



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:
2,553,074

Relatório Mensal de Março de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 57.05

Dividend Yield (12 meses)¹:
11.52%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 76.27

Volume negociado (mês):
R\$ 6,135,306

Valor de Mercado:
R\$ 145,652,872

Média diária do volume (mês):
R\$ 266,752

Patrimônio Líquido:
R\$ 194,714,348

Quantidade de cotistas:
11,001

Último rendimento (R\$/Cota):
0.40

Dividend Yield:
8.75%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
11/04/2023	19/04/2023	0.40	Março/2023

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/03/2023.

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



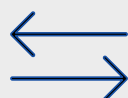
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: Observamos muitos FIIs negociando com desconto relevante em relação à performance operacional dos ativos. No sentido de destravar valor em posições que possuímos participação relevante, estamos convocando assembleia em alguns fundos para que seja realizada a 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 **-0.05% vs -1.69% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +12.90% vs -10.53% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+7.29% vs -0.68% do IFIX**

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 1.4 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 7.00%**, *spread* de 1.55%
- Foram vendidos **R\$ 0.6 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 6.92%**, *spread* de 2.13%
- **Compras de FIIs**, com destaque para o segmento de **Renda Urbana e FOFs**
- **Venda de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Logística**

RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.40 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.40 / cota**. Média de **R\$ 0.55 / cota** nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses, assim como o rendimento de CRIs
- **Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI no mês está em R\$ 362 mil (R\$ +0.14/cota)**

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 266 mil no mês e cerca de R\$ 732 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **11,001 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **84.9% em FIIs, 13.7% em CRIs e 1.4% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 29.9% dos ativos¹ do fundo

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui 13.7% dos Ativos¹ divididos em 8 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 54.3% da carteira de crédito (7.4% do total de ativos). **Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 6.56% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.74%) e não temos atualmente exposição ao CDI**. A carteira possui **duration médio de 5.7 anos; spread médio de 1.20%; taxa nominal média de 14.38% e LTV médio de 66.5%** considerando o consolidado de todos os segmentos. **A carteira acumula R\$ 362 mil de lucro por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.**

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **28.1% em Lajes Corporativas, 29.1% em Logística, 17.5% em Shoppings e 13.1% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **LASC (6.5%), HBRH (6.2%), COPP (6.0%), GTLG (5.8%) e TRXF (5.6%)**, 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

Logo no início do mês, a intervenção no Silicon Valley Bank, com ecos em outros bancos regionais americanos, seguida do stress do Credit Suisse e, a essa altura, do setor bancário mundial, precipitaram um início de crise financeira. Esta foi prontamente debelada por ações coordenadas do Tesouro e reguladores nos Estados Unidos, Europa e Suíça.

Embora as autoridades venham tentando separar o que é socorro ao sistema financeiro do que é combate à inflação e proteger a política monetária de toda crítica e qualquer consequência, o mercado entende que as taxas de juros mundiais atingiram níveis perigosos e deverão ser reduzidas – e procedeu um tardio, mas determinado, risk-on.

Mesmo o FED tendo usado a reunião do dia 22 para subir as taxas curtas em 0.25% e o Banco Central Europeu tendo subido as suas em 0.50% mesmo enquanto a sorte do Credit Suisse fazia as manchetes, as taxas dos títulos de dez anos do Tesouro americano caíram de 3.92% para 3.47% e aquelas da Alemanha caíram de 2.65% para 2.29%.

Mais importante que isso, toda a queda de juros longos do Tesouro Americano foi arcada pelos rendimentos reais, enquanto a inflação esperada se elevou de 2.65% para 2.80%, o que demonstra o caminho crível de convivência com inflação mais elevada por mais tempo em troca de poupar o sistema financeiro e a economia real de inoportunas quebradeiras.

No fim, ações subiram 2.8% ao redor do mundo, fundos imobiliários (REITS) caíram 3.5%, a renda fixa corporativa de grau de investimento subiu 3% e a de alto risco subiu 1%. O dólar perdeu 2.3% contra seus pares. O petróleo do Golfo caiu 2% e o gás natural americano declinou 10%. O ouro subiu 8% com o fim prematuro da austeridade monetária e a atitude geopolítica da China.

No Brasil, o Novo Arcabouço Fiscal foi recebido com ceticismo pelos especialistas, mas seu anúncio não comprometeu, e até auxiliou, a alta de descompressão dos ativos, valorização do real e baixa dos juros longos que já estava em curso, as reais causas das quais foram: a melhoria do apetite de risco externo e a pronta articulação entre Fazenda, Planejamento e Câmara a favor da votação da nova regra fiscal.

O real se valorizou 3.3% contra o dólar (em linha com moedas de países emergentes, exceções feitas a Turquia, Argentina e Rússia) e fechou a 5.06. As taxas do DI para janeiro de 2026 caíram de 12.74% para 11.92% e os rendimentos reais das NTNBS de dez anos caíram de 6.36% para 6.12%. De modo análogo ao que aconteceu no exterior, as quedas de juros foram arcadas pelos juros reais, como nenhum recuo da inflação esperada segundo os preços dos títulos, que fechou março a 6.4% ao ano para os próximos 5 anos.

Não foi possível salvar o Ibovespa de uma queda de 2.9% no mês: os altos juros reduziram os lucros das empresas e comprometeram sua capacidade de investimento. Mesmo assim, a alta da última semana elevou o índice em 4% das mínimas. O IFIX caiu 1.7%. O IDA-DI, índice que mede o desempenho dos papéis privados remunerados a CDI e que flutua em função da sua qualidade de crédito, subiu 0.76% em março (82% do CDI), ainda sentindo os ecos do caso Americanas. O IDA-Geral, que inclui outros tipos de remuneração, subiu 1.4%.

Março fechou em tom mais otimista do que aquele que vigorou ao longo do mês, no exterior e no Brasil. No curto prazo, a inflação – tanto lá quanto aqui – parece desacelerar, o que poderá ajudar o desempenho dos investimentos no resto do ano.

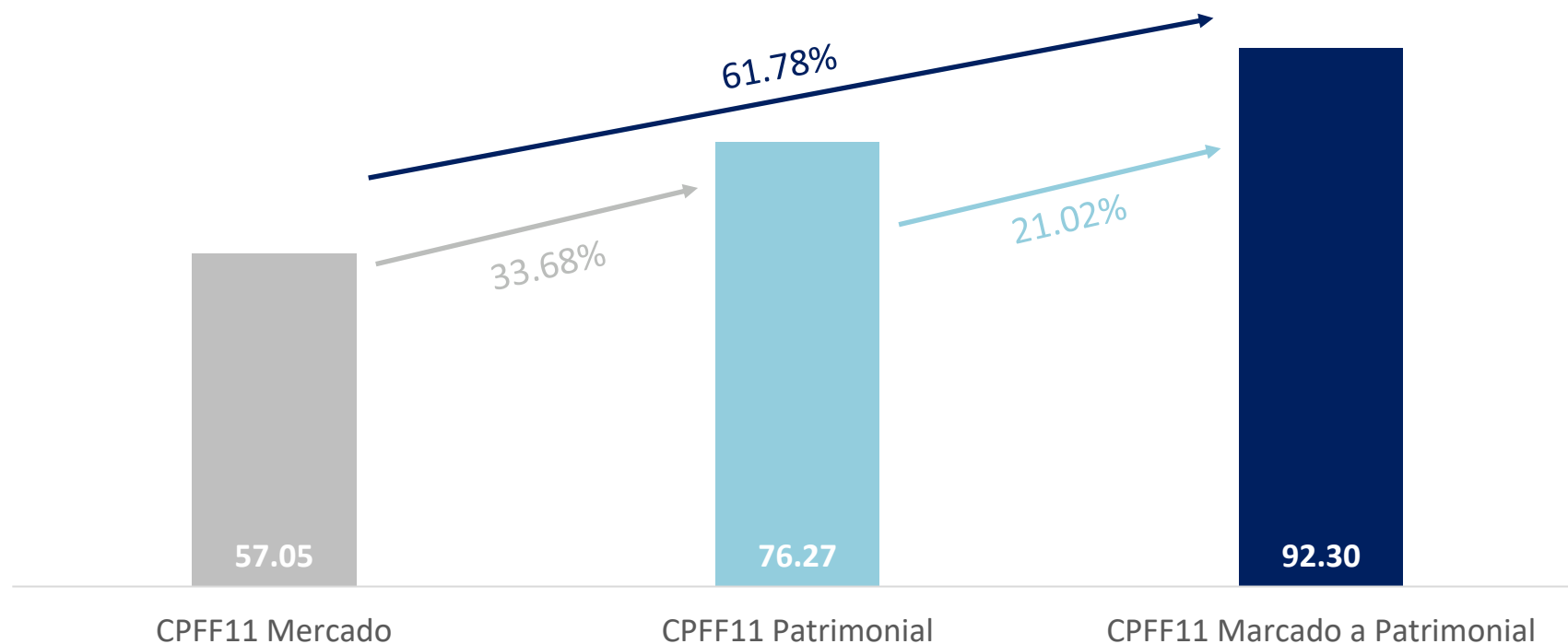
Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou queda de -1.69% em março. Nos últimos 12 meses, o IFIX caiu -0.68%, abaixo da inflação (+4.6%), do IMA-B (+7.5%) e, principalmente, do CDI (+13.3%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel, com rentabilidade de +2.46% vs -3.20%, respectivamente.

No mês, em relação à marcação a mercado da carteira de FIIs, esta teve um comportamento semelhante ao IFIX no mês, apresentando queda no período, em proporção menor que o índice. 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.

Em relação à carteira de recebíveis, o resultado recorrente do fundo decorrente de CRIs voltou para a média histórica, após o fim do impacto da deflação. No período, a marcação a mercado de CRIs foi positiva devido ao fechamento da curva de juros no mês. O mercado de CRIs tem apresentado baixa liquidez no mercado secundário e poucas emissões estão sendo realizadas. Isto decorre da alta nos títulos públicos, que dificulta a negociação de papéis que investidores possuem em estoque (pois não querem realizar prejuízo) e inibe novas emissões (pois devedores não querem se alavancar a taxas altas, assim como credores se tornam receosos quanto à capacidade de pagamento dos devedores a estas taxas).

POTENCIAL DE UPSIDE



Setor	% PL	Ágio (Deságio)	Ágio (Deságio) CPFF11	Ágio (Deságio) Total	Upside Potencial
Lajes Corporativas	26.90%	-20.57%	-25.20%	-40.58%	68.30%
Logística	19.80%	-5.52%	-25.20%	-29.33%	41.50%
CRI	16.40%	-2.27%	-25.20%	-26.89%	36.78%
Shoppings	16.02%	-19.37%	-25.20%	-39.68%	65.79%
Renda Urbana	14.55%	-3.37%	-25.20%	-27.72%	38.35%
Híbrido	2.22%	-4.07%	-25.20%	-28.24%	39.35%
FOF	2.10%	-18.80%	-25.20%	-39.26%	64.64%
Agronegócio	1.35%	-26.51%	-25.20%	-45.03%	81.90%
Residencial	0.96%	-21.41%	-25.20%	-41.21%	70.10%
FIAGRO	0.25%	-18.97%	-25.20%	-39.38%	64.97%
Hotel	0.23%	-27.80%	-25.20%	-45.99%	85.16%
Caixa	1.98%	0.00%	-25.20%	-25.20%	33.68%
Contas a Pagar	-0.55%	0.00%	-25.20%	-25.20%	33.68%
Passivo	-2.21%	0.00%	-25.20%	-25.20%	33.68%
Total	100.00%	-17.37%	-25.20%	-38.19%	61.78%

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 +33.68% e de +61.78% 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:

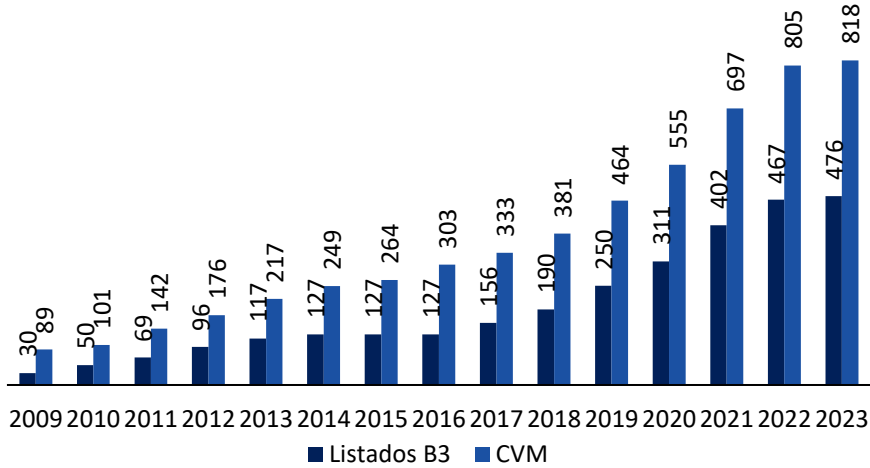
CPFF11 Mercado: Preço de fechamento do CPFF11 no fechamento do mês

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

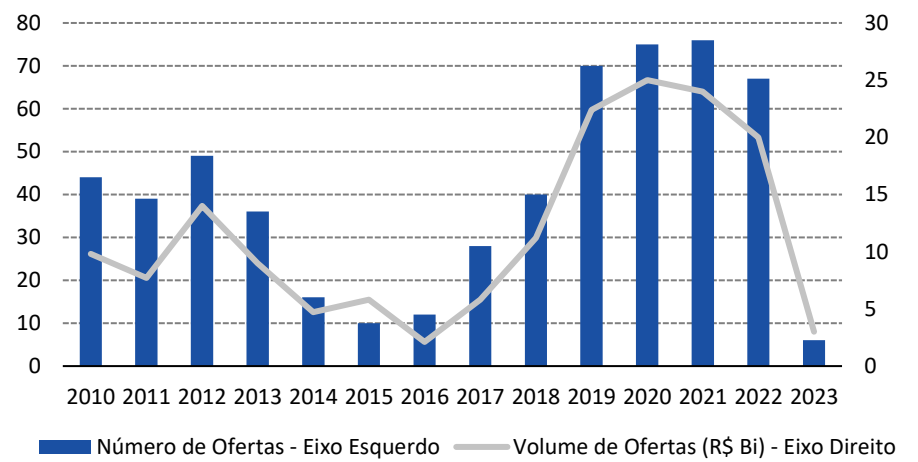
CPFF11 Mercado a Patrimonial: Valor Patrimonial do CPFF11 caso todos os ativos em carteira fossem marcados em sua cota patrimonial (no caso de FIIs) ou em sua taxa de emissão (no caso de CRIs)

Indústria de FII

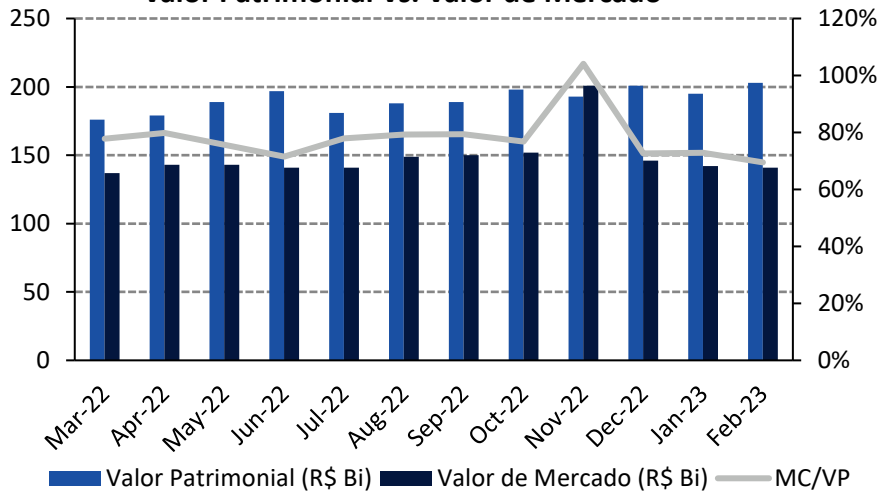
Nº de fundos listados



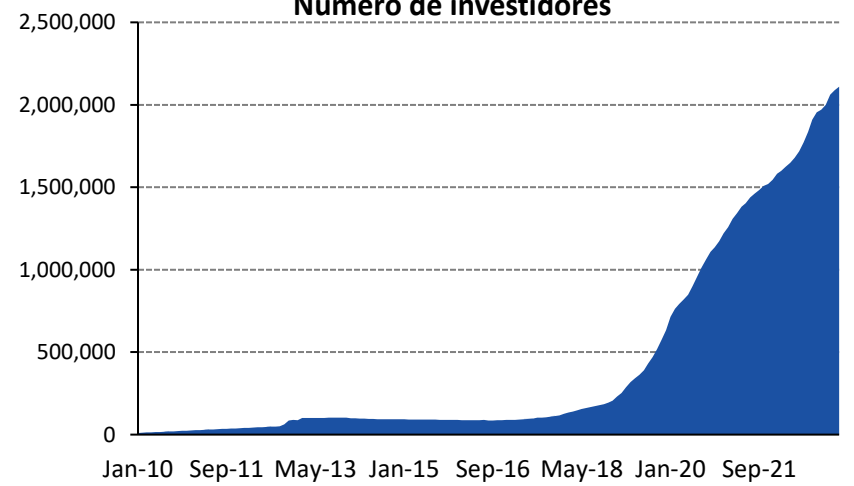
Ofertas Públicas - ICVM 400



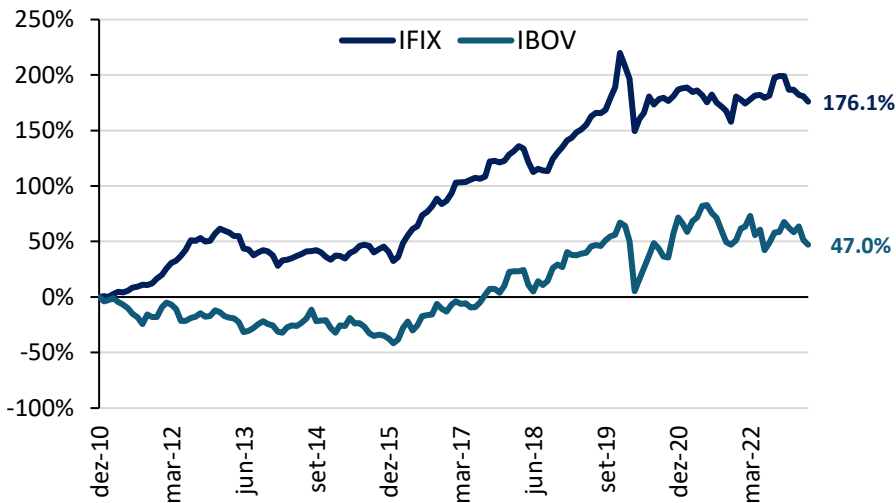
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



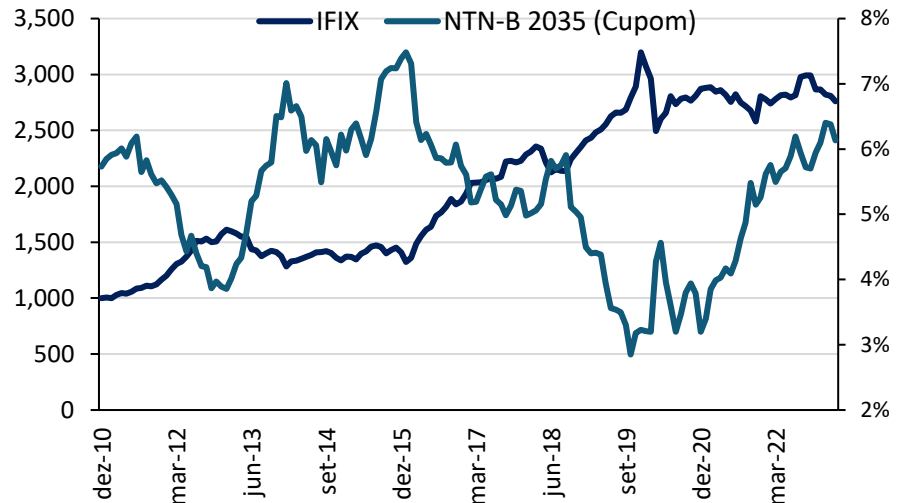
Número de investidores



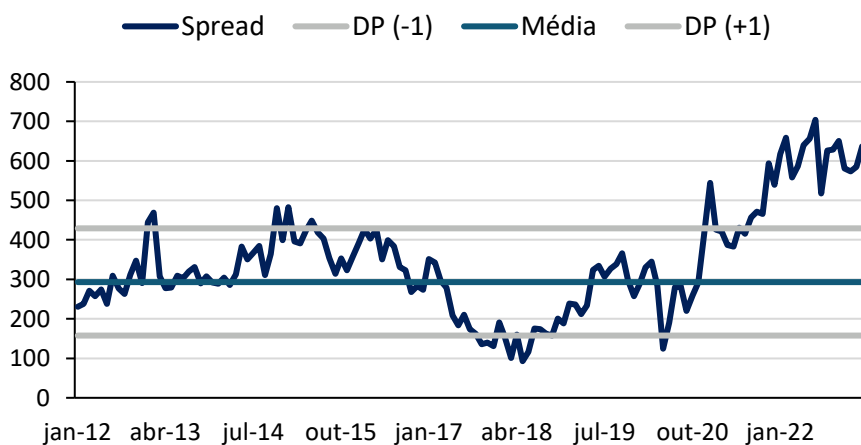
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



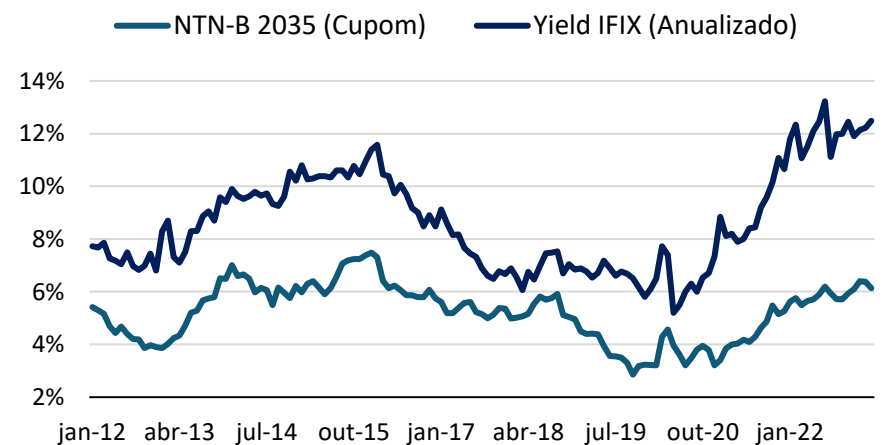
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



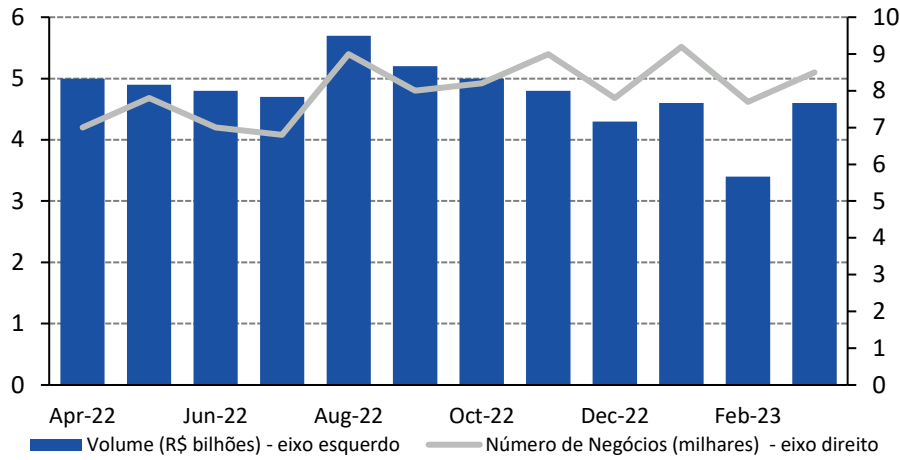
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



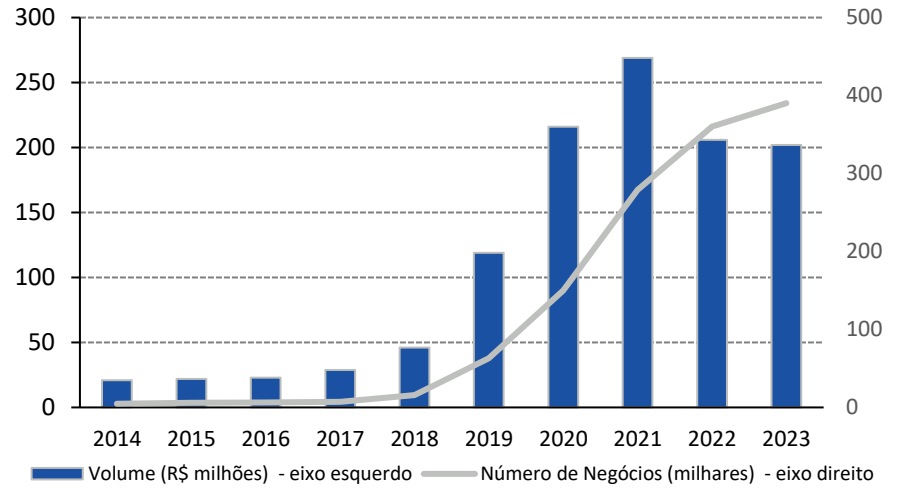
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

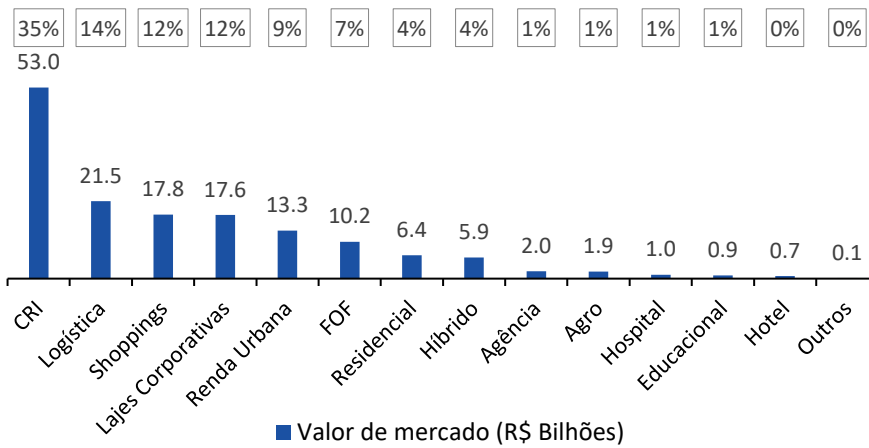
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



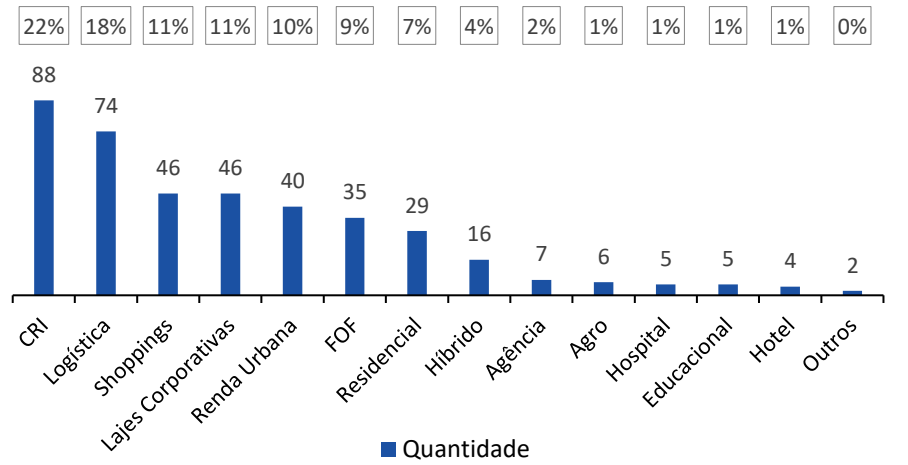
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



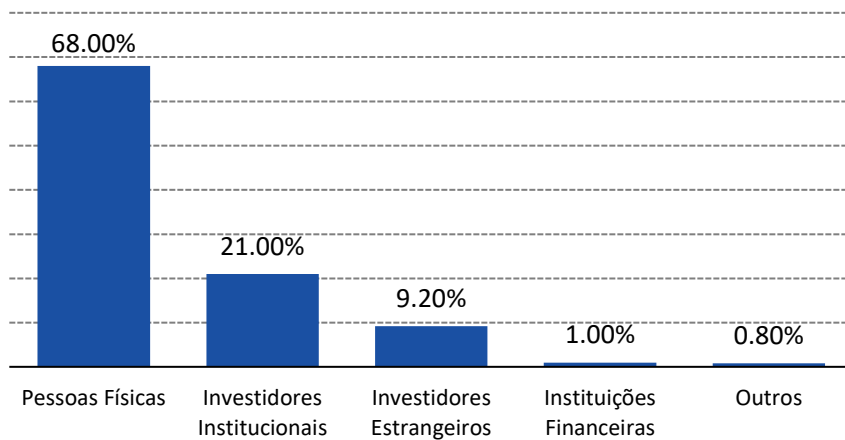
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



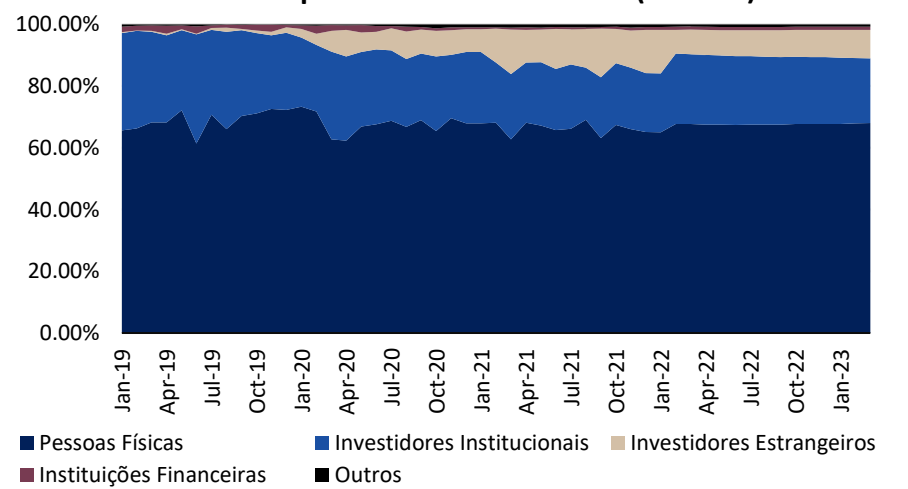
Quantidade de FIIs listados



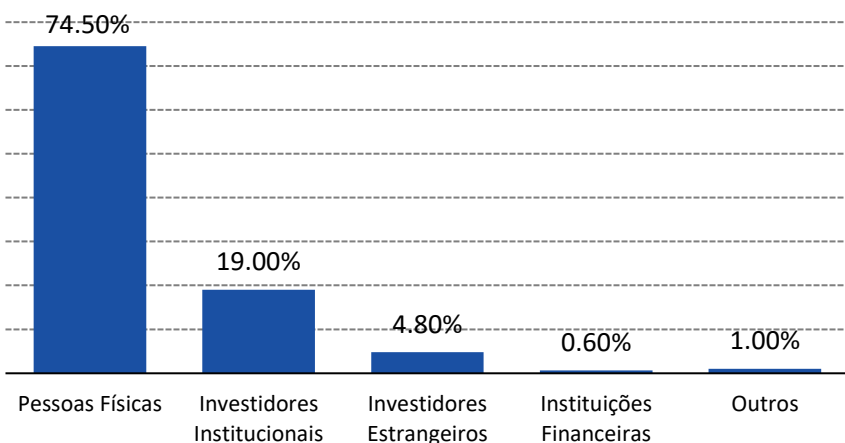
Volume Negociado (%)



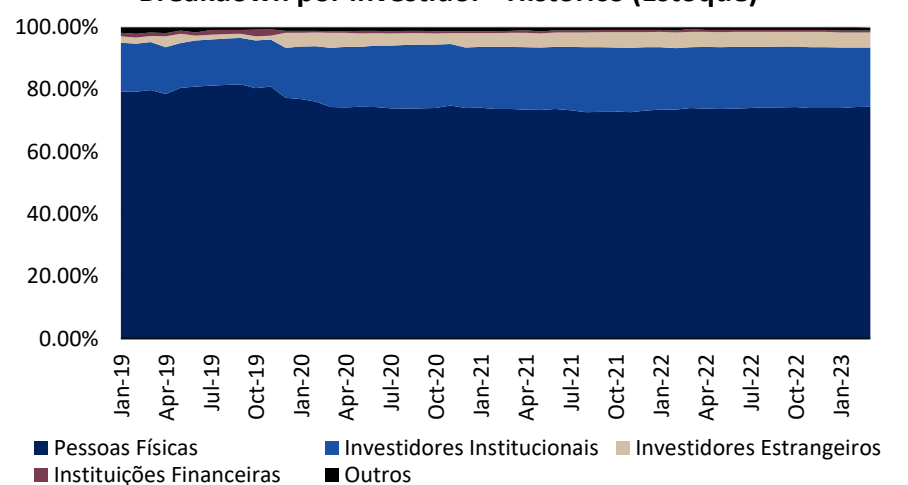
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



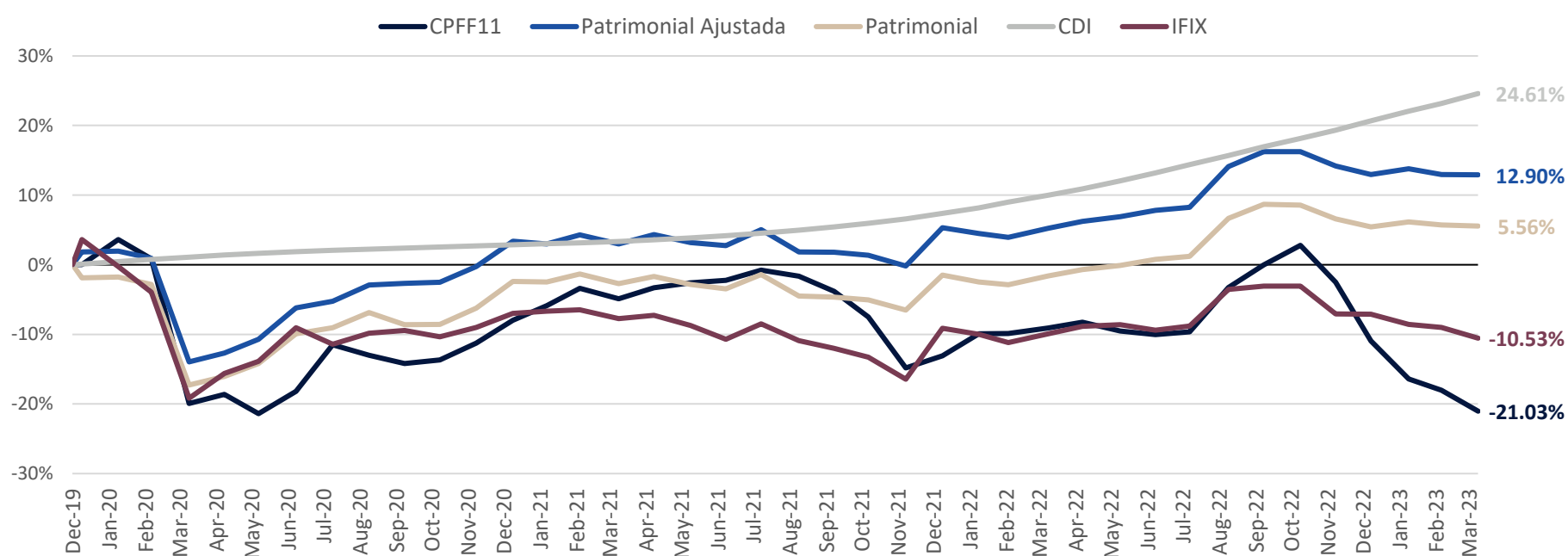
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$2.0MM de **PNDL11** via oferta 476;
- (ii) **Compra** de R\$1.0MM de **NAVT11** via mercado secundário;
- (iii) **Venda** de R\$5.3MM de **BTLG11**, posição que resulta da incorporação do **VVPR11** e **BLCP11**;
- (iv) **Venda** de R\$1.9MM de **NEWU11**, posição adquirida via mercado secundário.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em março foi equivalente a -0.05% vs -1.69% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +12.90% vs -10.53% 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 -21.03% desde o início.



Informações Gerais	Oct-22	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido ²	440,345,281	429,046,317	421,169,426	197,712,407	195,370,698	194,714,348	370,942,835	-
Valor de Mercado	416,908,017	392,384,016	355,870,503	155,252,430	151,524,942	145,652,872	328,902,325	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	-0.08%	-1.82%	-1.09%	0.69%	-0.42%	-0.13%	7.28%	5.56%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	0.02%	-1.77%	-1.07%	0.75%	-0.75%	-0.05%	7.29%	12.90%
Fundo no Período (Mercado) %	2.82%	-5.16%	-8.61%	-6.15%	-1.93%	-3.67%	-13.16%	-21.03%
IFIX no Período %	0.02%	-4.15%	0.00%	-1.60%	-0.45%	-1.69%	-0.68%	-10.53%
CDI no Período %	1.02%	1.02%	1.12%	1.12%	0.92%	1.17%	13.28%	24.61%

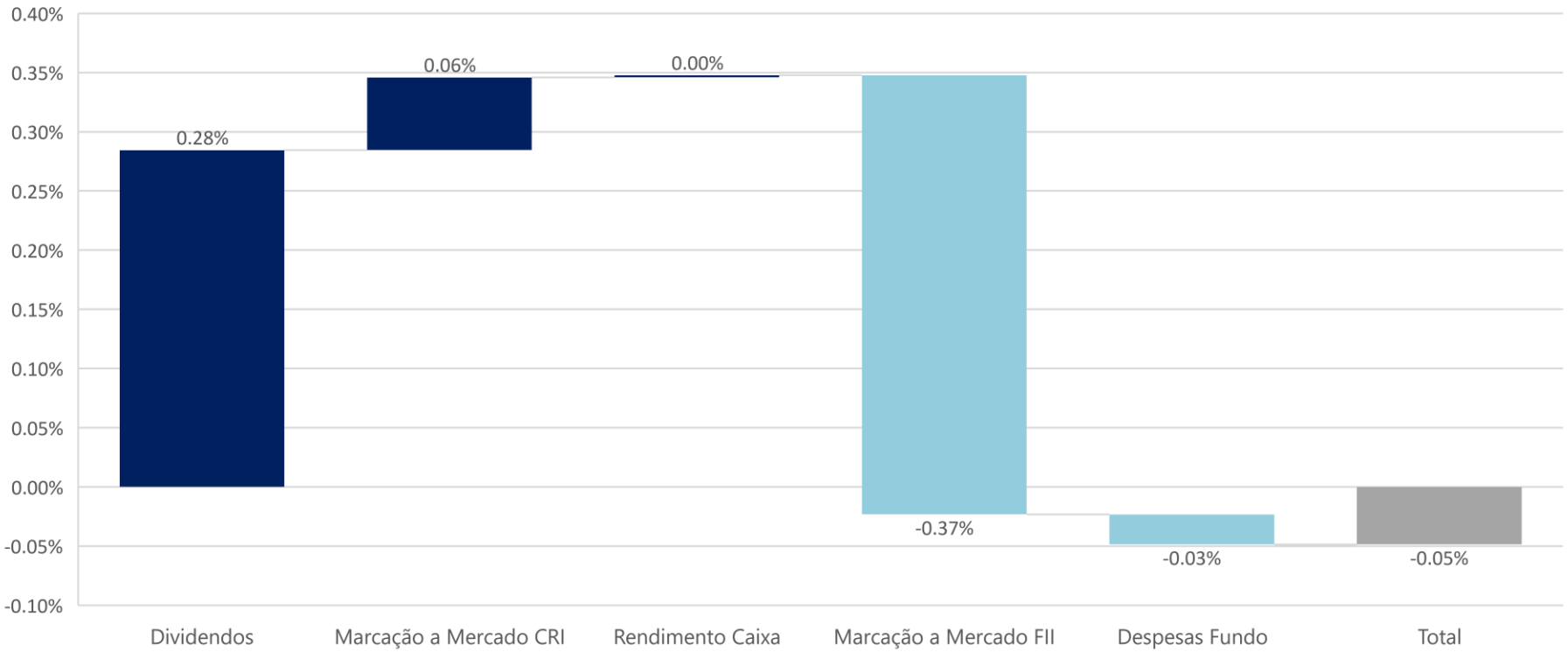
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

² Ajustado por Dividendos a Distribuir

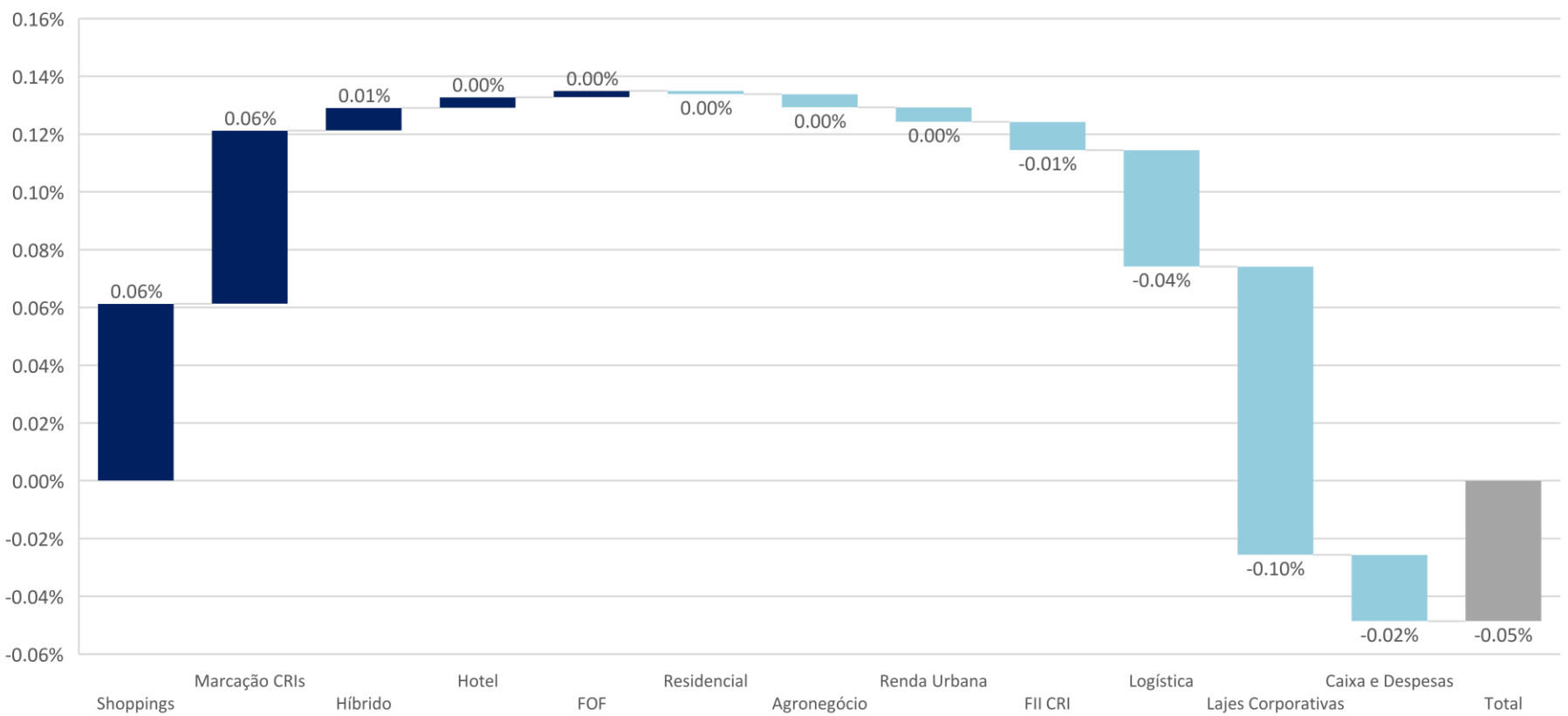
RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Shoppings	Marcação CRIs	Híbrido	Hotel	FOF	Residencial	Agronegócio	Renda Urbana	FII CRI	Logística	Lajes Corporativas	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	17.3%	13.3%	3.4%	0.2%	1.8%	1.0%	1.6%	12.6%	1.2%	19.6%	26.8%	1.3%	100.0%
Performance Ponderada	6.3%	8.0%	4.1%	29.6%	2.2%	-2.2%	-5.2%	-0.7%	-14.6%	-0.04	-6.6%	-	-0.05%
Atribuição da Performance	1.08%	1.06%	0.14%	0.07%	0.04%	-0.02%	-0.08%	-0.09%	-0.17%	-0.71%	-1.76%	0.50%	-0.05%

RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA – CARTEIRA DE FII


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, simulamos 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\$ 87.5 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +8.4% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -18.5 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de -1.8% 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)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	18	-322,882,453	280,243,406	19,235,881	33.3%	25,401,814	1,998,647	0.9%	-5.6%
2020	81	-919,895,885	845,316,009	54,731,181	58.0%	94,076,717	74,228,022	10.9%	-1.2%
2021	43	-133,171,018	91,632,669	18,888,753	46.5%	33,089,376	10,439,780	7.9%	1.2%
2022	18	-13,562,344	10,080,229	1,055,297	50.0%	3,250,636	823,818	24.1%	-2.2%
2023	5	-15,141,953	0	863	0.00%	15,145,171	4,081	0.2%	-12.4%
5 anos	165	-1,404,653,653	1,227,272,313	93,911,976		170,963,714	87,494,349	8.4%	-1.8%

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)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Aberta ¹	83	-1,008,075,514	822,444,130	73,642,706	50.3%	170,963,714	58,975,036	7.5%	-2.5%
Encerrada	82	-396,578,140	404,828,184	20,269,269	49.7%	0	28,519,313	11.4%	0.0%
	165	-1,404,653,653	1,227,272,313	93,911,976		170,963,714	87,494,349	8.4%	-1.8%

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)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Lajes Corporativas	39	-270,649,163	204,860,865	22,875,868	23.6%	52,330,352	9,417,921	3.4%	-1.7%
FOF	24	-30,694,831	25,516,665	4,109,347	14.5%	4,094,364	3,025,546	24.9%	6.9%
Renda Urbana	12	-377,339,545	366,456,461	15,694,807	7.3%	25,452,177	30,263,899	15.0%	-2.3%
CRI	31	-166,654,962	164,255,565	8,145,574	18.8%	4,695,594	10,441,771	13.4%	-5.8%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	0.6%	0	203,353	6.7%	3.7%
Híbrido	3	-9,728,471	5,405,712	342	1.8%	4,326,149	3,733	0.0%	-1.3%
Logística	27	-346,509,004	312,275,890	16,508,100	16.4%	38,229,903	20,504,889	10.5%	-0.4%
Shoppings	15	-133,910,942	98,357,811	10,501,635	9.1%	34,093,086	9,041,590	4.3%	-2.7%
Residencial	8	-24,133,236	14,167,001	7,623,038	4.8%	4,665,722	2,322,526	11.8%	2.5%
Outros	0	0	0	0	0.0%	0	0	N/A	N/A
Hotel	3	-8,542,794	7,727,155	427,440	1.8%	448,534	60,334	0.8%	-7.8%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	0.6%	0	234,965	94.7%	18.9%
Agro	1	-31,836,788	23,531,273	7,651,505	0.6%	2,627,832	1,973,823	9.8%	1.4%
	165	-1,404,653,653	1,227,272,313	93,911,976		170,963,714	87,494,349	8.4%	-1.8%

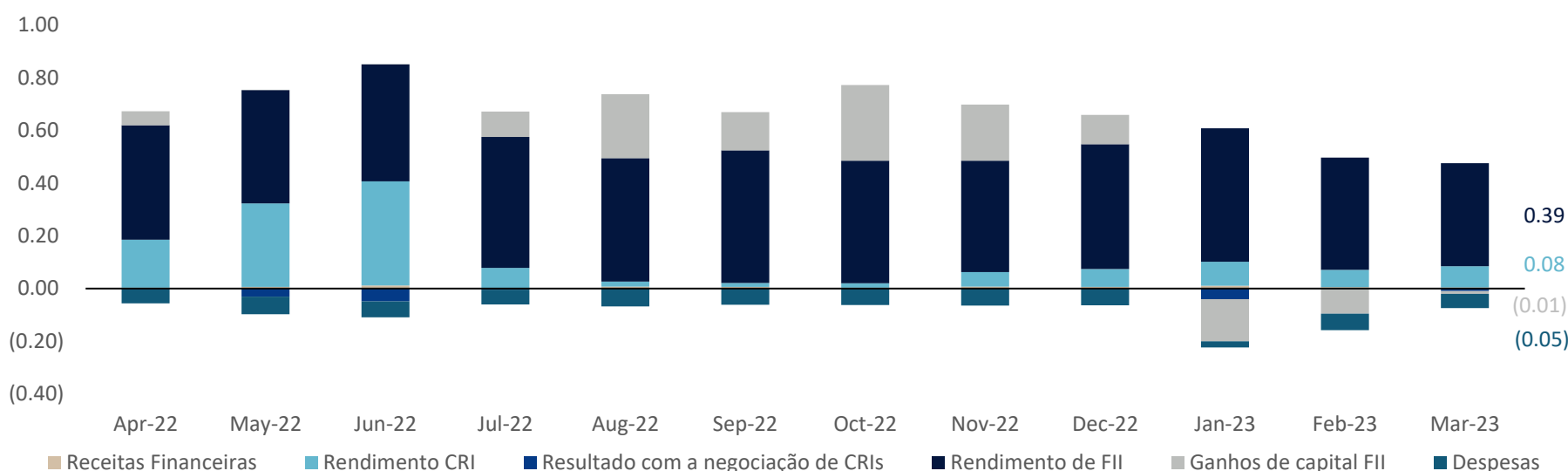
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

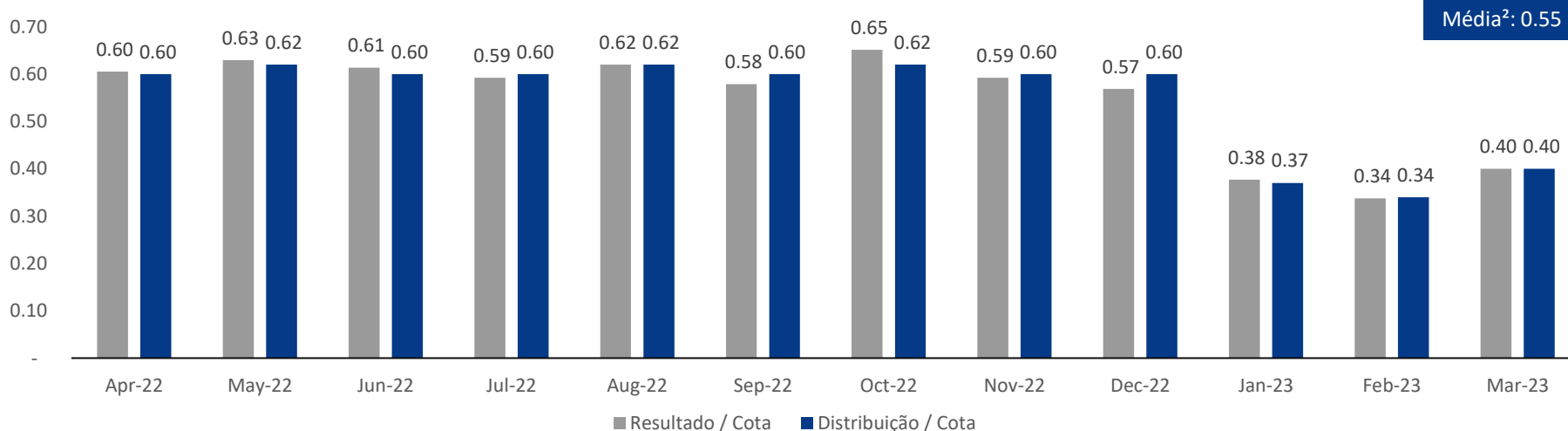


DRE - Capitânia Reit FoF	Out-22	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Acumulado 2023
Receitas	4,204,957	3,806,174	3,590,924	1,040,956	1,023,432	1,160,418	2,064,388
Renda fixa	16,556	37,893	31,585	25,531	13,031	9,904	38,562
Rendimento de CRIs	91,591	301,804	369,570	233,595	167,215	204,771	400,811
Juros	184,782	229,641	269,526	114,118	127,868	113,576	241,986
Atualização monetária	(93,191)	72,162	100,044	119,477	39,347	91,195	158,825
Resultado com a negociação de CRIs	-	-	-	(102,664)	-	(25,585)	(102,664)
Rendimento de FII	2,536,640	2,303,617	2,580,345	1,294,024	1,087,232	998,316	2,381,256
Ganhos de capital de FII	1,560,170	1,162,861	609,424	(409,530)	(244,047)	(26,988)	(653,577)
Despesas	(657,466)	(580,426)	(493,219)	(78,798)	(161,329)	(138,851)	(240,127)
Taxa de Administração	(59,979)	(58,523)	(58,462)	(14,695)	(29,200)	(30,273)	(43,894)
Taxa de Gestão	(241,546)	(236,834)	(238,164)	(124,010)	(80,537)	(101,515)	(204,547)
Imposto sobre ganho de capital	(312,034)	(221,772)	(121,885)	-	-	-	-
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	(2,885)	(23,787)	(18,096)	-	-	(18,096)
Outras despesas	(43,907)	(60,411)	(50,922)	78,003	(51,593)	(7,063)	26,410
Resultado	3,547,492	3,225,749	3,097,705	962,159	862,103	1,021,566	1,824,262
Resultado / Cota	0.65	0.59	0.57	0.38	0.34	0.40	0.71
Distribuição	3,378,862	3,269,867	3,269,867	944,637	868,045	1,021,230	1,812,683
Distribuição / Cota	0.62	0.60	0.60	0.37	0.34	0.40	0.71
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.70%	10.32%	10.96%	7.55%	7.05%	8.75%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	9.50%	10.29%	11.33%	11.61%	11.41%	11.52%	
Resultado Acumulado	230,200	186,082	13,920	24,757	18,815	19,152	19,152
Resultado Acumulado / Cota	0.04	0.03	0.00	0.00	0.00	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.

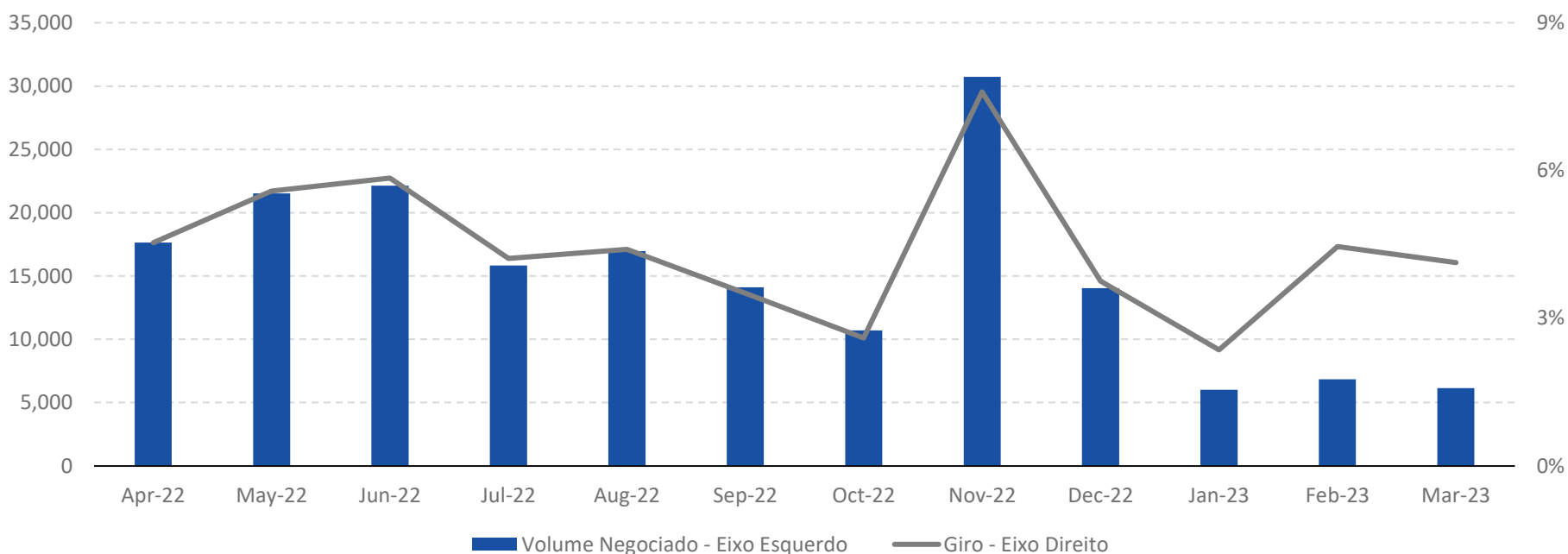
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



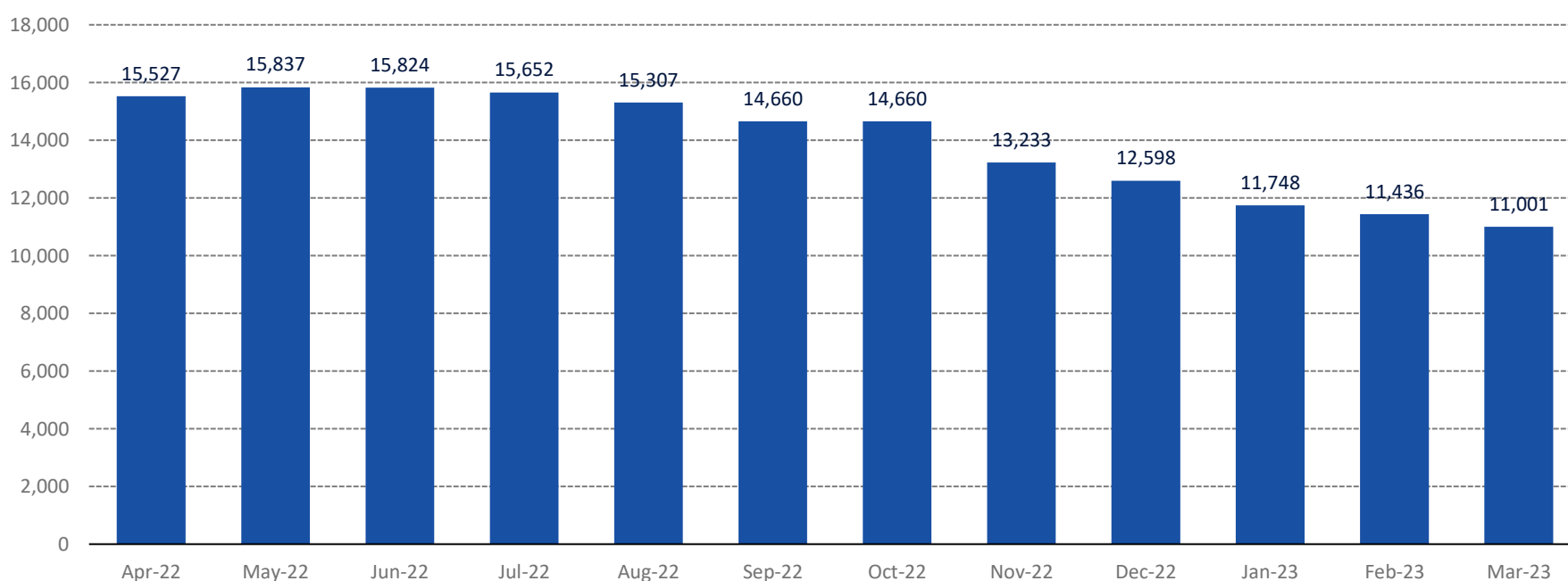
No mês de março foram negociadas 105,264 cotas, sendo 13,011 negócios, com volume de R\$ 6,135,306, o que representa uma média diária de R\$ 266,752. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 11,001 cotistas, o que representa um decréscimo de -3.80% em relação ao mês anterior.

	Dez-22		Jan-23		Feb-23		Mar-23		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	14,046	R\$	6,019	R\$	6,831	R\$	6,135	R\$	182,689
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	669	R\$	274	R\$	379	R\$	267	R\$	732
Giro (%)		3.8%		2.4%		4.5%		4.1%		4.4%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	355,871	R\$	155,252	R\$	151,525	R\$	145,653	R\$	328,730

MERCADO SECUNDÁRIO



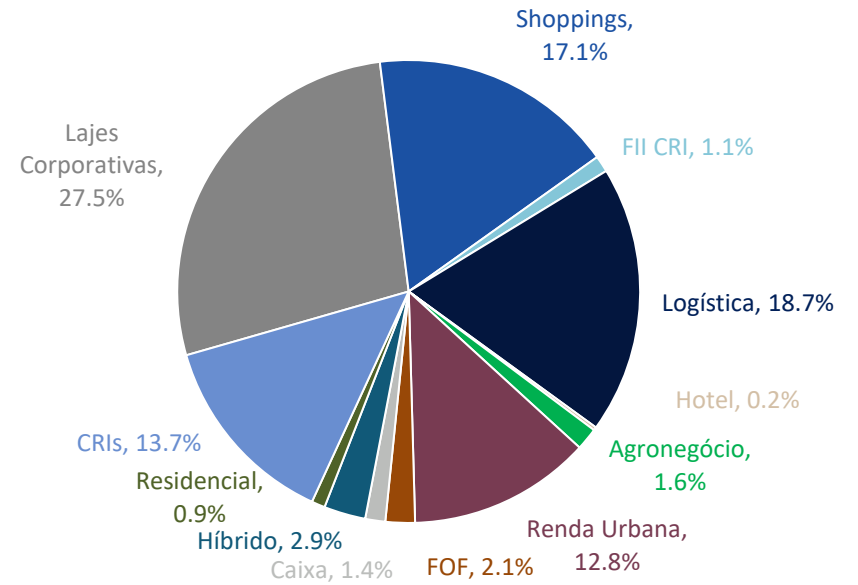
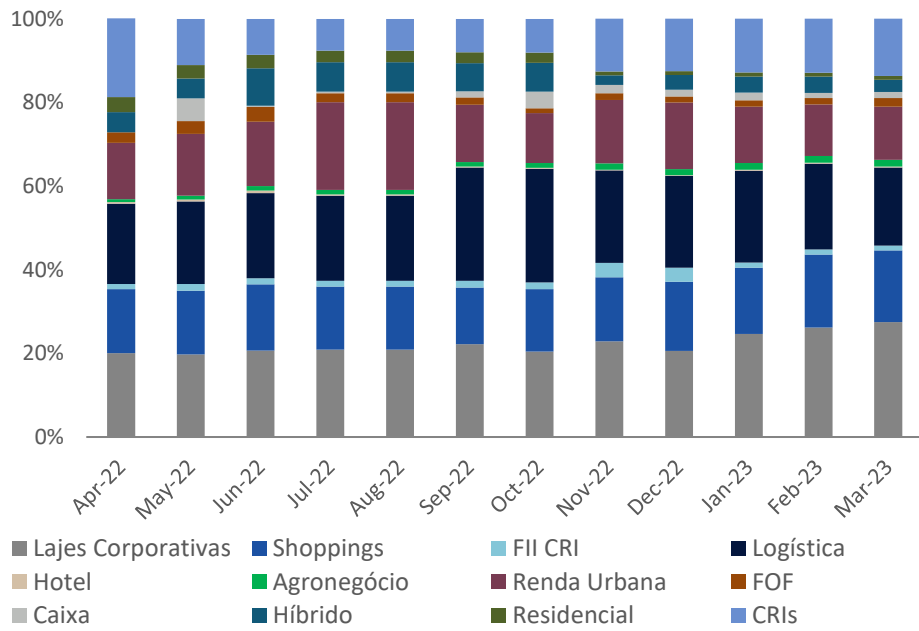
NÚMERO DE COTISTAS



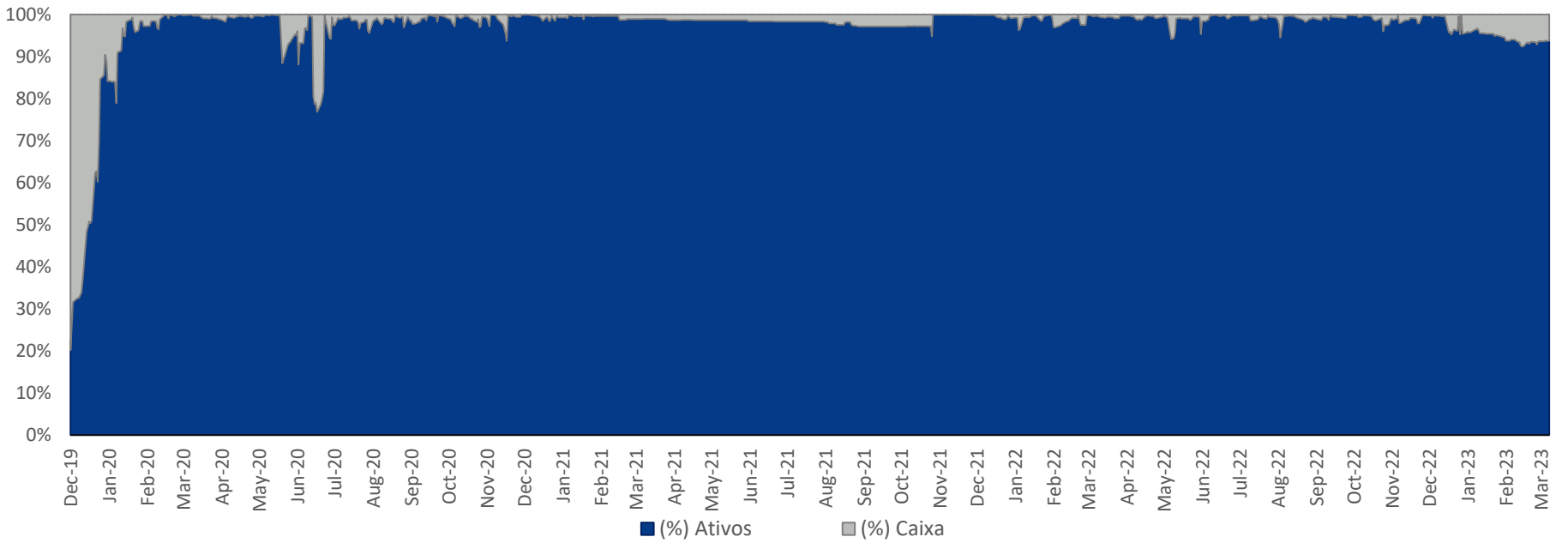
ALOCAÇÃO



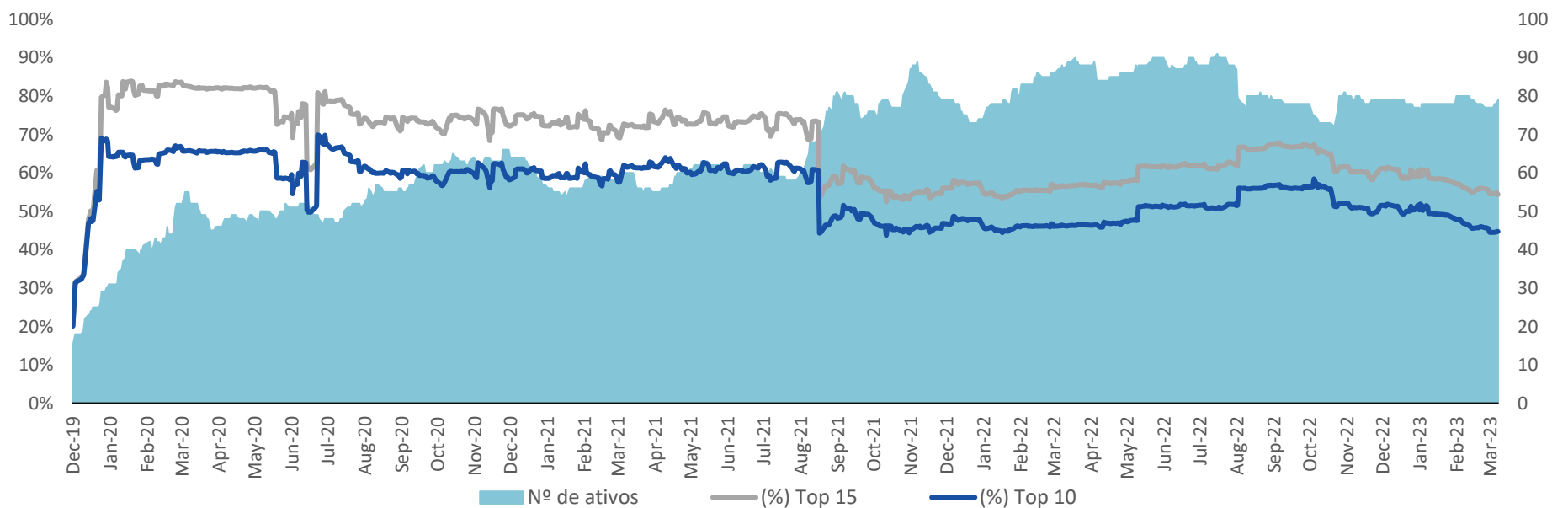
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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 13.7% dos Ativos¹ divididos em 8 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 54.3% da carteira de crédito (7.4% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 6.56% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.74%) e não temos atualmente exposição ao CDI. A carteira possui duration médio de 5.7 anos; spread médio de 1.20%; taxa nominal média de 14.38% e LTV médio de 66.5% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 362 mil de lucro 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
Logístico/Industrial	14,793,346	7.4%	7.3	6.87%	6.88%	-	-	1.35%	14.66%	66.8%
Shopping	9,087,484	4.6%	4.5	6.16%	6.74%	-	-	1.25%	14.23%	63.9%
Residencial	2,770,522	1.4%	1.4	6.00%	6.00%	-	-	0.22%	13.41%	74.9%
Comercial	426,280	0.2%	6.7	7.98%	7.46%	-	-	1.93%	15.24%	60.5%
Varejo	164,827	0.1%	4.0	6.55%	5.85%	-	-	-0.28%	12.43%	57.9%
Total	27,242,460	13.7%	5.7	6.56%	6.74%	-	-	1.20%	14.38%	66.5%

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 GTIS True 447S 1E	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	10,639,084	5.3%	7.7	6.58%	6.49%	0.97%	14.28%	46.8%	195,338
CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 1S	20K0660743	Shopping Maringá	IPCA +	6.85%	7,062,623	3.5%	4.3	6.32%	6.51%	1.03%	13.97%	68.5%	13,691
CRI HSI Logística 1S 55E	22J0978863	FII HSI Logística	IPCA +	7.62%	4,147,840	2.1%	6.1	7.62%	7.86%	2.32%	15.62%	118.1%	113,335
FII Unidades Autônomas	IDF111	Helbor	IPCA +	6.00%	2,770,522	1.4%	1.4	6.00%	6.00%	0.22%	13.41%	74.9%	-
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	2,024,861	1.0%	5.2	5.61%	7.52%	1.99%	15.14%	47.6%	21,937
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	426,280	0.2%	6.7	7.98%	7.46%	1.93%	15.24%	60.5%	12,989
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	164,827	0.1%	4.0	6.55%	5.85%	-0.28%	12.43%	57.9%	4,718
CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	19A0093844	FII Vinci Logística	IPCA +	7.50%	6,423	0.0%	3.9	6.92%	7.05%	1.66%	14.61%	20.6%	220
Total	-	-	-	-	27,242,460	13.7%	5.7	6.56%	6.74%	1.20%	14.38%	66.5%	362,228

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/23							
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	1,399,520	7.00%		1.55%	100.00%
			1,399,520	7.00%		1.55%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Mar/23										
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\$)
22J0978863	IPCA +	CRI HSI Logística 1S 55E	600,056	6.92%		7.62%		2.13%	100.00%	(25,585)
			600,056	6.92%		7.62%		2.13%	100.00%	(25,585)

CARTEIRA ATUAL - FIIs



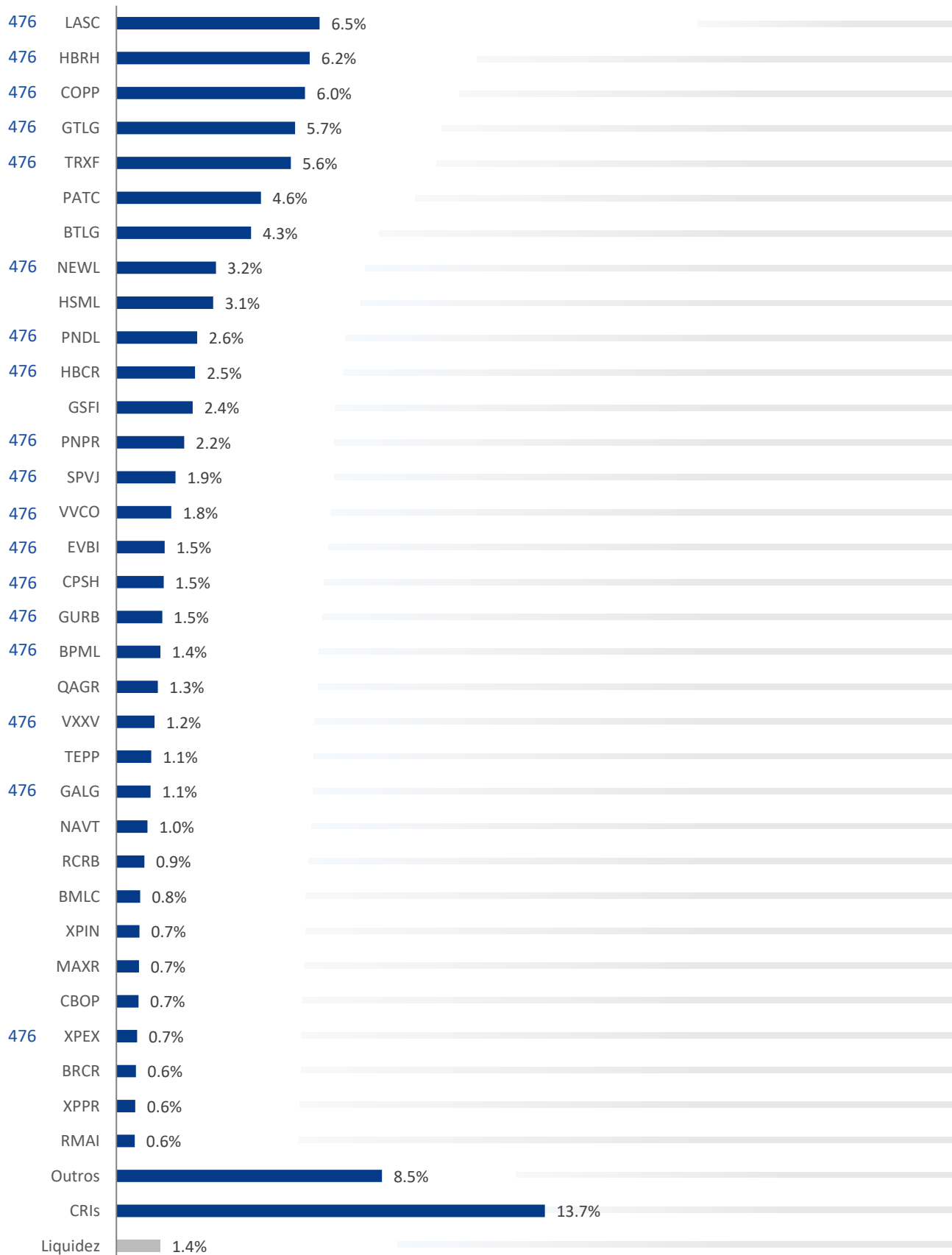
A carteira do fundo conta com 83 papéis, uma concentração de 59.8% nas quinze maiores posições, levemente superior ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente por conta de compras via mercado secundário e oferta 476. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

Em 31/03/2023

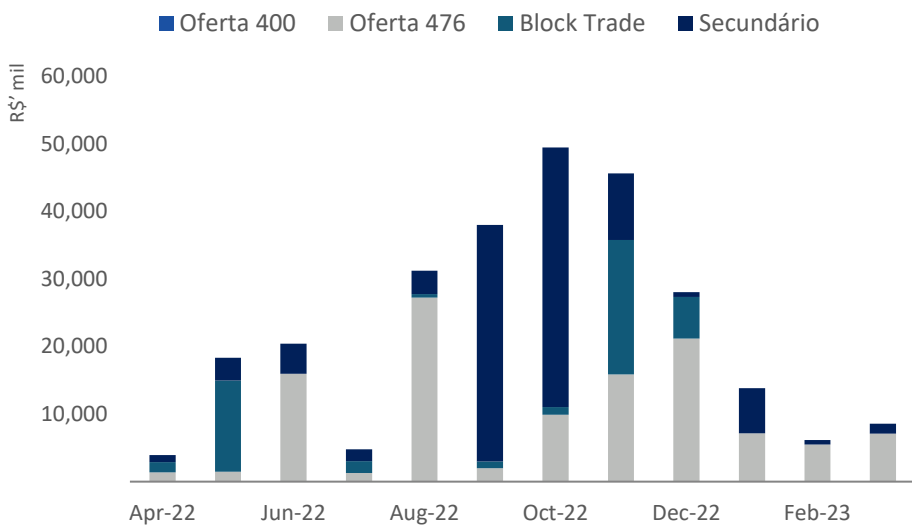
(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

ICVM 476

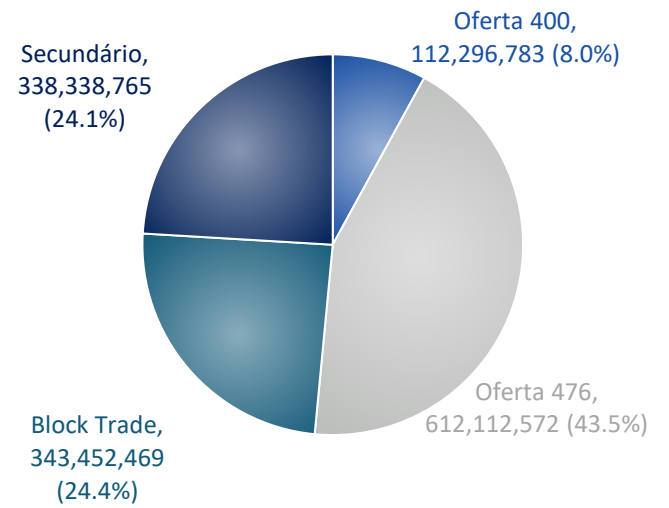


47.5% - LASC
74.6% - HBRH
100.0% - COPP
34.4% - GTLG
36.3% - TRXF
66.1% - PATC
10.3% - BTLG
60.9% - NEWL
2.4% - HSML
44.7% - PNDL
87.8% - HBCR
19.4% - GSFI
95.6% - PNPR
7.3% - SPVJ
82.3% - VVCO
59.4% - EVBI
100.0% - CPSH
100.0% - GURB
12.4% - BPML
34.5% - QAGR
86.8% - VXXV
11.5% - TEPP
16.1% - GALG
17.5% - NAVT
5.5% - RCRB
36.1% - BMLC
4.7% - XPIN
16.8% - MAXR
6.0% - CBOP
11.0% - XPEX
1.3% - BRCR
0.0% - XPPR
11.7% - RMAI
--
--
--

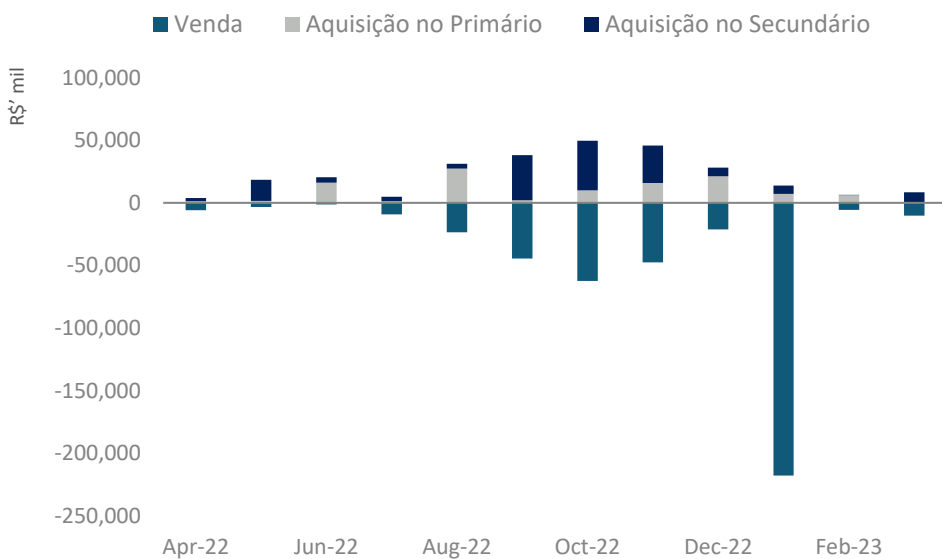
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



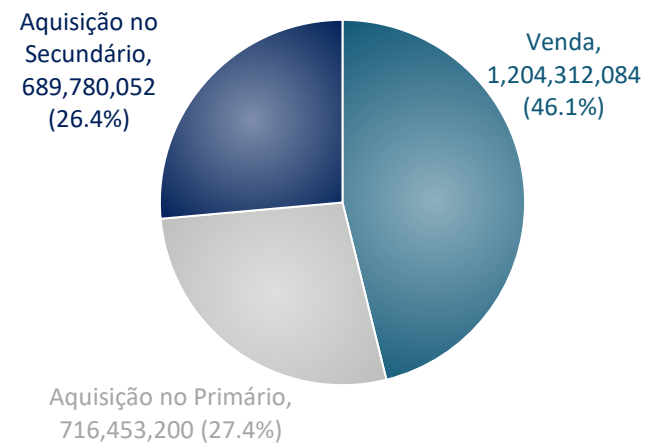
ACUMULADO



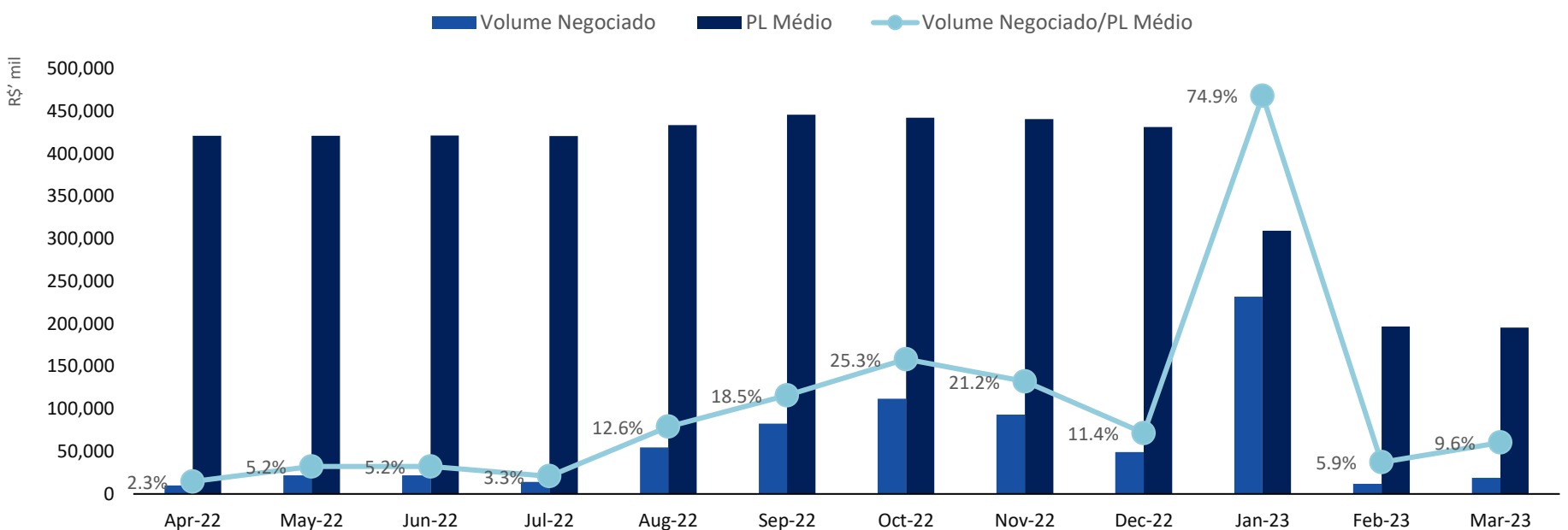
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



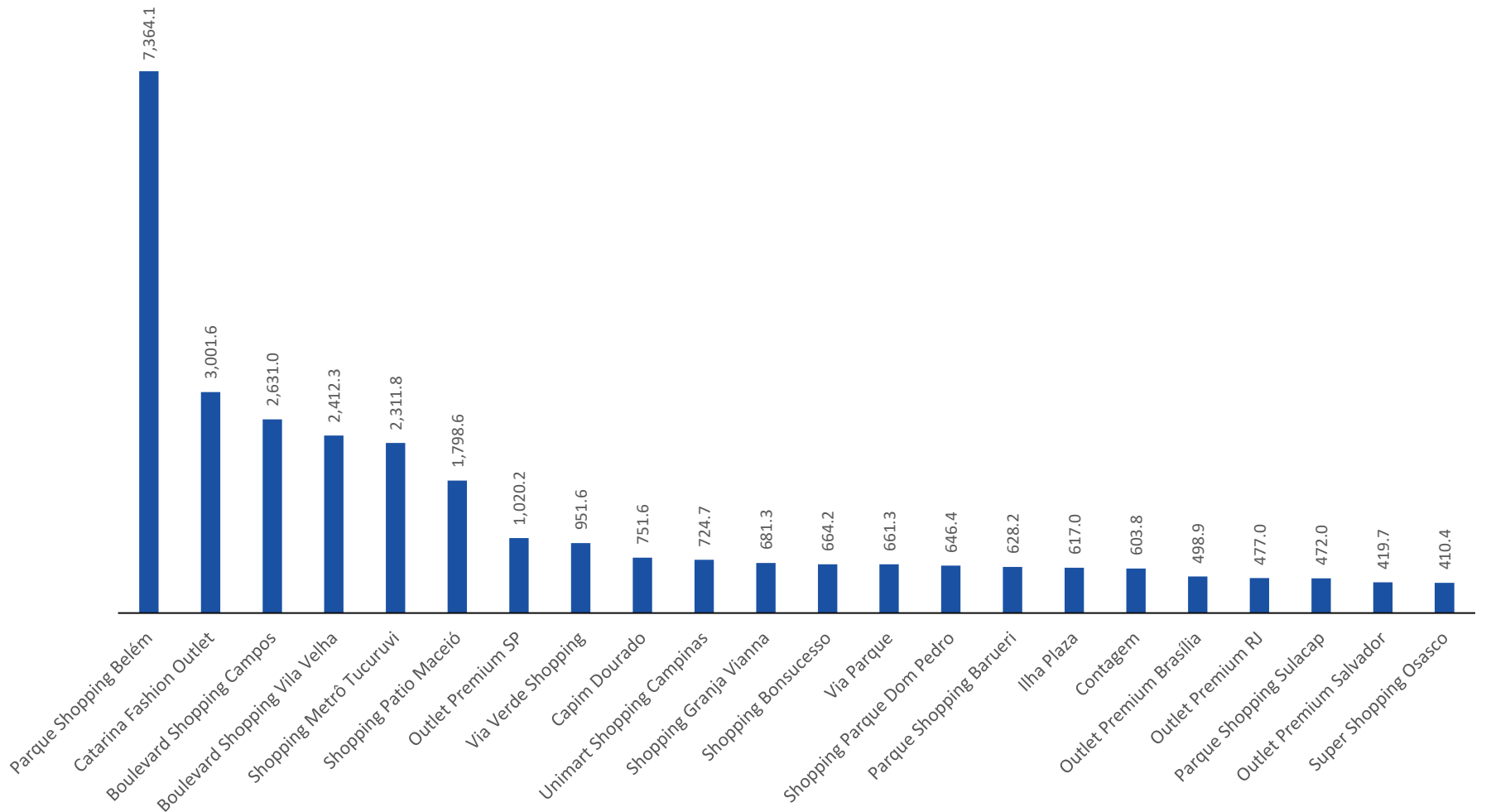
VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



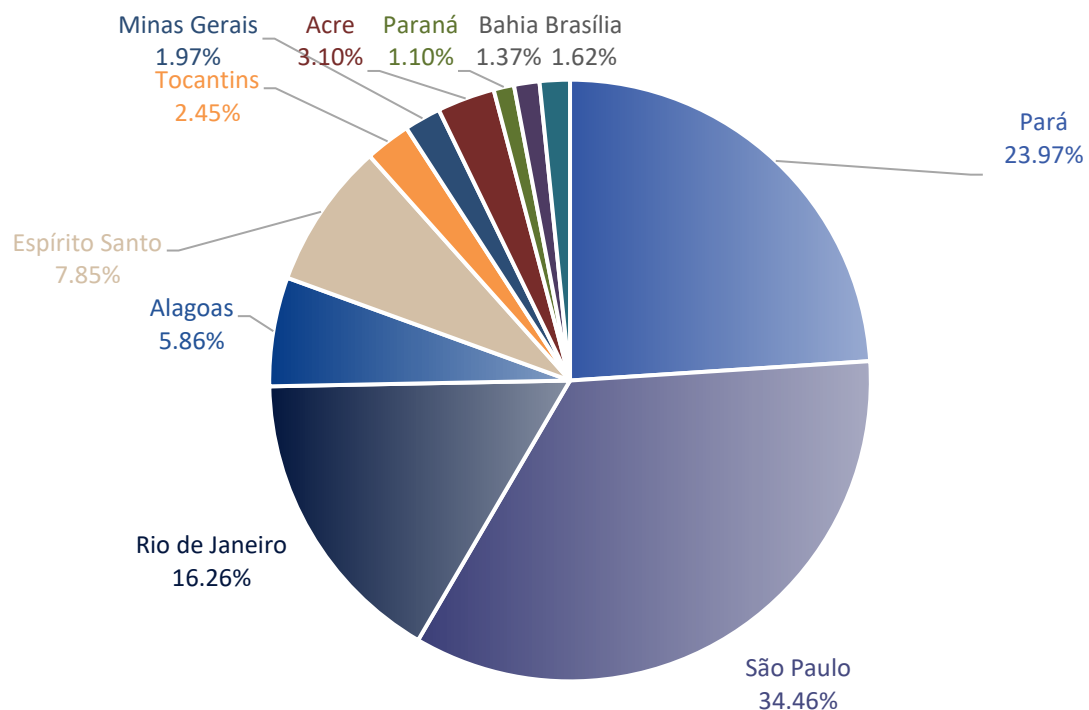
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

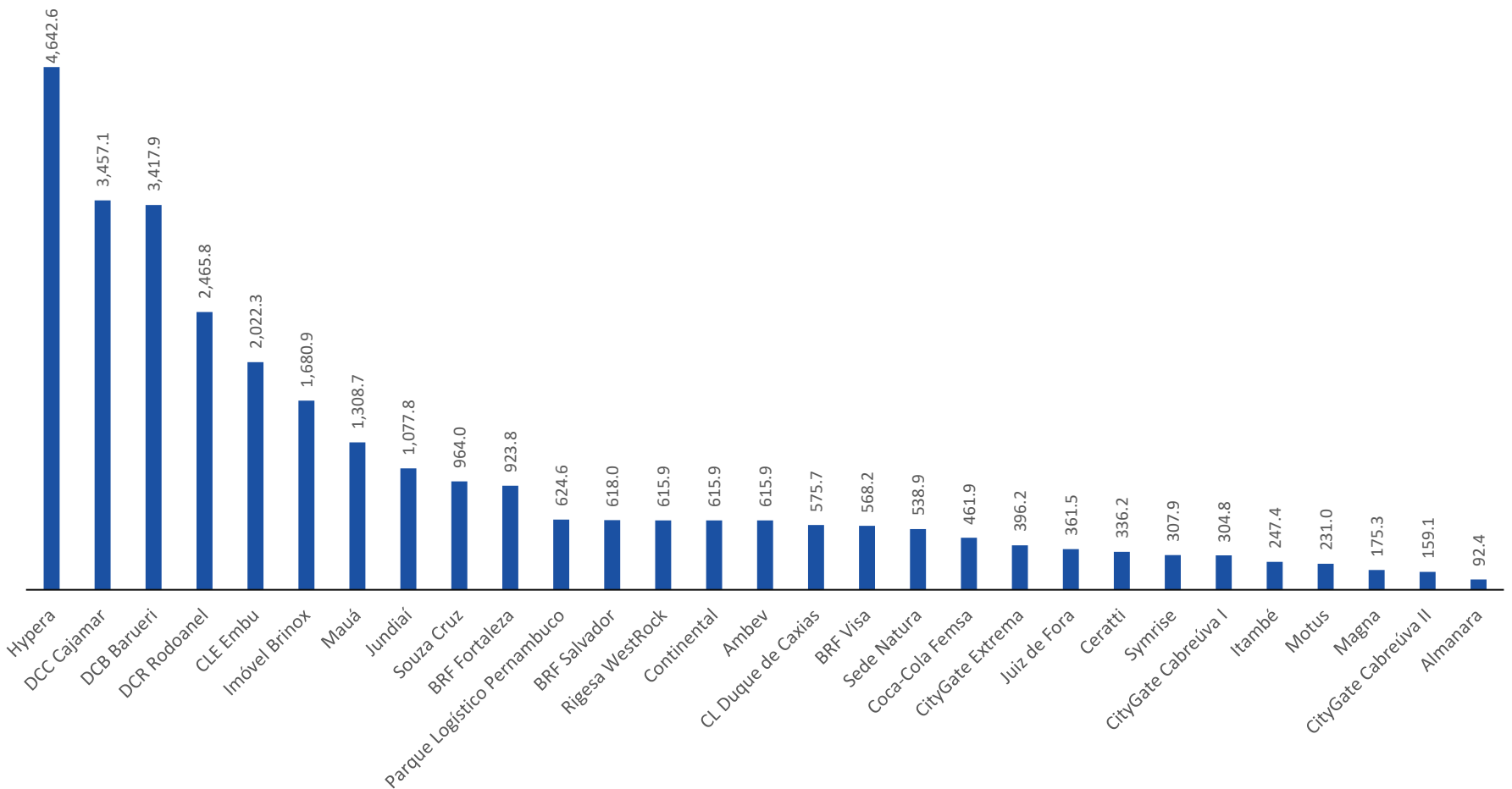


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

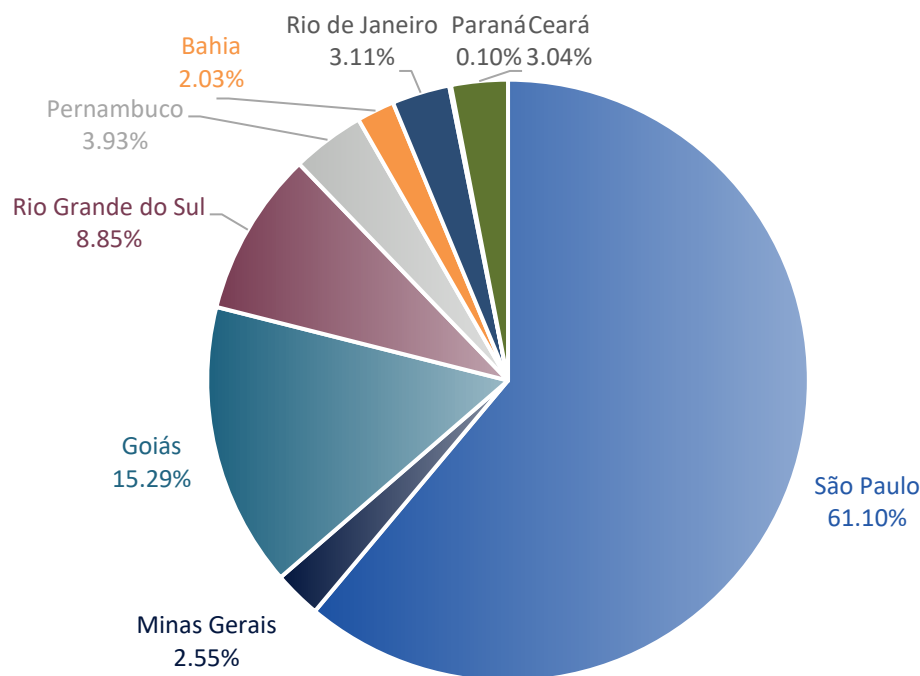
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

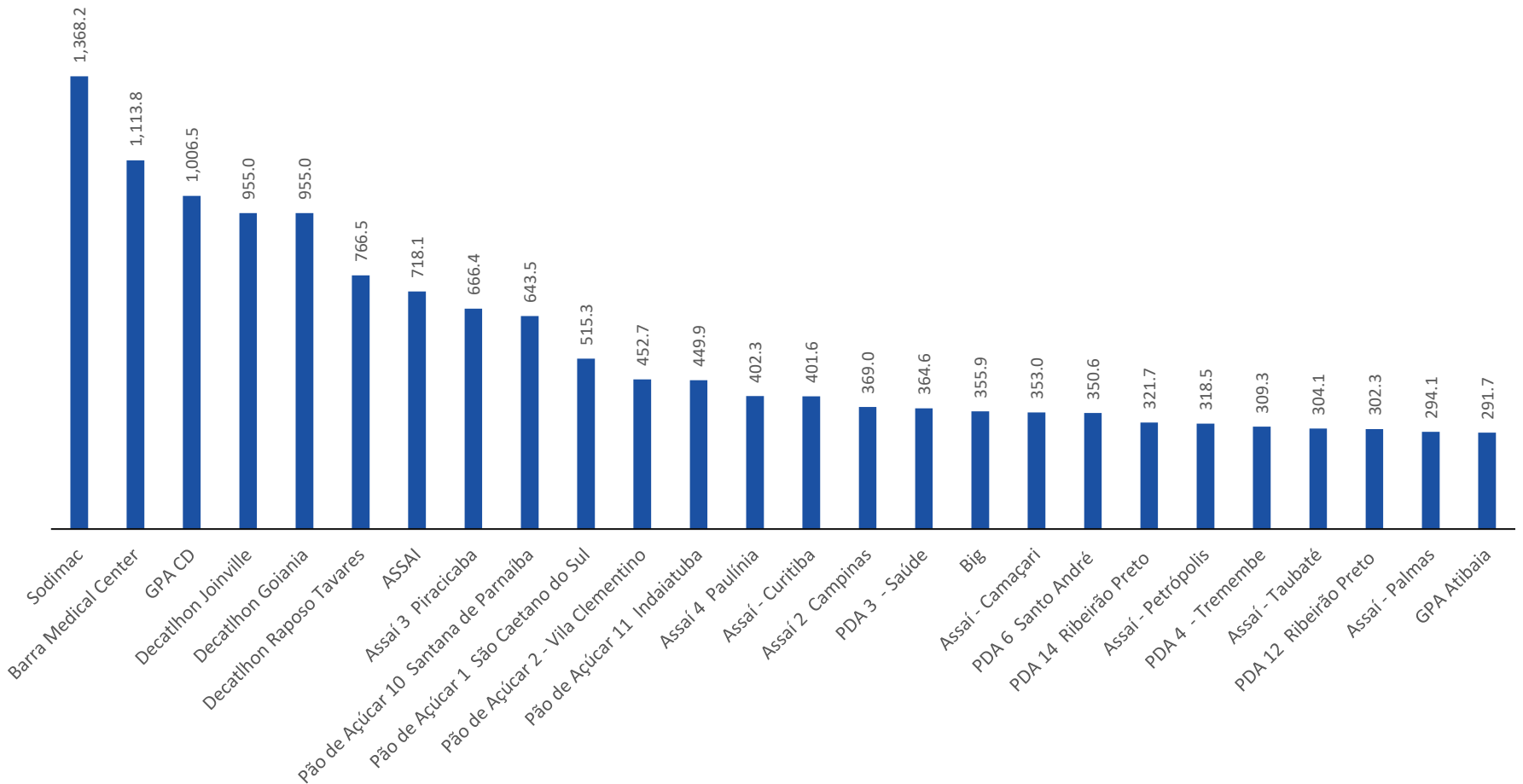


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

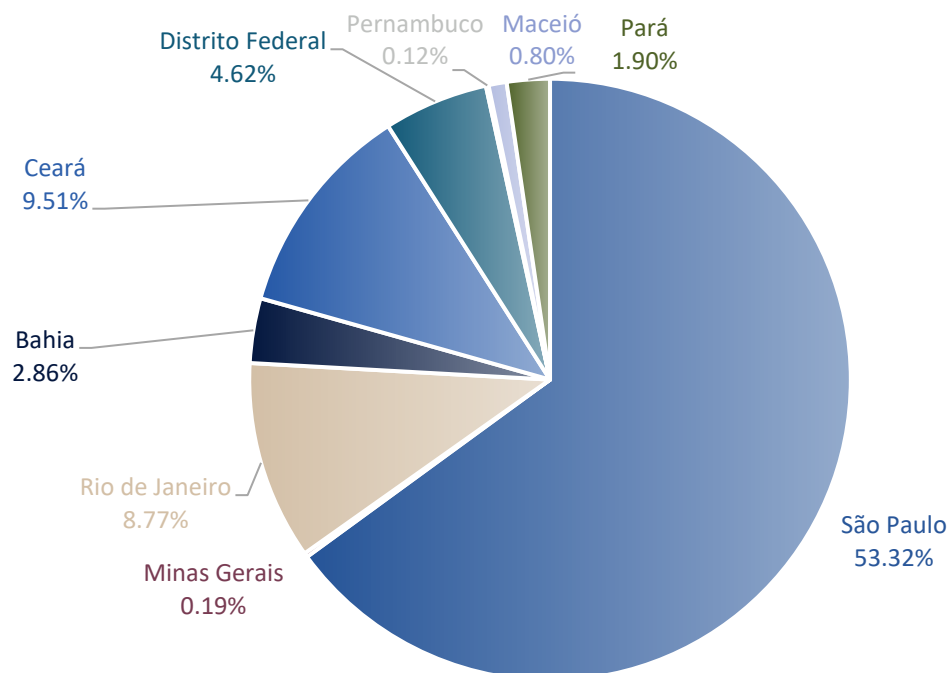
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

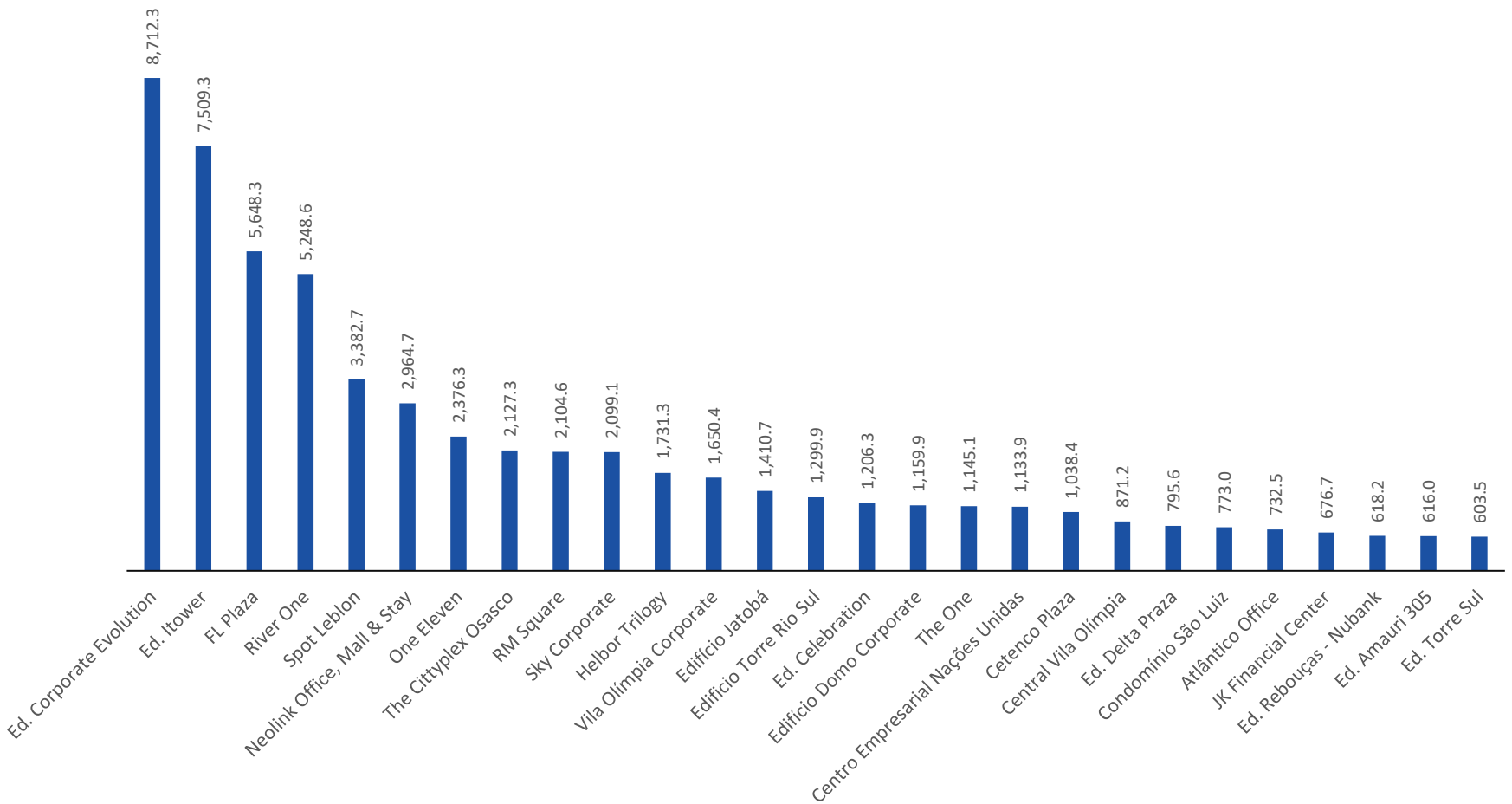


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

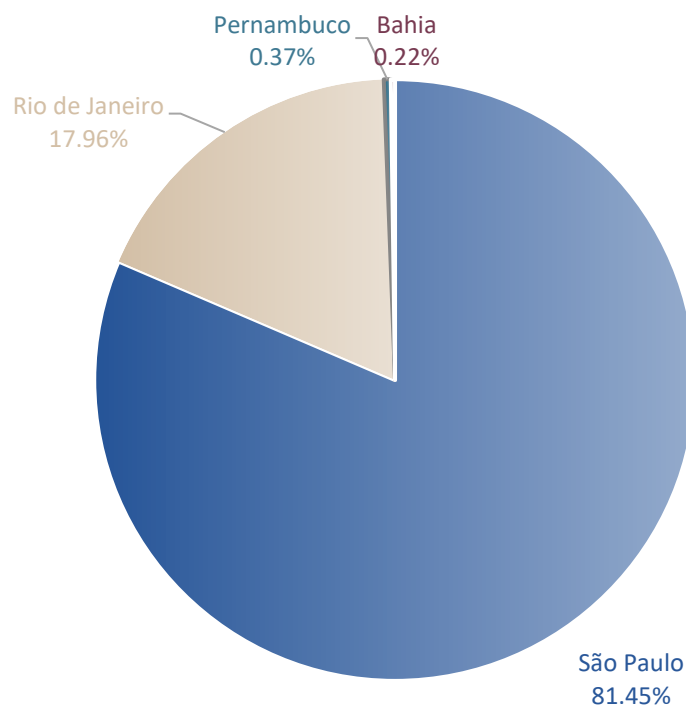
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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
COPP11	FII Corporate Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
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
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana
NAV11	FII Navi Total Return	FOF
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
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
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
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

GLOSSÁRIO

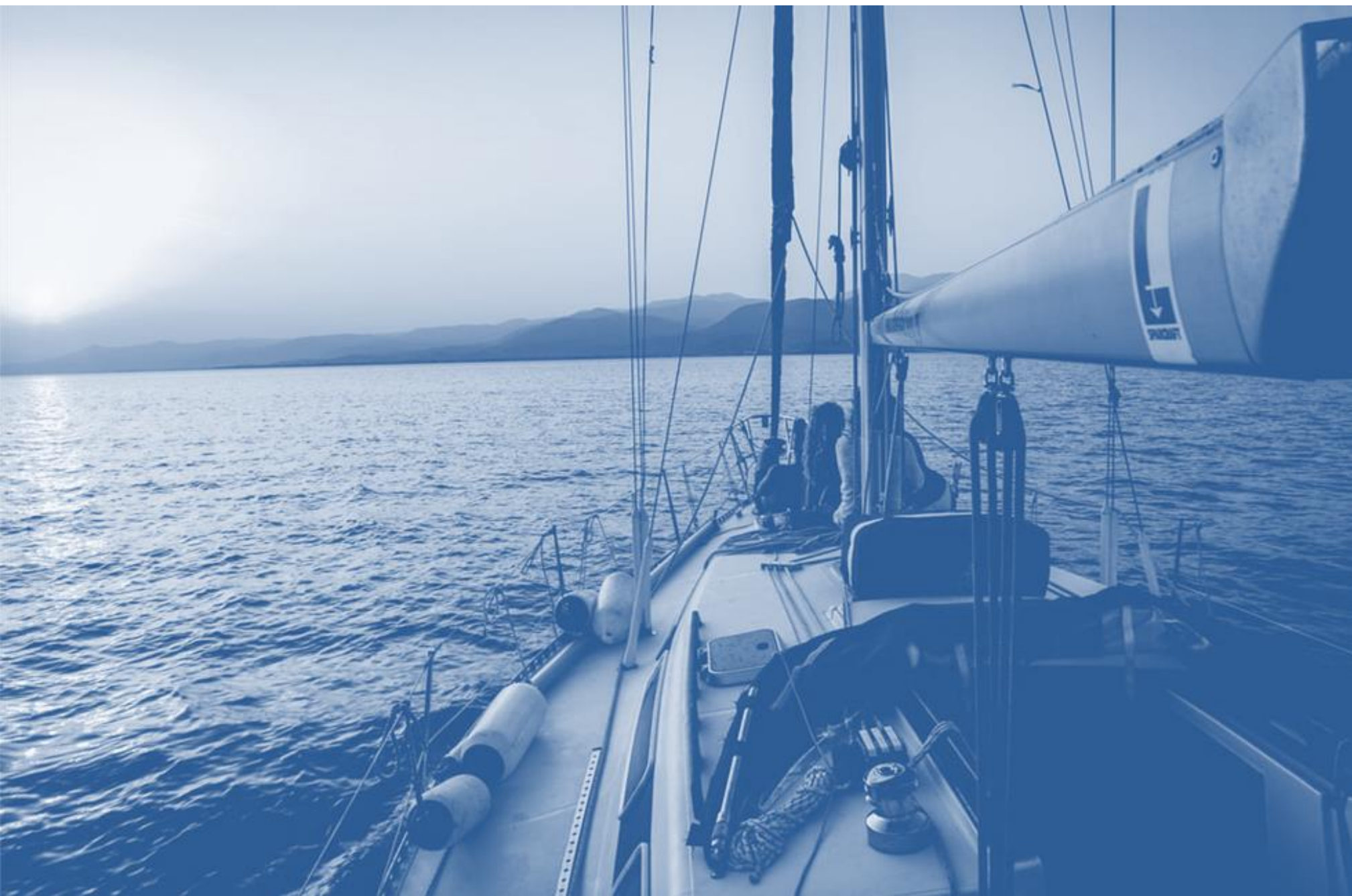


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

Torre Norte - 3º andar

Jd. Paulistano - São Paulo/SP

CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br

