



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 Setembro de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 74.97

Dividend Yield (12 meses)¹:
9.56%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 81.48

Volume negociado (mês):
R\$ 14,106,496

Valor de Mercado:
R\$ 408,569,857

Média diária do volume (mês):
R\$ 671,738

Patrimônio Líquido:
R\$ 444,051,612

Quantidade de cotistas:
14,660

Último rendimento (R\$/Cota):
0.60

Dividend Yield:
10.04%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
10/10/2022	19/10/2022	0.60	Setembro/2022

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/09/2022.

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



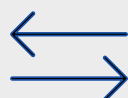
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: O fundo teve uma performance superior ao IFIX no mês (+1.86% vs +0.49%) pois houve alta nos fundos de tijolo, que são mais representativos na carteira do CPFF do que na carteira do IFIX. O foco atual da gestão está na troca de FIIs de Renda Urbana pelos setores de Lajes e Shoppings, que possuem maior *upside*. Alguns fundos de CRI também começaram a apresentar um bom ponto de entrada e por conta disso estamos aumentando temporariamente a exposição ao setor

RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **+1.86% vs +0.49% do IFIX**
- Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu **+16.24% vs -0.02% do IFIX**
- Nos últimos 12 meses a cota patrimonial ajustada rendeu **+14.66% vs +11.78% do IFIX**

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 2.0 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6.92%, spread de 0.16%** sobre os títulos públicos equivalentes
- Não houve venda de CRIs no mês
- **Compras de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Lajes Corporativas e CRIs**
- **Venda de FIIs**, com destaque para o segmento de **Renda Urbana**

RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.58 / cota, com distribuição de R\$ 0.60 / cota. Média de R\$ 0.60 / cota nos últimos 12 meses**
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses
- **Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI em 30/09/2022 está em -R\$ 0.3 milhão (R\$ 0.05/cota)**

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 672 mil no mês e de R\$ 1.002 milhão** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **14,660 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **90.3% em FIIs, 9.7% em CRIs e 1.0% em caixa**
- Top 5 maiores posições representam 33.64% dos ativos¹ do fundo

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **9.7% dos Ativos¹ divididos em 7 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de **Shoppings com 50.5% da carteira de crédito (4.9% do total de ativos)**
- Atualmente em **R\$ 43,631,280**, a carteira possui **uma taxa ponderada de aquisição de IPCA + 6.15%, duration média de 5.0 anos e spread médio de 0.27%**. A taxa nominal média é de **12.15%** e o **LTV médio é de 58.8%** considerando o consolidado de todos os segmentos

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **27.1% em Logística, 22.1% em Lajes Corporativas, 13.7% em Renda Urbana e 13.5% em Shoppings**
- Maiores posições de FIIs: **BLCP (7.7%), TRXF (7.4%), BTLG (6.9%), HBRH (6.1%) e GTLG (5.5%)**, 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

Em setembro, tanto o Banco Central Europeu quanto o FED aumentaram os juros básicos em 0.75% para, respectivamente, 1.5% e 3.25%. Essas taxas se comparam à inflação ao consumidor dos últimos doze meses, de 9.1% na Zona do Euro e 8.3% nos Estados Unidos. Os rendimentos de títulos de dez anos subiram de 1.5% para 2.1% na Alemanha e de 3.2% para 3.8% nos Estados Unidos (a maior alta mensal desde 2009).

O Banco Central do Brasil, considerado adiantado no combate à inflação, não subiu juros na reunião de setembro, mantendo a taxa SELIC a 13.75% (contra uma inflação de 8.7% nos últimos 12 meses). Embora as notícias sejam que o Banco Central gostaria que o mercado acreditasse que os juros permanecerão altos por mais tempo, as taxas de mercado recuaram de 11.97% para 11.59% no DI para janeiro 2025 e de IPCA+5.9% para IPCA+5.7% nas NTNBS de dez anos. A curva de política monetária implícita nos futuros de DI ainda projeta o primeiro corte de juros para março de 2023.

Os ativos têm respondido mal às ações de política monetária dos bancos centrais das economias adiantadas, o que é um sinal de que os investidores podem estar achando que a velocidade moderada das medidas esteja sendo insuficiente – as bolsas recuaram 9.5% no mundo e os títulos de dívida corporativa caíram 5%. As commodities recuaram em média 7.5%, com quedas de 10% no petróleo e na soja, 7% no café e 2% no cobre.

No Brasil, os mercados tiveram um alento no dia 19, quando a campanha de Lula, que está à frente da disputa nas pesquisas, recebeu o apoio de Henrique Meirelles, ex-ministro da Fazenda de Michel Temer e criador do “teto de gastos” em 2016.

A participação de Meirelles em um ato de Lula gerou especulações de que a política econômica de uma eventual próxima administração trabalhista teria elementos comuns com o regime implantado a partir da presidência Temer: austeridade fiscal, reforma administrativa e independência do Banco Central. No dia 19 apenas, o Ibovespa subiu 2.3% e o dólar caiu 1.2% contra o real. No mês, a bolsa brasileira subiu 0.5% (contra 9.5% de queda no resto do mundo) e a moeda brasileira perdeu 4.4% do dólar (contra perda de 3% das principais moedas).

O índice IFIX de fundos imobiliários subiu mais 0.5% em setembro, perfazendo alta de 6.7% no ano, acima do seu comparável, o IMA-B, que subiu 6.2%. Os fundos de shopping centers têm ajudado a puxar o IFIX este ano, subindo em média 15%.

O otimismo com uma economia que mostra bons resultados e com um legado positivo da atual administração na frente fiscal tem conseguido prevalecer sobre a incerteza do período eleitoral. A previsão de “muita volatilidade” em ano eleitoral se concretizou, mas não por conta das eleições – a volatilidade de cem dias do Ibovespa marca 20%, abaixo dos 21% do Dow Jones.

É possível que o mercado brasileiro já tenha descontado a vitória trabalhista que as pesquisas eleitorais apontam e esteja prevendo – a despeito do silêncio do candidato favorito sobre o tema – uma política econômica mais semelhante com a que vigorou entre 1994 e 2015: fiscal generoso, juros reais altos e oferta de financiamento pelos bancos oficiais, na base de política setorial. Isso explicaria por que os juros reais longos não caem e a moeda brasileira permanece desvalorizada.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

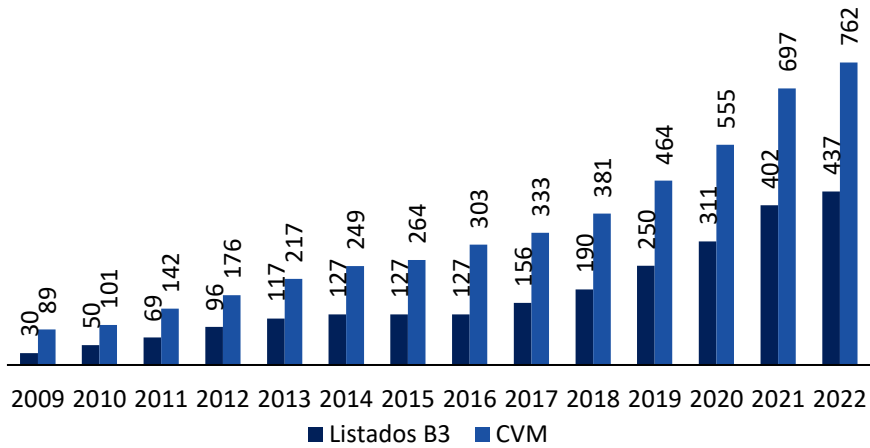
O índice IFIX de fundos imobiliários subiu mais 0.5% em setembro, perfazendo alta de 6.7% no ano, acima do seu comparável, o IMA-B, que subiu 6.2%. A performance do IFIX no mês veio, principalmente, dos fundos de tijolo, que subiram em média 0.81% no mês, contra -0.1% dos fundos de CRI. Os segmentos mais beneficiados foram os segmentos de Renda Urbana e Logística. Do outro lado, os fundos com menor desempenho foram os de CRI, que apresentaram performance de -0.1% no mês, refletindo receios dos investidores com o setor, dado os índices de deflação recorrentes e possível fim do ciclo de alta na taxa de juros.

O Fundo teve uma rentabilidade superior ao índice (+1.9% vs 0.5%) porque a carteira é composta, principalmente, por FII de tijolo. Apesar da forte alta nos fundos de tijolo no mês de agosto, ainda continuamos confiante 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.

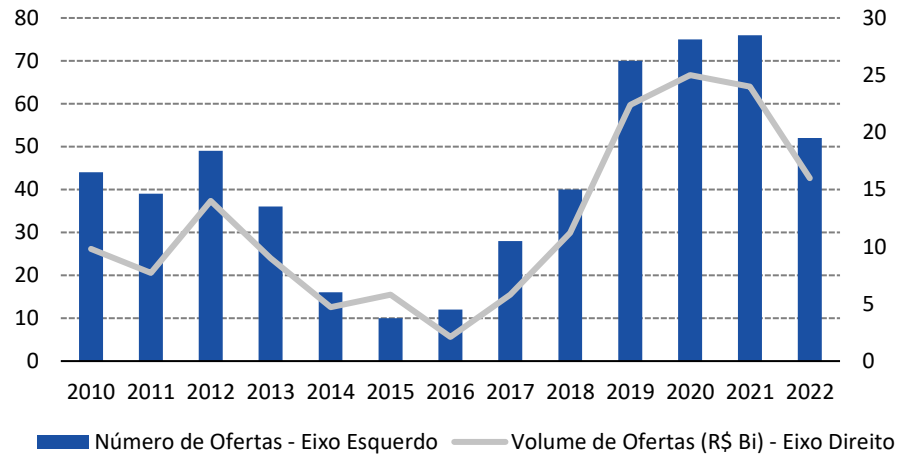
Dado esse cenário, a gestão tende a manter baixa a exposição a CRIs diretamente no curto prazo com o intuito de beneficiar o fundo com os investimentos nos fundos de tijolo, que permanecem bem descontados. Vimos a alocação em CRIs *high grade* diretamente como uma boa forma de linearizar ao máximo o pagamento de proventos e proteger o patrimônio do fundo no cenário de volatilidade. 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, com *upside* maior que carregar CRIs diretamente. Por conta disso, estamos gradualmente aumentando a posição no setor. Desta forma, temos reduzido aos poucos a exposição aos segmentos mais defensivos, como o de Renda Urbana, em prol dos segmentos com maior *upside*.

Indústria de FII

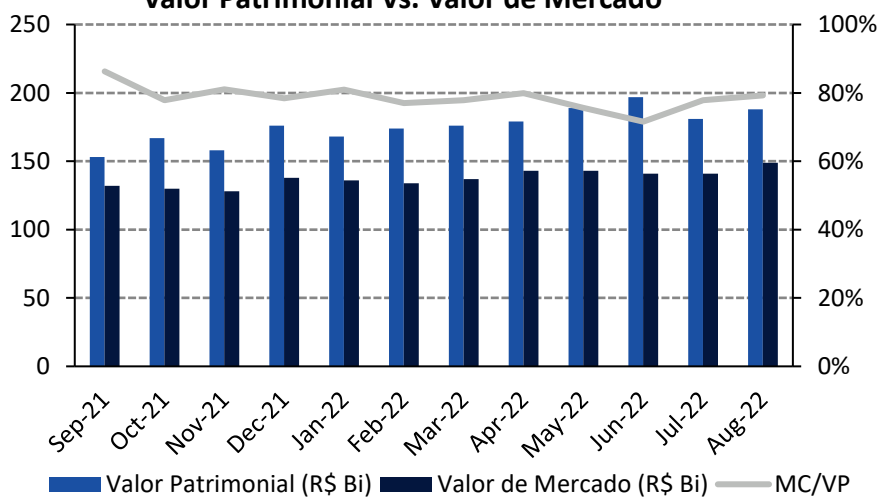
Nº de fundos listados



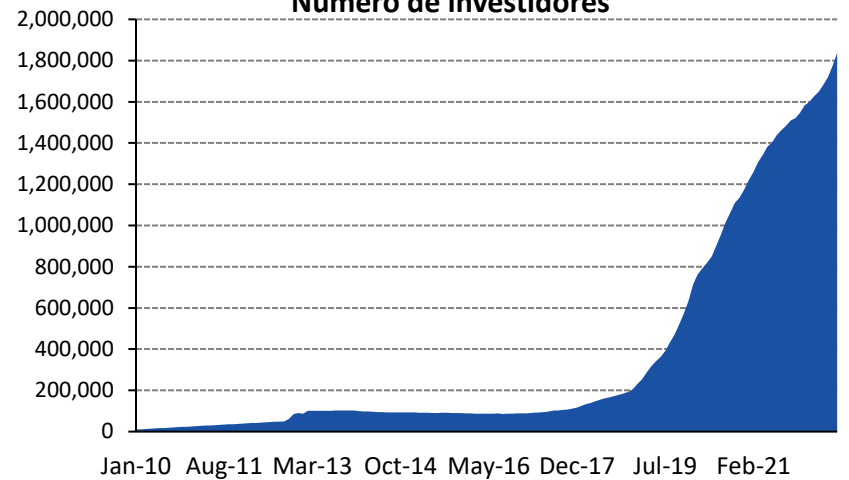
Ofertas Públicas - ICVM 400



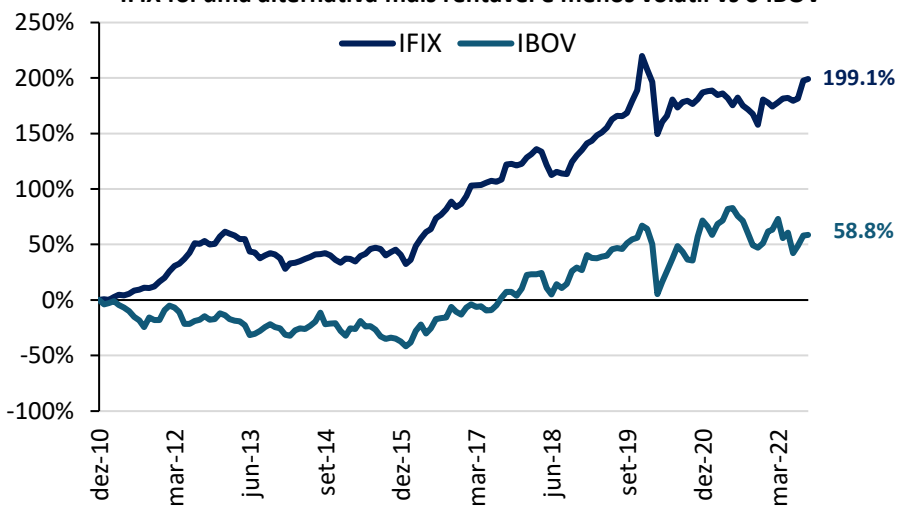
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



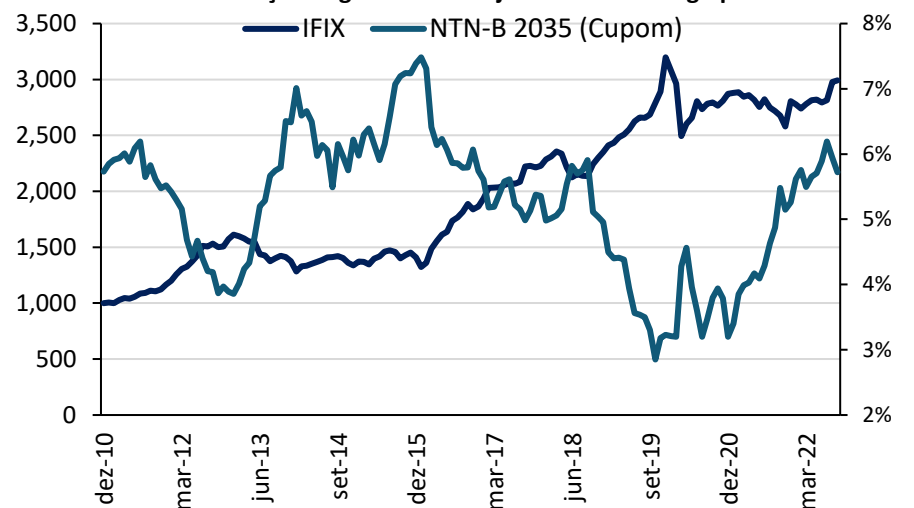
Número de investidores



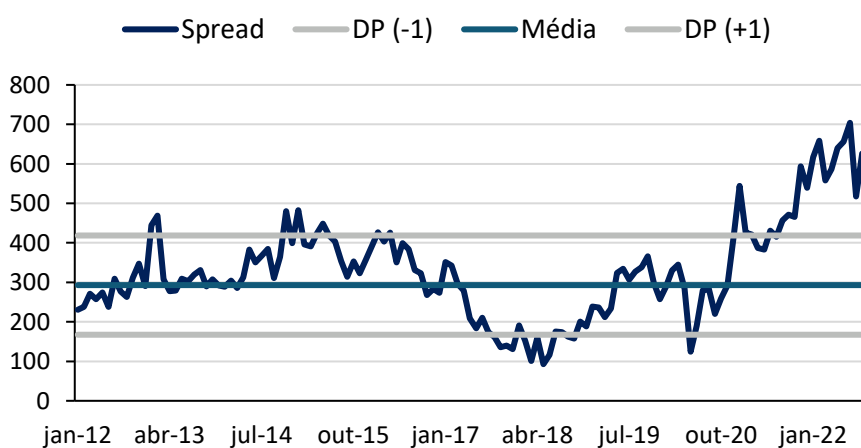
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



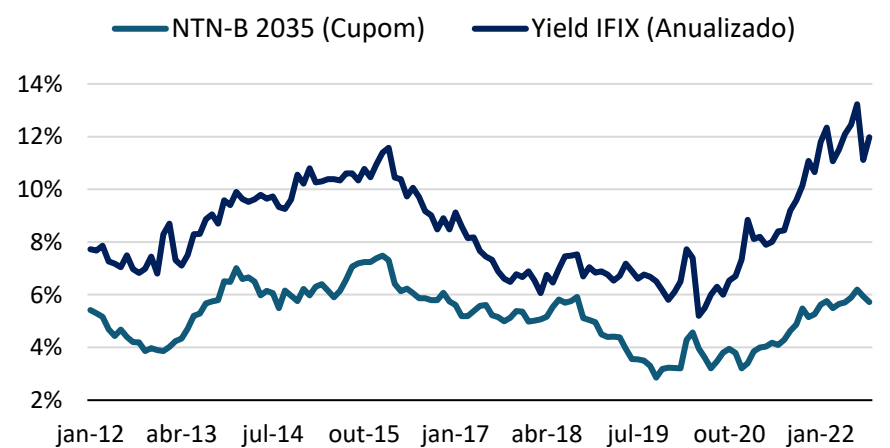
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



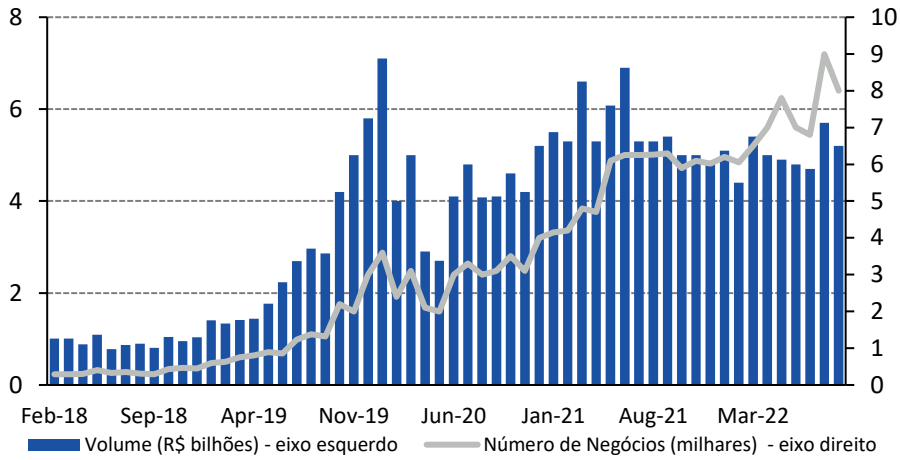
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



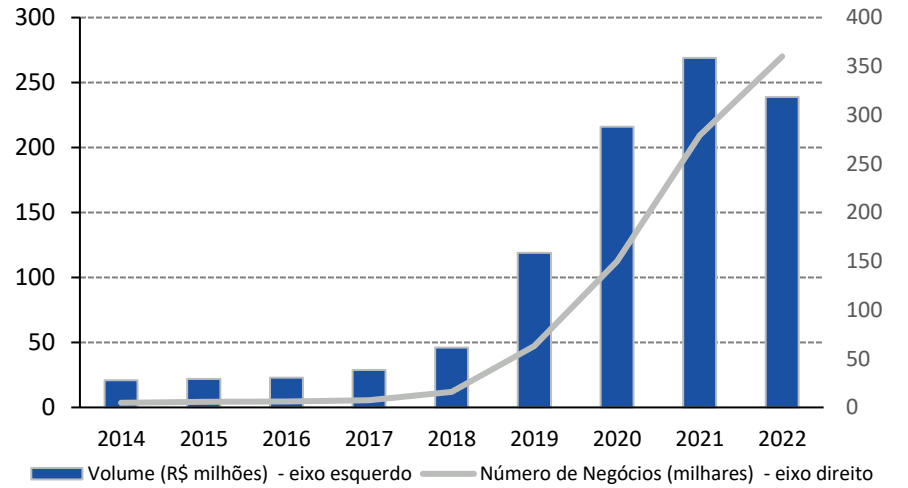
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

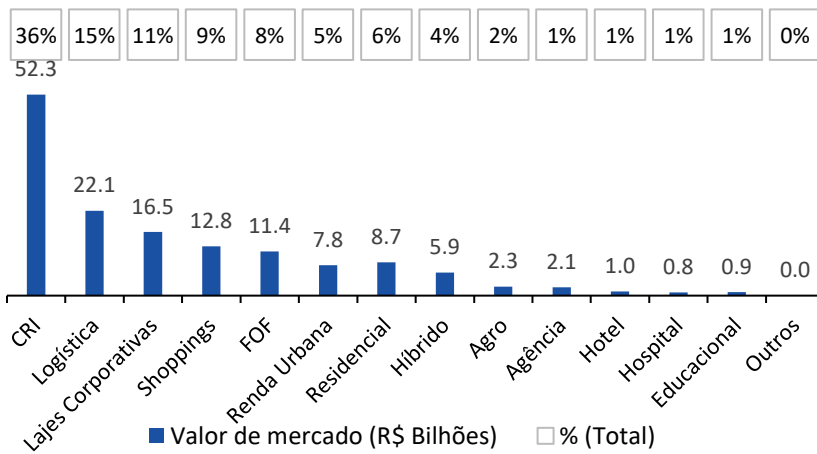
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



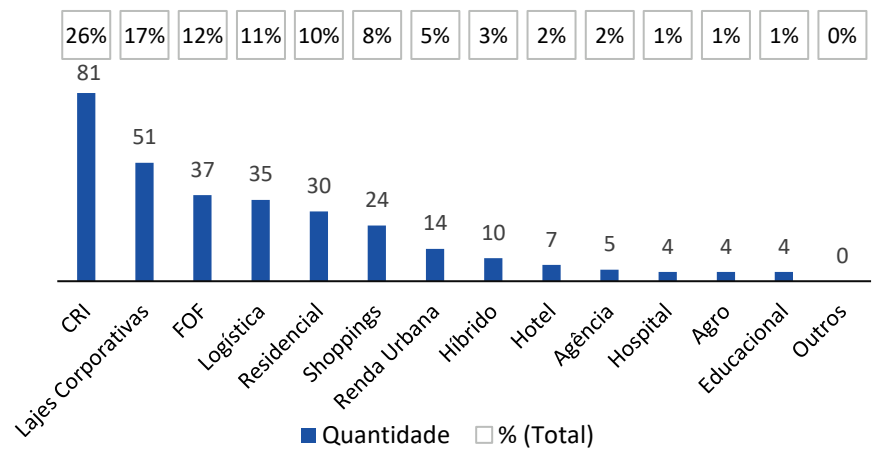
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



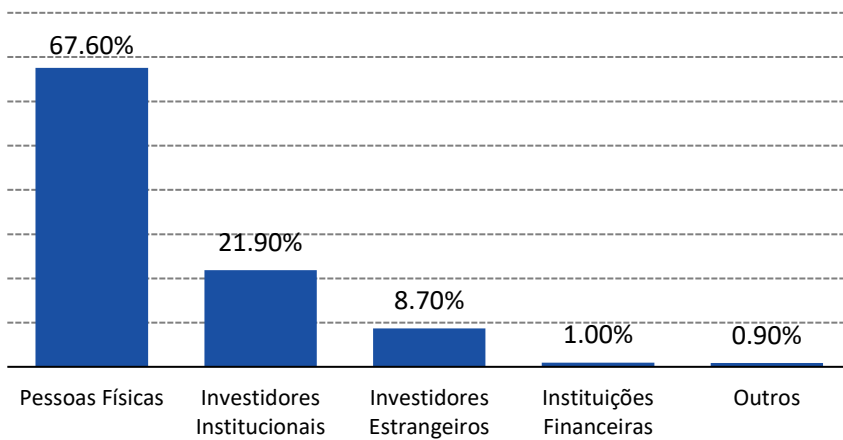
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



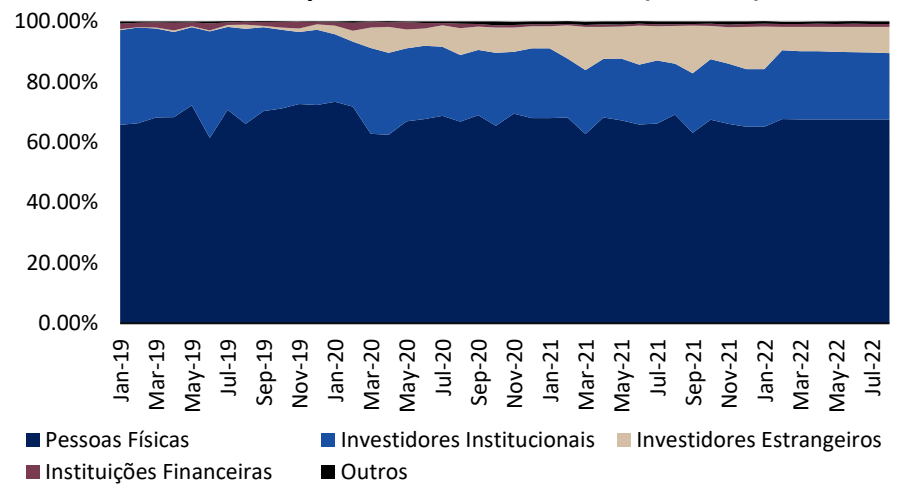
Quantidade de FIIs listados



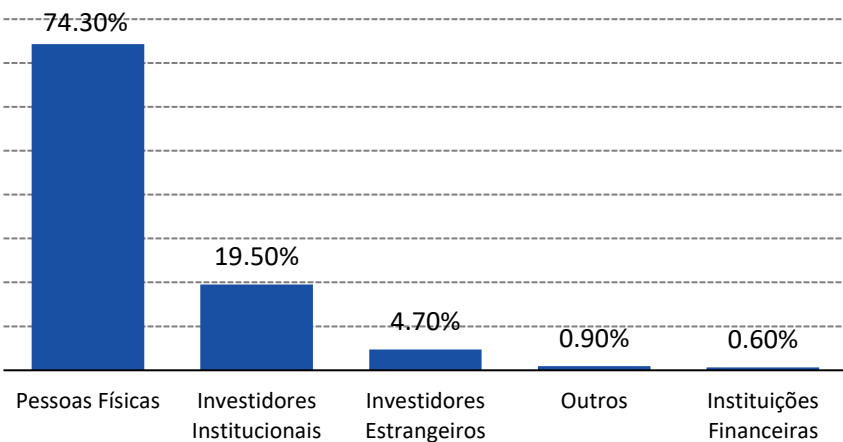
Volume Negociado (%)



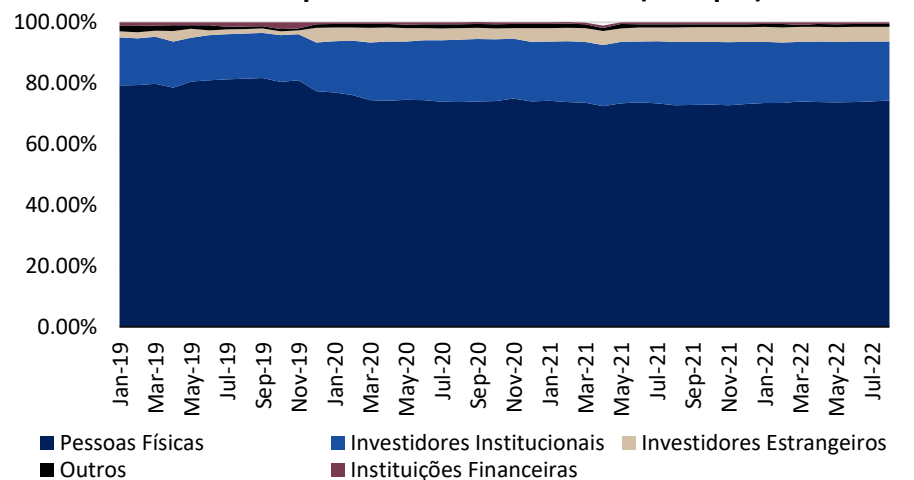
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



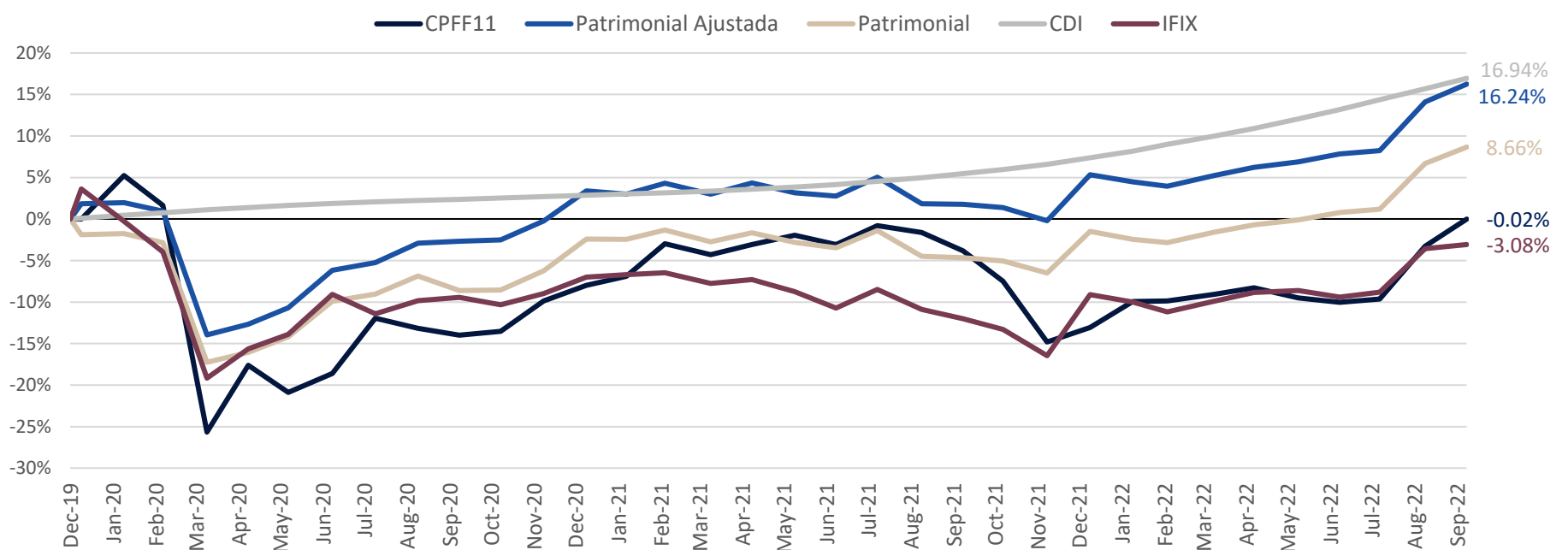
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$2.0MM de **PNPR15** via oferta 476;
- (ii) **Compra** de R\$2.0MM de **BMLC11** via mercado secundário;
- (iii) **Venda** de R\$6.2MM de **MALL11**, posição adquirida no secundário;
- (iv) **Venda** de R\$3.0MM de **TRXF11**, posição adquirida via oferta 476 e também no mercado secundário.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em setembro foi equivalente a +1.86% vs +0.49% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +16.24% vs -3.08% 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 -0.02% desde o início.



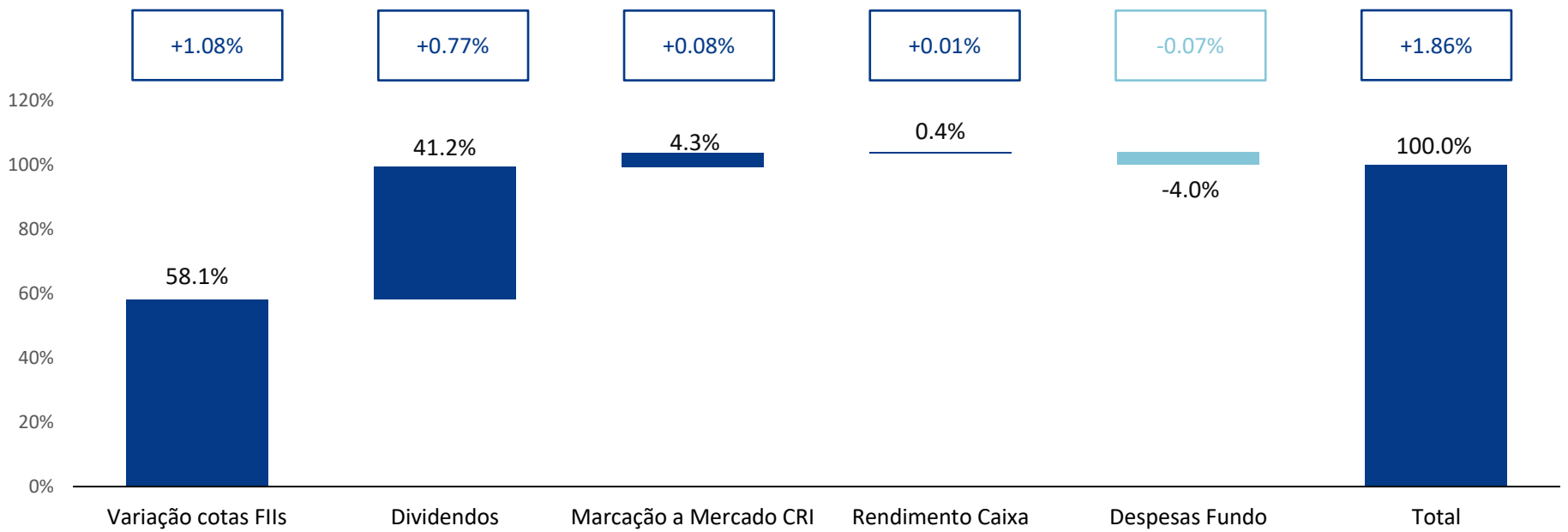
Informações Gerais	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido ²	424,287,546	424,544,342	421,443,354	419,920,828	439,277,545	444,051,612	427,114,578	-
Valor de Mercado	389,604,629	381,429,962	376,252,673	375,053,722	398,324,274	408,569,857	389,018,778	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	0.93%	0.58%	0.88%	0.41%	5.42%	1.86%	14.46%	8.66%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	0.94%	0.63%	0.88%	0.39%	5.43%	1.86%	14.66%	16.24%
Fundo no Período (Mercado) %	0.88%	-1.34%	-0.59%	0.45%	7.03%	3.36%	8.08%	-0.02%
IFIX no Período %	1.19%	0.26%	-0.88%	0.66%	5.76%	0.49%	11.78%	-3.08%
CDI no Período %	0.83%	1.03%	1.01%	1.03%	1.17%	1.07%	10.37%	16.94%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

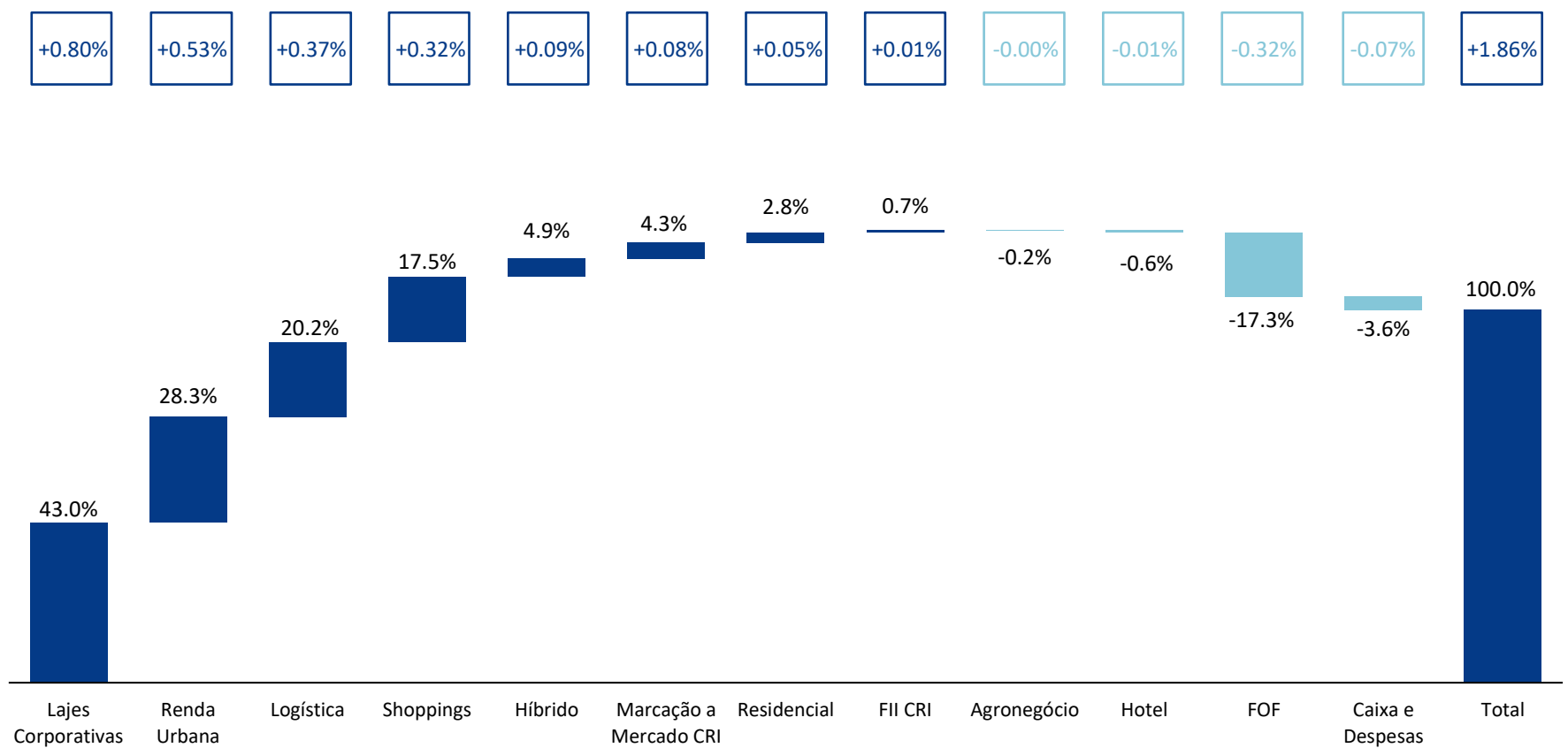
² Ajustado por Dividendos a Distribuir

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Lajes Corporativas	Renda Urbana	Logística	Shoppings	Híbrido	Marcação a Mercado CRI	Residencial	FII CRI	Agronegócio	Hotel	FOF	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	21.5%	17.4%	23.8%	14.3%	6.9%	7.8%	2.7%	1.4%	1.1%	0.2%	1.9%	0.9%	100.0%
Performance Ponderada	3.7%	3.0%	1.6%	2.3%	1.3%	1.0%	2.0%	0.9%	-0.3%	-4.4%	-16.6%	-	1.9%
Atribuição da Performance	0.80%	0.53%	0.37%	0.32%	0.09%	0.08%	0.05%	0.01%	-0.00%	-0.01%	-0.32%	-0.07%	1.86%

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\$ 72.7 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada ponderada de todas as compras e vendas consolidadas de +8.1%, enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam num ganho de R\$ 44 mil, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de +0.0% 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	-271,632,166	185,105,237	16,712,195	27.8%	1,986,478	71,801,212	1.1%	-3.9%
2020	81	-846,050,244	609,105,508	45,339,868	60.5%	60,622,459	252,227,327	10.0%	0.1%
2021	43	-127,279,544	39,081,997	14,840,727	44.2%	9,077,636	82,434,456	8.7%	6.0%
2022	19	-9,431,252	6,252,923	657,034	31.6%	1,048,331	3,569,626	59.1%	18.4%
4 anos	161	-1,254,393,207	839,545,665	77,549,824	-	72,734,903	410,032,621	8.1%	0.0%

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	82	-978,253,676	559,901,734	66,304,993	50.9%	57,985,672	410,032,621	7.6%	0.5%
Encerradas ¹	79	-276,139,532	279,643,932	11,244,831	49.1%	14,749,231	0	10.7%	-5.0%
	161	-1,254,393,207	839,545,665	77,549,824	100.0%	72,734,903	410,032,621	8.1%	0.0%

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	37	-235,687,150	125,152,418	18,332,777	23.0%	6,095,721	98,297,676	2.5%	0.2%
FII CRI	29	-82,341,079	74,541,056	4,616,338	18.0%	3,896,669	7,080,354	9.9%	-9.1%
FOF	25	-27,458,257	19,601,972	3,481,614	15.5%	3,457,238	7,831,909	33.0%	11.4%
Logística	26	-299,191,085	183,637,890	12,416,258	16.1%	19,793,878	122,930,814	12.4%	3.0%
Shoppings	14	-114,322,420	43,539,685	7,926,729	8.7%	-1,477,682	61,378,324	-0.8%	-0.8%
Residencial	7	-21,471,160	6,132,831	6,199,372	4.3%	2,577,595	11,716,553	16.5%	6.6%
Híbrido	7	-83,864,153	54,034,156	3,226,451	4.3%	6,027,304	32,630,849	13.7%	-0.1%
Renda Urbana	11	-350,521,575	305,322,016	13,517,963	6.8%	30,465,604	62,147,200	16.6%	-1.8%
Hotel	3	-8,542,794	6,902,831	380,890	1.9%	-181,326	1,077,747	-2.6%	-6.9%
Agronegócio	2	-30,993,535	20,680,810	7,451,432	1.2%	2,079,903	4,941,195	11.0%	2.9%
	161	-1,254,393,207	839,545,665	77,549,824	100.0%	72,734,903	410,032,621	8.1%	0.0%

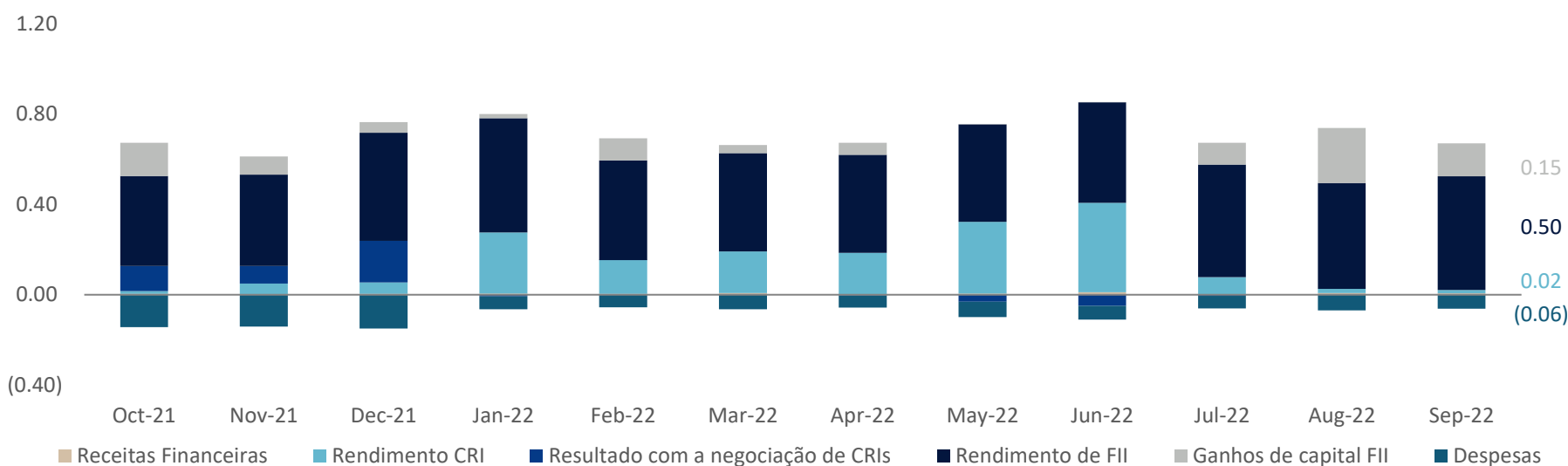
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

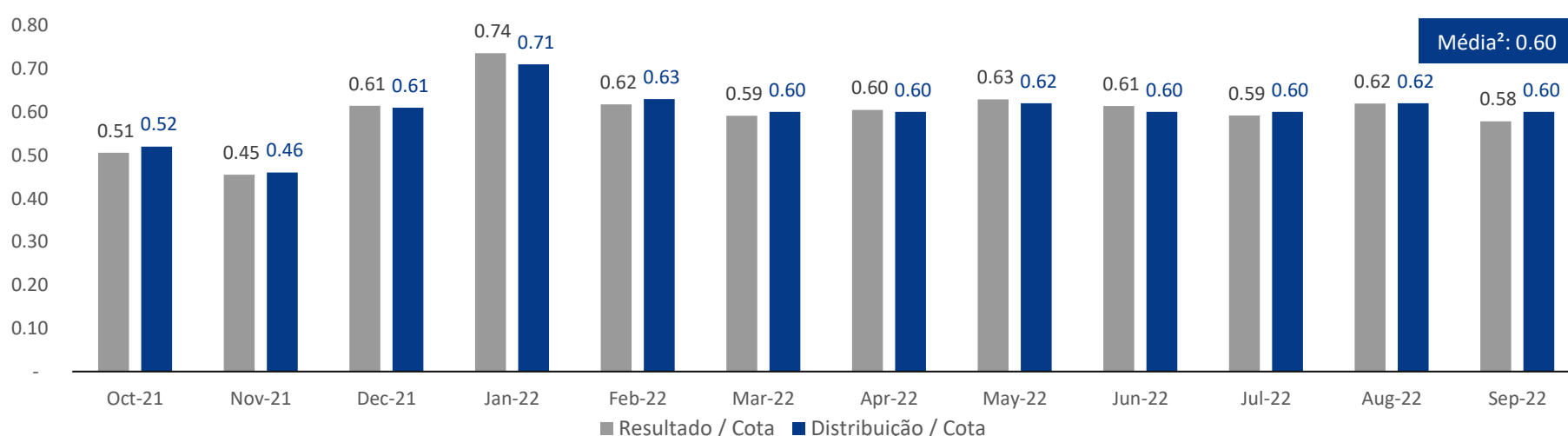


DRE - Capitânia Reit FoF	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Acumulado 2022
Receitas	3,642,702	3,939,750	4,370,713	3,635,924	4,016,582	3,648,376	34,949,017
Renda fixa	12,764	30,009	58,209	9,613	38,723	31,753	262,353
Rendimento de CRIs	997,188	1,727,203	2,159,294	413,948	100,825	82,405	8,783,365
Juros	436,308	422,613	213,220	182,476	188,100	172,203	2,957,928
Atualização monetária	560,881	1,304,590	1,946,074	231,472	(87,275)	(89,799)	5,825,437
Resultado com a negociação de CRIs	(20,012)	(168,264)	(268,311)	(25,012)	-	-	(519,455)
Rendimento de FII	2,365,901	2,348,055	2,420,029	2,711,276	2,556,798	2,739,591	22,662,580
Ganhos de capital de FII	286,861	2,747	1,492	526,100	1,320,236	794,627	3,760,174
Despesas	(346,459)	(510,064)	(1,027,149)	(409,079)	(638,673)	(496,814)	(4,525,228)
Taxa de Administração	(56,000)	(61,924)	(59,604)	(59,153)	(64,849)	(62,311)	(540,031)
Taxa de Gestão	(218,644)	(247,314)	(235,857)	(233,932)	(263,204)	(252,168)	(2,158,587)
Imposto sobre ganho de capital	(57,372)	(560)	(298)	(105,220)	(264,047)	(158,925)	(724,729)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	(141,996)	(697,409)	-	-	-	(839,405)
Outras despesas	(14,444)	(58,269)	(33,981)	(10,774)	(46,572)	(23,410)	(262,476)
Resultado	3,296,243	3,429,686	3,343,564	3,226,845	3,377,909	3,151,562	30,423,789
Resultado / Cota	0.60	0.63	0.61	0.59	0.62	0.58	5.58
Distribuição	3,269,867	3,378,862	3,269,867	3,269,867	3,378,862	3,269,867	30,409,761
Distribuição / Cota	0.60	0.62	0.60	0.60	0.62	0.60	5.58
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.16%	10.94%	10.98%	10.67%	10.04%	10.67%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	11.13%	11.12%	10.98%	10.71%	9.97%	9.56%	
Resultado Acumulado	99,330	150,153	223,851	180,829	179,876	61,571	61,571
Resultado Acumulado / Cota	0.02	0.03	0.04	0.03	0.03	0.01	0.01

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.

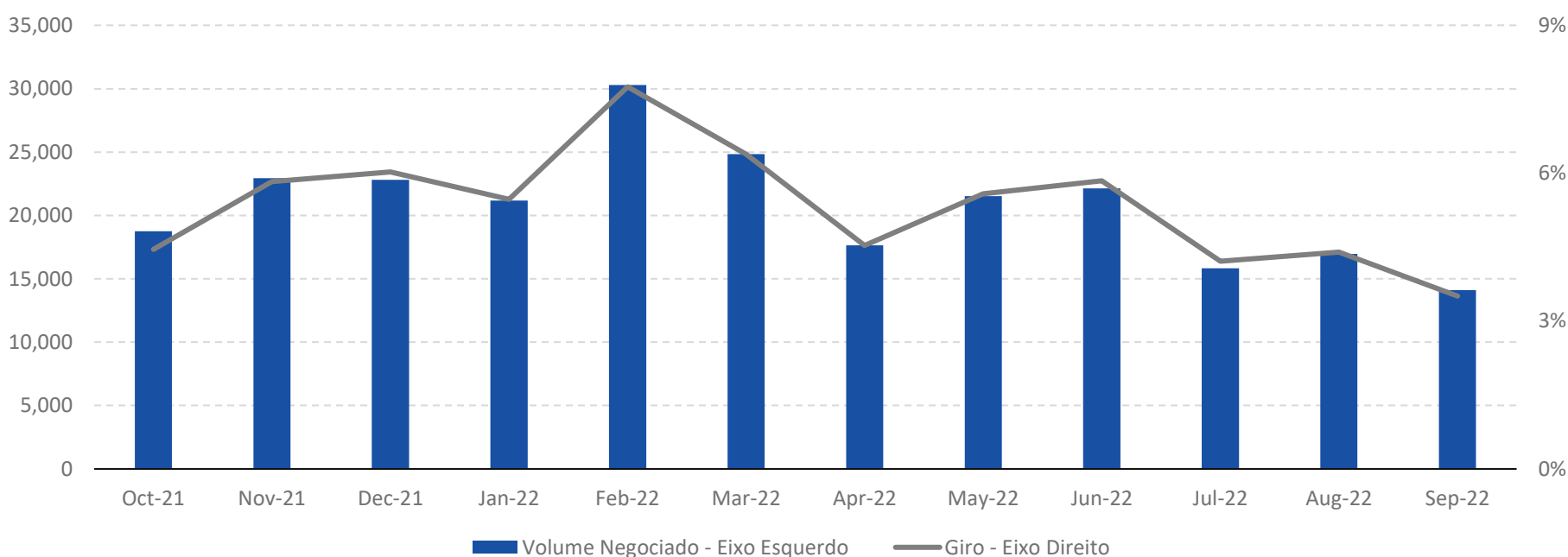
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



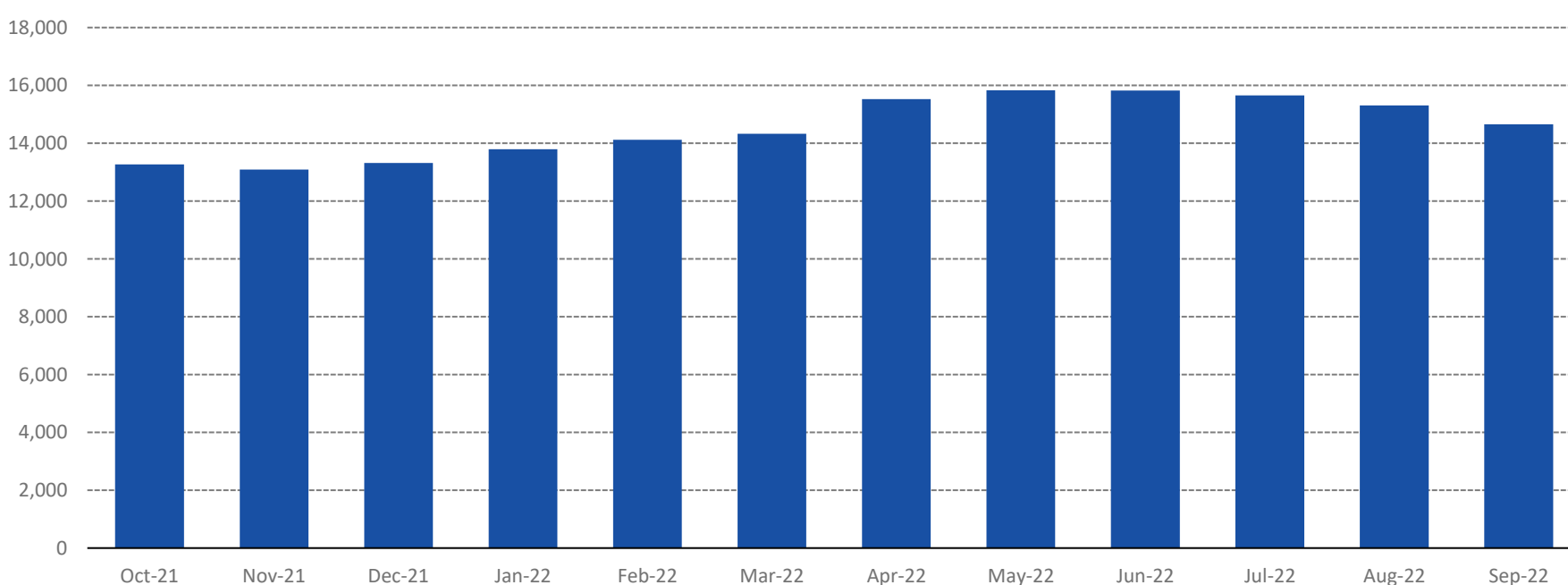
No mês de setembro foram negociadas 189,889 cotas, sendo 49,708 negócios, com volume de R\$ 14,106,496, o que representa uma média diária de R\$ 671,738. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 14,660 cotistas, o que representa um decréscimo de -4.23% em relação ao mês anterior.

	Jun-22		Jul-22		Aug-22		Sep-22		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	22,139	R\$	15,836	R\$	16,959	R\$	14,106	R\$	249,037
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	1,054	R\$	754	R\$	737	R\$	672	R\$	1,002
Giro (%)		5.8%		4.2%		4.4%		3.5%		5.3%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	376,253	R\$	375,054	R\$	396,253	R\$	408,570	R\$	388,846

MERCADO SECUNDÁRIO



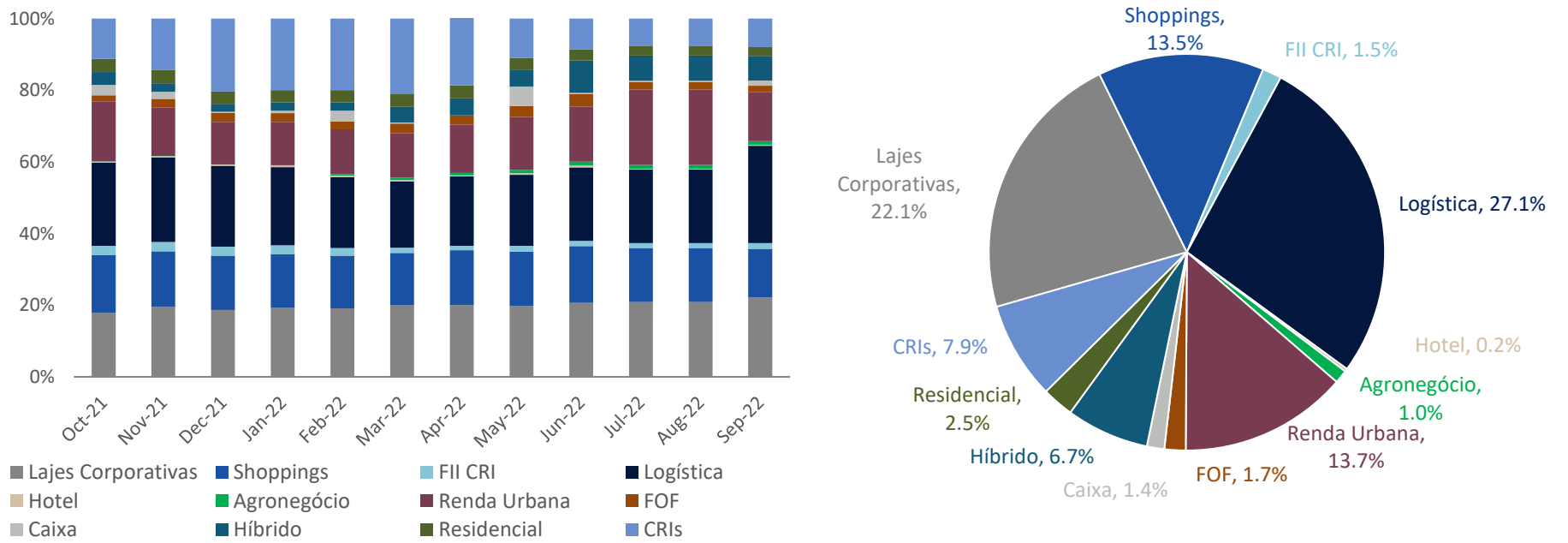
NÚMERO DE COTISTAS



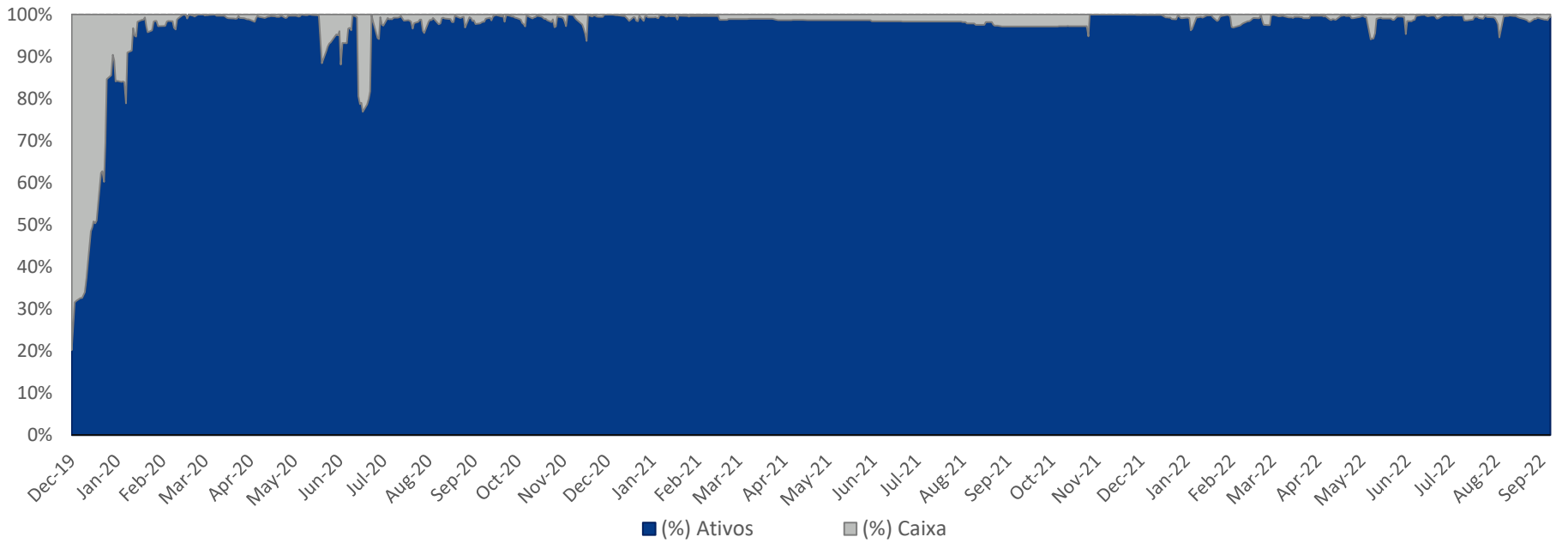
ALOCAÇÃO



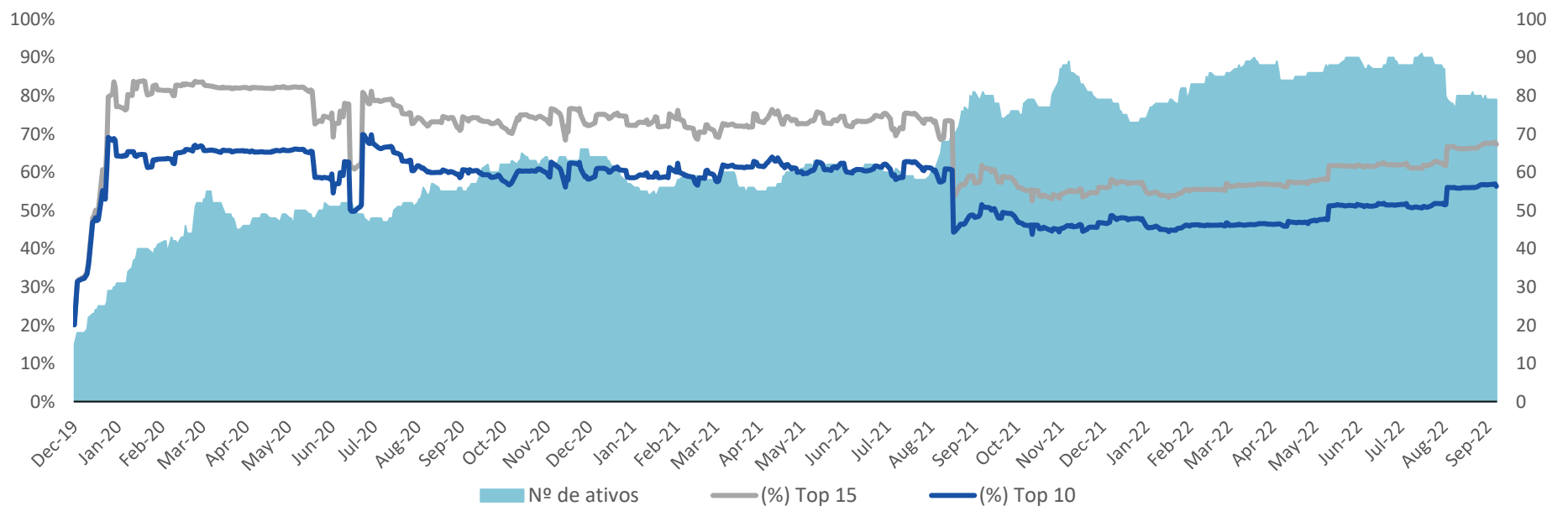
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



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

CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO

O Fundo possui 9.7% dos Ativos¹ divididos em 7 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shoppings com 50.5% da carteira de crédito (4.9% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.15%. A carteira possui duration médio de 5.0 anos; spread médio de 0.27%; taxa nominal média de 12.15% e LTV médio de 58.8% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula -R\$ 0.3 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	22,053,862	4.9%	4.8	6.10%	6.74%	-	-	0.45%	12.00%	62.0%
Logístico/Industrial	10,606,873	2.3%	7.3	6.12%	6.25%	-	-	0.22%	11.87%	41.8%
Residencial	7,644,290	1.7%	1.3	6.00%	6.00%	-	-	-0.59%	12.60%	74.9%
Varejo	3,326,255	0.7%	7.6	6.87%	6.91%	-	-	1.21%	12.98%	54.6%
Total	43,631,280	9.7%	5.0	6.15%	6.50%	-	-	0.27%	12.15%	58.8%

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%	15,184,541	3.4%	4.5	6.32%	6.47%	0.13%	11.64%	68.5%	(192,063)
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	FII GTIS	IPCA +	5.93%	8,596,620	1.9%	8.0	5.93%	6.12%	0.24%	11.92%	46.8%	13,539
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	7,644,290	1.7%	1.3	6.00%	6.00%	-0.59%	12.60%	74.9%	-
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	6,869,321	1.5%	5.5	5.61%	7.33%	1.16%	12.81%	47.6%	(114,038)
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	2,996,815	0.7%	8.0	6.90%	6.86%	1.32%	13.12%	54.2%	(10,515)
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	329,440	0.1%	4.3	6.55%	7.33%	0.23%	11.76%	57.9%	7,178
CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E 19A0093844		FII Vinci Logística	IPCA +	7.50%	2,010,252	0.4%	4.1	6.92%	6.83%	0.15%	11.65%	20.6%	134
Total	-	-	-	-	43,631,280	9.7%	5.0	6.15%	6.50%	0.27%	12.15%	58.8%	(295,764)

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 – Set/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
19A0093844	IPCA +	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	2,002,857	6.92%		0.16%	100.00%
			2,002,857	6.92%		0.16%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Set/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\$)
			-	-		-		-	-	-

Obs: Não foram realizadas vendas de CRI no mês.

CARTEIRA ATUAL - FIIs



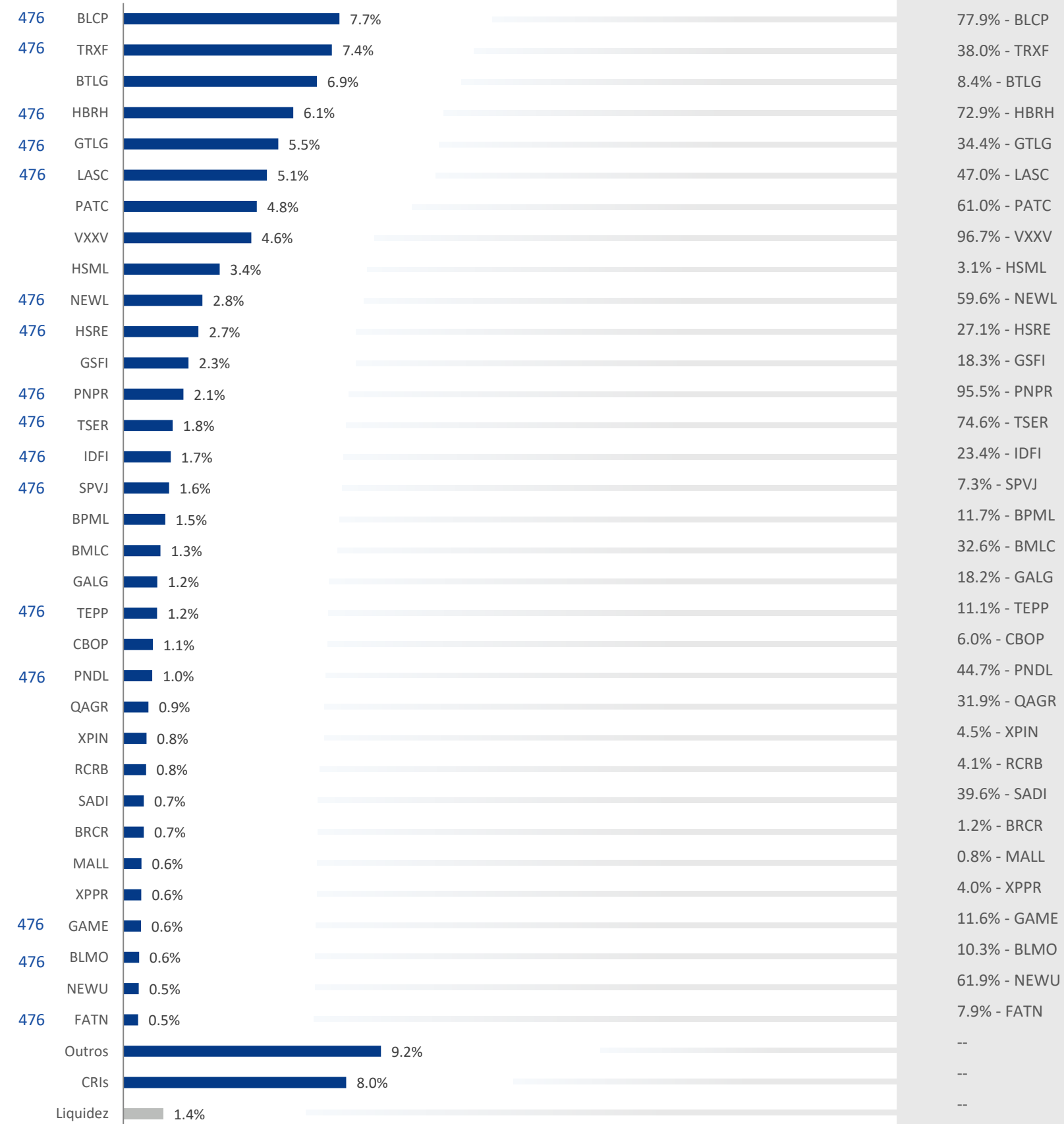
A carteira do fundo conta com 82 papéis, uma concentração de 64.9% nas quinze maiores posições, levemente superior ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente por conta das compras via oferta 476. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

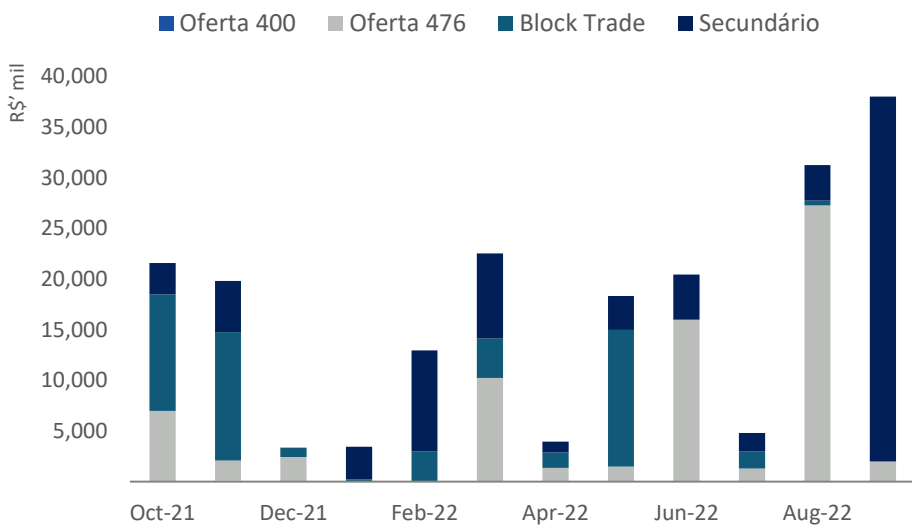
Em 30/09/2022

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

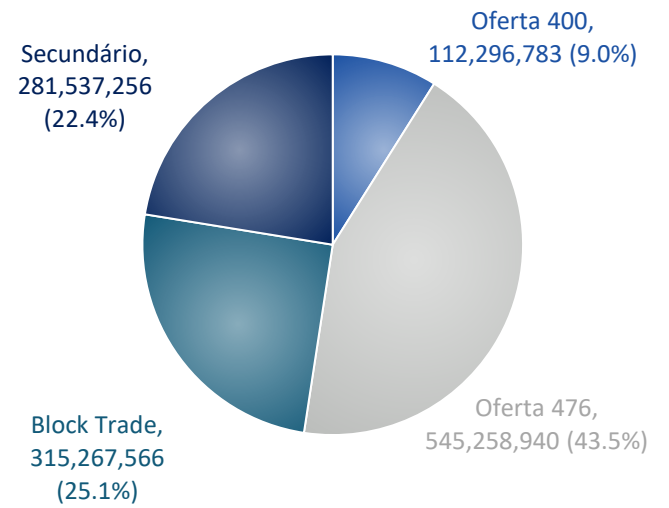
ICVM 476



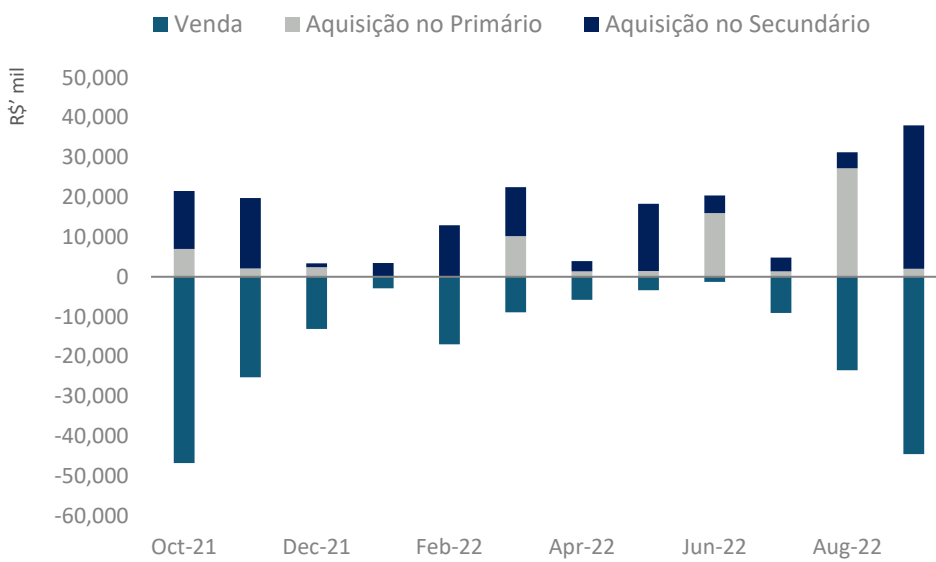
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



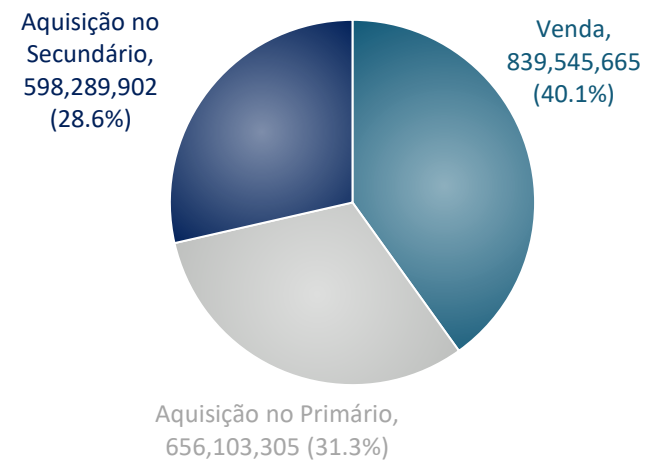
ACUMULADO



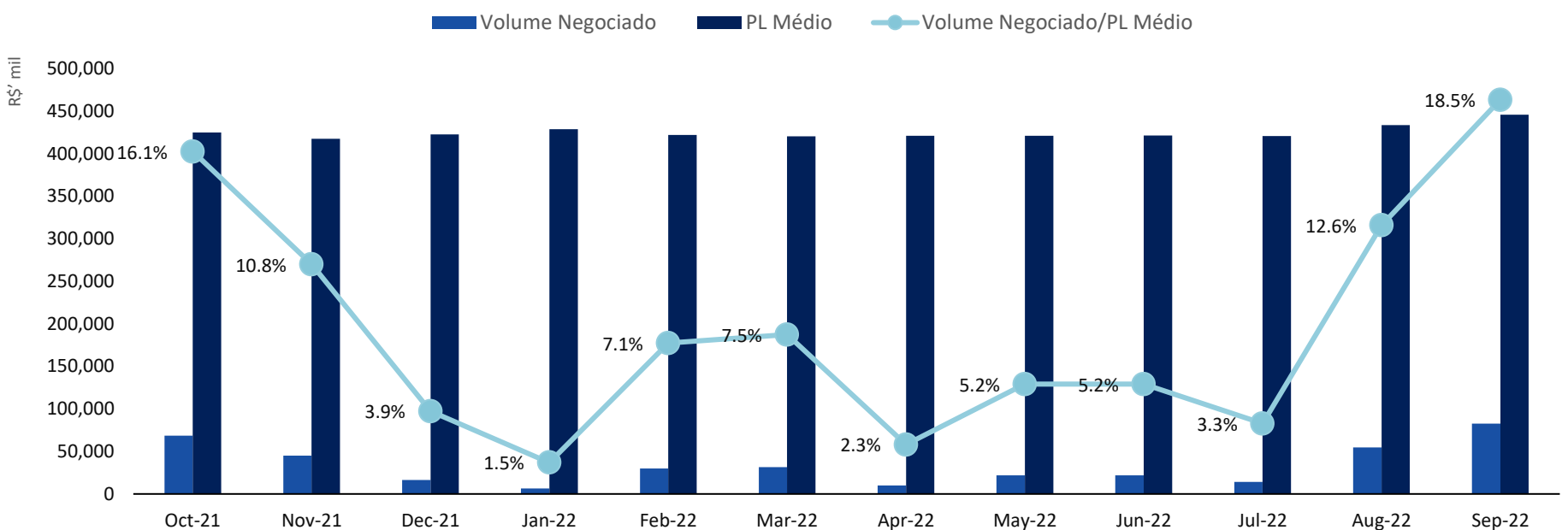
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



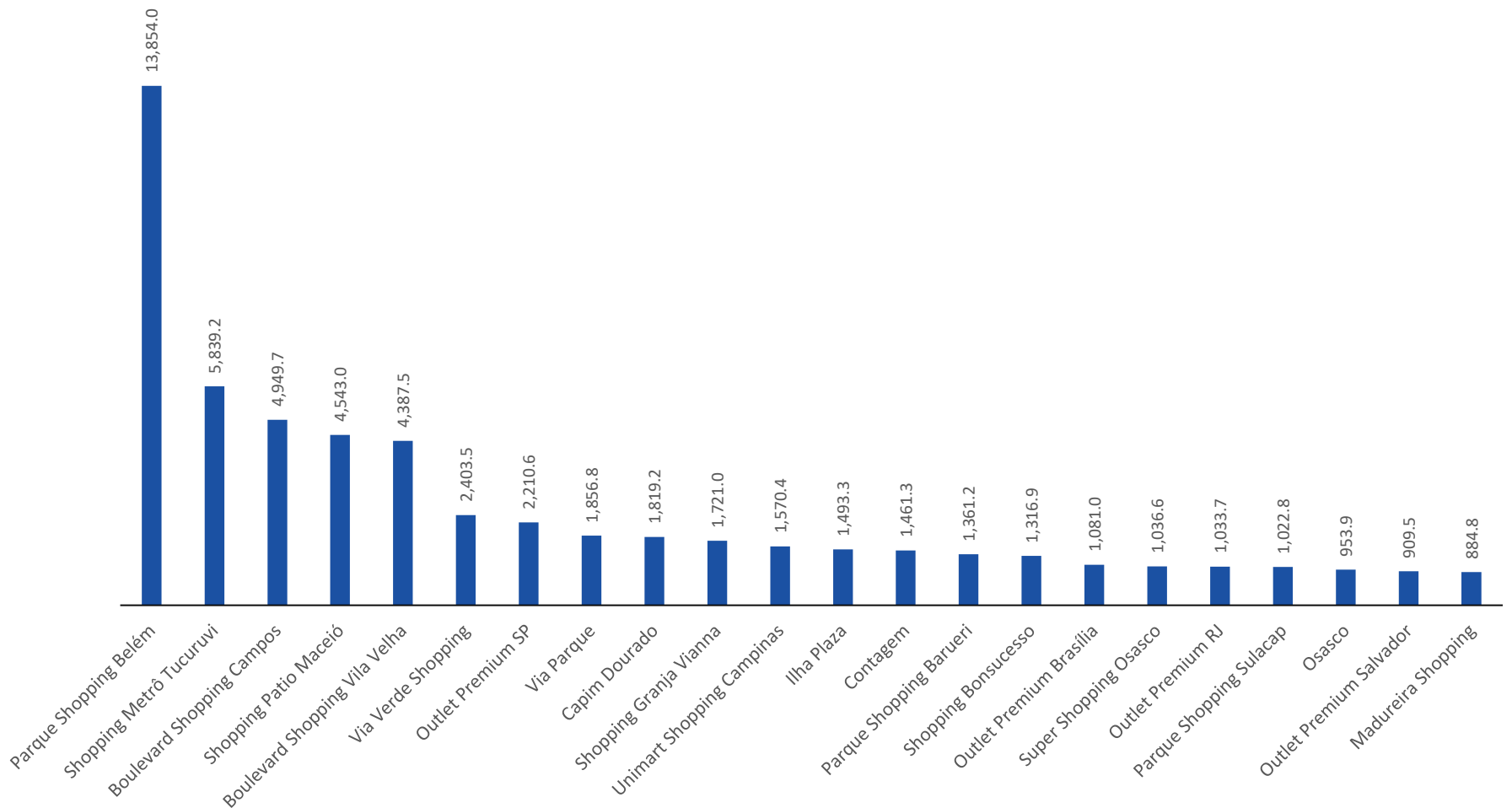
VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



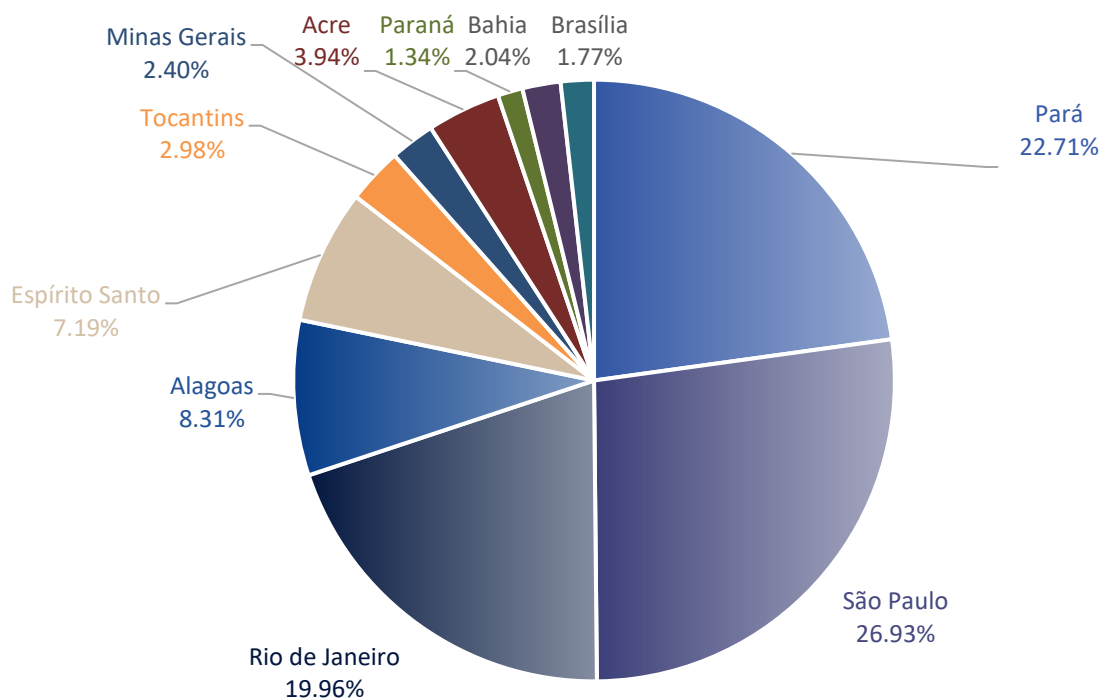
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

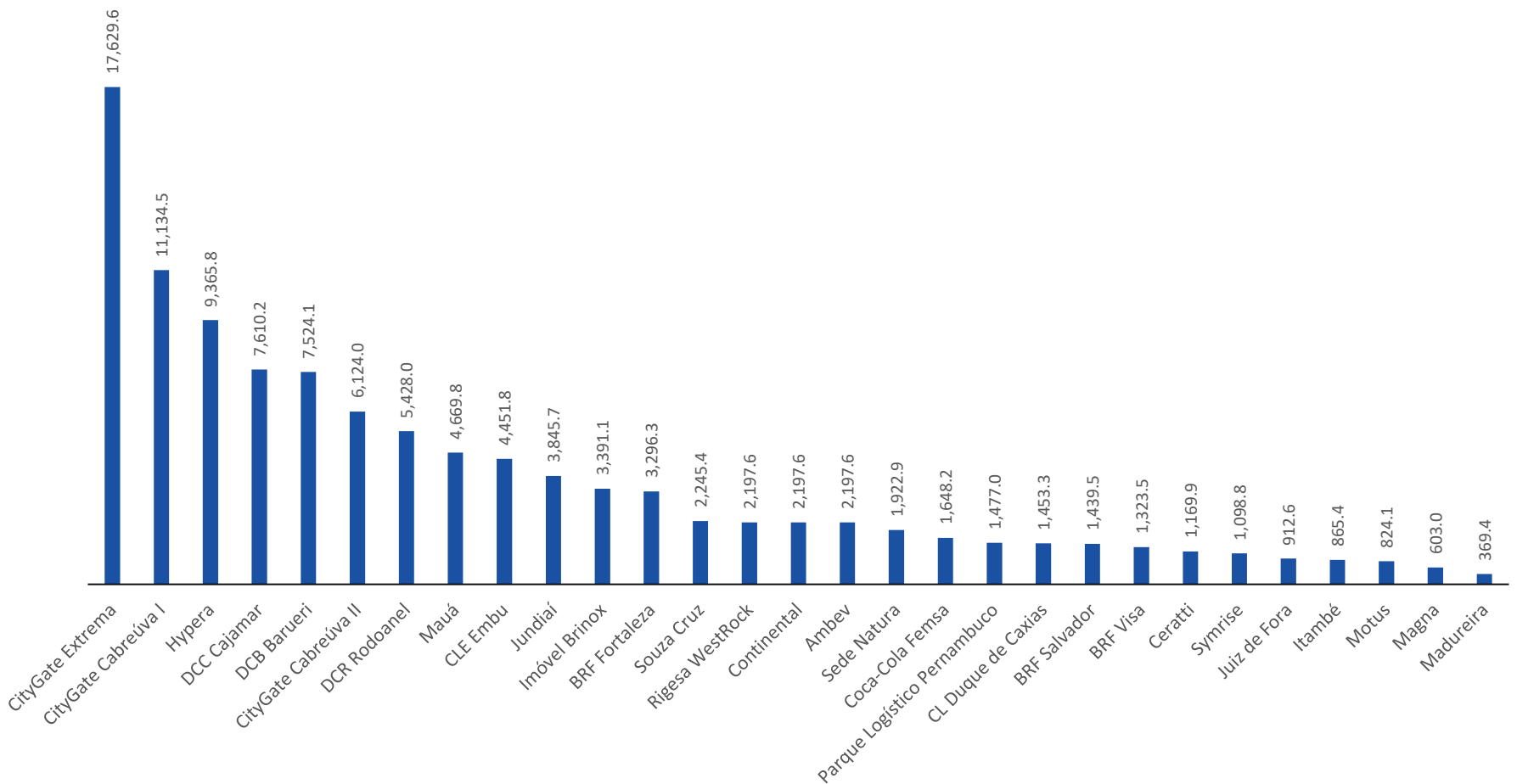


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

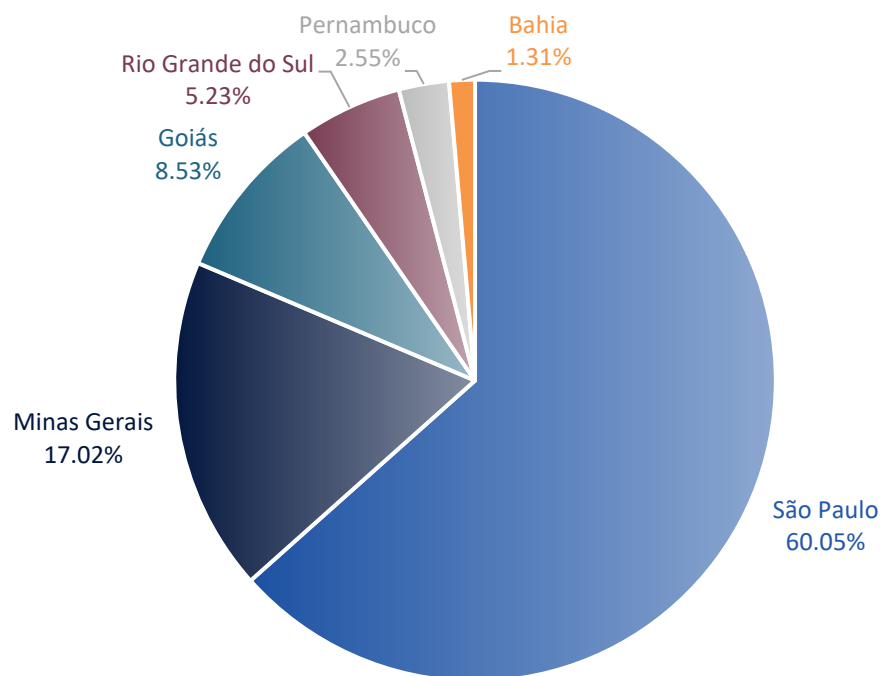
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

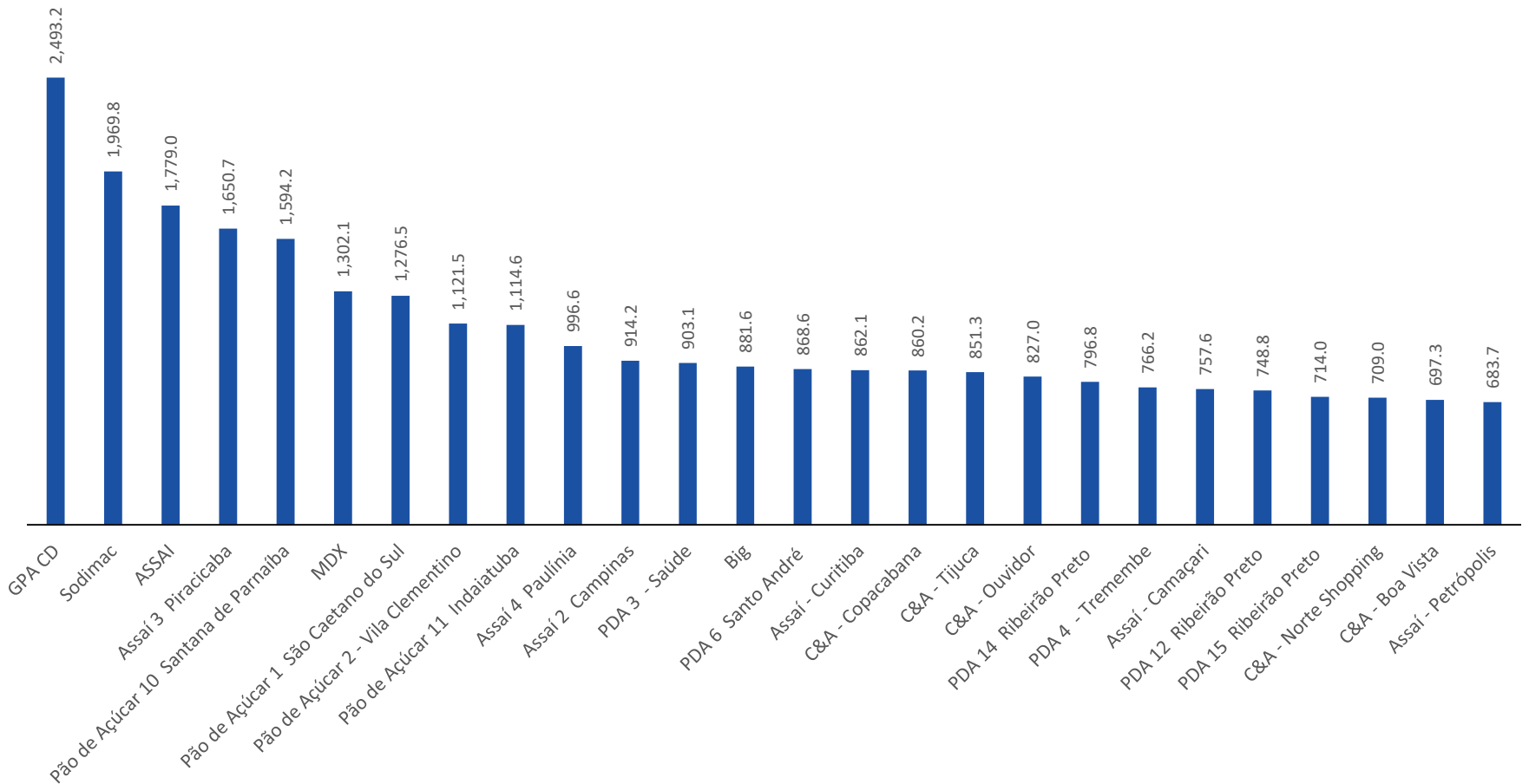


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

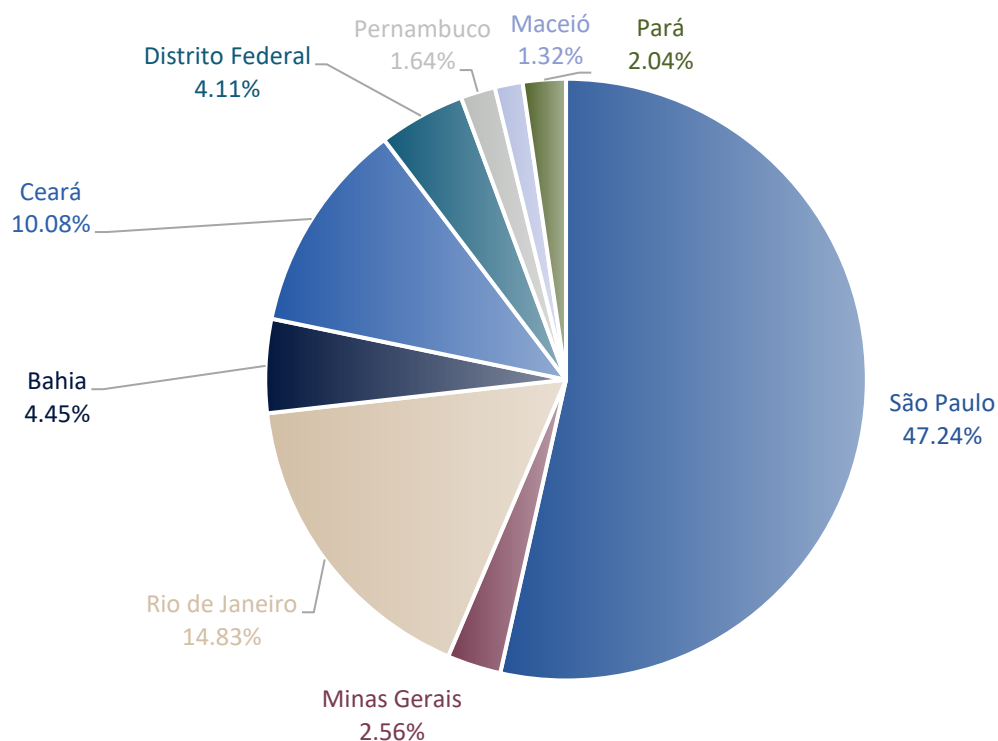
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

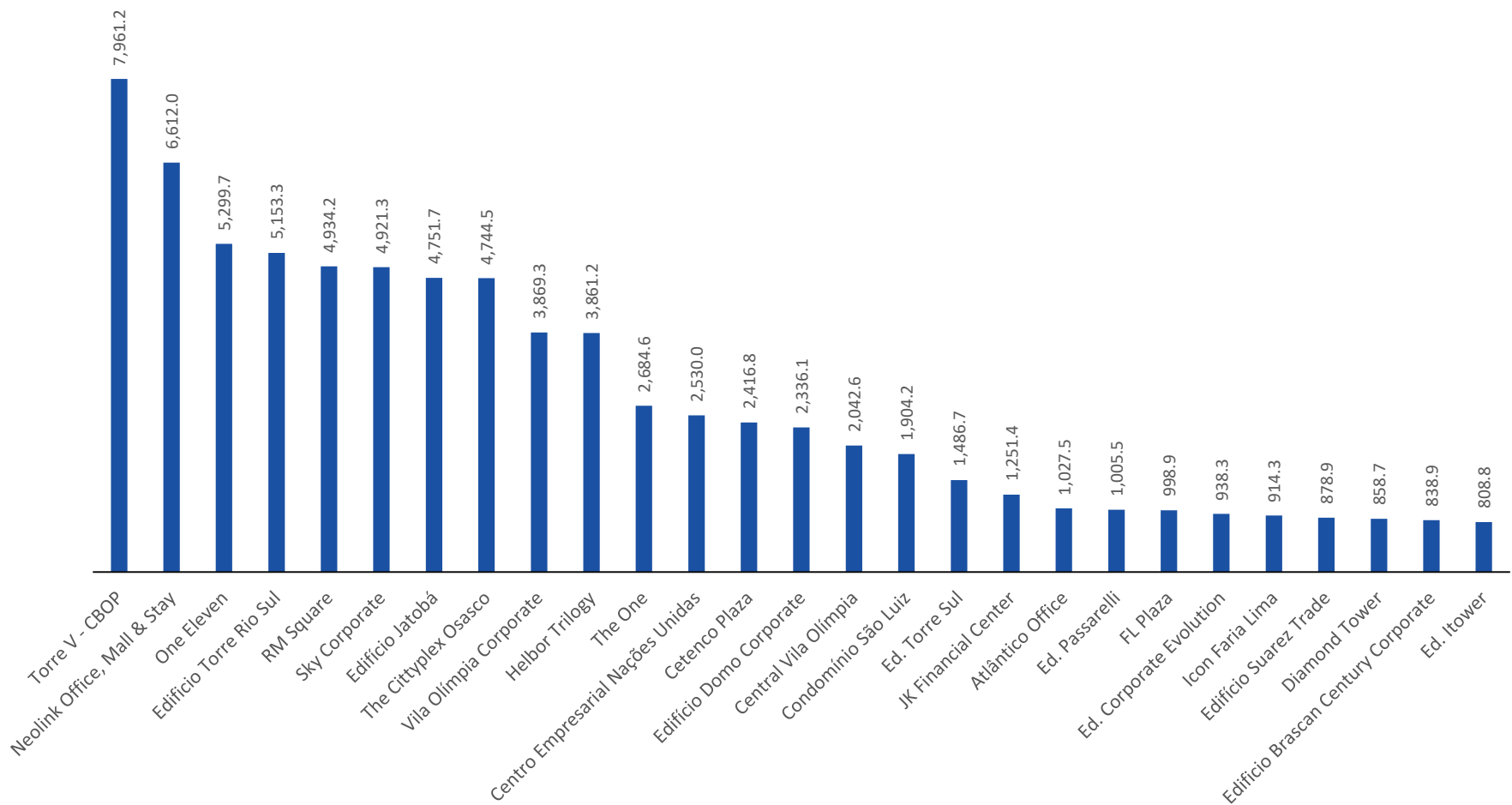


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

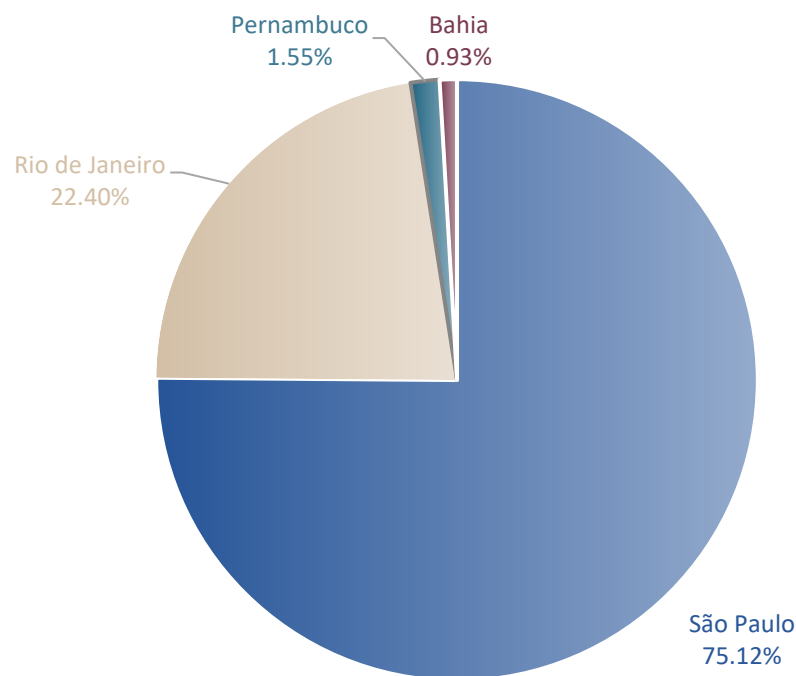
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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)

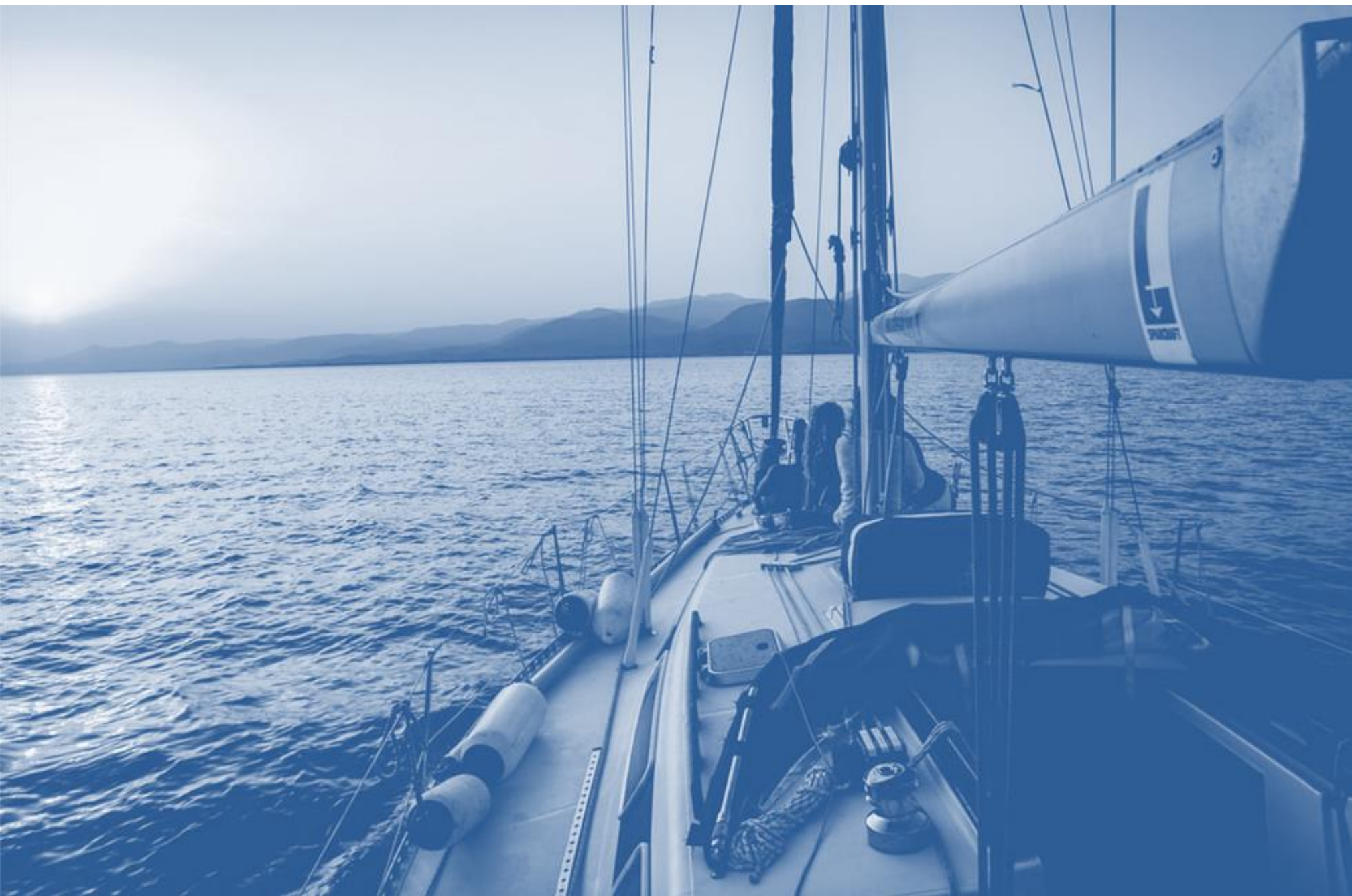

Termos	Descrição	Segmento
BLCF11	FII Bluecap Renda Logística	Logística
BLMO11	FII Bluemacaw Office Fund II	Lajes Corporativas
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
BTLG11	FII BTG Pactual Logística	Logística
CBOP11	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
FATN11	FII Athena I	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
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
TSER11	FII Tishman Speyer	Lajes Corporativas
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

