



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 Novembro de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 72.00

Dividend Yield (12 meses)¹:
10.29%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 78.73

Volume negociado (mês):
R\$ 30,736,201

Valor de Mercado:
R\$ 392,384,016

Média diária do volume (mês):
R\$ 1,536,810

Patrimônio Líquido:
R\$ 429,046,317

Quantidade de cotistas:
13,223

Último rendimento (R\$/Cota):
0.60

Dividend Yield:
10.32%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/12/2022	16/12/2022	0.60	Novembro/2022

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/11/2022.

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



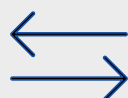
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: O fundo teve uma performance superior ao IFIX no mês (-1.77% vs -4.15%). O foco atual da gestão está na troca de FIIs de Renda Urbana pelos setores de Lajes Corporativas e Shoppings Centers, os quais seguimos acreditando que possuem maior *upside* dado os níveis atuais de desconto.

RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **-1.77% vs -4.15% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu **+14.18% vs -7.08% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+8.40% vs +2.23% do IFIX**

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 13.9 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 7.71%**, **spread de 2.24%**
- Não houve venda de CRIs no mês
- **Compras de FIIs**, com destaque para o segmento de **Lajes Corporativas**
- **Venda de FIIs**, com destaque para o segmento de **Renda Urbana**

RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.59 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.60 / cota**. Média de **R\$ 0.62 / cota** nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses. Rendimento de CRIs está se recuperando, dado o fim da deflação
- **Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI no mês está em R\$ 60 mil (R\$ +0.01/cota) versus -R\$ 300 mil (R\$ -0.06/cota) no mês anterior**

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 1.5 milhão no mês e de R\$ 1.0 milhão** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **13,233 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **85.3% em FIIs, 12.6% em CRIs e 2.0% em caixa**
- Top 5 maiores posições representam **40.09%** dos ativos¹ do fundo

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **12.6% dos Ativos¹ divididos em 7 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de **Shoppings com 39.1% da carteira de crédito (4.9% do total de ativos)**. Do total da carteira de crédito **100% foi adquirida a IPCA + 6.54%**. A carteira possui **duration** médio de **5.3 anos**; **spread** médio de **1.13%**; **taxa nominal** média de **14.11%** e **LTV** médio de **65.8%** considerando o consolidado de todos os segmentos.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **22.9% em Lajes Corporativas, 22.0% em Logística, 15.3% em Shoppings e 15.0% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **BTLG (9.3%), TRXF (8.8%), HBRH (6.1%) 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, atualmente inexistente.

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

A descompressão dos preços dos ativos mundiais prosseguiu em novembro, com ações subindo 7% e títulos corporativos subindo 3%. Números mais favoráveis de inflação nos Estados Unidos e Europa levaram a uma expectativa de interrupção do ciclo de alta de juros e as taxas de dez anos do Tesouro americano caíram de 4.05% para 3.61%. A Guerra da Ucrânia saiu do radar e isso também repercutiu positivamente nas bolsas.

Com a queda dos juros americanos, o dólar perdeu 5% para as outras moedas fortes e entre 2% e até 8% para a maioria das moedas de economias emergentes (exceções foram a rúpia indonésia, a lira turca, o peso argentino e o real brasileiro). As commodities subiram 2%, com boas altas nos agrícolas e metais, mas queda de 7% no petróleo do Golfo.

É cedo para dizer que as economias avançadas derrotaram a inflação. A demografia é deflacionária, mas há novidades: os gastos militares mundiais, a desglobalização (agravada pela nova concepção de segurança nacional) e a versão repaginada da Grande e Afluente Sociedade americana.

O Brasil não viu nada da melhora mundial: o real caiu 0.4% contra o dólar, que fechou a 5.20, e o Ibovespa caiu 3.1% (enquanto as bolsas de economias emergentes ex-China subiram 15%, o que vem sendo celebrado como a maior alta mensal desses ativos nos últimos dez anos).

Os juros nominais do DI para 2025 subiram de 11.7% para até a máxima de 14.2% e fecharam a 13%. Os juros reais das NTNBS de dez anos subiram de IPCA+5.7% até 6.2% e fecharam em IPCA+5.9%. O IMA-B, que há 12 meses negocia acima de apetitosos IPCA+5%, não conseguiu acompanhar o CDI: quando não são as deflações, são as altas de taxa por medo da inflação: ele perdeu 0.8% no mês e está em alta de 6.6% no ano (contra 11% do CDI e 4.7% do IPCA). O ano de 2022 entrará para o rol daqueles poucos (5 nos últimos 20) em que o CDI ganhou do papel de inflação curto.

O IFIX sobe apenas 2.3% em 2022, vítima da falta de ânimo do investidor. A ilusão monetária voltou aos fundos DI e nem o espectro da inflação futura, nem a muito útil isenção tributária (que pode valer 2% ao ano nesses tempos de juros altos) e nem o bom retorno prospectivo (12% de *dividend yield* agora) parecem atrair dinheiro para os imóveis neste momento.

As variações de câmbio, juros e bolsa no Brasil ao longo de novembro foram causadas pelos debates em torno da despesa pública. Alguns balões de ensaio da “PEC da Transição” circularam com propostas de gastos públicos até 200 bilhões “acima do teto”. O número, e a facilidade com que circulou pelo Congresso, assustaram os investidores.

Então, no penúltimo dia do mês, o mercado começou a melhorar rápido. O que terá acontecido? Terá sido o início da tramitação da PEC no Senado prevendo 198 bilhões de verba extra por apenas quatro anos (sem o bode na sala do aumento permanente)? Terá sido a conversa de Lula com o candidato a Ministro da Defesa preferido dos militares?

A despeito de um início de transição que sugeria um governo capaz de fazer valer a agenda original do partido do presidente, a melhor interpretação dos últimos eventos é de que tudo ainda está em negociação e que o objetivo maior – salvar a democracia que mora no coração de cada qual – exigirá consenso e compromissos de parte a parte.

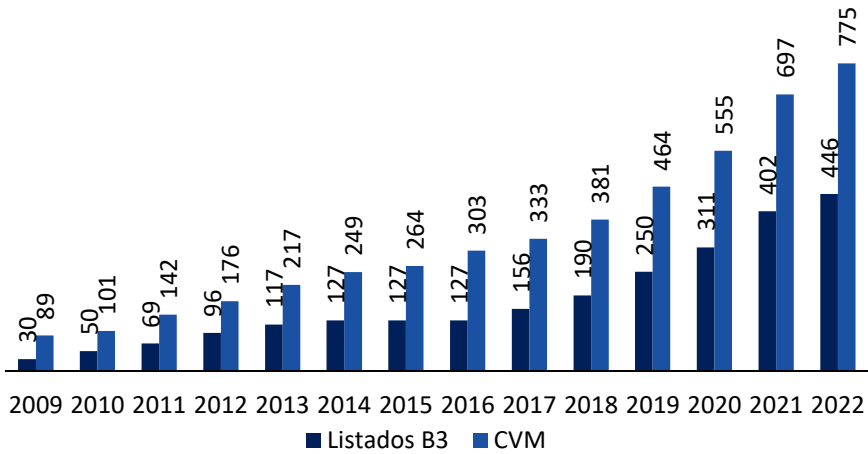
Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou uma queda de 4.15% no período, devolvendo grande parte da performance apresentada até então no ano de 2022, de forma que a rentabilidade acumulada do índice no ano passou de 6.7% em outubro para 2.3% em novembro. A queda do IFIX no mês decorre, principalmente, de incertezas quanto à política fiscal do governo eleito. No mês de novembro, iniciou-se o debate a respeito de uma PEC que resultaria em gastos públicos até R\$200 bilhões ao ano acima do teto de gastos, direcionados principalmente ao setor social. Esse aumento de gastos, sem uma contrapartida de aumento de tributação, resultaria em aumento do déficit fiscal ao longo dos próximos anos, elevando assim a dívida bruta e o risco fiscal (a expectativa de que o governo seja capaz de honrar suas dívidas), que poderia se traduzir em desvalorização do real e aumento da inflação. Desta forma, nesse cenário, o BACEN poderia atuar elevando a SELIC, o que impactaria negativamente na atividade econômica. Com a elevação da taxa básica de juros, a renda fixa torna-se mais atrativa em relação à renda variável e, portanto, o preço dos FIIs passaram a incorporar esta expectativa dos investidores.

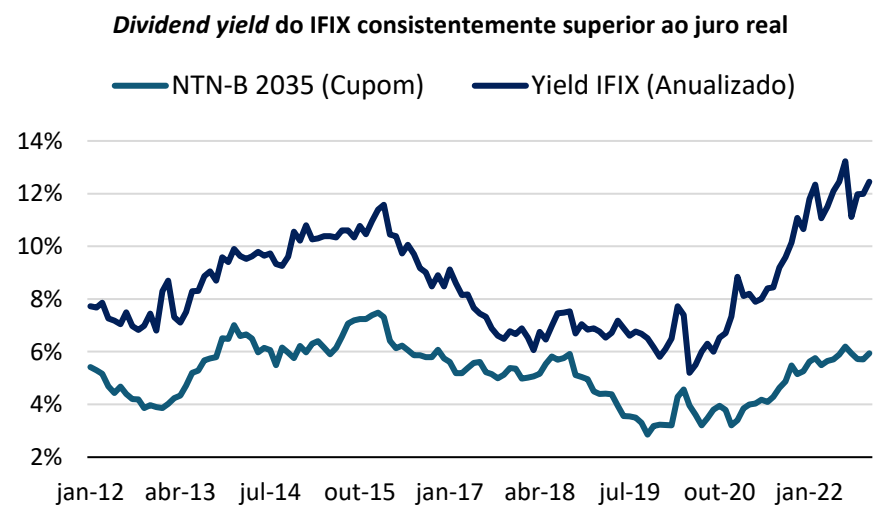
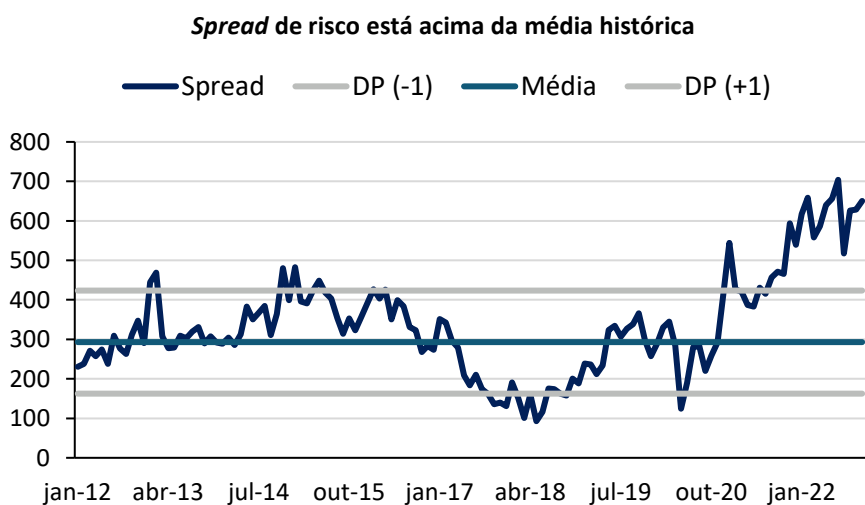
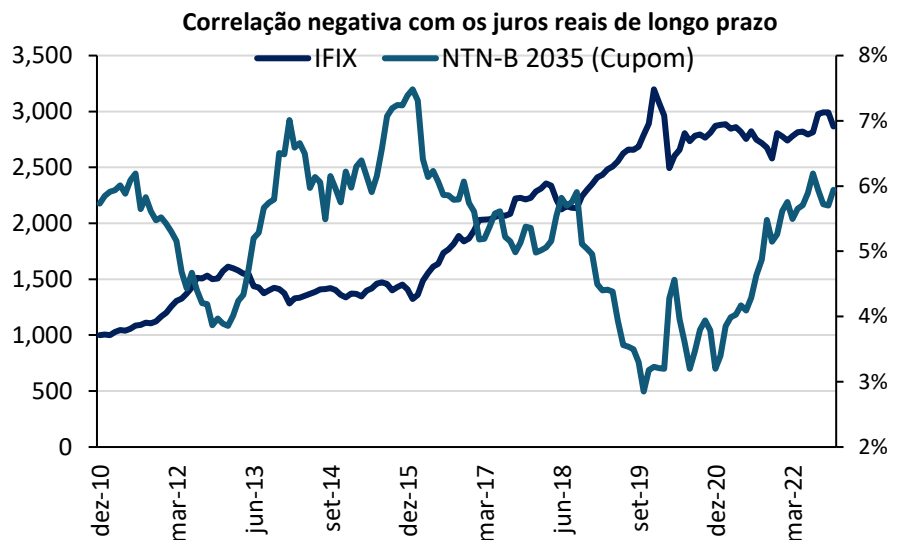
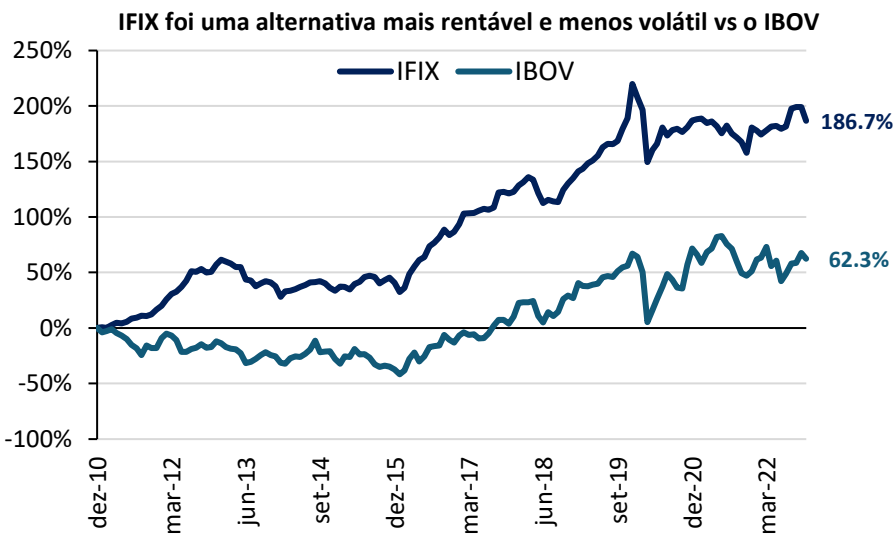
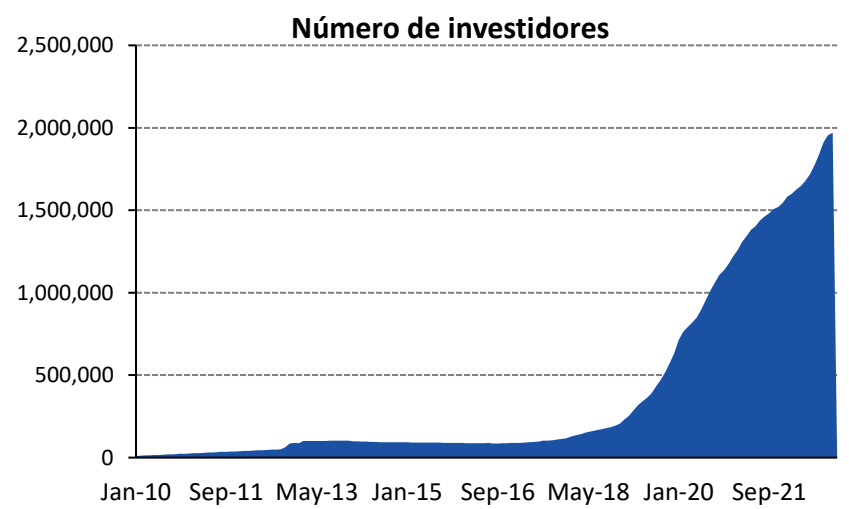
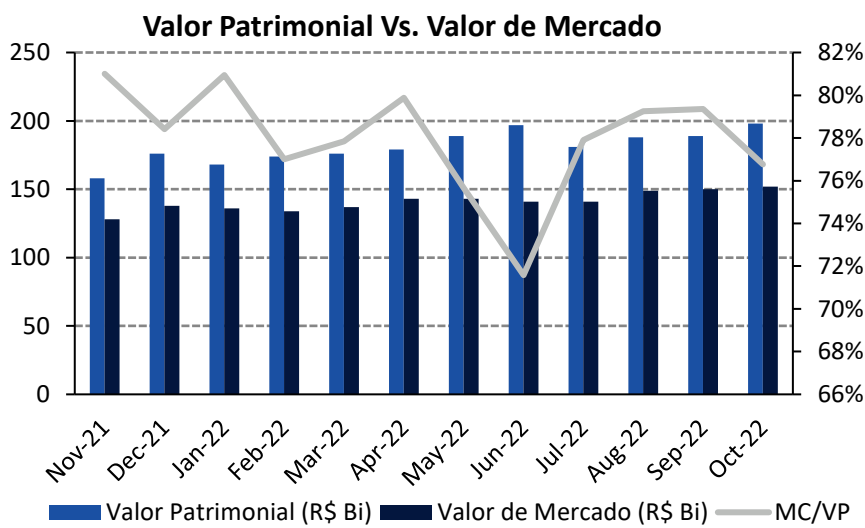
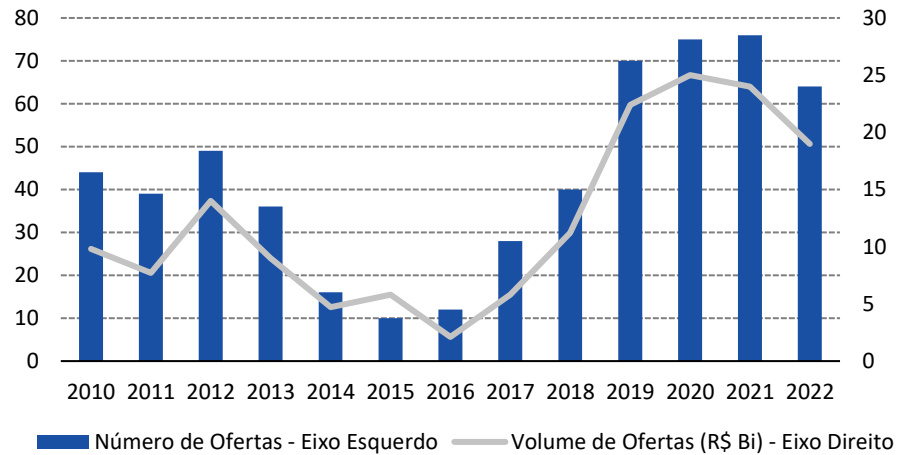
O CPFF11 teve uma rentabilidade superior ao índice (-1.77% vs -4.15%). Em parte, isso ocorre porque relevante parcela das posições do fundo se trata de FIIs que tiveram emissões ancoradas pela Capitânia, fundos onde detemos uma participação relevante e que não possuem uma liquidez tão relevante quanto os principais ativos do IFIX (os 15 principais FIIs que compõem o IFIX possuem participação de 41.02% e uma liquidez média diária de R\$5.1 milhões). Desta forma, os ativos em carteira possuem menor correlação com o IFIX, dado que parte relevante destes ativos não compõem o índice.

Indústria de FII

Nº de fundos listados



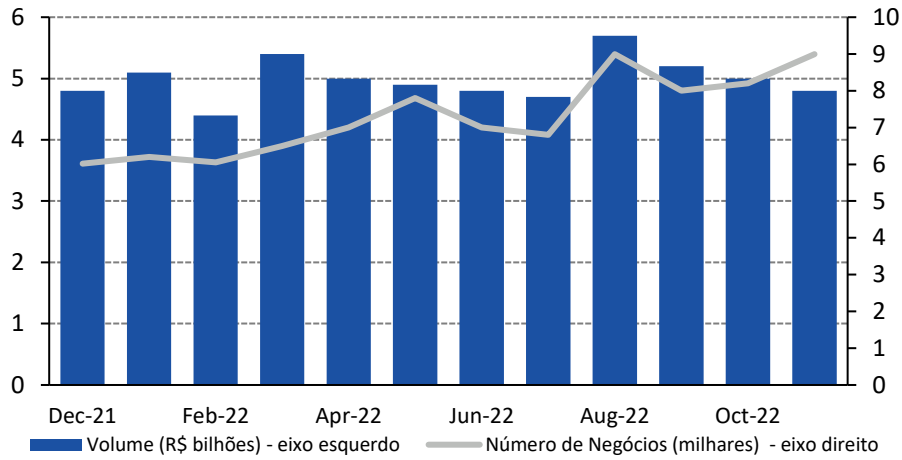
Ofertas Públicas - ICVM 400



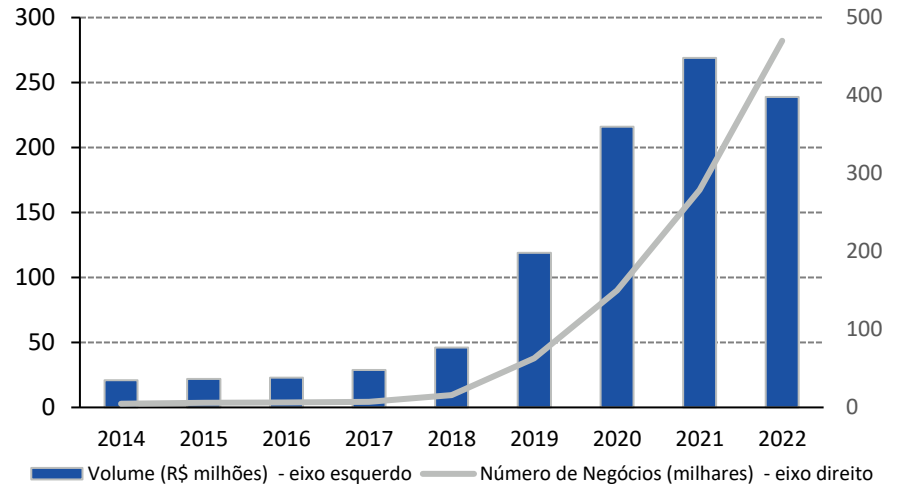
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

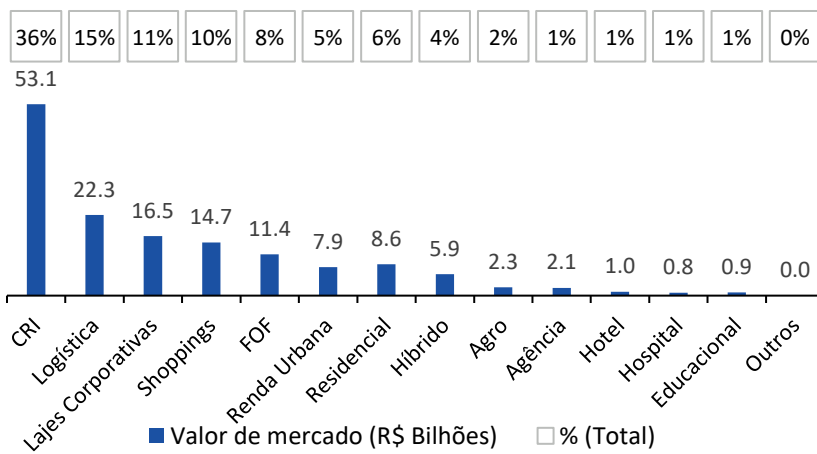
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



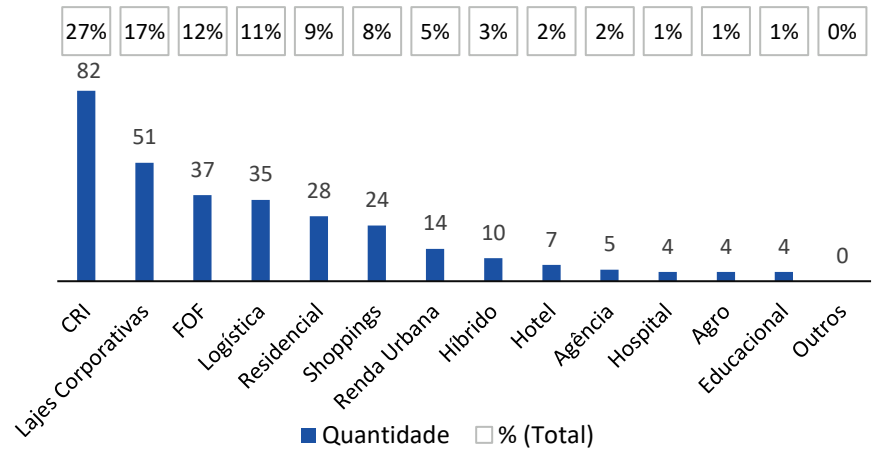
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



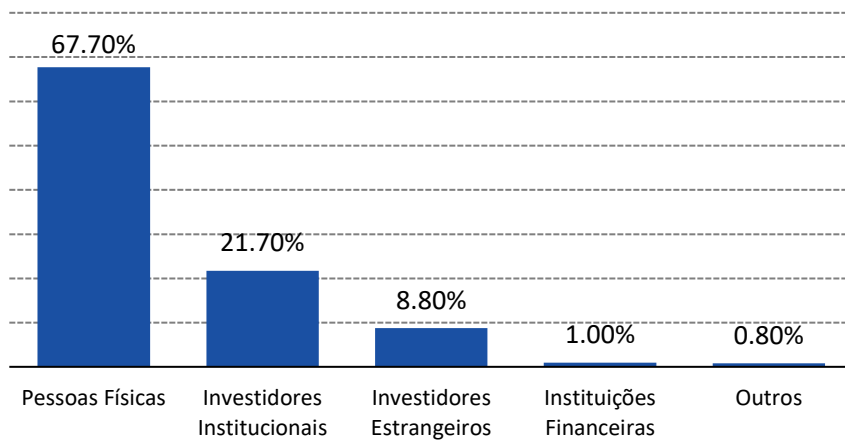
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



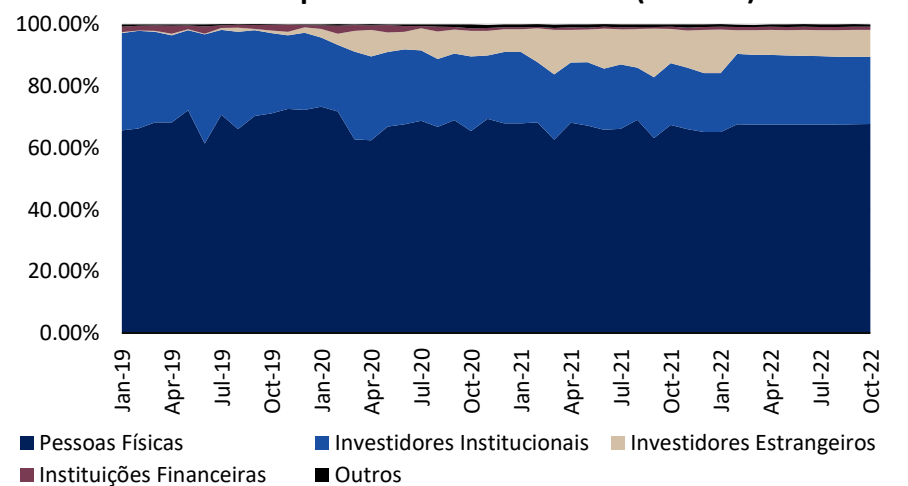
Quantidade de FIIs listados



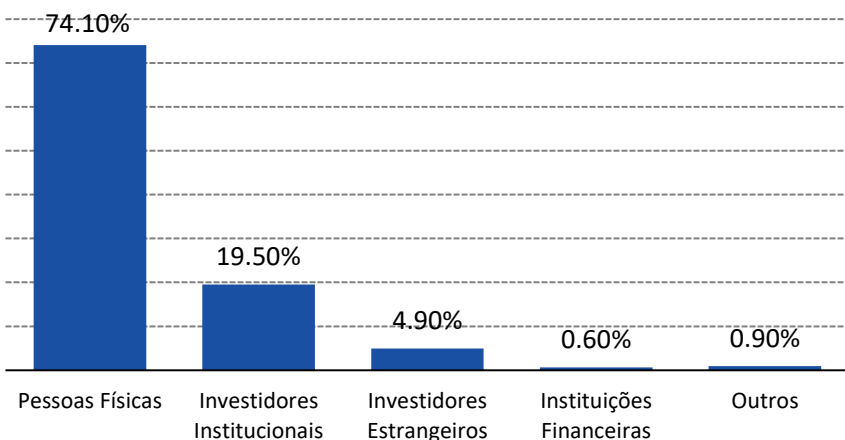
Volume Negociado (%)



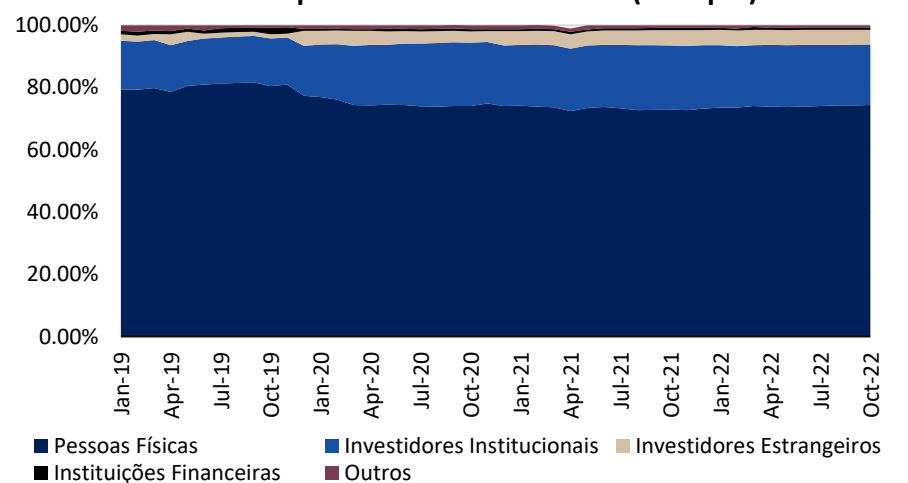
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



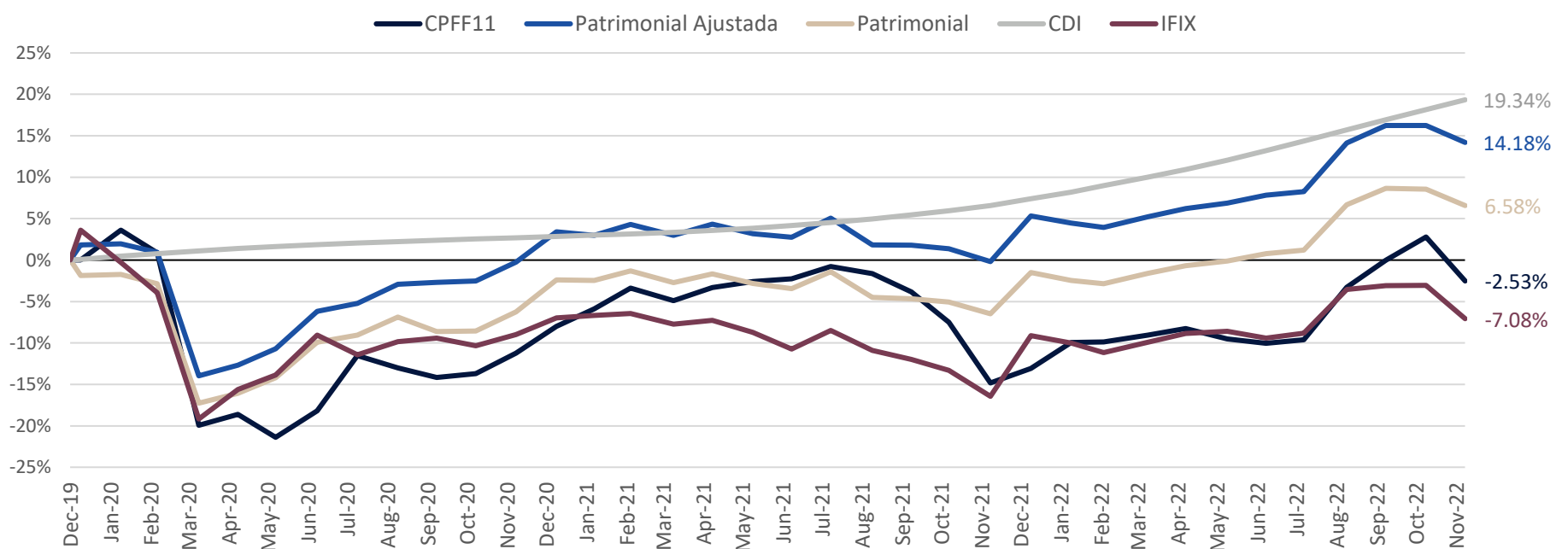
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$9.8MM de **PATC11** via mercado secundário;
- (ii) **Compra** de R\$6.3MM de **SADI11** via mercado secundário;
- (iii) **Venda** de R\$21.8MM de **VXXV11**, posição adquirida via oferta 476;
- (iv) **Venda** de R\$2.0MM de **TRXF11**, posição adquirida via oferta 476 e também no mercado secundário.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em novembro foi equivalente a -1.77% vs -4.15% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +14.18% vs -7.08% 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 -2.53% desde o início.



Informações Gerais	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido ²	421,443,354	419,920,828	439,277,545	444,051,612	440,345,281	429,046,317	429,550,570	-
Valor de Mercado	376,252,673	375,053,722	398,324,274	408,569,857	416,908,017	392,384,016	390,862,620	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	0.88%	0.41%	5.42%	1.86%	-0.08%	-1.82%	8.20%	6.58%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	0.88%	0.39%	5.43%	1.86%	0.02%	-1.77%	8.40%	14.18%
Fundo no Período (Mercado) %	-0.59%	0.45%	7.03%	3.36%	2.82%	-5.16%	12.12%	-2.53%
IFIX no Período %	-0.88%	0.66%	5.76%	0.49%	0.02%	-4.15%	2.23%	-7.08%
CDI no Período %	1.01%	1.03%	1.17%	1.07%	1.02%	1.02%	11.12%	19.34%

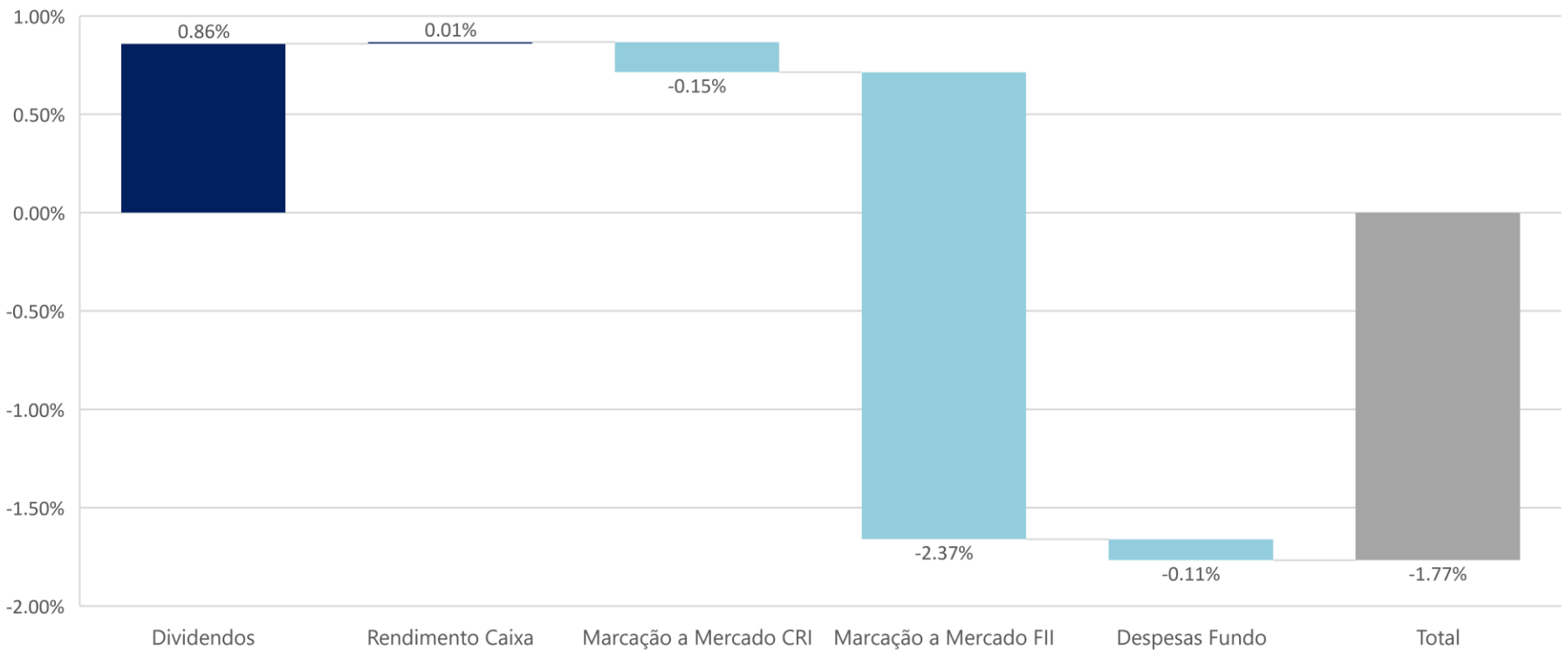
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

² Ajustado por Dividendos a Distribuir

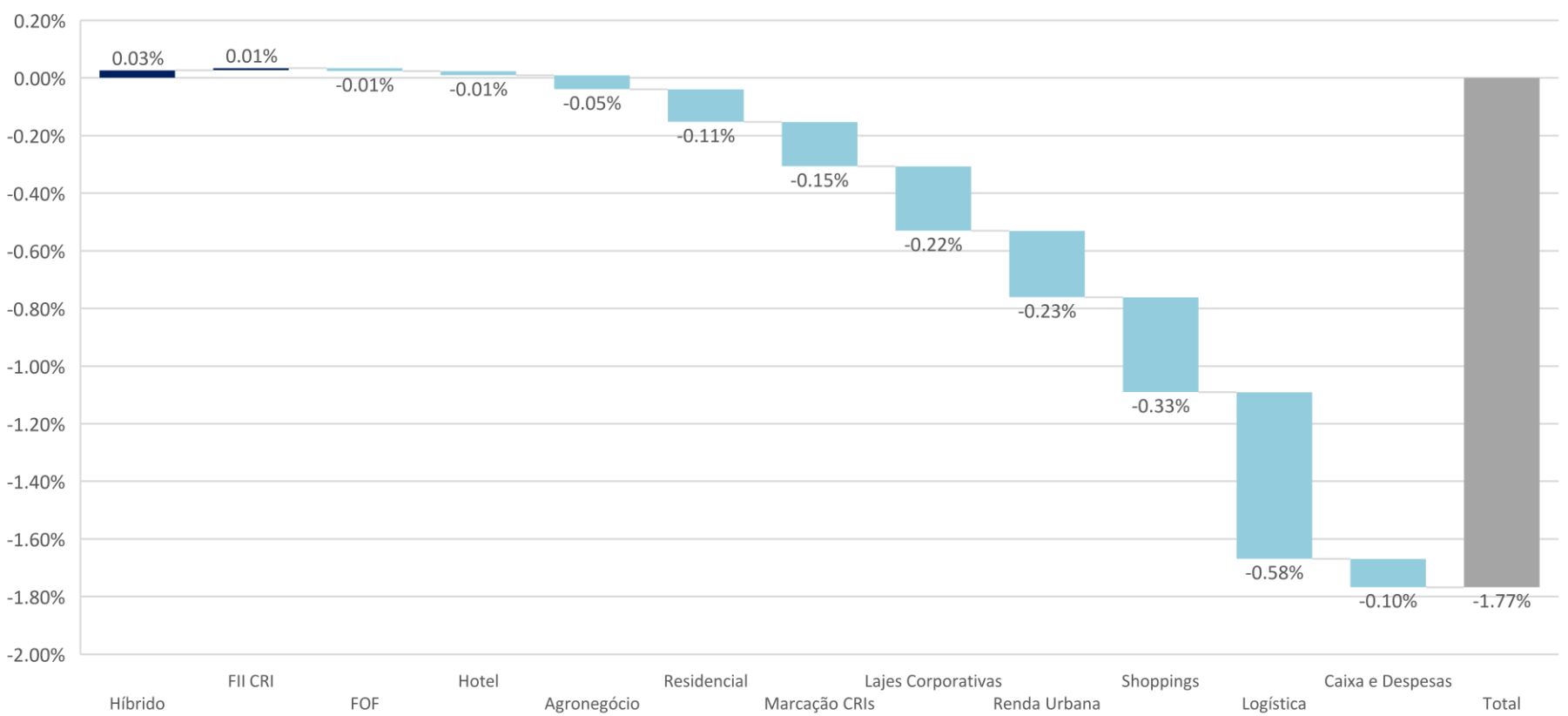
RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Híbrido	FII CRI	FOF	Hotel	Agronegócio	Residencial	Marcação CRIs	Lajes Corporativas	Renda Urbana	Shoppings	Logística	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	4.6%	2.5%	1.4%	0.2%	1.4%	2.4%	9.6%	21.6%	13.5%	15.1%	24.7%	3.0%	100.0%
Performance Ponderada	0.6%	0.3%	-0.8%	-7.2%	-3.6%	-4.7%	-1.6%	-1.0%	-1.7%	-0.02	-2.3%	-	-1.77%
Atribuição da Performance	0.03%	0.01%	-0.01%	-0.01%	-0.05%	-0.11%	-0.15%	-0.22%	-0.23%	-0.33%	-0.58%	-0.10%	-1.77%

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\$ 66.6 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada ponderada de todas as compras e vendas consolidadas de +7.0%, enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -7.7 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de -0.8% 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	-318,705,908	212,560,365	17,646,685	27.8%	-3,216,181	85,282,677	-1.7%	-5.7%
2020	81	-887,492,381	688,609,432	49,053,751	60.5%	59,652,556	209,481,755	9.3%	0.1%
2021	43	-130,862,767	42,020,094	16,583,195	44.2%	8,767,210	81,026,688	7.5%	2.1%
2022	19	-12,535,241	6,314,511	750,287	31.6%	1,383,935	6,854,379	52.5%	4.3%
4 anos	161	-1,349,596,297	949,504,401	84,033,919	-	66,587,521	382,645,498	7.0%	-0.8%

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
Aberta ¹	82	-917,844,126	508,125,486	64,668,335	50.9%	37,595,194	382,645,498	5.3%	-0.9%
Encerrada	79	-431,752,171	441,378,915	19,365,583	49.1%	28,992,327	0	11.8%	-0.5%
	161	-1,349,596,297	949,504,401	84,033,919	100.0%	66,587,521	382,645,498	7.0%	-0.8%

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	-249,244,796	134,884,388	20,817,828	23.0%	5,375,606	98,918,186	2.1%	-1.2%
FII CRI	29	-90,424,281	74,649,116	4,783,366	18.0%	3,971,057	14,962,857	9.8%	-9.6%
FOF	25	-29,661,468	22,414,666	3,640,342	15.5%	3,609,428	7,215,887	31.6%	4.2%
Logística	26	-337,784,349	243,972,314	13,950,824	16.1%	17,518,003	97,379,214	10.0%	0.2%
Shoppings	14	-126,487,318	48,197,596	8,697,212	8.7%	-2,042,072	67,550,438	-1.1%	-2.3%
Residencial	7	-22,418,972	6,775,597	6,583,493	4.3%	1,341,521	10,401,402	7.9%	4.0%
Híbrido	7	-84,714,781	75,929,941	3,271,914	4.3%	6,437,155	11,950,080	13.2%	12.6%
Renda Urbana	11	-367,178,265	315,097,141	14,345,933	6.8%	28,816,924	66,552,114	15.1%	-2.7%
Hotel	3	-8,542,794	6,902,831	401,035	1.9%	-376,421	862,507	-5.4%	-7.3%
Agronegócio	2	-33,139,273	20,680,810	7,541,973	1.2%	1,936,322	6,852,811	9.9%	1.9%
	161	-1,349,596,297	949,504,401	84,033,919	100.0%	66,587,521	382,645,498	7.0%	-0.8%

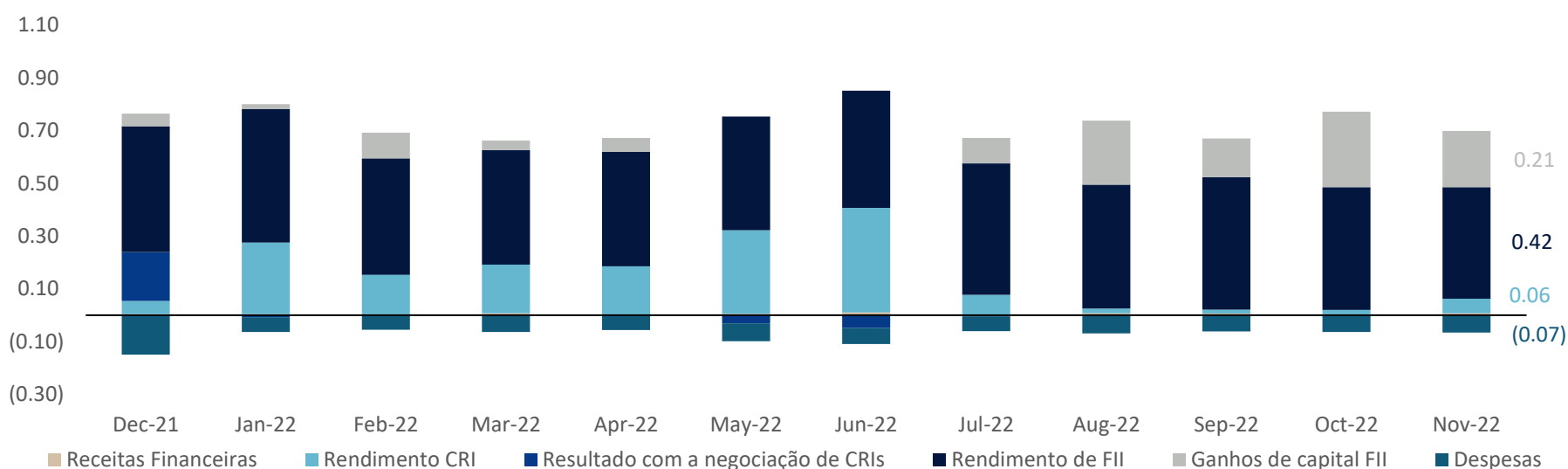
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

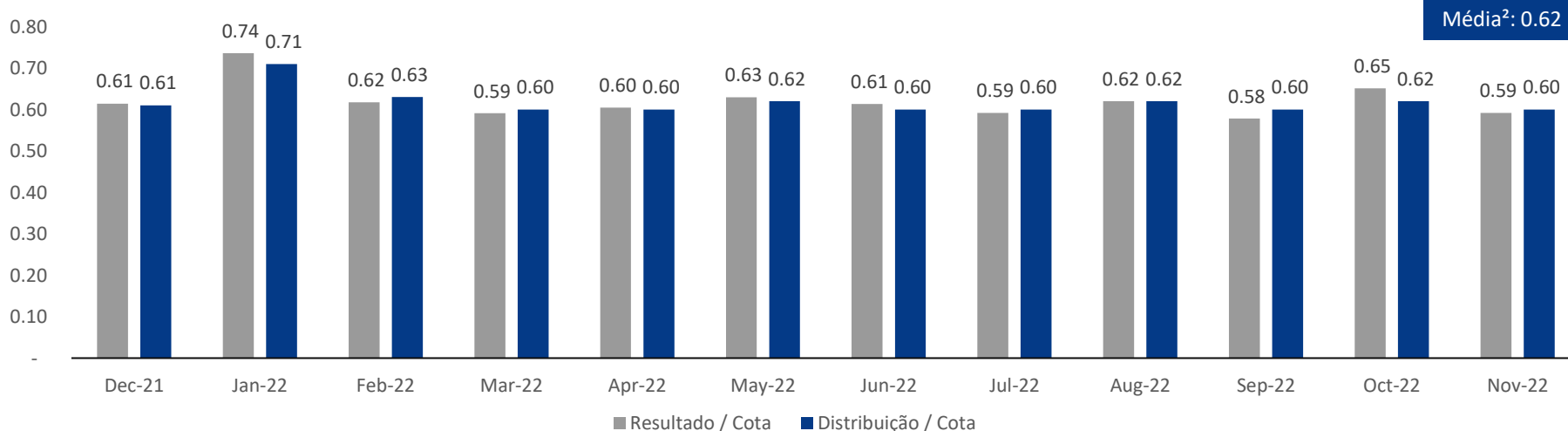


DRE - Capitânia Reit FoF	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Out-22	Nov-22	Acumulado 2022
Receitas	4,370,713	3,635,924	4,016,582	3,648,376	4,204,957	3,806,174	42,960,149
Renda fixa	58,209	9,613	38,723	31,753	16,556	37,893	316,803
Rendimento de CRIs	2,159,294	413,948	100,825	82,405	91,591	301,804	9,176,760
Juros	213,220	182,476	188,100	172,203	184,782	229,641	3,372,352
Atualização monetária	1,946,074	231,472	(87,275)	(89,799)	(93,191)	72,162	5,804,408
Resultado com a negociação de CRIs	(268,311)	(25,012)	-	-	-	-	(519,455)
Rendimento de FII	2,420,029	2,711,276	2,556,798	2,739,591	2,536,640	2,303,617	27,502,837
Ganhos de capital de FII	1,492	526,100	1,320,236	794,627	1,560,170	1,162,861	6,483,204
Despesas	(1,027,149)	(409,079)	(638,673)	(496,814)	(657,466)	(580,426)	(5,763,120)
Taxa de Administração	(59,604)	(59,153)	(64,849)	(62,311)	(59,979)	(58,523)	(658,533)
Taxa de Gestão	(235,857)	(233,932)	(263,204)	(252,168)	(241,546)	(236,834)	(2,636,967)
Imposto sobre ganho de capital	(298)	(105,220)	(264,047)	(158,925)	(312,034)	(221,772)	(1,258,535)
Disp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	(697,409)	-	-	-	-	(2,885)	(842,290)
Outras despesas	(33,981)	(10,774)	(46,572)	(23,410)	(43,907)	(60,411)	(366,794)
Resultado	3,343,564	3,226,845	3,377,909	3,151,562	3,547,492	3,225,749	37,197,029
Resultado / Cota	0.61	0.59	0.62	0.58	0.65	0.59	6.83
Distribuição	3,269,867	3,269,867	3,378,862	3,269,867	3,378,862	3,269,867	37,058,490
Distribuição / Cota	0.60	0.60	0.62	0.60	0.62	0.60	6.80
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.98%	10.67%	10.04%	10.67%	10.70%	10.32%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	10.98%	10.71%	9.97%	9.56%	9.50%	10.29%	
Resultado Acumulado	223,851	180,829	179,876	61,571	230,200	186,082	186,082
Resultado Acumulado / Cota	0.04	0.03	0.03	0.01	0.04	0.03	0.03

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

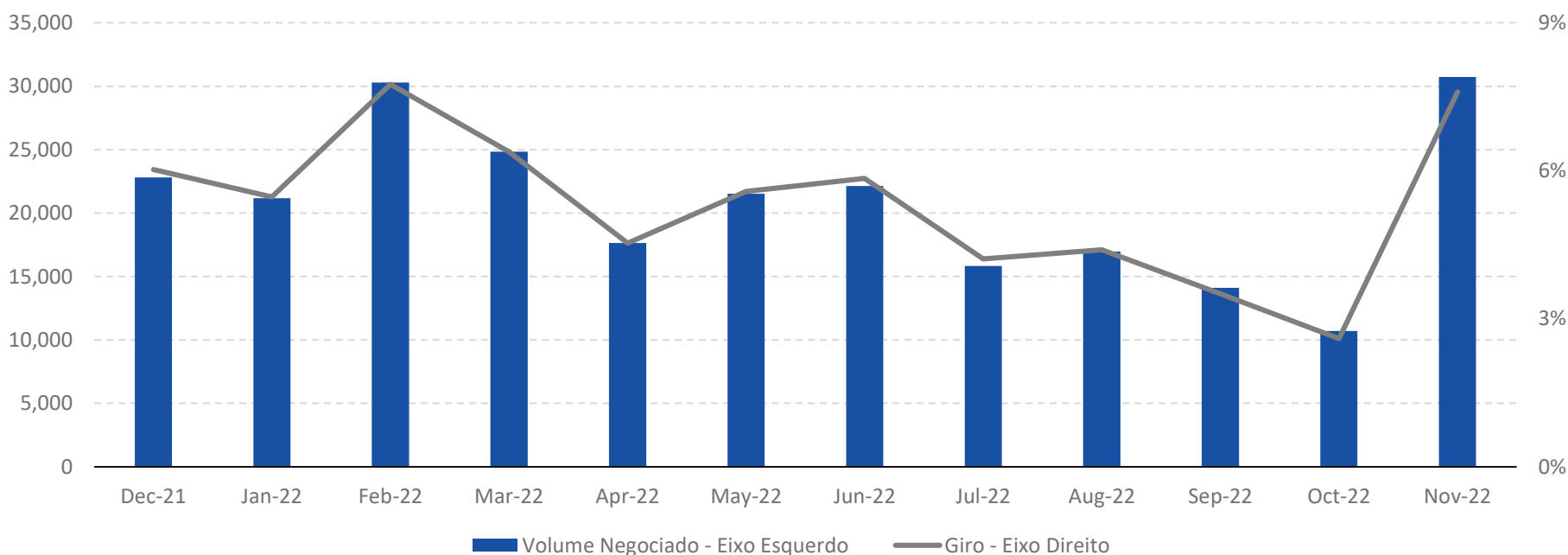
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



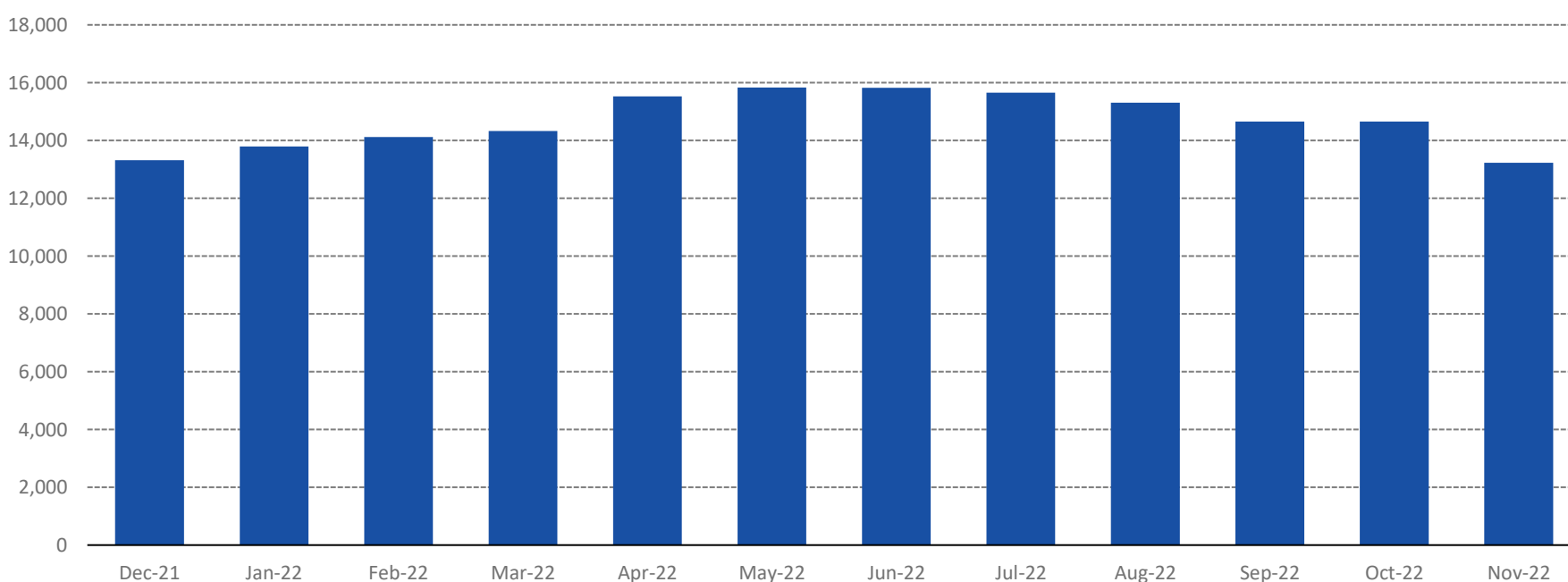
No mês de outubro foram negociadas 143,391 cotas, sendo 28,309 negócios, com volume de R\$ 10,713,917, o que representa uma média diária de R\$ 535,696. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 14,661 cotistas, o que representa um decréscimo de +0.00% em relação ao mês anterior.

	Aug-22		Sep-22		Out-22		Nov-22		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	16,959	R\$	14,106	R\$	10,714	R\$	30,736	R\$	248,786
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	737	R\$	672	R\$	536	R\$	1,537	R\$	1,001
Giro (%)		4.4%		3.5%		2.6%		7.6%		5.3%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	396,253	R\$	408,570	R\$	416,908	R\$	392,384	R\$	390,690

MERCADO SECUNDÁRIO



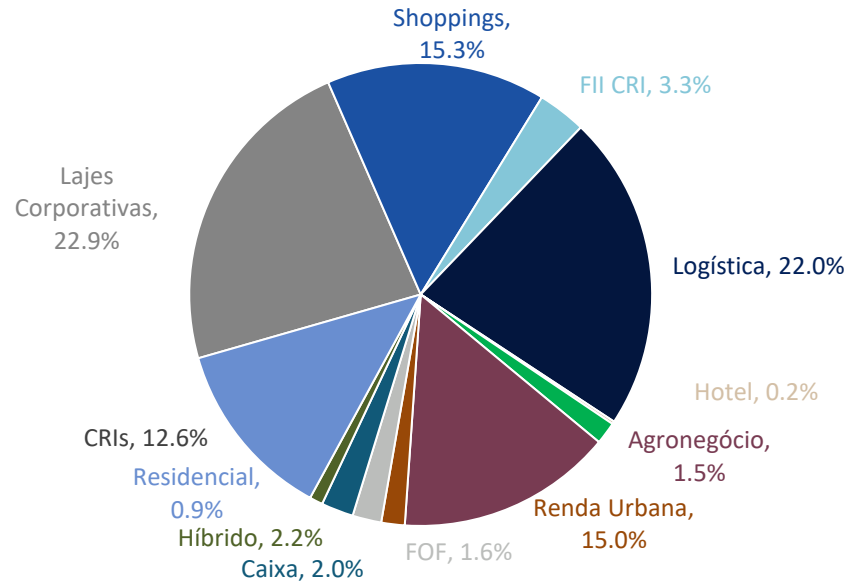
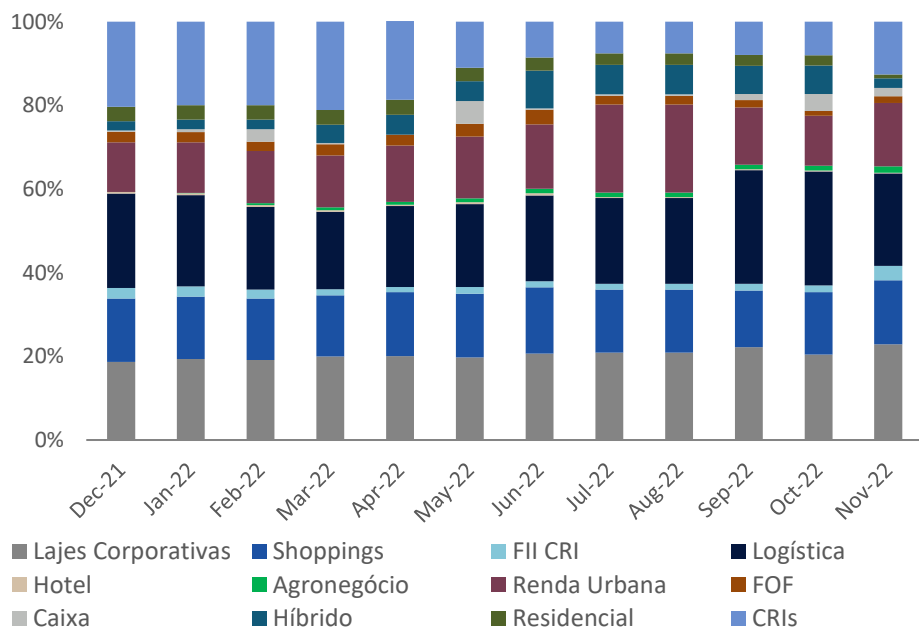
NÚMERO DE COTISTAS



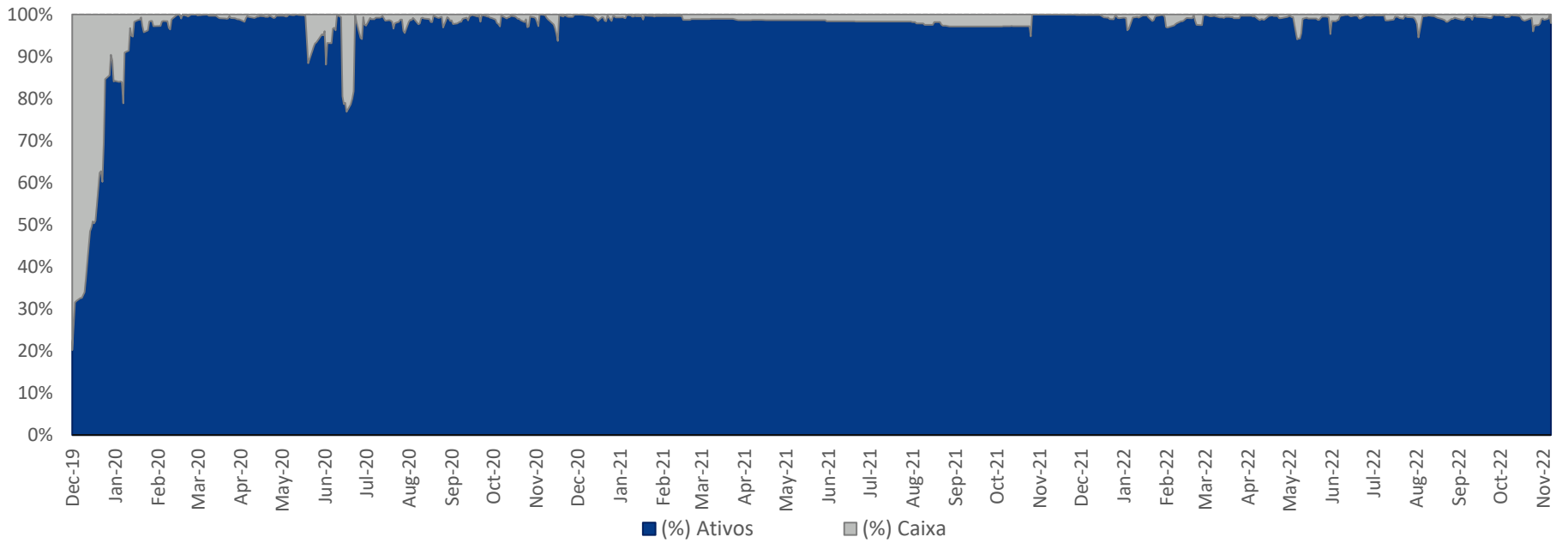
ALOCAÇÃO



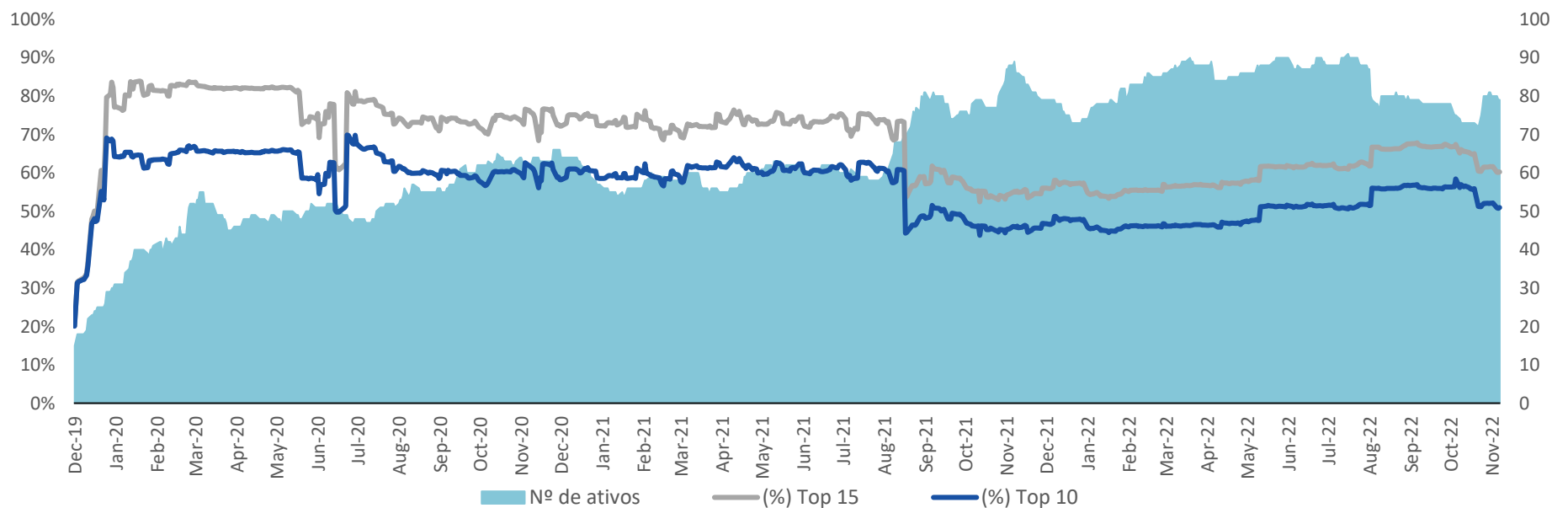
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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 13.0% dos Ativos¹ divididos em 7 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shoppings com 39.1% da carteira de crédito (4.9% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.54%. A carteira possui duration médio de 5.3 anos; spread médio de 1.13%; taxa nominal média de 14.11% e LTV médio de 65.8% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 63 mil de resultado por atualização monetária acumulada e não distribuída, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Consolidado por Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Shopping	21,776,730	4.9%	4.7	6.10%	6.95%	-	-	1.11%	13.99%	62.0%
Logístico/Industrial	20,328,880	4.6%	6.8	6.85%	7.12%	-	-	1.35%	14.17%	79.0%
Residencial	6,317,595	1.4%	1.3	6.00%	6.00%	-	-	0.22%	14.21%	74.9%
Comercial	3,943,905	0.9%	5.2	7.95%	7.51%	-	-	1.74%	14.67%	13.7%
Varejo	3,291,838	0.7%	7.6	6.86%	6.91%	-	-	0.91%	13.66%	54.6%
Total	55,658,948	12.6%	5.3	6.54%	6.94%	-	-	1.13%	14.11%	65.8%

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 True Sec 1E 1S	20K0660743	Shopping Maringá	IPCA +	6.85%	14,951,449	3.4%	4.5	6.32%	6.68%	0.83%	13.68%	68.5%	67,733
CRI HSI Logística 1S 55E	22J0978863	FII HSI Logística	IPCA +	7.62%	9,918,963	2.2%	6.3	7.62%	7.80%	1.98%	14.86%	118.1%	24,100
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	8,438,438	1.9%	7.9	5.93%	6.34%	0.66%	13.35%	46.8%	(5,587)
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	6,825,280	1.5%	5.4	5.61%	7.52%	1.73%	14.65%	47.6%	21,439
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	6,317,595	1.4%	1.3	6.00%	6.00%	0.22%	14.21%	74.9%	-
CRI São Carlos Truesec 1S 50E	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	3,048,893	0.7%	4.7	7.94%	7.58%	1.80%	14.77%	N/A	452
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	2,948,443	0.7%	8.0	6.90%	6.96%	0.86%	13.59%	54.2%	(37,025)
CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	19A0093844	FII Vinci Logística	IPCA +	7.50%	1,971,479	0.4%	4.0	6.92%	7.06%	1.16%	14.17%	20.6%	(21,178)
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	895,012	0.2%	6.9	7.98%	7.30%	1.54%	14.33%	60.5%	4,002
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	343,394	0.1%	4.1	6.55%	6.43%	1.31%	14.32%	57.9%	9,248
Total	-	-	-	-	55,658,948	12.6%	5.3	6.54%	6.94%	1.13%	14.11%	65.8%	63,185

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 – Nov/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
22J0978863	IPCA +	CRI HSI Logística 1S 55E	10,000,000	7.62%		2.20%	72.18%
22E1314836	IPCA +	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	3,000,090	7.94%		2.38%	21.66%
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	853,441	7.98%		2.13%	6.16%
			13,853,531	7.71%	-	2.24%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Nov/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



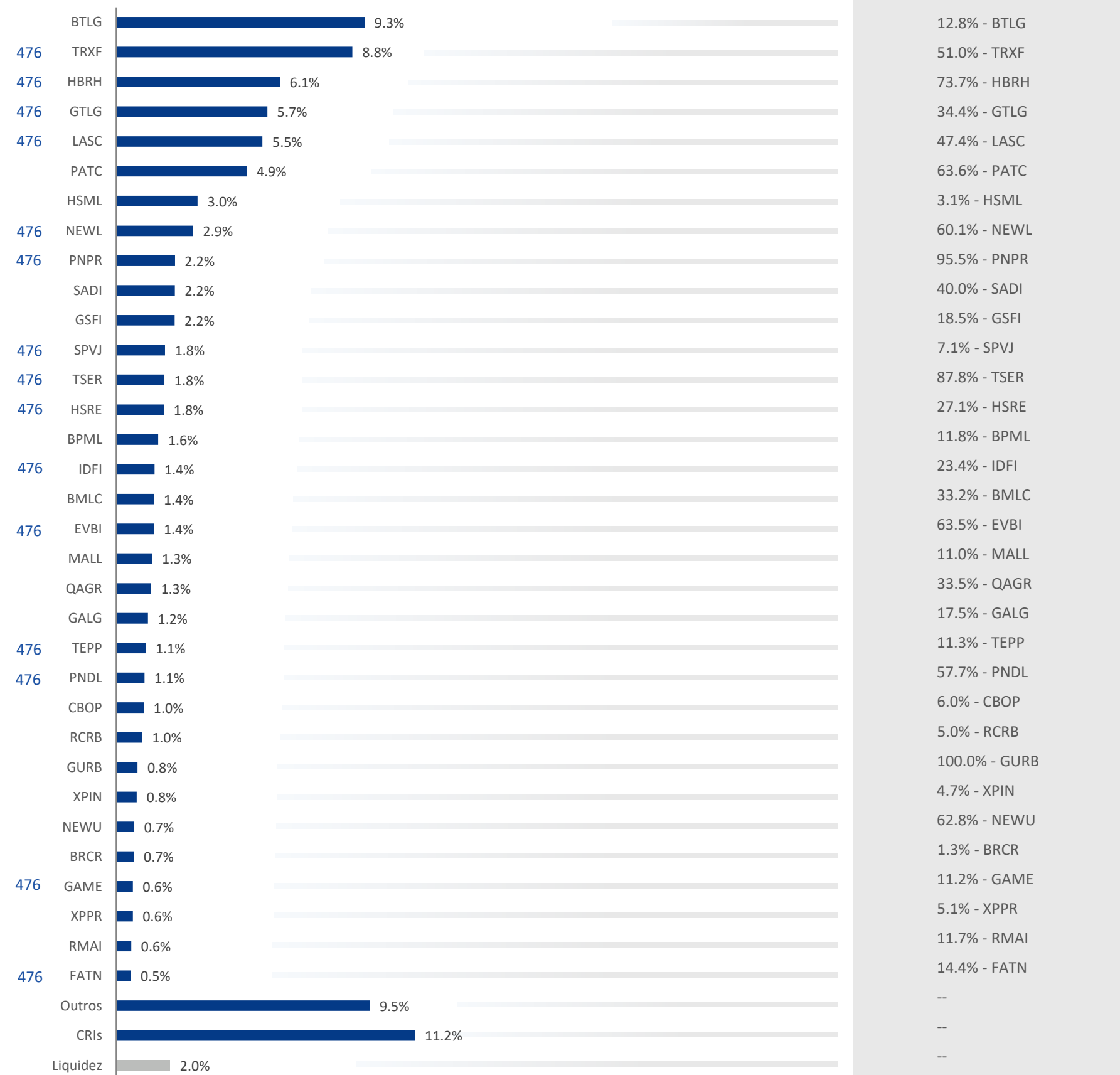
A carteira do fundo conta com 82 papéis, uma concentração de 59.8% nas quinze maiores posições, inferior ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente por conta das vendas via mercado secundário. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

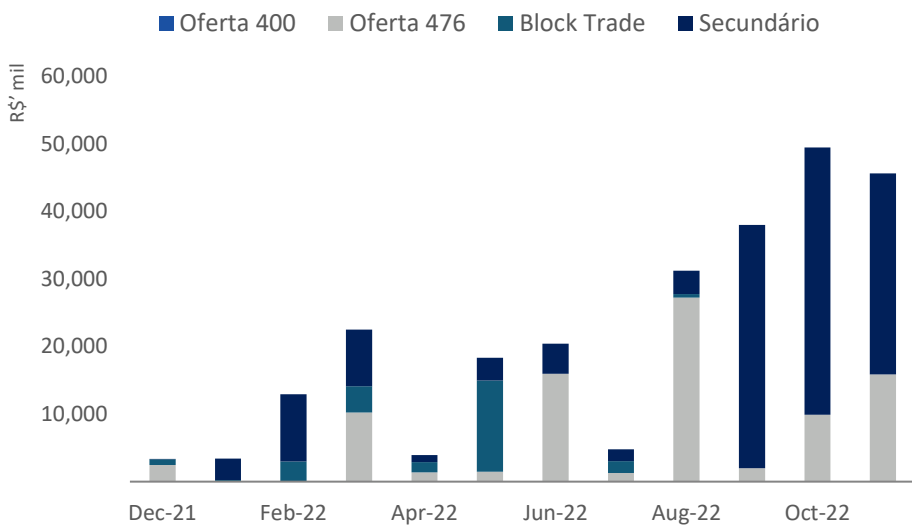
Em 30/11/2022

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

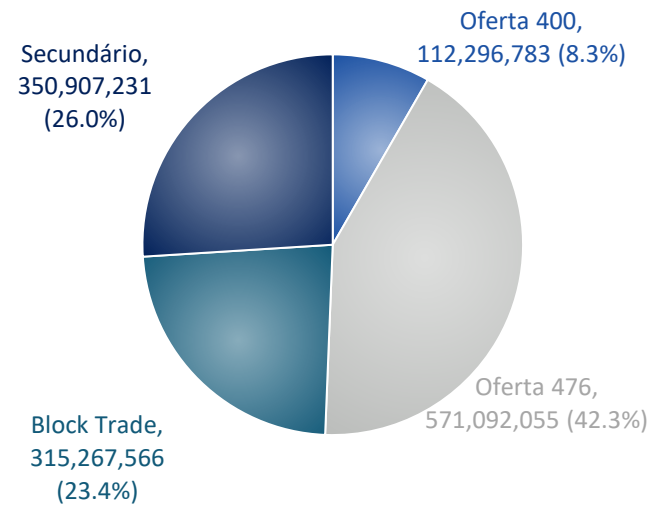
ICVM 476



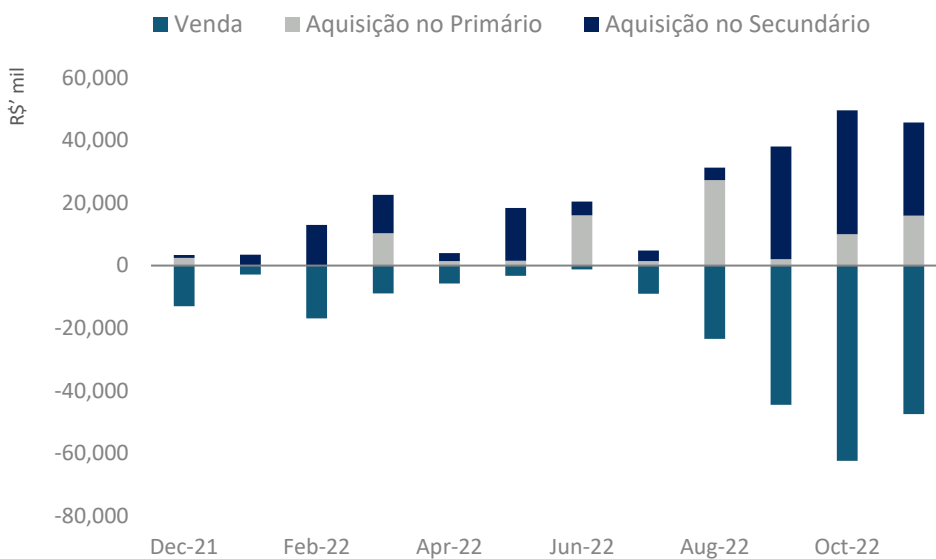
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



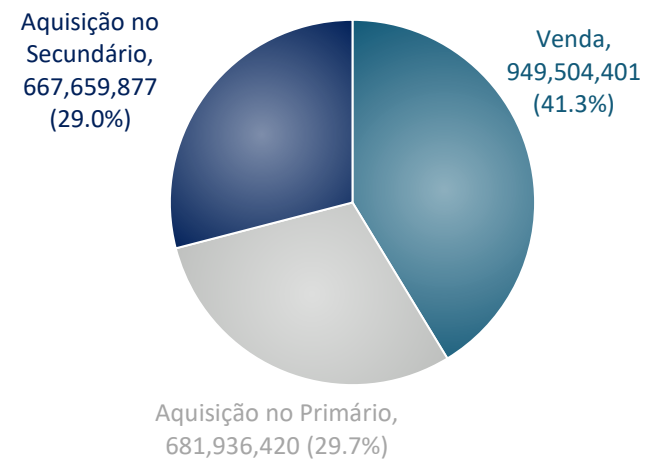
ACUMULADO



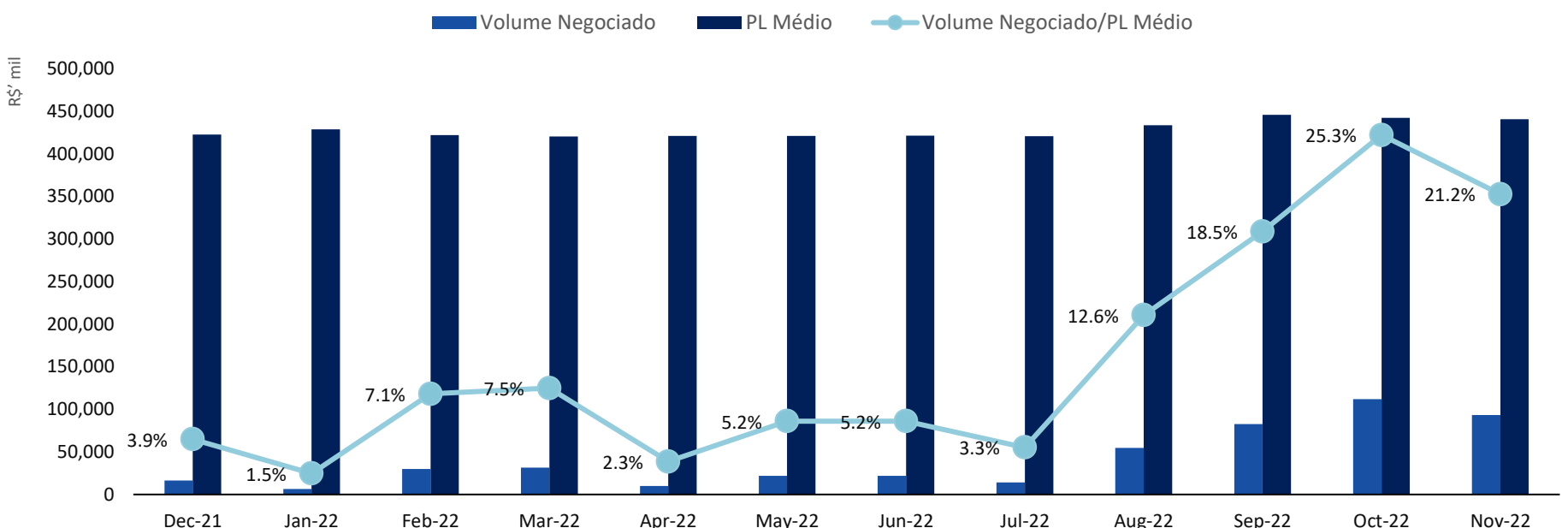
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



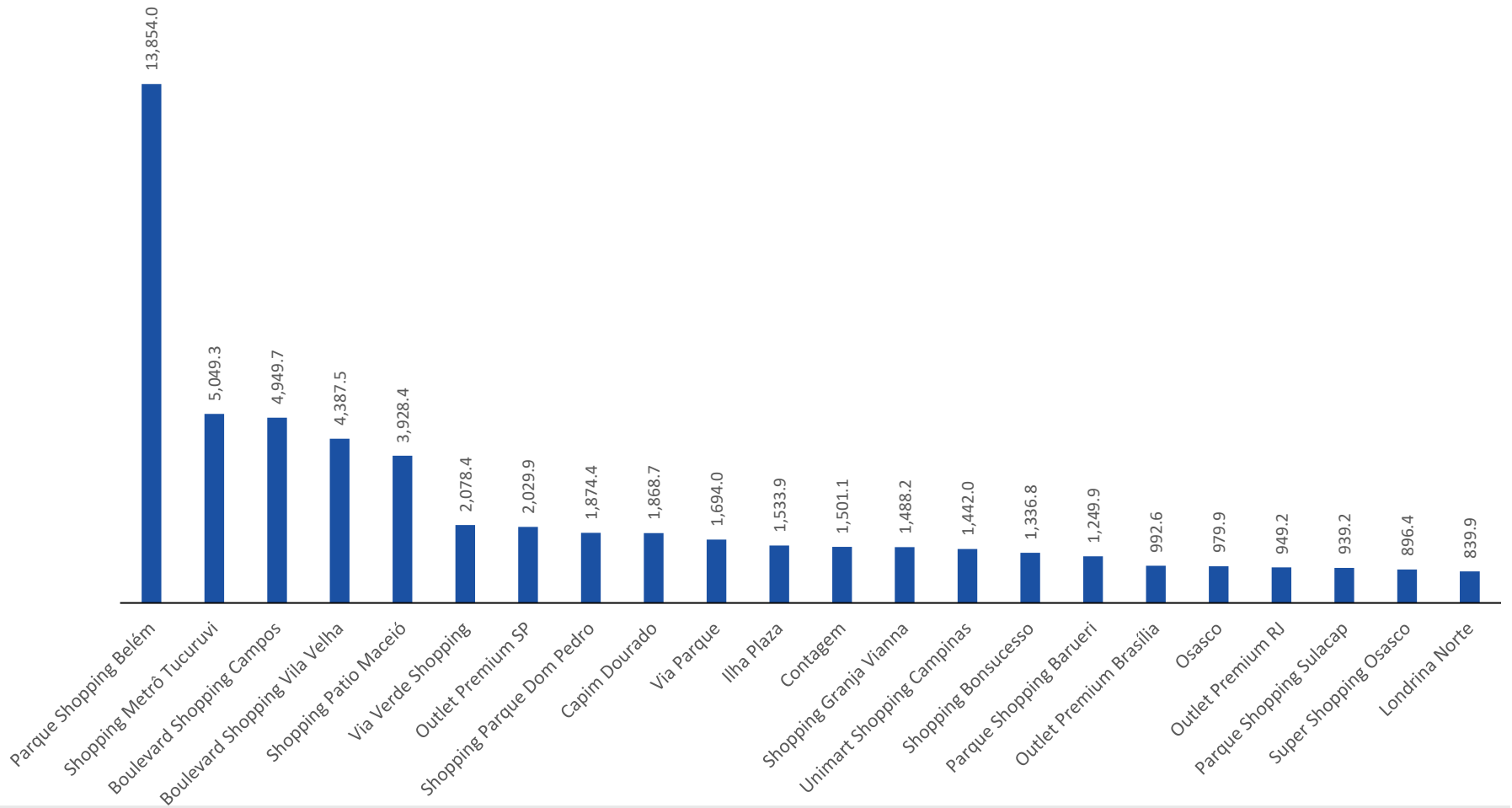
VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



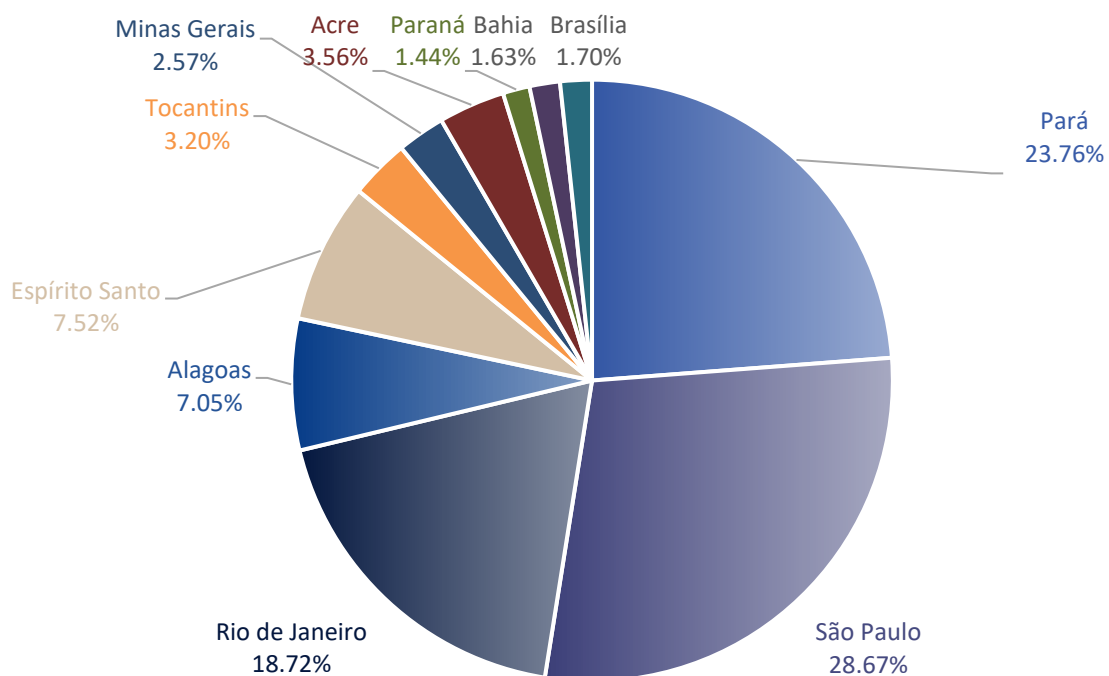
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

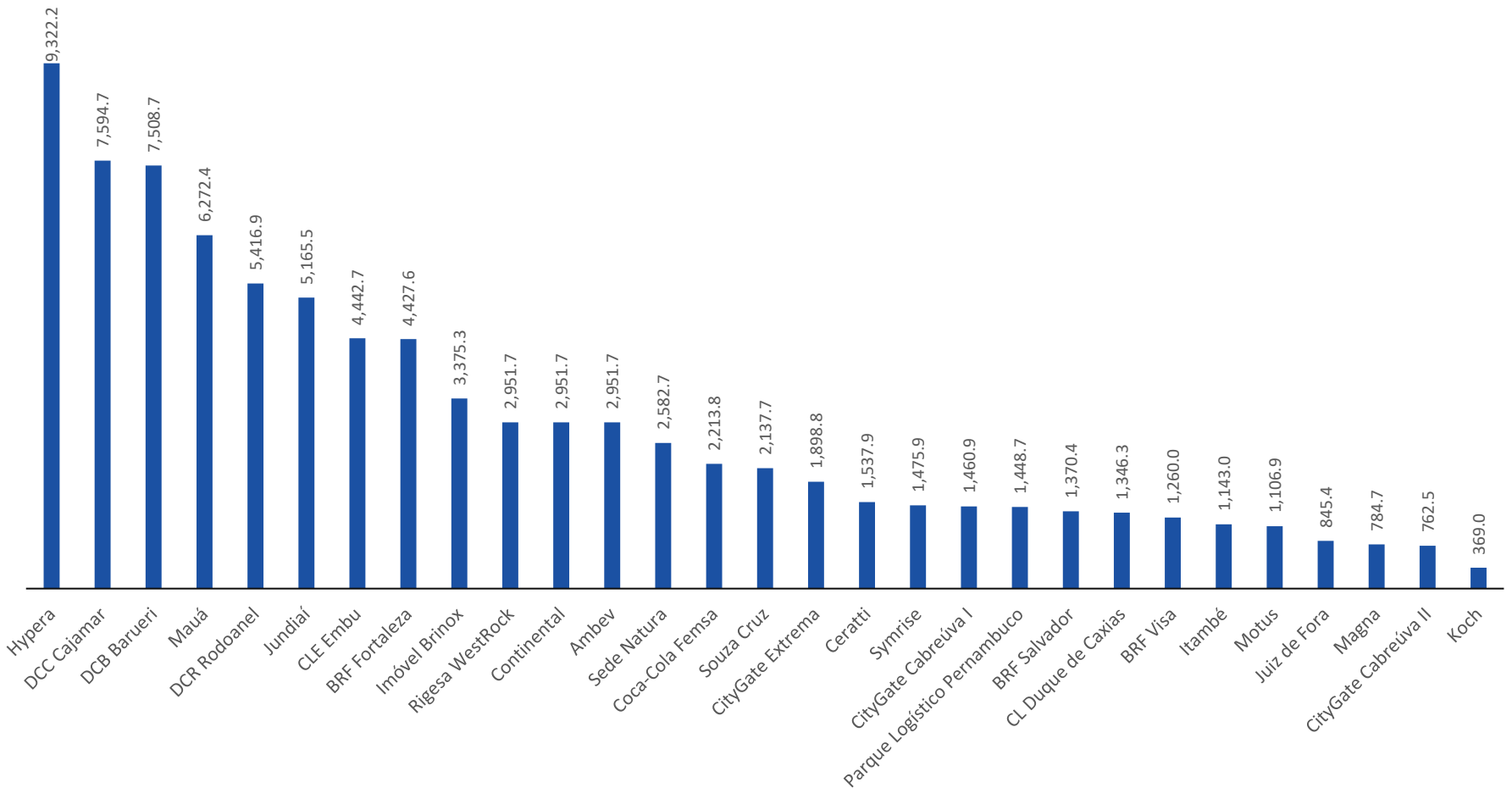


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

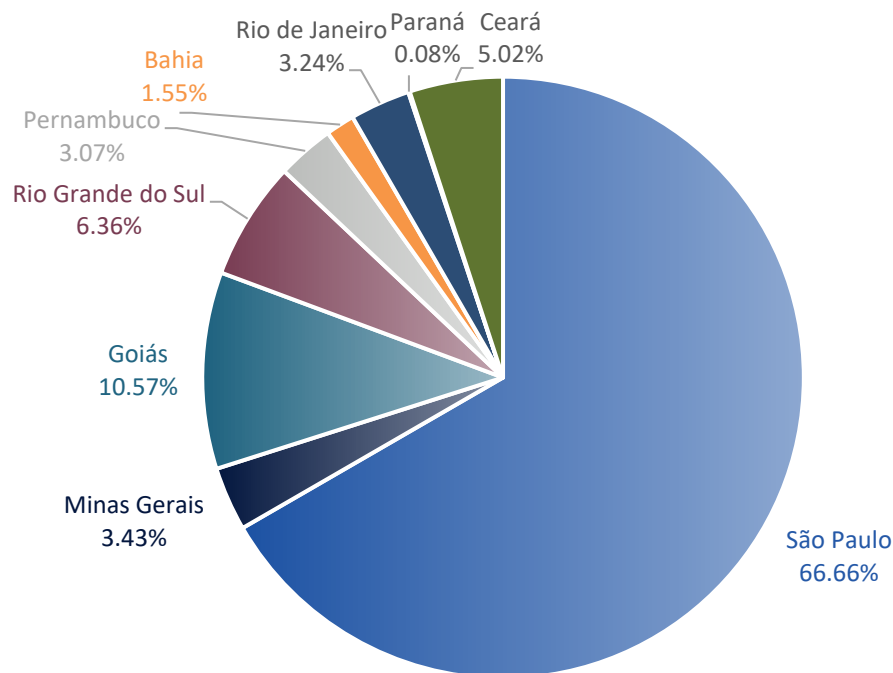
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

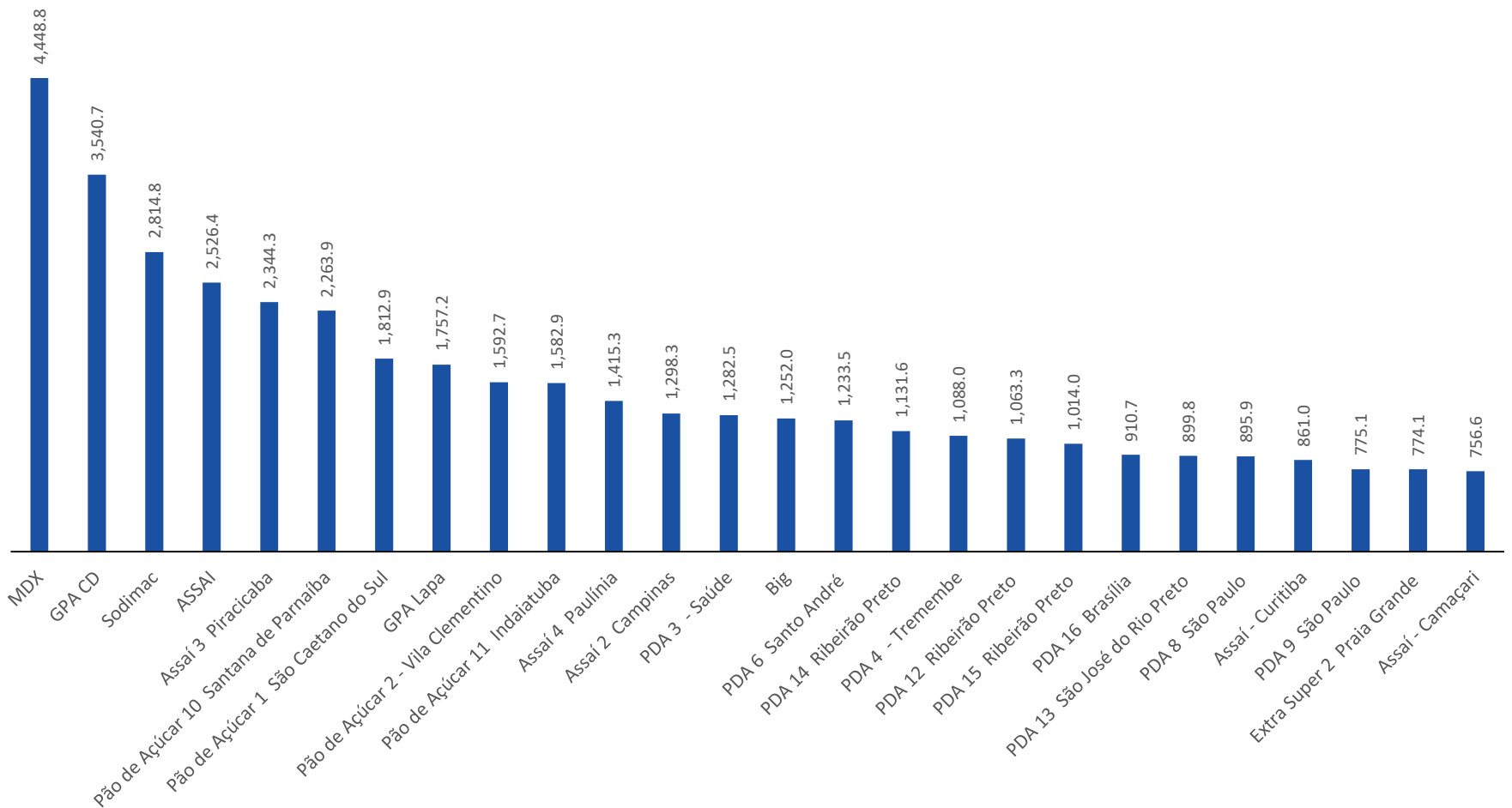


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

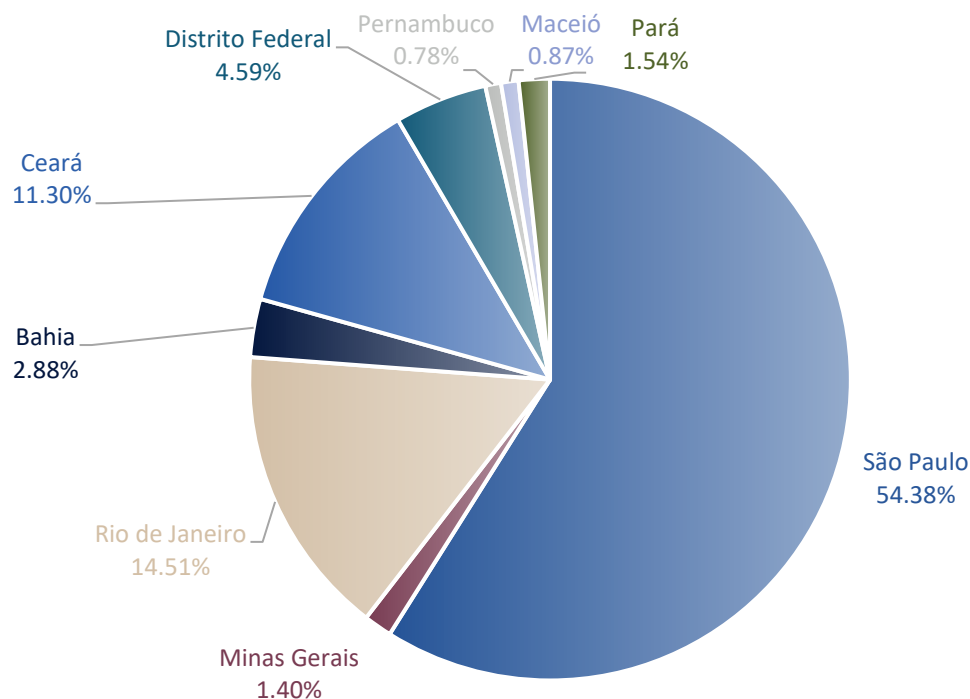
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

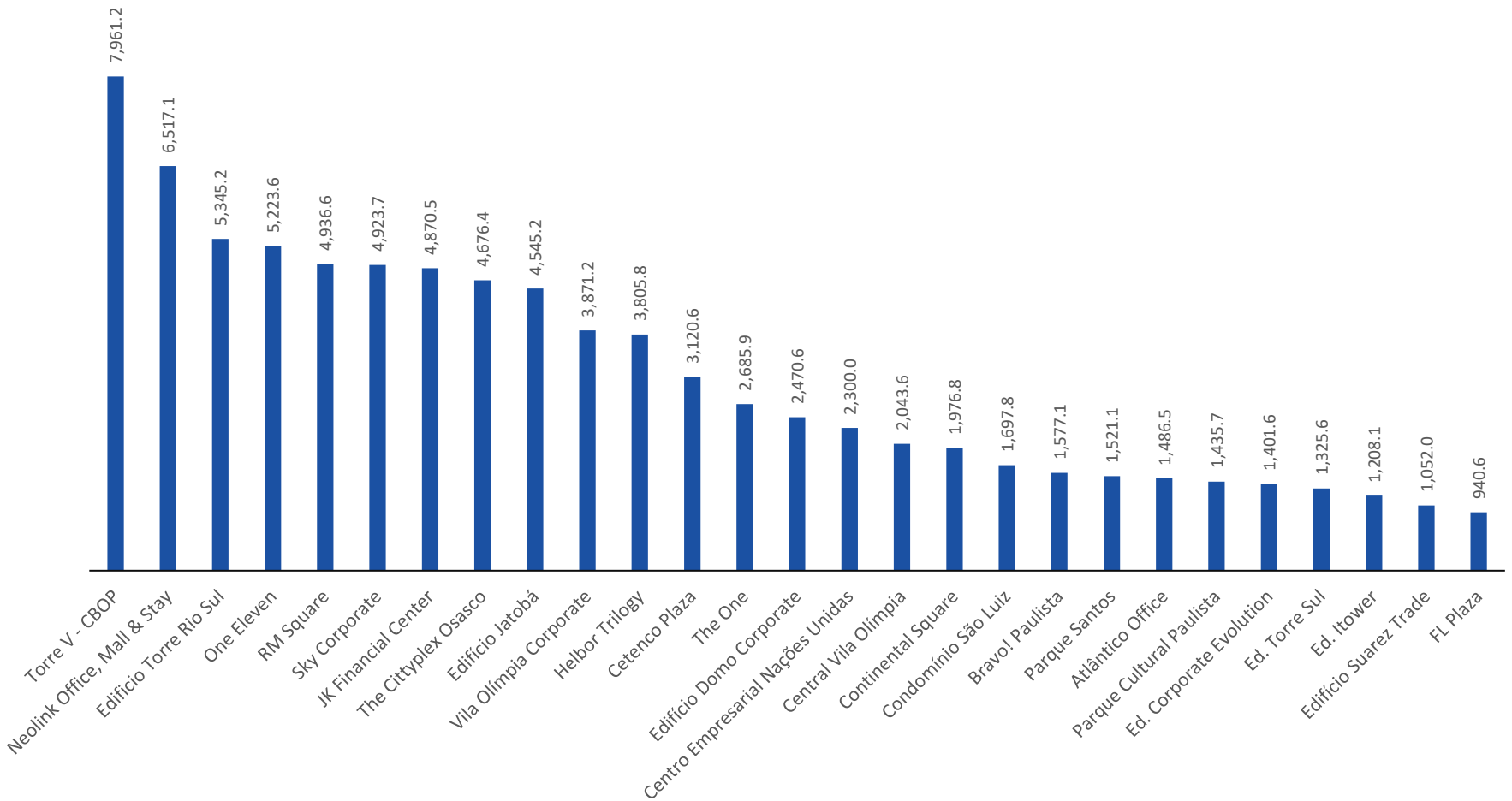


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

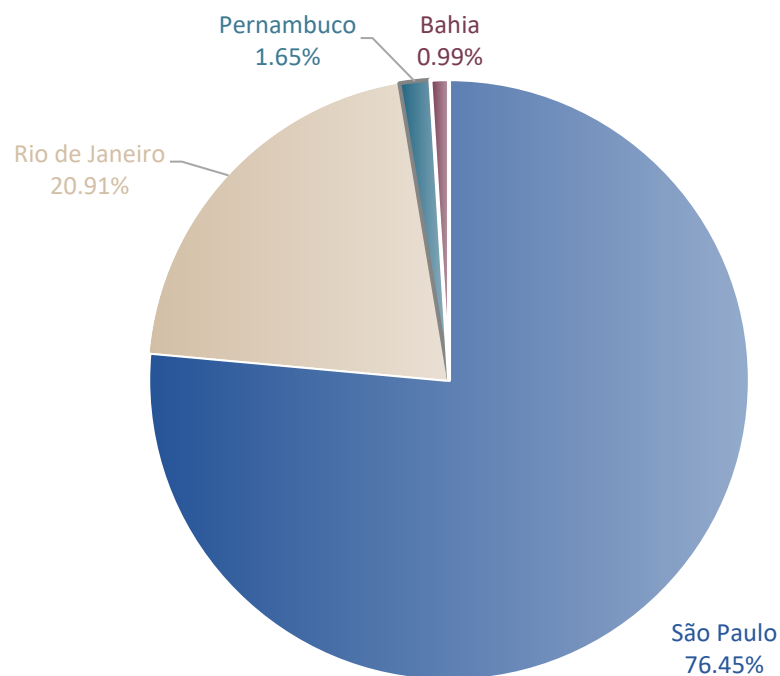
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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)

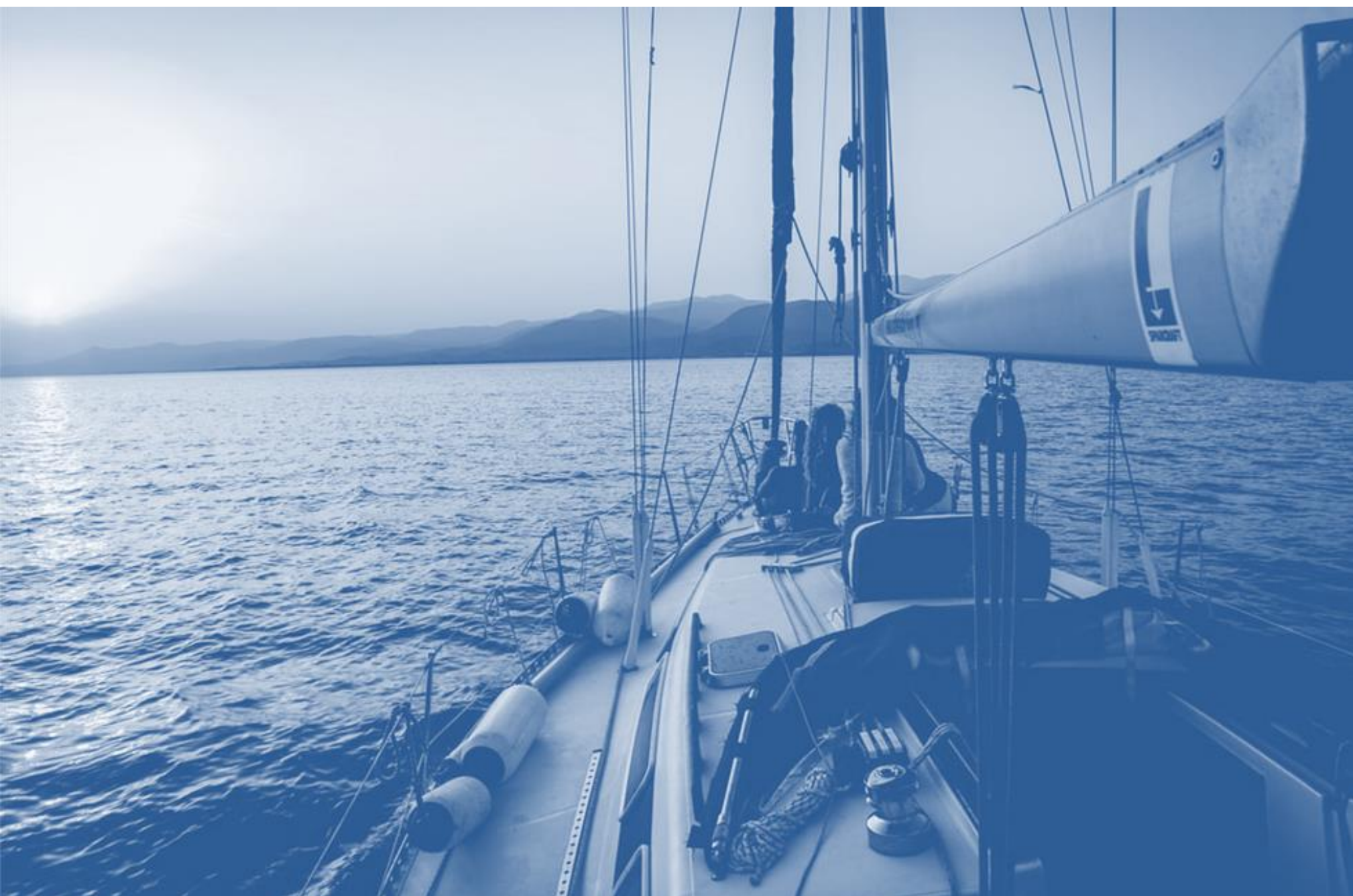

Termos	Descrição	Segmento
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
BTLG11	FII BTG Pactual Logística	Logística
CBOP11	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
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
GURB11	FII Genial Renda Urbana	Shoppings
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
RMAI11	FII REAG Multi Ativos Imobiliários	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
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

