



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 Março de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 71.42

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 77.28

Valor de Mercado:
R\$ 389,223,145

Patrimônio Líquido:
R\$ 421,166,071

Último rendimento (R\$/Cota):
0.60

Dividend Yield:
10.08%¹

Dividend Yield (12 meses)¹:
11.45%

Volume negociado (mês):
R\$ 24,843,685

Média diária do volume (mês):
R\$ 1,129,258

Quantidade de cotistas:
14,334

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/04/2022	19/04/2022	0.60	Março/2022

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/03/2022.

CAPITÂNIA REIT FOF FII (TICKER B3: CPFF11)

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

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

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

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- Comentário Macro
- Comentário da gestão: IFIX apresentou alta no mês, revertendo movimento do mês anterior e refletindo a queda da curva de juros futura. Fundo teve performance semelhante ao IFIX com alta nos FIIs líquidos e boa performance dos CRIs. Foco atual está na reciclagem da carteira em ativos de mesmo risco mas com maiores taxas e na troca de FIIs de Renda Urbana e CRI por Lajes e FoFs

RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **+1.24% vs +1.42% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +5.22% vs -9.91% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+0.84% vs -2.84% do IFIX**

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 14.9 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 5.93%**, *spread* de 1.12% sobre os títulos públicos equivalentes
- Foram vendidos **R\$ 22.4 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA + 6.68%**, *spread* de 1.87% sobre os títulos públicos equivalentes
- **Compras de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Lajes Corporativas e FoFs**
- **Venda de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Logística e Recebíveis**

RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.59 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.60 / cota**. Média de **R\$ 0.68 / cota** nos últimos 12 meses
- Ganhos de capital com CRI foi destaque e Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses
- Atualização **monetária não distribuída da carteira de CRI está em R\$ 1.3 milhão** (R\$ 0.25 / cota)

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 1.129 milhão no mês e de R\$ 1.155 milhão** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **14,334 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **79% em FIIs, 21% em CRIs e 0% em caixa**
- Top 5 maiores posições representam 46.2% dos ativos¹ do fundo
- O fundo está com **R\$ 17.2 milhões em compromissadas** com CRI (4.1% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.78%**
- **A despesa acumulada e não incorrida com operações compromissadas está em R\$499 mil** (R\$ 0.09 / cota)

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **21.6% dos seus ativos divididos em 9 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o **Logístico com 49.4% da carteira de crédito** (10.7% do total de ativos¹)
- Atualmente em **R\$ 96,189,788**, a carteira possui **uma taxa ponderada de aquisição de IPCA + 6.33%**, **duration média de 6.4 anos** e **spread médio de 1.60%**. A **taxa nominal média é de 13.23%** e o **LTV médio é de 59.6%** considerando o consolidado de todos os segmentos

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **18.5% em Logística, 19.9% em Lajes Corporativas, 14.6% em Shoppings e 12.4% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **BLCP (6.8%), VVPR (5.7%), GTLG (5.4%), HBRH (5.3%), e LASC (4.8%)**, 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 mundo lida com a Guerra da Ucrânia um evento de cada vez. Do ponto de vista de final de março, a ofensiva russa aparentemente falhou e a guerra acabará em breve. As ações subiram (+2.5% ao redor do mundo), recuperando-se do pessimismo inicial, mesmo contra uma escalada de juros básicos, mas as commodities não cederam, refletindo, talvez, um rearranjo dos fornecedores globais de matérias-primas que veio para ficar.

Os juros dos títulos do Tesouro americano de dez anos subiram de 1.83% para 2.34% e os juros reais dos TIPS variaram de -0.80% para -0.49%, elevando a inflação implícita para os próximos dez anos de 2.62% para 2.83% ao ano, novo recorde. Títulos de dívida corporativa cederam cerca de 1% no mês ao redor do mundo, mas isso se deveu apenas à alta de juros do Tesouro: os spreads de crédito na verdade caíram, cerca de 0.4% a.a.

A inflação mundial, que se esperava transitória e devida à pandemia, ganhou um impulso com a Guerra da Ucrânia. O índice de preços ao consumidor subiu 8% nos últimos 12 meses nos Estados Unidos e 5% na Zona do Euro. A expectativa de inflação americana para os próximos 12 meses é de 5.5%, não muito distante da brasileira (7%).

O real saiu das profundezas da desvalorização em que havia sido deixado e subiu 8% contra o dólar, fechando a 4.74, e isso em um mês no qual o próprio dólar se valorizou 1.7% contra a cesta de moedas parceiras. Pesaram a favor da moeda brasileira os juros apetitosos e a diversificação internacional para moedas latino-americanas e de commodities (dólar australiano +3% e rand sul-africano +5% compõem o quadro).

O Ibovespa subiu 6.1% no mês e está com alta de 14.9% no ano em reais (35% em dólares) enquanto seus pares ao redor do mundo têm perda de 6%. O IMA-B subiu 3.1% no mês, impulsionado 0.99% pela correção do IPCA e o restante pela queda de juros longos. Pelo mesmo motivo, o índice IFIX de fundos imobiliários saiu da letargia e subiu 1.4%.

O Banco Central subiu os juros da SELIC em março para 11.75%, o que foi celebrado como boa notícia: ele vem sendo visto como o mais agressivo contra a inflação e candidato a encerrar o ciclo de alta – e iniciar o de baixa – mais cedo no mundo, talvez já em setembro.

Os juros nominais do DI 2025 fecharam a 11.42%. A queda de apenas 0.01% em relação a fevereiro esconde uma variação que chegou a 12.7% no meio de março. Mais significativa foi a queda das taxas das NTNBS, de 5.70% para 5.47% para vencimento em dez anos.

Quão sólida é a tese de “superciclo das commodities”, que está embalando as perspectivas brasileiras? A chance de que ele aconteça e seja precisamente calibrado para beneficiar o Brasil não são as mais altas. O cenário é diferente de 2001 (ou de 1971) quando havia um problema especificamente americano para ser resolvido pela desvalorização do dólar.

Uma nova Guerra Fria elevaria gastos públicos em todo o globo e causaria inflação e desvalorização, mas não há por que achar que o Brasil viraria, nesse caso, o bastião mundial da estabilidade econômica, já que foi justamente o oposto quando da Guerra Fria original.

Porém, enquanto o Leste e o Ocidente brigam, desaparecem competidores dos grãos, metais e petróleo brasileiros, uma nuvem encobre recipientes de capital na Ásia e Europa de Leste, e abre-se mais uma janela de oportunidade para estabilizar a economia brasileira de forma promissora.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O IFIX teve uma performance positiva no mês de março de +1.42% com todos os segmentos se valorizando. O destaque positivo foi para os fundos de shoppings com rentabilidade de +4.35%, o setor vem apresentando um resultado operacional forte nos últimos meses e isso ainda não está refletido nas cotações do secundário. O mesmo fenômeno se aplica para os fundos de lajes corporativas, com diversas notícias positivas e uma clara retomada nos fundamentos, mas mesmo assim permanece muito desvalorizado, em muitos casos negociando abaixo do custo de reposição. O segmento dos fundos de fundos também está negociando a patamares muito atrativos, considerando o duplo desconto implícito nas cotações (as cotas patrimoniais estão negociando com desconto e as cotas de mercados estão com desconto para a patrimonial).

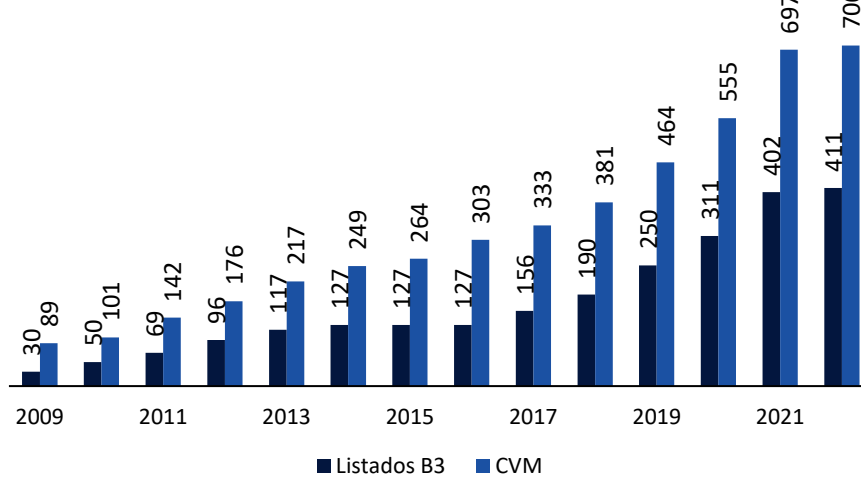
Na ponta inversa, os fundos de recebíveis e de renda urbana continuam com uma performance positiva dado os níveis elevados dos índices inflacionários. Ambos seguem pagando dividendos altos e consequentemente têm menos volatilidade no mercado secundário.

A Capitânia acredita que os segmentos de Lajes e FoFs tendem a performar de maneira positiva em relação ao índice e aos segmentos de CRI e de renda urbana uma vez que desconto embutido nos fundos não faz jus aos fundamentos e tal discrepância deve ser corrigida no horizonte de médio prazo.

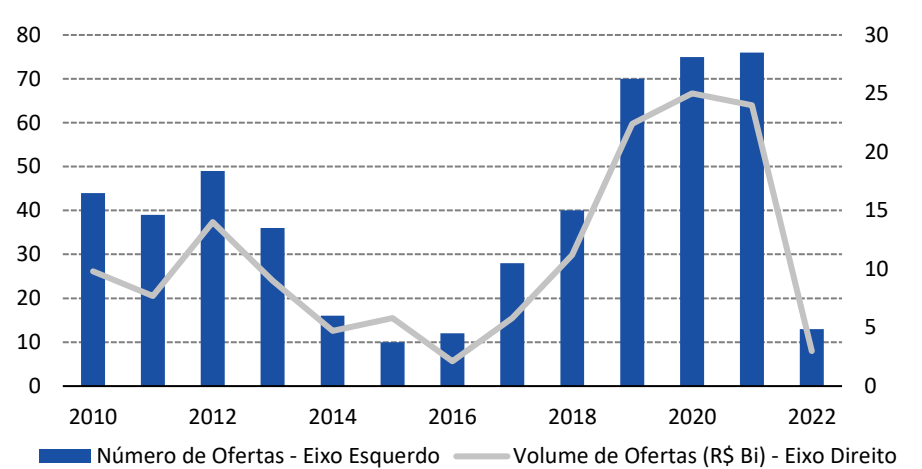
Em março de 2022, o *dividend yield* do IFIX atingiu um patamar próximo a 11.0%, o que representa um *spread* contra o cupom da NTN-B 2035 acima de 5.3%, nível significativamente superior à média histórica. Essa discrepância apresenta um bom ponto de compra para investidores, que terão uma margem de segurança relevante contra o indicador do juro real.

Indústria de FII (Mar/22)

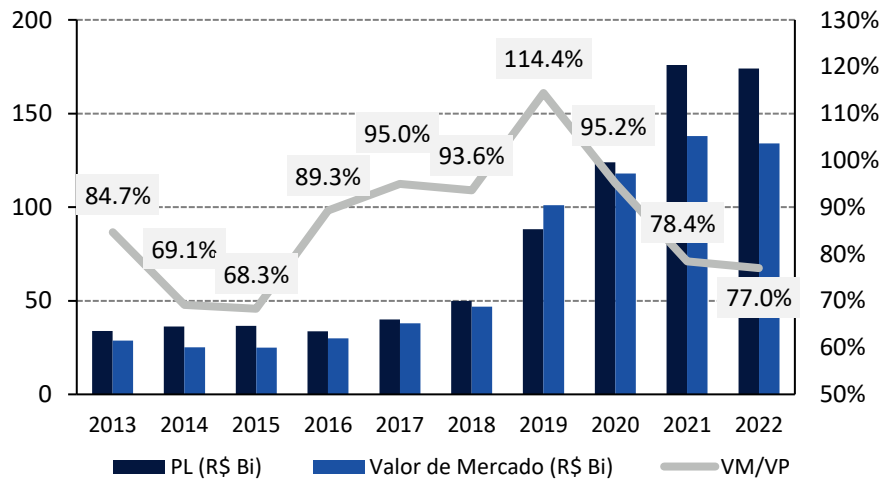
Nº de fundos listados



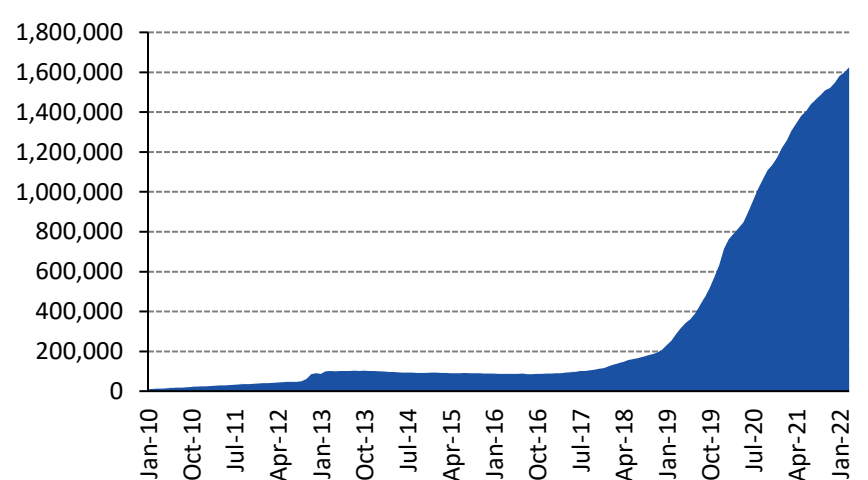
Ofertas Públicas - ICVM 400



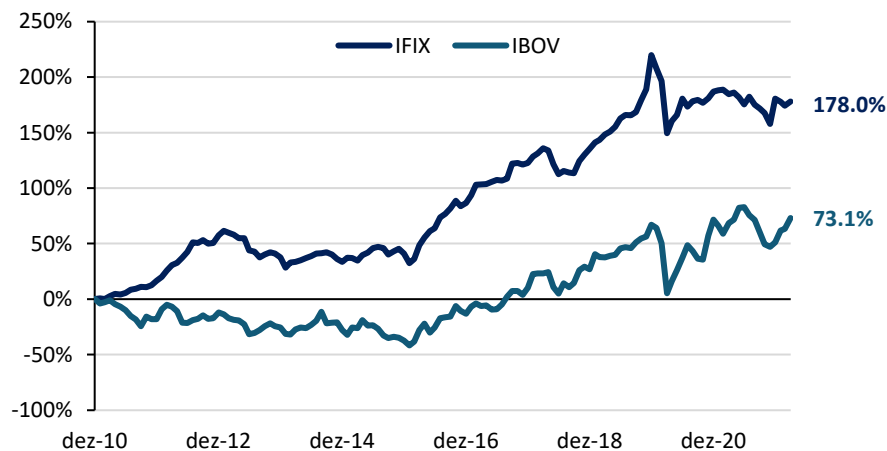
Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



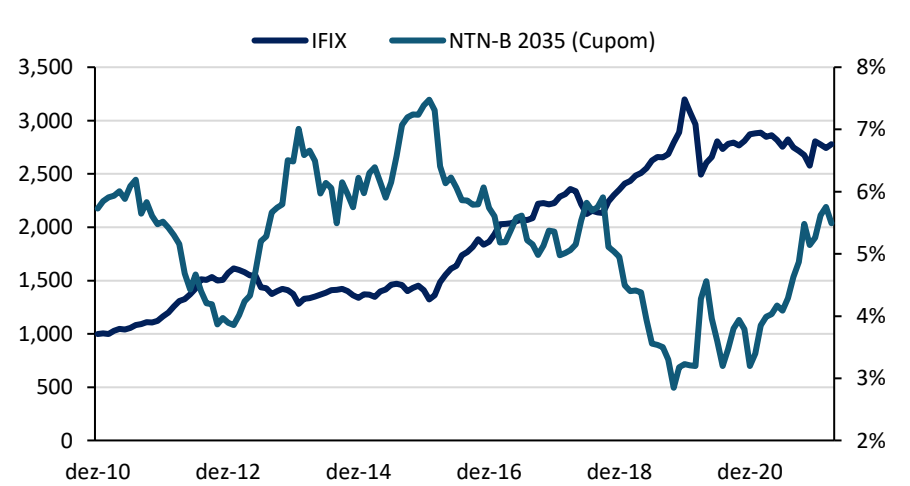
Número de investidores



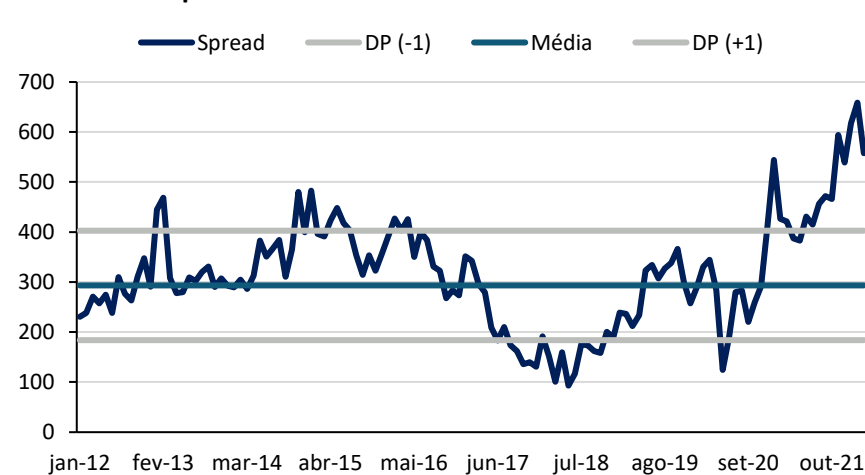
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



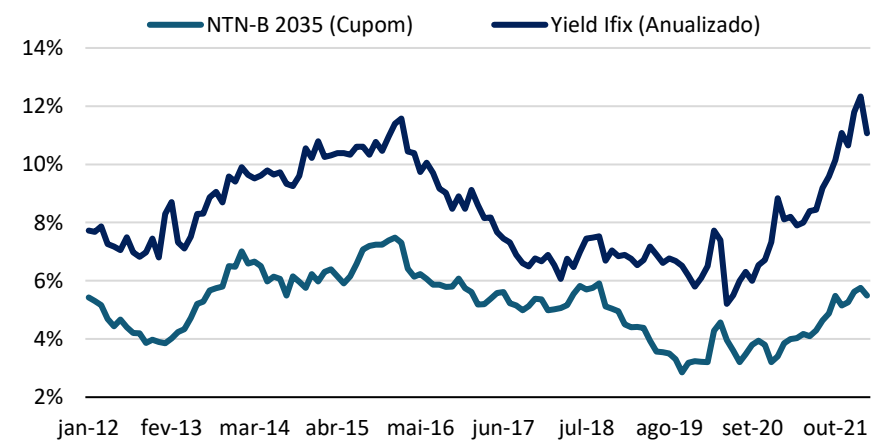
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

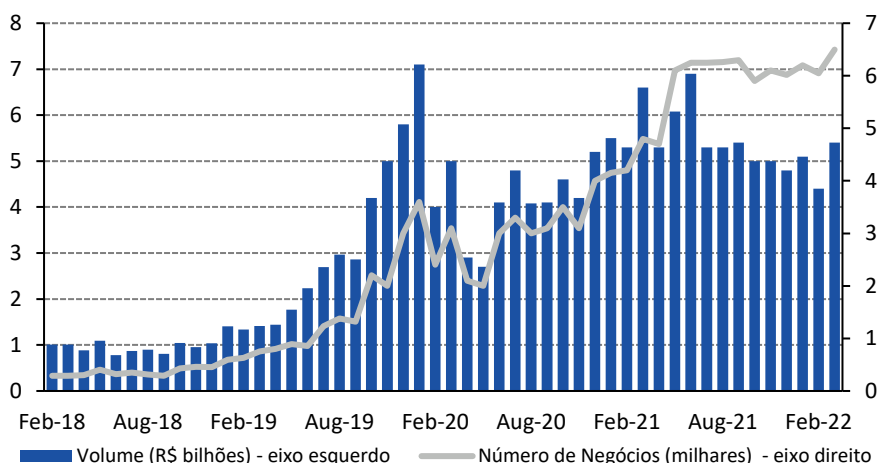


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

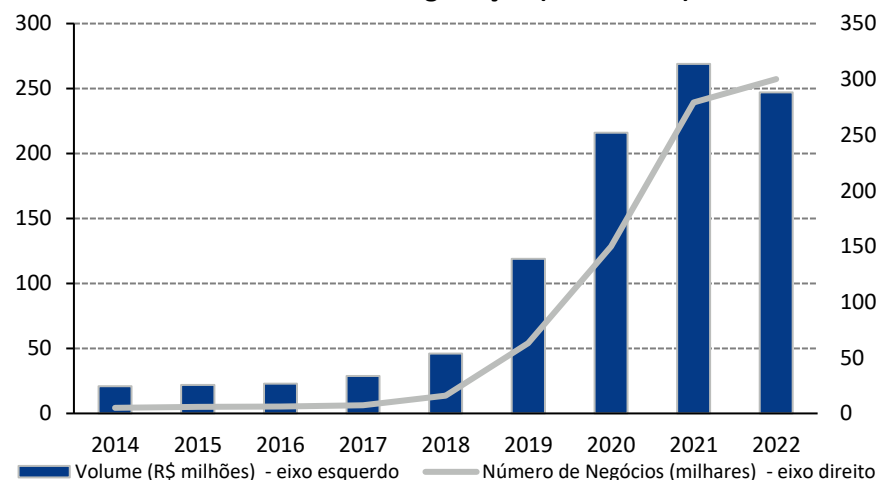


Indústria de FII (Mar/22)

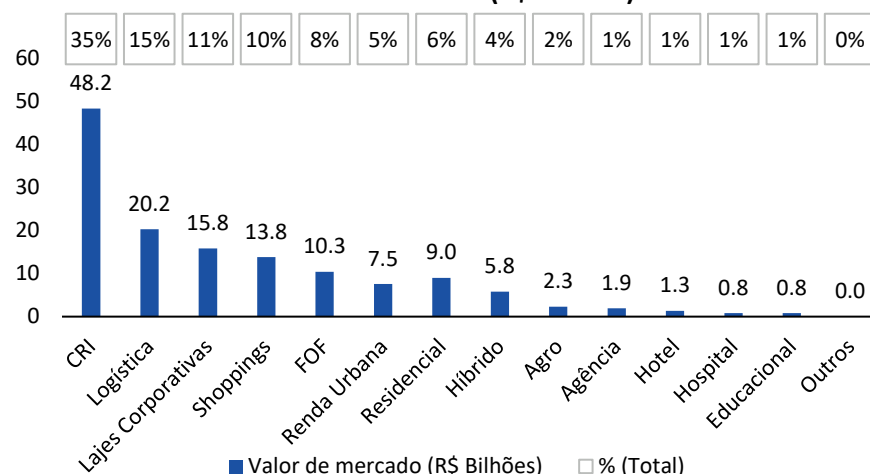
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



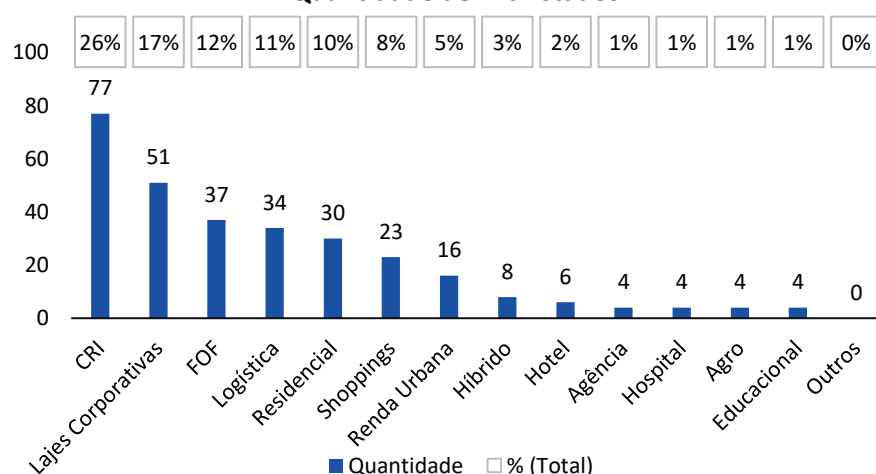
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



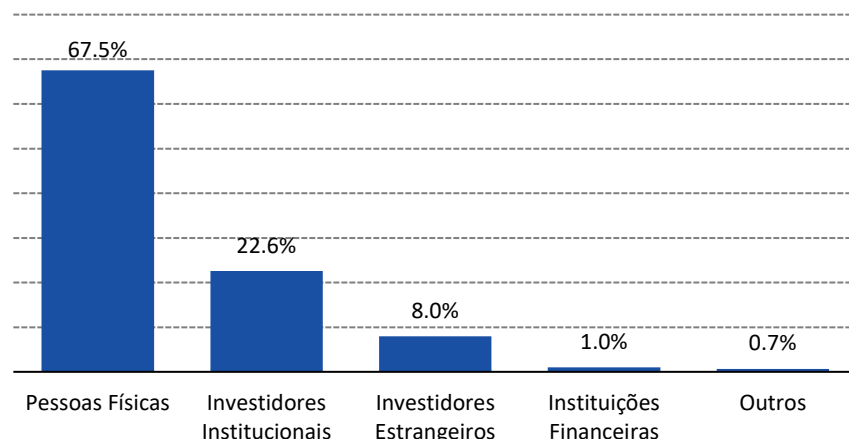
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



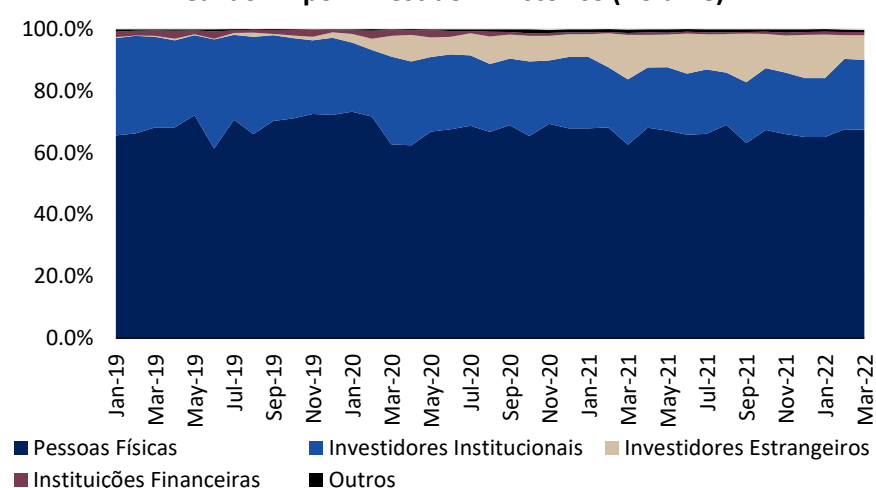
Quantidade de FIIs listados



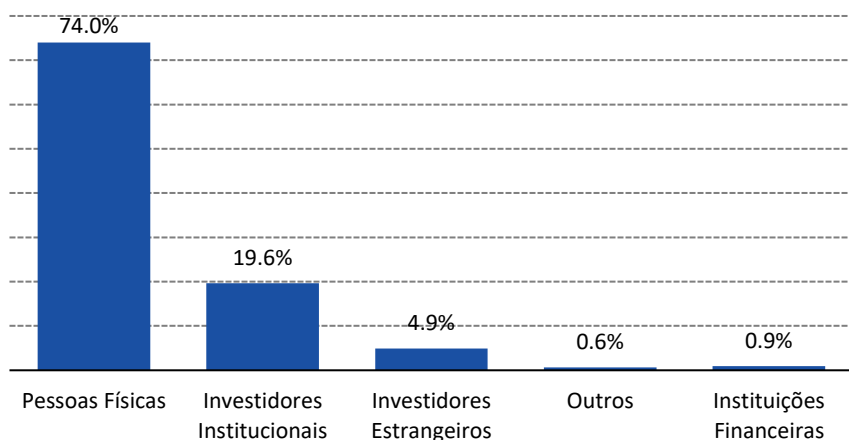
Volume Negociado (%)



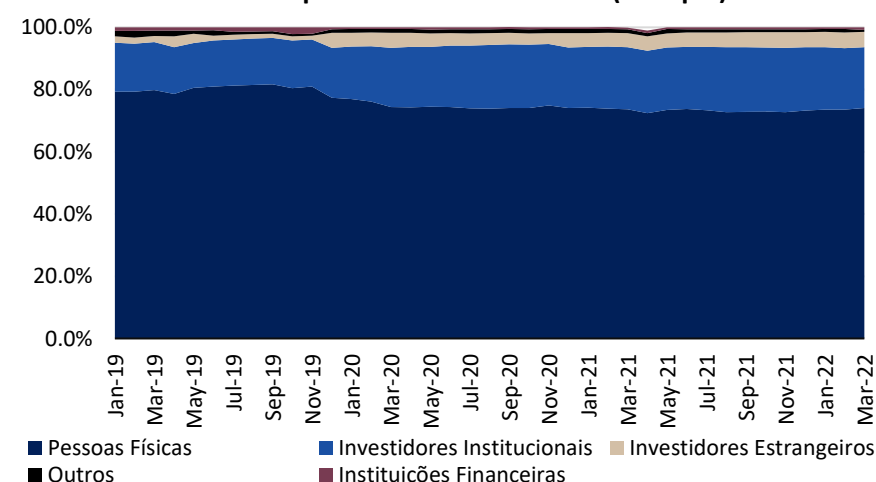
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



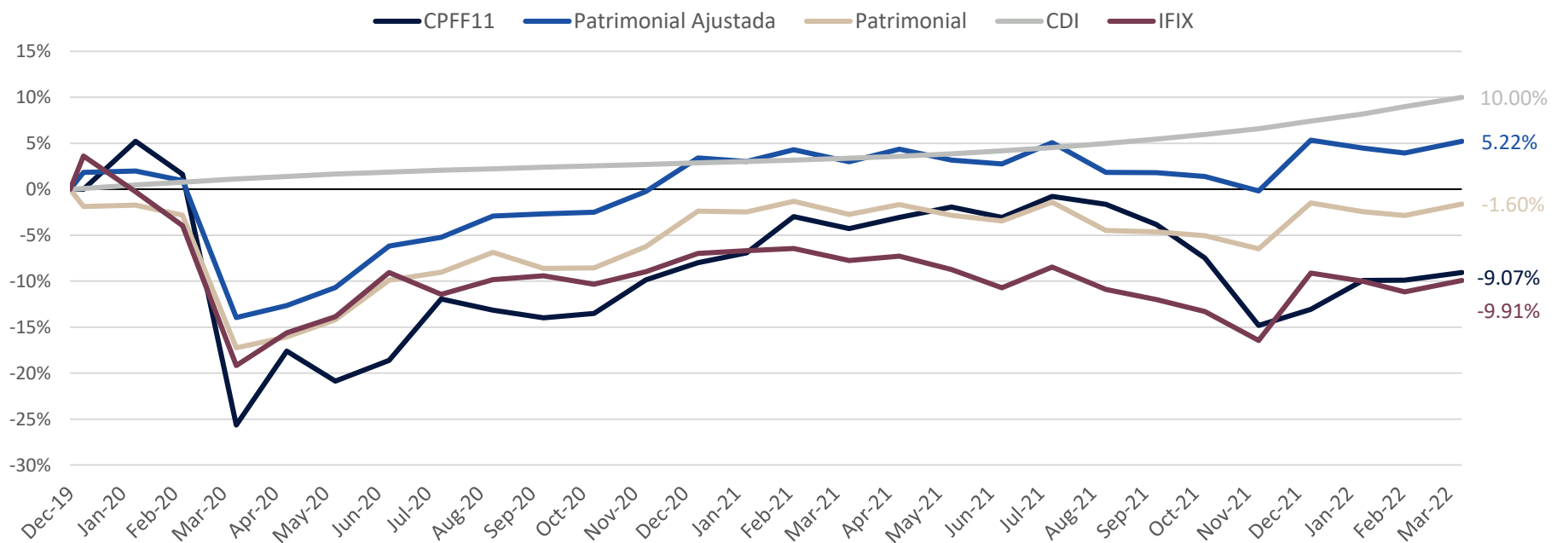
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$10MM de **VXXV13L** via oferta 476;
- (ii) **Compra** de R\$1.7MM de **RBFF11** no secundário;
- (iii) **Compra** de R\$1.6MM de **BRCR11** no secundário;
- (iv) **Venda** de R\$3.0MM de **GTLG11**, posição adquirida via oferta 476;
- (v) **Venda** de R\$2.0MM de **SADI11**, posição adquirida no secundário;
- (vi) **Venda** de R\$1.0MM de **XPLG11**, posição adquirida no secundário.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em março foi equivalente a +1.24% vs +1.42% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +5.22% vs -9.07% do IFIX.** O ajuste é feito ao remover do cálculo da rentabilidade os custos das emissões e os impostos sobre ganho de capital, além de ajustar por proventos pagos. Acreditamos que seja a melhor forma de medir o desempenho do gestor contra o índice. Já a rentabilidade da cota de mercado (ajustada apenas por proventos) do CPFF11, negociada na B3 desde 02/01/2020, acumula retorno de -9.07% desde o início.



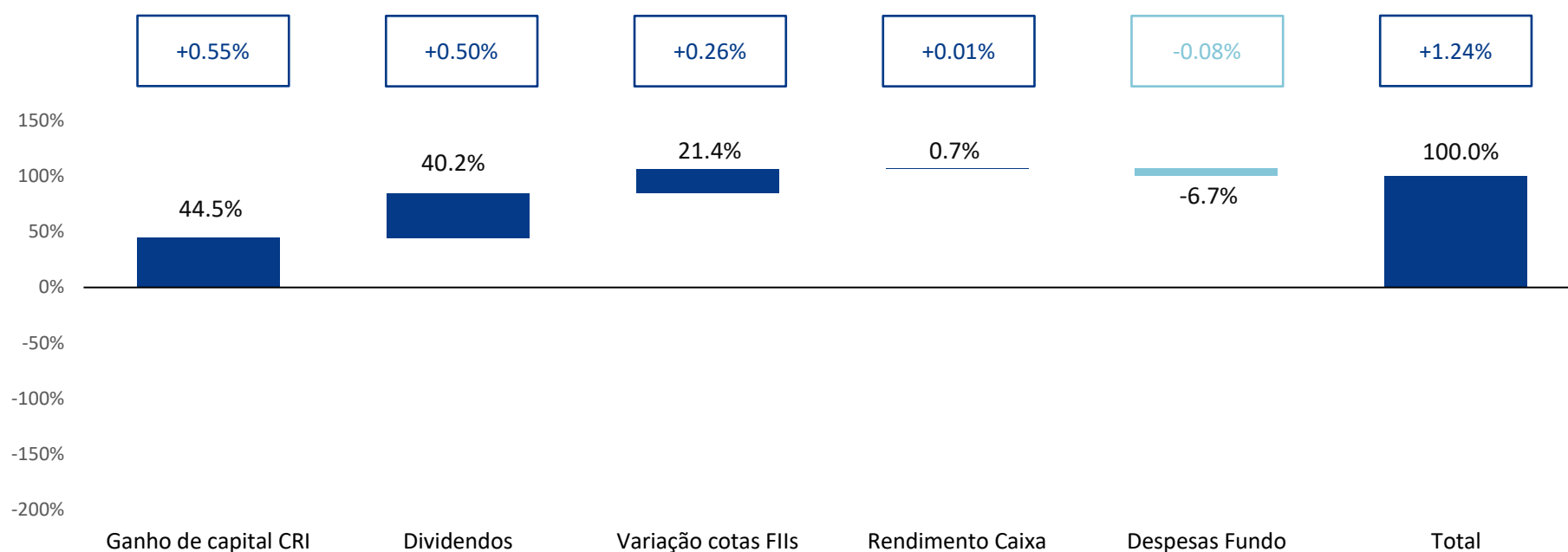
Informações Gerais	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido ²	424,825,638	415,334,052	435,606,188	428,810,460	422,764,475	424,508,893	384,536,163	-
Valor de Mercado	411,131,252	376,034,682	381,484,460	392,220,523	388,896,158	389,223,145	366,301,041	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	-0.43%	-1.51%	5.34%	-0.98%	-0.41%	1.29%	0.07%	-1.60%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	-0.40%	-1.55%	5.54%	-0.81%	-0.51%	1.24%	0.84%	5.22%
Fundo no Período (Mercado) %	-3.81%	-7.92%	2.07%	3.61%	0.06%	0.90%	-6.20%	-9.07%
IFIX no Período %	-1.47%	-3.64%	8.78%	-0.99%	-1.29%	1.42%	-2.84%	-9.91%
CDI no Período %	0.48%	0.59%	0.76%	0.73%	0.75%	0.92%	6.20%	10.00%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

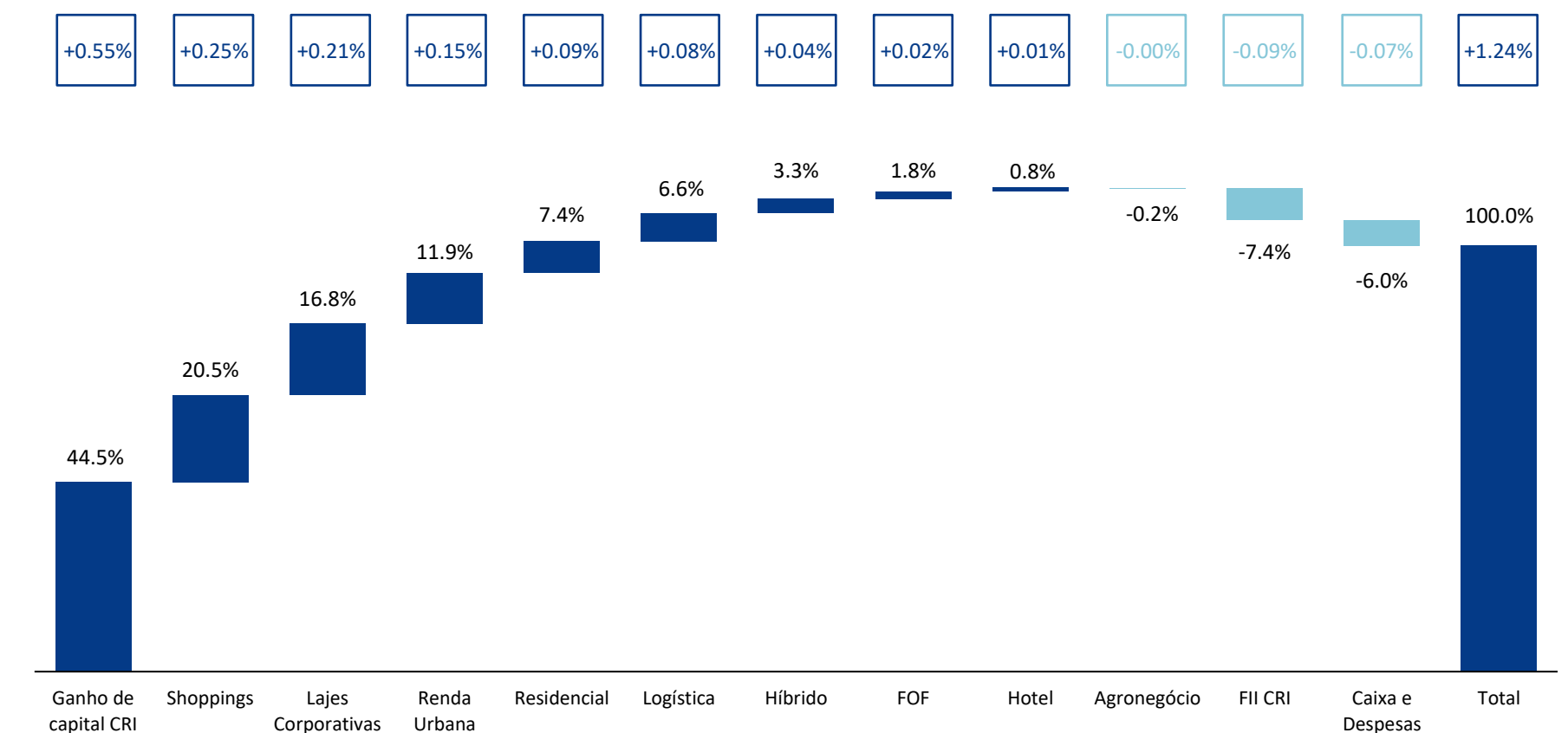
² Ajustado por Dividendos a Distribuir

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Ganho de capital CRI	Shoppings	Lajes Corporativas	Renda Urbana	Residencial	Logística	Híbrido	FOF	Hotel	Agronegócio	FII CRI	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	21.9%	14.7%	19.6%	12.5%	2.1%	19.1%	3.3%	2.5%	0.4%	0.6%	1.8%	1.6%	100.0%
Performance Ponderada	2.5%	1.7%	1.1%	1.2%	4.4%	0.4%	1.2%	0.9%	2.7%	-0.4%	-5.2%	-	1.2%
Atribuição da Performance	0.55%	0.25%	0.21%	0.15%	0.09%	0.08%	0.04%	0.02%	0.01%	0.00%	-0.09%	-0.07%	1.24%

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 IPIX 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 pelo fundo gerou R\$ +30.0 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada consolidada de +4.3%, enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IPIX do período resultariam numa perda de R\$ -20.8 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de -3.7%.

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 - IPIX
2019	18	-239,437,024	178,711,425	15,356,694	44.4%	-2,319,857	43,049,048	-1.5%	-6.3%
2020	81	-780,213,687	547,569,573	35,158,879	45.7%	28,658,569	226,143,804	6.1%	-3.4%
2021	43	-113,723,672	25,281,089	5,385,241	27.9%	3,662,497	86,719,839	6.0%	0.4%
2022	8	-2,646,921	495,735	3,411	25.0%	-1,480	2,146,294	-1.0%	38.8%
4 anos	150	-1,136,021,304	752,057,822	55,904,225	-	29,999,729	358,058,986	4.3%	-3.7%

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 - IPIX
Abertas	91	-902,061,272	513,769,573	50,578,961	60.7%	20,346,247	358,058,986	3.3%	-3.5%
Encerradas ¹	59	-233,960,031	238,288,248	5,325,265	39.3%	9,653,482	0	12.7%	-5.4%
	150	-1,136,021,304	752,057,822	55,904,225	100.0%	29,999,729	358,058,986	4.3%	-3.7%

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 - IPIX
Lajes Corporativas	35	-228,042,010	117,968,944	14,119,357	23.3%	-4,958,392	90,995,316	-2.6%	-3.3%
FII CRI	27	-77,297,124	70,250,074	4,164,120	18.0%	3,733,032	6,615,962	10.2%	-9.3%
FOF	22	-21,099,226	9,105,145	491,407	14.7%	867,711	12,370,386	17.6%	8.1%
Logística	24	-262,383,453	182,065,202	8,900,988	16.0%	12,864,669	84,281,932	11.1%	-0.9%
Shoppings	13	-112,744,846	31,502,156	5,569,303	8.7%	-9,044,085	66,629,302	-6.7%	-4.7%
Residencial	7	-21,125,876	5,374,341	1,658,418	4.7%	1,781,985	15,875,102	19.3%	2.2%
Híbrido	6	-63,626,252	43,687,275	3,081,584	4.0%	3,261,176	20,118,569	11.2%	-6.9%
Renda Urbana	11	-313,222,360	266,042,676	10,372,049	7.3%	19,721,091	56,528,726	13.6%	-4.8%
Hotel	3	-7,414,934	5,381,386	298,316	2.0%	-193,270	1,541,962	-3.1%	-8.8%
Agronegócio	2	-29,065,224	20,680,622	7,248,683	1.3%	1,965,811	3,101,729	11.5%	1.7%
	150	-1,136,021,304	752,057,822	55,904,225	100.0%	29,999,729	358,058,986	4.3%	-3.7%

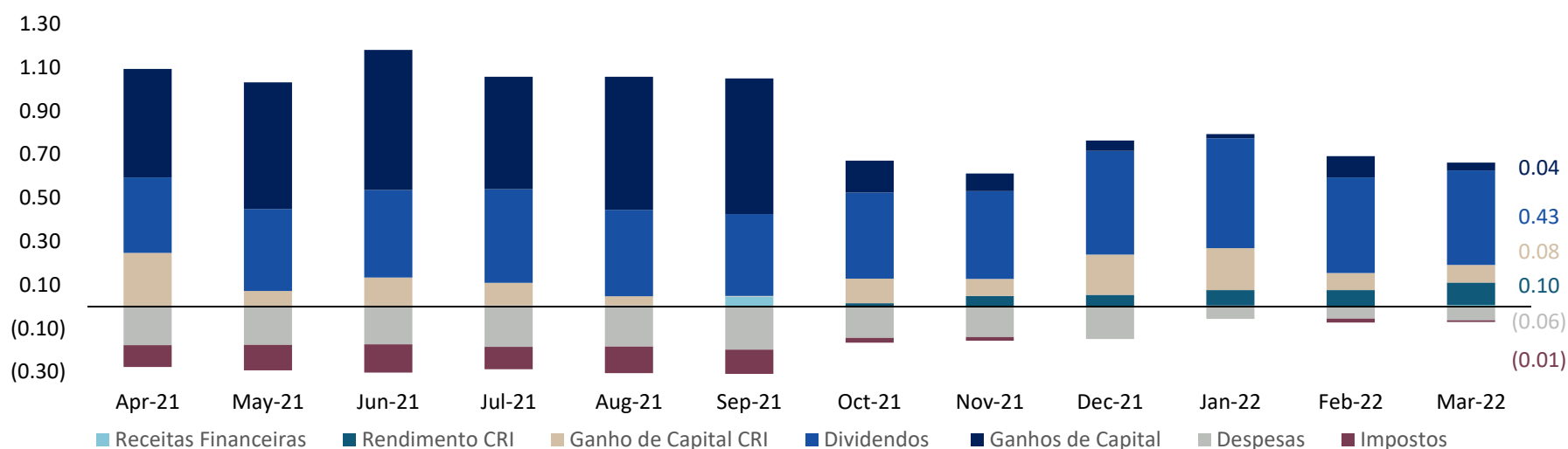
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



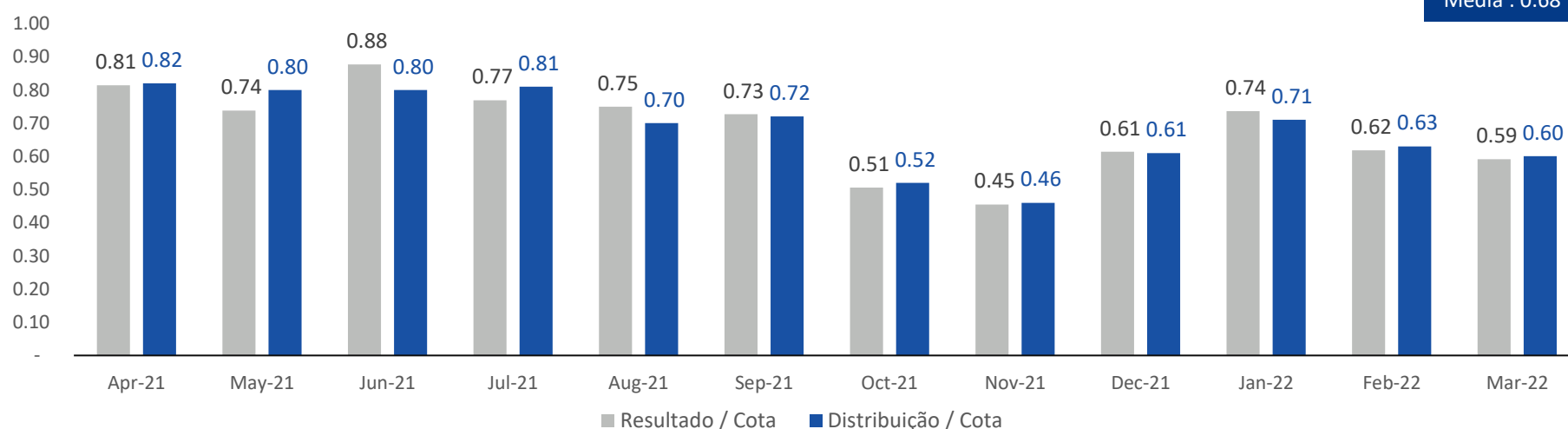
DRE - Capitânia Reit FoF	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Acumulado
Receitas	3,659,468	3,335,018	4,162,532	4,319,209	3,768,634	3,607,128	83,166,966
Renda fixa	18,451	14,473	22,903	23,626	17,749	39,906	882,638
Rendimento CRI	67,244	252,576	271,964	385,420	393,307	564,282	1,934,793
Ganho de Capital CRI	610,757	425,635	1,007,207	1,054,175	425,629	441,836	6,337,465
Dividendos FII	2,162,478	2,200,738	2,600,662	2,752,130	2,401,885	2,366,915	40,908,453
Ganhos de Capital FII	800,538	441,595	259,796	103,859	530,064	194,189	33,103,617
Despesas	(904,117)	(856,266)	(815,670)	(308,052)	(402,401)	(386,538)	(18,481,476)
Taxa de Administração	(61,447)	(61,447)	(63,388)	(59,525)	(55,362)	(61,303)	(1,410,744)
Taxa de Gestão	(710,434)	(710,434)	(720,007)	(240,484)	(218,994)	(247,990)	(9,945,632)
Impostos	(121,401)	(88,319)	-	-	(99,468)	(38,838)	(6,236,902)
Outras despesas	(10,835)	3,934	(32,275)	(8,042)	(28,577)	(38,407)	(888,198)
Resultado	2,755,351	2,478,752	3,346,862	4,011,157	3,366,233	3,220,590	64,685,490
Resultado / Cota	0.51	0.45	0.61	0.74	0.62	0.59	15.43
Dividendo	2,833,885	2,506,898	3,324,365	3,869,342	3,433,360	3,269,867	61,342,669
Dividendo / Cota	0.52	0.46	0.61	0.71	0.63	0.60	15.27
Amortização	-	-	-	-	-	-	3,775,082
Amortização / Cota	-	-	-	-	-	-	0.95
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	8.27%	8.00%	10.46%	11.84%	10.59%	10.08%	
Dividend Yield a.a. (Últimos 12 meses)	12.10%	12.96%	12.27%	11.81%	11.67%	11.45%	
Resultado Acumulado	53,192	25,046	47,543	189,358	122,231	72,954	72,954
Resultado Acumulado / Cota	0.01	0.00	0.01	0.03	0.02	0.01	0.01

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média¹: 0.68



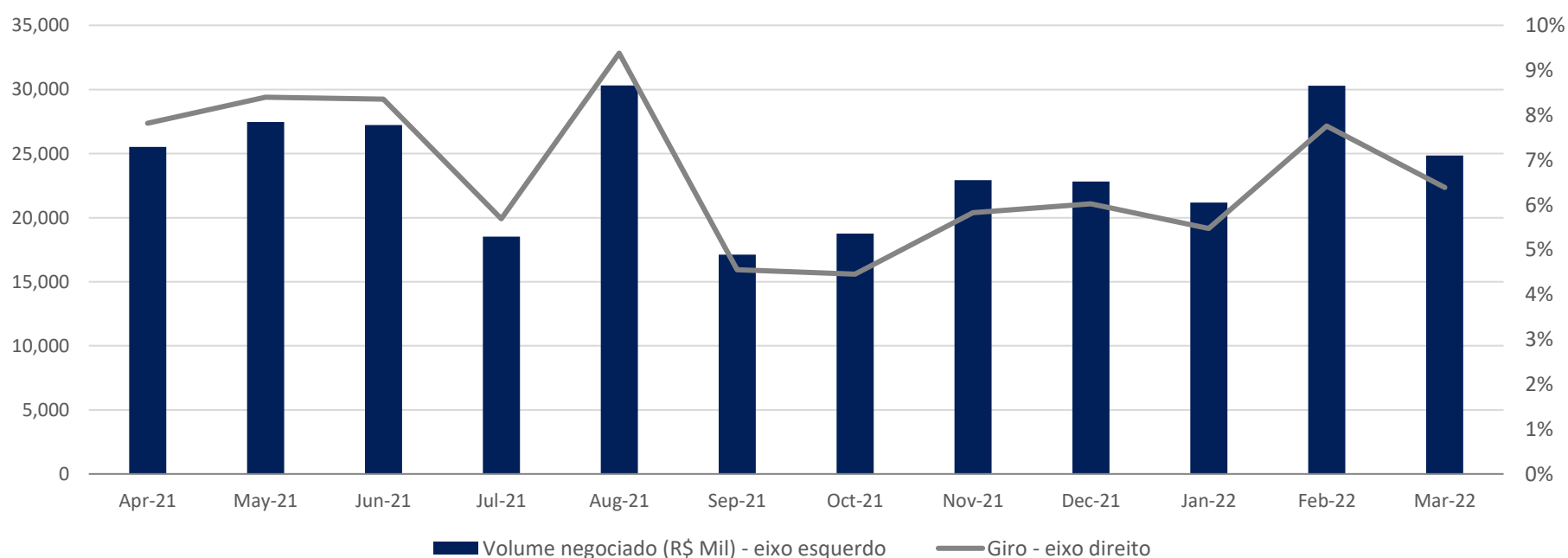
¹ Distribuição / cota dos últimos 12 meses.

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

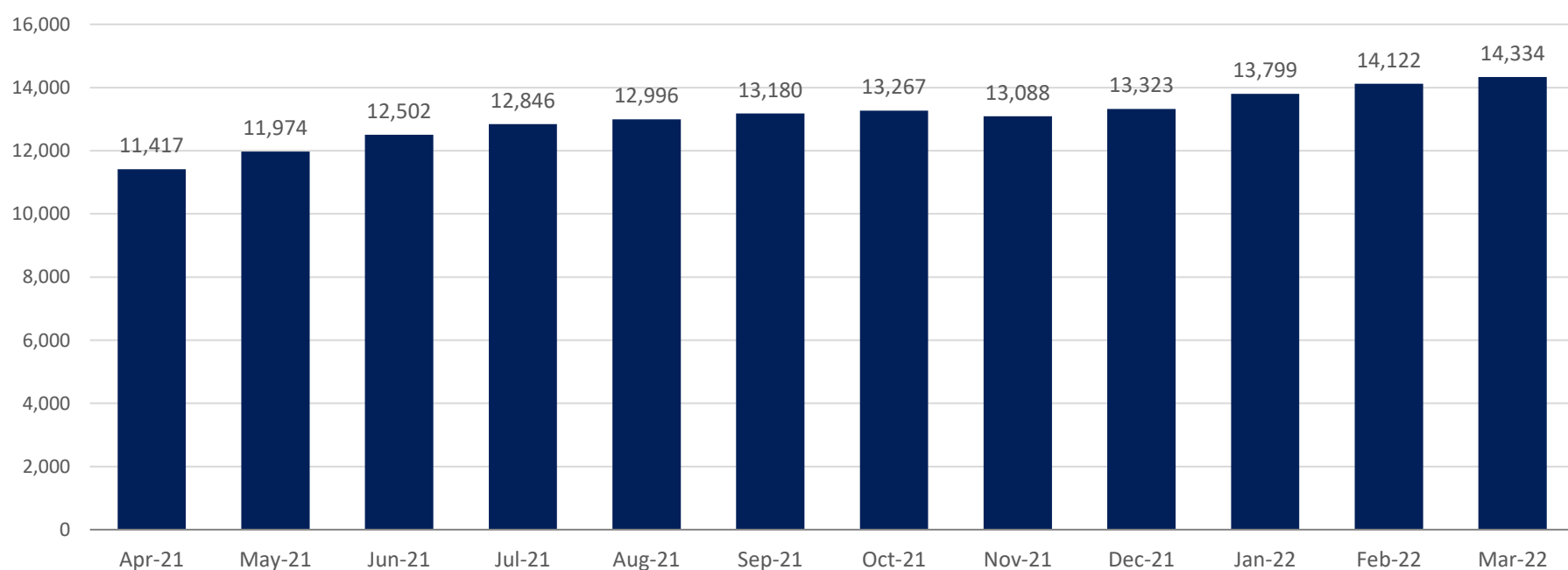
No mês de março foram negociadas 356,256 cotas, sendo 30,277 negócios, com volume de R\$ 24,843,685, o que representa uma média diária de R\$ 1,129,258. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 14.334 cotistas, o que representa um acréscimo de 1.50% em relação ao mês anterior.

	Dec-21		Jan-22		Feb-22		Mar-22		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	22,818	R\$	21,172	R\$	30,294	R\$	24,844	R\$	287,003
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	1,087	R\$	1,008	R\$	1,594	R\$	1,129	R\$	1,155
Giro (%)		6.0%		5.5%		7.8%		6.4%		6.7%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	381,484	R\$	392,221	R\$	388,896	R\$	389,223	R\$	366,301

MERCADO SECUNDÁRIO

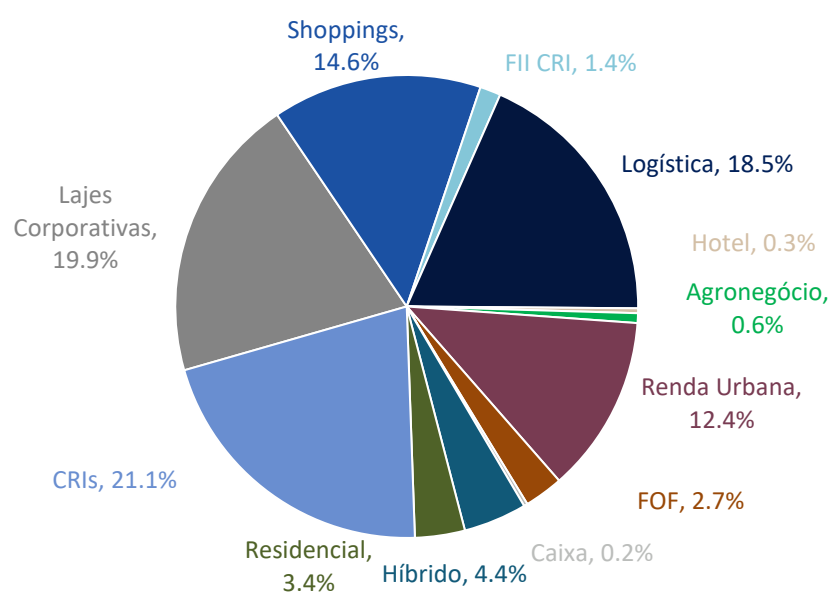
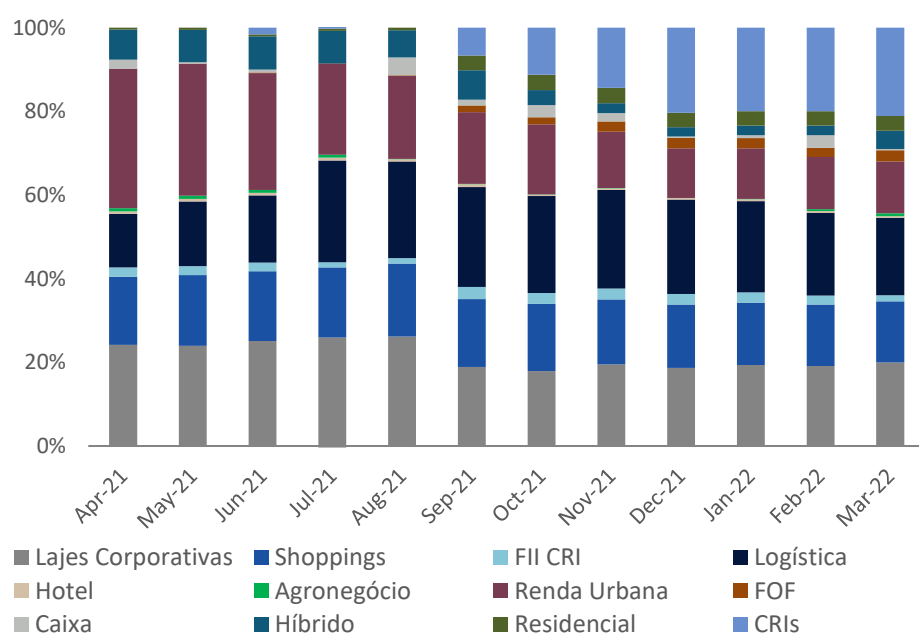


NÚMERO DE COTISTAS

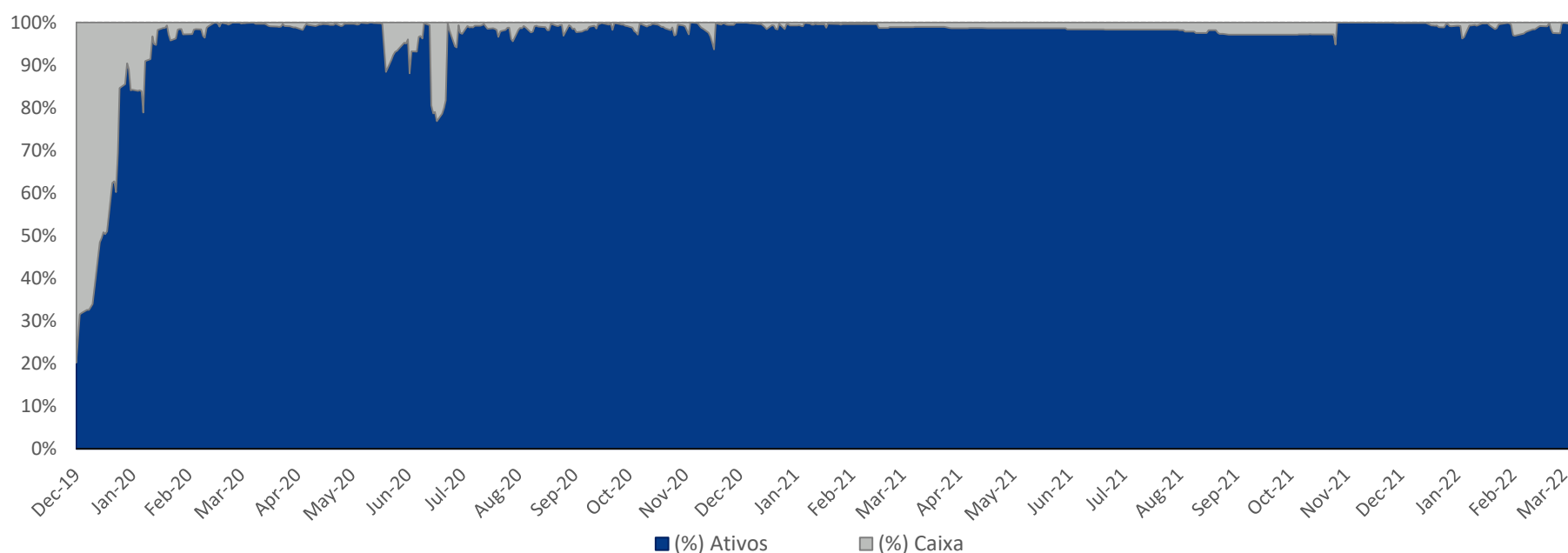


ALOCAÇÃO

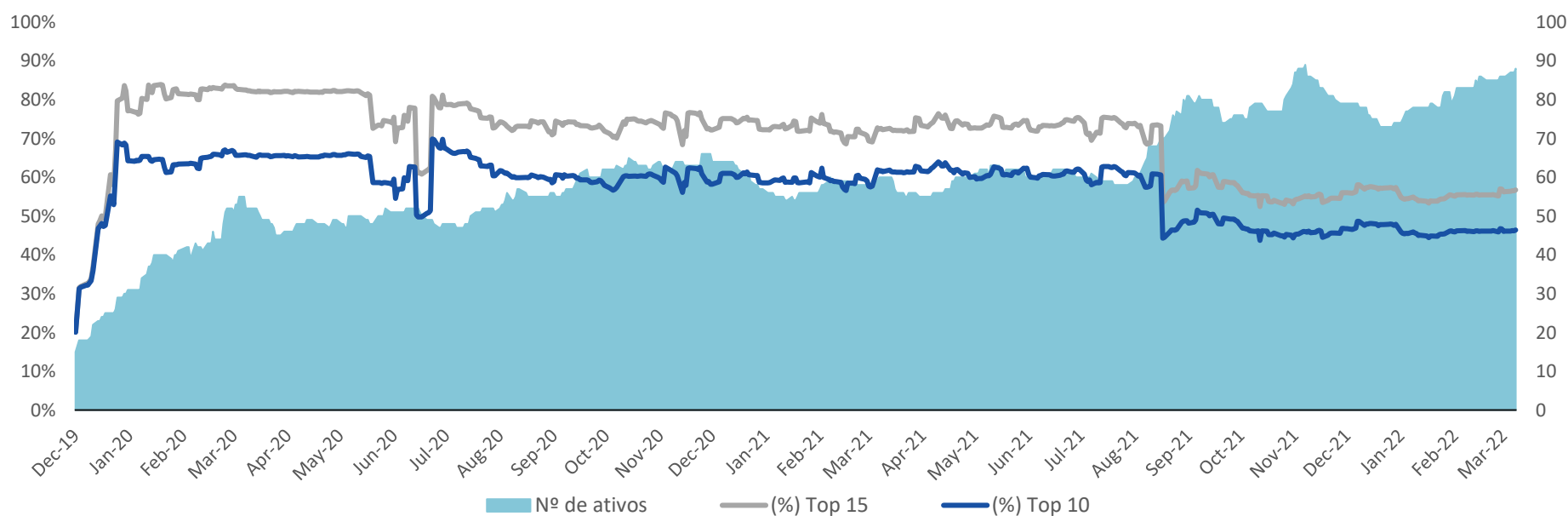
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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 21.6% dos Ativos¹ divididos em 9 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 49.4% da carteira de crédito (10.7% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.33%. A carteira possui duration médio de 6.4 anos; spread médio de 1.60%; taxa nominal média de 13.23% e LTV médio de 59.6% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 1.3 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
Logístico/Industrial	47,527,685	10.7%	7.1	6.56%	6.52%	-	-	1.78%	13.25%	51.2%
Varejo	18,498,193	4.2%	8.2	5.94%	6.27%	-	-	2.01%	13.50%	76.7%
Shopping	14,191,272	3.2%	6.7	6.25%	6.20%	-	-	1.57%	12.99%	50.3%
Residencial	12,240,627	2.8%	1.4	6.00%	6.00%	-	-	0.48%	13.24%	74.9%
Comercial	3,732,011	0.8%	4.1	6.70%	5.73%	-	-	1.13%	12.64%	68.0%
Total	96,189,788	21.6%	6.4	6.33%	6.33%	-	-	1.60%	13.23%	59.6%

Ativos	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acum. (R\$)
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	GTIS Logistics FII	IPCA +	5.93%	25,317,451	5.7%	8.3	5.93%	5.82%	1.02%	12.39%	44.6%	266,290
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	Vinci Shoppings	IPCA +	6.25%	14,191,272	3.2%	6.7	6.25%	6.20%	1.57%	12.99%	50.3%	224,123
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	12,240,627	2.8%	1.4	6.00%	6.00%	0.48%	13.24%	74.9%	-
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	Assai TRX	IPCA +	5.10%	10,491,901	2.4%	8.3	5.70%	5.80%	1.57%	13.01%	79.9%	186,072
CRI Marabraz Opea Sec 1E 423S	22A0699149	Marabraz	IPCA +	7.00%	10,206,627	2.3%	6.3	7.00%	6.82%	2.03%	13.52%	65.0%	52,908
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	Assai TRX	IPCA +	6.00%	8,006,292	1.8%	8.1	6.25%	6.87%	2.59%	14.14%	72.4%	45,518
CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	Vinci Logística FII	IPCA +	6.80%	7,028,015	1.6%	4.4	6.80%	6.73%	2.29%	13.90%	44.7%	337,036
CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	JSL	IPCA +	8.50%	4,975,592	1.1%	6.1	8.50%	9.15%	4.43%	16.16%	66.0%	49,796
CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	Athena I FII	IPCA +	6.25%	3,732,011	0.8%	4.1	6.70%	5.73%	1.13%	12.64%	68.0%	81,984
Total	-	-	-	-	96,189,788	21.6%	6.4	6.33%	6.33%	1.60%	13.23%	59.6%	1,355,982

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 – Mar/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	14,954,435	5.93%		1.12%	100.00%
			14,954,435	5.93%	-	1.12%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Mar/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\$)
21L0736589	IPCA +	CRI Madureira Shop, RBSec 468S 1E	13,318,236	6.50%		6.50%		1.81%	59.35%	318,236
21L0355069	IPCA +	CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	3,250,158	6.75%		6.75%		1.89%	14.48%	50,158
21L0355178	IPCA +	CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	3,239,439	6.75%		6.75%		1.70%	14.43%	39,439
21L0354209	IPCA +	CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	1,620,033	6.75%		6.75%		1.73%	7.22%	20,033
21G0864354	IPCA +	CRI VVAR Extrema Habita 1E 258S	1,014,018	8.50%		8.50%		3.34%	4.52%	13,969
			22,441,885	6.68%	-	6.68%	-	1.87%	100.0%	441,836

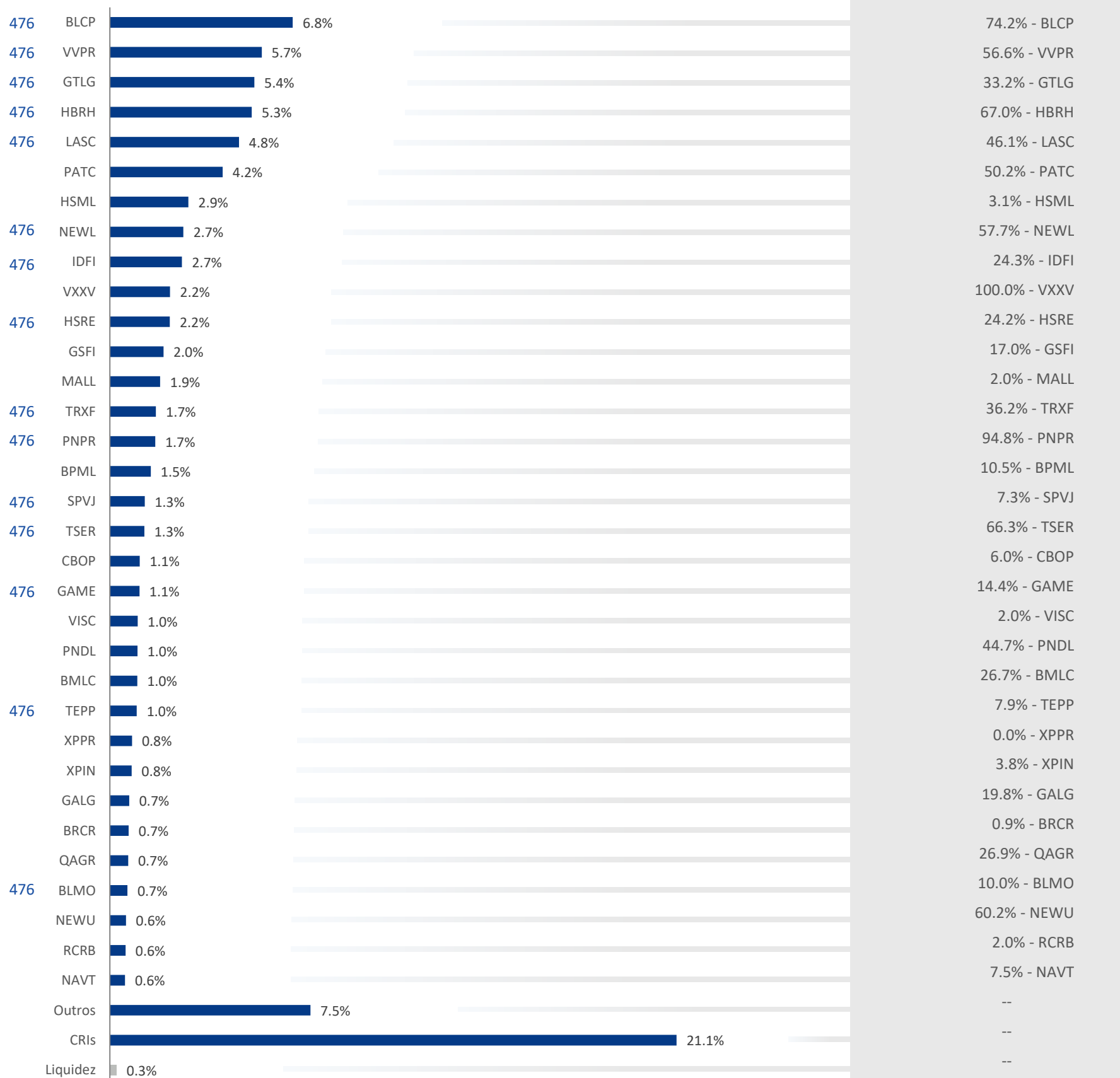
CARTEIRA ATUAL - FIIs

A carteira do fundo conta com 91 papéis, uma concentração de 52.3% nas quinze maiores posições, levemente superior em relação ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente por conta de aquisições via oferta 476. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

Em 31/03/2022

[ICVM 476](#)



Operações Compromissadas com CRIs de lastro

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

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

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

No fechamento do mês, o fundo possuía R\$ 17.8 milhões em operações compromissadas reversas e uma despesa acumulada de R\$ 500 mil, ou R\$ 0.09 / cota. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.78% a.a.

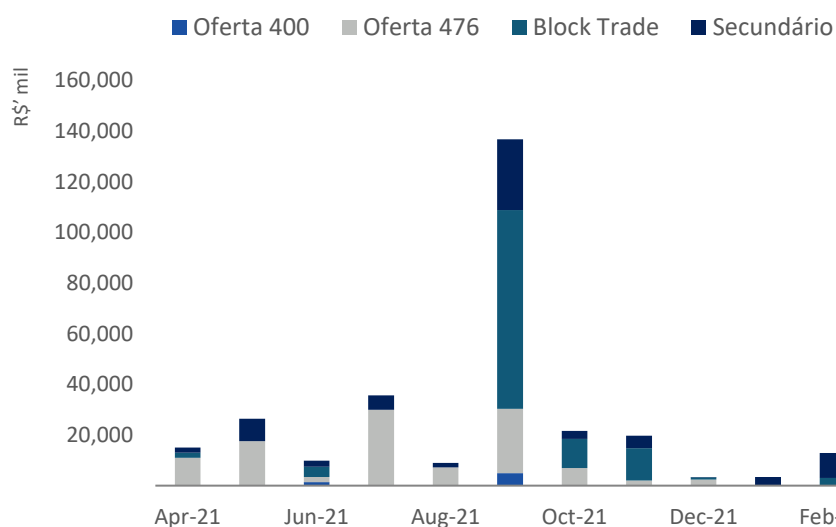
Operações concluídas no mês

- O fundo não teve operações compromissadas concluídas no mês.

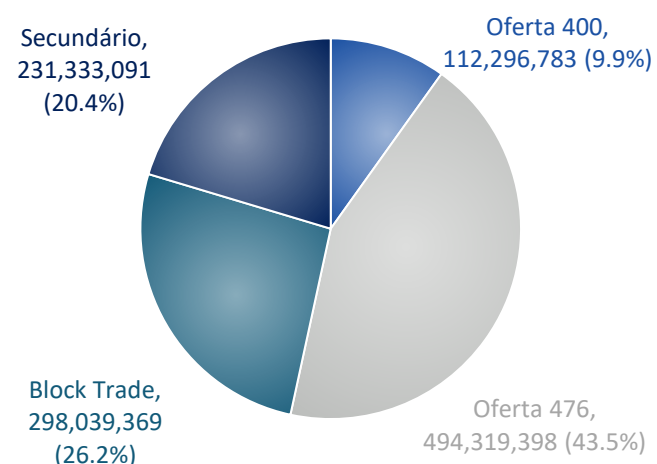
Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Volume volta	Despesa acumulada
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	2110682465	CDI	0.80%	50%	11/29/2021	6/29/2022	-	6,872,790	(7,114,793)	(242,003)
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	2110277341	CDI	0.80%	50%	11/29/2021	6/29/2022	-	5,416,420	(5,607,142)	(190,722)
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	CDI	0.73%	50%	2/15/2022	5/17/2022	-	4,999,763	(5,066,702)	(66,939)
Total			0.78%					17,288,973	(17,788,636)	(499,664)

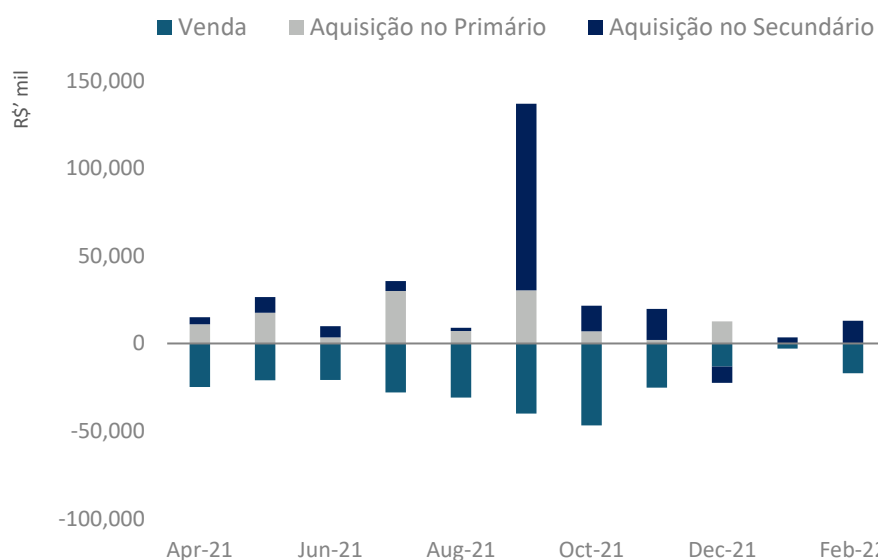
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



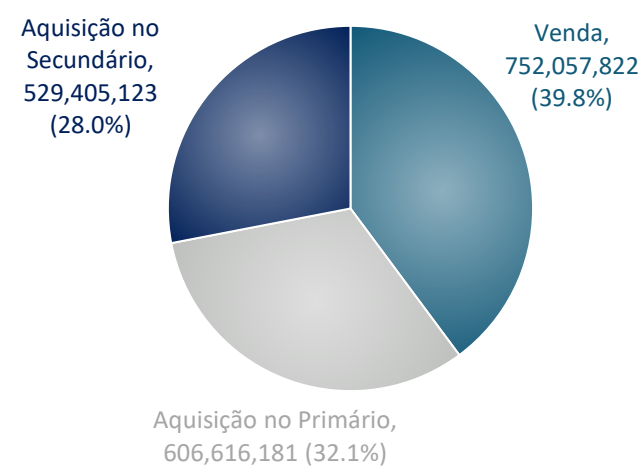
ACUMULADO



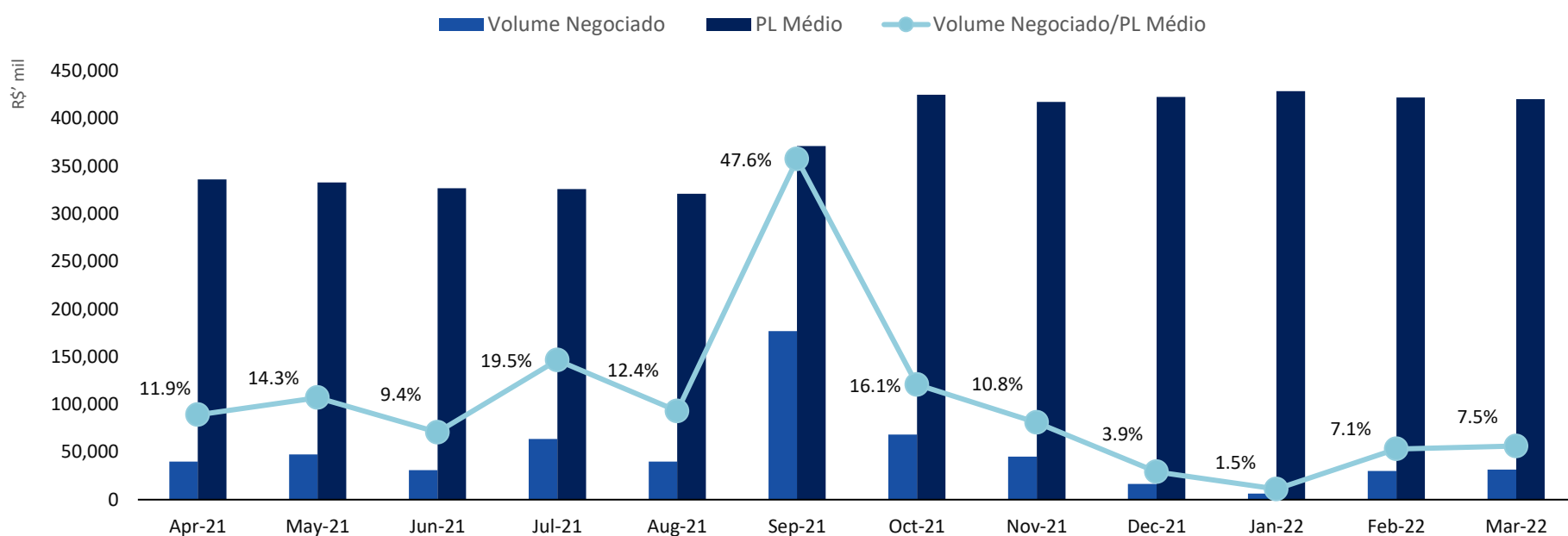
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO

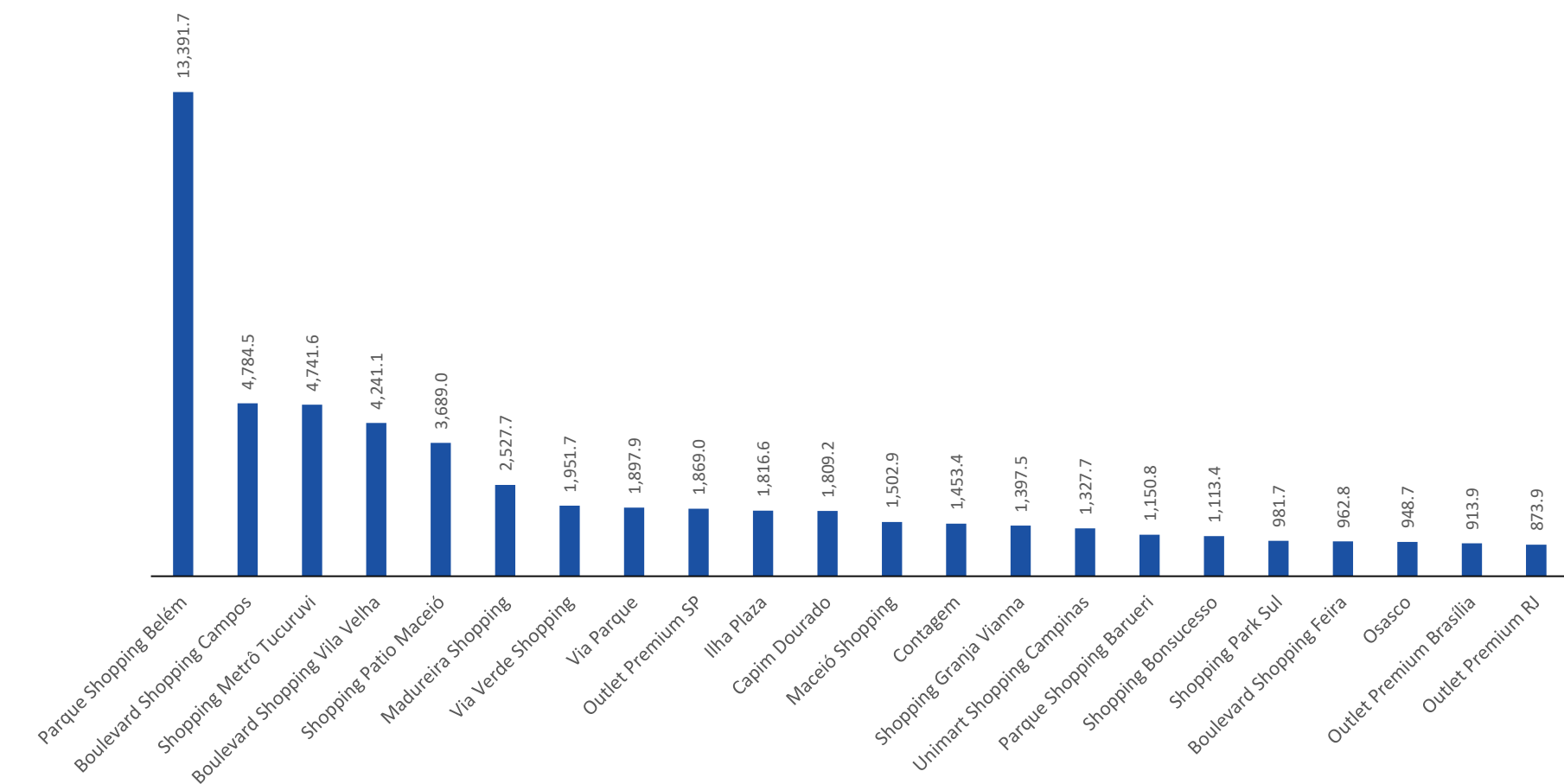


VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

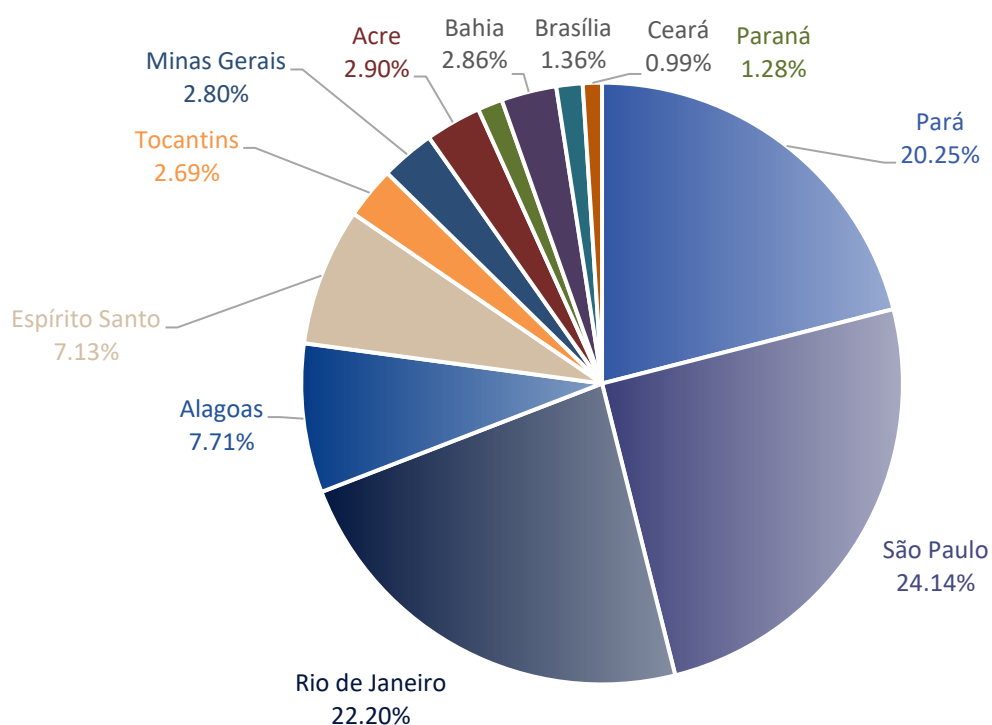


ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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).



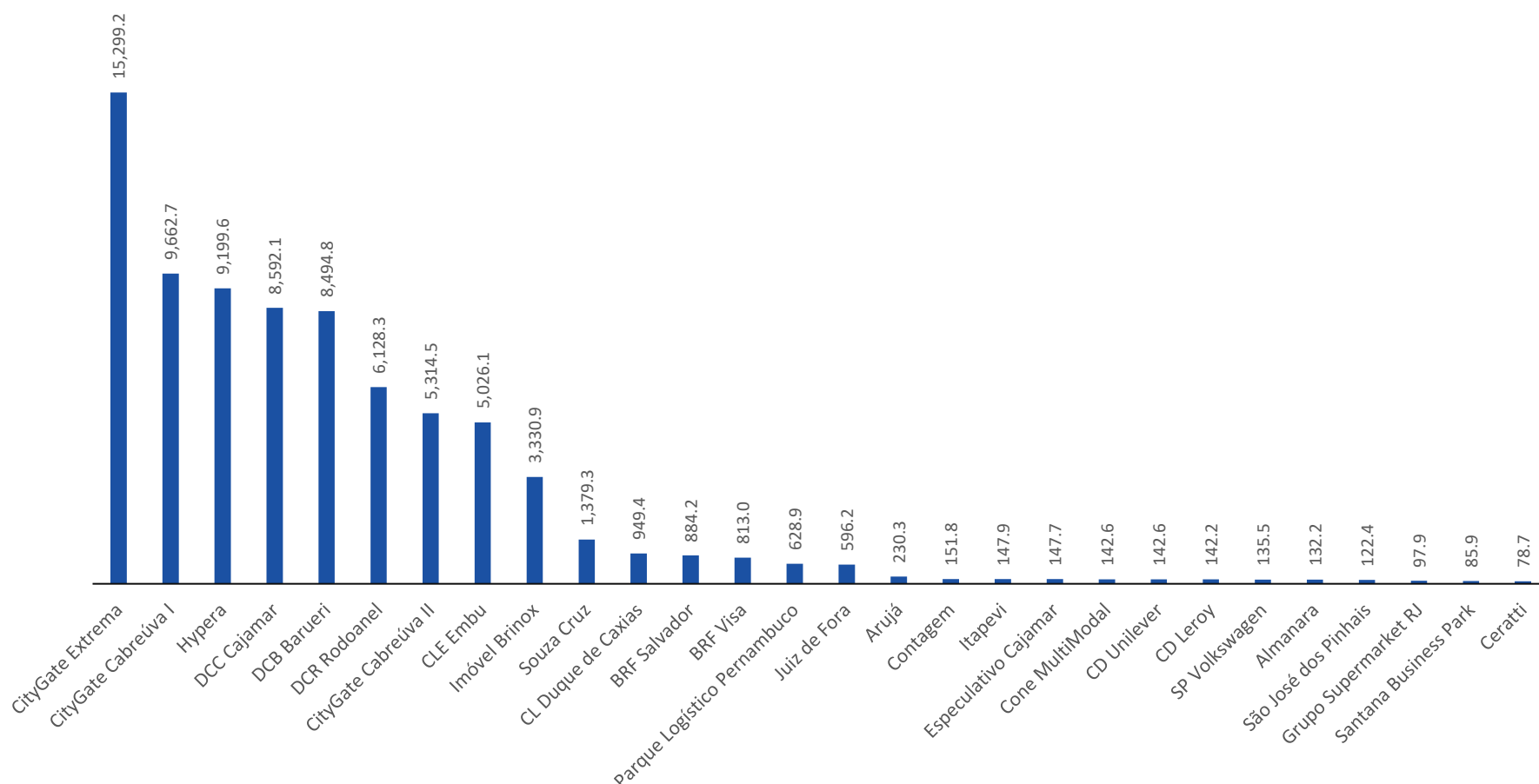
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



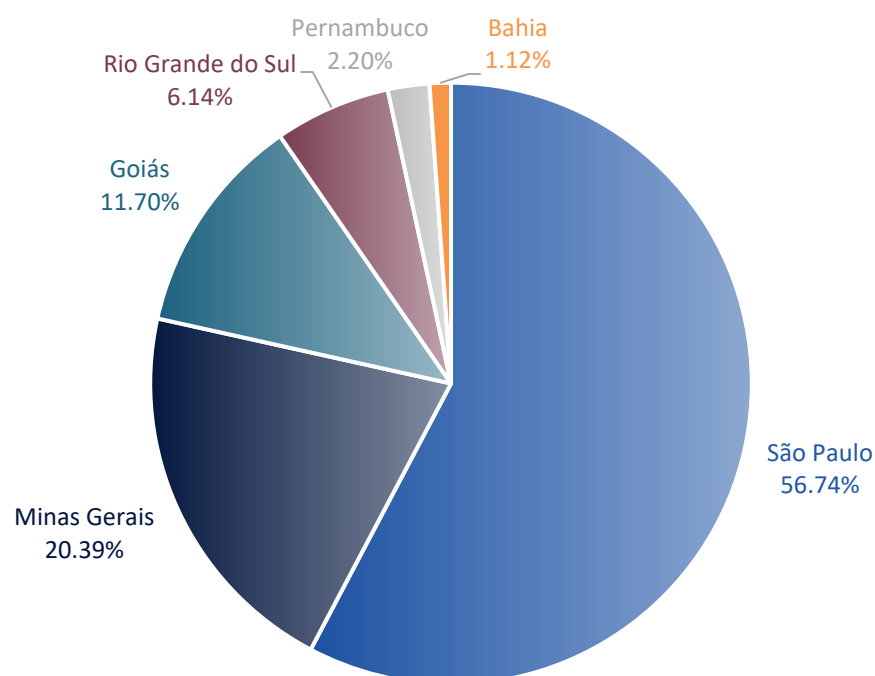
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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).



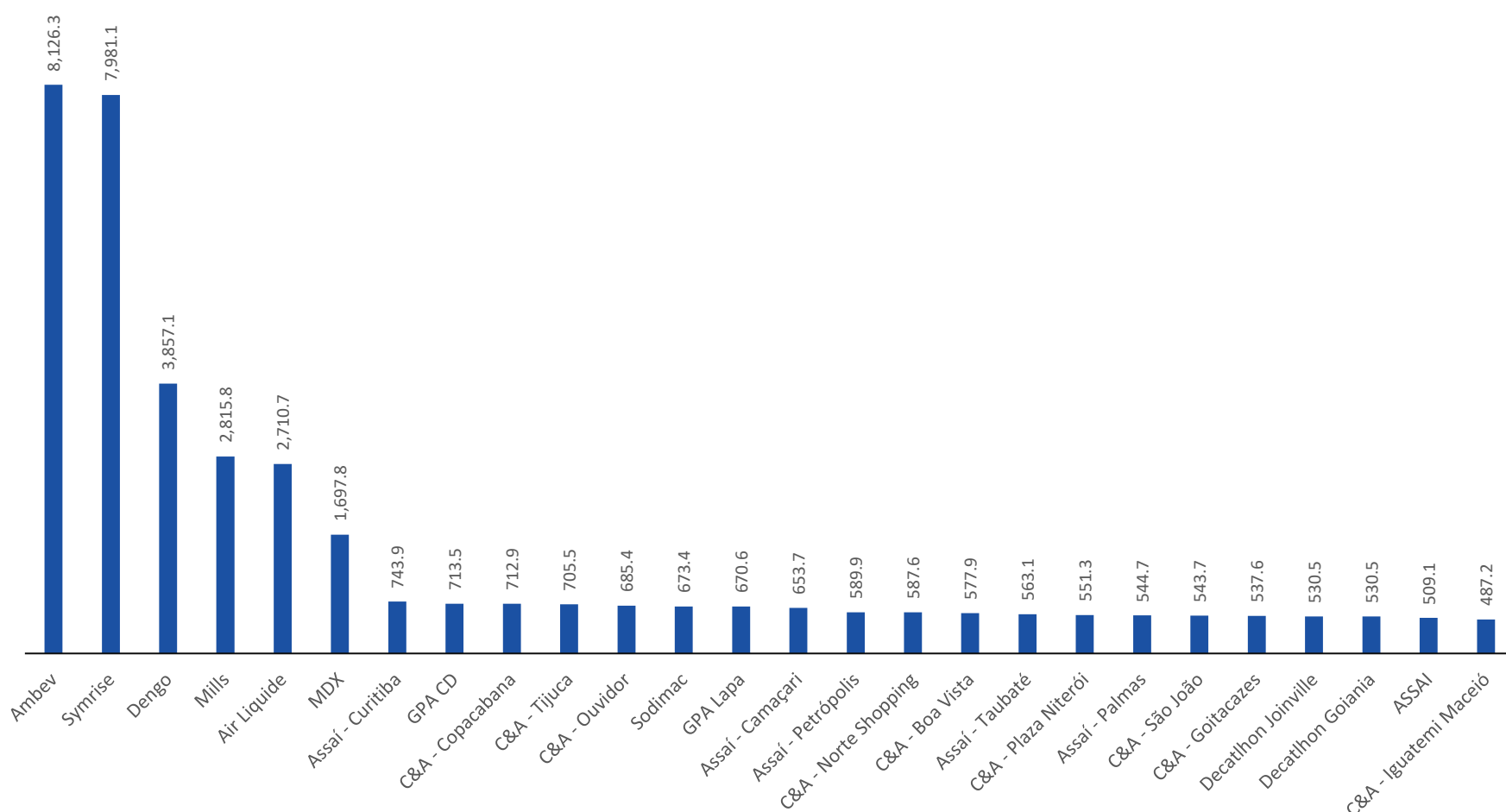
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



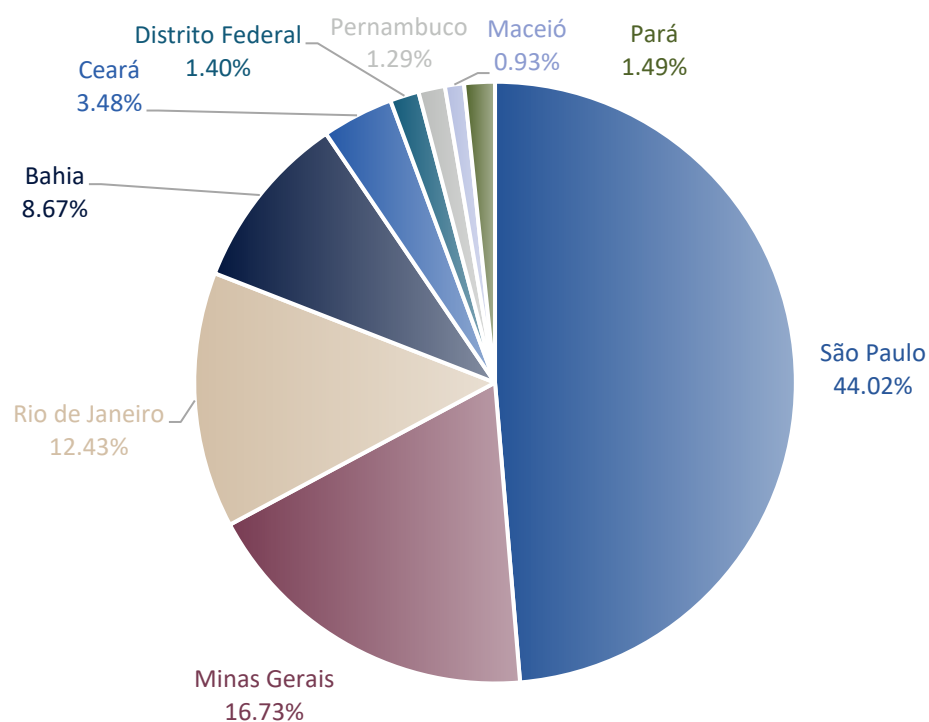
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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).



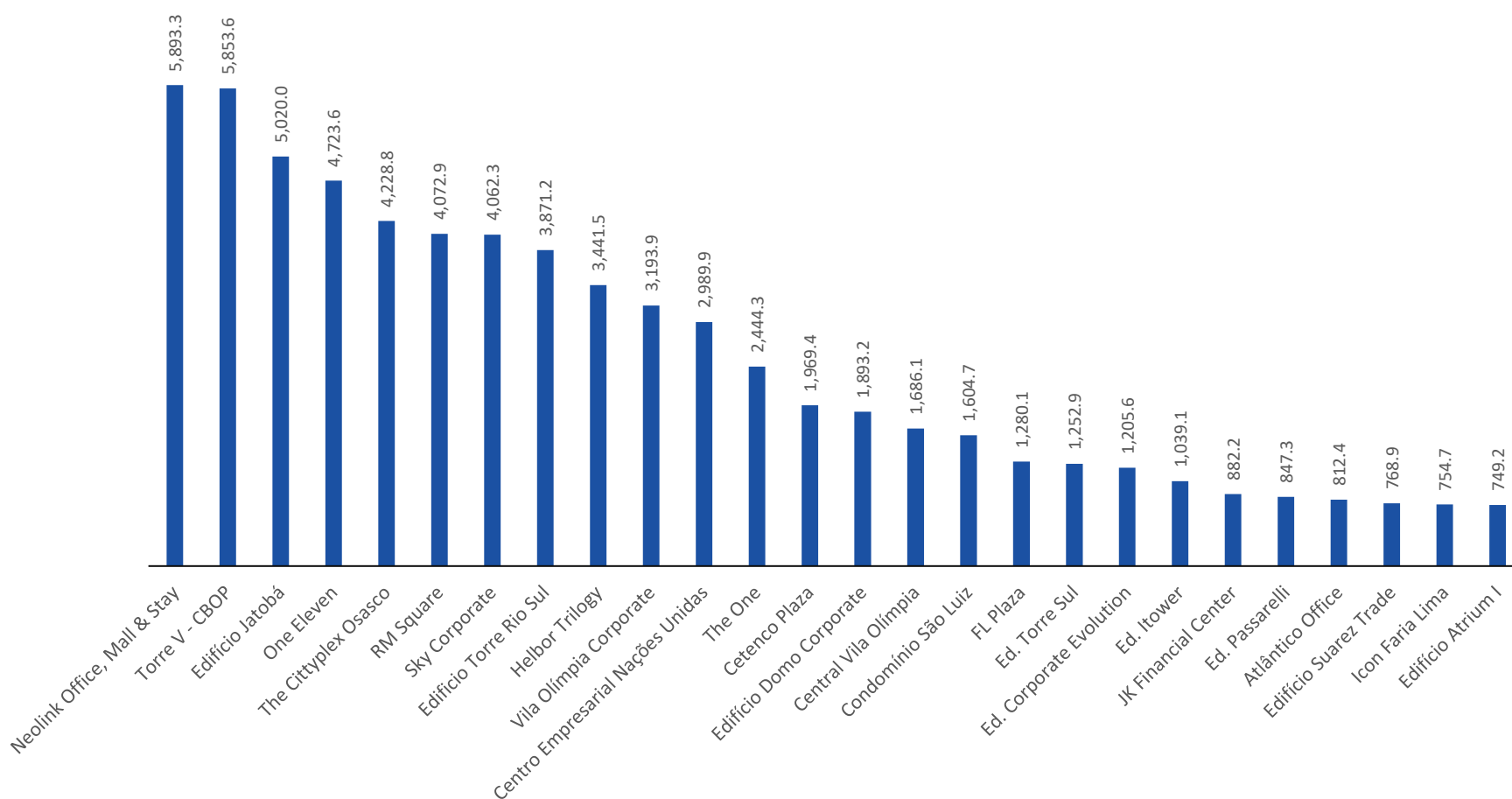
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



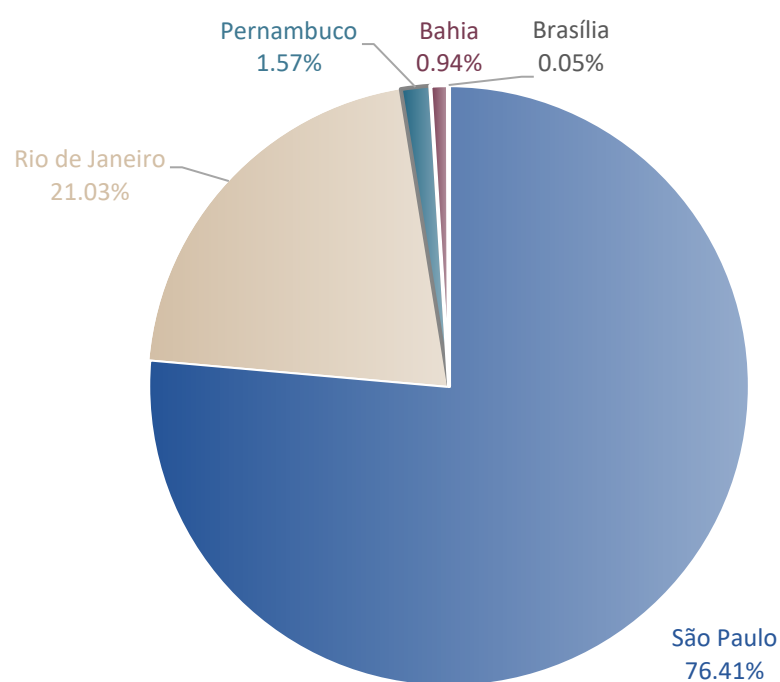
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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
BBPO11	FII BB Progressivo II
BLCP11	FII Bluecap Renda Logística
BLMO11	FII Bluemacaw Office Fund II
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings
CBOP11	FII Castello Branco Office Park
FATN11	FII Athena I
GALG11	FII Guardian Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia
GSFI11	FII General Shopping e Outlets
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics
HBCR11	FII HBC Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana
HSML11	FII HSI Malls
HSRE11	FII HSI Renda
IDFI11	FII Unidades Autônomas
LASC11	FII Legatus Shoppings
MALL11	FII Malls Brasil Plural
NAVT11	FII Navi Total Return
NEWL11	FII Newport Logística
NEWU11	FII Newport Renda Urbana
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico
PNPR11	FII Panorama Properties
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa
SADI11	FII Santander Recebíveis CDI
SPVJ11	FII Succespar Varejo
TEPP11	FII Tellus Properties
TRXF11	FII TRX Real Estate
TSER11	FII Tishman Speyer
VISC11	FII Vinci Shopping Centers
VVPR11	FII V2 Properties
XPIN11	FII XP Industrial
XPPR11	FII XP Properties

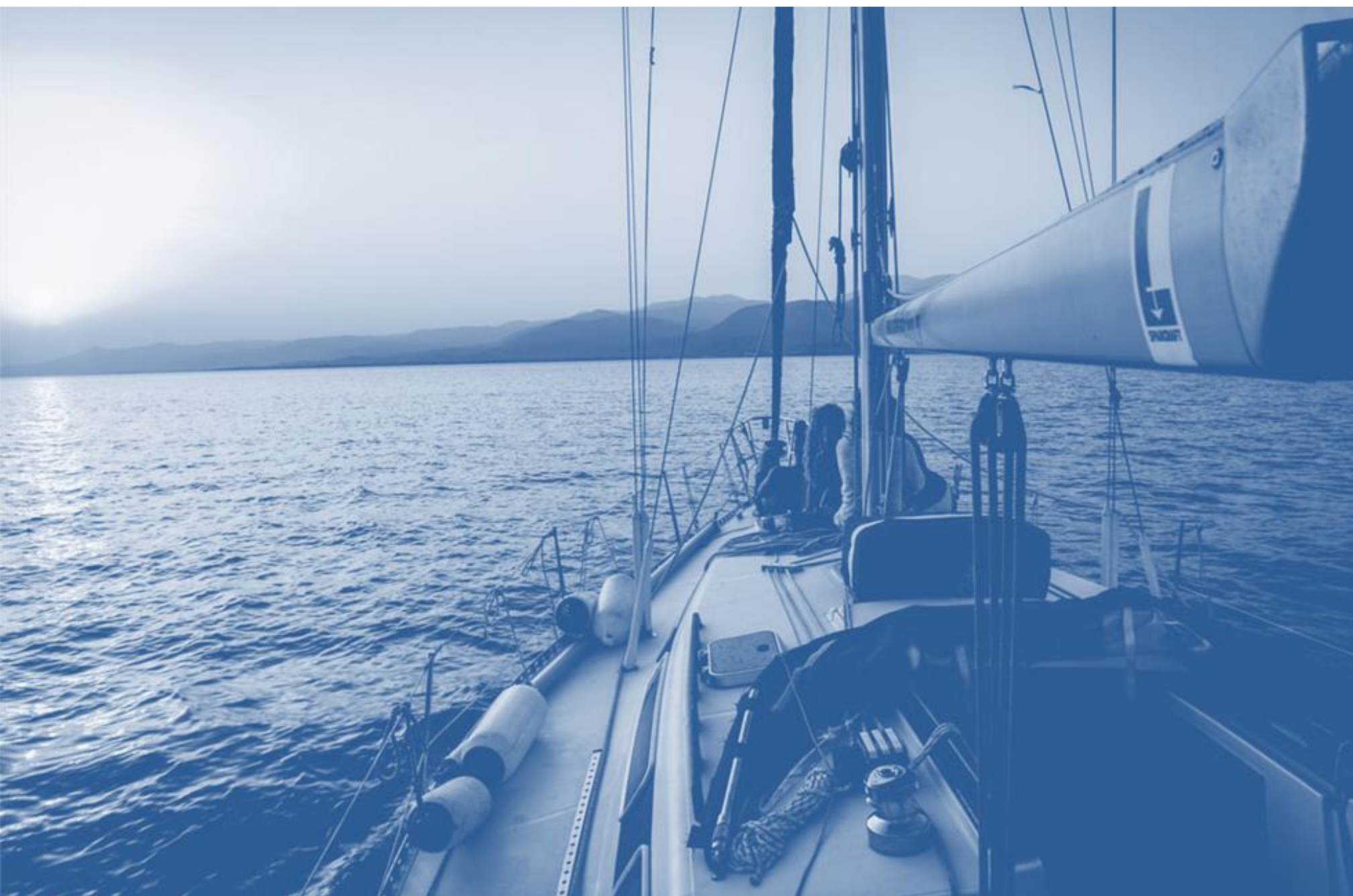
GLOSSÁRIO



Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) 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

