



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 Dezembro de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 65.30

Dividend Yield (12 meses)¹:
11.33%

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

Volume negociado (mês):
R\$ 14,046,365

Valor de Mercado:
R\$ 355,870,503

Média diária do volume (mês):
R\$ 668,875

Patrimônio Líquido:
R\$ 421,169,426

Quantidade de cotistas:
12,598

Último rendimento (R\$/Cota):
0.60

Dividend Yield:
10.96%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
09/01/2023	17/01/2023	0.60	Dezembro/2022

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/12/2022.

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



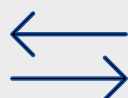
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: Observamos muitos FIIs negociando com desconto relevante em relação à performance operacional dos ativos. No sentido de destravar valor em posições que possuímos participação relevante, estamos convocando assembleia em alguns fundos para que seja realizada a prospecção de possíveis compradores pela CBRE para os ativos dos fundos, com o objetivo de fazer com que as posições, atualmente marcadas pelo preço de tela, convirjam para o preço dos ativos no mundo das negociações privadas.

RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **-1.07% vs +0.00% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +12.96% vs -7.09% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+7.25% vs +2.22% do IFIX**

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Não houve compra de CRIs no mês
- 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\$ 0.57 / 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 terminou de se recuperar da deflação e está de volta a média histórica
- **Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI no mês está em R\$ 13 mil (R\$ +0.01/cota)**

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 669 mil no mês e cerca de R\$ 1.0 milhão** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **12,598 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **85.8% em FIIs, 12.5% em CRIs e 1.7% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 34.47% dos ativos¹ do fundo

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **12.5% dos Ativos¹ divididos em 10 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de **Shopping com 39.2% da carteira de crédito (4.9% do total de ativos)**. Do total da carteira de crédito **100.00% foi adquirida a IPCA + 6.54%** (a marcação a mercado está em **IPCA + 7.12%**) e **não temos atualmente exposição ao CDI**. A carteira possui **duration** médio de **5.3 anos**; **spread** médio de **1.21%**; **taxa nominal** média de **14.07%** e **LTV** médio de **65.8%** considerando o consolidado de todos os segmentos.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **20.5% em Lajes Corporativas, 21.9% em Logística, 16.4% em Shoppings e 15.8% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **BTLG (9.1%), TRXF (8.0%), LASC (6.0%) e GTLG (5.8%)**, 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, atualmente inexistente.

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

O ano de 2022 não foi bom para os ativos mundiais. Ações caíram 20%, títulos corporativos caíram 15%, REITS (fundos imobiliários globais) caíram 25%. Títulos do Tesouro americano perderam 13%. A inflação ao consumidor deve fechar 2022 próximo a 7% nos Estados Unidos e 10.4% na Zona do Euro. Somada à queda dos ativos, ela fez o estoque mundial de poupança perder 20% do seu poder de compra no ano que passou. O humor só não é pior porque as perdas são vistas como efeitos temporários de um plano controlado de combate à inflação.

Por mais dano que tenha feito aos títulos, o aperto monetário mundial até agora mal arranjou as commodities (petróleo +10%, ouro estável). Enquanto REITS caíram 25%, imóveis residenciais subiram 5%. Salários estão 5% mais altos nos Estados Unidos e 3% na Europa e a tal recessão cirurgicamente induzida não chega, levando os Bancos Centrais a prolongarem o combate.

No ano, o Brasil descolou do resto do mundo para melhor: a inflação deve fechar a 5.6%; o Ibovespa subiu 4.7% e os títulos corporativos – 75% deles em CDI – renderam 10.6%. O IMA-B rendeu 6.4%, o IFIX subiu 2.3%. Ninguém ganhou do campeão nacional reconduzido ao pódio, o CDI, com 12.4%. Com uma valorização da moeda de 5% contra o dólar, os ativos brasileiros tiveram até um bom ganho para o observador internacional em 2022.

Porém, o mau desempenho a partir do resultado das eleições, com surpresas negativas durante a Transição, fez o ano terminar sem comemoração, talvez injustamente. Nos dois últimos meses, o Ibovespa perdeu 5%, o IFIX caiu 4%, o real desvalorizou 2%, os juros reais longos subiram de 5.7% para 6.1% e os juros nominais curtos subiram de 11.7% para 12.6%, adiando as expectativas de início corte da SELIC de março para setembro de 2023.

A pergunta que se faz (e que, a essa altura, se renova) é se os preços não estão descontando mais notícias ruins do que de fato virão. Com todos os que previram pontos de compra ao longo do ano desmoralizados, totalmente alocados e suportando o custo daquelas oportunidades que ficam cada vez melhores, perseverar se tornou o mais difícil.

A polarização política parecia ter acabado quando as vigílias deixaram a frente dos quartéis, mas ela sobreviveu no debate econômico: otimistas veem Gringos que Amam Lula aportando uma tsunami de investimento estrangeiro em um Brasil novamente ESG (devem ser lembrados de como o ambiente externo é desafiador) e pessimistas veem crise fiscal iminente (devem ser lembrados da vasta margem de manobra que o governo tem nos bancos públicos, nas estatais e nos impostos, anátemas interditos da administração anterior).

Tudo considerado, o Brasil voltou a ter o maior juro real do mundo (6.5%); Ibovespa cotado a 5 vezes o lucro (7 ex-Petrobras) e 1.5 vezes o PL contábil; fundos imobiliários com 12% de dividend yield; papéis privados AA rendendo 2% acima dos títulos públicos. São todos rendimentos futuros excepcionalmente altos, a sustentabilidade dos quais desafia a mente. As próprias companhias têm evitado essas taxas (emissões de debêntures caíram 60% em novembro e 2022 foi o primeiro ano sem IPOs desde 1998) e elas só estão na mesa porque são rendimentos de mercado secundário, oferecidos por vendedores capitulando de suas posições.

Por mais que o novo governo desconfie do coro da austeridade fiscal, ele faria bem em desconfiar também daquele culto social-democrata, despretensiosamente adotado pelo trabalhismo, do controle exclusivamente monetário da inflação. Esperemos que o “harmonizar as políticas fiscal e monetária” do novo ministro do Planejamento queira dizer exatamente isso.

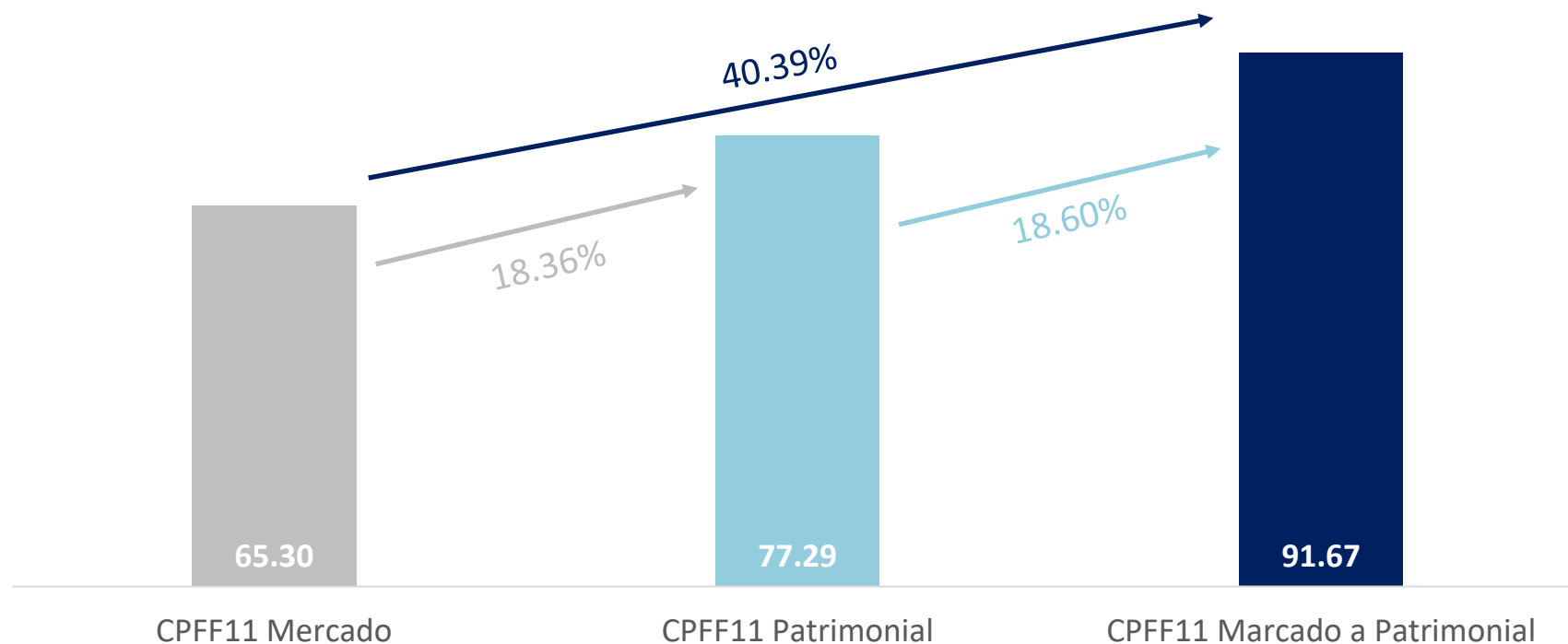
Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários não andou em dezembro, com rentabilidade de 0.0% no mês. No ano, o IFIX subiu 2.3%, abaixo da inflação (5.6%), do Ibovespa (4.7%), do IMA-B (6.4%) e, principalmente, do CDI (12.4%). O CPFF11 teve uma rentabilidade inferior ao índice no mês de dezembro (-1.07% vs +0.00%), e ano de 2022, +7.25% vs +2.22%.

No mês, em relação à carteira de FII, o setor de Lajes Corporativas, o segmento mais representativo da carteira do CPFF, que representa 21.7% da carteira do fundo, teve um impacto negativo de -1.46% no resultado do fundo. Em relação à carteira de recebíveis, o resultado recorrente do fundo decorrente de CRIs está retornando a média histórica, dado o fim da deflação. Já a cota patrimonial do fundo sofreu com a abertura da curva de juros no período, com impacto de -0.11% no resultado do fundo.

No mês de janeiro foi concluída a cisão do fundo. Com isso, aproximadamente 53% do patrimônio do fundo foi cindido, sendo 52% para o CPFO11 e 1% para o CPFF FIM. Apesar de ser uma grande parcela do patrimônio, a gestão acredita que o impacto na liquidez do fundo seja menor, dado que grande parte dos investidores que optaram pela migração são investidores institucionais com menor participação na liquidez diária do fundo.

No nível de preços atual, enxergamos um descompasso entre os preços dos FIIs e a economia real, o que sustenta nossa tese no tijolo e nos torna confiantes na retomada dos preços dos FIIs no médio prazo. Neste sentido, pensando em destravar valor em posições que possuímos participação relevante, estamos convocando assembleia em alguns fundos para que seja realizada a prospecção de possíveis compradores pela CBRE para os ativos dos fundos, com o objetivo de fazer com que as posições, atualmente marcadas pelo preço de tela, convirjam para o preço dos ativos no mundo das negociações privadas.

POTENCIAL DE UPSIDE


Setor	% PL	Ágio (Deságio)	Ágio (Deságio) CPFF11	Ágio (Deságio) Total	Upside Potencial
Logística	23.25%	-1.09%	-15.52%	-16.43%	19.66%
Lajes Corporativas	20.79%	-24.99%	-15.52%	-36.63%	57.80%
CRI	18.06%	-3.50%	-15.52%	-18.47%	22.65%
Renda Urbana	18.06%	-0.16%	-15.52%	-15.65%	18.55%
Shoppings	15.79%	-23.29%	-15.52%	-35.19%	54.31%
Híbrido	2.19%	1.03%	-15.52%	-14.65%	17.16%
FOF	1.50%	-19.30%	-15.52%	-31.82%	46.67%
Agronegócio	1.31%	-22.91%	-15.52%	-34.87%	53.54%
Residencial	0.98%	-20.09%	-15.52%	-32.49%	48.13%
Agência	0.50%	-14.93%	-15.52%	-28.13%	39.14%
FIAGRO	0.25%	-15.71%	-15.52%	-28.79%	40.43%
Hotel	0.19%	-38.07%	-15.52%	-47.68%	91.13%
Caixa	0.27%	0.00%	-15.52%	-15.52%	18.36%
Contas a Pagar	1.47%	0.00%	-15.52%	-15.52%	18.36%
Passivo	-4.64%	0.00%	-15.52%	-15.52%	18.36%
Total	100.00%	-15.69%	-15.52%	-28.77%	40.39%

Com as informações acima é possível observar o potencial de *upside* do CPFF.

Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +18.36% e de +40.39% caso todos os ativos em sua carteira fossem também, por sua vez, marcados em sua cota patrimonial.

O motivo deste potencial de ganho maior no último caso é o que chamamos de “duplo desconto”: além do deságio com que é negociado o CPFF, há também o deságio dos ativos pertencentes à carteira do fundo. Desta forma, o cotista que investe no CPFF está investindo com um “duplo desconto” nos ativos que o fundo possui em carteira: o desconto do CPFF e o desconto dos ativos em carteira.

Entender essa estrutura é importante porque, desta forma, com o efeito do duplo desconto, o cotista que investe no CPFF possui um potencial de valorização maior do que o cotista que investe diretamente em todos os ativos na carteira do CPFF.

Definições:

CPFF11 Mercado: Preço de fechamento do CPFF11 no fechamento do mês

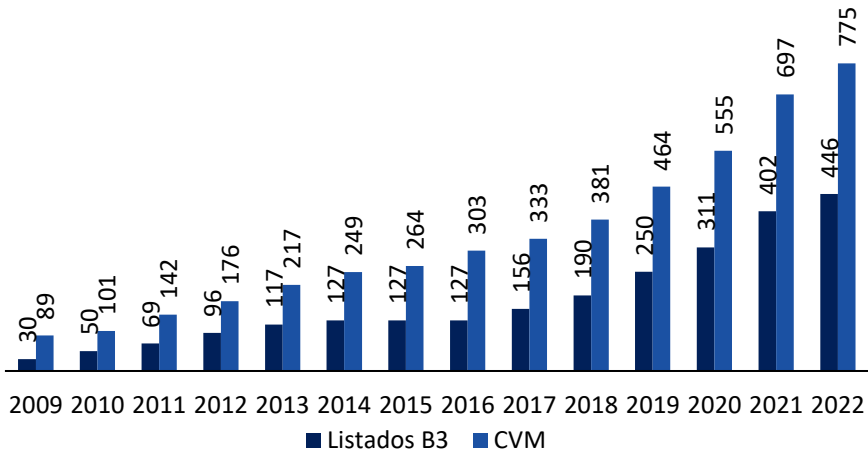
CPFF11 Patrimonial: Valor Patrimonial da cota do CPFF11 no fechamento do mês

CPFF11 Mercado a Patrimonial: Valor Patrimonial do CPFF11 caso todos os ativos em carteira fossem marcados em sua cota patrimonial (no caso de FIIs) ou em sua taxa de emissão (no caso de CRIs)

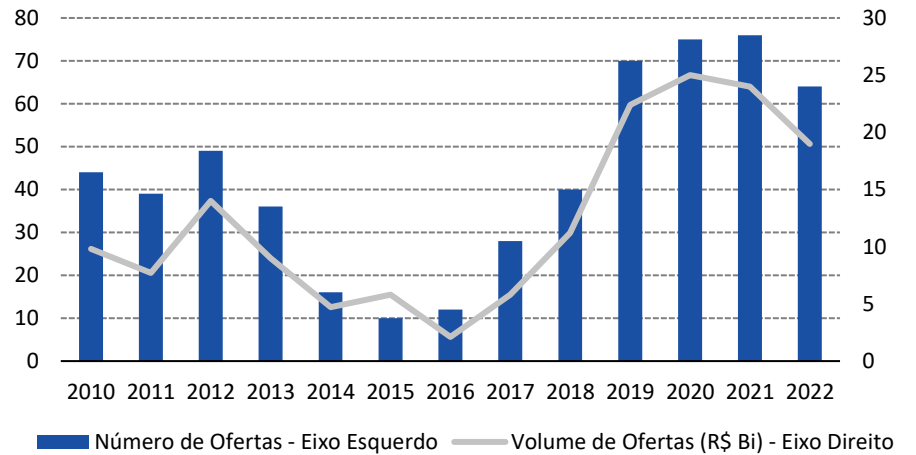
Deságio: Como é utilizado aqui, ocorre quando o preço de mercado de um FII é inferior ao valor patrimonial deste FII, representando um “desconto” no preço de mercado em relação à cotação patrimonial

Indústria de FII

Nº de fundos listados



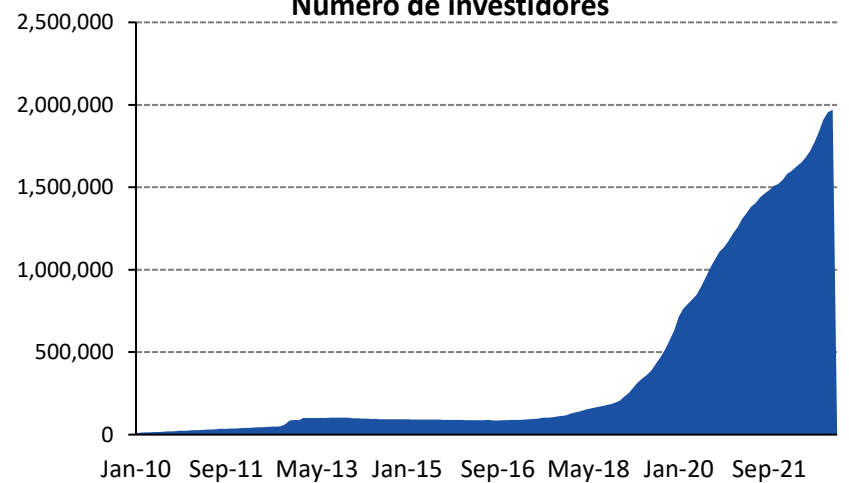
Ofertas Públicas - ICVM 400



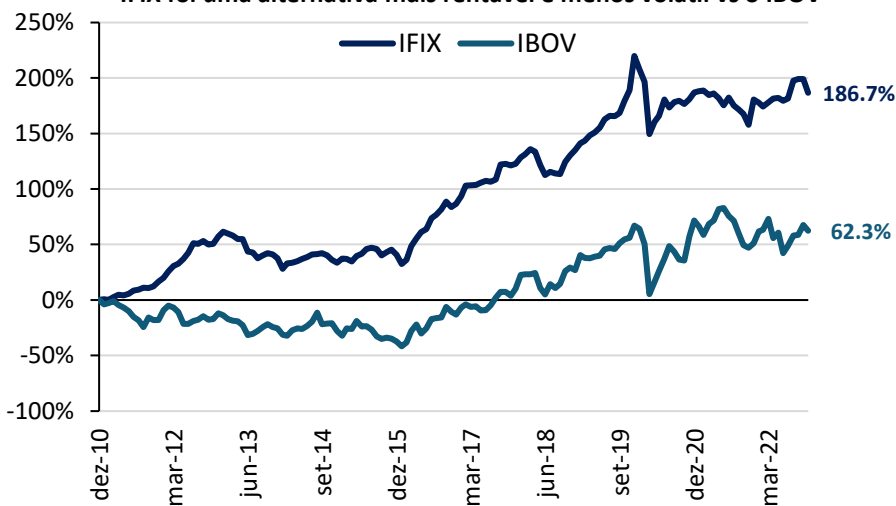
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



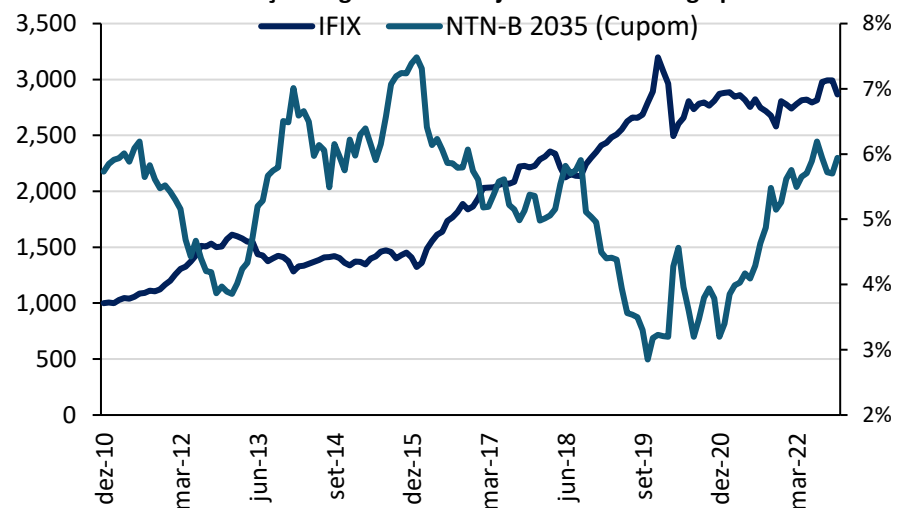
Número de investidores



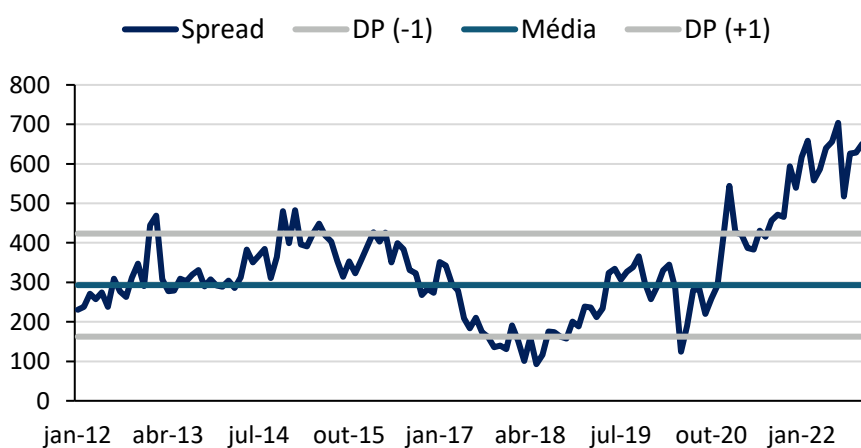
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



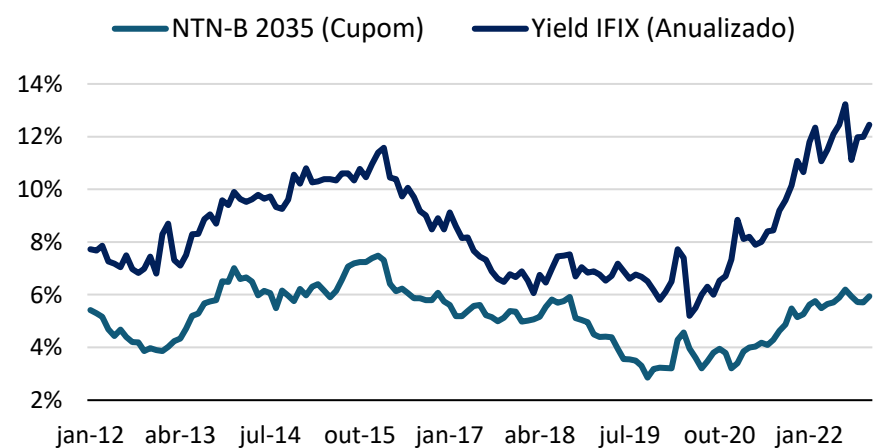
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

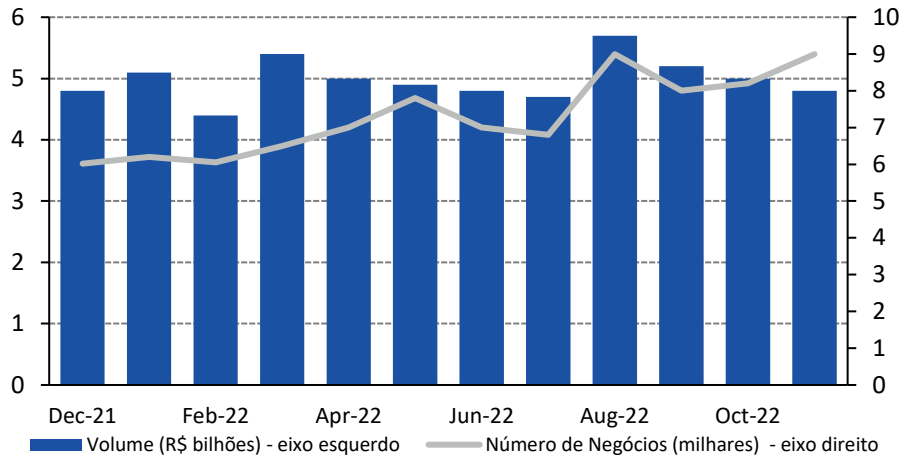


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

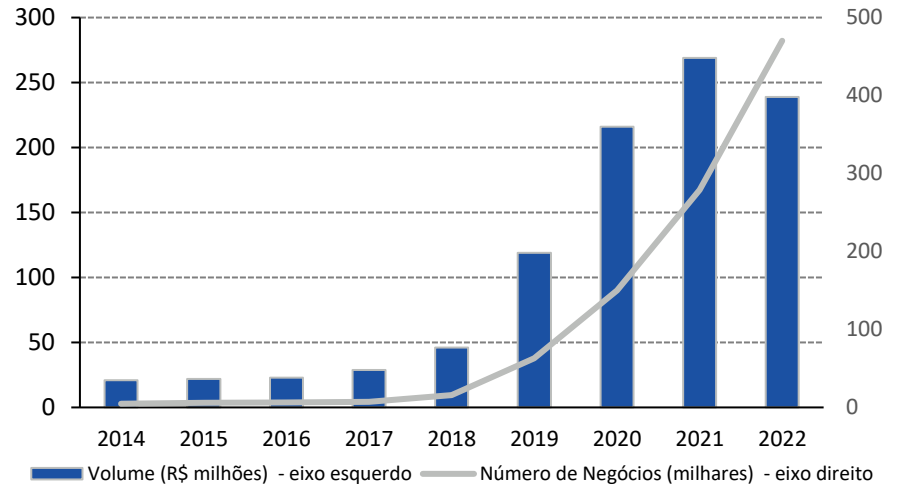


Indústria de FII

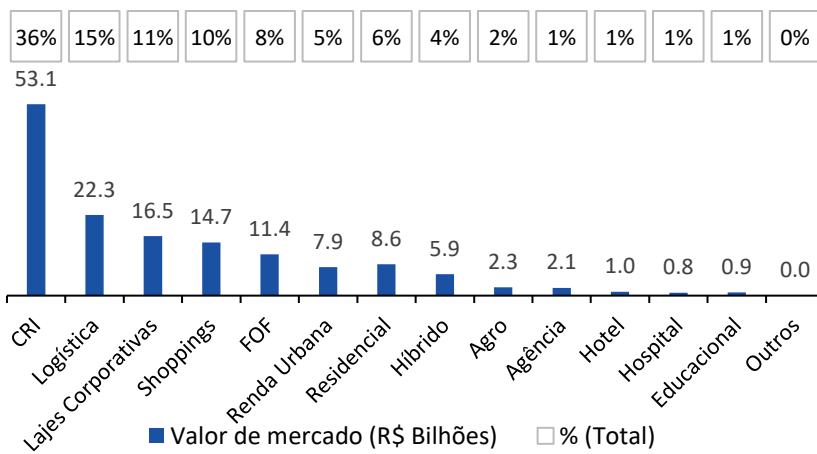
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



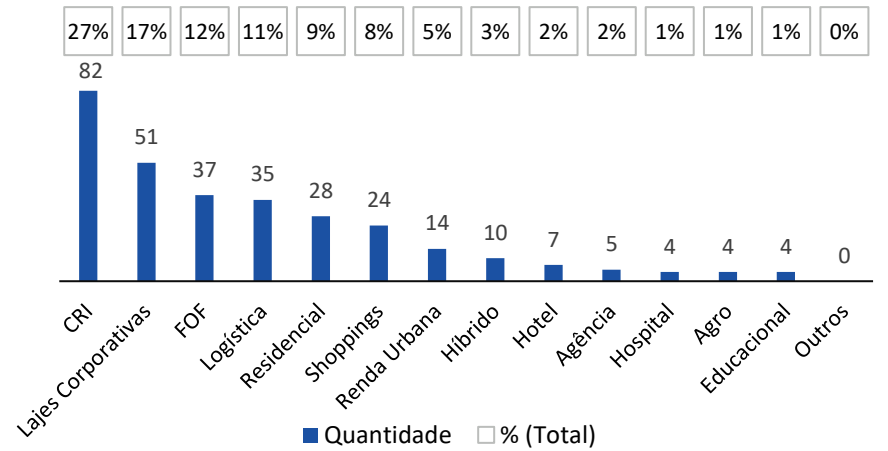
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



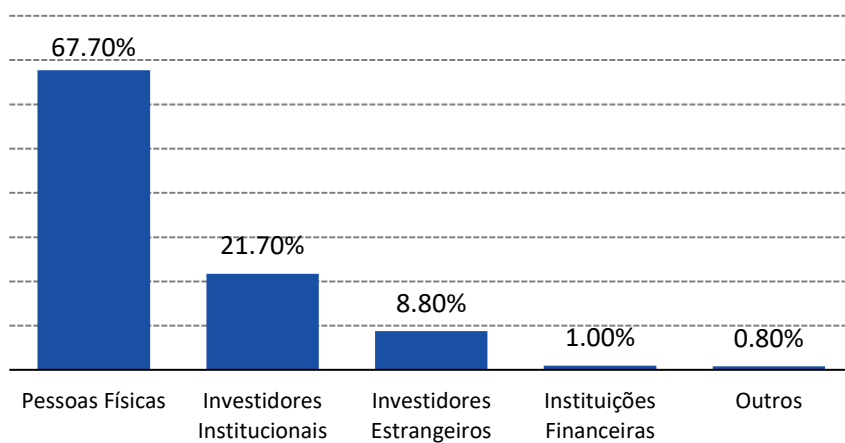
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



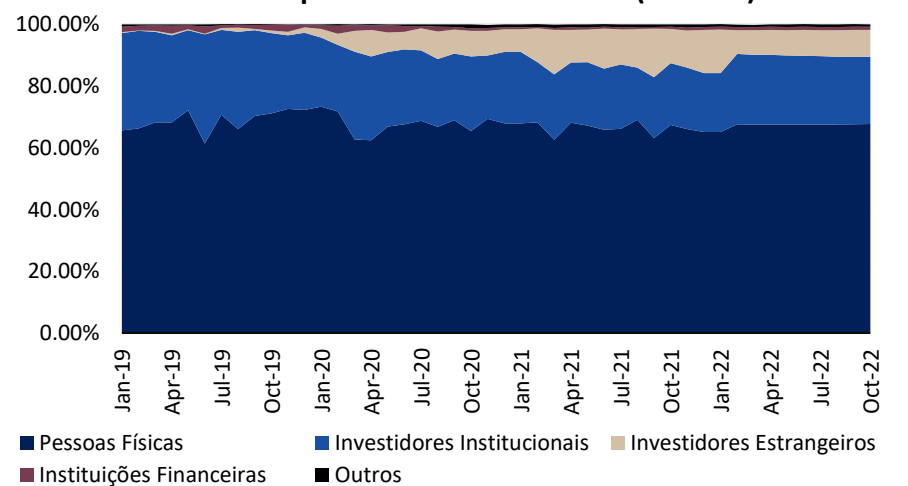
Quantidade de FIIs listados



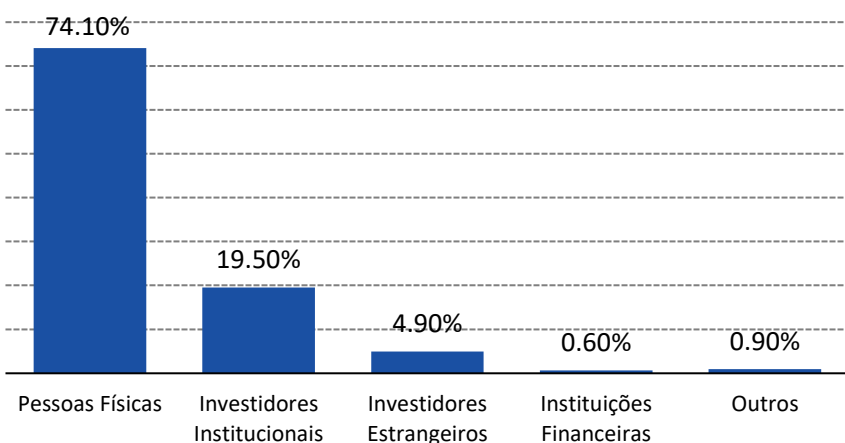
Volume Negociado (%)



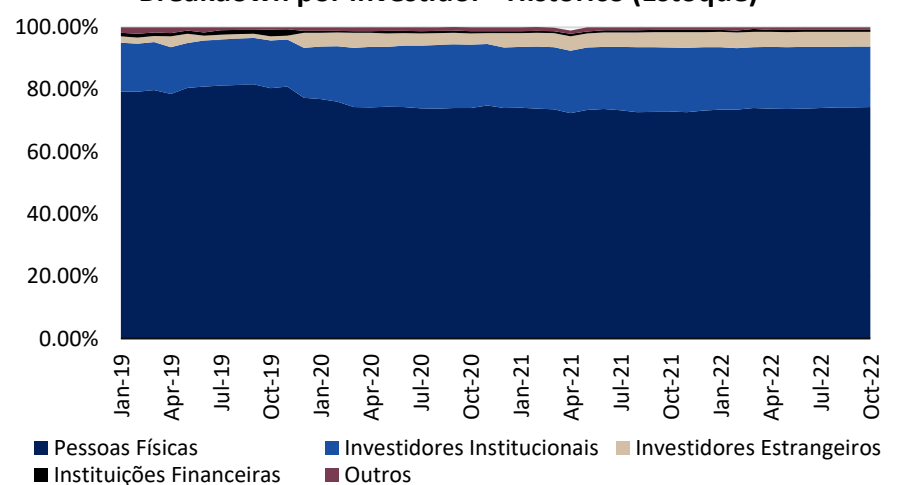
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



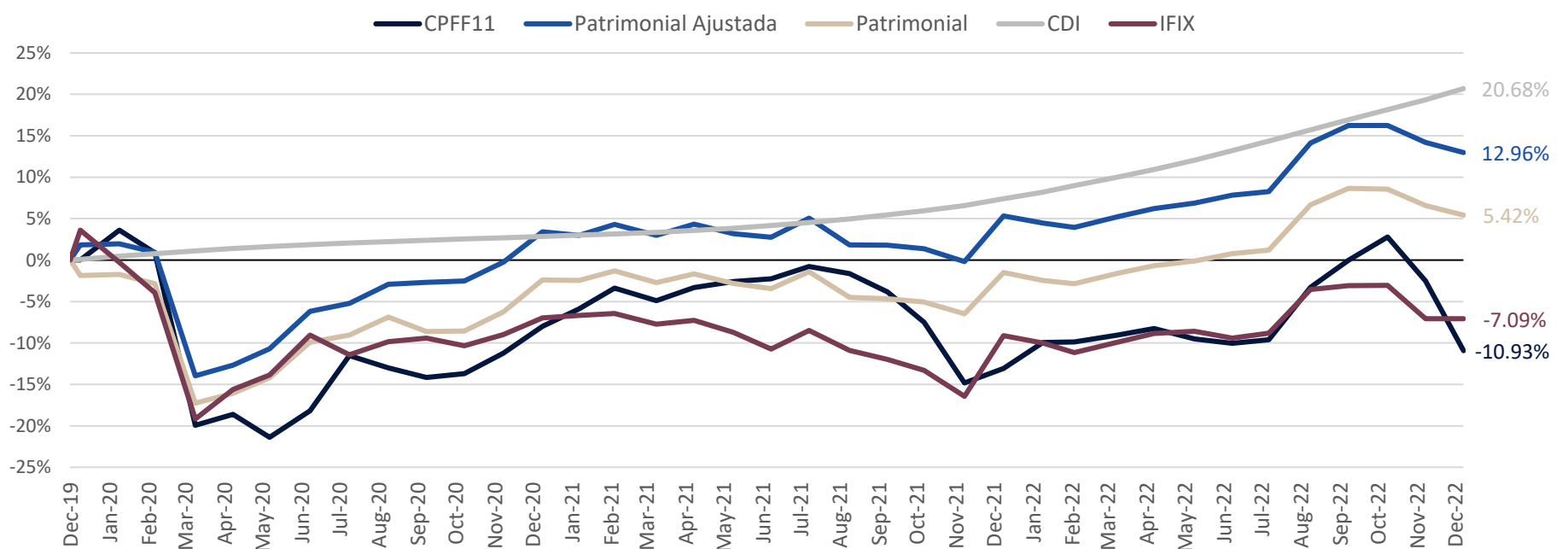
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$7.0MM de **VVCO14** via oferta 476;
- (ii) **Compra** de R\$6.0MM de **HBCR14** via oferta 476;
- (iii) **Venda** de R\$6.3MM de **TSER11**, posição adquirida via oferta 476;
- (iv) **Venda** de R\$5.6MM de **TRXF11**, posição adquirida via oferta 476 e também no mercado secundário.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em dezembro foi equivalente a -1.07% vs +0.00% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +12.96% vs -7.09% do IFIX.** O ajuste é feito ao remover do cálculo da rentabilidade os custos das emissões e os impostos sobre ganho de capital, além de ajustar por proventos pagos. Acreditamos que seja a melhor forma de medir o desempenho do gestor contra o índice. Já a rentabilidade da cota de mercado (ajustada apenas por proventos) do CPFF11, negociada na B3 desde 02/01/2020, acumula retorno de -10.93% desde o início.



Informações Gerais	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Dec-22	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido ²	419,920,828	439,277,545	444,051,612	440,345,281	429,046,317	421,169,426	428,347,507	-
Valor de Mercado	375,053,722	398,324,274	408,569,857	416,908,017	392,384,016	355,870,503	388,728,123	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	0.41%	5.42%	1.86%	-0.08%	-1.82%	-1.09%	7.02%	5.42%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	0.39%	5.43%	1.86%	0.02%	-1.77%	-1.07%	7.25%	12.96%
Fundo no Período (Mercado) %	0.45%	7.03%	3.36%	2.82%	-5.16%	-8.61%	2.46%	-10.93%
IFIX no Período %	0.66%	5.76%	0.49%	0.02%	-4.15%	0.00%	2.22%	-7.09%
CDI no Período %	1.03%	1.17%	1.07%	1.02%	1.02%	1.12%	12.37%	20.68%

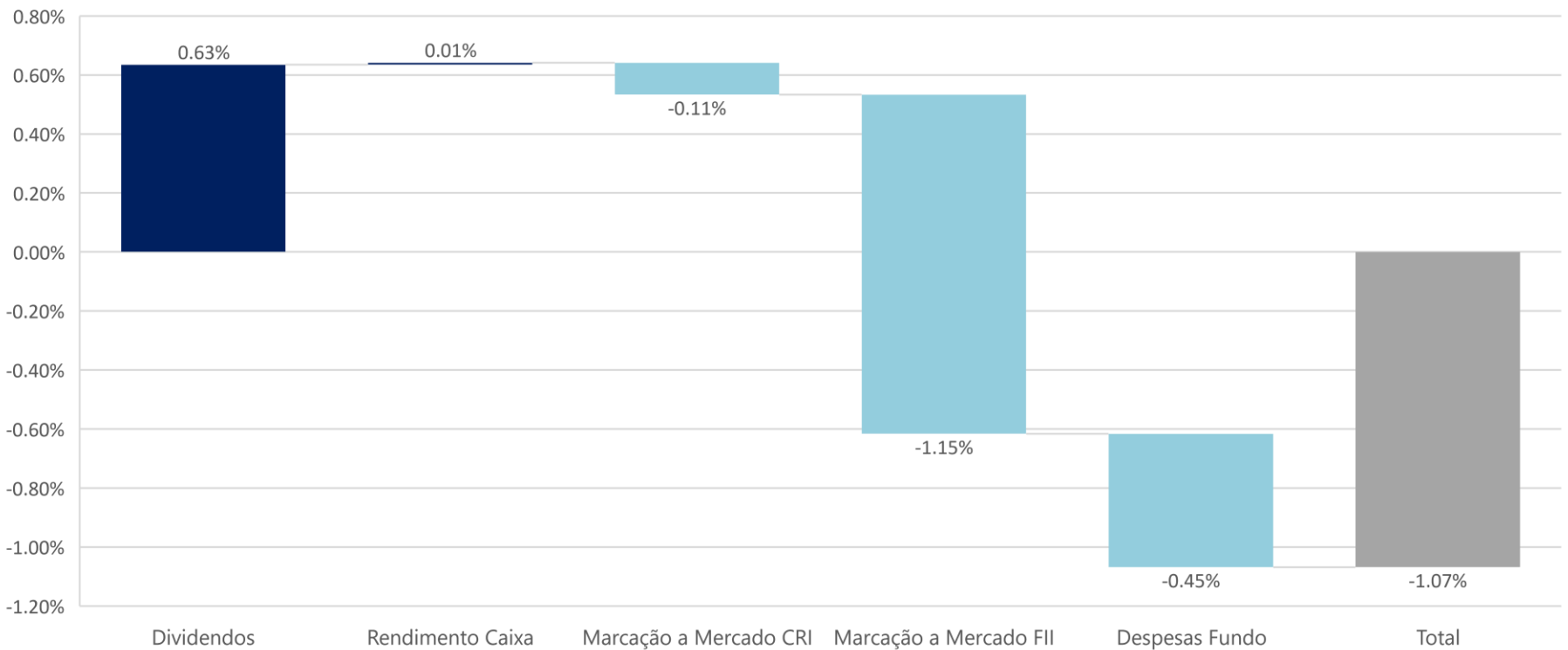
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

² Ajustado por Dividendos a Distribuir

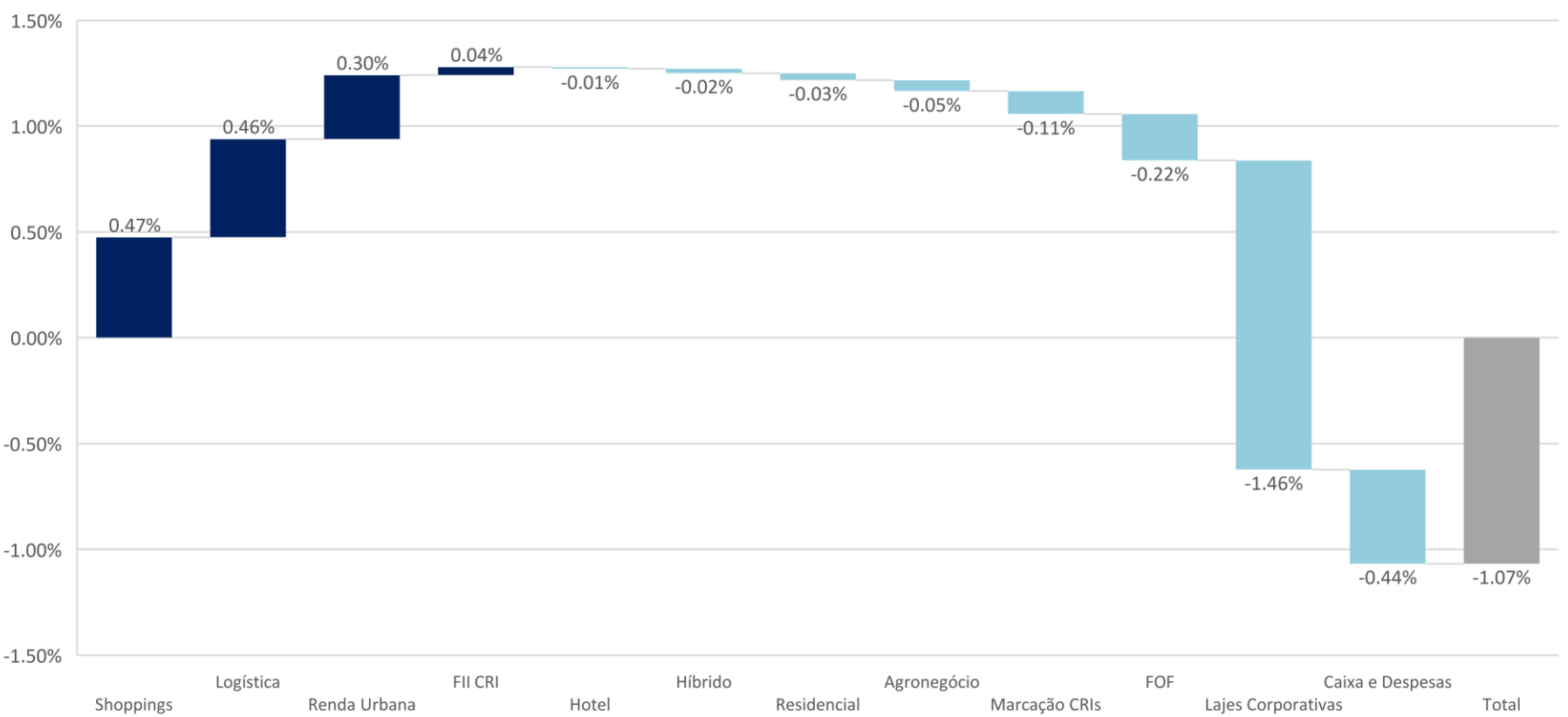
RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Shoppings	Logística	Renda Urbana	FII CRI	Hotel	Híbrido	Residencial	Agronegócio	Marcação CRIs	FOF	Lajes Corporativas	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	15.9%	20.6%	15.5%	3.4%	0.2%	2.9%	1.6%	1.5%	13.3%	1.5%	21.7%	1.8%	100.0%
Performance Ponderada	3.0%	2.3%	1.9%	1.1%	-3.7%	-0.7%	-2.0%	-3.4%	-0.8%	-0.14	-6.7%	-	-1.07%
Atribuição da Performance	0.47%	0.46%	0.30%	0.04%	-0.01%	-0.02%	-0.03%	-0.05%	-0.11%	-0.22%	-1.46%	-0.44%	-1.07%

RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA - Consolidados

Abaixo fazemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR (Taxa Interna de Retorno) anualizada de três formas diferentes: por ano desembolso dos ativos, status da posição (abertas ou fechadas) e segmento dos FIIs. Ainda, corrigimos os fluxos dos respectivos desembolsos pelo IFIX do período e comparamos com o resultado da alocação do fundo para os mesmos cenários.

Na tabela as “Posições Encerradas” significa que calculamos a TIR de posições que já foram finalizadas, considerando o preço de aquisição, o preço de venda, o fluxo de dividendos e o horizonte de tempo. Já “Posições Abertas”, seguimos a mesma metodologia mas projetamos qual seria a rentabilidade de cada investimento caso vendêssemos todas as cotas ao preço de fechamento ao final do mês.

O Fluxo Acumulado é o total da soma dos fluxos de caixa de cada investimento, quer seja, a soma das compras, vendas, dividendos e da posição atual (que é o fluxo de saída para as posições abertas). Neste sentido, **o somatório dos fluxos dos investimentos feitos em FIIs pelo fundo gerou +R\$ 64.3 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada ponderada de todas as compras e vendas consolidadas de +6.5%, enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -13.7 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada consolidada de -1.5% 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	-318,895,660	215,214,514	18,219,963	27.8%	-3,429,559	82,031,625	-1.7%	-5.5%
2020	81	-912,704,565	699,662,984	50,534,552	56.8%	57,733,977	220,241,006	8.8%	0.0%
2021	43	-131,010,204	49,107,515	17,299,862	44.2%	9,339,148	73,941,974	7.5%	2.3%
2022	19	-15,035,261	6,687,103	771,188	42.1%	678,147	8,255,117	20.1%	2.7%
4 anos	161	-1,377,645,690	970,672,116	86,825,565	-	64,321,713	384,469,722	6.5%	-1.5%

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	83	-1,015,260,334	602,490,621	69,823,224	51.6%	41,523,234	384,469,722	5.3%	-1.9%
Encerrada	78	-362,385,356	368,181,495	17,002,341	48.4%	22,798,479	0	10.8%	-0.1%
	161	-1,377,645,690	970,672,116	86,825,565	100.0%	64,321,713	384,469,722	6.5%	-1.5%

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	-258,416,109	147,116,061	21,506,021	23.0%	-1,050,314	88,743,713	-0.4%	-1.1%
FII CRI	29	-90,424,281	74,800,079	4,957,308	18.0%	4,138,883	14,805,777	9.9%	-9.0%
FOF	25	-29,809,617	22,414,666	3,701,771	15.5%	2,643,223	6,336,403	22.4%	8.9%
Logística	26	-337,808,281	245,880,321	14,688,213	16.1%	19,560,212	96,799,959	10.7%	0.3%
Shoppings	14	-130,677,081	48,931,007	9,122,689	8.7%	45,110	72,668,495	0.0%	-2.2%
Residencial	7	-22,610,551	6,775,597	6,715,454	4.3%	1,194,768	10,314,268	6.7%	3.5%
Híbrido	7	-90,873,181	76,429,941	3,294,645	4.3%	6,343,009	17,491,604	12.8%	-2.9%
Renda Urbana	11	-375,344,522	320,740,802	14,823,621	6.8%	30,144,390	69,924,489	15.3%	-2.5%
Hotel	3	-8,542,794	6,902,831	411,107	1.9%	-407,568	821,288	-5.8%	-7.2%
Agronegócio	2	-33,139,273	20,680,810	7,604,735	1.2%	1,710,000	6,563,728	8.7%	1.9%
	161	-1,377,645,690	970,672,116	86,825,565	100.0%	64,321,713	384,469,722	6.5%	-1.5%

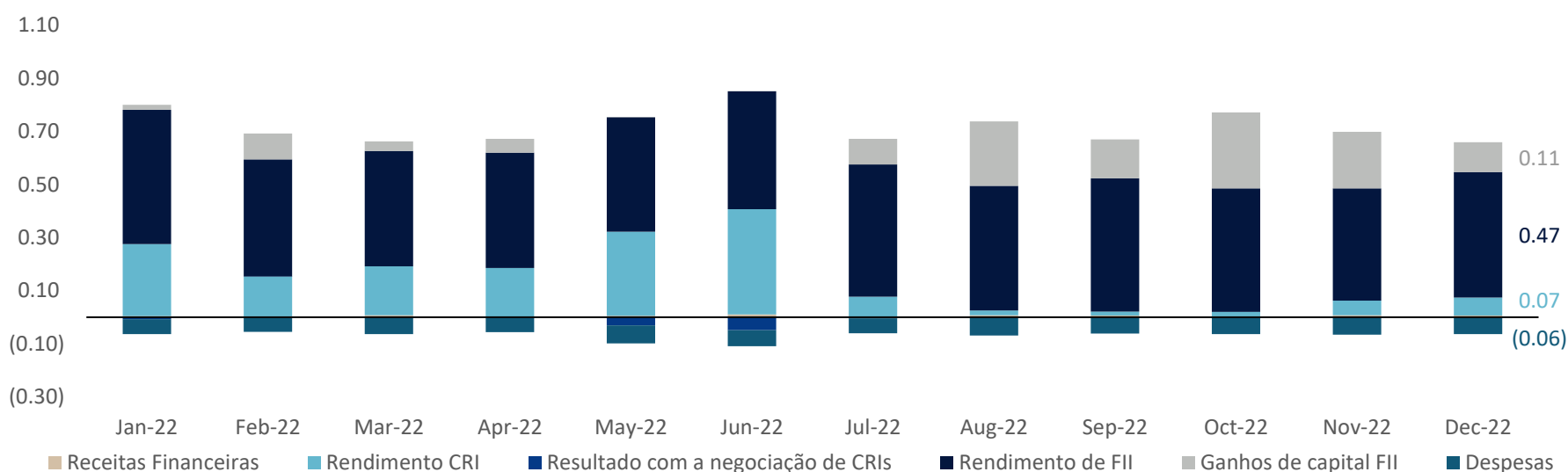
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

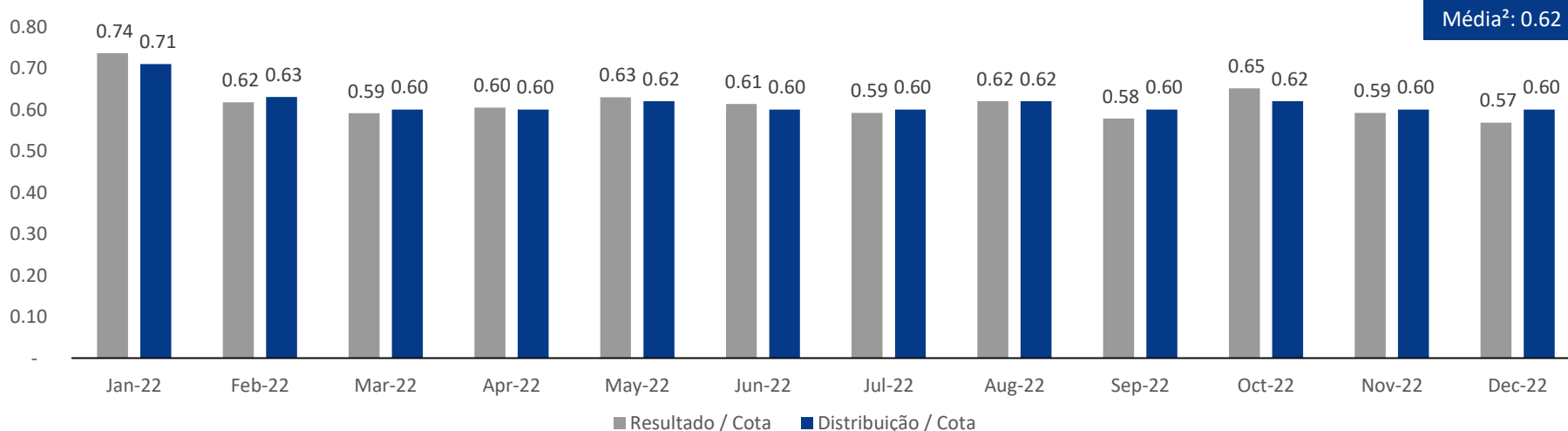


DRE - Capitânia Reit FoF	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Out-22	Nov-22	Dec-22	Acumulado 2022
Receitas	3,635,924	4,016,582	3,648,376	4,204,957	3,806,174	3,590,924	46,551,073
Renda fixa	9,613	38,723	31,753	16,556	37,893	31,585	348,388
Rendimento de CRIs	413,948	100,825	82,405	91,591	301,804	369,570	9,546,330
Juros	182,476	188,100	172,203	184,782	229,641	269,526	3,641,878
Atualização monetária	231,472	(87,275)	(89,799)	(93,191)	72,162	100,044	5,904,452
Resultado com a negociação de CRIs	(25,012)	-	-	-	-	-	(519,455)
Rendimento de FII	2,711,276	2,556,798	2,739,591	2,536,640	2,303,617	2,580,345	30,083,181
Ganhos de capital de FII	526,100	1,320,236	794,627	1,560,170	1,162,861	609,424	7,092,629
Despesas	(409,079)	(638,673)	(496,814)	(657,466)	(580,426)	(493,219)	(6,256,339)
Taxa de Administração	(59,153)	(64,849)	(62,311)	(59,979)	(58,523)	(58,462)	(716,995)
Taxa de Gestão	(233,932)	(263,204)	(252,168)	(241,546)	(236,834)	(238,164)	(2,875,131)
Imposto sobre ganho de capital	(105,220)	(264,047)	(158,925)	(312,034)	(221,772)	(121,885)	(1,380,420)
Disp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	-	(2,885)	(23,787)	(866,076)
Outras despesas	(10,774)	(46,572)	(23,410)	(43,907)	(60,411)	(50,922)	(417,716)
Resultado	3,226,845	3,377,909	3,151,562	3,547,492	3,225,749	3,097,705	40,294,734
Resultado / Cota	0.59	0.62	0.58	0.65	0.59	0.57	7.39
Distribuição	3,269,867	3,378,862	3,269,867	3,378,862	3,269,867	3,269,867	40,328,357
Distribuição / Cota	0.60	0.62	0.60	0.62	0.60	0.60	7.40
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.67%	10.04%	10.67%	10.70%	10.32%	10.96%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	10.71%	9.97%	9.56%	9.50%	10.29%	11.33%	
Resultado Acumulado	180,829	179,876	61,571	230,200	186,082	13,920	13,920
Resultado Acumulado / Cota	0.03	0.03	0.01	0.04	0.03	0.00	0.00

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.

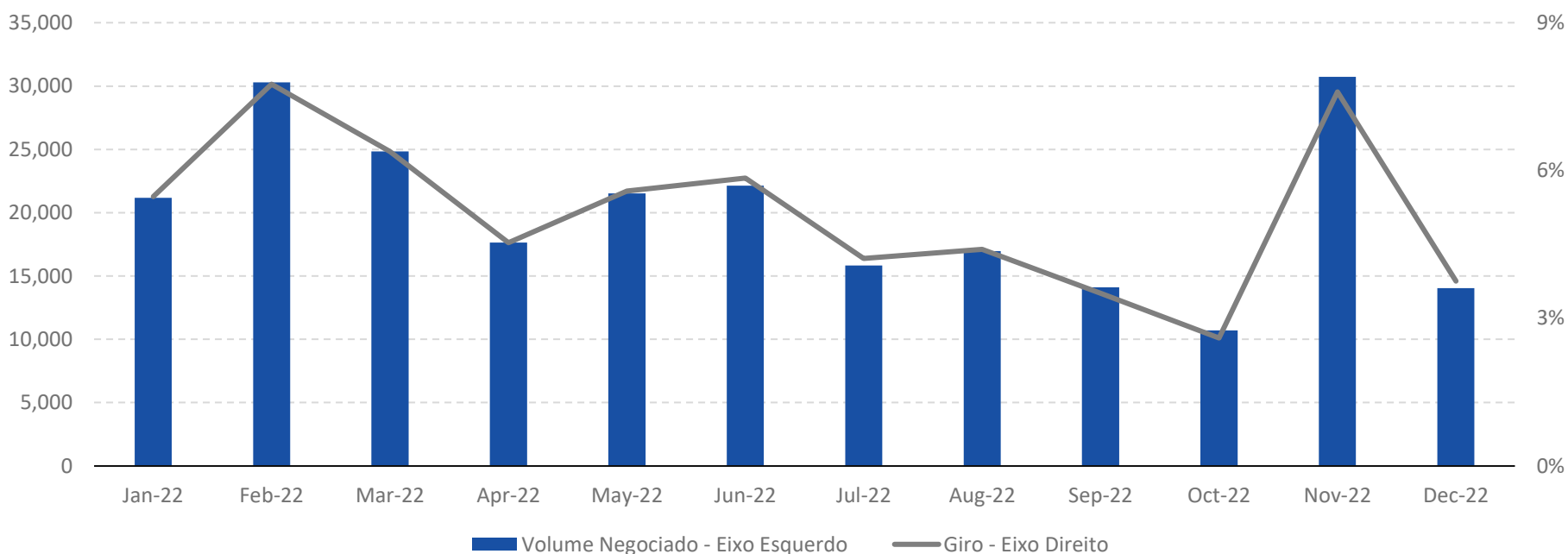
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



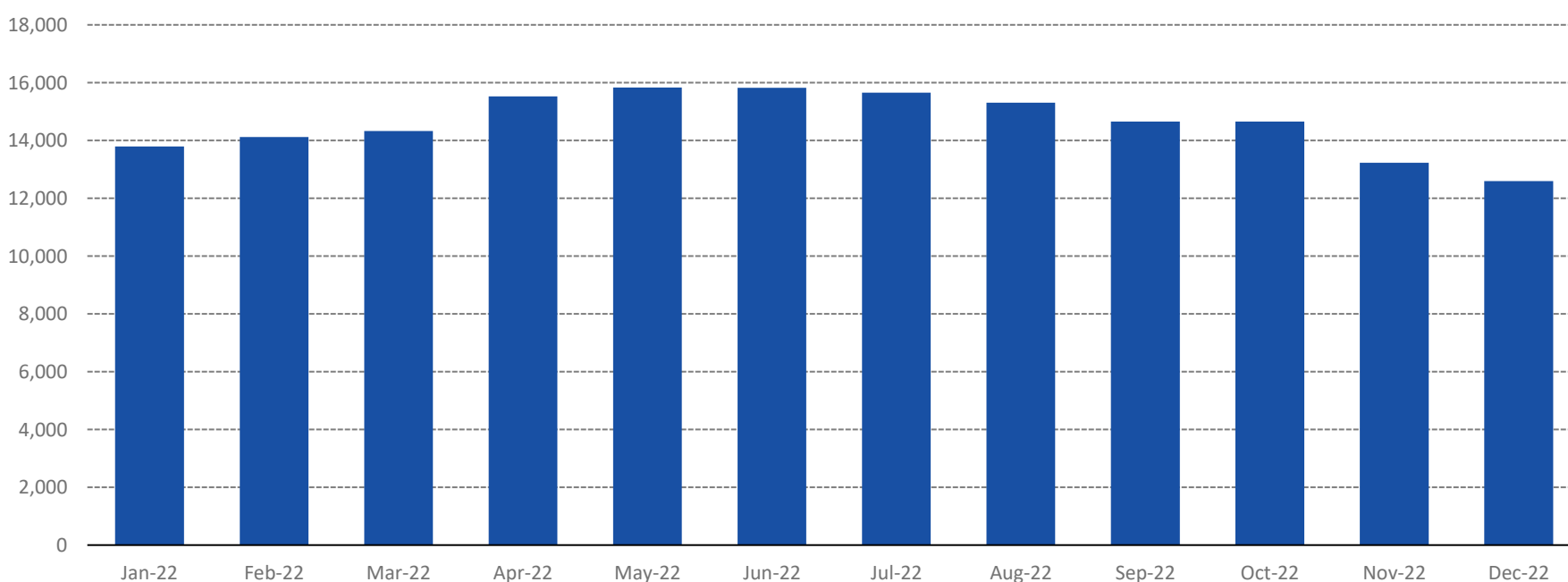
No mês de dezembro foram negociadas 209,734 cotas, sendo 26,212 negócios, com volume de R\$ 14,046,365, o que representa uma média diária de R\$ 668,875. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 12,598 cotistas, o que representa um decréscimo de -4.80% em relação ao mês anterior.

	Sep-22		Out-22		Nov-22		Dez-22		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	14,106	R\$	10,714	R\$	30,736	R\$	14,046	R\$	240,014
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	672	R\$	536	R\$	1,537	R\$	669	R\$	966
Giro (%)		3.5%		2.6%		7.6%		3.8%		5.1%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	408,570	R\$	416,908	R\$	392,384	R\$	355,871	R\$	388,556

MERCADO SECUNDÁRIO



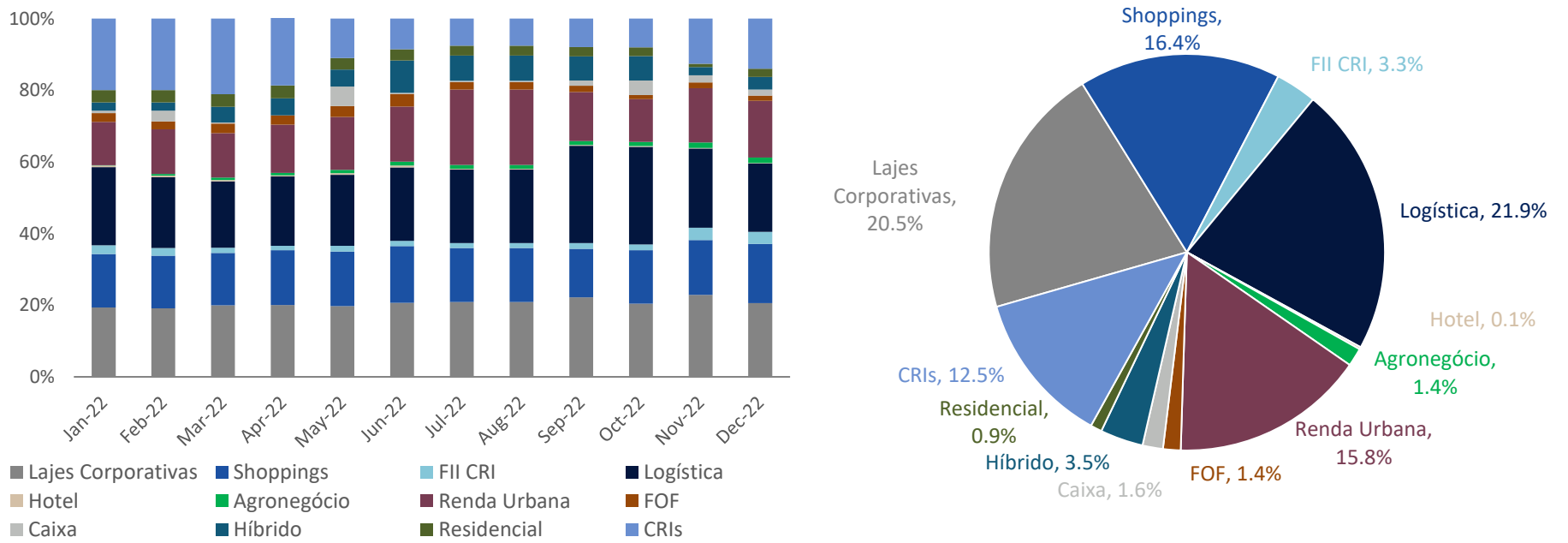
NÚMERO DE COTISTAS



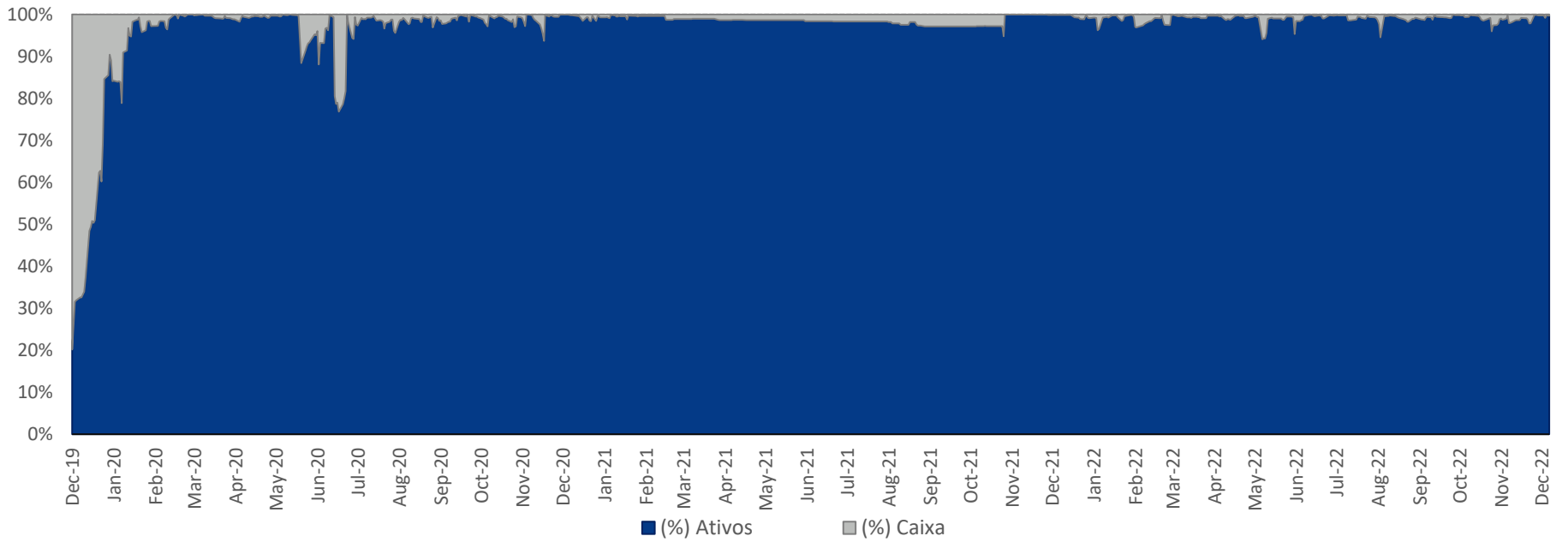
ALOCAÇÃO



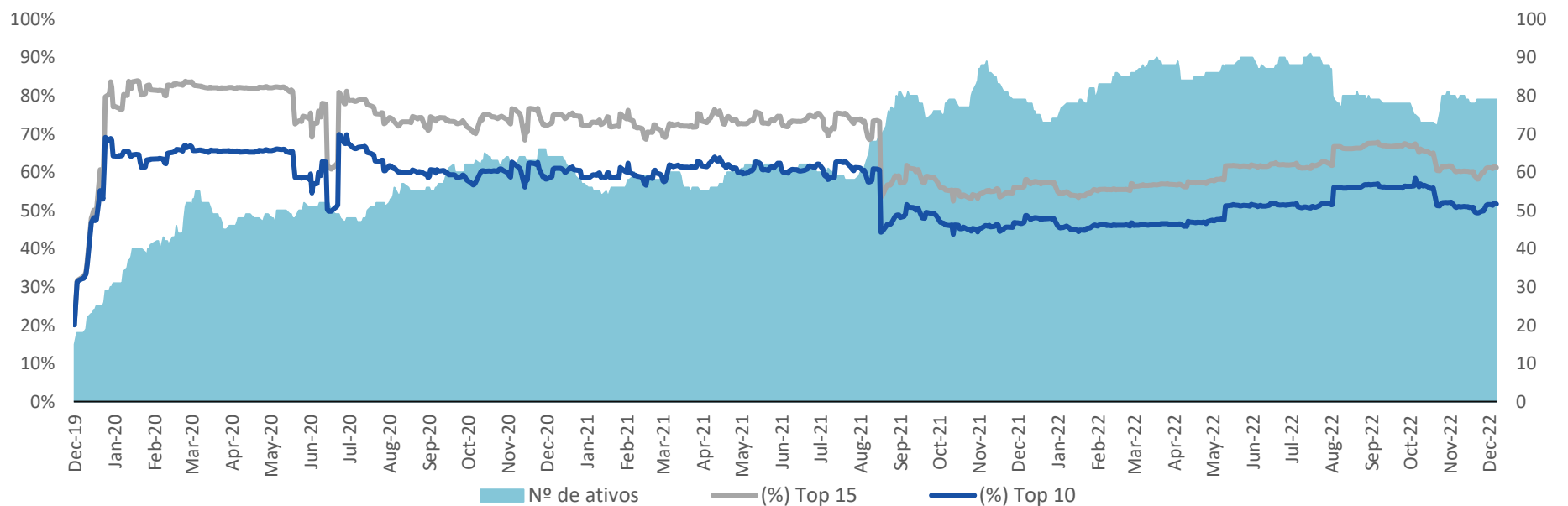
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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 12.5% dos Ativos¹ divididos em 10 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shopping com 39.2% da carteira de crédito (4.9% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 6.54% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.12%) e não temos atualmente exposição ao CDI. A carteira possui duration médio de 5.3 anos; spread médio de 1.21%; taxa nominal média de 14.07% e LTV médio de 65.8% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 12 mil de prejuízo por atualização monetária, 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	21,589,541	4.9%	4.7	6.10%	7.15%	-	-	1.23%	13.99%	62.0%
Logístico/Industrial	20,170,552	4.6%	6.7	6.85%	7.32%	-	-	1.42%	14.22%	79.1%
Residencial	6,184,593	1.4%	1.4	6.00%	6.00%	-	-	0.22%	13.65%	74.9%
Comercial	3,931,946	0.9%	5.1	7.95%	7.68%	-	-	1.79%	14.62%	13.7%
Varejo	3,253,145	0.7%	7.5	6.86%	7.14%	-	-	1.02%	13.78%	54.6%
Total	55,129,778	12.5%	5.3	6.54%	7.12%	-	-	1.21%	14.07%	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%	14,815,353	3.4%	4.4	6.32%	6.88%	0.97%	13.68%	68.5%	(324,084)
CRI HSI Logística 1S 55E	22J0978863	FII HSI Logística	IPCA +	7.62%	9,857,295	2.2%	6.3	7.62%	8.00%	2.07%	14.94%	118.1%	78,781
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	8,366,960	1.9%	7.9	5.93%	6.53%	0.69%	13.42%	46.8%	39,424
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	6,774,189	1.5%	5.3	5.61%	7.76%	1.81%	14.67%	47.6%	216,406
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	6,184,593	1.4%	1.4	6.00%	6.00%	0.22%	13.65%	74.9%	-
CRI São Carlos Truesec 1S 50E	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	3,043,019	0.7%	4.6	7.94%	7.74%	1.85%	14.69%	N/A	16,244
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	2,910,709	0.7%	7.9	6.90%	7.20%	0.98%	13.75%	54.2%	(25,812)
CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	19A0093844	FII Vinci Logística	IPCA +	7.50%	1,946,297	0.4%	4.0	6.92%	7.24%	1.30%	14.06%	20.6%	(33,545)
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	888,927	0.2%	6.8	7.98%	7.50%	1.59%	14.40%	60.5%	9,312
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	342,437	0.1%	4.1	6.55%	6.63%	1.29%	14.05%	57.9%	10,933
Total	-	-	-	-	55,129,778	12.5%	5.3	6.54%	7.12%	1.21%	14.07%	65.8%	(12,341)

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

Obs: Não foram realizadas compras de CRI no mês.

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS: _____

Vendas de Créditos - CPFF11 – Dez/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.

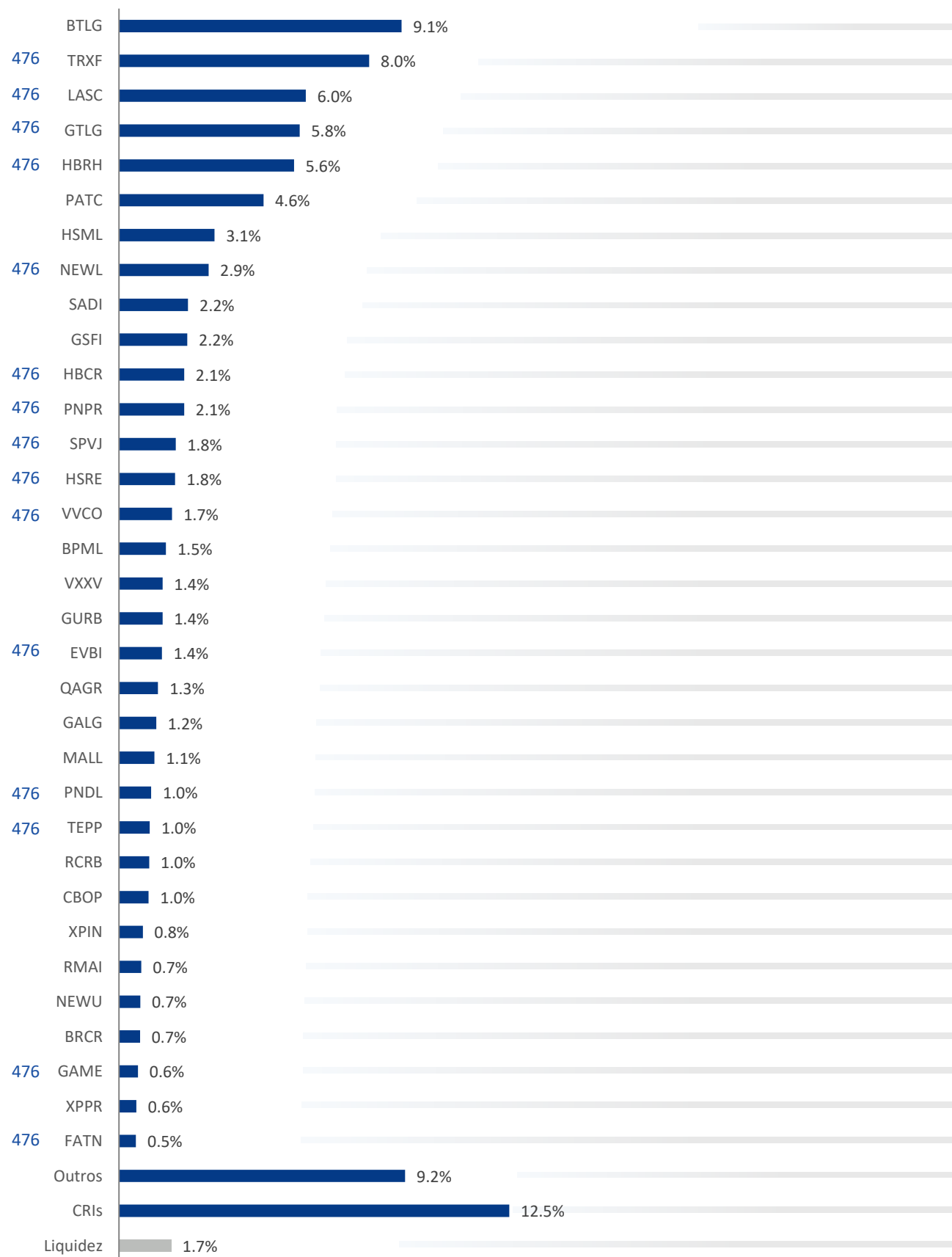
CARTEIRA ATUAL - FIIs

A carteira do fundo conta com 82 papéis, uma concentração de 58.9% 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 30/12/2022

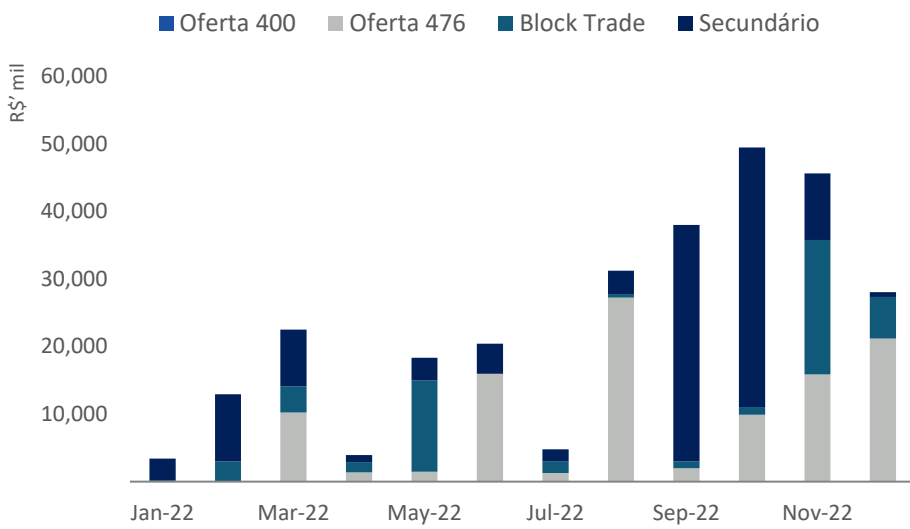
ICVM 476



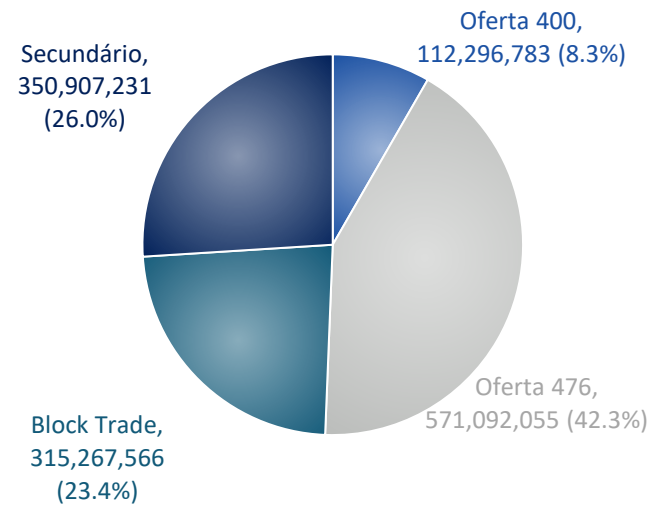
(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

10.8% - BTLG
54.2% - TRXF
47.5% - LASC
34.4% - GTLG
74.0% - HBRH
64.6% - PATC
3.1% - HSML
60.4% - NEWL
40.0% - SADI
18.8% - GSFI
100.0% - HBCR
95.5% - PNPR
7.3% - SPVJ
26.2% - HSRE
80.9% - VVCO
12.0% - BPML
86.4% - VXXV
100.0% - GURB
53.2% - EVBI
33.7% - QAGR
16.9% - GALG
10.9% - MALL
44.7% - PNDL
11.3% - TEPP
5.0% - RCRB
6.0% - CBOP
4.7% - XPIN
11.7% - RMAI
62.9% - NEWU
1.3% - BRCR
11.2% - GAME
0.0% - XPPR
13.3% - FATN
--
--
--

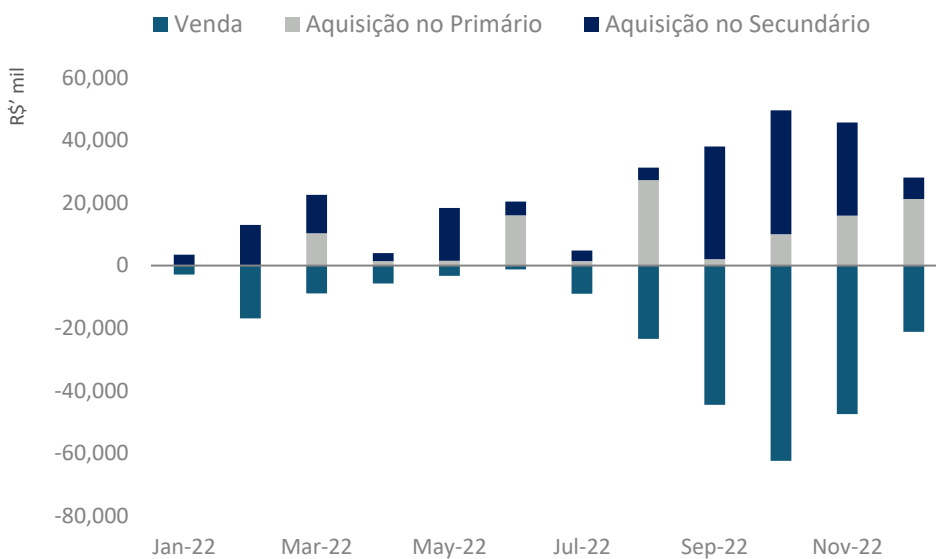
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



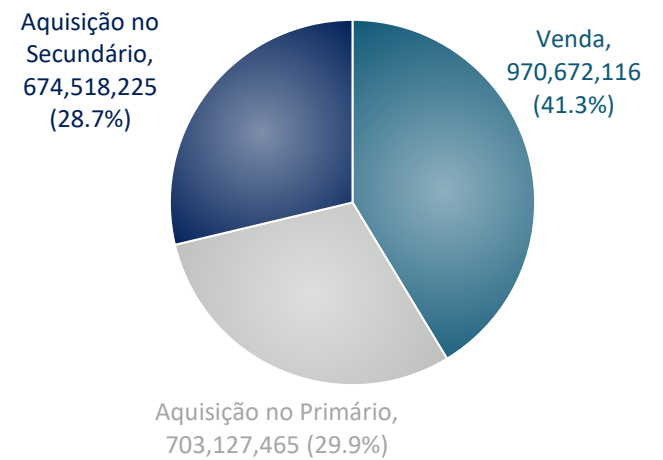
ACUMULADO



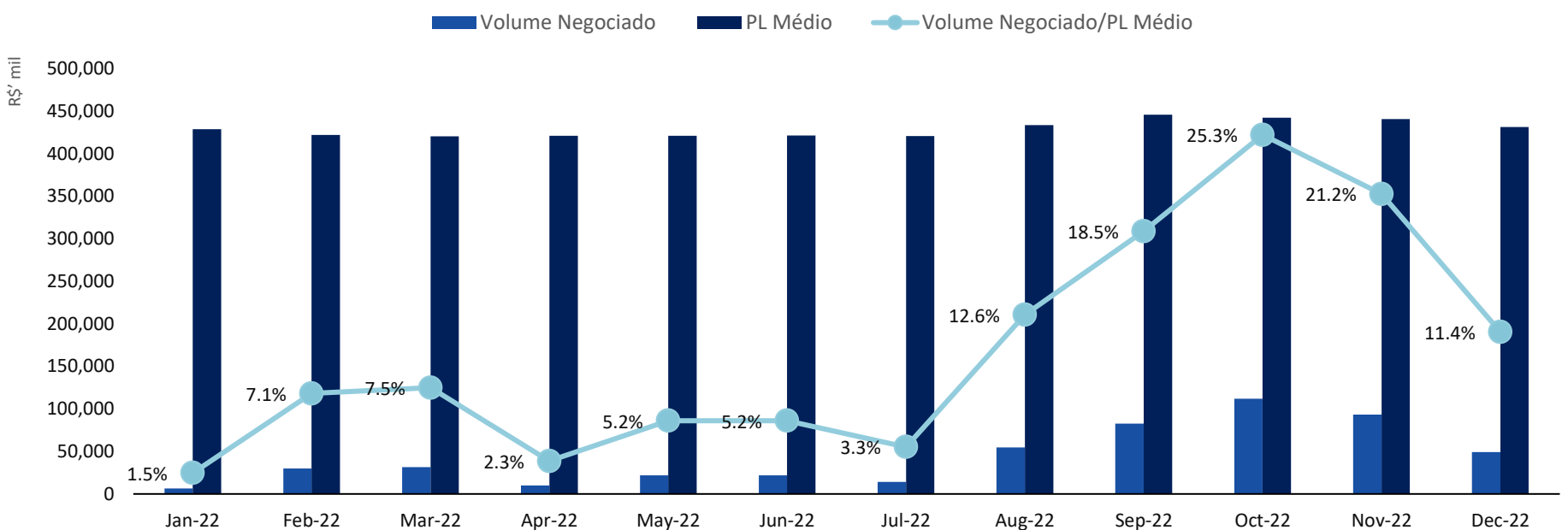
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



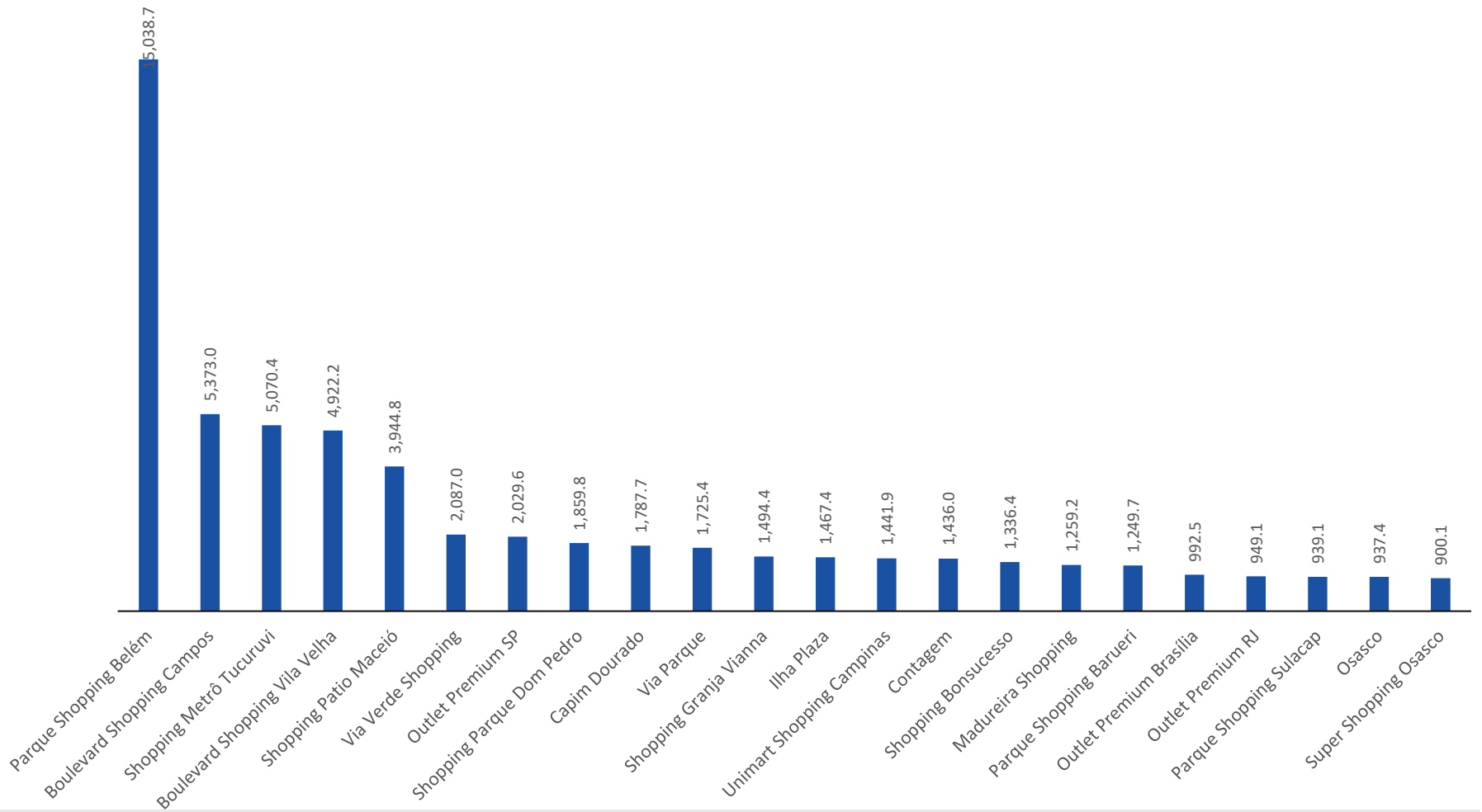
VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



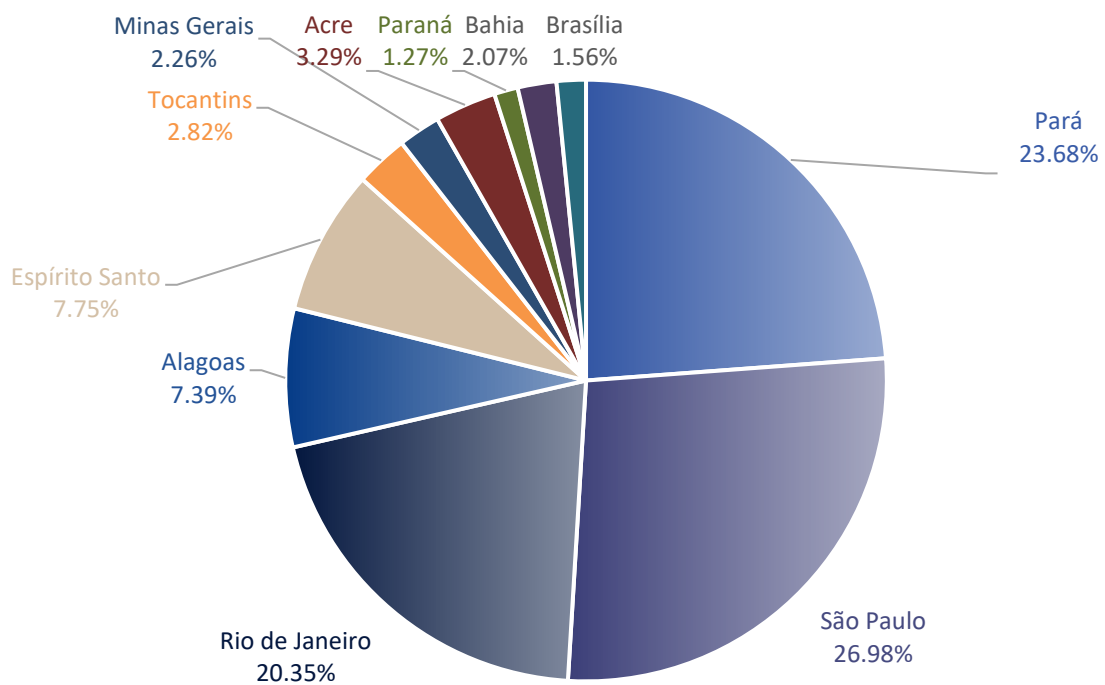
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

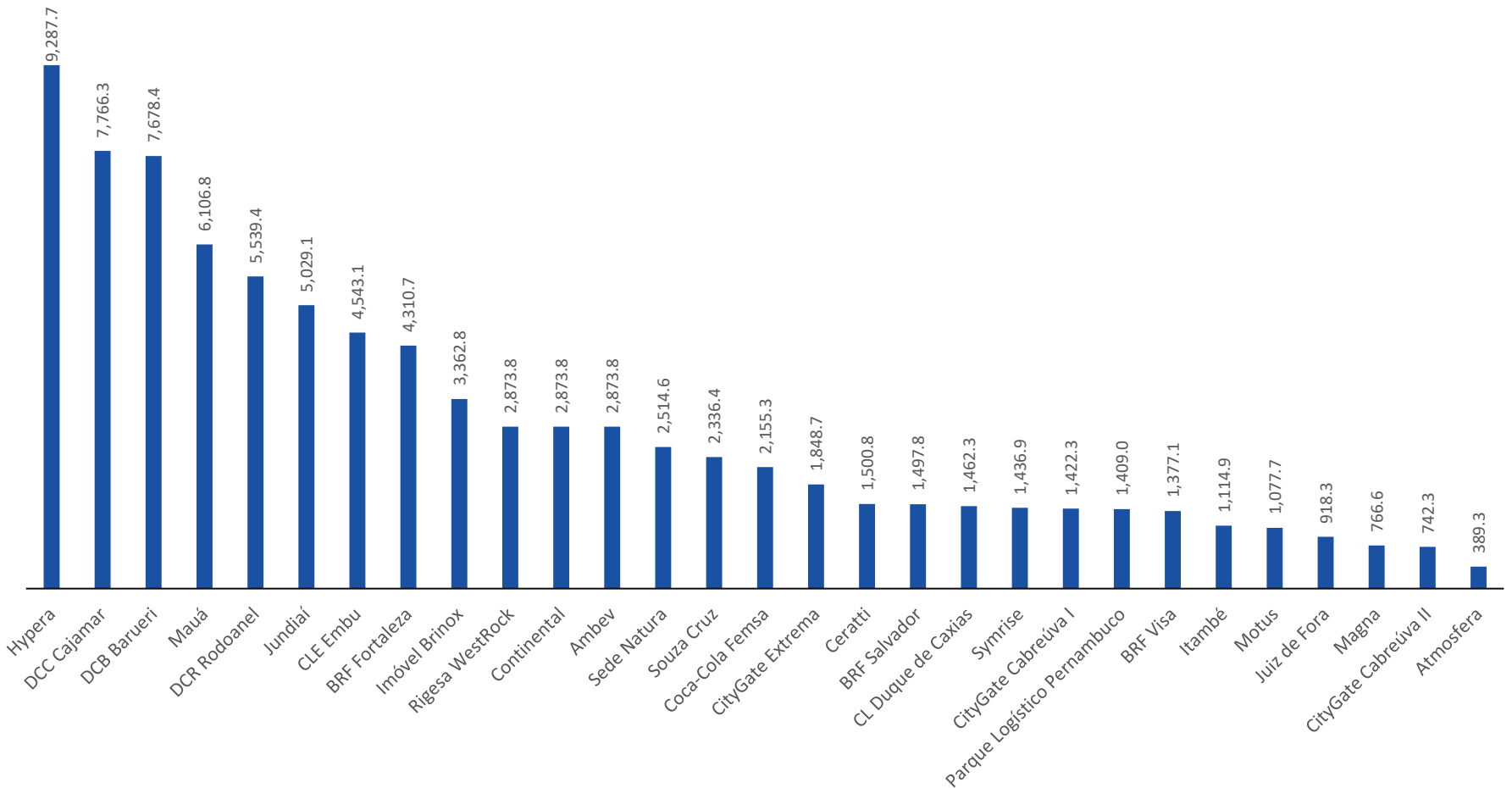


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

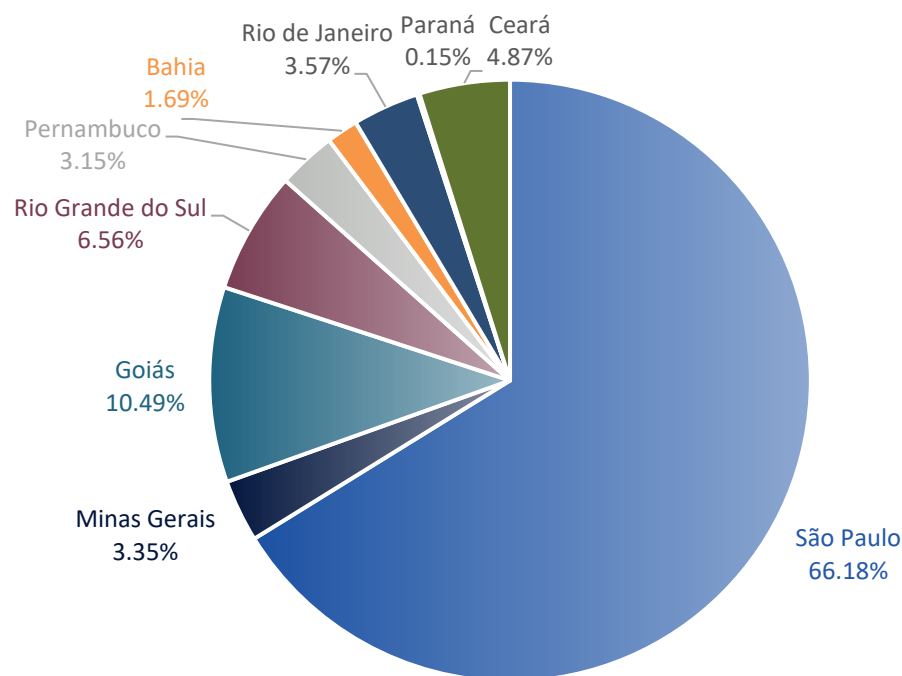
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

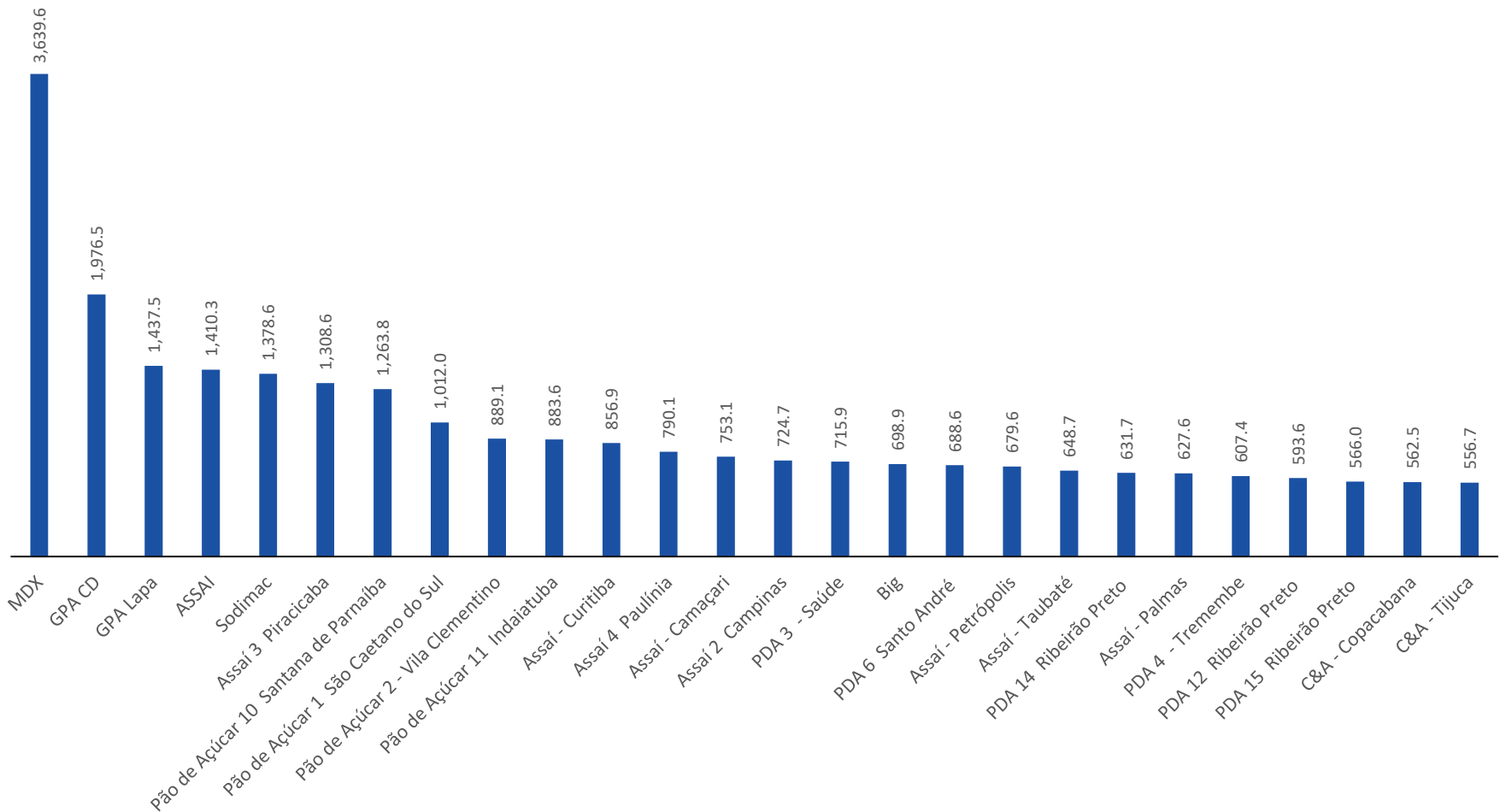


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

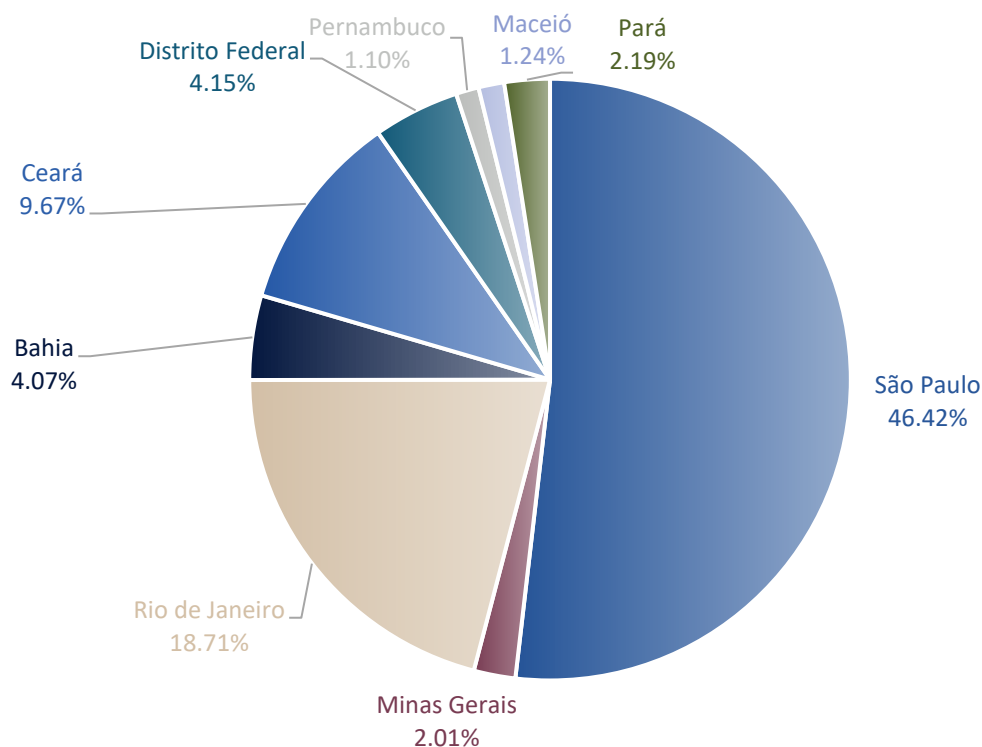
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

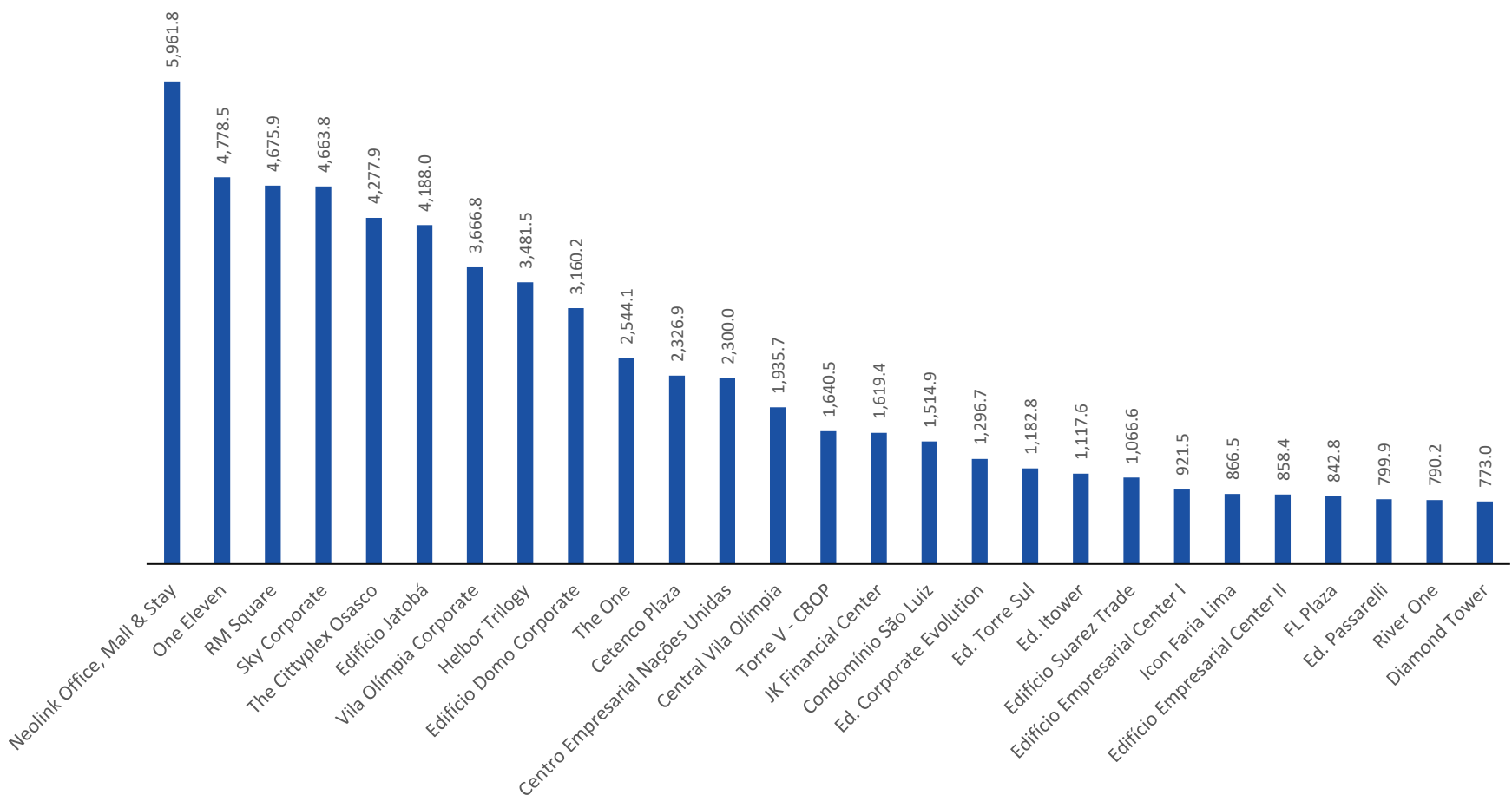


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

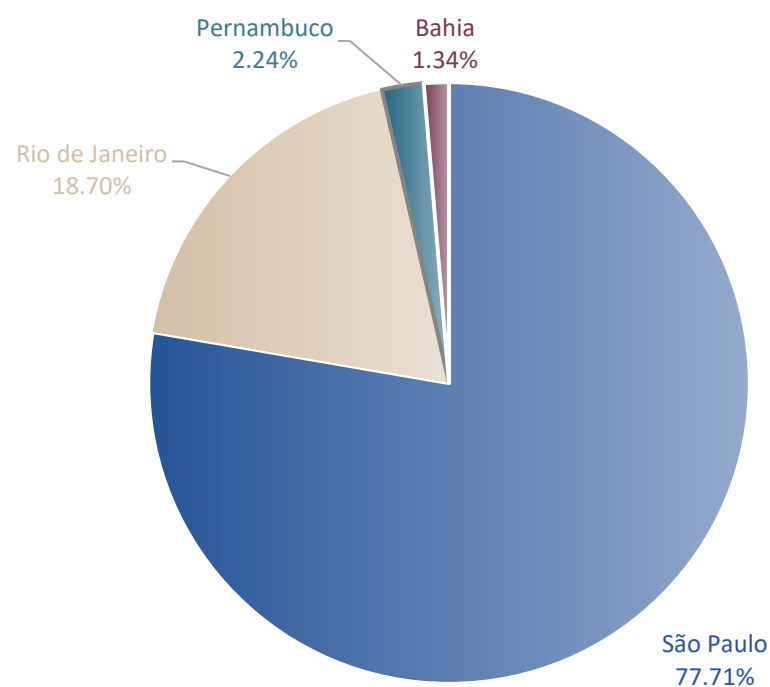
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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)

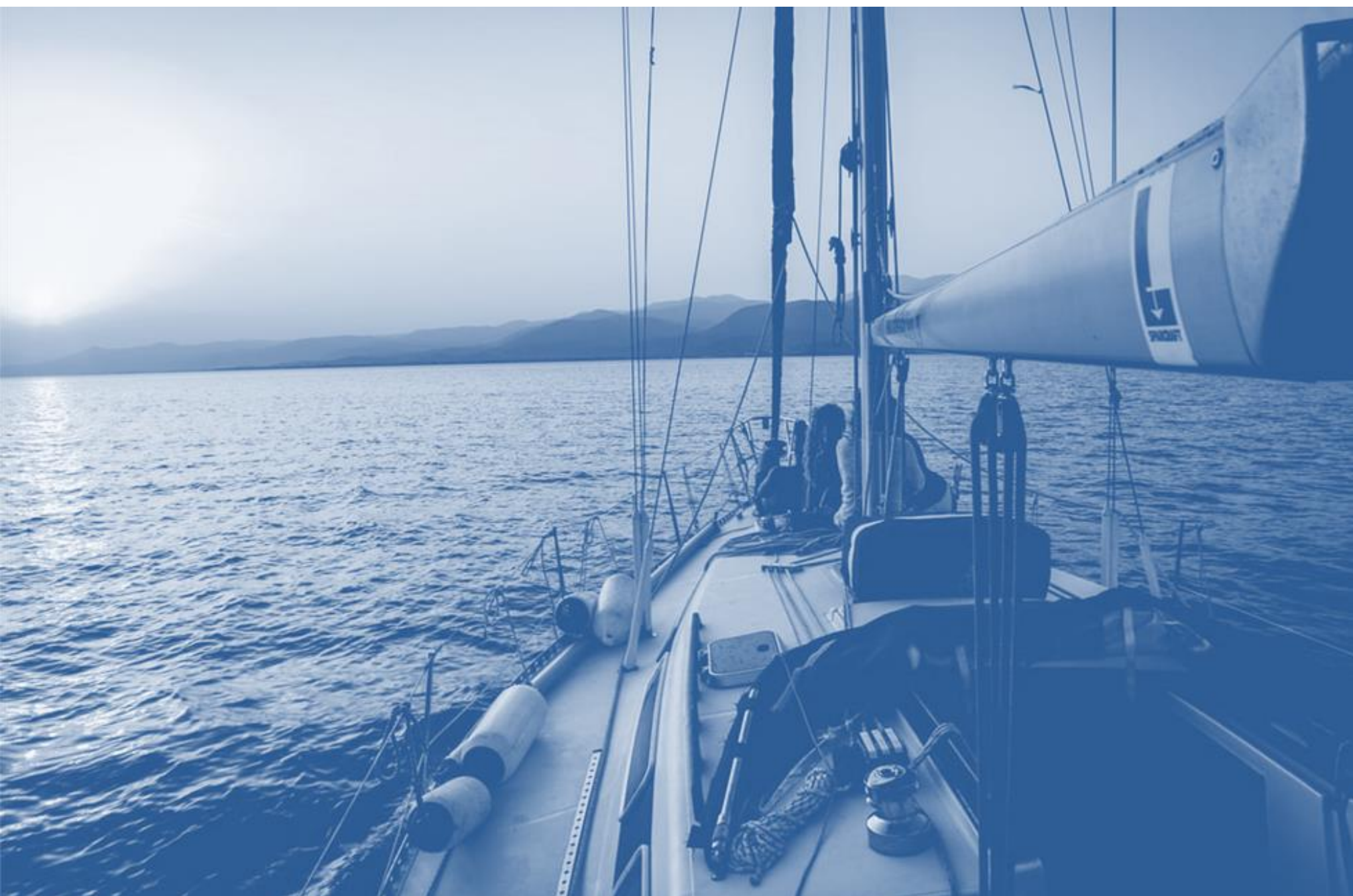

Termos	Descrição	Segmento
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
BTLG11	FII BTG Pactual Logística	Logística
CBOP11	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
FATN11	FII Athena I	Lajes 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
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
HSML11	FII HSI Malls	Shoppings
HSRE11	FII HSI Renda	Renda Urbana
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
VVCO11	FII TRX Edifícios Corporativos	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

