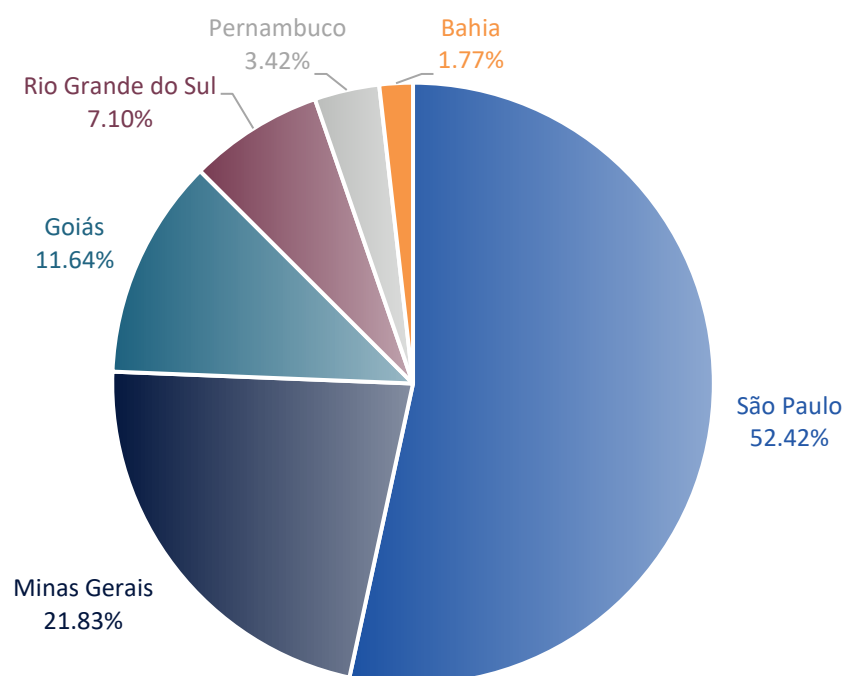
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

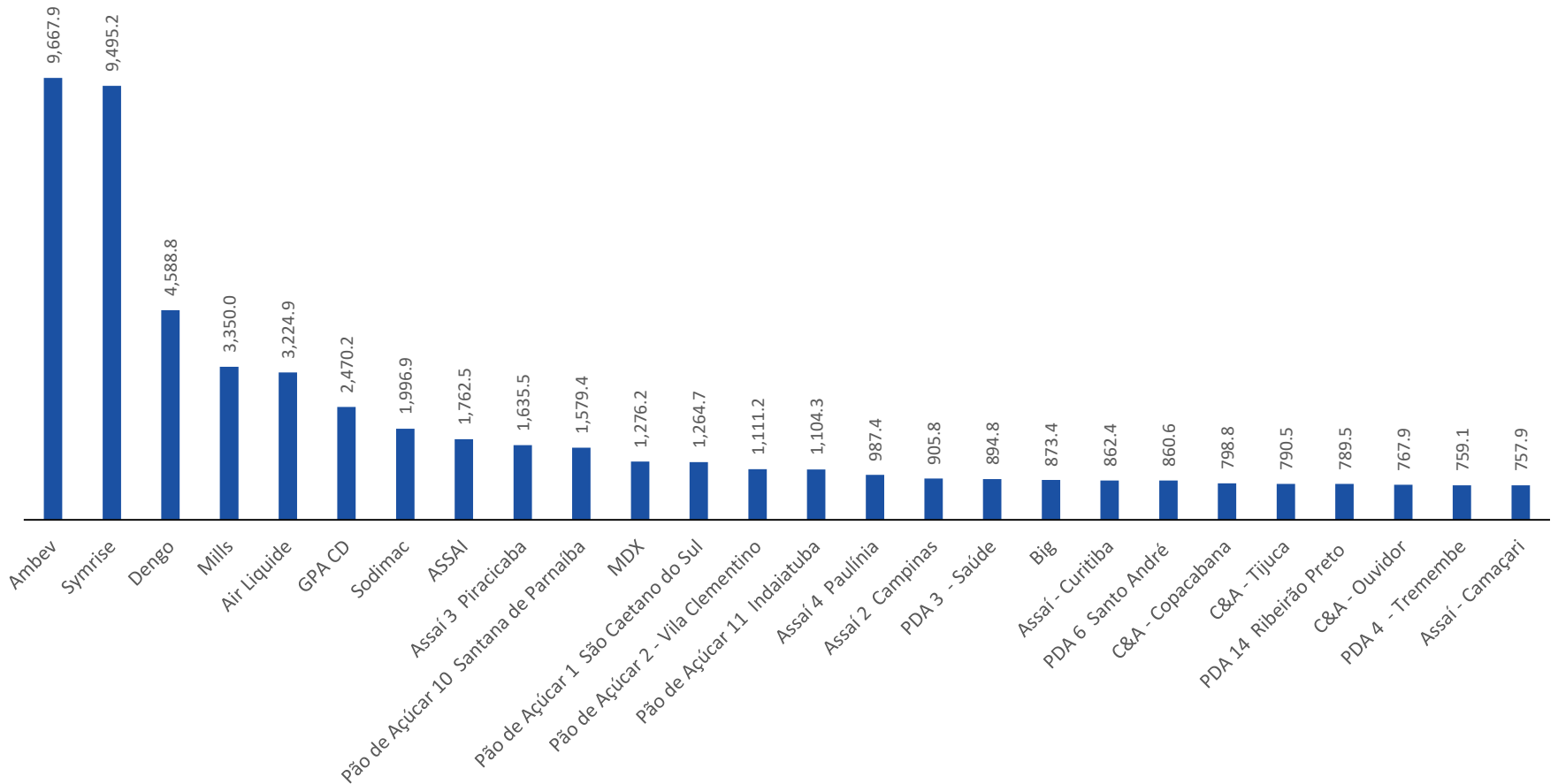


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

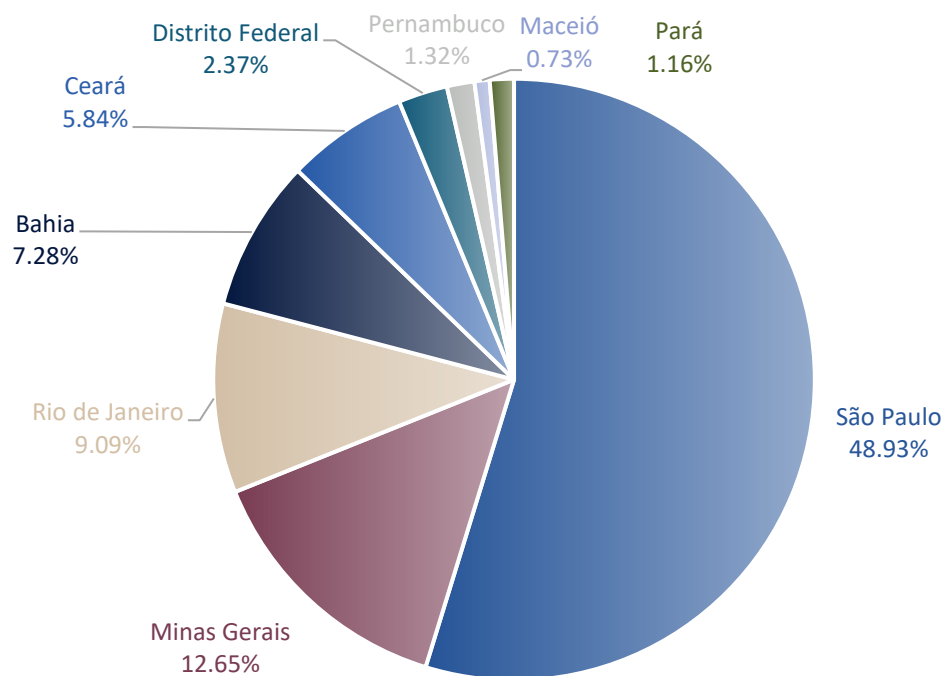
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

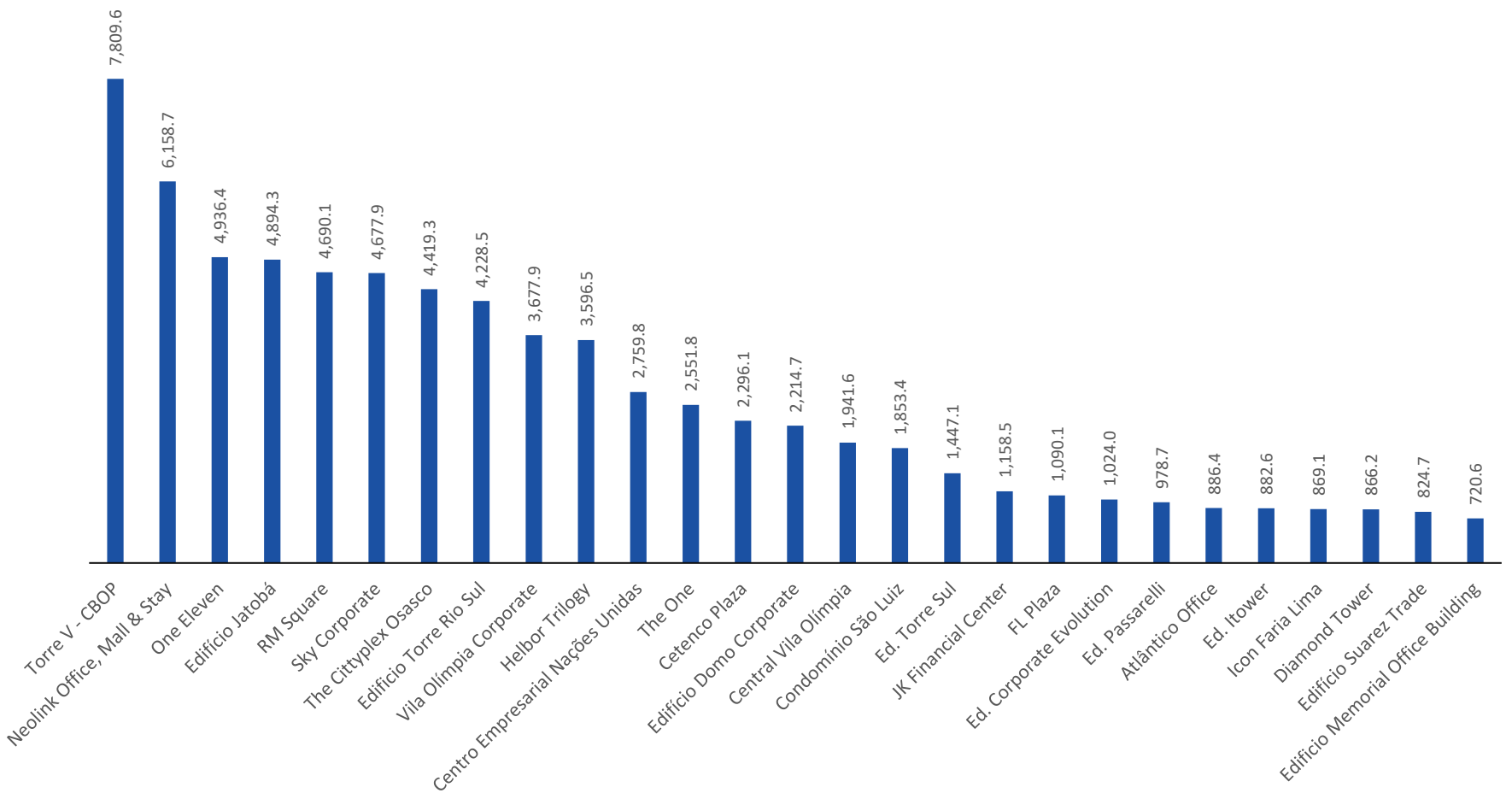


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

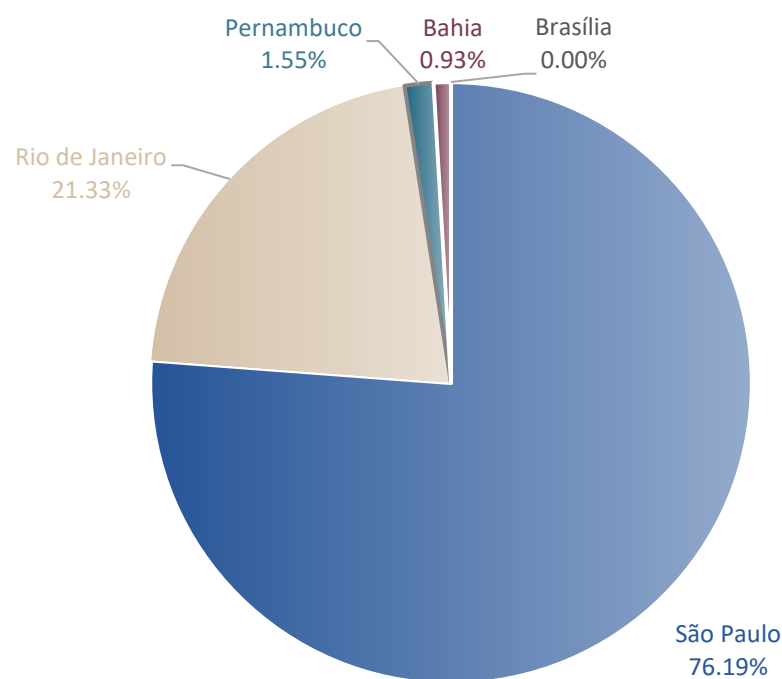
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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 |
| GALG11 | FII Guardian Logística | Logística |
| GAME11 | FII Guardian Multiestratégia | CRI |
| GSFI11 | FII General Shopping e Outlets | Shoppings |
| GTLG11 | FII GTIS Brazil Logistics | Logística |
| HBRH11 | FII Multi Renda Urbana | Lajes Corporativas |
| HSML11 | FII HSI Malls | Shoppings |
| HSRE11 | FII HSI Renda | Renda Urbana |
| IDFI11 | FII Unidades Autônomas | Residencial |
| LASC11 | FII Legatus Shoppings | Shoppings |
| MALL11 | FII Malls Brasil Plural | Shoppings |
| NEWL11 | FII Newport Logística | Logística |
| NEWU11 | FII Newport Renda Urbana | Lajes Corporativas |
| PATC11 | FII Pátria Edifícios Corporativos | Lajes Corporativas |
| PNDL11 | FII Panorama Desenvolvimento Logístico | Logística |
| PNPR11 | FII Panorama Properties | Híbrido |
| QAGR11 | FII Quasar Agro | Agro |
| RCRB11 | FII Rio Bravo Renda Corporativa | Lajes Corporativas |
| SADI11 | FII Santander Recebíveis CDI | CRI |
| SPVJ11 | FII Succespar Varejo | Renda Urbana |
| TEPP11 | FII Tellus Properties | Lajes Corporativas |
| TRXB11 | FII TRX Real Estate II | Renda Urbana |
| TRXF11 | FII TRX Real Estate | Renda Urbana |
| TSER11 | FII Tishman Speyer | Lajes Corporativas |
| VVPR11 | FII V2 Properties | Logística |
| VXXV11 | FII VXXV | CRI |
| XPIN11 | FII XP Industrial | Logística |
| XPPR11 | FII XP Properties | Lajes Corporativas |

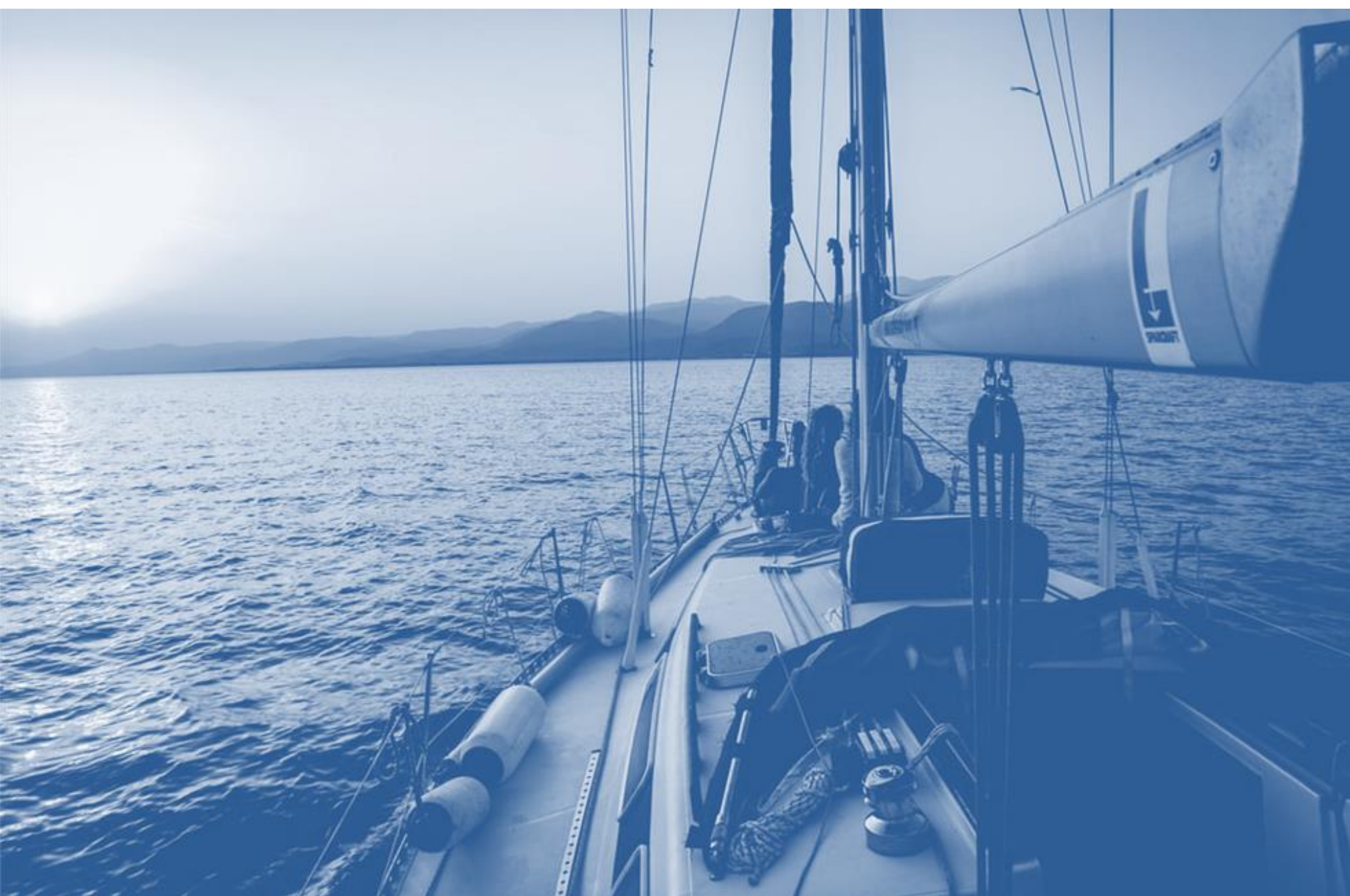
GLOSSÁRIO



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

