



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 Abril de 2023



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 60.74**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**10.49%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 78.09**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 4,317,558**

Valor de Mercado:  
**R\$ 155,073,715**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 239,864**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 199,369,991**

Quantidade de cotistas:  
**10,731**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**0.40**

Dividend Yield:  
**8.20%<sup>1</sup>**

#### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
09/05/2023	17/05/2023	0.40	Abril/2023

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 28/04/2023.

## 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



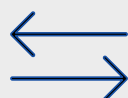
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: Observamos muitos FIIs negociando com desconto relevante em relação à performance operacional dos ativos. No sentido de destravar valor em posições que possuímos participação relevante, estamos convocando assembleia em alguns fundos para que seja realizada a prospecção de possíveis compradores 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 **+2.99% vs. +3.52% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +16.54% vs. -7.38% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+9.72% vs. +1.61% do IFIX**

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Não houve compras de CRIs no mês
- Foram vendidos **R\$ 0.4 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 7.32%**, *spread* de 1.82%
- **Compras de FIIs**, com destaque para o segmento de **CRI e Lajes Corporativas**
- **Venda de FIIs**, com destaque para os segmentos de **FOFs**

#### RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.46 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.40 / cota**. Média de **R\$ 0.53 / 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\$ 424 mil (R\$ +0.17/cota)**

#### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 240 mil no mês e cerca de R\$ 675 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **10,731 cotistas**

#### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>



- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **86.9% em FIIs, 13.0% em CRIs e 0.1% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 30.9% dos ativos<sup>1</sup> do fundo

#### CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui 13.0% dos Ativos<sup>1</sup> divididos em 7 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 57.0% da carteira de crédito (7.4% do total de ativos). Do total da carteira de crédito **100.00% foi adquirida a IPCA + 6.55% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.02%) e não temos atualmente exposição ao CDI**. A carteira possui **duration** médio de **5.8 anos**; **spread** médio de **1.39%**; **taxa nominal** média de **13.83%** e **LTV** médio de **66.4%** considerando o consolidado de todos os segmentos. **A carteira acumula R\$ 423 mil de lucro por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.**

#### CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **28.8% em Lajes Corporativas, 19.3% em Logística, 17.1% em Shoppings e 12.1% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **COPP (7.4%), HBRH (6.2%), LASC (6.1%), GTLG (5.8%) e TRXF (5.4%)**, FIIs em que a Capitânia detém grande participação

<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI, atualmente inexistente.

## COMENTÁRIO DO GESTOR



### Comentário Macro

A melhora dos mercados mundiais progrediu em ritmo mais lento a partir da metade do mês, conforme os investidores voltaram a focar na metade vazia do copo: a inflação mundial não está cedendo na velocidade desejada; o pânico bancário parece resolvido, mas ameaça voltar; a frente geopolítica não ajuda, com novas adesões à “nova ordem mundial multilateral” alongando o conflito.

No final, ações subiram 1.5% no mundo, sendo 1% nas economias emergentes ex-China; títulos de renda fixa corporativa subiram 0.5%, fundos imobiliários REIT subiram 1.3%.

Os juros dos títulos de dez anos do Tesouro americano cederam de 3.47% para 3.43%. As commodities ficaram estáveis, com baixas no petróleo, mas fortes altas no café (+10%) e açúcar (+20%). O minério de ferro caiu 8% no mês. O dólar perdeu 0.8% contra seus comparáveis.

O mercado brasileiro teve seus próprios motivos para voltar a focar na metade vazia do copo nacional. Um deles foi o ceticismo com a nova regra fiscal (a primeira face da qual foram as idas e vindas da taxa de 15% sobre o comércio eletrônico de importados populares). A seguir veio o alinhamento do governo brasileiro ao discurso da Rússia e China, que assombrou até os maiores admiradores do pragmatismo do Presidente.

Porém, contra todas essas mazelas, os ativos brasileiros acabaram progredindo: o Ibovespa subiu 2.5%; o dólar caiu 1.5% contra o real, fechando a 4.99, abaixo do importante nível psicológico de 5 reais. O índice IFIX de fundos imobiliários saiu da letargia subindo 3.1%, acima do IMA-B (+2%), com rumores de alta das propriedades.

Desde o início do ano passado, os juros têm sido a variável mais cética de um cenário de melhoria, ficando de fora das várias ondas de otimismo que houve no período. Neste mês de abril, os juros nominais para 2026 ficaram praticamente inalterados, oscilando de 11.9% para 11.8%. Os juros reais das NTN-Bs de dez anos tiveram um movimento mais expressivo e caíram de 6.15% para 5.92%, fechando abaixo do também importante nível psicológico de 6%.

Os dados econômicos saíram melhores do que o esperado: o IGP-M de abril mostrou deflação de 0.95% no mês e deflação de 2.17% em doze meses; o IPCA-15 de abril veio a 0.57%, com 4.16% em doze meses (abaixo do teto da meta para este ano!); a atividade econômica surpreendeu com alta de 3.3% anualizada (contra expectativa de 1%) e 2.7% nos últimos doze meses. Esses resultados foram determinantes para o tom mais construtivo em que fechou o mês. A vitória do governo no STJ na questão do abatimento do ICMS, estimada em 90 bilhões, ainda que incompleta, começa a mostrar a que veio a equipe econômica.

O equilíbrio fiscal – ou aparência dele – pode ser necessário para desarmar adversários, mas a opção preferencial do partido no poder não é tanto pelo gasto público, e sim pelo investimento privado induzido pelo estado. Suas fontes de recursos são os bancos oficiais, as estatais, o investimento estrangeiro alinhado e o mercado de capitais atraído pelo suporte oficial – nenhum dos quais afeta a dívida pública. Na política monetária, o trabalhismo copia a social-democracia: tributação para bancar superávit primário, para bancar juros altos, para bancar âncora cambial.

Então parecemos estar diante de uma volta ao programa de 2003-2016. Já sabemos como esse jogo é jogado, sabemos como ele é alavancado pela liquidez global. Partindo do que parece ser um ciclo de aperto monetário maduro e um dólar que muitos acham supervalorizado, o próximo grande movimento do mercado brasileiro pode surpreender para o lado positivo.

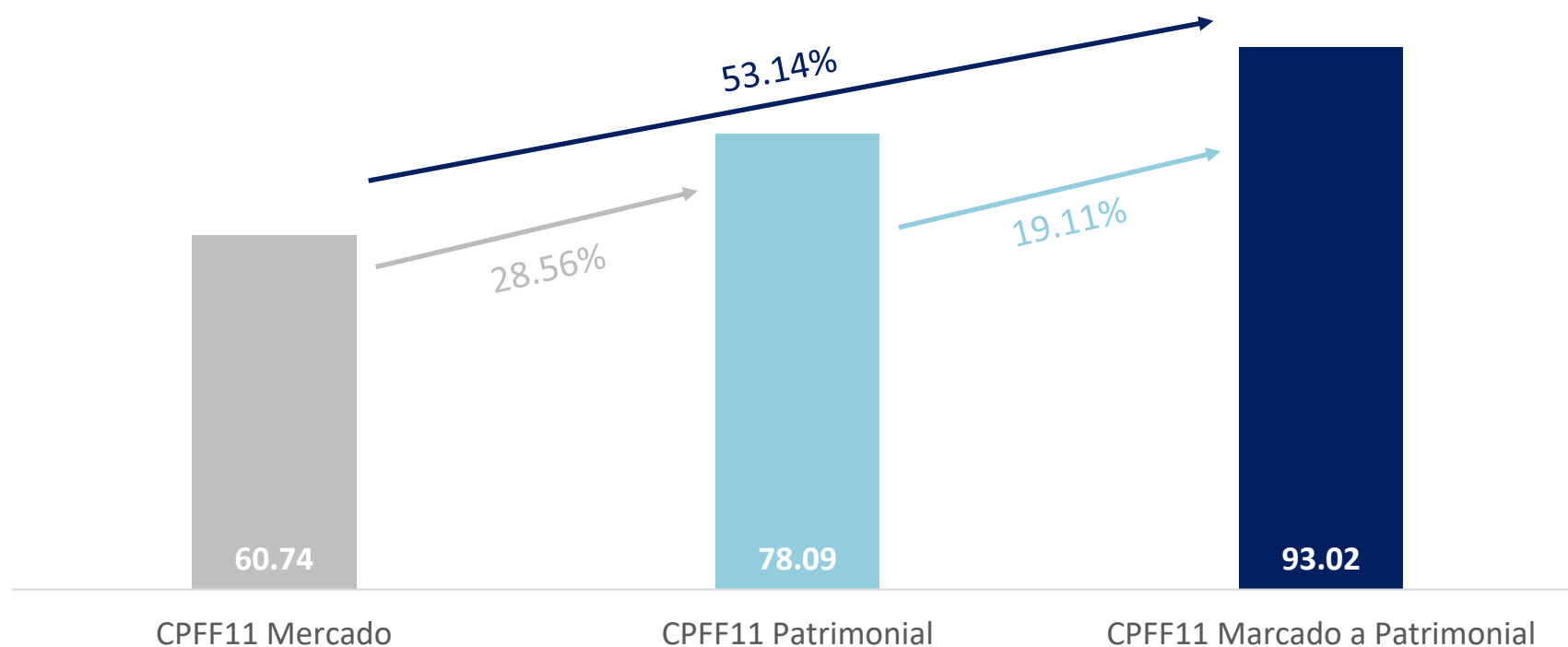
### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou alta de +3.52% em abril. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu +1.61%, abaixo da inflação (+4.2%), do IMA-B (+8.8%) e, principalmente, do CDI (+13.4%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel, com rentabilidade de +7.28% vs -3.10%, respectivamente.

No mês, em relação à marcação a mercado da carteira de FIIs, esta teve um comportamento semelhante ao IFIX no mês, apresentando alta no período, em proporção menor que o índice. Temos falado há algum tempo que enxergamos hoje a maior janela de oportunidade no mercado de FIIs desde 2010, momento em que passamos a acompanhar o setor. 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, convocamos assembleias em alguns fundos para que seja realizada a prospecção de possíveis compradores 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, a marcação a mercado 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, o 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	28.65%	-17.49%	-22.22%	-35.82%	55.81%
Logística	20.29%	-0.24%	-22.22%	-22.41%	28.88%
CRI	14.75%	-4.71%	-22.22%	-25.88%	34.92%
Shoppings	15.97%	-20.04%	-22.22%	-37.80%	60.78%
Renda Urbana	13.80%	-2.15%	-22.22%	-23.89%	31.39%
Híbrido	2.18%	-4.34%	-22.22%	-25.60%	34.40%
FOF	2.00%	-17.79%	-22.22%	-36.06%	56.39%
Agronegócio	1.41%	-22.35%	-22.22%	-39.60%	65.56%
Residencial	2.21%	-4.66%	-22.22%	-25.84%	34.85%
FIAGRO	0.24%	-18.53%	-22.22%	-36.63%	57.81%
Hotel	0.21%	-31.40%	-22.22%	-46.64%	87.41%
Caixa	0.72%	0.00%	-22.22%	-22.22%	28.56%
Contas a Pagar	-0.58%	0.00%	-22.22%	-22.22%	28.56%
Passivo	-1.86%	0.00%	-22.22%	-22.22%	28.56%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>-16.05%</b>	<b>-22.22%</b>	<b>-34.70%</b>	<b>53.14%</b>

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 +28.56% e de +53.14% 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:

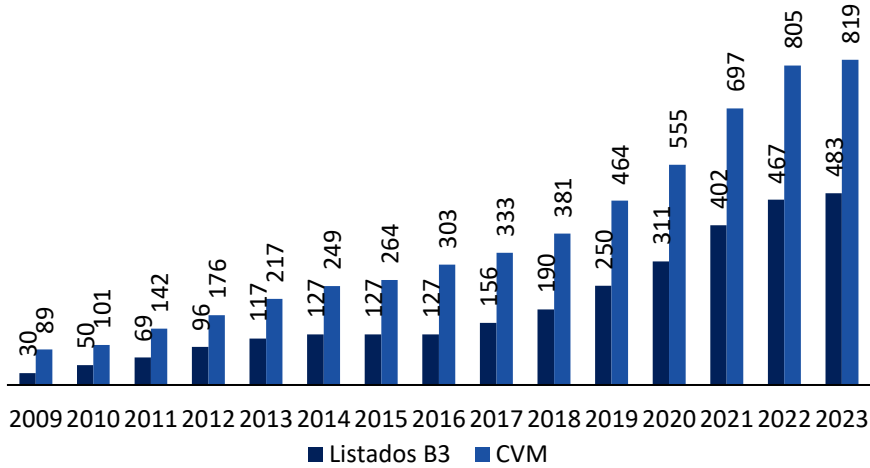
CPFF11 Mercado: Preço de fechamento do CPFF11 no fechamento do mês

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

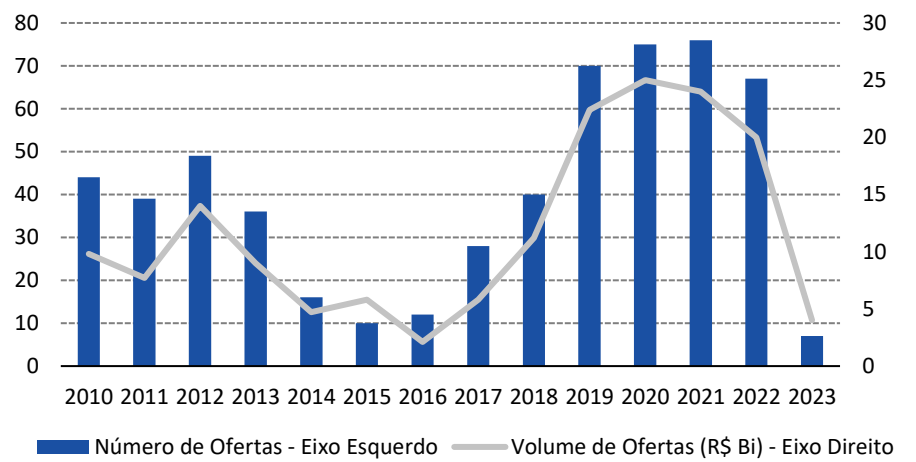
CPFF11 Mercado a Patrimonial: Valor Patrimonial do CPFF11 caso todos os ativos em carteira fossem marcados em sua cota patrimonial (no caso de FIIs) ou em sua taxa de emissão (no caso de CRIs)

### Indústria de FII

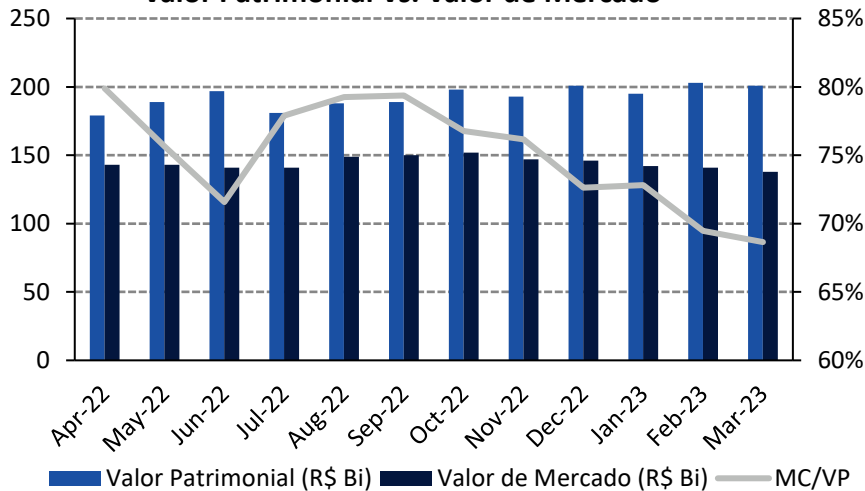
**Nº de fundos listados**



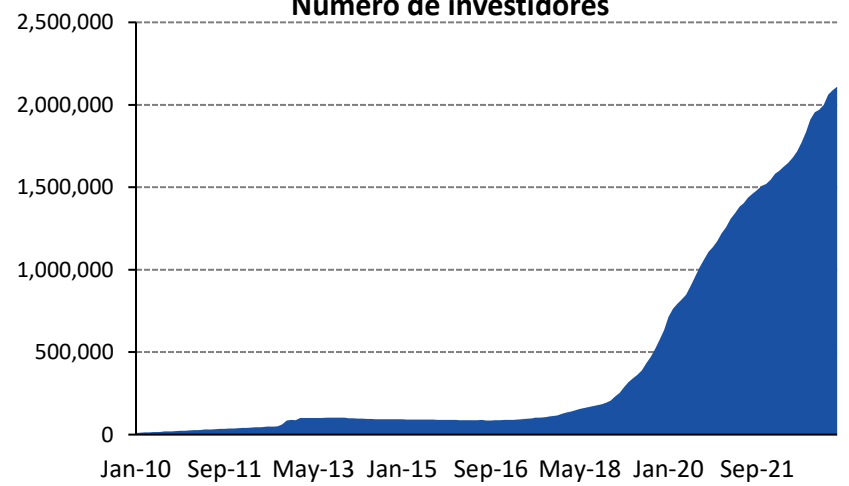
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



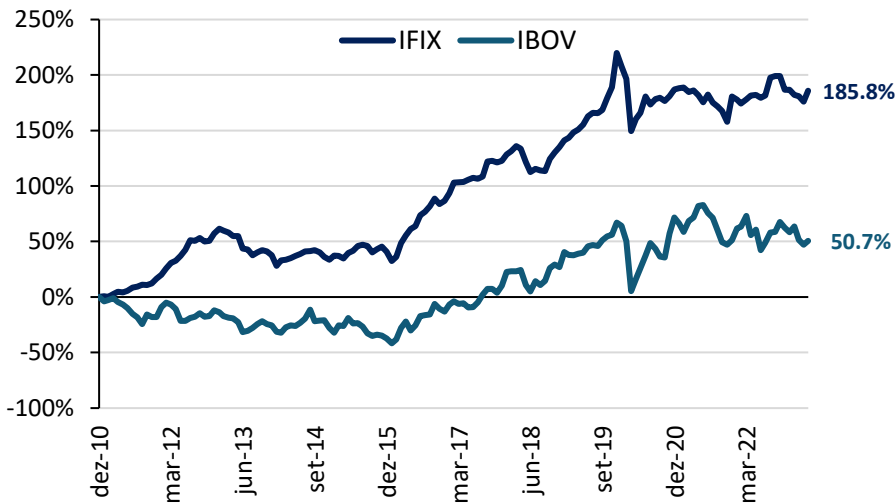
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



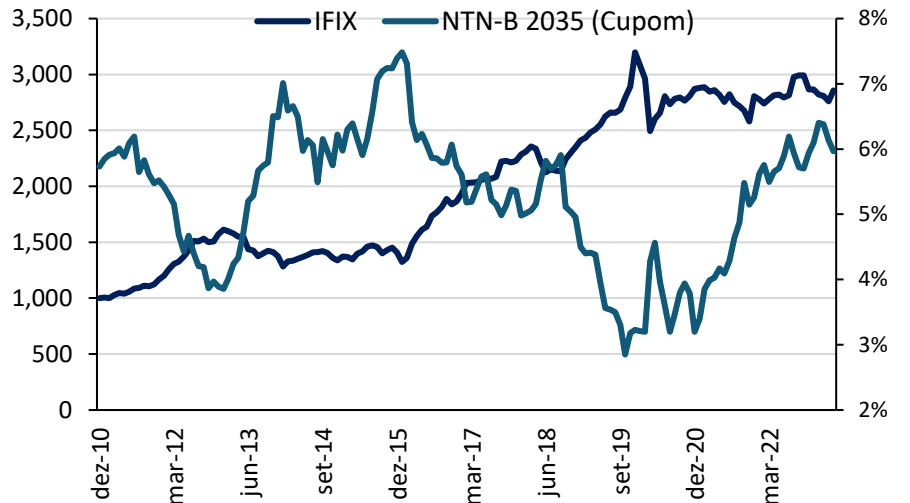
**Número de investidores**



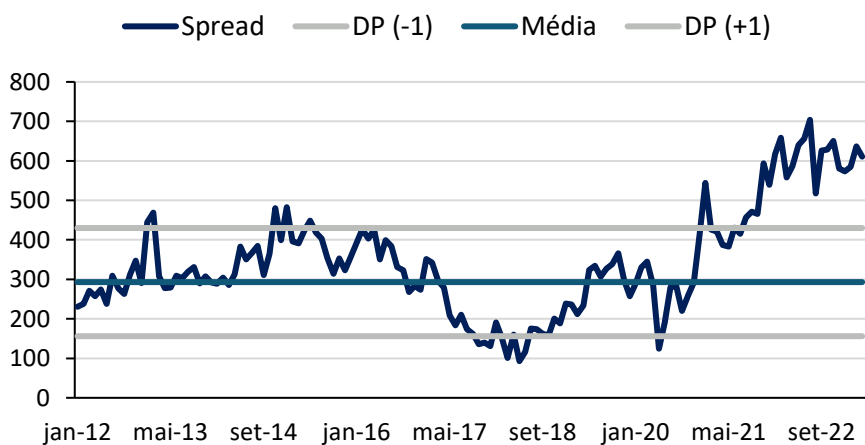
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



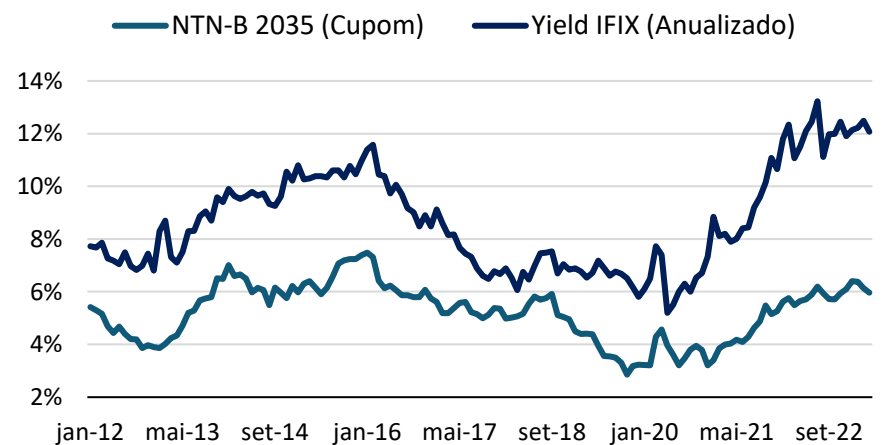
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**



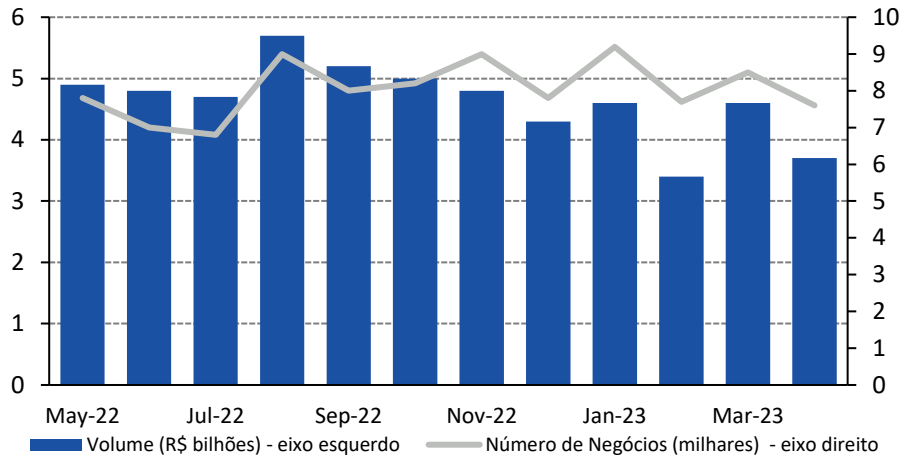
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



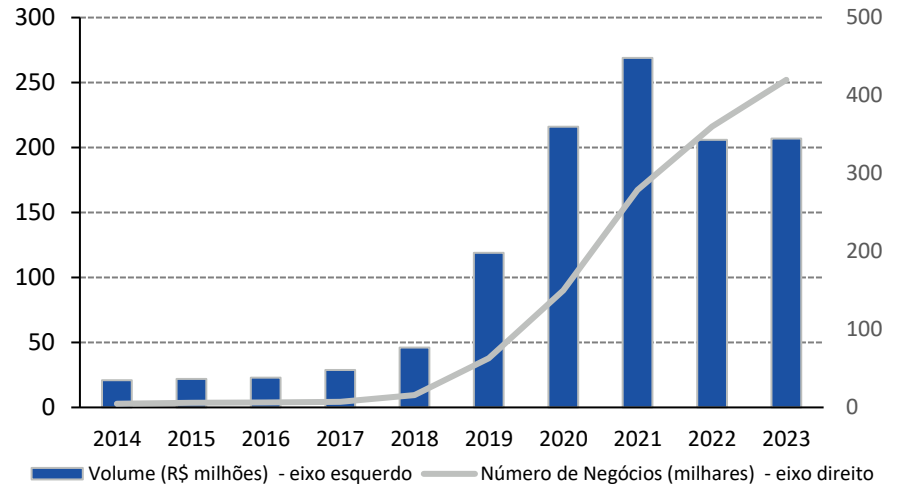
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

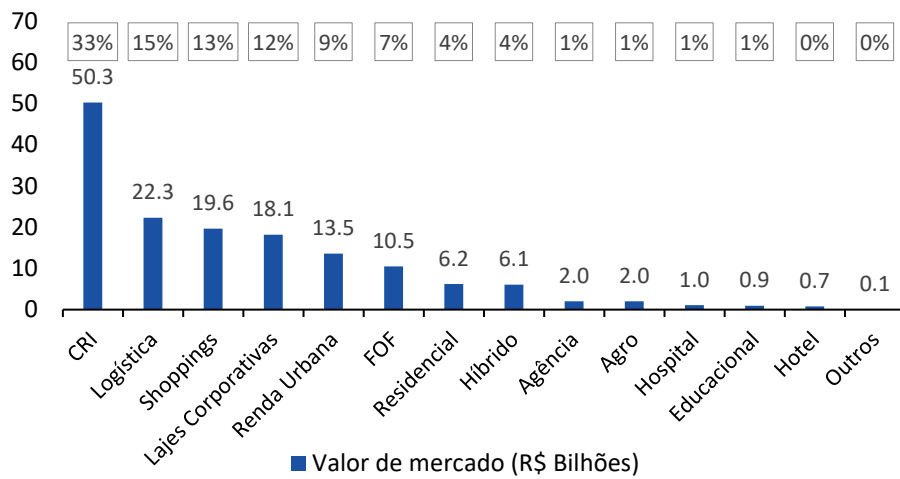
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



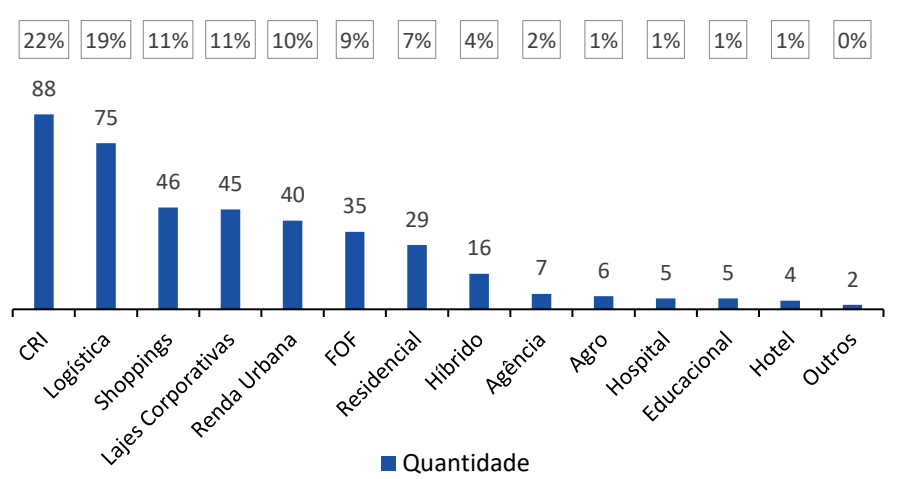
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



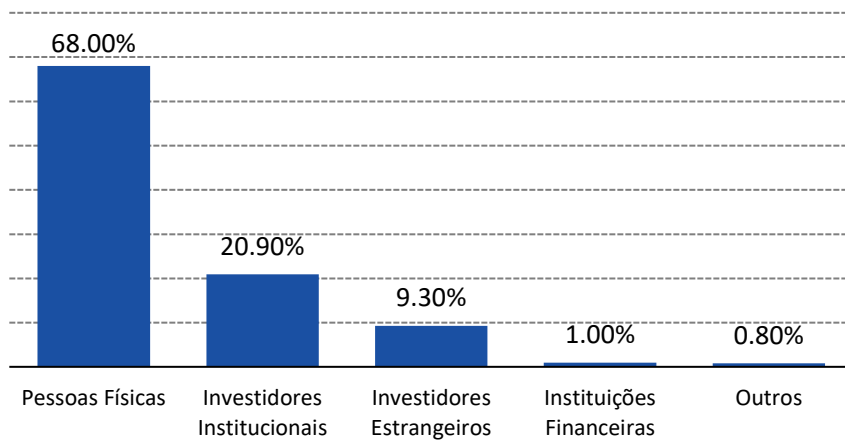
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



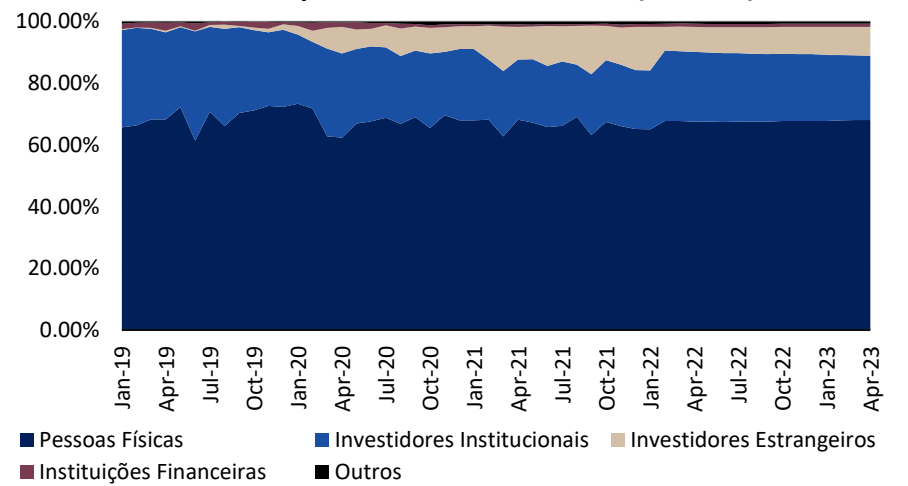
**Quantidade de FIIs listados**



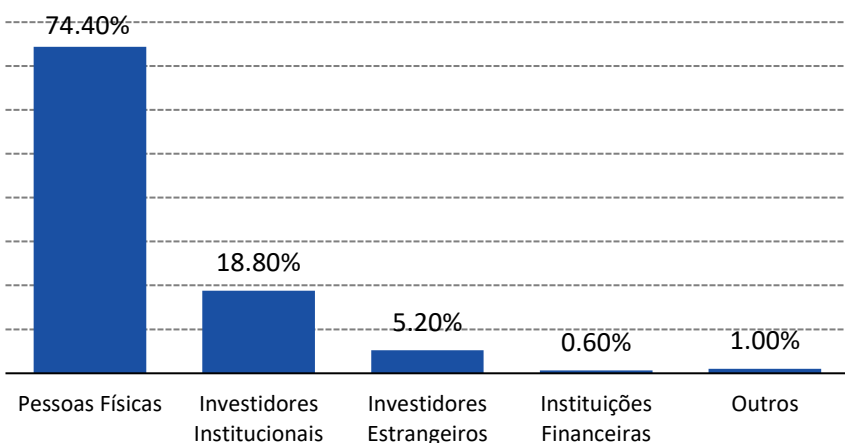
**Volume Negociado (%)**



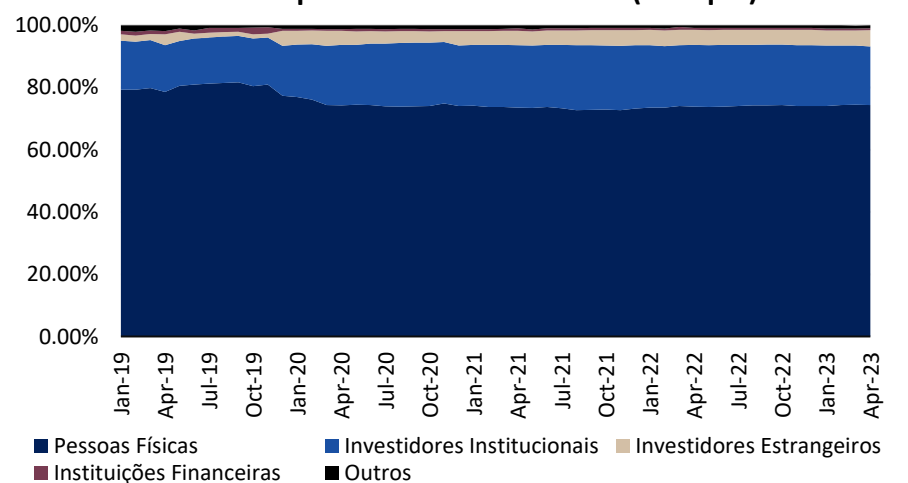
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**



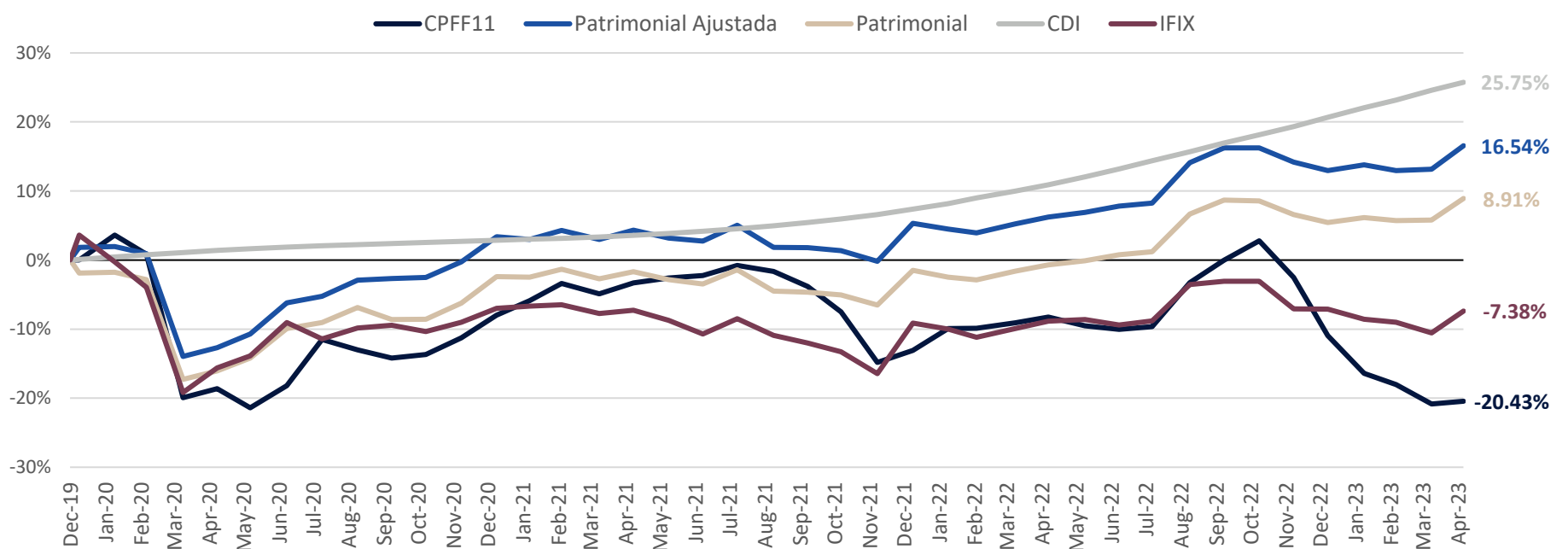
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$0.58MM de **SADI11** via mercado secundário;
- (ii) **Compra** de R\$0.3MM de **BLMC11** via mercado secundário;
- (iii) **Venda** de R\$1.0MM de **HBCR11**, posição adquirida via oferta 476;
- (iv) **Venda** de R\$0.4MM de **MGFF11**, posição adquirida via mercado secundário.

### RENTABILIDADE<sup>1</sup>

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em abril foi equivalente a +2.99% vs +3.52% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +16.54% vs -7.38% 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 -20.43% desde o início.



Informações Gerais	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido <sup>2</sup>	429,046,317	421,169,426	197,712,407	195,370,698	194,714,348	199,369,991	352,199,706	-
Valor de Mercado	392,384,016	355,870,503	155,252,430	151,524,942	145,652,872	155,073,715	309,358,082	-
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>-1.82%</b>	<b>-1.09%</b>	<b>0.69%</b>	<b>-0.42%</b>	<b>-0.13%</b>	<b>2.93%</b>	<b>9.66%</b>	<b>8.91%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>-1.77%</b>	<b>-1.07%</b>	<b>0.75%</b>	<b>-0.75%</b>	<b>-0.05%</b>	<b>2.99%</b>	<b>9.72%</b>	<b>16.54%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>-5.16%</b>	<b>-8.61%</b>	<b>-6.15%</b>	<b>-1.93%</b>	<b>-3.67%</b>	<b>0.52%</b>	<b>-13.26%</b>	<b>-20.43%</b>
IFIX no Período %	-4.15%	0.00%	-1.60%	-0.45%	-1.69%	3.52%	1.61%	-7.38%
CDI no Período %	1.02%	1.12%	1.12%	0.92%	1.17%	0.92%	13.37%	25.75%

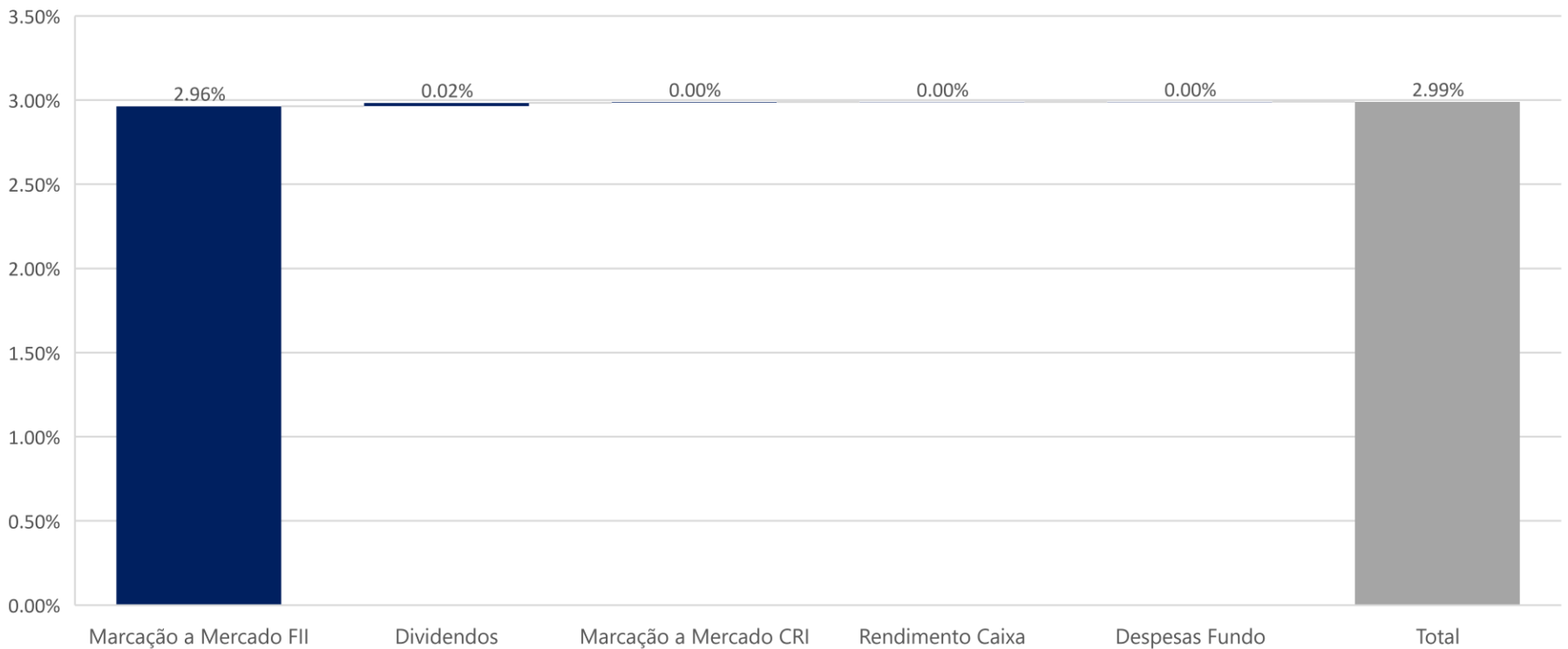
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

<sup>2</sup> Ajustado por Dividendos a Distribuir

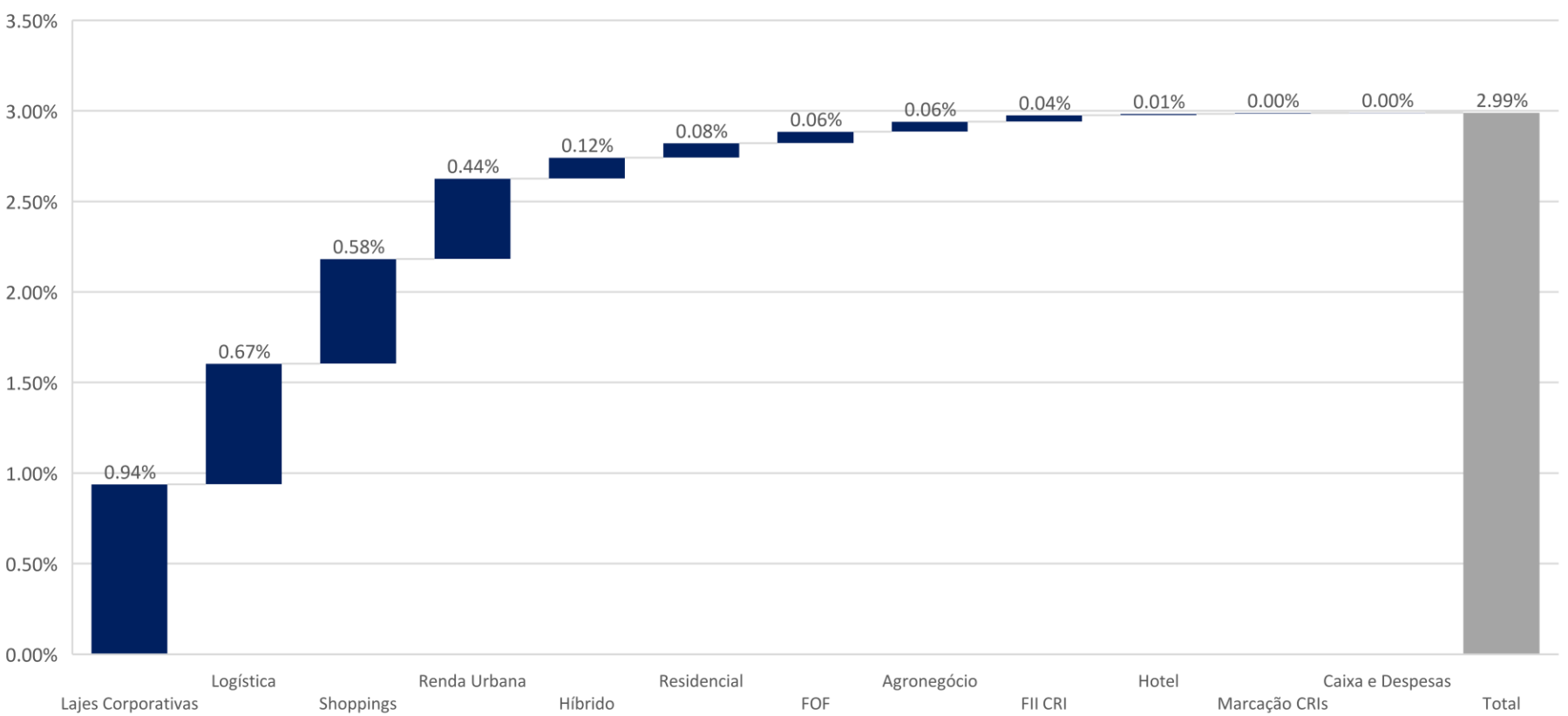
### RENTABILIDADE



#### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



#### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Logística	Lajes Corporativas	Shoppings	Renda Urbana	Marcação CRIs	FOF	Agronegócio	FII CRI	Residencial	Híbrido	Hotel	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	19.0%	28.1%	17.1%	12.4%	12.7%	2.0%	1.6%	1.3%	1.6%	3.1%	0.2%	0.8%	100.0%
Performance Ponderada	5.4%	3.2%	2.0%	2.7%	1.0%	5.3%	6.2%	0.5%	0.1%	0.00	-3.5%	-	+2.99%
Atribuição da Performance	1.02%	0.90%	0.35%	0.33%	0.12%	0.11%	0.10%	0.01%	0.00%	0.00%	-0.01%	0.06%	+2.99%



**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\$ 92.2 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +8.8% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -13.9 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de -1.4% 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	-323,110,377	280,270,684	20,532,184	38.9%	26,754,029	4,446,520	2.1%	-5.2%
2020	81	-921,045,034	845,114,769	55,747,972	58.0%	95,257,741	75,075,448	10.9%	-0.9%
2021	43	-133,253,212	91,889,658	19,402,157	46.5%	33,769,542	11,808,145	8.8%	1.9%
2022	18	-13,562,344	10,153,590	1,058,045	55.6%	3,223,202	872,493	24.1%	0.5%
2023	7	-18,481,786	0	5,482	0.00%	18,491,109	14,805	0.4%	11.4%
<b>6 anos</b>	<b>167</b>	<b>-1,409,452,753</b>	<b>1,227,428,701</b>	<b>96,745,841</b>		<b>177,495,623</b>	<b>92,217,411</b>	<b>8.8%</b>	<b>-1.4%</b>

**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 <sup>1</sup>	83	-1,010,262,579	822,423,865	75,338,279	49.7%	177,495,623	64,995,188	8.1%	-1.8%
Encerrada	84	-399,190,174	405,004,836	21,407,562	50.3%	0	27,222,224	10.8%	-0.1%
	<b>167</b>	<b>-1,409,452,753</b>	<b>1,227,428,701</b>	<b>96,745,841</b>		<b>177,495,623</b>	<b>92,217,411</b>	<b>8.8%</b>	<b>-1.4%</b>

**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	-273,932,030	204,860,865	23,151,797	23.4%	57,092,285	11,172,916	4.0%	-1.1%
FOF	24	-30,844,874	25,997,952	4,149,898	14.4%	3,985,745	3,288,721	26.3%	7.5%
Renda Urbana	12	-377,379,333	367,756,389	15,924,215	7.2%	24,070,670	30,371,940	14.9%	-2.1%
CRI	32	-167,514,544	164,301,771	9,398,755	19.2%	5,494,572	11,680,554	15.2%	-5.6%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	0.6%	0	203,353	6.7%	3.7%
Híbrido	4	-9,754,008	5,405,712	635	2.4%	4,353,015	5,355	0.0%	-0.3%
Logística	27	-346,750,620	312,532,879	16,773,423	16.2%	40,124,237	22,679,919	11.4%	0.2%
Shoppings	15	-134,062,817	96,429,788	10,663,870	9.0%	34,693,638	7,724,478	3.6%	-2.2%
Residencial	8	-24,141,904	14,167,001	8,190,910	4.8%	4,435,475	2,651,483	13.6%	3.0%
Hotel	3	-8,542,794	7,727,155	437,051	1.8%	428,281	49,693	0.6%	-8.0%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	0.6%	0	234,965	94.7%	18.9%
Agro	1	-31,875,911	23,531,273	7,680,967	0.6%	2,817,706	2,154,034	10.5%	1.6%
	<b>167</b>	<b>-1,409,452,753</b>	<b>1,227,428,701</b>	<b>96,745,841</b>		<b>177,495,623</b>	<b>92,217,411</b>	<b>8.8%</b>	<b>-1.4%</b>

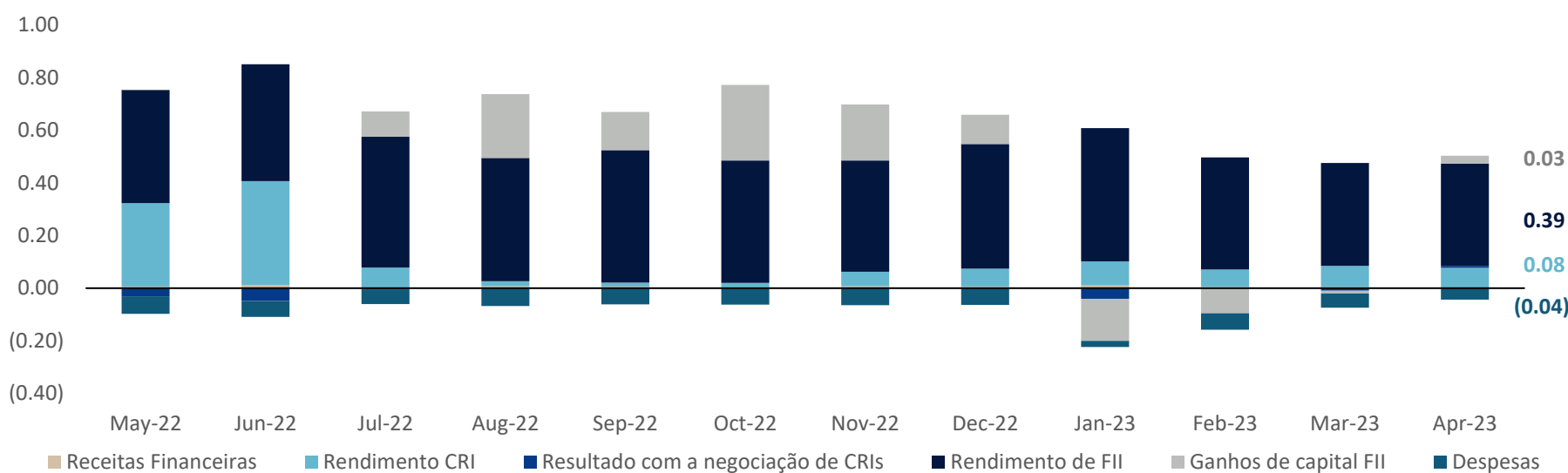
<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

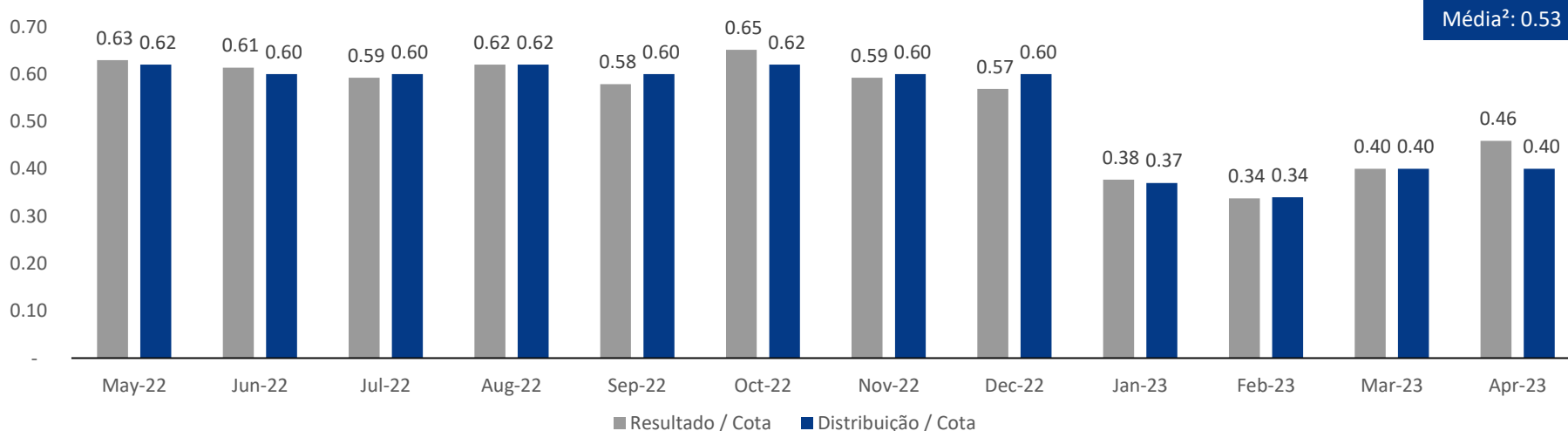


DRE - Capitânia Reit FoF	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	Acumulado 2023
Receitas	3,806,174	3,590,924	1,040,956	1,023,432	1,160,418	1,284,583	4,509,390
Renda fixa	37,893	31,585	25,531	13,031	9,904	5,353	53,819
Rendimento de CRIs	301,804	369,570	233,595	167,215	204,771	192,175	797,756
Juros	229,641	269,526	114,118	127,868	113,576	128,714	484,276
Atualização monetária	72,162	100,044	119,477	39,347	91,195	63,461	313,480
Resultado com a negociação de CRIs	-	-	(102,664)	-	(25,585)	18,902	(109,347)
Rendimento de FII	2,303,617	2,580,345	1,294,024	1,087,232	998,316	992,455	4,372,027
Ganhos de capital de FII	1,162,861	609,424	(409,530)	(244,047)	(26,988)	75,699	(604,866)
Despesas	(580,426)	(493,219)	(78,798)	(161,329)	(138,851)	(112,672)	(491,650)
Taxa de Administração	(58,523)	(58,462)	(14,695)	(29,200)	(30,273)	(20,274)	(94,441)
Taxa de Gestão	(236,834)	(238,164)	(124,010)	(80,537)	(101,515)	(79,684)	(385,746)
Imposto sobre ganho de capital	(221,772)	(121,885)	-	-	-	-	-
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	(2,885)	(23,787)	(18,096)	-	-	-	(18,096)
Outras despesas	(60,411)	(50,922)	78,003	(51,593)	(7,063)	(12,714)	6,633
<b>Resultado</b>	<b>3,225,749</b>	<b>3,097,705</b>	<b>962,159</b>	<b>862,103</b>	<b>1,021,566</b>	<b>1,171,912</b>	<b>4,017,740</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.59</b>	<b>0.57</b>	<b>0.38</b>	<b>0.34</b>	<b>0.40</b>	<b>0.46</b>	<b>1.57</b>
Distribuição	3,269,867	3,269,867	944,637	868,045	1,021,230	1,021,230	3,855,142
Distribuição / Cota	0.60	0.60	0.37	0.34	0.40	0.40	1.51
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.32%	10.96%	7.55%	7.05%	8.75%	8.20%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	10.29%	11.33%	11.61%	11.41%	11.52%	10.49%	
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>186,082</b>	<b>13,920</b>	<b>24,757</b>	<b>18,815</b>	<b>19,152</b>	<b>169,834</b>	<b>169,834</b>
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.03</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.07</b>	<b>0.07</b>

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



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

<sup>2</sup> Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

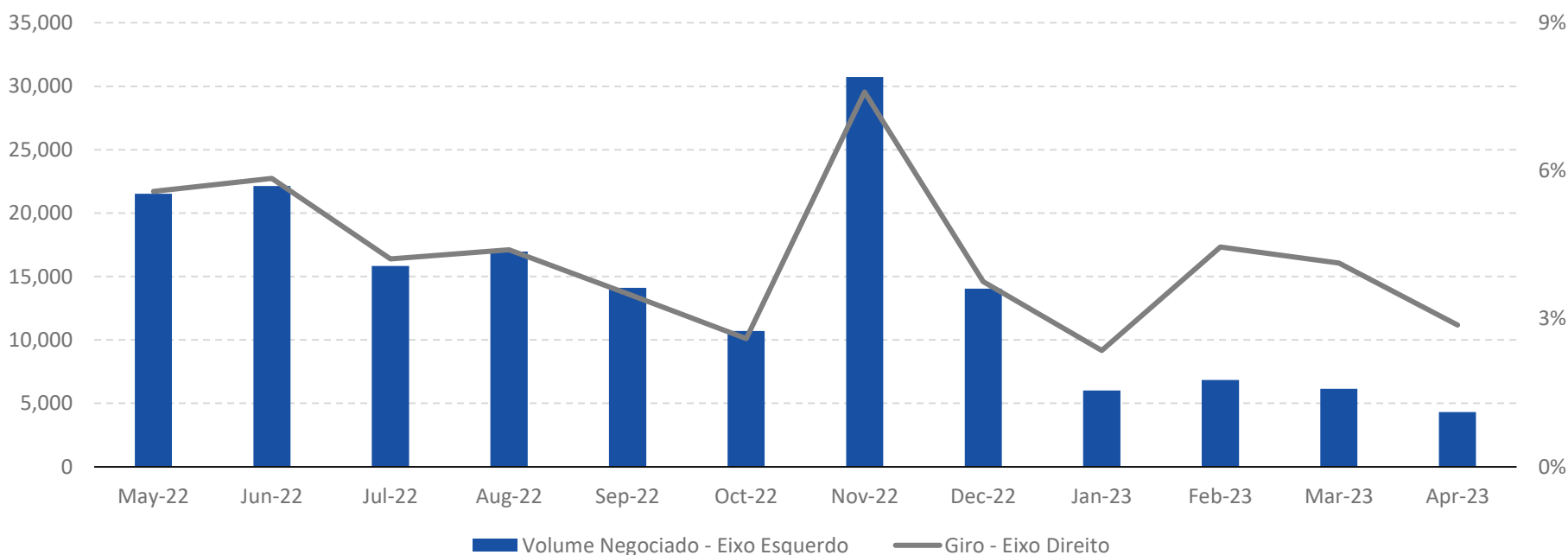
### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



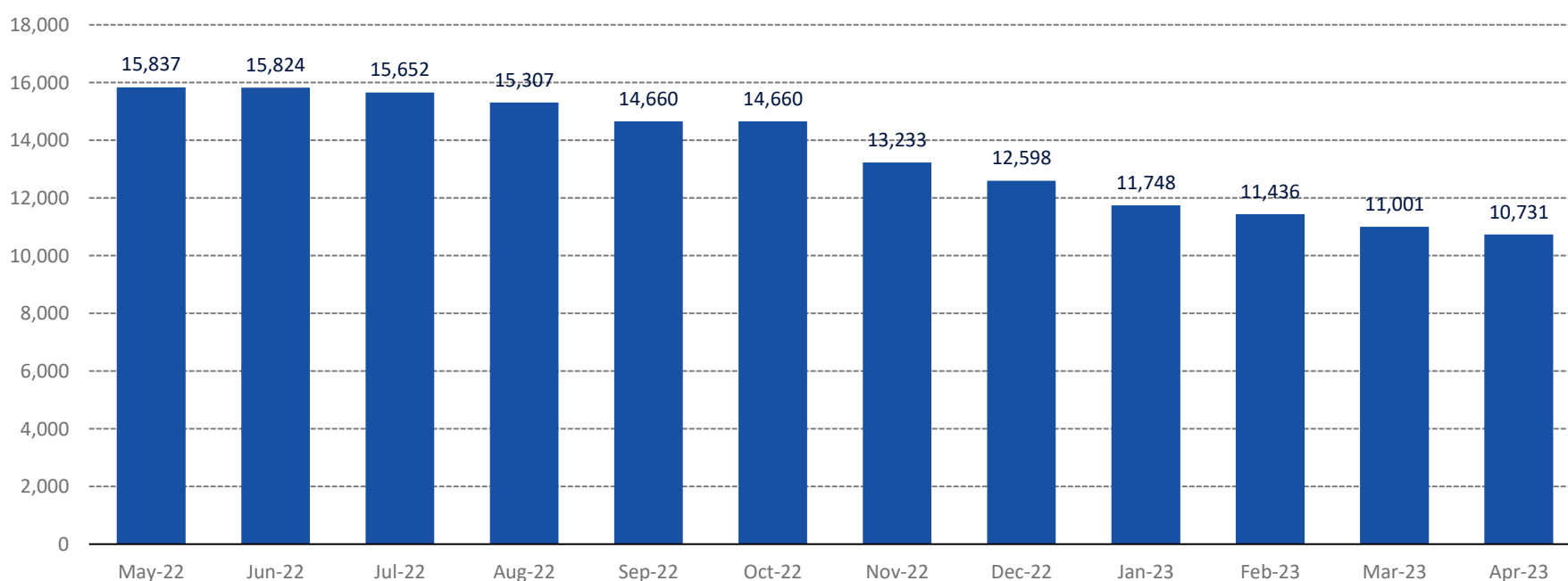
No mês de abril foram negociadas 73,851 cotas, sendo 16,767 negócios, com volume de R\$ 4,317,558, o que representa uma média diária de R\$ 239,864. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 10,731 cotistas, o que representa um decréscimo de -2.45% em relação ao mês anterior.

	Jan-23		Feb-23		Mar-23		Apr-23		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	6,019	R\$	6,831	R\$	6,135	R\$	4,318	R\$	169,362
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	274	R\$	379	R\$	267	R\$	240	R\$	675
Giro (%)		2.4%		4.5%		4.1%		2.9%		4.3%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	155,252	R\$	151,525	R\$	145,653	R\$	155,074	R\$	309,186

### MERCADO SECUNDÁRIO



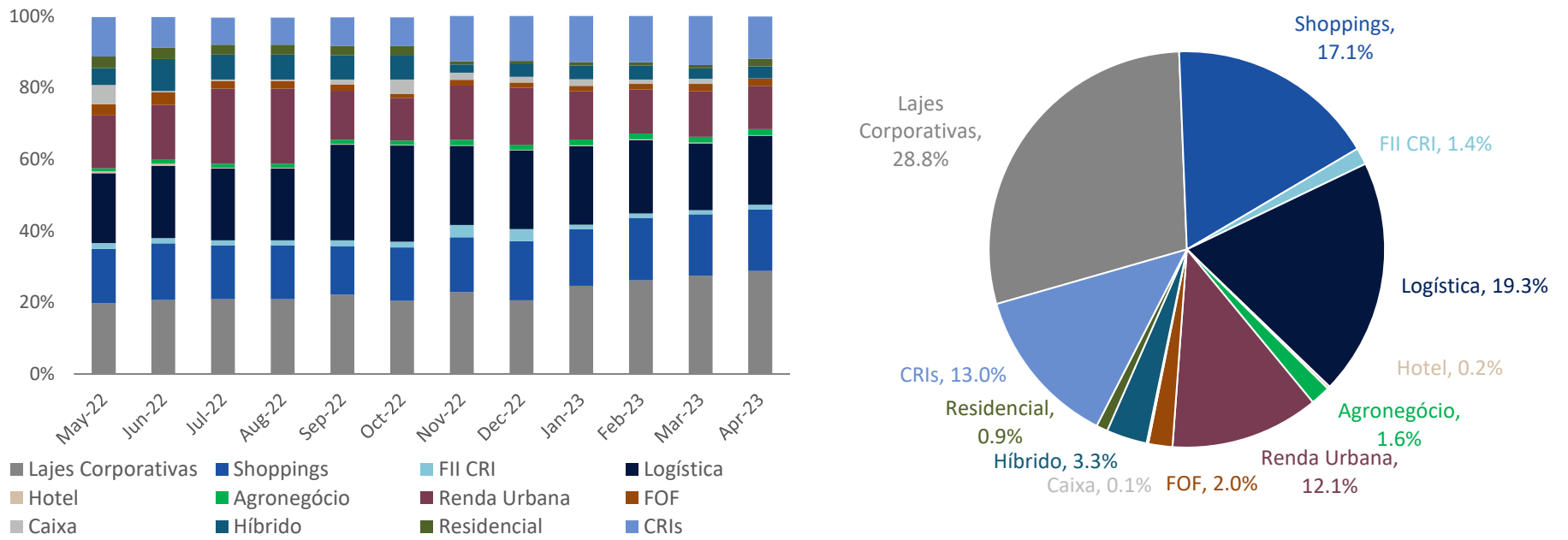
### NÚMERO DE COTISTAS



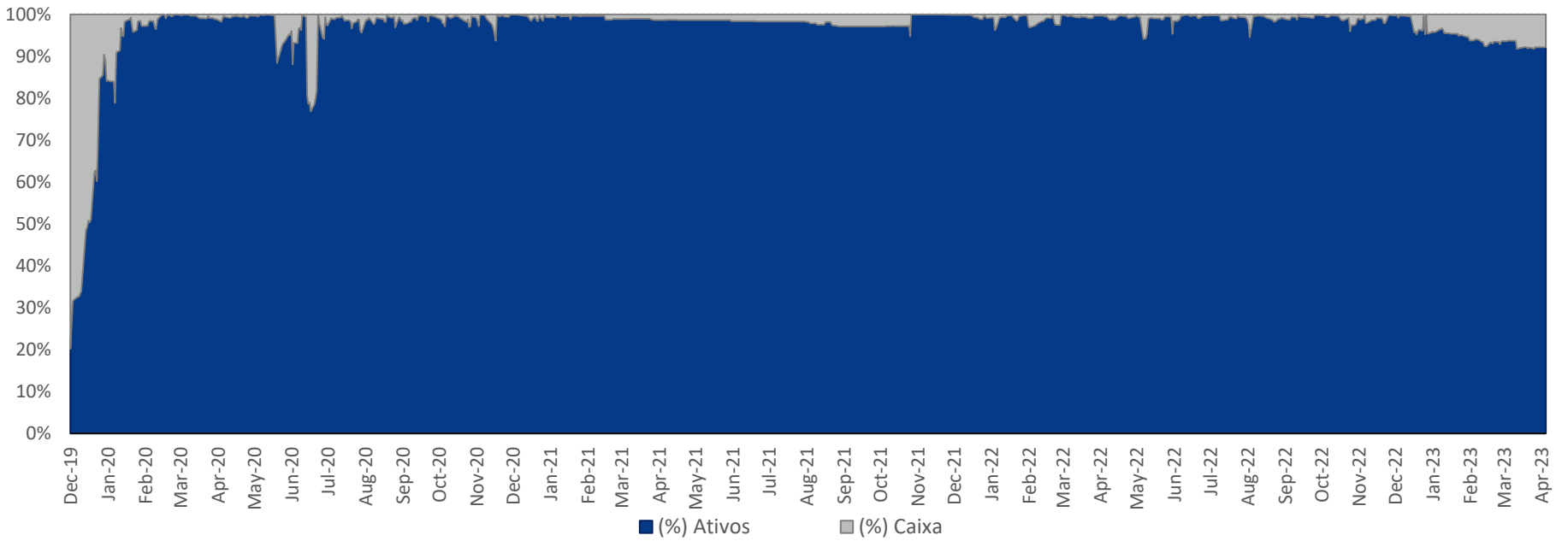
**ALOCAÇÃO**



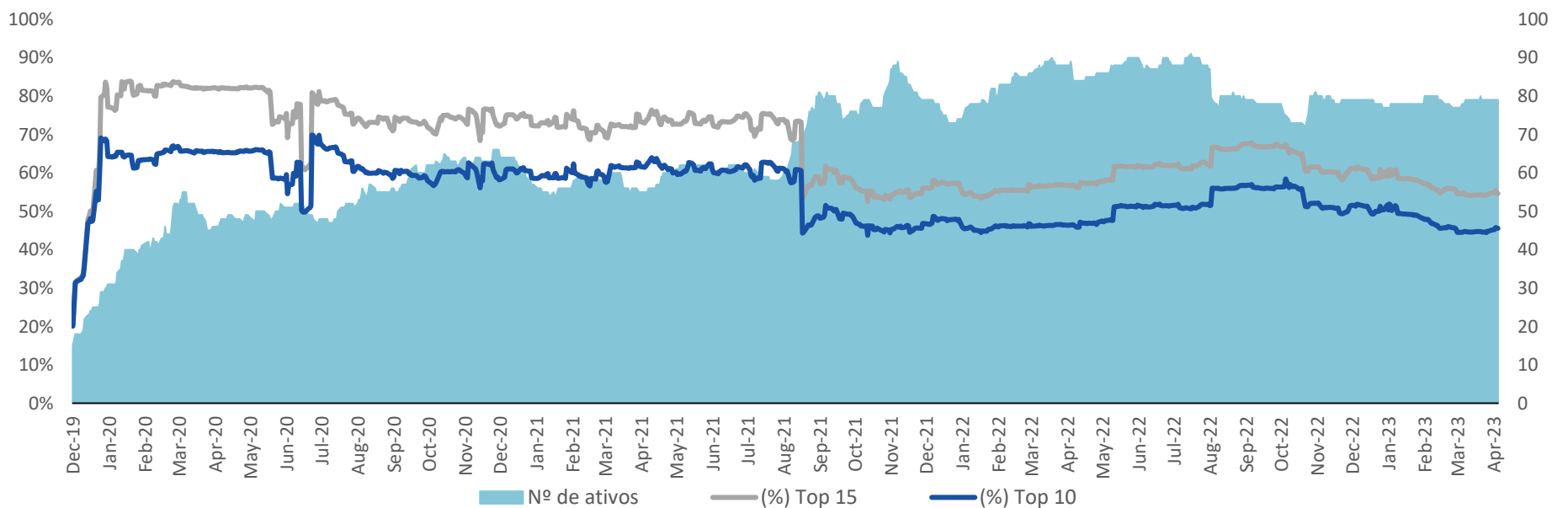
**QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>**



**EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO**



**EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA**



<sup>1</sup> 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 Ativos<sup>1</sup> divididos em 7 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 57.0% da carteira de crédito (7.4% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 6.55% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.02%) e não temos atualmente exposição ao CDI. A carteira possui duration médio de 5.8 anos; spread médio de 1.39%; taxa nominal média de 13.83% e LTV médio de 66.4% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 423 mil de lucro por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Consolidado por Segmento	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	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	15,061,913	7.4%	7.3	6.87%	6.70%	-	-	1.11%	13.63%	66.7%
Shopping	8,678,353	4.3%	4.5	6.15%	7.89%	-	-	2.17%	14.45%	63.6%
Residencial	2,516,271	1.2%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.48%	13.13%	74.9%
Varejo	166,464	0.1%	4.0	6.55%	5.52%	-	-	-0.74%	11.12%	57.9%
<b>Total</b>	<b>26,423,001</b>	<b>13.0%</b>	<b>5.8</b>	<b>6.55%</b>	<b>7.02%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.39%</b>	<b>13.83%</b>	<b>66.4%</b>

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%	10,849,161	5.3%	7.7	6.58%	6.31%	0.75%	13.29%	46.8%	259,150
CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 1S	20K0660743	Shopping Maringá	IPCA +	6.85%	6,628,592	3.3%	4.3	6.32%	8.07%	2.33%	14.61%	68.5%	2,588
CRI HSI Logística 1S 55E	22J0978863	FII HSI Logística	IPCA +	7.62%	4,206,331	2.1%	6.1	7.62%	7.71%	2.04%	14.49%	118.1%	130,174
FII Unidades Autônomas	IDF111	Helbor	IPCA +	6.00%	2,516,271	1.2%	1.5	6.00%	6.00%	0.48%	13.13%	74.9%	-
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	2,049,761	1.0%	5.2	5.61%	7.32%	1.66%	13.94%	47.6%	27,530
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	166,464	0.1%	4.0	6.55%	5.52%	-0.74%	11.12%	57.9%	4,311
CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	19A0093844	FII Vinci Logística	IPCA +	7.50%	6,421	0.0%	3.8	6.92%	6.89%	1.24%	13.32%	20.6%	245
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26,423,001</b>	<b>13.0%</b>	<b>5.8</b>	<b>6.55%</b>	<b>7.02%</b>	<b>1.39%</b>	<b>13.83%</b>	<b>66.4%</b>	<b>423,997</b>

<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.



### CARTEIRA ATUAL - FIIs



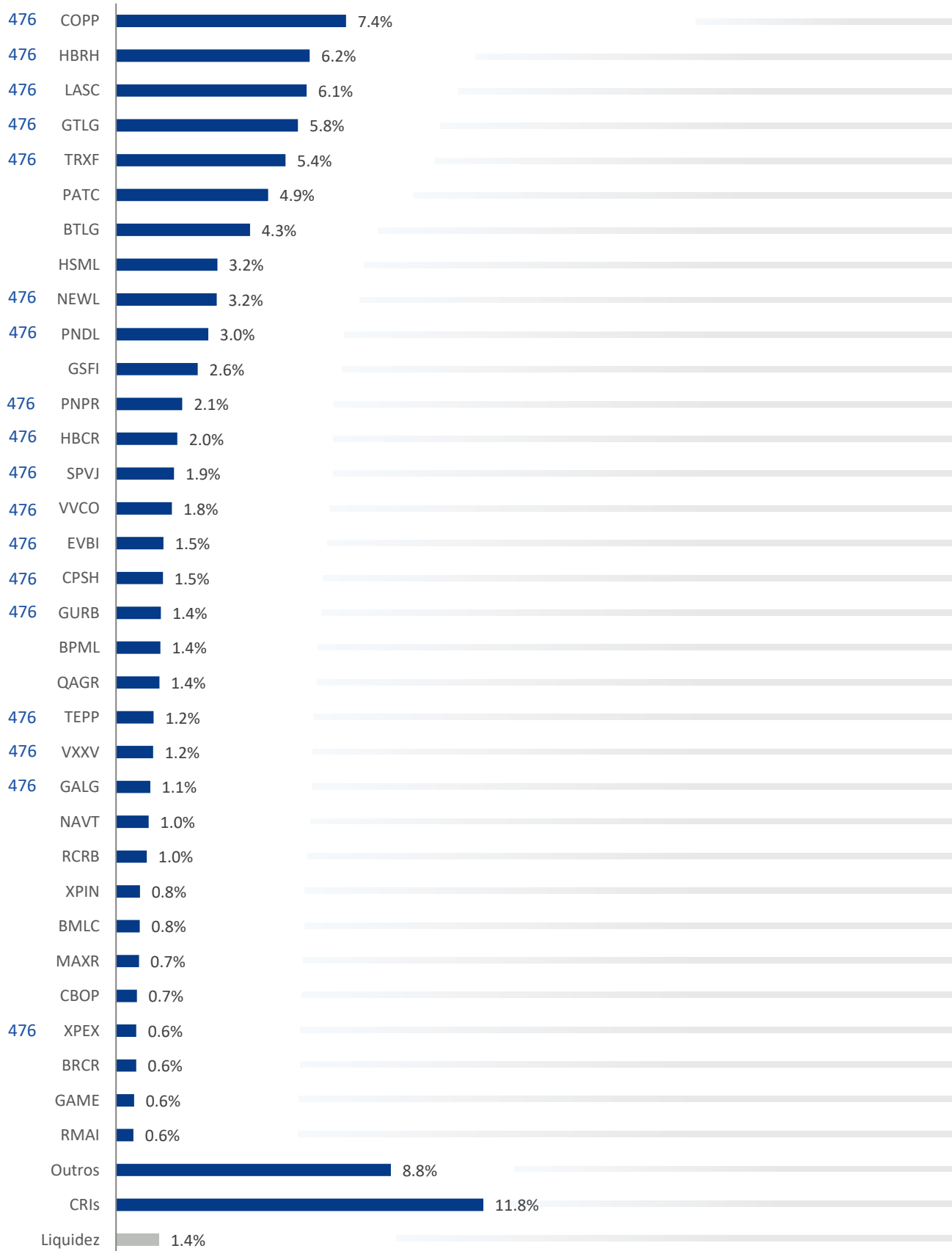
A carteira do fundo conta com 83 papéis, uma concentração de 59.8% nas quinze maiores posições, levemente superior ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente por conta de compras via mercado secundário e oferta 476. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão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

### CARTEIRA - CPFF11

Em 28/04/2023

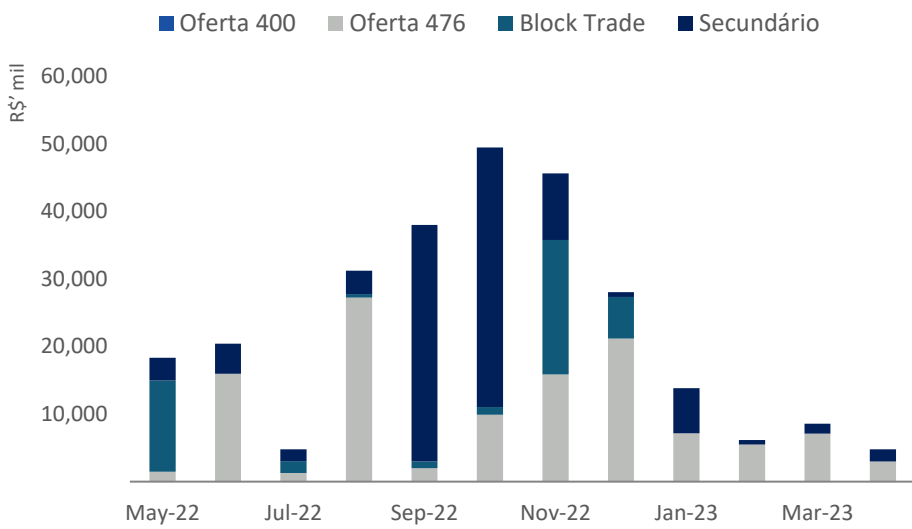
(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

ICVM 476

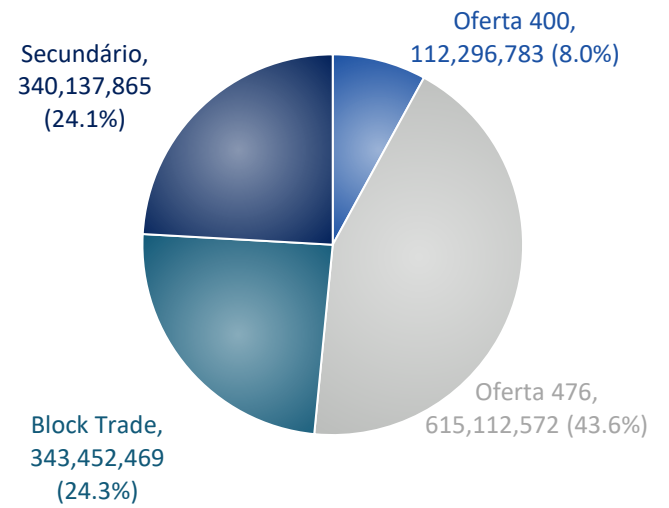


98.5% - COPP
74.7% - HBRH
47.5% - LASC
34.4% - GTLG
35.4% - TRXF
66.6% - PATC
9.7% - BTLG
1.4% - HSML
60.4% - NEWL
45.2% - PNDL
19.5% - GSFI
95.6% - P NPR
85.4% - HBCR
7.3% - SPVJ
82.8% - VVCO
59.4% - EVBI
100.0% - C PSH
100.0% - GURB
12.5% - BPML
34.7% - QAGR
11.5% - TEPP
86.8% - VXXV
15.6% - GALG
17.7% - NAVT
5.7% - RCRB
4.7% - XPIN
36.3% - BMLC
16.8% - MAXR
6.0% - CBOP
11.0% - XPEX
1.2% - BRCR
10.6% - GAME
11.7% - RMAI
--
--
--

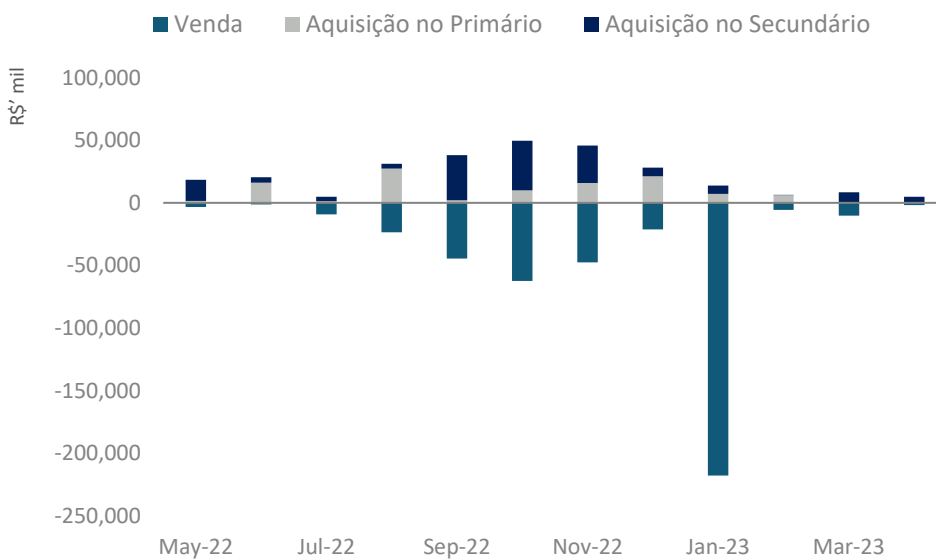
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



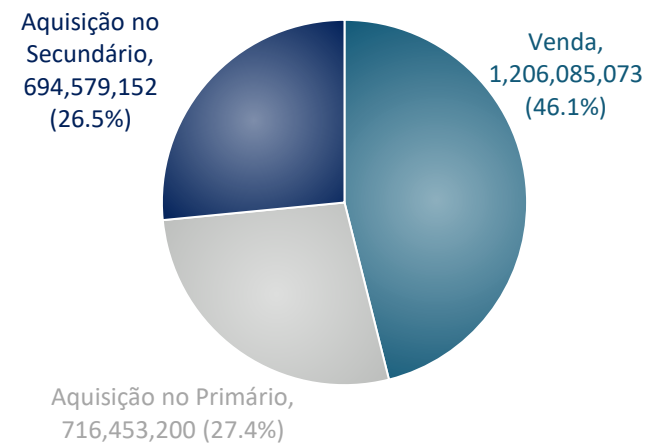
### ACUMULADO



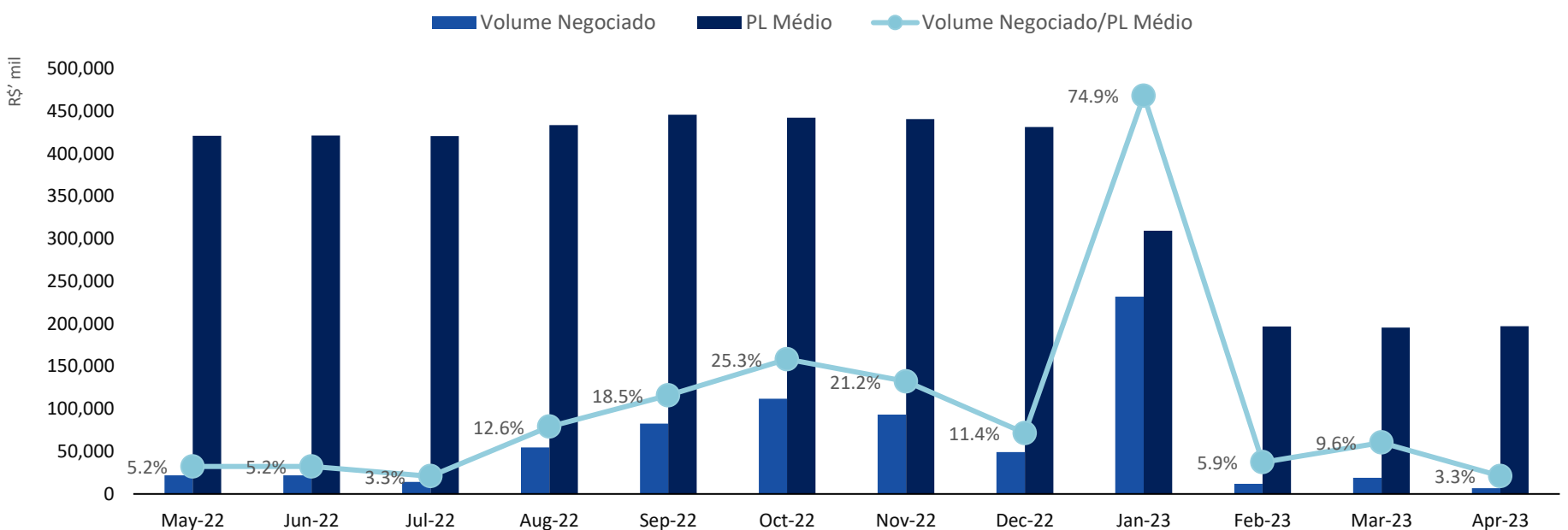
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO



### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

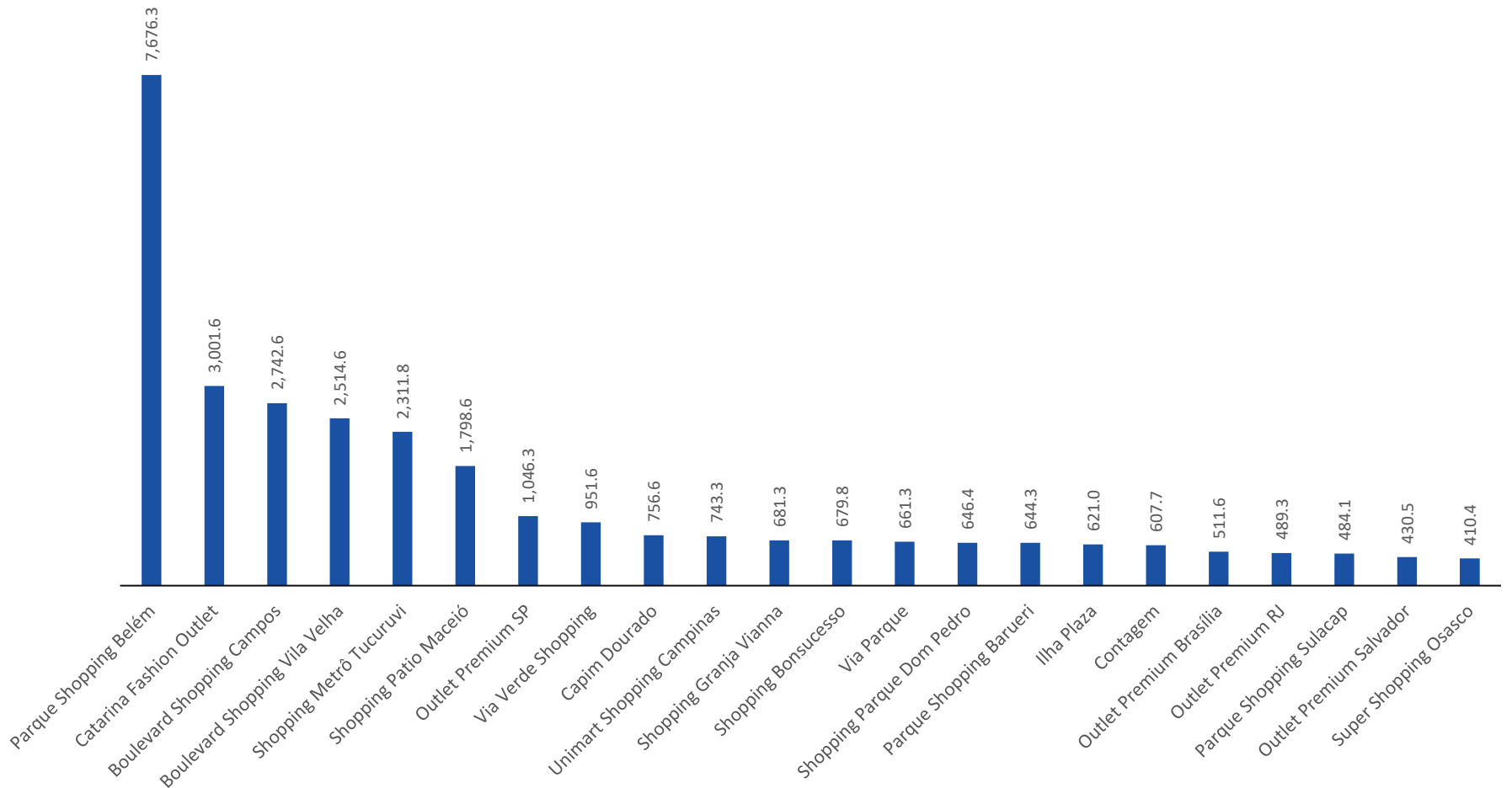




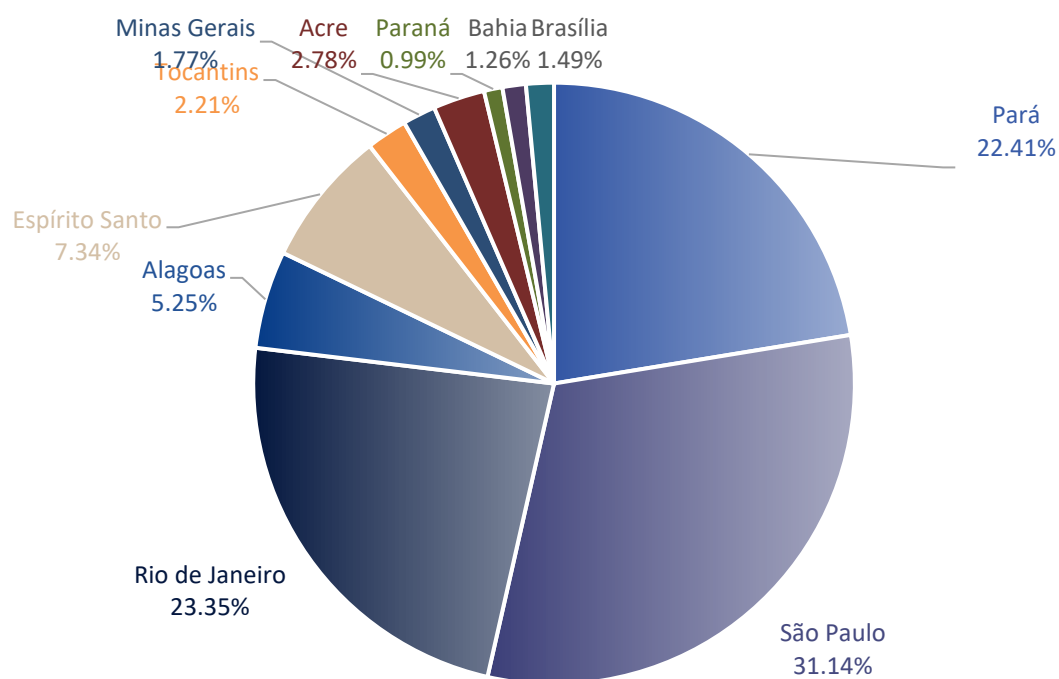
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

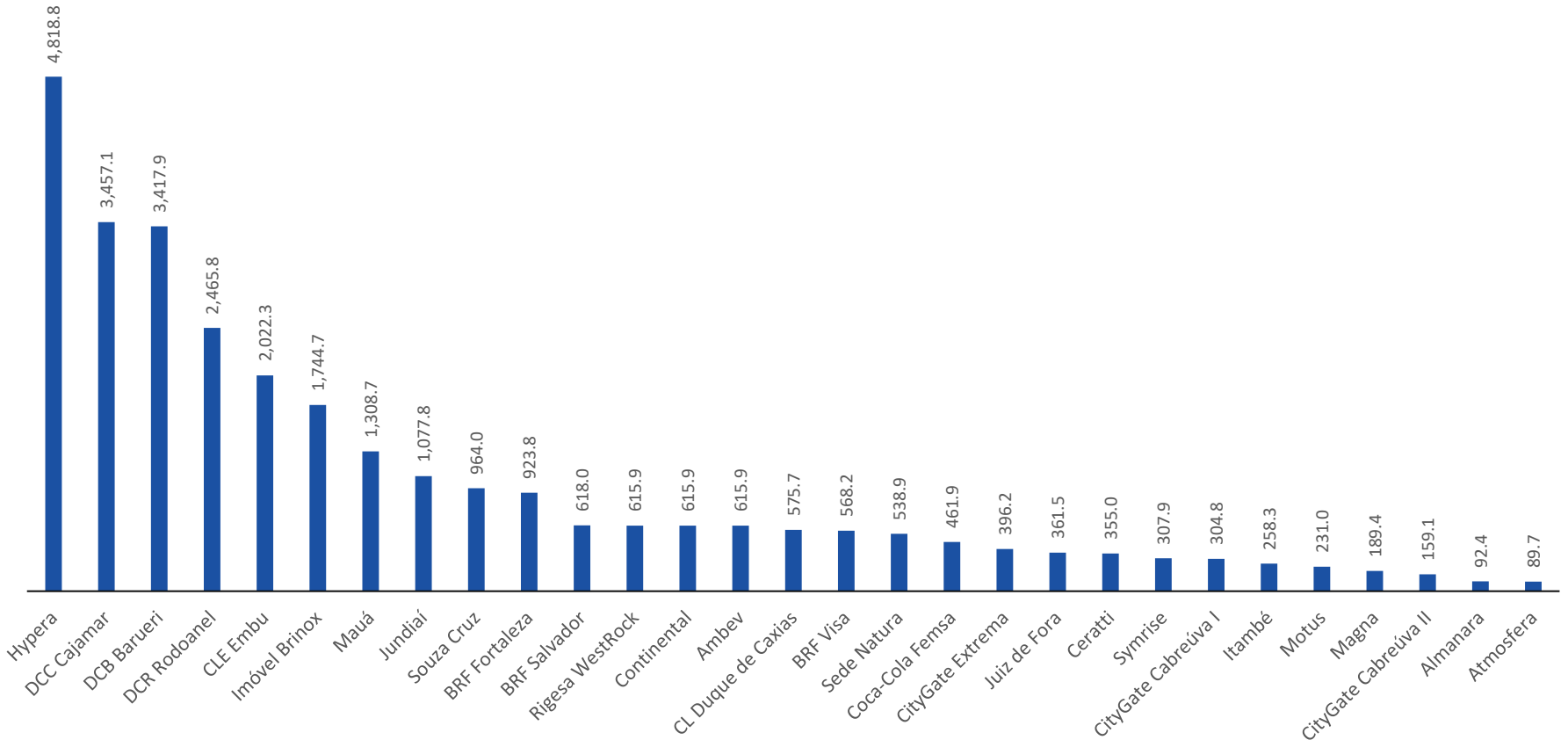


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

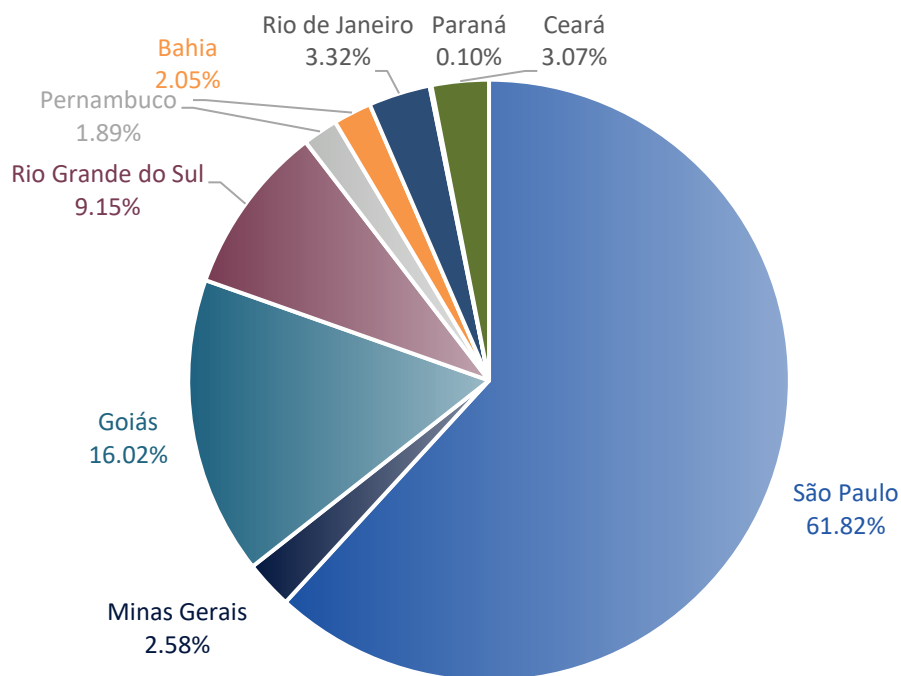
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

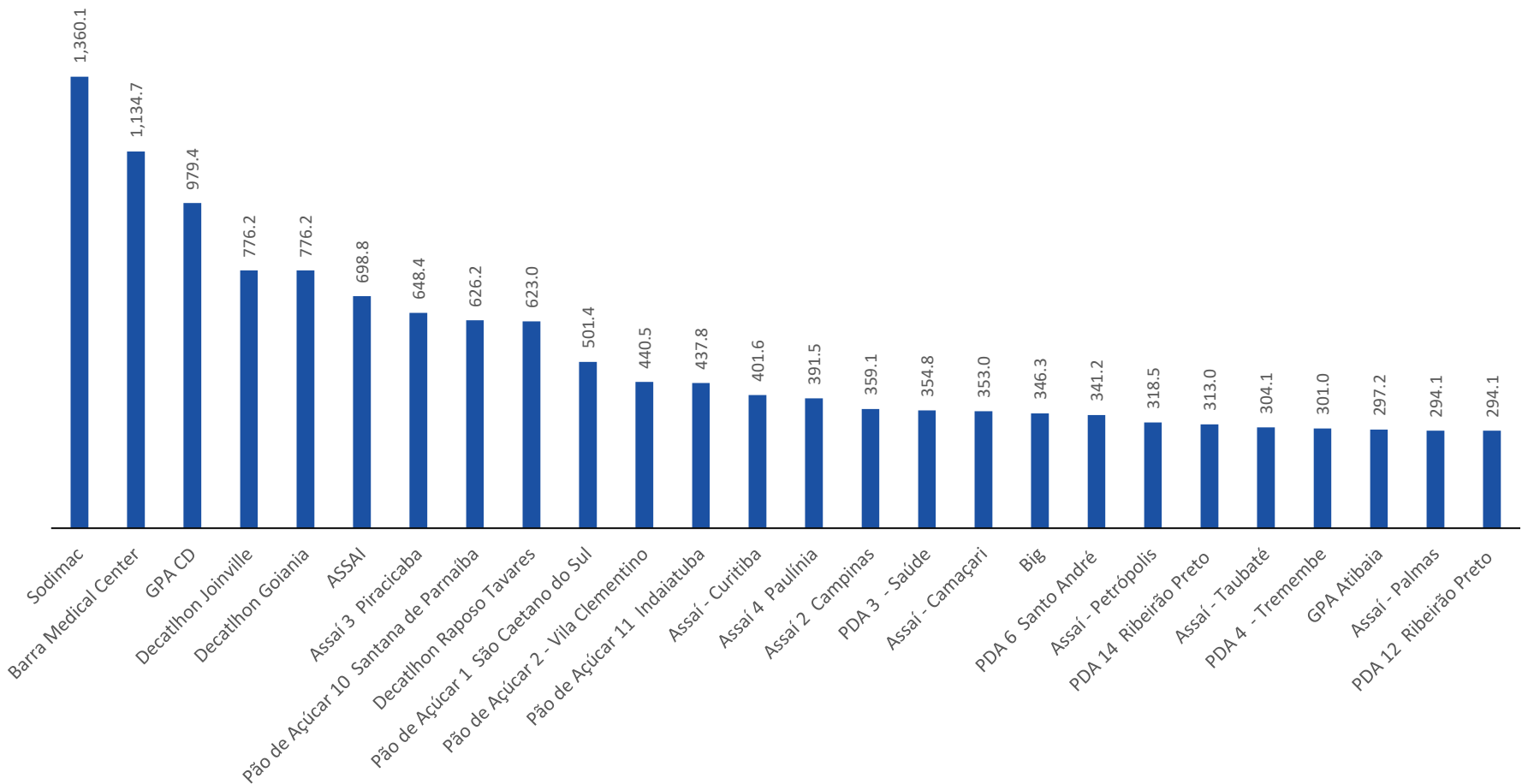


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

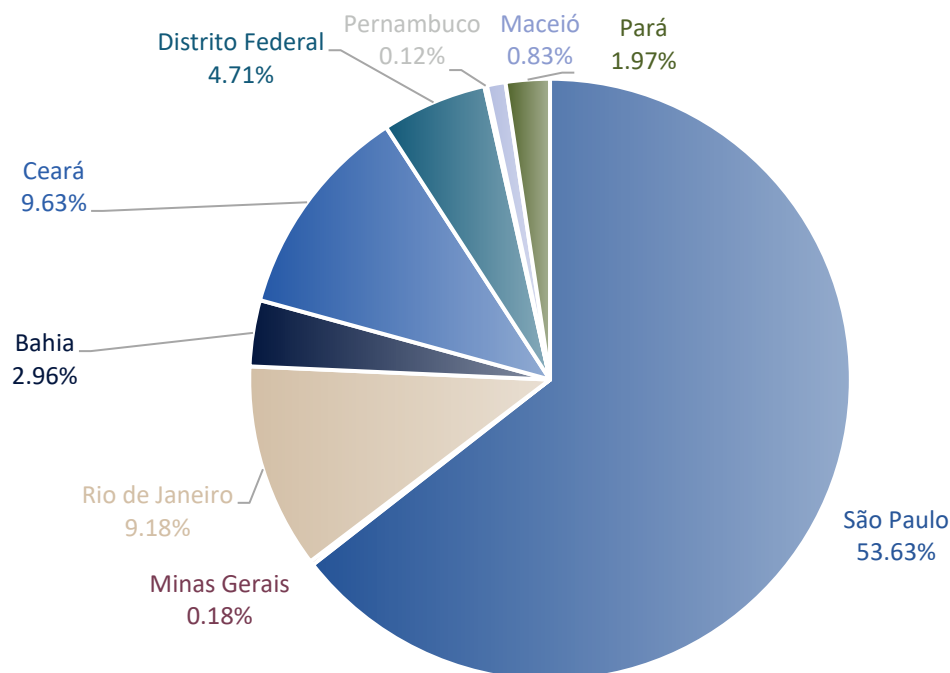
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

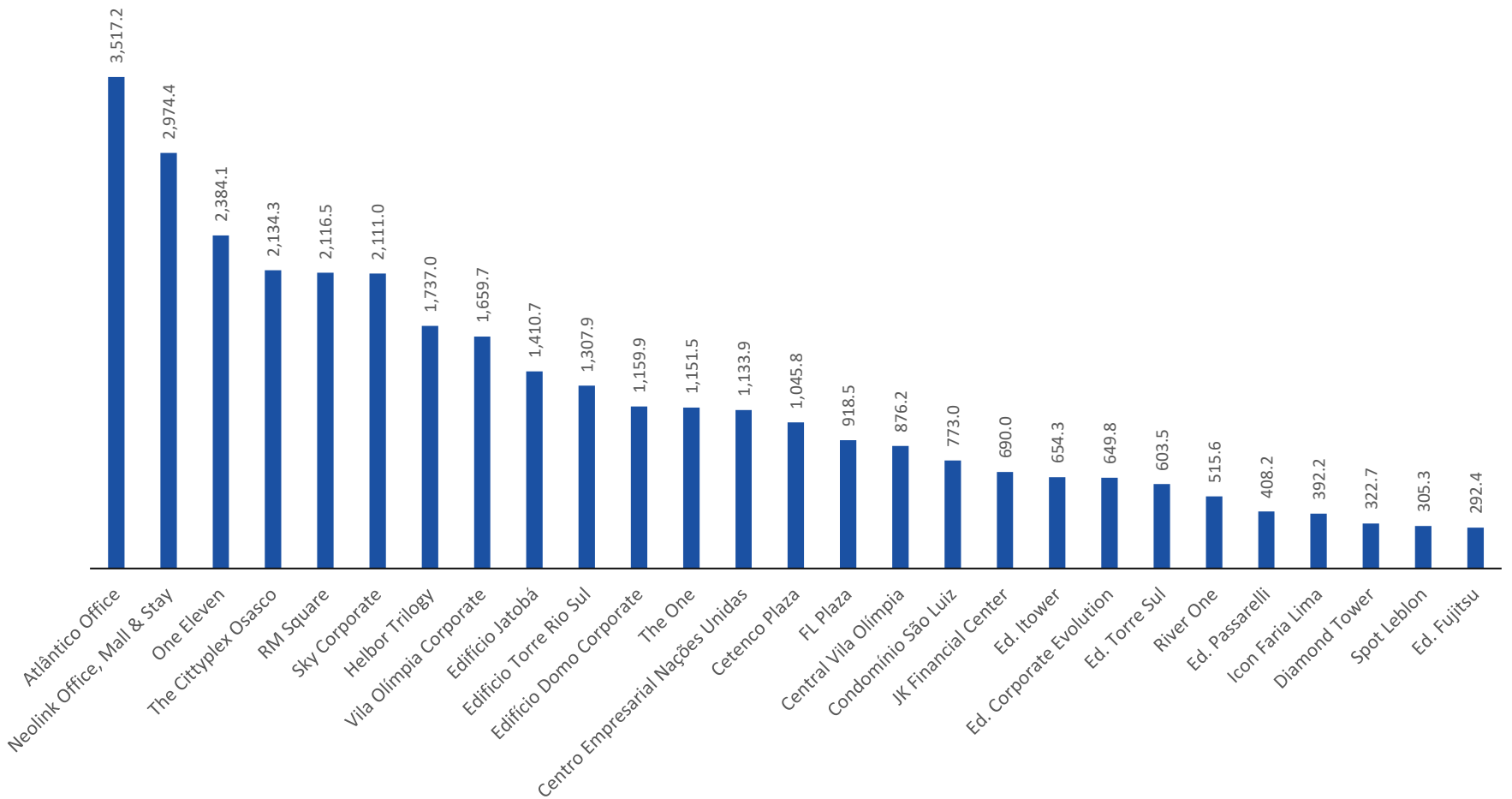


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

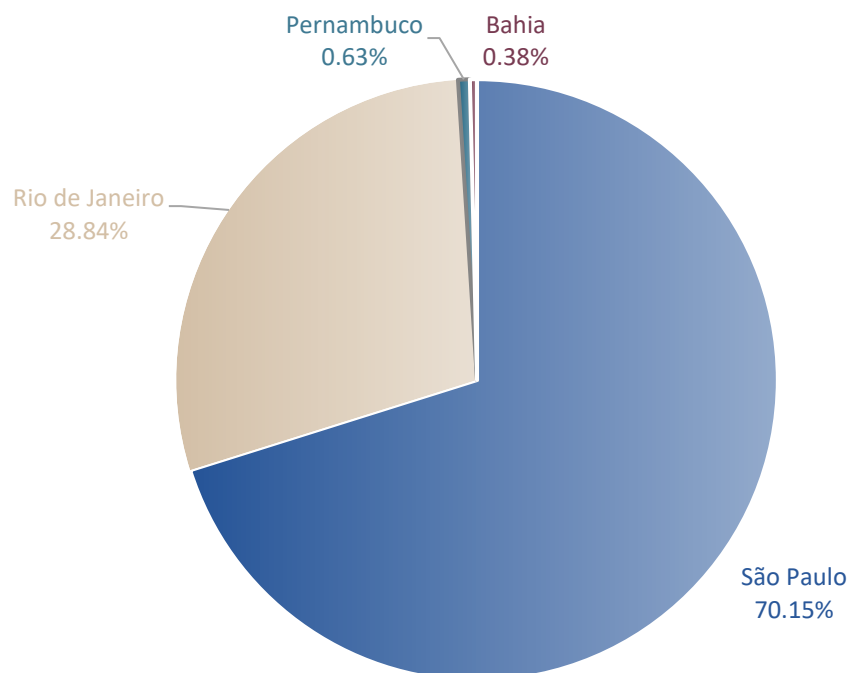
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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.



<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

**GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)**


<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>	<b>Segmento</b>
<b>BMLC11</b>	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
<b>BPML11</b>	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
<b>BRCR11</b>	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
<b>BTLG11</b>	FII BTG Pactual Logística	Logística
<b>CBOP11</b>	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
<b>COPP11</b>	FII Corporate Office	Lajes Corporativas
<b>CPSH11</b>	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
<b>EVBI11</b>	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
<b>GALG11</b>	FII Guardian Logística	Logística
<b>GAME11</b>	FII Guardian Multiestratégia	CRI
<b>GSFI11</b>	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
<b>GTLG11</b>	FII GTIS Brazil Logistics	Logística
<b>GURB11</b>	FII Genial Renda Urbana	Shoppings
<b>HBCR11</b>	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
<b>HBRH11</b>	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
<b>HSML11</b>	FII HSI Malls	Shoppings
<b>LASC11</b>	FII Legatus Shoppings	Shoppings
<b>MAXR11</b>	FII MAX Retail	Renda Urbana
<b>NAV11</b>	FII Navi Total Return	FOF
<b>NEWL11</b>	FII Newport Logística	Logística
<b>PATC11</b>	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
<b>PNDL11</b>	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
<b>PNPR11</b>	FII Panorama Properties	Híbrido
<b>QAGR11</b>	FII Quasar Agro	Agro
<b>RCRB11</b>	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
<b>RMAI11</b>	FII REAG Multi Ativos Imobiliários	Lajes Corporativas
<b>SPVJ11</b>	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
<b>TEPP11</b>	FII Tellus Properties	Lajes Corporativas
<b>TRXF11</b>	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
<b>VVCO11</b>	FII TRX Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
<b>VXXV11</b>	FII VXXV	CRI
<b>XPEX11</b>	FII XP Exeter	Logística
<b>XPIN11</b>	FII XP Industrial	Logística

### GLOSSÁRIO

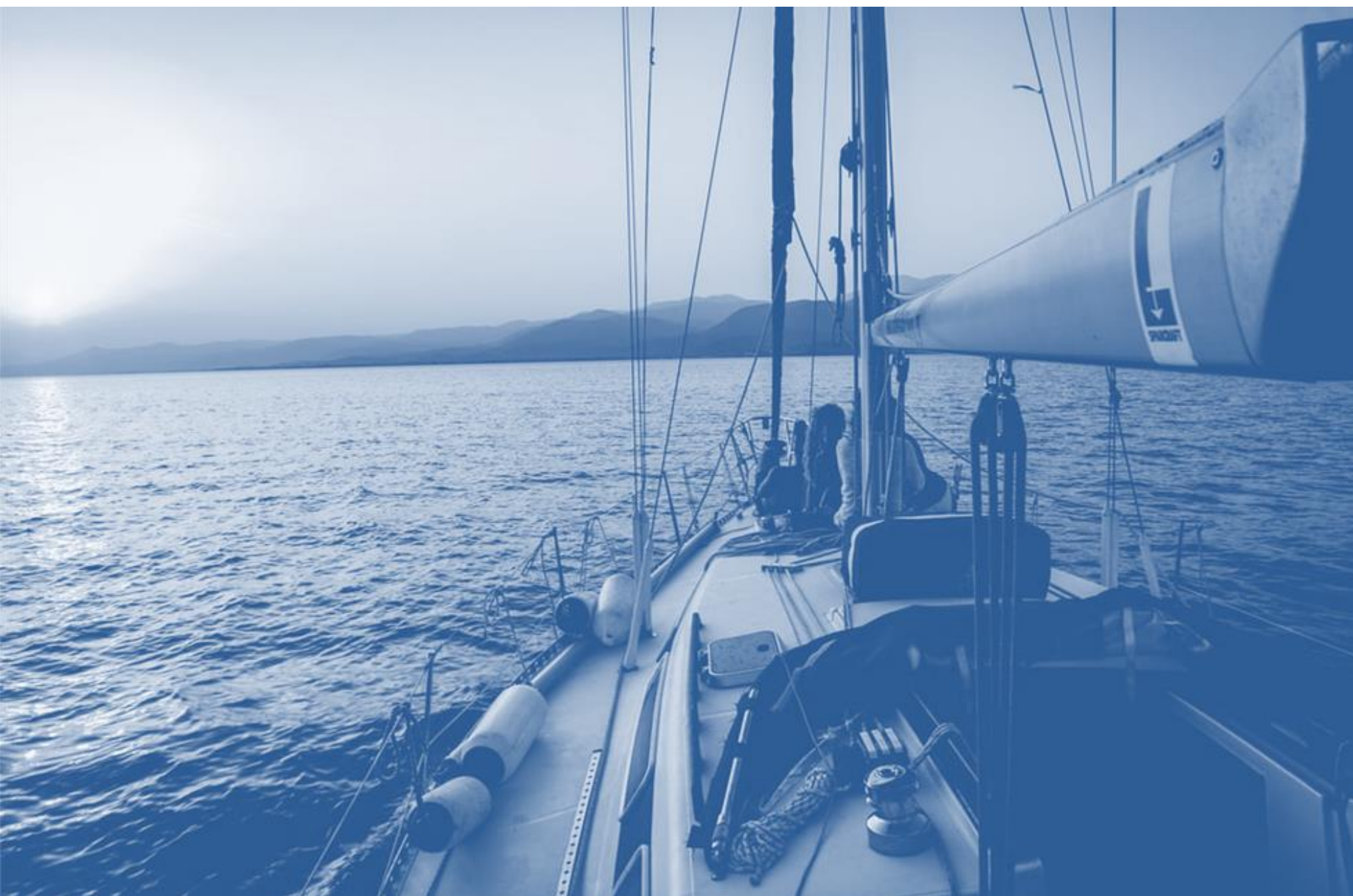


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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 <sup>2</sup> ) 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](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

