



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 Julho de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 73.50

Dividend Yield (12 meses)¹:
8.78%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 83.99

Volume negociado (mês):
R\$ 8,512,448

Valor de Mercado:
R\$ 187,650,939

Média diária do volume (mês):
R\$ 405,355

Patrimônio Líquido:
R\$ 214,439,977

Quantidade de cotistas:
10,240

Último rendimento (R\$/Cota):
0.70

Dividend Yield:
12.05%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/08/2023	16/08/2023	0.70	Julho/2023

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/07/2023.

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
- No nível de preços atual ainda há muitos FIIs com descontos em relação ao seu valor patrimonial. A carteira de FIIs do CPFF é focada majoritariamente em fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside. No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que possuem desconto mais expressivo para seus valores patrimoniais, além da melhora operacional dos ativos, que deve impactar nas reavaliações anuais.



RENTABILIDADE

- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **+2.42% vs. +1.33% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +28.38% vs. +4.56% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+18.60% vs. +13.61% do IFIX**



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- Foram adquiridos **R\$ 80 mil em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 6.99%**, *spread* de 1.74%
- Foram vendidos **R\$ 519 mil em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 7.18%**, *spread* de 0.87%
- **Compras de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Logística e Renda Urbana**
- **Venda de FIIs**, com destaque para o segmento de **Shoppings**



RESULTADO DO FUNDO

- **Resultado de R\$ 0.64 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.70 / cota**. Média de **R\$ 0.54 / cota** nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses, assim como o rendimento de CRIs



CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

- Média diária de negociação de **R\$ 405 mil no mês e cerca de R\$ 547 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **10,240 cotistas**



ALOCAÇÃO (% Ativos)¹

- Ativos (%)¹ da carteira: **89.3% em FIIs, 1.0% em CRIs e 9.7% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 28.9% dos ativos¹ do fundo



CARTEIRA DE CRÉDITO

- O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 1.0% do total dos Ativos. **O ativo foi adquirido a IPCA + 6.00% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.00%) e não temos exposição a CDI**. A carteira possui duration médio de 1.5 anos; *spread* médio de 0.74% e taxa nominal média de 11.89%.



CARTEIRA DE FIIS

- Alocações FIIs (% total): **28.7% em Lajes Corporativas, 18.8% em Renda Urbana, 17.7% em Logística e 12.4% em Shoppings**
- Maiores posições de FIIs: **COPP (7.1%), HBRH (5.8%), LASC (5.7%), VXXV (5.3%) e GTLG (5.3%)**, FIIs em que a Capitânia detém grande participação

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

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

A frase “abordagem dependente dos dados” no comunicado do FED sobre a última elevação de juros, de 5.25% para 5.50% no dia 26, foi interpretada como o início do fim do aperto monetário no mundo, o que fez o mês terminar com sustentação dos ativos globais: ações +3.3%, renda fixa corporativa +0.5%, renda fixa “high yield” +1.4%, fundos imobiliários (REITs) +3.4%.

As taxas de dez anos do Tesouro americano subiram de 3.84% para 3.96%. As commodities subiram 8%, com alta de 15% no petróleo. O dólar americano perdeu 1% para seus pares.

Pleno emprego, inflação de serviços e commodities rápidos no gatilho compõem quadro preocupante para qualquer banco central, mas a desinflação dos índices principais (chama-se headline) é o que tem criado o mais novo “conundrum” - palavra que significa aproximadamente “enigma”, mas que os falantes de línguas não inglesas aprenderam a usar no original. O FED, agora praticando os juros mais altos desde aqueles que estouraram a bolha dot-com 22 anos atrás, parece disposto a olhar para o enigma pelo ângulo dos dados, e o mercado comemora.

No Brasil, a melhora dos ativos continuou em ritmo mais lento: o Ibovespa subiu 3.3% no mês. O real valorizou 1.3% contra o dólar, fechando a 4.73. Os juros caíram ligeiramente, com as NTNBs de dez anos fechando a 5.28% e o DI de 2026 a 10.07%. O IFIX valorizou-se 1.3%.

Três fatores explicam essa redução de ritmo: os juros internacionais, a aprovação da primeira parte da Reforma Tributária e a condição técnica do mercado.

Com os TIPS americanos de dez anos pagando 1.6% ao ano e visitando 2% com mais frequência que o confortável e os mais curtos negociando até 3%, começa a haver dúvidas sobre quanto mais as taxas das NTNBs longas (5.28%) podem cair.

A aprovação da primeira parte da Reforma Tributária – a rigor uma carta de boas intenções que começará a gerar efeitos em 2026 - ergueu os ânimos, mas, uma vez ultrapassada, revelou a preocupação maior à frente: a segunda parte da reforma, a que procurará “colocar o rico no imposto de renda”, é a que importa: ela terá efeitos imediatos e determinará o sucesso da política governamental de aumento de gastos públicos com trajetória controlada de dívida.

A complexidade dessa matéria pode ser antecipada pelas 106 emendas apresentadas à MP 1171 (de correção da tabela do imposto de renda e taxação de ganhos no exterior), a qual abarca uma pequena fração dos recursos que a Reforma do Imposto de Renda deverá afetar.

A condição técnica do mercado sugere que os vitoriosos na última apreciação de ativos – os comprados em ações e fundos imobiliários, vendidos no dólar e nas taxas de juros – deveriam realizar ganhos e dar a oportunidade de “stop” para os perdedores. Isso não parece estar acontecendo, com compradores reafirmados e prontos para a próxima etapa; mas alguma troca de mão esperada pode causar uma pausa na alta.

Em busca de qual pode ser o próximo evento a levar o foco dos investidores de volta à metade vazia do copo, o quadro fiscal é o candidato mais forte. Apesar de um déficit primário (antes de pagamento de juros) de 145 bilhões já estar amplamente esperado neste ano, o déficit de 20 bilhões do primeiro semestre de 2023 ainda é um lembrete amargo comparado aos 130 bilhões de superávit no mesmo período do ano passado. Coloquemos as dúvidas e esperanças sobre este tema no capítulo da segunda parte da Reforma Tributária, que deve se iniciar agora em agosto.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou alta de 1.33% em julho. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu 13.6%, abaixo do Ibovespa (18.2%) e do IMA-B (11.3%), mas acima do CDI (13.5%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 22.7% e 3.9%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de +4.61%, considerando o dividendo pago de R\$0.75 por cota. A cota fechou o mês a R\$ 73.50, o que representa um deságio de aproximadamente 13% em relação à cota patrimonial, que está em R\$83.99.

O fundo obteve resultado de R\$ 0.64/cota e finalizou o mês com R\$ 0.08/cota de resultado acumulado e não distribuído, que a gestão pretende utilizar para linearizar o dividendo ao longo do semestre.

No mês, em relação à marcação a mercado da carteira de FIIs, esta teve um comportamento semelhante ao IFIX, apresentando alta no período, em proporção maior que o índice. Em relação ao mercado de FIIs, no nível de preços atual ainda há muitos FIIs com descontos em relação ao seu valor patrimonial. A carteira de FIIs do CPFF é focada majoritariamente em fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside. No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que possuem desconto mais expressivo para seus valores patrimoniais, além da melhora operacional dos ativos, que deve impactar nas reavaliações anuais.

A carteira de recebíveis do CPFF hoje está em torno de 1% do total de ativos do fundo e temos comprado e vendido CRIs, em volume pequeno, para realizar ganhos pontuais ao longo do mês. Desta forma, o fundo deve ser menos impactado pela redução da inflação/deflação atual.

POTENCIAL DE UPSIDE

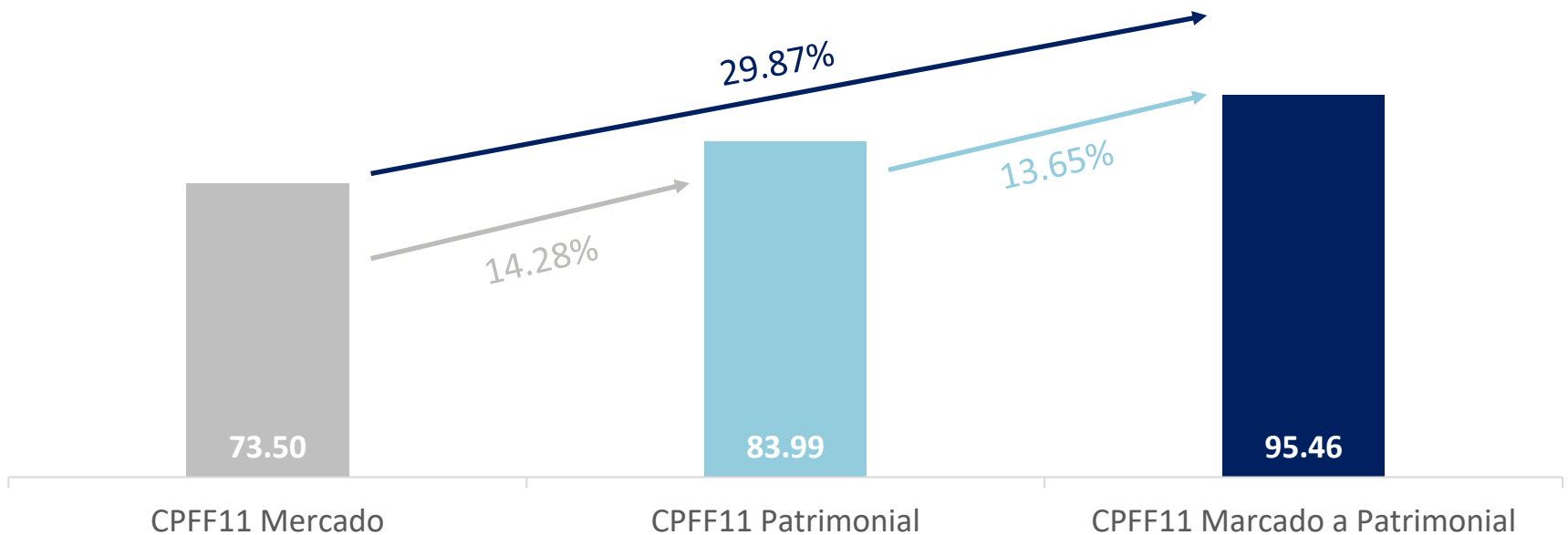


Com as informações abaixo é possível observar o potencial de *upside* do CPFF.

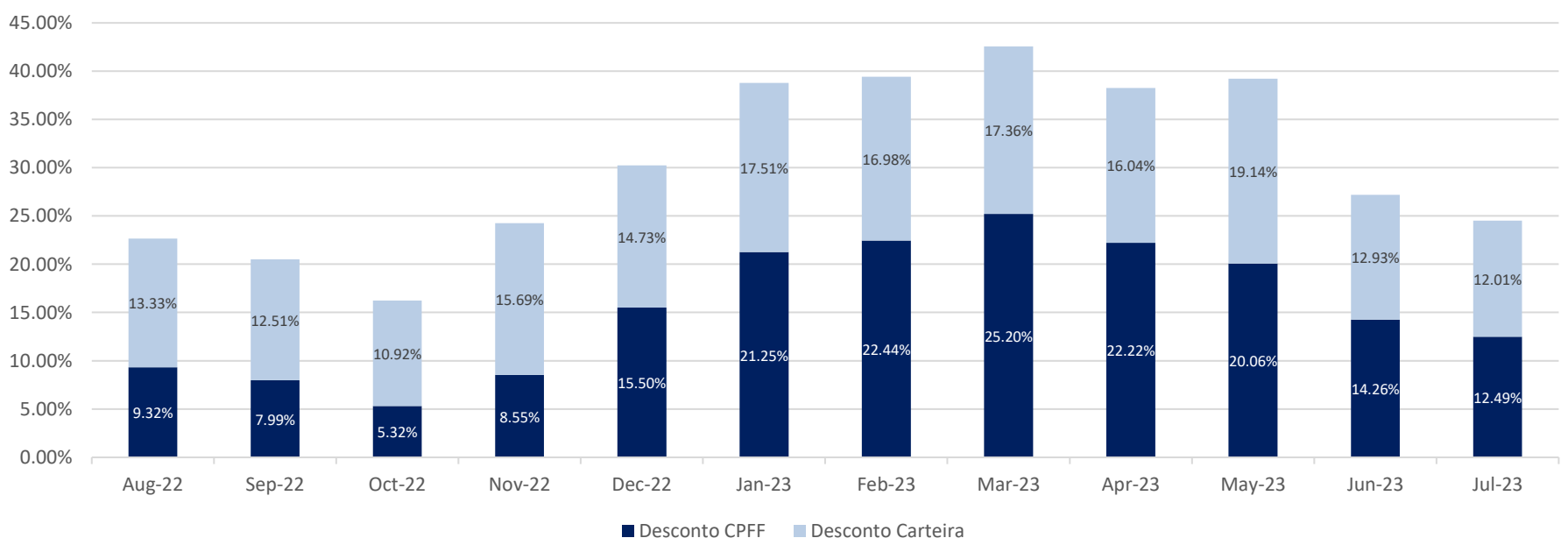
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +14.28% e de +13.65% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 29.87%.

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.



Setor	% PL	Ágio (Deságio)	Ágio (Deságio) CPFF11	Ágio (Deságio) Total	Upside Potencial
Lajes Corporativas	31.46%	-13.80%	-12.49%	-24.57%	32.57%
Logística	20.34%	-1.27%	-12.49%	-13.60%	15.74%
Shoppings	13.84%	-18.20%	-12.49%	-28.42%	39.70%
Renda Urbana	20.99%	5.98%	-12.49%	-7.26%	7.82%
FII CRI	5.30%	-5.03%	-12.49%	-16.90%	20.33%
FOF	2.71%	-8.41%	-12.49%	-19.86%	24.77%
Híbrido	2.02%	-4.12%	-12.49%	-16.10%	19.19%
Agronegócio	1.49%	-15.71%	-12.49%	-26.24%	35.57%
CRI	1.08%	6.02%	-12.49%	-7.22%	7.79%
Residencial	0.94%	-18.95%	-12.49%	-29.08%	41.00%
Hotel	0.62%	-21.74%	-12.49%	-31.52%	46.02%
Caixa	0.05%	0.00%	-12.49%	-12.49%	14.28%
Contas a Receber	10.77%	0.00%	-12.49%	-12.49%	14.28%
Passivo	-11.61%	0.00%	-12.49%	-12.49%	14.28%
Total	100.00%	-12.01%	-12.49%	-23.00%	29.87%



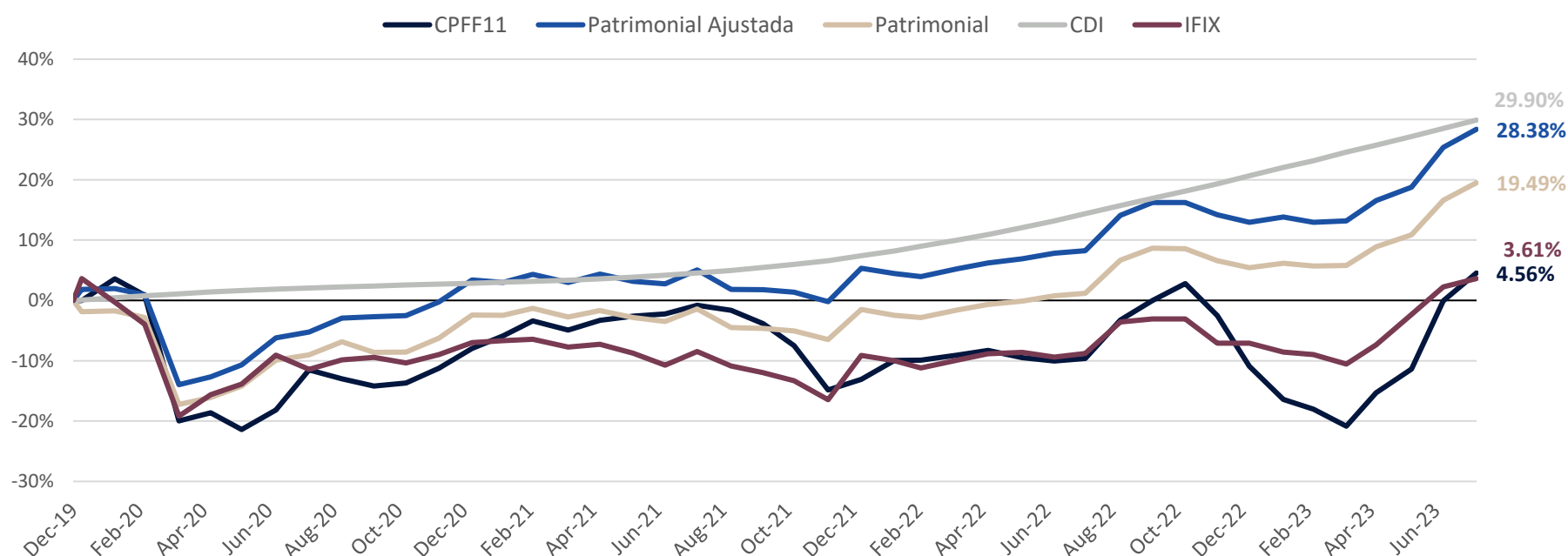
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$12MM de **HGLG11** via oferta 476;
- (ii) **Compra** de R\$8.5MM de **HSRE11** via mercado secundário;
- (iii) **Venda** de R\$8.0MM de **BTLG11**, posição adquirida após a incorporação dos fundos BLCP e VVCR;
- (iv) **Venda** de R\$5.1MM de **GSFI11**, posição adquirida mercado secundário.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em julho foi equivalente a +2.42% vs +1.33% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +28.38% vs +3.61% 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 +4.56% desde o início.



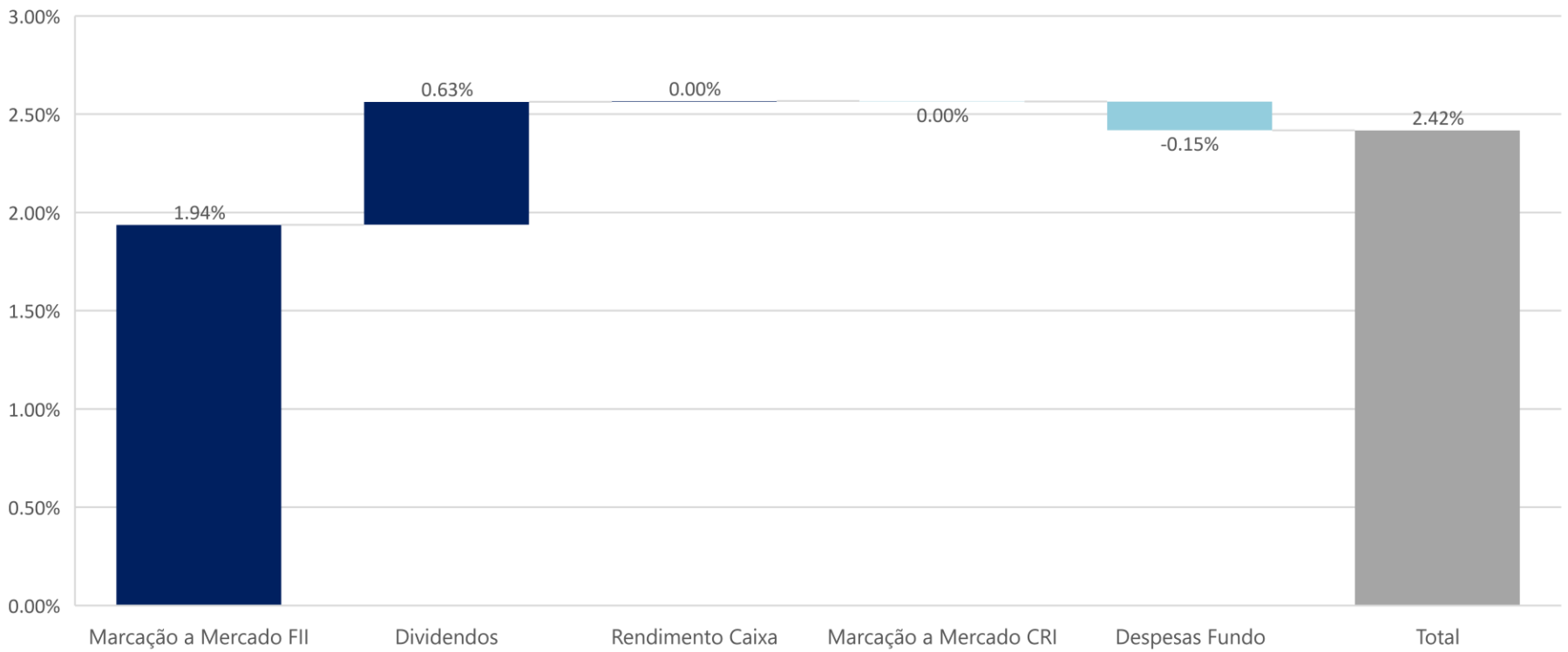
Informações Gerais	Feb-23	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	195,370,698	194,714,348	199,369,991	201,913,967	211,129,092	214,439,977	298,997,581	-
Valor de Mercado	151,524,942	145,652,872	155,073,715	161,405,338	181,012,947	187,650,939	259,135,821	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	-0.42%	0.11%	2.93%	1.79%	5.16%	2.49%	18.08%	19.49%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	-0.75%	0.18%	2.99%	1.89%	5.56%	2.42%	18.60%	28.38%
Fundo no Período (Mercado) %	-1.93%	-3.45%	7.03%	4.62%	12.79%	4.61%	15.69%	4.56%
IFIX no Período %	-0.45%	-1.69%	3.52%	5.43%	4.71%	1.33%	13.61%	3.61%
CDI no Período %	0.92%	1.17%	0.92%	1.12%	1.07%	1.07%	13.58%	29.90%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

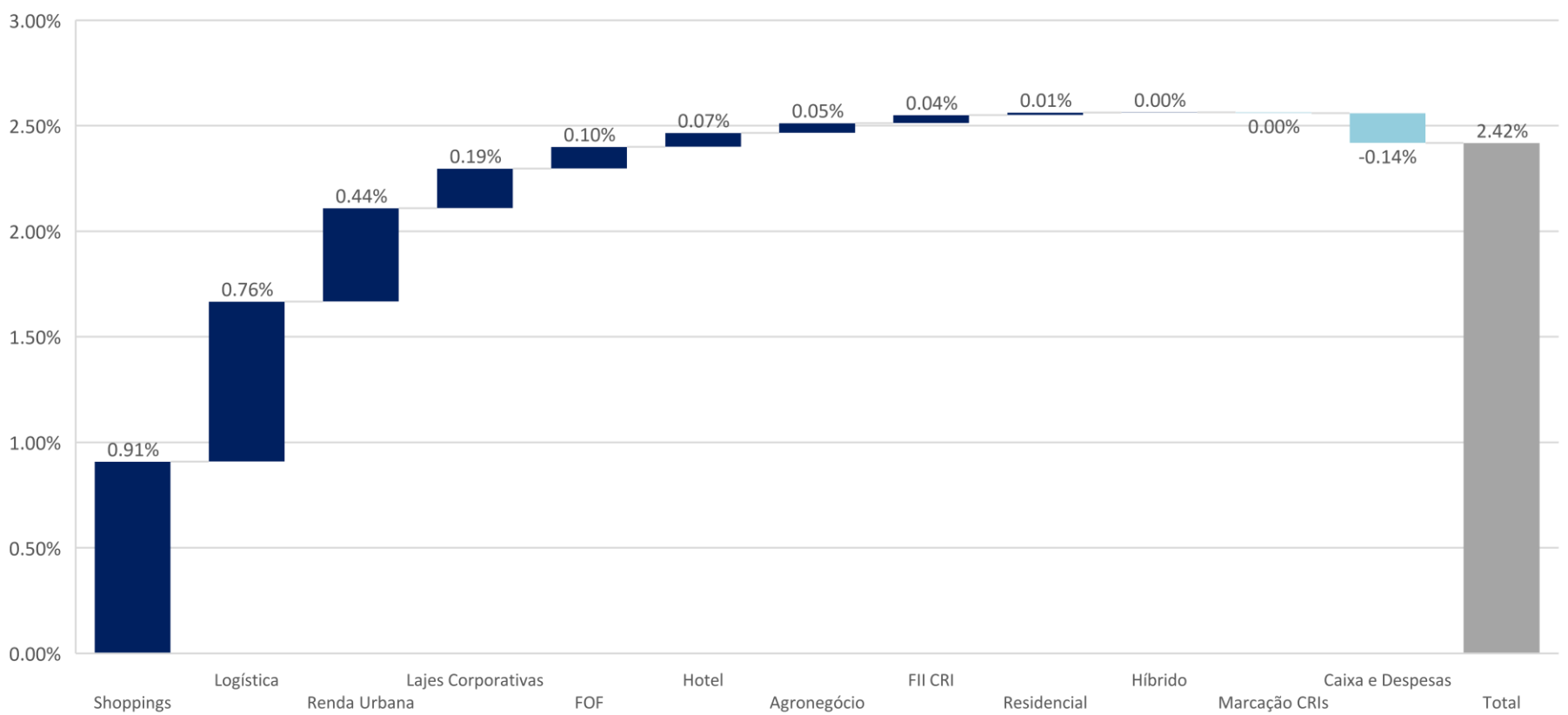
RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Shoppings	Logística	Renda Urbana	Lajes Corporativas	FOF	Hotel	Agronegócio	FII CRI	Residencial	Híbrido	Marcação CRIs	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	14.6%	17.8%	15.8%	31.0%	2.7%	0.5%	1.4%	1.3%	0.9%	6.2%	1.1%	6.8%	100.0%
Performance Ponderada	6.2%	4.3%	2.8%	0.6%	3.8%	12.0%	3.4%	3.0%	1.5%	0.00	-0.3%	-	2.42%
Atribuição da Performance	0.91%	0.76%	0.44%	0.19%	0.10%	0.07%	0.05%	0.04%	0.01%	0.00%	0.00%	-0.14%	2.42%

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\$ 113.7 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +10.1% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de R\$ +3.0 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +0.3% 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	-342,053,624	305,790,985	21,061,632	38.9%	25,916,093	10,715,085	4.6%	-3.4%
2020	81	-979,639,878	875,697,037	57,925,435	60.5%	132,369,551	86,352,145	11.9%	0.3%
2021	43	-136,233,699	93,473,750	20,630,506	46.5%	36,360,522	14,231,080	9.9%	4.1%
2022	18	-13,569,660	13,226,039	1,109,573	66.7%	253,408	1,019,360	23.6%	7.4%
2023	10	-23,976,467	298,040	160,165	20.00%	24,972,204	1,453,943	17.0%	34.7%
6 anos	170	-1,495,473,328	1,288,485,851	100,887,312		219,871,778	113,771,613	10.1%	0.3%

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	80	-1,064,747,252	854,051,250	76,139,081	47.1%	219,871,778	85,314,857	10.6%	0.7%
Encerrada	90	-430,726,076	434,434,601	24,748,231	52.9%	0	28,456,755	8.9%	-0.7%
	170	-1,495,473,328	1,288,485,851	100,887,312		219,871,778	113,771,613	10.1%	0.3%

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	-288,012,759	213,866,592	24,269,097	22.9%	67,474,794	17,597,724	5.7%	1.1%
FOF	24	-33,214,842	27,658,359	4,309,330	14.1%	5,811,981	4,564,828	32.2%	10.2%
Renda Urbana	12	-402,692,498	374,245,655	16,461,696	7.1%	45,007,673	33,022,526	15.6%	-1.5%
CRI	34	-177,936,382	169,104,381	9,601,962	20.0%	11,356,226	12,126,187	15.3%	-4.6%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	0.6%	0	203,353	6.7%	3.7%
Híbrido	4	-9,972,692	5,649,105	1,617	2.4%	4,337,329	15,359	0.1%	2.7%
Logística	28	-363,238,452	324,751,323	17,667,922	16.5%	47,342,353	26,523,146	12.5%	2.2%
Shoppings	15	-150,127,334	123,067,091	11,169,821	8.8%	29,670,038	13,779,616	6.0%	-0.6%
Residencial	8	-24,443,332	14,167,001	8,790,491	4.7%	4,333,370	2,847,531	13.8%	4.4%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	477,497	1.8%	1,338,627	275,465	3.3%	-7.2%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	0.6%	0	234,965	94.7%	18.9%
Agro	1	-31,913,305	23,531,273	7,763,558	0.6%	3,199,387	2,580,912	11.9%	2.2%
	170	-1,495,473,328	1,288,485,851	100,887,312		219,871,778	113,771,613	10.1%	0.3%

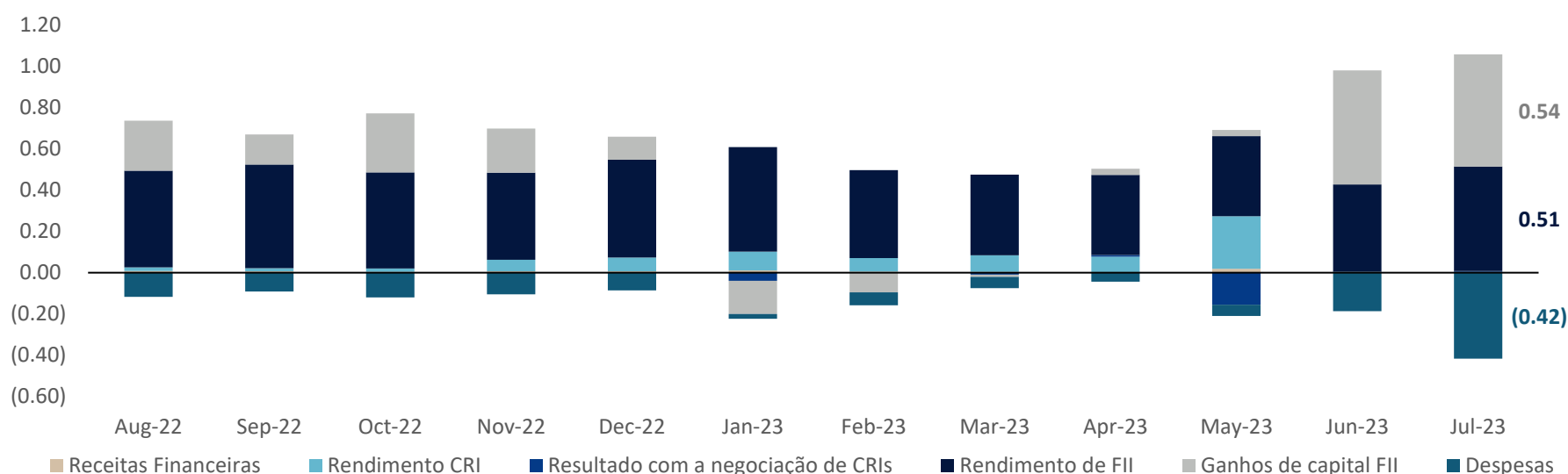
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

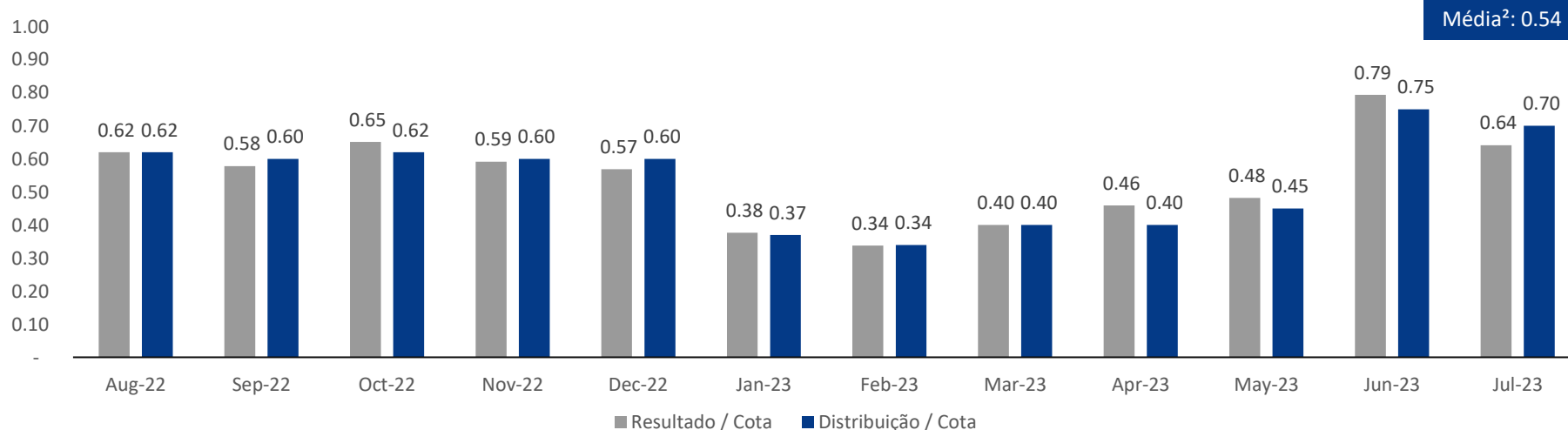


DRE - Capitânia Reit FoF	Feb-23	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Acumulado 2023
Receitas	1,023,432	1,160,418	1,284,583	1,368,641	2,502,512	2,701,645	11,082,187
Renda fixa	13,031	9,904	5,353	46,265	11,034	7,923	119,041
Rendimento de CRIs	167,215	204,771	192,175	650,229	299	183	1,448,467
Juros	127,868	113,576	128,714	71,714	-	-	555,990
Atualização monetária	39,347	91,195	63,461	578,515	299	183	892,478
Resultado com a negociação de CRIs	-	(25,585)	18,902	(398,198)	1,052	11,958	(494,534)
Rendimento de FII	1,087,232	998,316	992,455	991,620	1,077,487	1,294,281	7,735,414
Ganhos de capital de FII	(244,047)	(26,988)	75,699	78,726	1,412,640	1,387,299	2,273,799
Despesas	(161,329)	(138,851)	(112,672)	(137,061)	(476,956)	(1,064,063)	(2,169,730)
Taxa de Administração	(29,200)	(30,273)	(20,274)	(30,598)	(30,959)	(33,144)	(189,143)
Taxa de Gestão	(80,537)	(101,515)	(79,684)	(104,639)	(107,045)	(742,367)	(1,339,797)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	(186,292)	(277,460)	(463,751)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	-	-	-	(18,096)
Outras despesas	(51,593)	(7,063)	(12,714)	(1,823)	(152,661)	(11,092)	(158,944)
Resultado	862,103	1,021,566	1,171,912	1,231,580	2,025,555	1,637,582	8,912,457
Resultado / Cota	0.34	0.40	0.46	0.48	0.79	0.64	3.49
Distribuição	868,045	1,021,230	1,021,230	1,148,883	1,914,806	1,787,152	8,705,982
Distribuição / Cota	0.34	0.40	0.40	0.45	0.75	0.70	3.41
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	7.05%	8.75%	8.20%	8.88%	13.46%	12.05%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	11.41%	11.52%	10.49%	9.81%	8.96%	8.78%	
Resultado Acumulado	18,815	19,152	169,834	252,531	362,561	212,990	212,990
Resultado Acumulado / Cota	0.00	0.00	0.07	0.10	0.14	0.08	0.08

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.

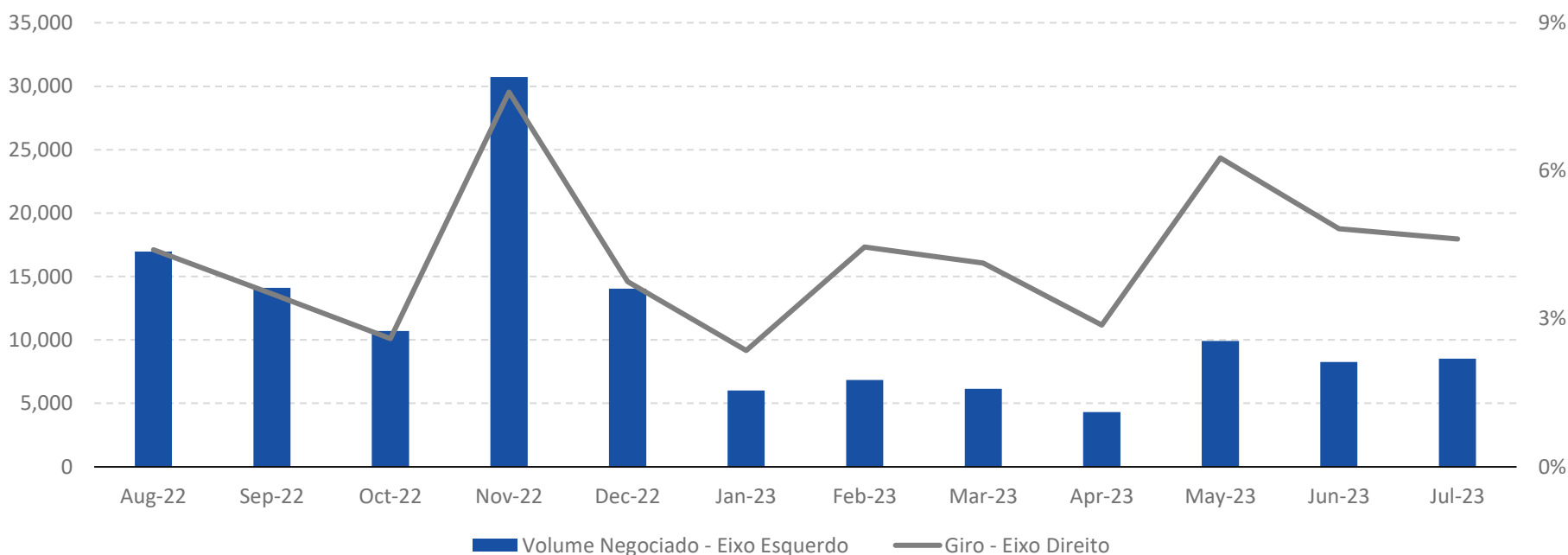
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



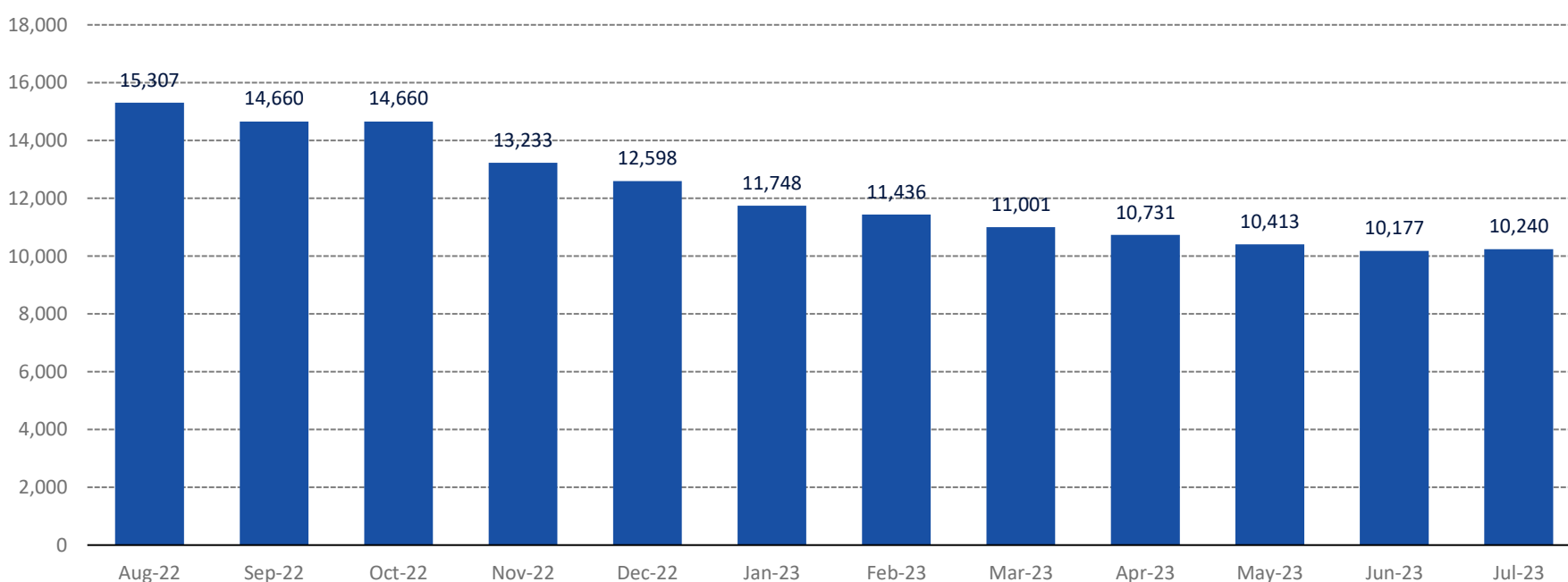
No mês de julho foram negociadas 114,897 cotas, sendo 19,332 negócios, com volume de R\$ 8,512,448, o que representa uma média diária de R\$ 403,355. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 10,240 cotistas, o que representa um acréscimo de +0.62% em relação ao mês anterior.

	Apr-23		May-23		Jun-23		Jul-23		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	4,318	R\$	9,908	R\$	8,264	R\$	8,512	R\$	136,549
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	240	R\$	450	R\$	394	R\$	405	R\$	547
Giro (%)		2.9%		6.3%		4.8%		4.6%		4.3%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	155,074	R\$	161,405	R\$	181,013	R\$	187,651	R\$	258,963

MERCADO SECUNDÁRIO



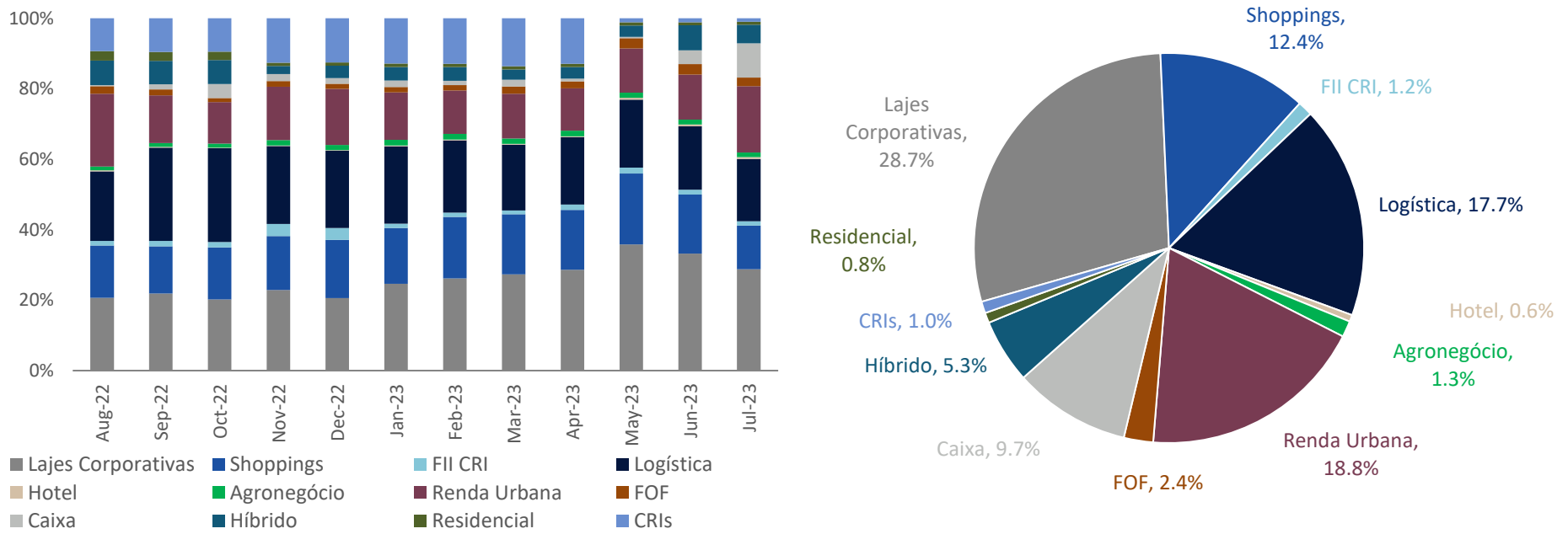
NÚMERO DE COTISTAS



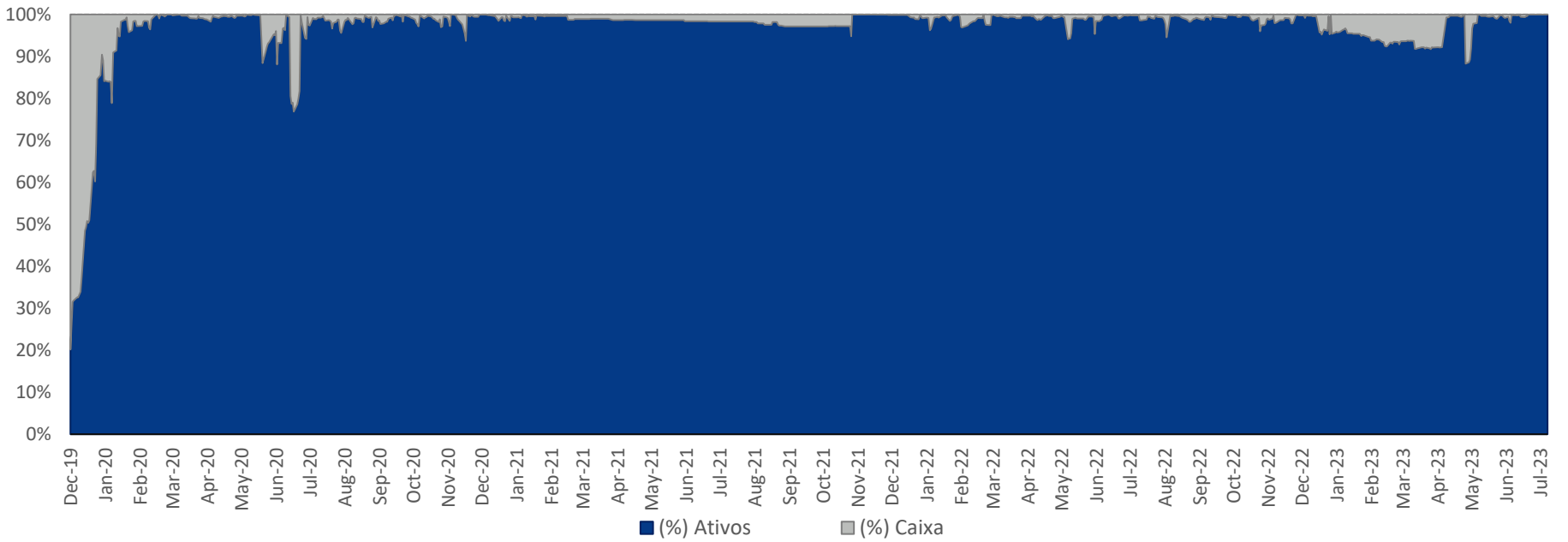
ALOCAÇÃO



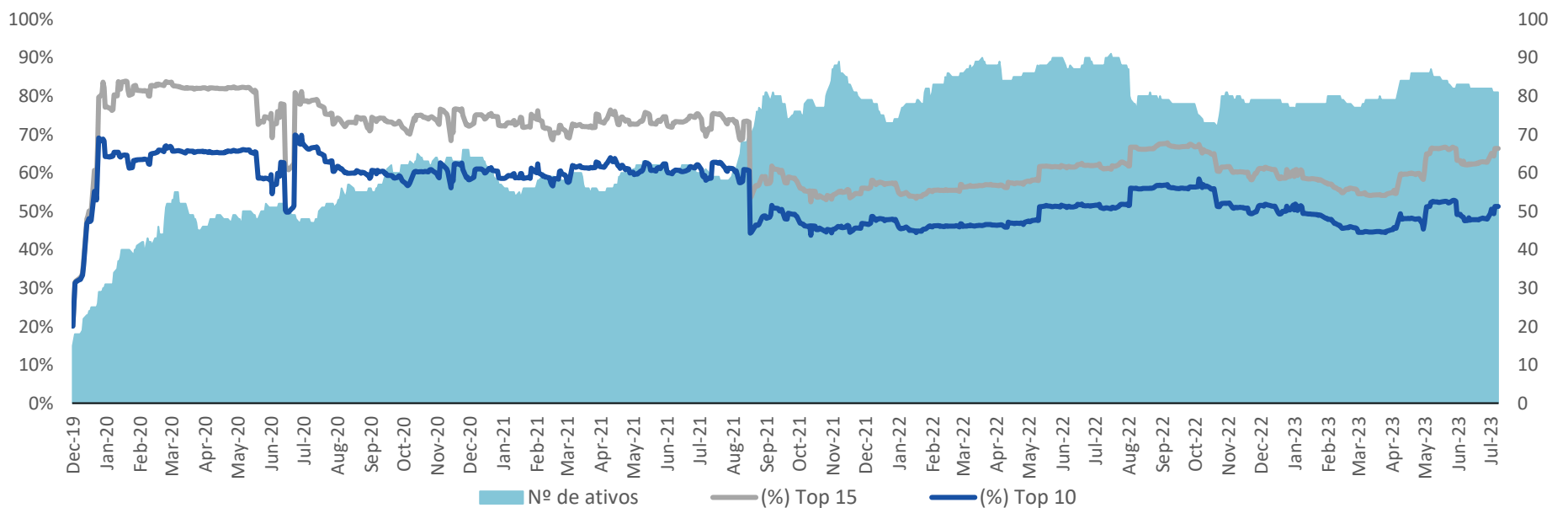
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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 uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 1.0% do total dos Ativos. O ativo foi adquirido a IPCA + 6.00% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.00%) e não temos exposição a CDI. A carteira possui duration médio de 1.5 anos; spread médio de 0.74% e taxa nominal média de 11.89%.

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
Residencial	2,310,196	1.0%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.74%	11.89%	0.0%
Total	2,310,196	1.0%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.74%	11.89%	0.0%

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\$)
FII Unidades Autônomas	IDFI11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	2,310,196	1.0%	1.5	6.00%	6.00%	0.74%	11.89%	N/A	-
Total	-	-	-	-	2,310,196	1.0%	1.5	6.00%	6.00%	0.74%	11.89%	N/A	-

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 – Jul/23							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	79,295	6.99%		1.74%	100.00%
			79,295	6.99%		1.74%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Jul/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\$)
21L0640489	IPCA +	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	436,454	8.00%		7.31%		0.79%	84.09%	8,396
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	82,551	6.99%		6.50%		1.28%	15.91%	3,563
			519,005	7.84%		7.18%		0.87%	100.0%	11,958

CARTEIRA ATUAL - FIIs



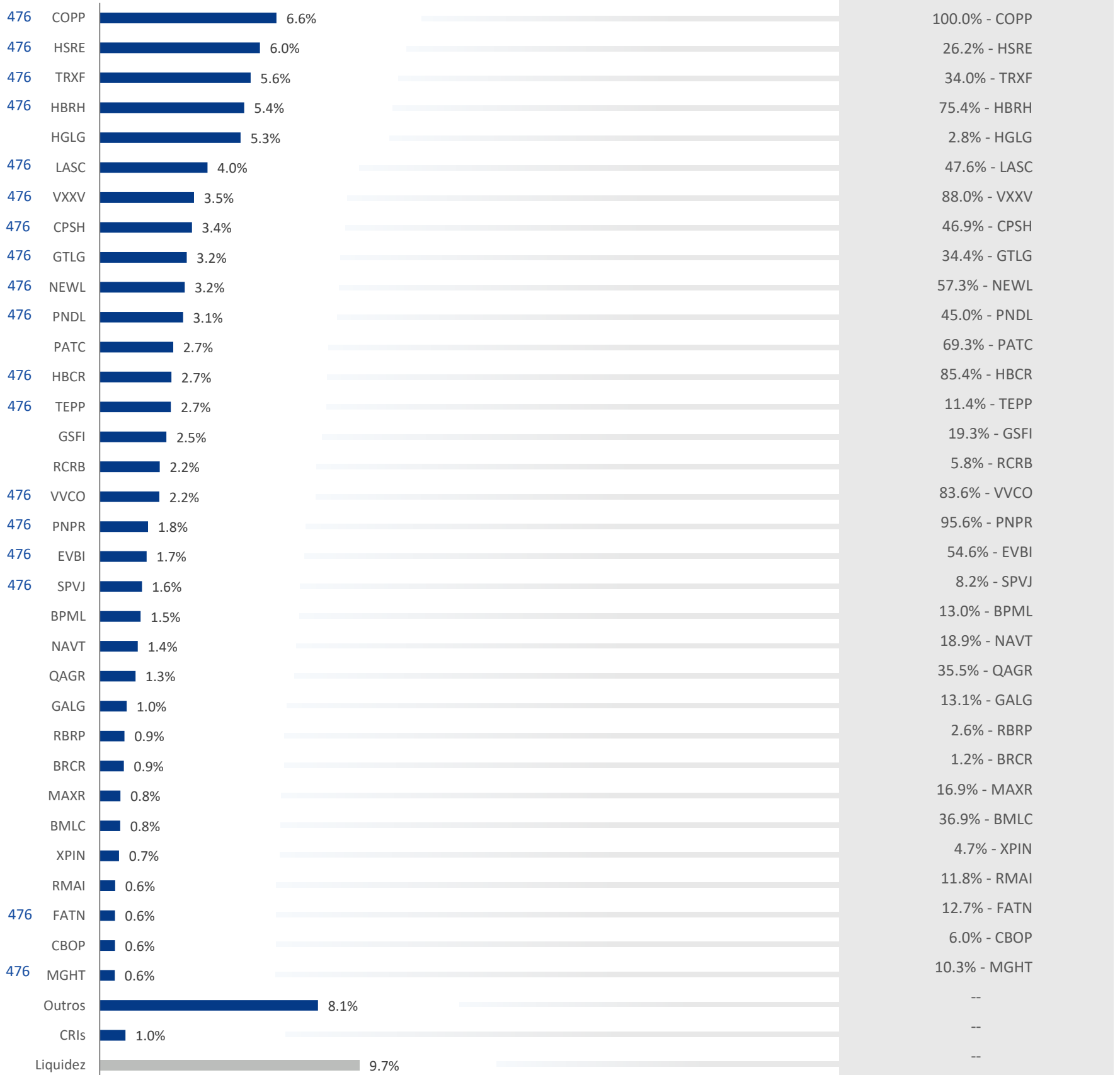
A carteira do fundo conta com 79 papéis, com uma concentração de 59.93% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

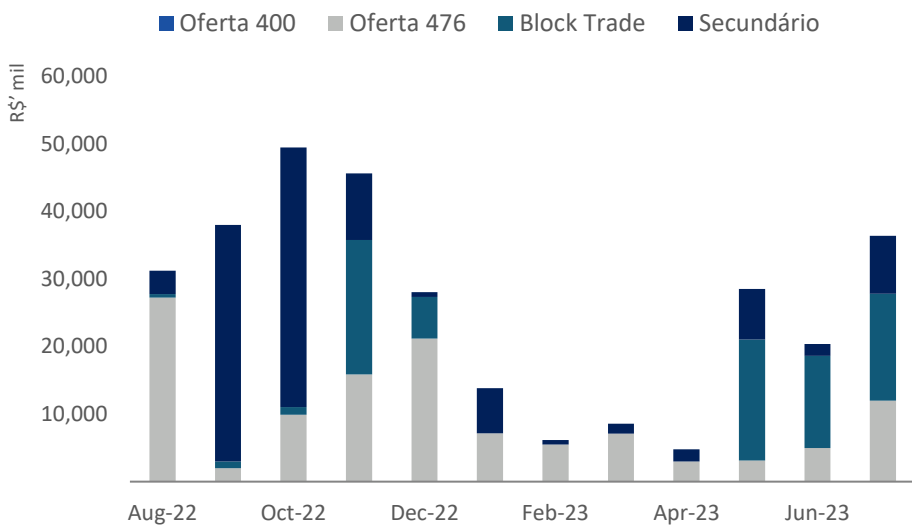
Em 31/07/2023

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

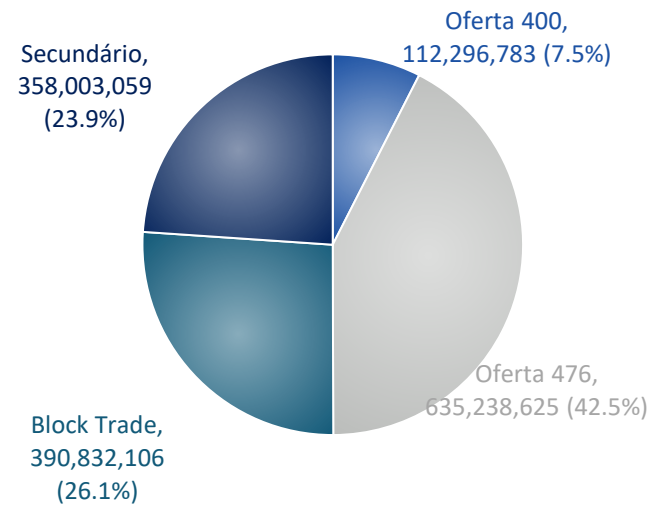
ICVM 476



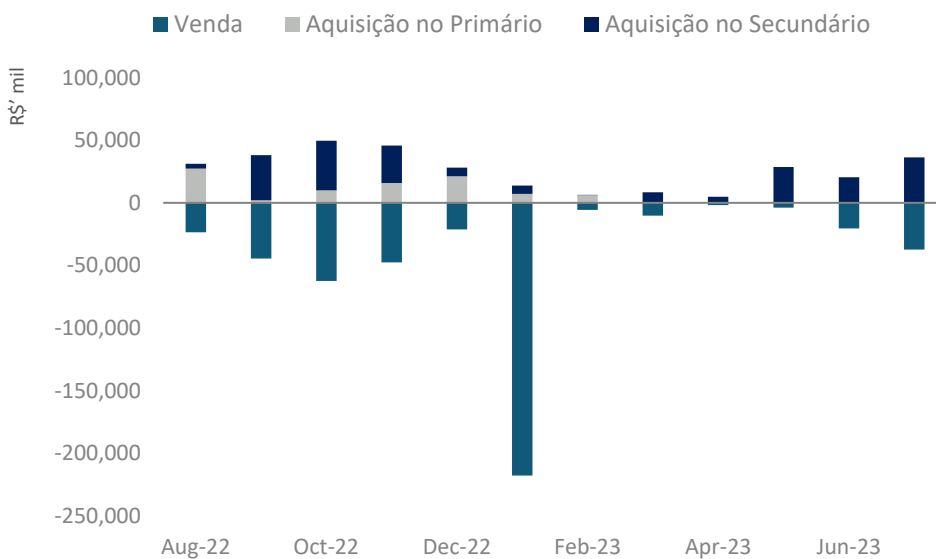
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



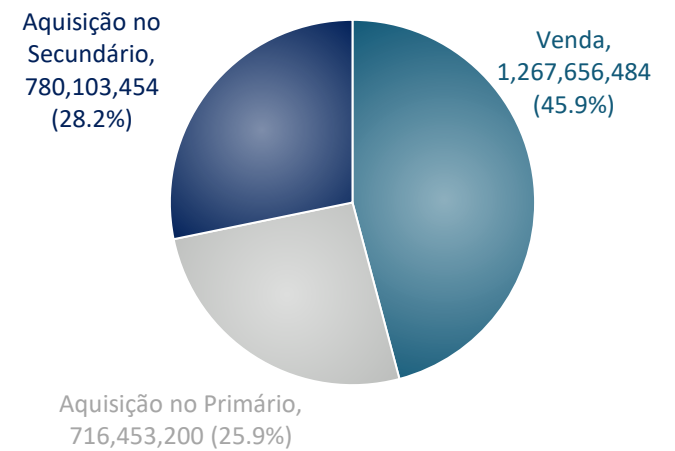
ACUMULADO



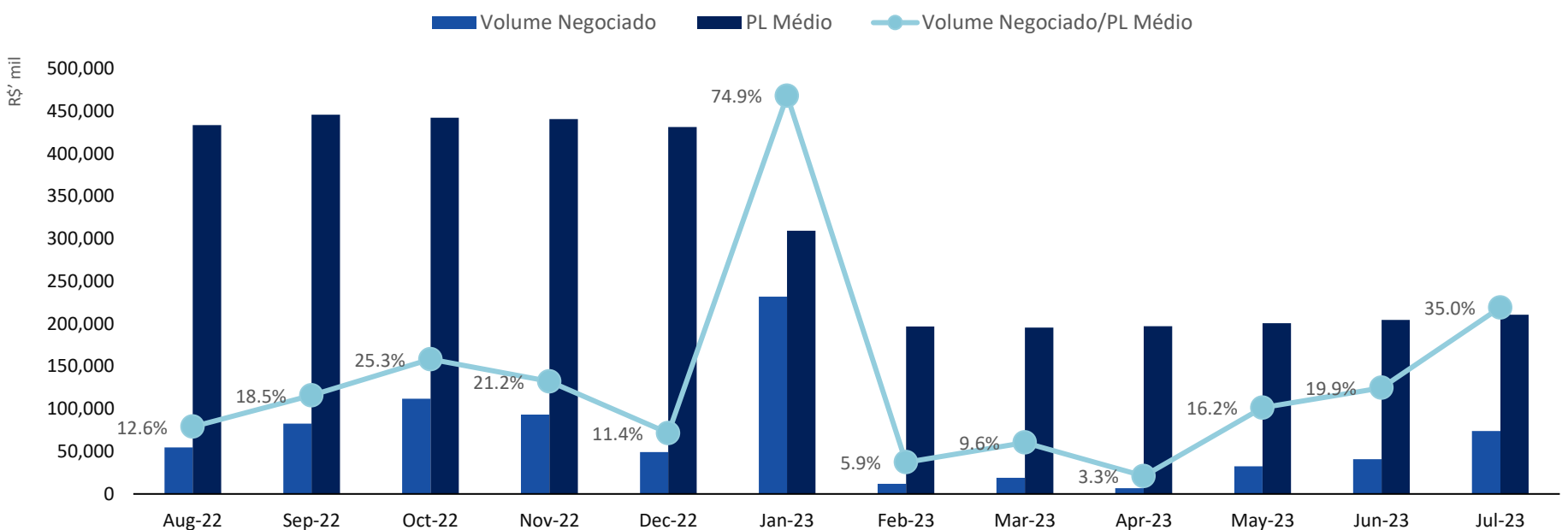
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO

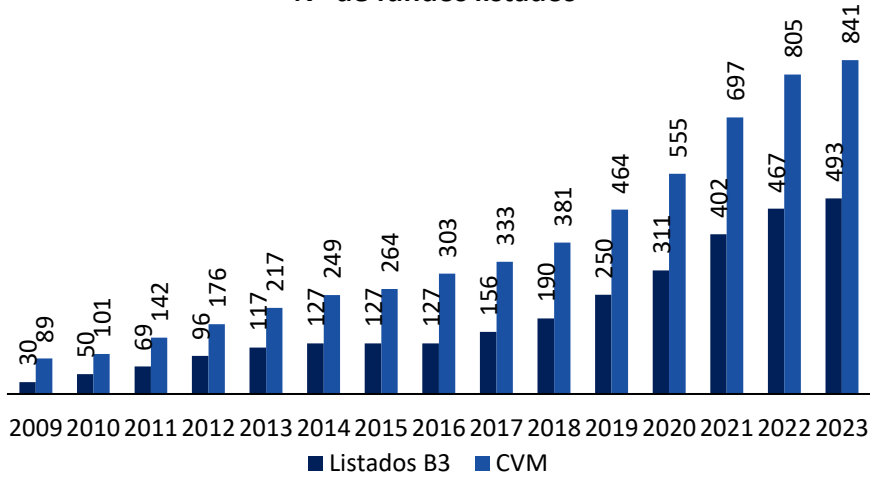


VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

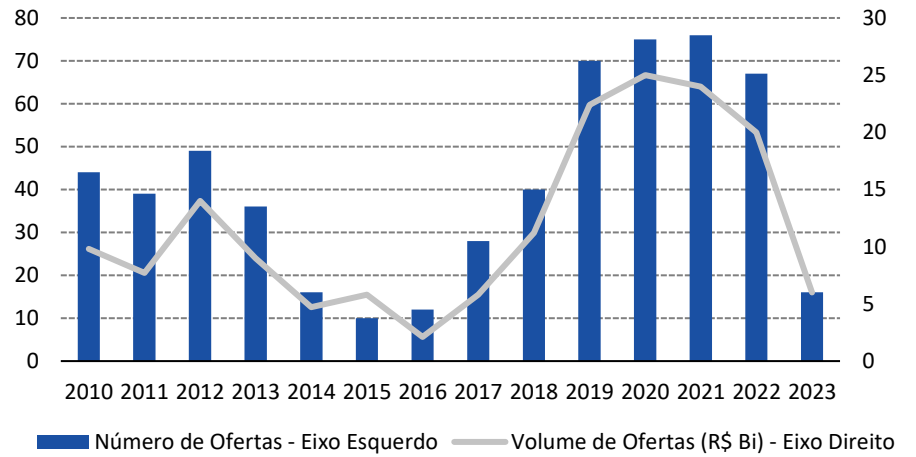


Indústria de FII

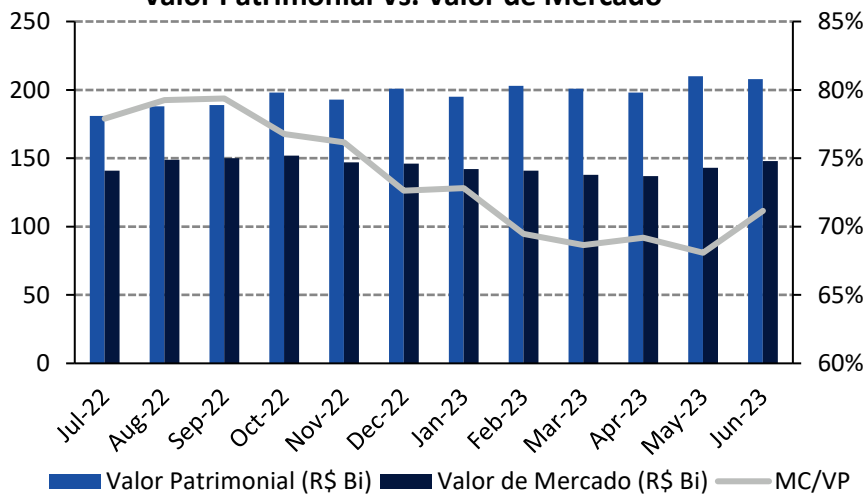
Nº de fundos listados



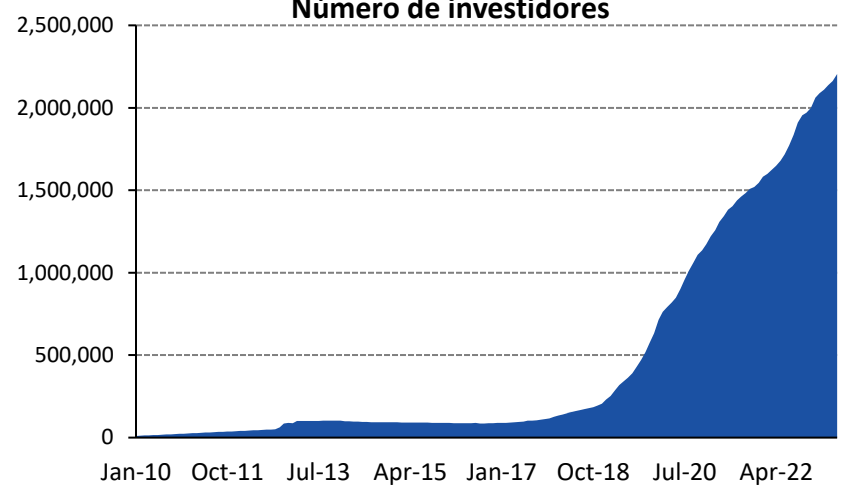
Ofertas Públicas - ICVM 400



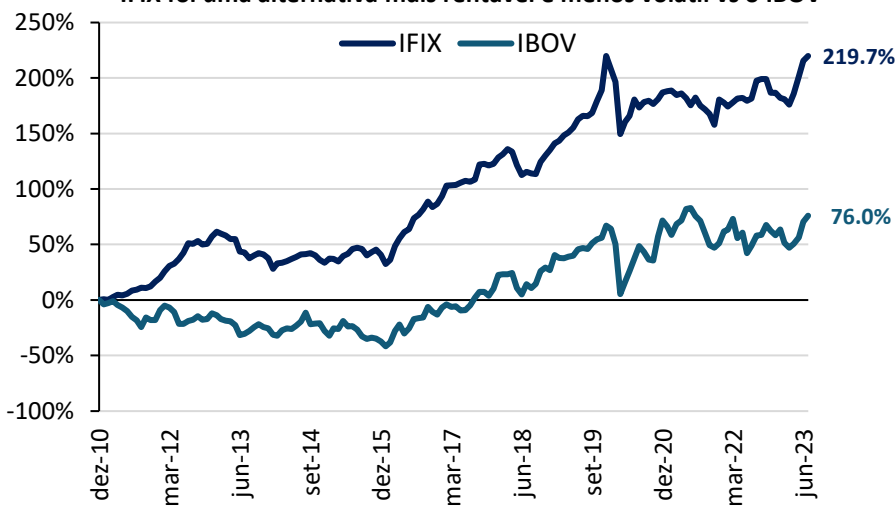
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



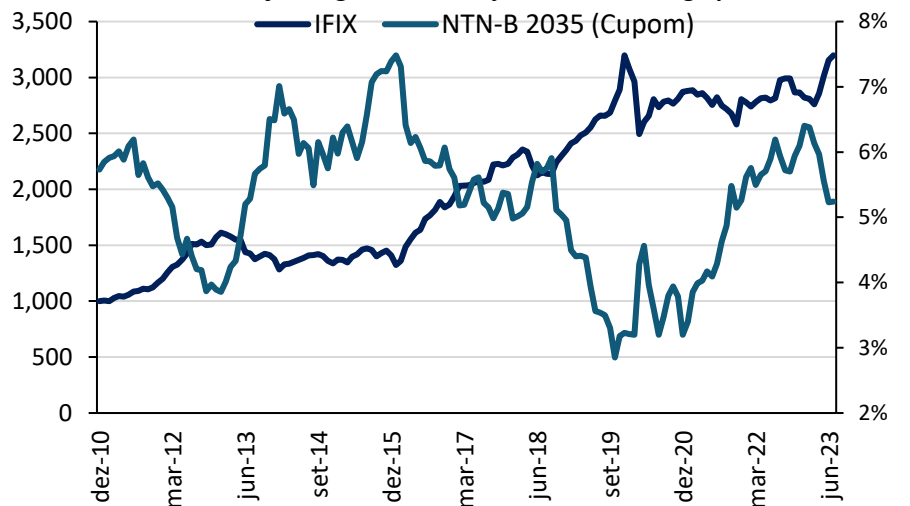
Número de investidores



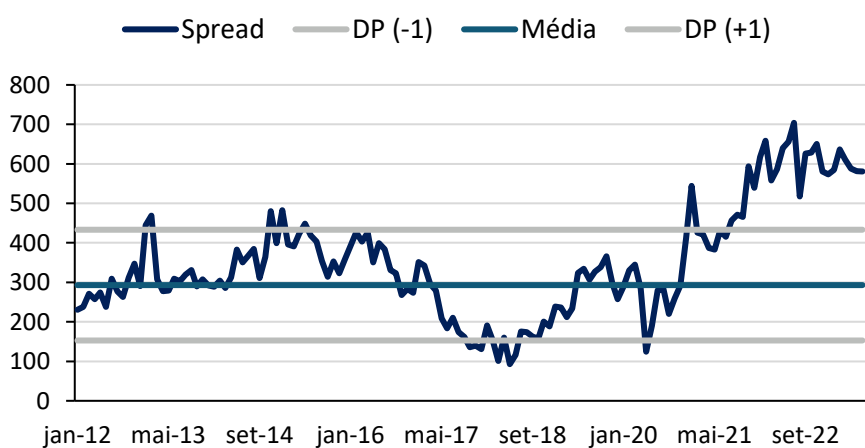
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



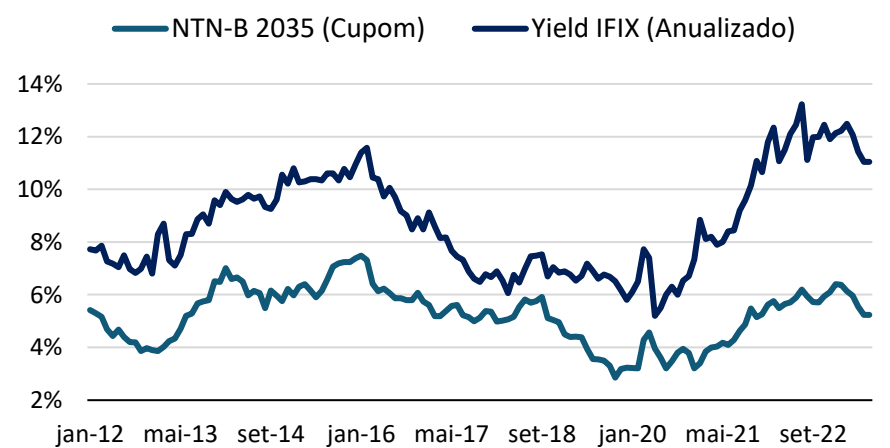
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



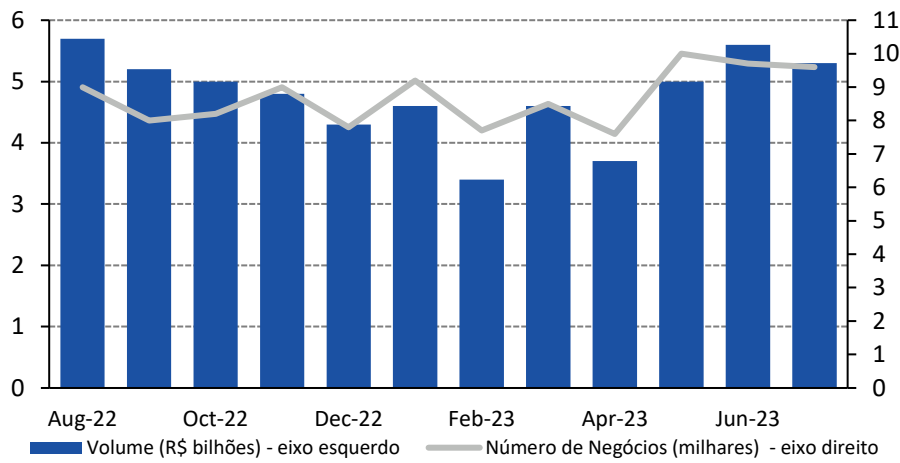
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



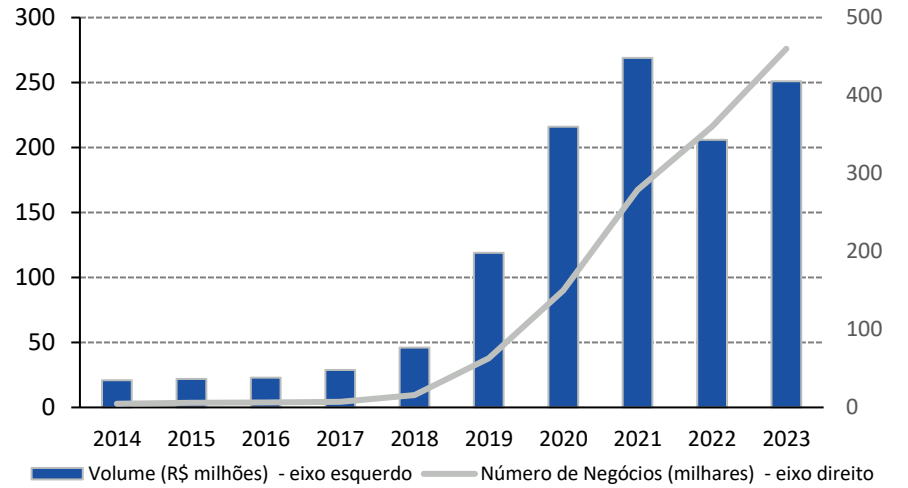
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

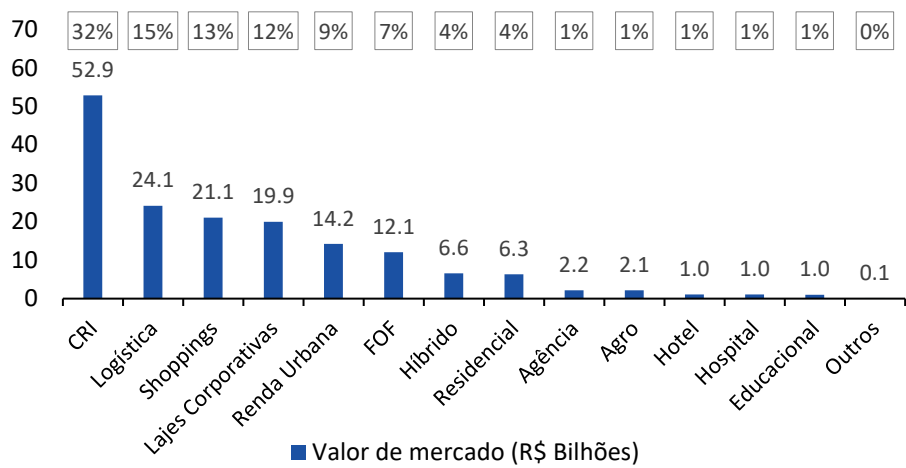
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



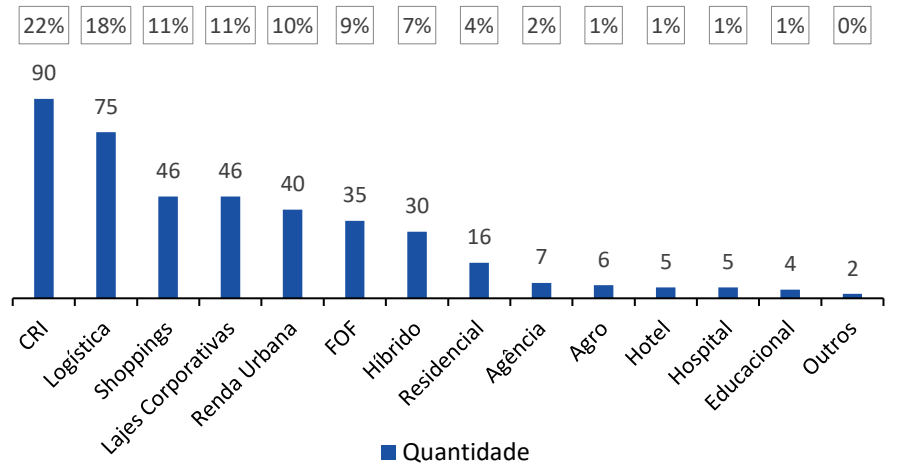
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



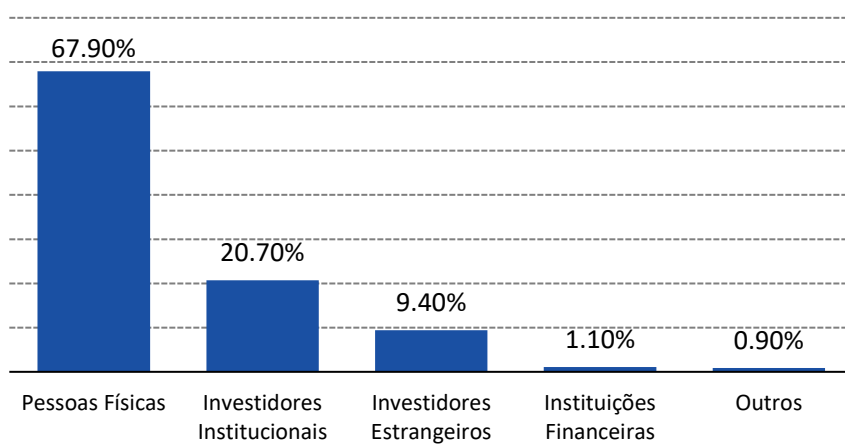
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



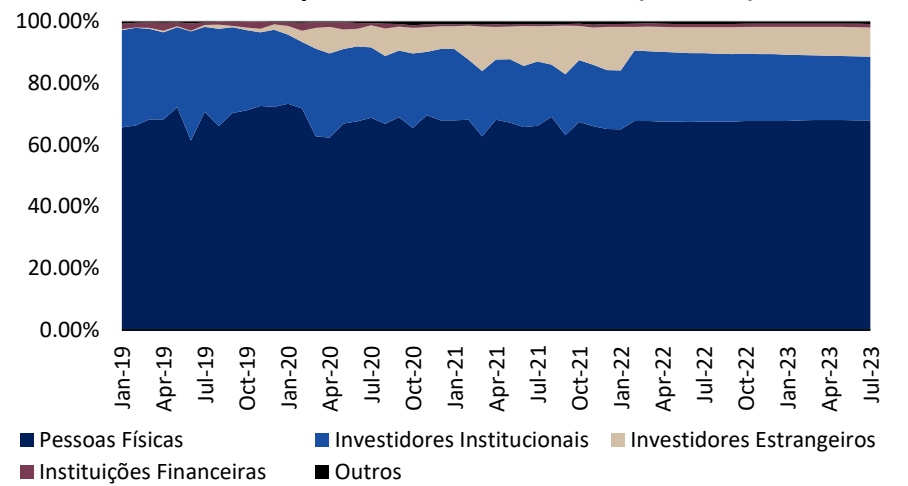
Quantidade de FIIs listados



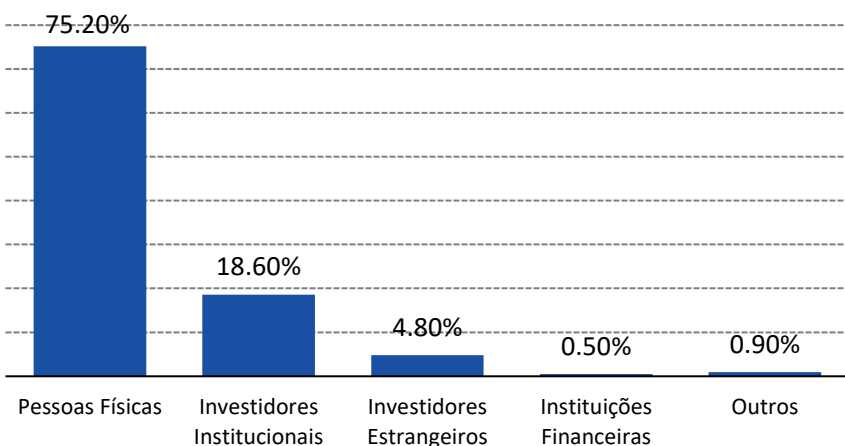
Volume Negociado (%)



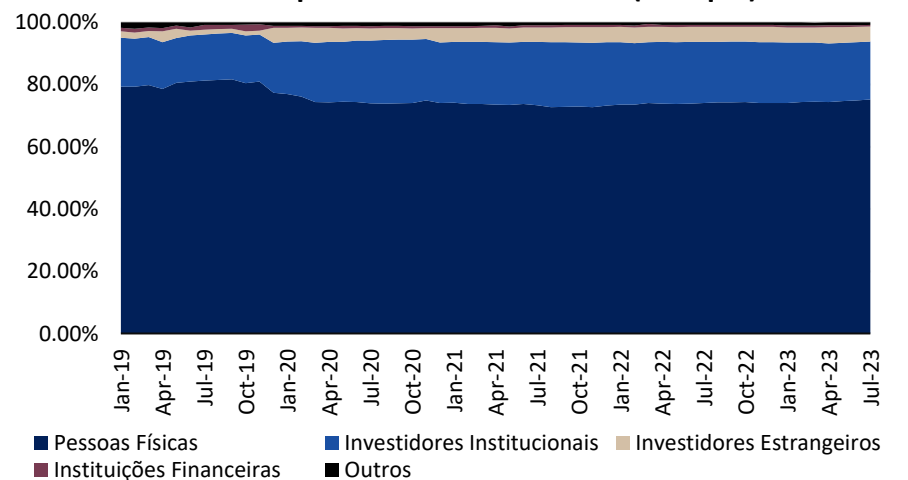
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



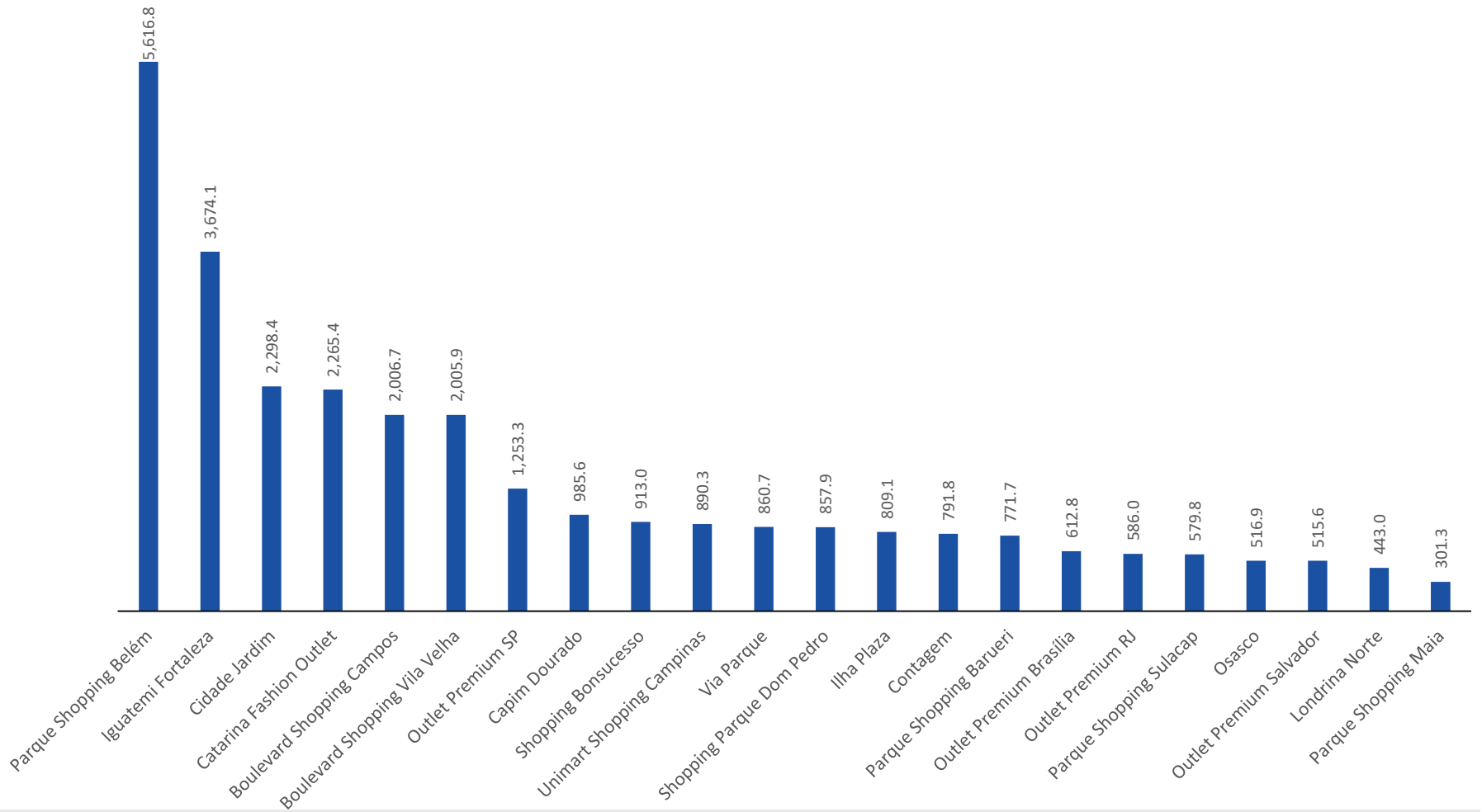
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



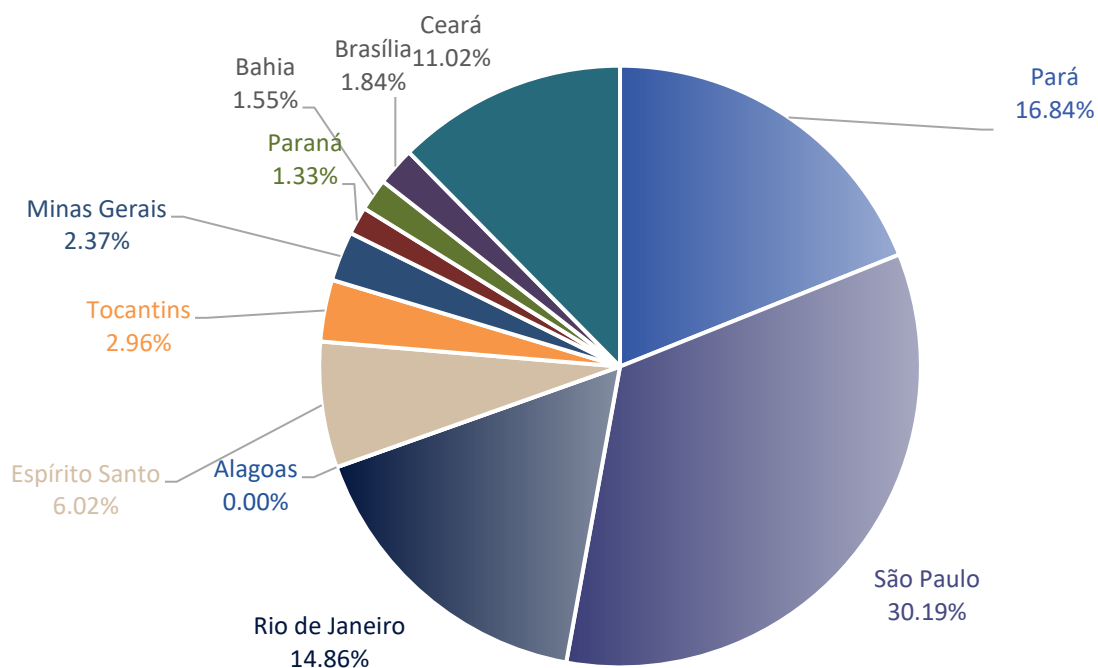
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

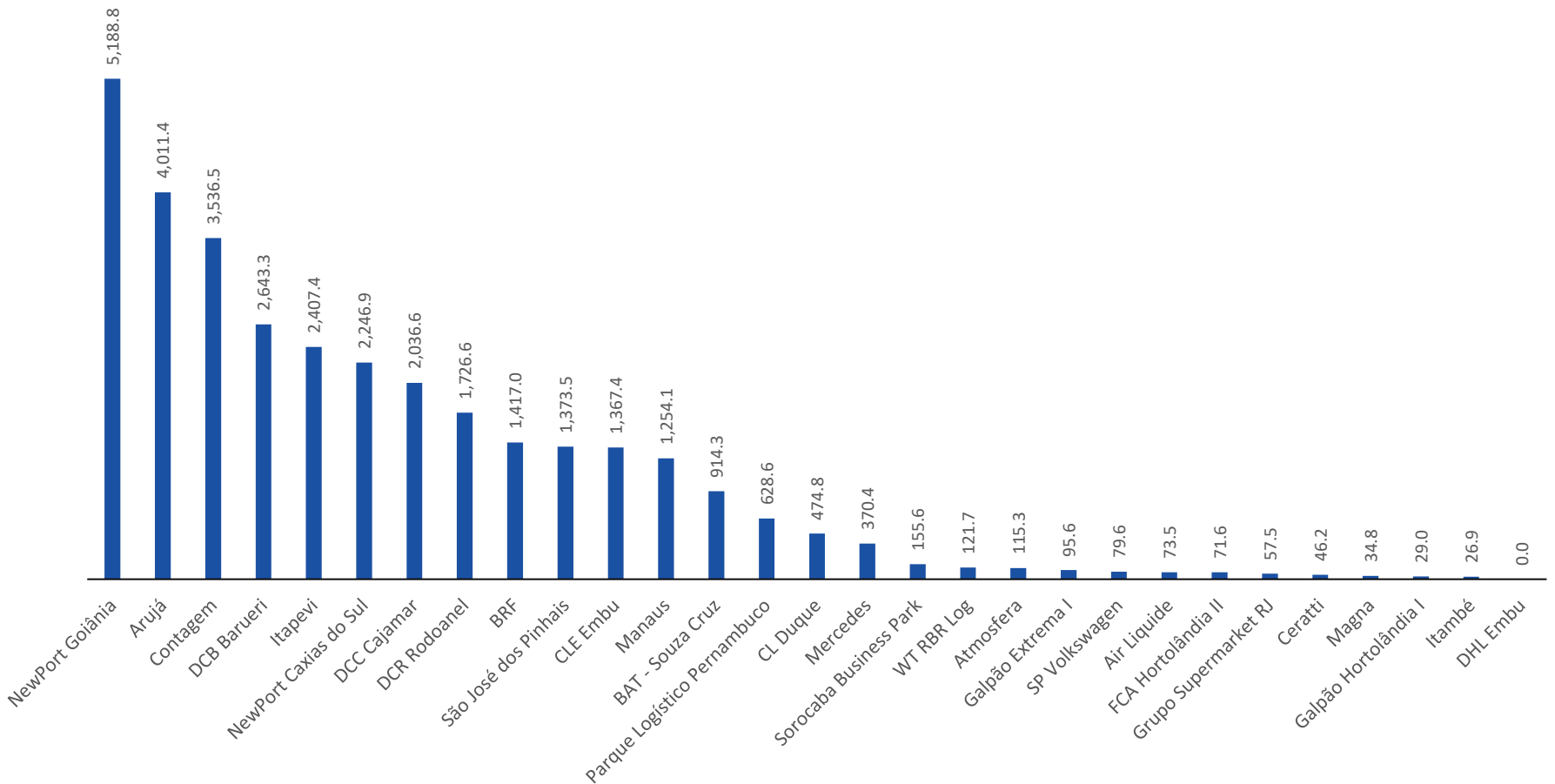


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

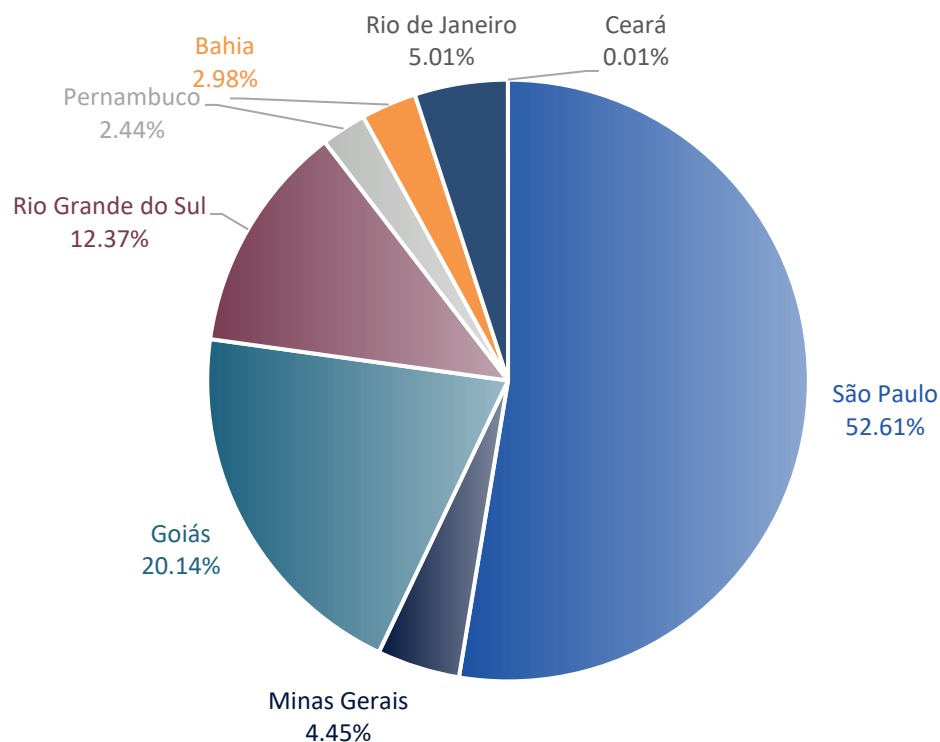
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

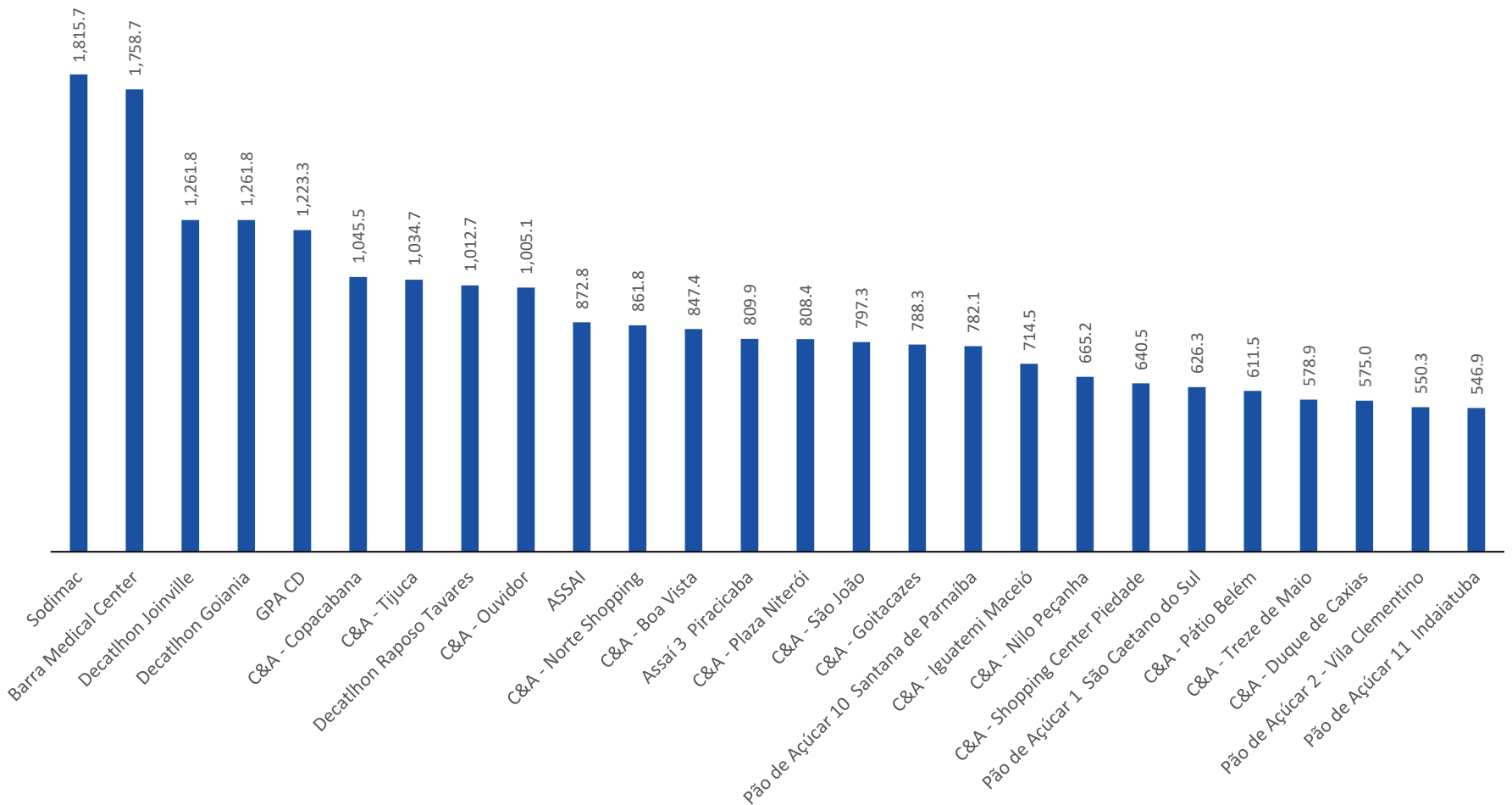


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

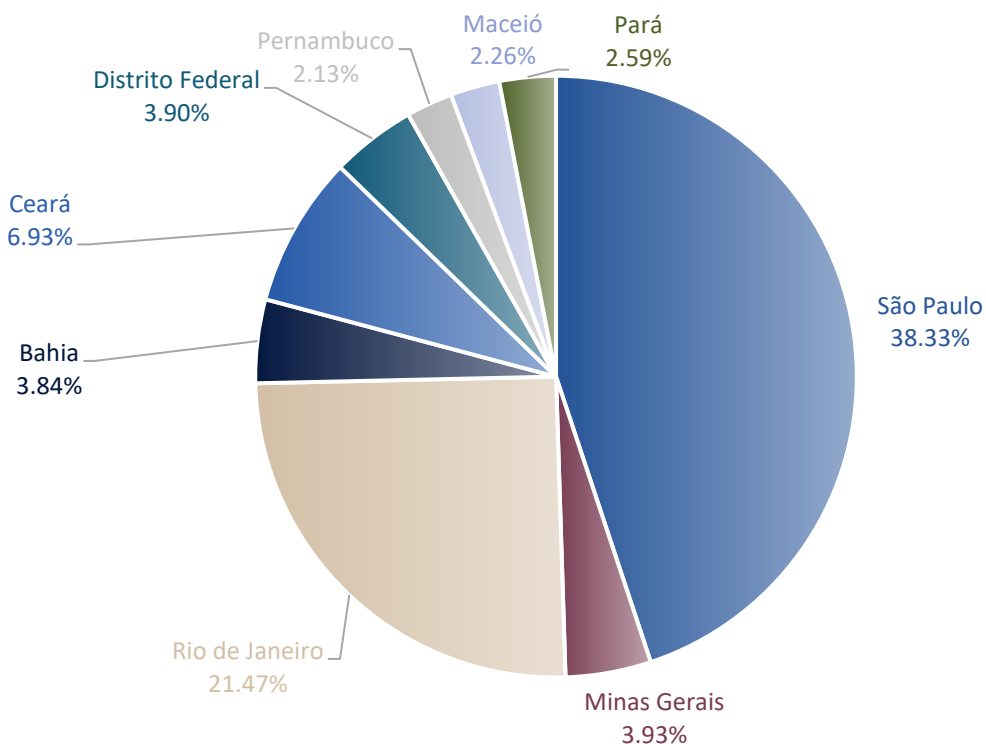
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

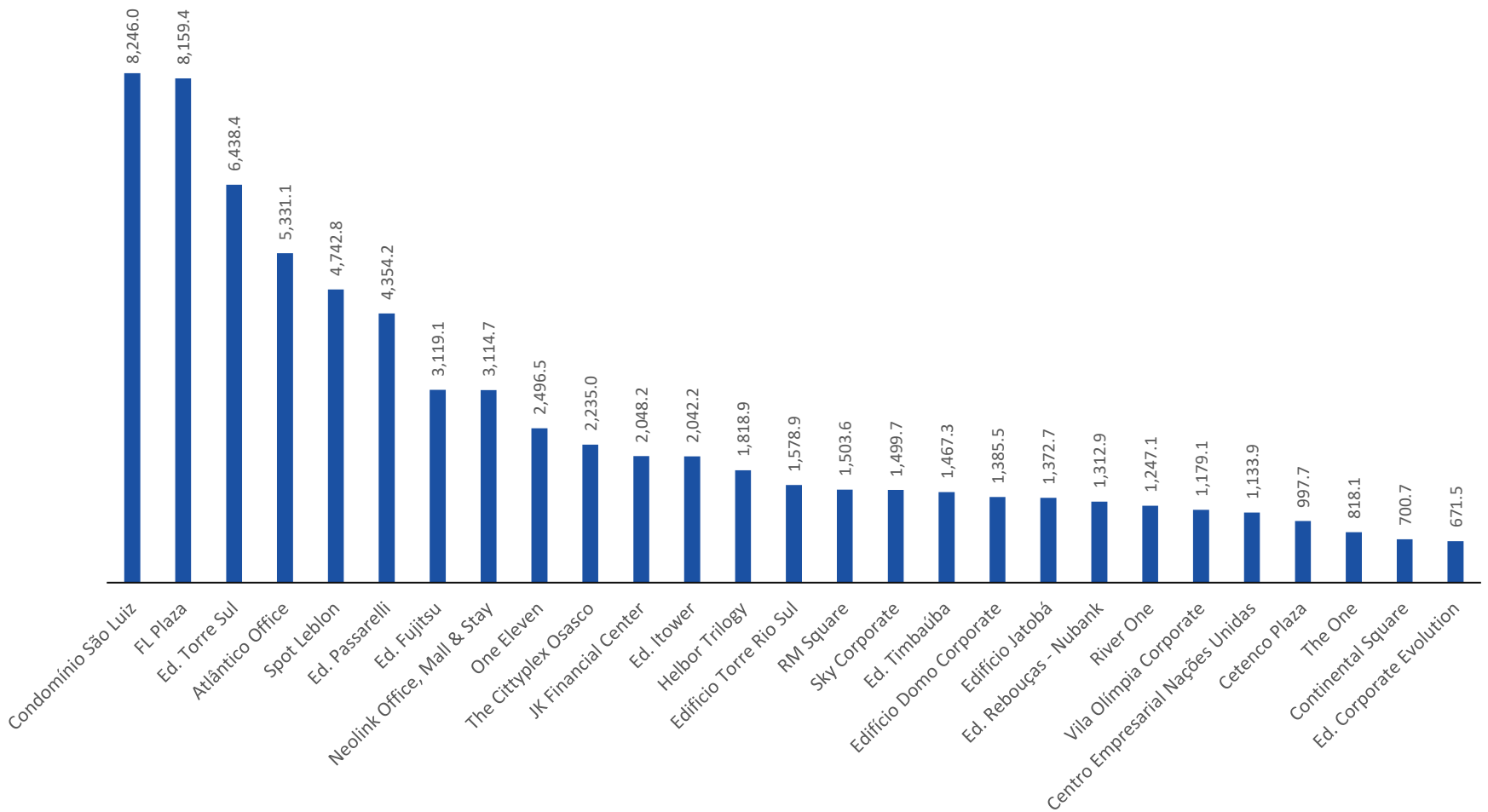


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

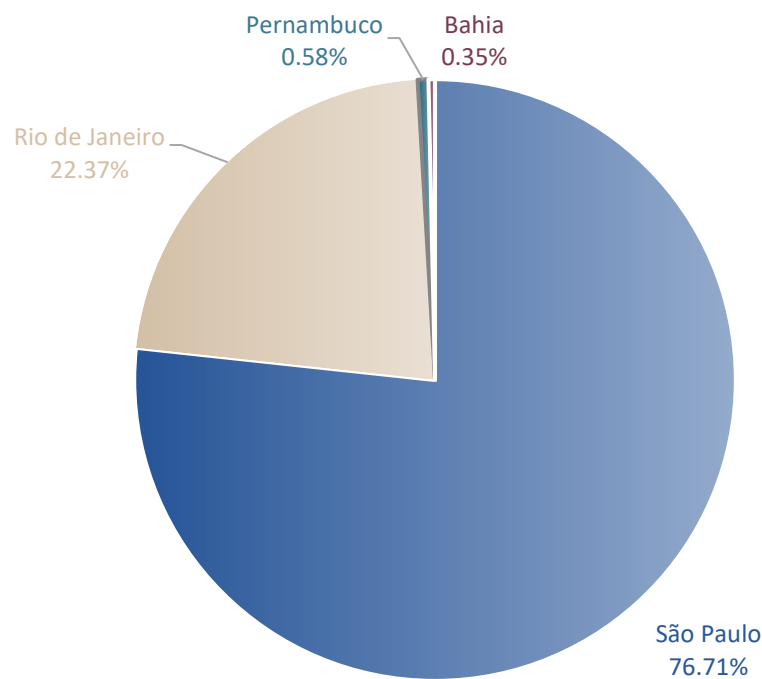
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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
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
FATN11	FII BRC Renda Corporativa	Lajes Corporativas
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics	Logística
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
HGLG11	FII CSHG Logística	Logística
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana
MGHT11	FII Mogno Hotéis	Hotel
NAVT11	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	Agronegócio
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
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 V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPIN11	FII XP Industrial	Logística

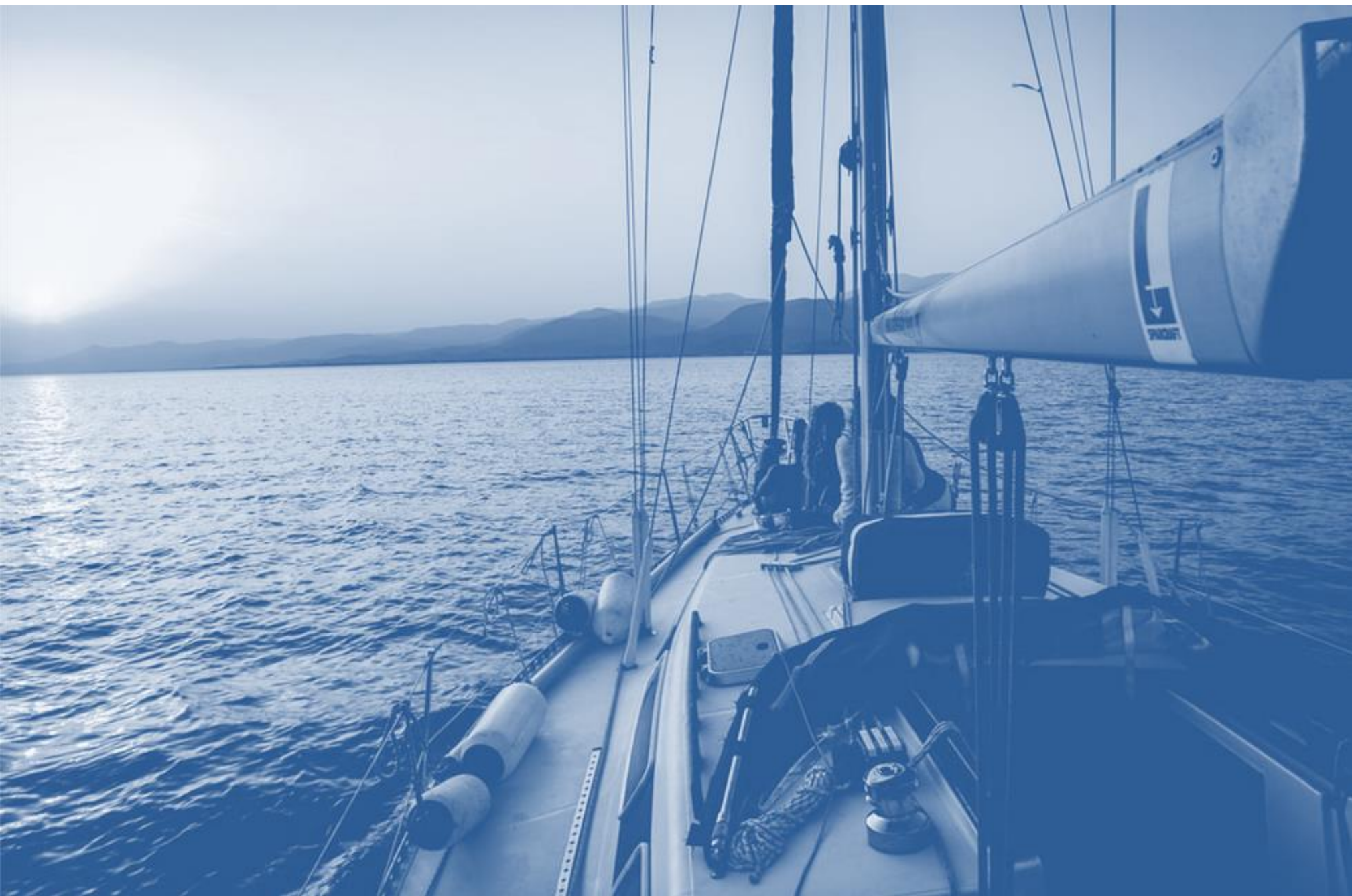
GLOSSÁRIO


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 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

