



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 Janeiro de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 60.81

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 77.44

Valor de Mercado:
R\$ 155,252,430

Patrimônio Líquido:
R\$ 197,712,406

Último rendimento (R\$/Cota):
0.37

Dividend Yield:
7.55%¹

Dividend Yield (12 meses)¹:
11.61%

Volume negociado (mês):
R\$ 6,018,655

Média diária do volume (mês):
R\$ 273,575

Quantidade de cotistas:
11,748

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/02/2023	16/02/2023	0.37	Janeiro/2023

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/01/2023.

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



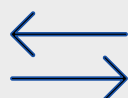
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: Observamos muitos FIIs negociando com desconto relevante em relação à performance operacional dos ativos. No sentido de destravar valor em posições que possuímos participação relevante, estamos convocando assembleia em alguns fundos para que seja realizada a 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 **+0.75% vs -1.60% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +15.15% vs -8.58% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+10.21% vs +1.59% do IFIX**

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 5 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 7.00%**, *spread* de 1.23%
- Foram vendidos **R\$ 5 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 7.28%**, *spread* de 1.67%
- **Compras de FIIs**, com destaque para o segmento de **Lajes Corporativas**
- **Venda de FIIs**, com destaque para os segmentos de **CRI e Logística**

RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.38 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.37 / cota**. Média de **R\$ 0.59 / cota** nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses. Rendimento de CRIs terminou de se recuperar da deflação e está de volta a média histórica
- **Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI no mês está em R\$ 129 mil (R\$ +0.05/cota)**

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 273 mil no mês e cerca de R\$ 900 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **11,748 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **85.4% em FIIs, 12.8% em CRIs e 1.8% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 32.94% dos ativos¹ do fundo

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **12.8% dos Ativos¹ divididos em 8 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de **Logístico/Industrial com 52.2% da carteira de crédito (6.7% 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 + 7.06%) e não temos atualmente exposição ao CDI**. A carteira possui duration médio de 5.7 anos; *spread* médio de 1.34%; taxa nominal média de 14.41% e LTV médio de 68.8% considerando o consolidado de todos os segmentos.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **24.6% em Lajes Corporativas, 21.9% em Logística, 15.8% em Shoppings e 13.5% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **BTLG (8.2%), TRXF (6.8%), LASC (6.2%) e HBRH (5.9%)**, FIIs em que a Capitânia detém grande participação

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

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

O ano começa em um tom bem melhor, com valorizações no mês de janeiro, ao redor do mundo, em ações (+7%), títulos corporativos (+4%), fundos imobiliários (+9%). Pelo segundo mês consecutivo, o índice de inflação ao consumidor americano mostrou ligeira deflação (-0.10%) e as apostas se voltaram para o fim prematuro do ciclo de aperto monetário. Uma leve e temporária queda da atividade é prevista para os primeiros meses de 2023 (por menos que o mercado de trabalho pareça sugerir). As commodities permaneceram estáveis, com seu carro-chefe, o petróleo, caindo 2% no mês, dividido entre os fundamentos de oferta escassa e a conjuntura de desaceleração econômica.

Os descrentes da desinflação benigna e da recuperação imediata do crescimento agora se congregam ao redor de teses exóticas tais como a escalada de gastos com defesa ou o retorno da demanda da China quando ela reabrir totalmente.

O dólar caiu 1.5% contra a cesta predominantemente de euro, libra e iene, o que causou um surto de apreciação do câmbio das economias emergentes da Ásia, Europa de Leste e América Latina, de +2% até +6% (no Chile), com exceções como Argentina, Turquia e África do Sul.

O Brasil se beneficiou do otimismo global. A onda otimista foi tão forte que notícias que em outros tempos exacerbariam as sensibilidades do mercado (como críticas do Presidente ao empresariado, ao Banco Central e aos juros e a ideia de criação de moeda comum com a Argentina) foram desprezadas. No final, o Ibovespa subiu 3.4% e o real subiu 4% contra o dólar, em linha com as moedas de emergentes, mas possivelmente ajudado pelas taxas de juros brasileiras, que já voltaram ao pódio das maiores do mundo.

Essas taxas de juros contam uma história diferente da bolsa e do câmbio. Os juros reais longos – aqueles das NTNBS de dez anos – se recusam teimosamente a participar dos movimentos de melhora e piora das condições brasileiras. Estão há muitos meses, desde antes da eleição, como que hipnotizados por um ponto fixo ao redor dos 6%. Este número mágico, mais precisamente 6.28%, vem a ser, coincidência ou não, o CDI real médio (acima do IPCA) das administrações trabalhistas de 2003 a 2016.

Não importam os argumentos de que o país é muito diferente ou de que a dívida/PIB de hoje não suporta as aventuras monetárias de outrora; ou que o Presidente já tenha começado a reclamar da SELIC com menos de um mês no cargo. Ao fim de janeiro, as NTNBS de dez anos pagavam IPCA+6.37%, com alta de 0.27% em relação a dezembro, e o DI para janeiro de 2026 fechou a 12.73%, com alta de 0.14%. Com a alta dos juros, o IMA-B ficou zero a zero. Sem o benefício da indexação explícita, o IFIX caiu 1.6% no mês.

E se os juros não voltarem a cair? E se o tão esperado “fechadão” das taxas não vier? E se o paraíso anarcocapitalista estiver perdido para sempre? A rigor, o ticket para esse filme foi pago antecipado ao longo dos últimos 24 meses, com retornos frustrantes dos ativos longos. Este foi o pedágio cobrado do investidor brasileiro para voltar ao passado dos rendimentos de dois dígitos e escapar do território da escassez de retorno. A imagem do retrovisor não é bonita – na dúvida, o investidor está mais preocupado do que aliviado – e o caminho para cima foi desviado para uma rota sinuosa, mas nós já estivemos lá antes. Mais precisamente, estivemos lá – bolsa deprimida, juros altíssimos, moeda em baixa (mas se recuperando) – em 2004, 2009, 2016, coincidência ou não, todos momentos de construção de tendências posteriores favoráveis.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

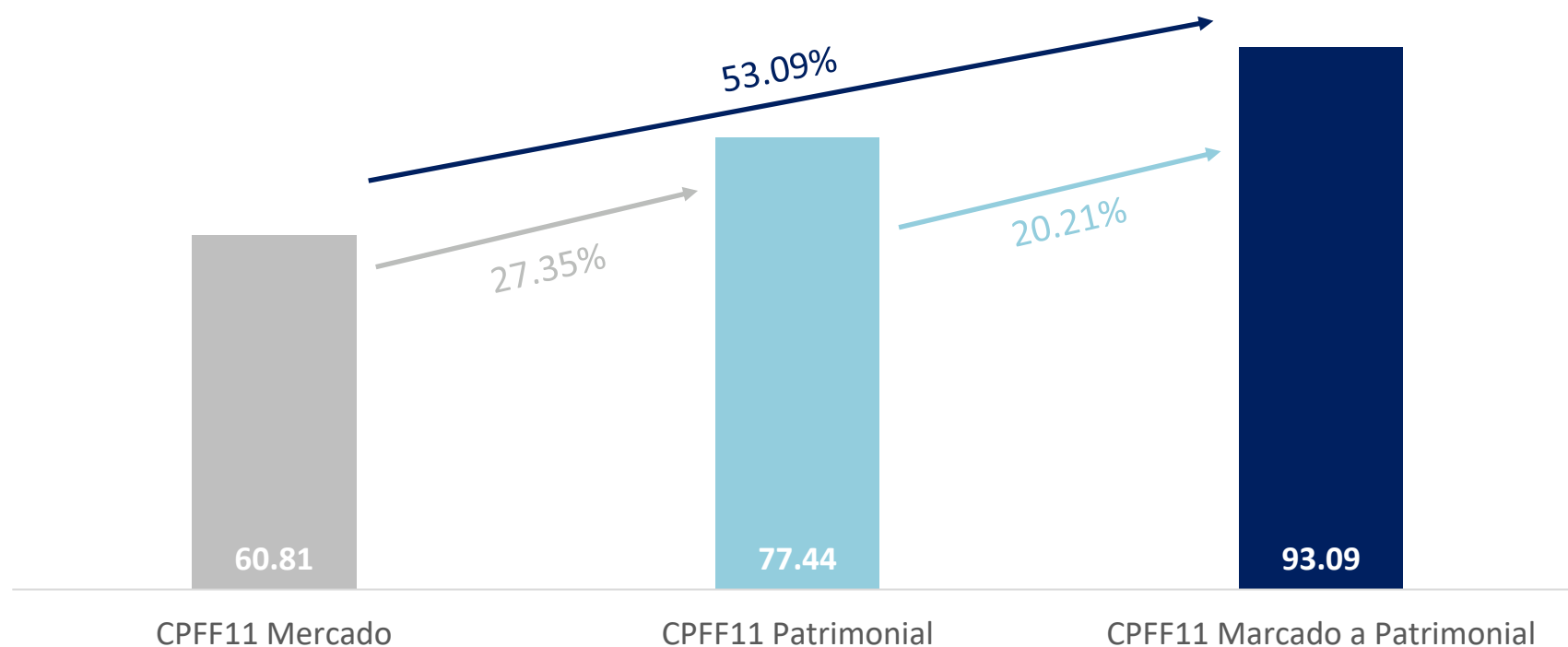
O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou queda de -1.60% em janeiro. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu 1.6%, abaixo da inflação (5.8%), do IMA-B (7.2%) e, principalmente, do CDI (12.8%). Apesar disso, o IFIX superou o Ibovespa nos últimos 12 meses, tendo esse último apresentado performance de 1.15%.

No mês, em relação à marcação a mercado da carteira de FIIs, assim como o IFIX no mês, esta apresentou queda, apesar de que em proporção menor. 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 está retornando à média histórica, dado o fim da deflação. Já o patrimônio líquido do fundo sofreu com a abertura da curva de juros no período, afetando sua cota patrimonial. 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).

No mês de janeiro foi concluída a cisão do fundo. Com isso, aproximadamente 53% do patrimônio do fundo foi cindido, sendo 52% para o CPFO11 e 1% para o CPFF FIM. No mês de fevereiro foi anunciada a primeira amortização do CPFO11, no montante de R\$8.00 por cota, o que representa aproximadamente 10% do patrimônio do fundo.

POTENCIAL DE UPSIDE



Setor	% PL	Ágio (Deságio)	Ágio (Deságio) CPFF11	Ágio (Deságio) Total	Upside Potencial
Lajes Corporativas	23.94%	-23.16%	-21.48%	-39.66%	65.73%
Logística	22.56%	-4.52%	-21.48%	-25.03%	33.38%
CRI	16.31%	-3.41%	-21.48%	-24.15%	31.85%
Renda Urbana	15.60%	-1.85%	-21.48%	-22.93%	29.75%
Shoppings	14.60%	-23.73%	-21.48%	-40.11%	66.97%
Híbrido	2.18%	0.82%	-21.48%	-20.83%	26.31%
FOF	1.54%	-19.56%	-21.48%	-36.83%	58.31%
Agronegócio	1.40%	-22.71%	-21.48%	-39.31%	64.76%
Residencial	1.02%	-17.48%	-21.48%	-35.20%	54.33%
FIAGRO	0.24%	-17.73%	-21.48%	-35.40%	54.80%
Hotel	0.22%	-29.92%	-21.48%	-44.97%	81.71%
Agência	0.22%	-13.85%	-21.48%	-32.35%	47.82%
Caixa	0.96%	0.00%	-21.48%	-21.48%	27.35%
Contas a Pagar	0.88%	0.00%	-21.48%	-21.48%	27.35%
Passivo	-1.67%	0.00%	-21.48%	-21.48%	27.35%
Total	100.00%	-16.81%	-21.48%	-34.68%	53.09%

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 +27.35% e de +53.09% caso todos os ativos em sua carteira fossem também, por sua vez, marcados em sua cota patrimonial.

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

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

Definições:

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

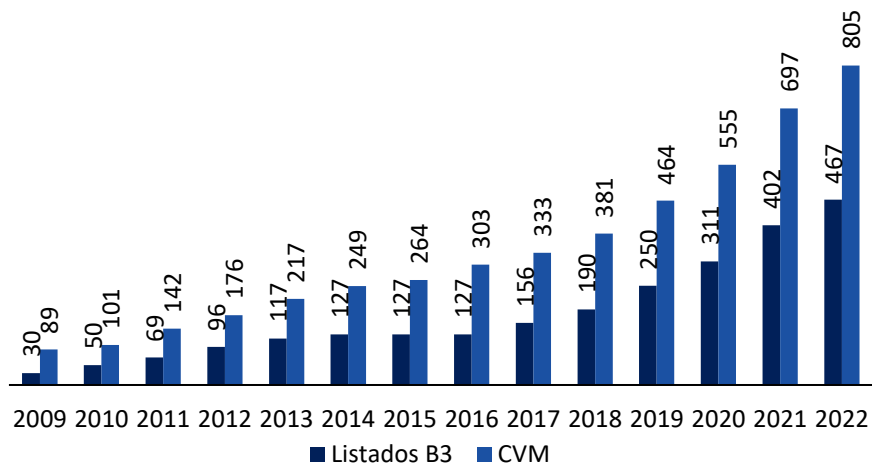
CPFF11 Patrimonial: Valor Patrimonial da cota do CPFF11 no fechamento do mês

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

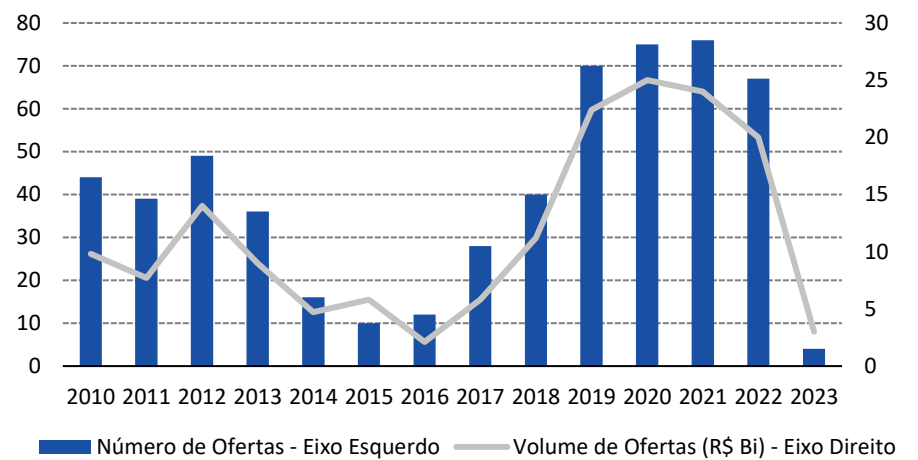
Deságio: Como é utilizado aqui, ocorre quando o preço de mercado de um FII é inferior ao valor patrimonial deste FII, representando um “desconto” no preço de mercado em relação à cotação patrimonial

Indústria de FII

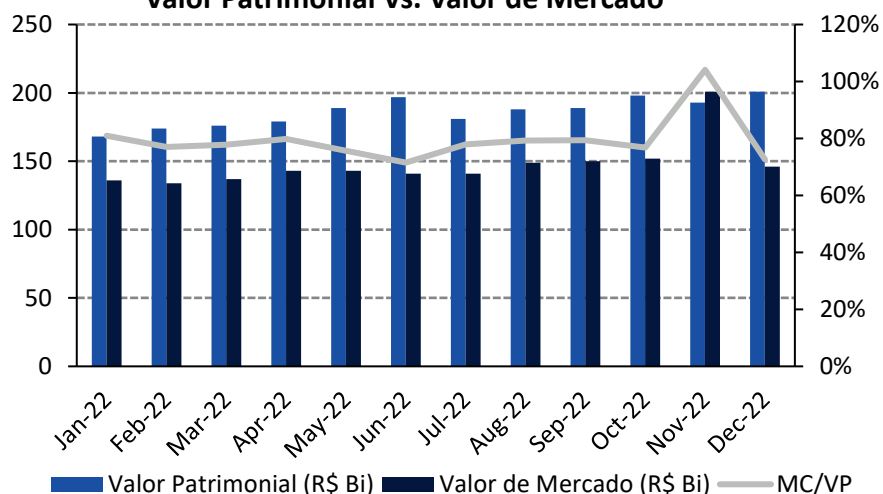
Nº de fundos listados



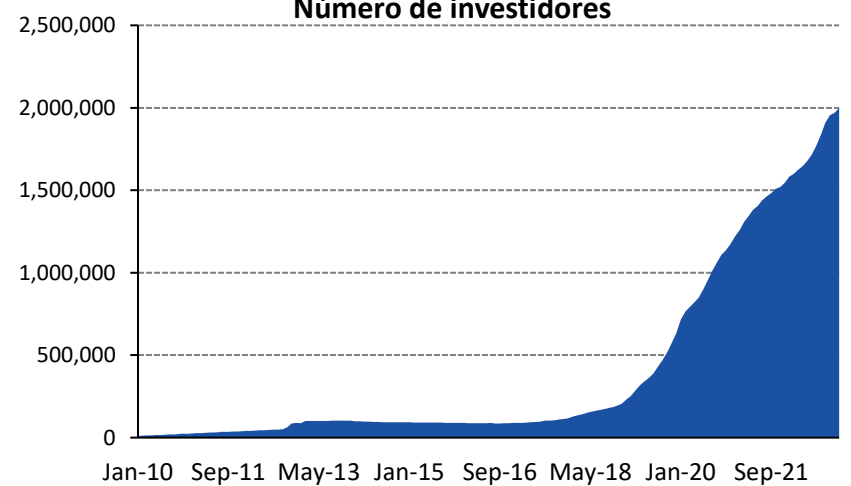
Ofertas Públicas - ICVM 400



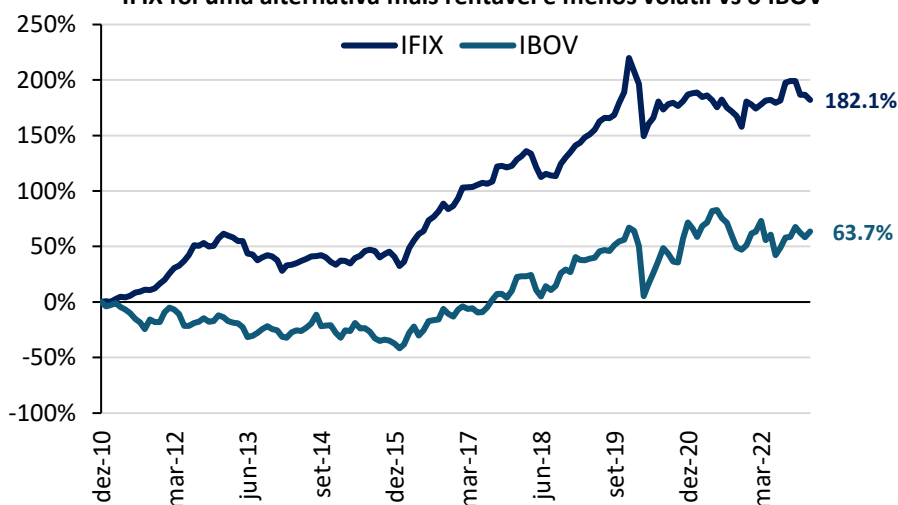
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



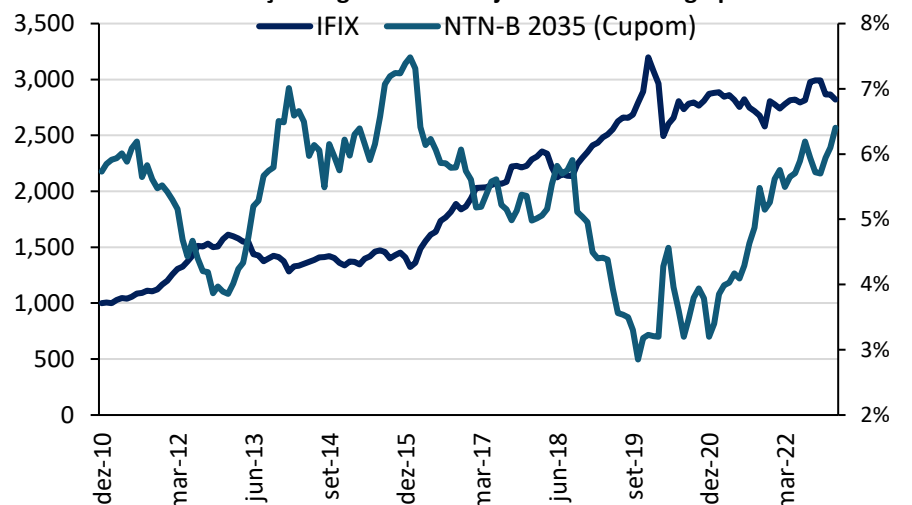
Número de investidores



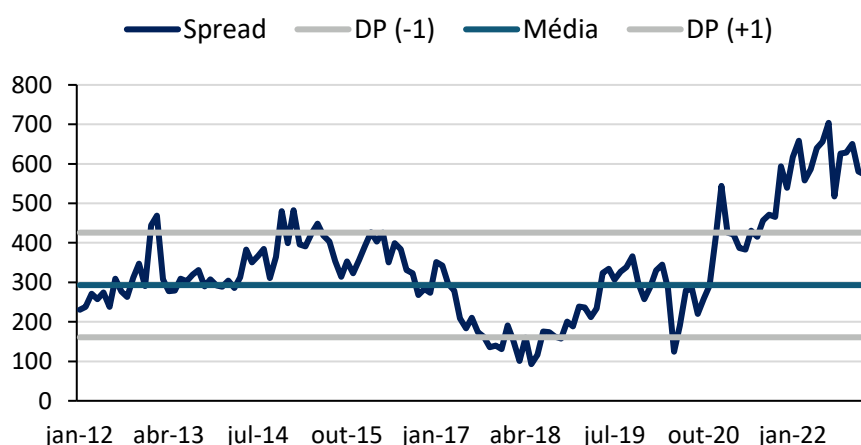
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



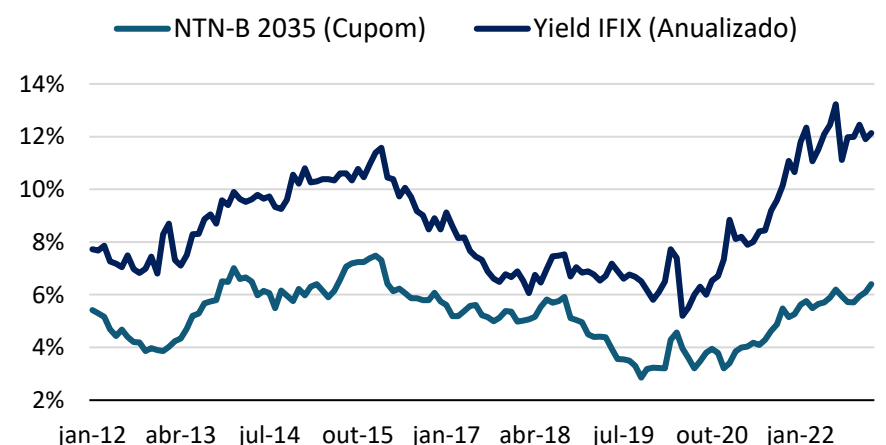
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

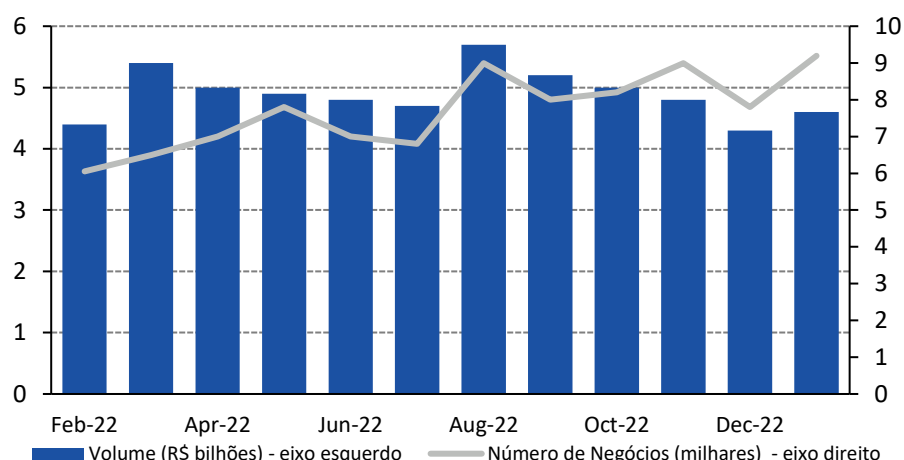


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

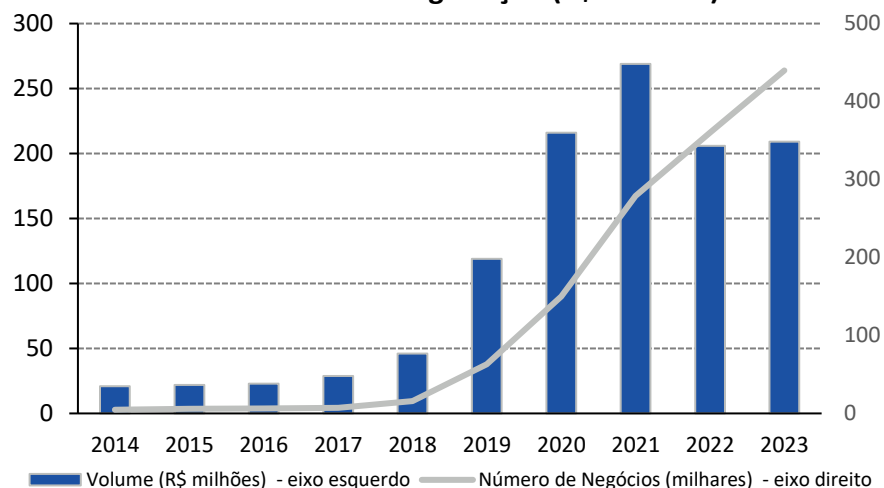


Indústria de FII

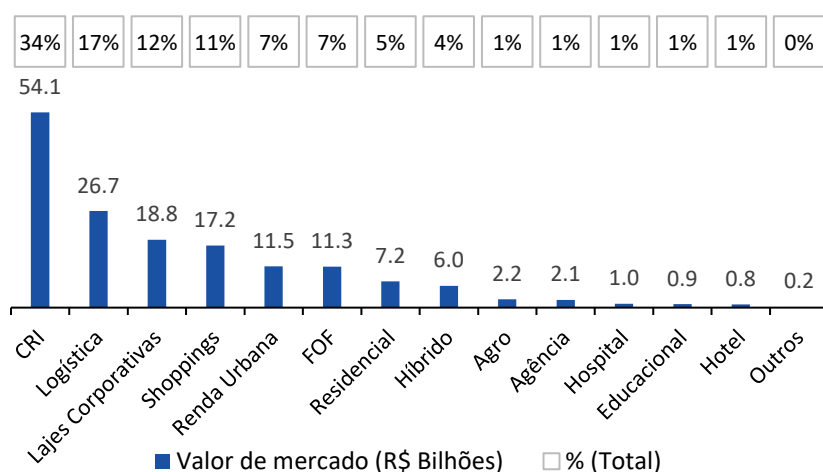
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



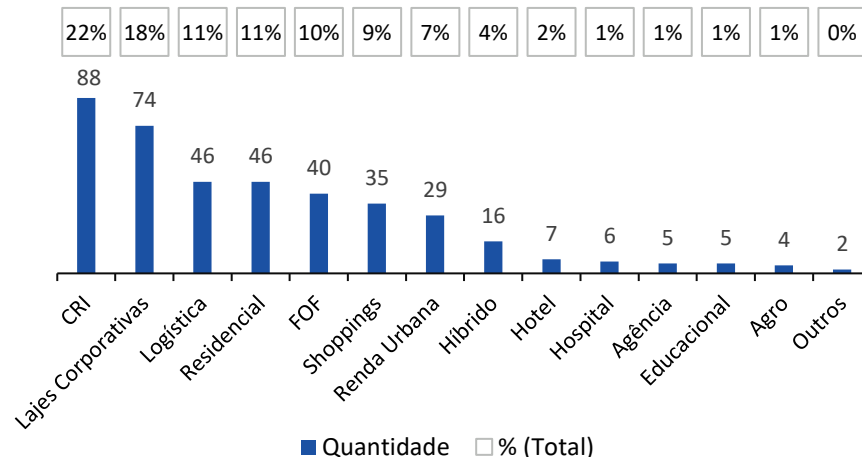
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



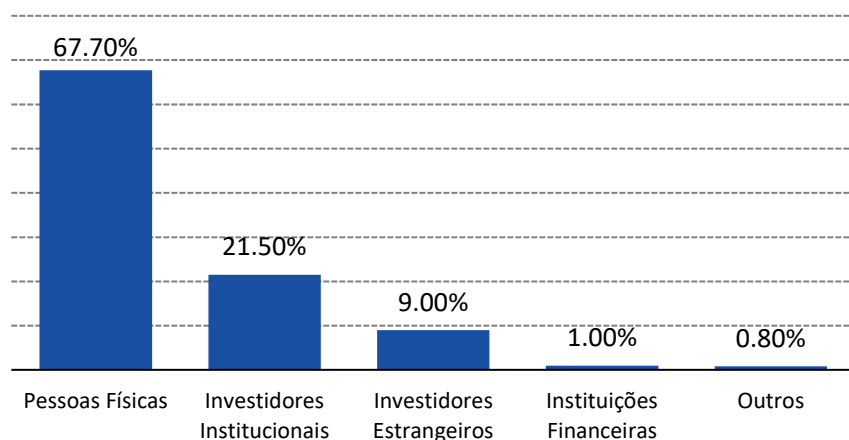
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



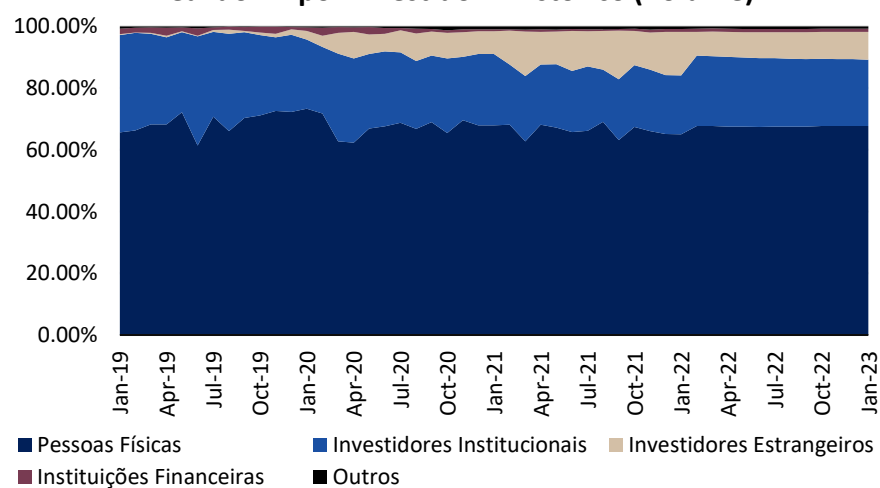
Quantidade de FIIs listados



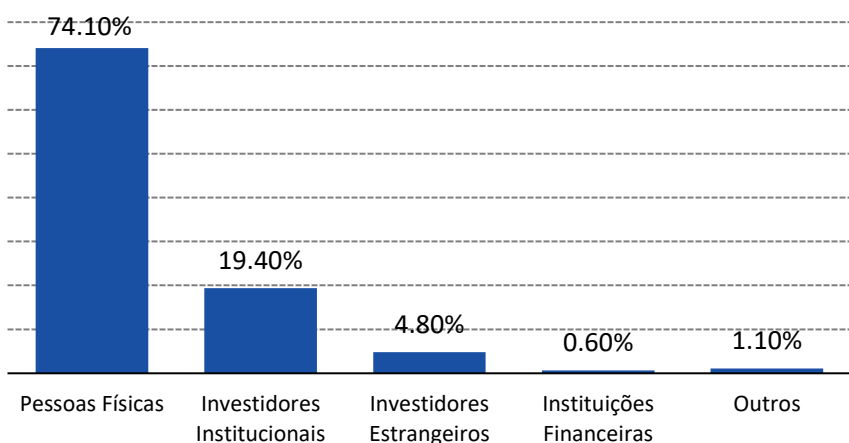
Volume Negociado (%)



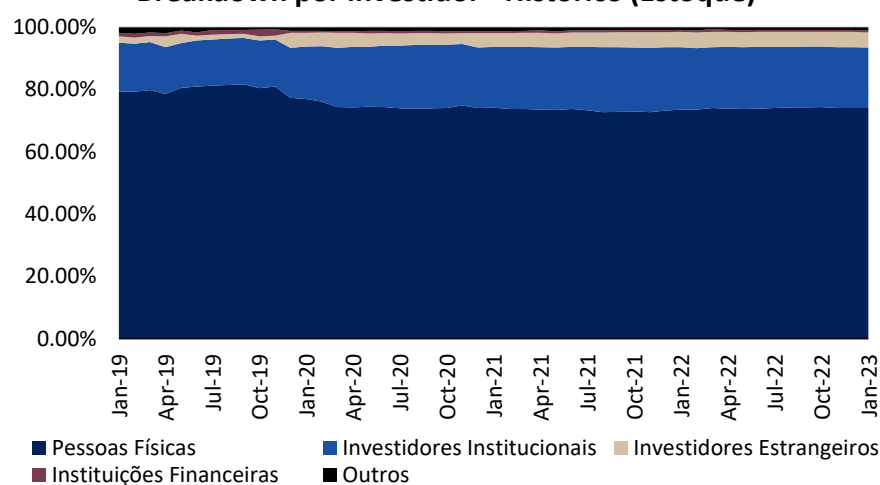
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



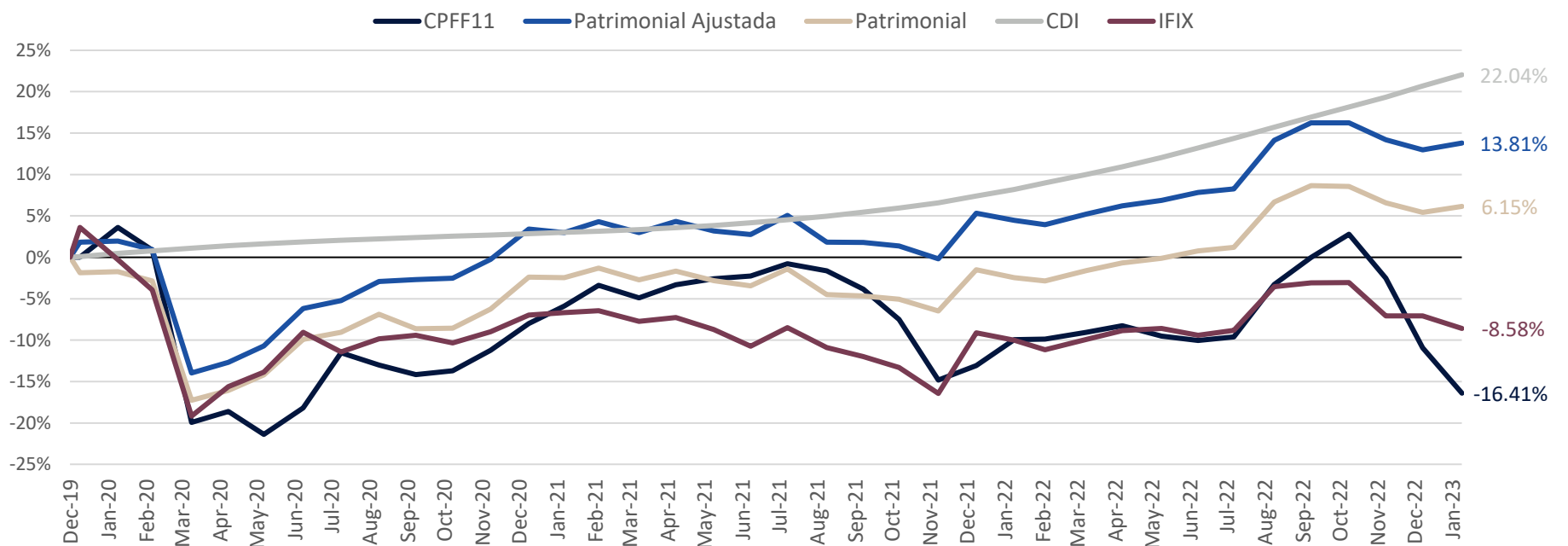
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$1.5MM de **PNDL18** via oferta 476;
- (ii) **Compra** de R\$1.0MM de **BMLC11** via mercado secundário;
- (iii) **Venda** de R\$4.4MM de **SADI11**, posição adquirida via mercado secundário;
- (iv) **Venda** de R\$3.2MM de **BTLG11**, posição que resulta da incorporação do **VVPR11** e **BLCP11**.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em janeiro foi equivalente a +0.75% vs -1.60% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +13.81% vs -8.58% 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 -16.41% desde o início.



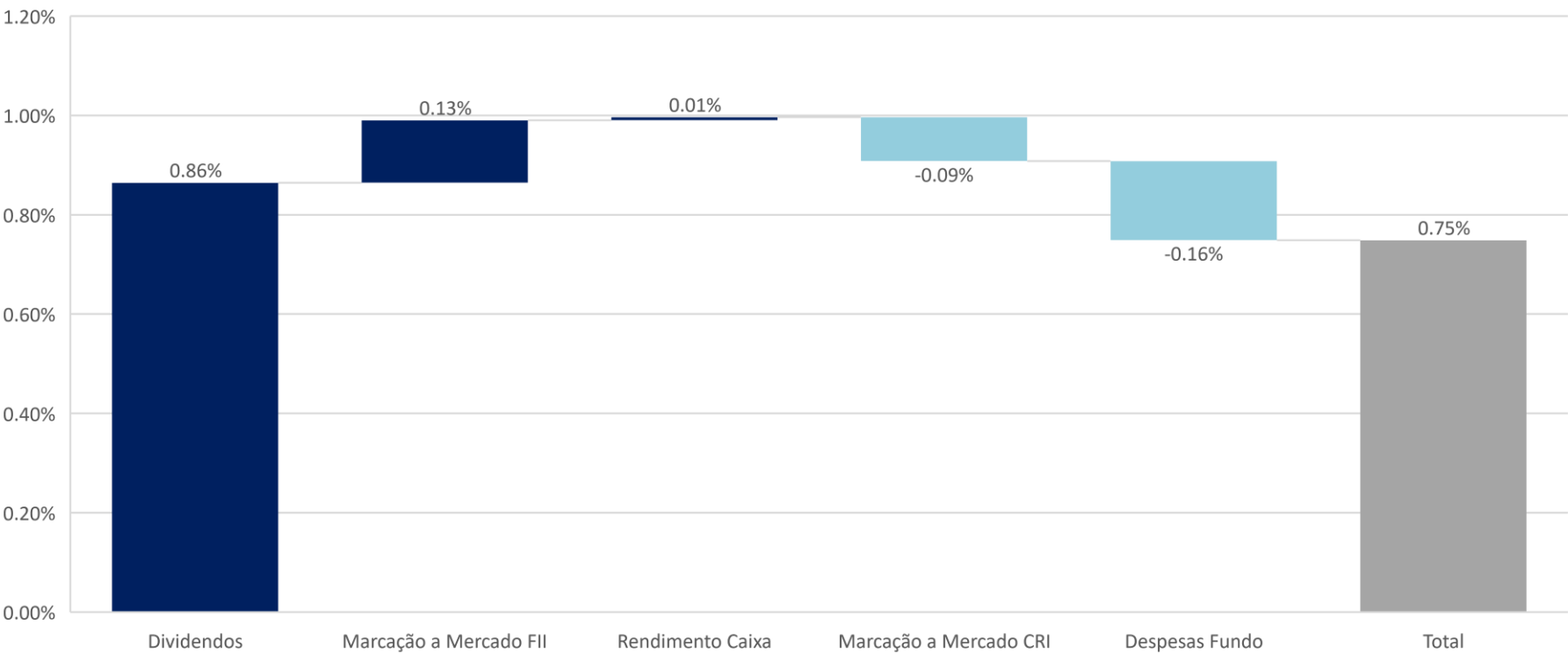
Informações Gerais	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Dec-22	Jan-23	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido ²	439,277,545	444,051,612	440,345,281	429,046,317	421,169,426	197,712,407	409,094,055	-
Valor de Mercado	398,324,274	408,569,857	416,908,017	392,384,016	355,870,503	155,252,430	368,980,782	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	5.42%	1.86%	-0.08%	-1.82%	-1.09%	0.69%	8.83%	6.15%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	5.43%	1.86%	0.02%	-1.77%	-1.07%	0.75%	8.93%	13.81%
Fundo no Período (Mercado) %	7.03%	3.36%	2.82%	-5.16%	-8.61%	-6.15%	-7.19%	-16.41%
IFIX no Período %	5.76%	0.49%	0.02%	-4.15%	0.00%	-1.60%	1.59%	-8.58%
CDI no Período %	1.17%	1.07%	1.02%	1.02%	1.12%	1.12%	12.81%	22.04%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

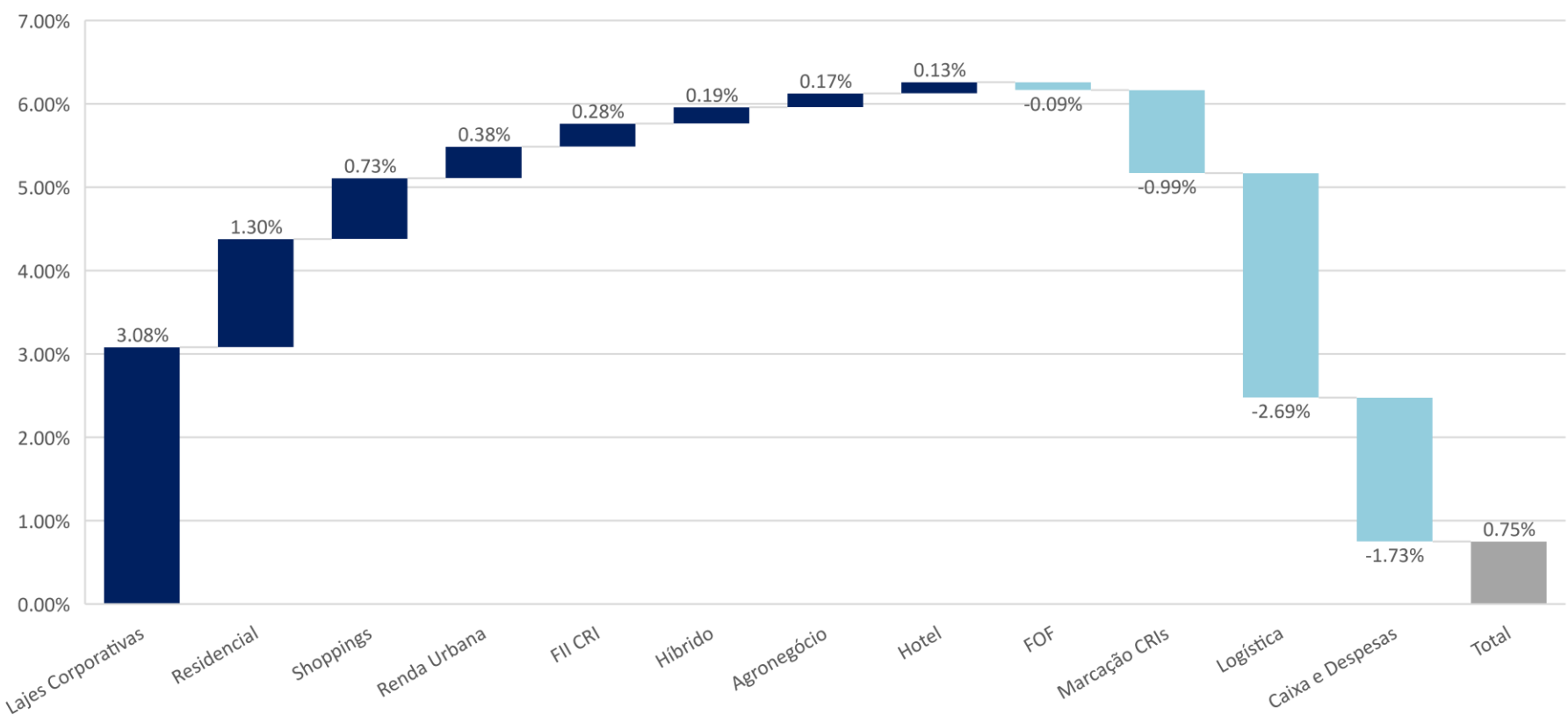
² Ajustado por Dividendos a Distribuir

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Lajes Corporativas	Residencial	Shoppings	Renda Urbana	FII CRI	Híbrido	Agronegócio	Hotel	FOF	Marcação CRIs	Logística	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	12.3%	0.5%	7.9%	6.8%	0.6%	1.9%	0.8%	0.1%	0.8%	6.4%	11.0%	0.9%	100.0%
Performance Ponderada	25.0%	257.5%	9.2%	5.6%	44.8%	10.1%	20.8%	123.9%	-12.5%	-0.15	-24.6%	-	1.50%
Atribuição da Performance	3.08%	1.30%	0.73%	0.38%	0.28%	0.19%	0.17%	0.13%	-0.09%	-0.99%	-2.69%	-1.73%	0.75%

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\$ 87.6 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +8.7% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -16.5 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de -1.7% a.a.**

Fluxos de FIIs - Capitânia REIT FoF (CPFF11) - Totais por ano de desembolso

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	18	-322,634,356	272,311,634	18,859,721	33.3%	34,148,250	2,685,250	1.3%	-5.6%
2020	81	-917,219,460	837,003,989	52,917,377	56.8%	100,061,272	72,763,178	10.9%	-1.1%
2021	43	-131,436,807	91,196,240	18,360,411	46.5%	34,380,127	12,499,971	9.0%	1.6%
2022	18	-13,560,608	9,951,103	1,047,379	44.4%	3,381,073	818,947	27.9%	-1.0%
2023	2	-5,066,026	0	0	0.00%	5,066,125	99	0.0%	-17.0%
5 anos	162	-1,389,917,256	1,210,462,966	91,184,889		177,036,846	88,767,445	8.7%	-1.7%

Fluxos de FIIs - Capitânia REIT FoF (CPFF11) - Totais por status da posição (abertas ou fechadas)

Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Aberta ¹	82	-998,504,760	810,578,427	71,297,001	50.6%	177,036,846	60,407,514	7.7%	-2.2%
Encerrada	80	-391,412,496	399,884,540	19,887,887	49.4%	0	28,359,931	11.5%	0.0%
	162	-1,389,917,256	1,210,462,966	91,184,889		177,036,846	88,767,445	8.7%	-1.7%

Fluxos de FIIs - Capitânia REIT FoF (CPFF11) - Totais por segmento da posição

Segmento das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Lajes Corporativas	38	-262,996,898	202,913,545	22,470,148	23.5%	48,435,339	10,822,135	3.6%	-1.5%
FOF	24	-29,561,387	25,516,665	4,034,893	14.8%	3,039,545	3,029,716	25.9%	7.6%
Renda Urbana	12	-377,330,346	362,378,609	15,304,865	7.4%	29,834,991	30,188,120	15.2%	-2.2%
CRI	31	-166,654,962	162,525,350	8,085,667	19.1%	6,420,121	10,376,175	13.5%	-5.7%
Agência	1	-2,433,638	1,869,788	354,007	0.6%	427,664	217,821	7.2%	3.7%
Híbrido	2	-9,721,258	5,405,712	138	1.2%	4,319,108	3,701	0.0%	-0.9%
Logística	27	-343,667,672	304,344,118	15,892,861	16.7%	44,601,807	21,171,114	11.2%	-0.2%
Shoppings	14	-130,832,441	97,672,051	9,605,657	8.6%	31,772,172	8,217,438	4.1%	-2.5%
Residencial	8	-24,118,792	14,134,899	7,411,665	4.9%	4,992,195	2,419,967	12.7%	2.9%
Outros	0	0	0	0	0.0%	0	0	N/A	N/A
Hotel	3	-8,542,794	7,727,155	415,825	1.9%	430,967	31,153	0.4%	-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	7,597,719	0.6%	2,762,938	2,055,142	10.4%	1.5%
	162	-1,389,917,256	1,210,462,966	91,184,889		177,036,846	88,767,445	8.7%	-1.7%

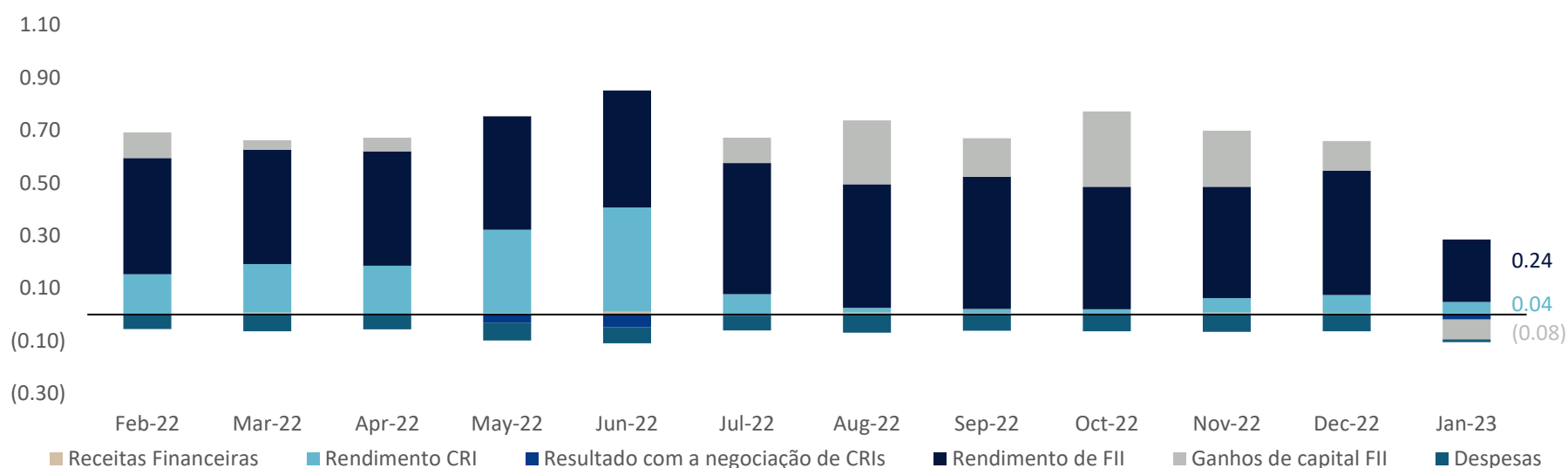
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

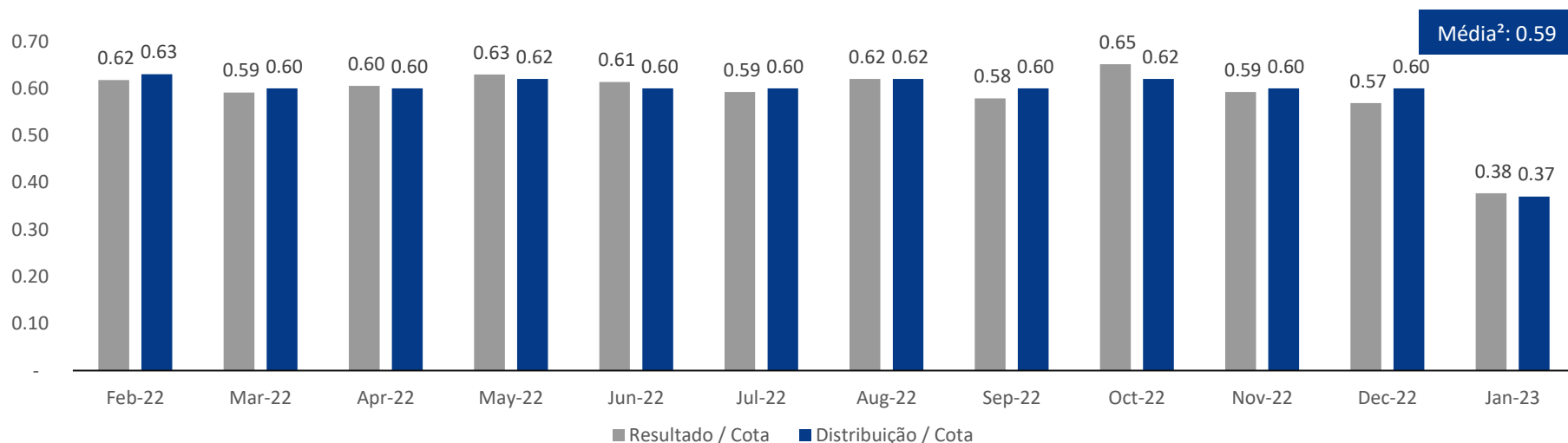


DRE - Capitânia Reit FoF	Aug-22	Sep-22	Out-22	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Acumulado 2023
Receitas	4,016,582	3,648,376	4,204,957	3,806,174	3,590,924	1,040,956	1,040,956
Renda fixa	38,723	31,753	16,556	37,893	31,585	25,531	25,531
Rendimento de CRIs	100,825	82,405	91,591	301,804	369,570	233,595	233,595
Juros	188,100	172,203	184,782	229,641	269,526	114,118	114,118
Atualização monetária	(87,275)	(89,799)	(93,191)	72,162	100,044	119,477	119,477
Resultado com a negociação de CRIs	-	-	-	-	-	(102,664)	(102,664)
Rendimento de FII	2,556,798	2,739,591	2,536,640	2,303,617	2,580,345	1,294,024	1,294,024
Ganhos de capital de FII	1,320,236	794,627	1,560,170	1,162,861	609,424	(409,530)	(409,530)
Despesas	(638,673)	(496,814)	(657,466)	(580,426)	(493,219)	(78,798)	(78,798)
Taxa de Administração	(64,849)	(62,311)	(59,979)	(58,523)	(58,462)	(14,695)	(14,695)
Taxa de Gestão	(263,204)	(252,168)	(241,546)	(236,834)	(238,164)	(124,010)	(124,010)
Imposto sobre ganho de capital	(264,047)	(158,925)	(312,034)	(221,772)	(121,885)	-	-
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	(2,885)	(23,787)	(18,096)	(18,096)
Outras despesas	(46,572)	(23,410)	(43,907)	(60,411)	(50,922)	78,003	78,003
Resultado	3,377,909	3,151,562	3,547,492	3,225,749	3,097,705	962,159	962,159
Resultado / Cota	0.62	0.58	0.65	0.59	0.57	0.38	0.38
Distribuição	3,378,862	3,269,867	3,378,862	3,269,867	3,269,867	944,637	944,637
Distribuição / Cota	0.62	0.60	0.62	0.60	0.60	0.37	0.37
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.04%	10.67%	10.70%	10.32%	10.96%	7.55%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	9.97%	9.56%	9.50%	10.29%	11.33%	11.61%	
Resultado Acumulado	179,876	61,571	230,200	186,082	13,920	24,757	24,757
Resultado Acumulado / Cota	0.03	0.01	0.04	0.03	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.

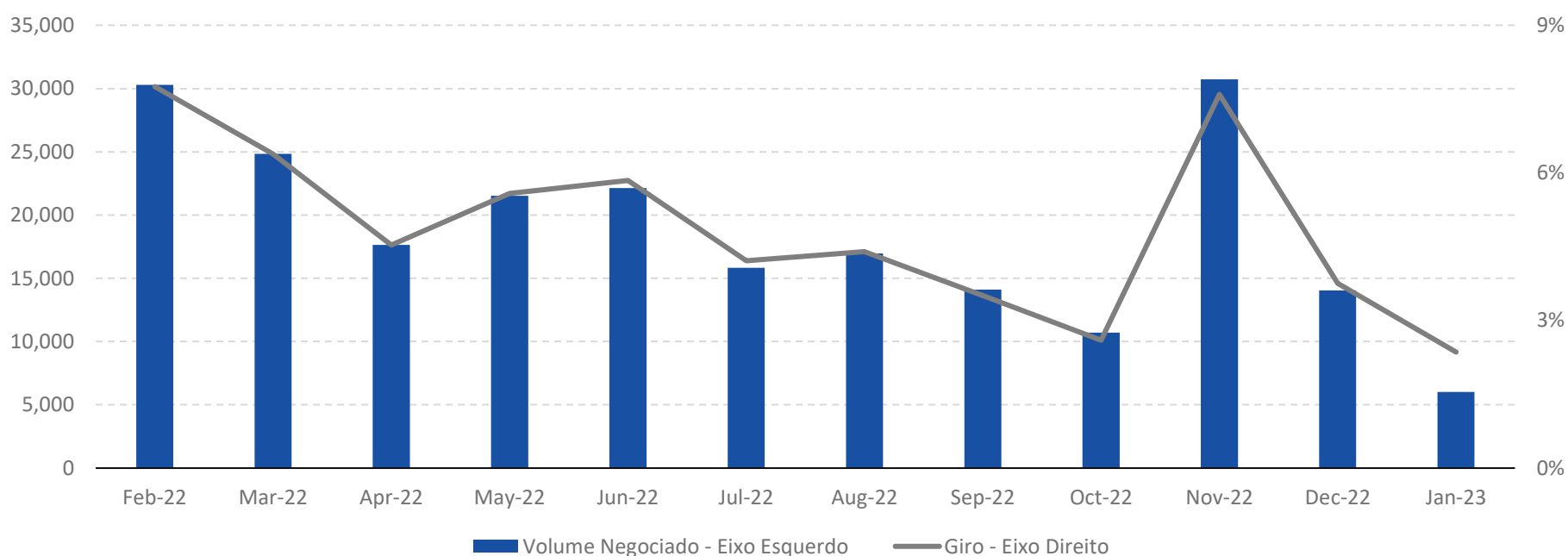
² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

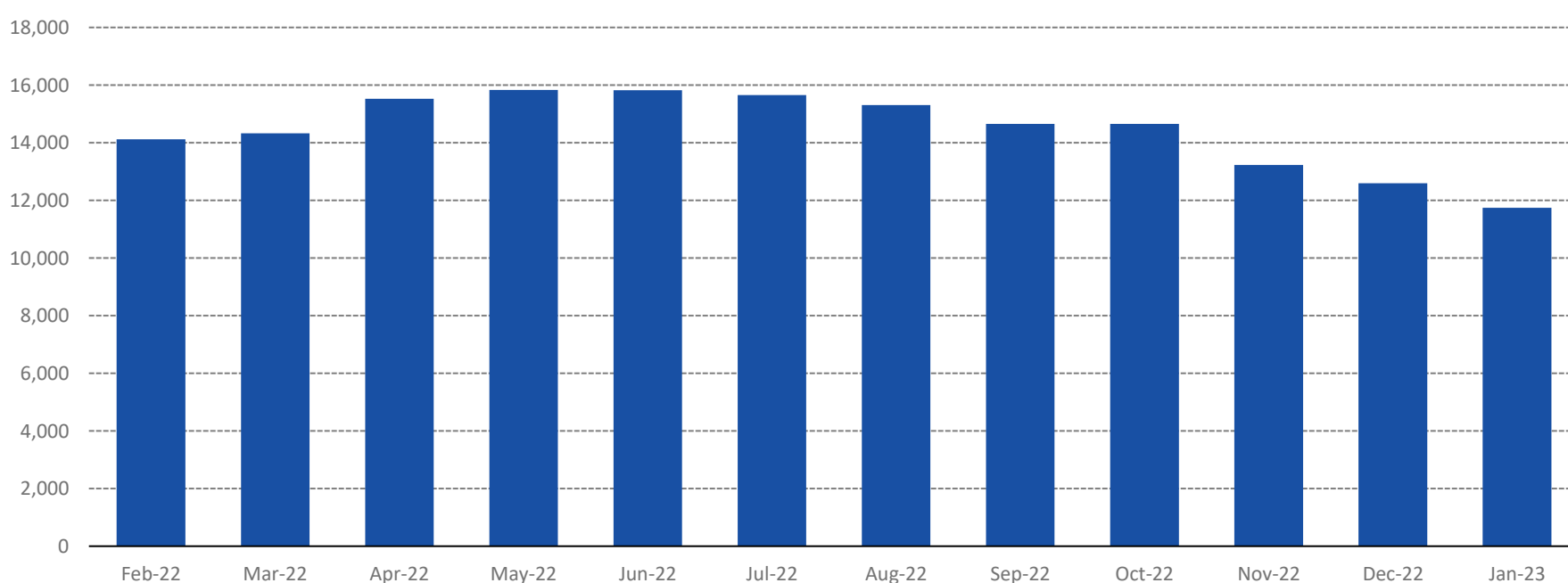
No mês de janeiro foram negociadas 94,808 cotas, sendo 12,172 negócios, com volume de R\$ 6,018,655, o que representa uma média diária de R\$ 273,575. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 12,172 cotistas, o que representa um decréscimo de -6.75% em relação ao mês anterior.

	Out-22		Nov-22		Dez-22		Jan-23		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	10,714	R\$	30,736	R\$	14,046	R\$	6,019	R\$	224,861
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	536	R\$	1,537	R\$	669	R\$	274	R\$	905
Giro (%)		2.6%		7.6%		3.8%		2.4%		4.9%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	416,908	R\$	392,384	R\$	355,871	R\$	155,252	R\$	368,808

MERCADO SECUNDÁRIO

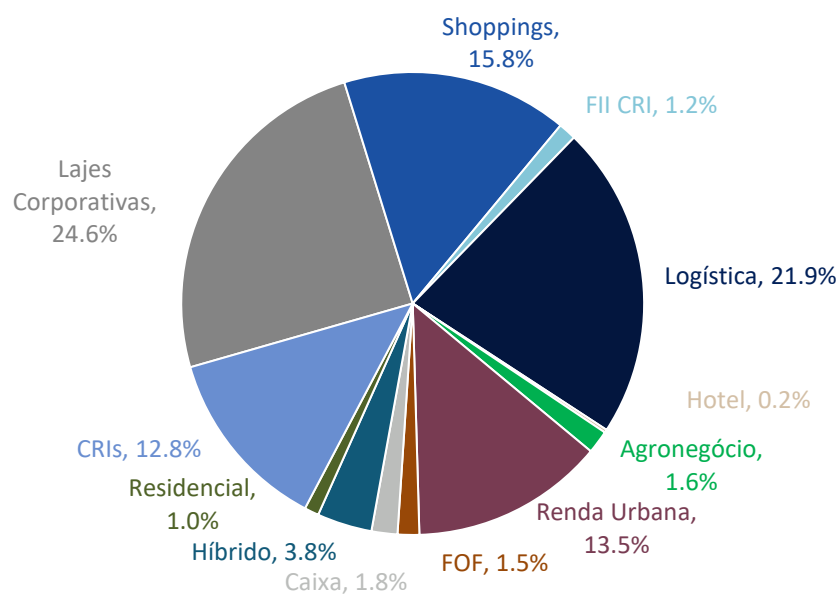
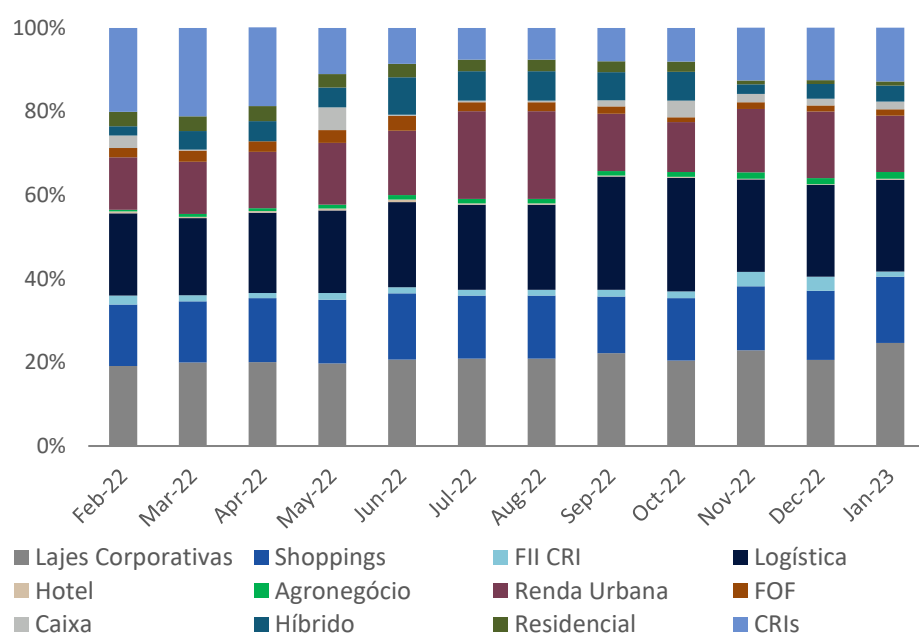


NÚMERO DE COTISTAS

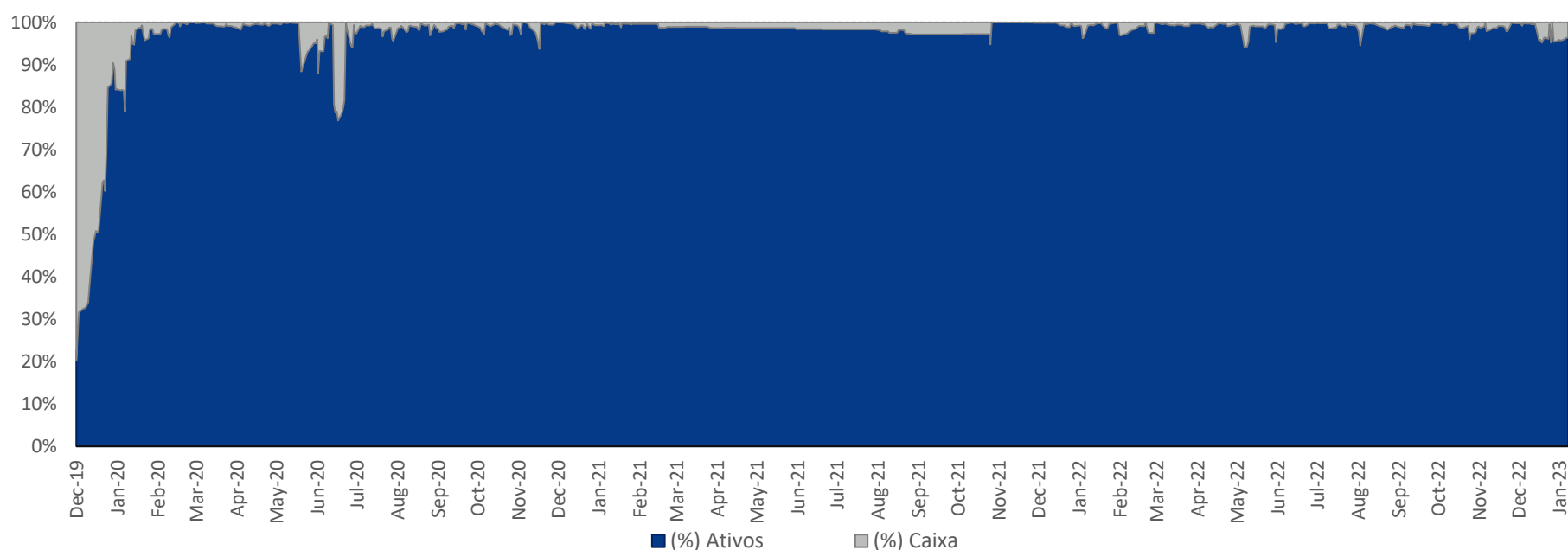


ALOCAÇÃO

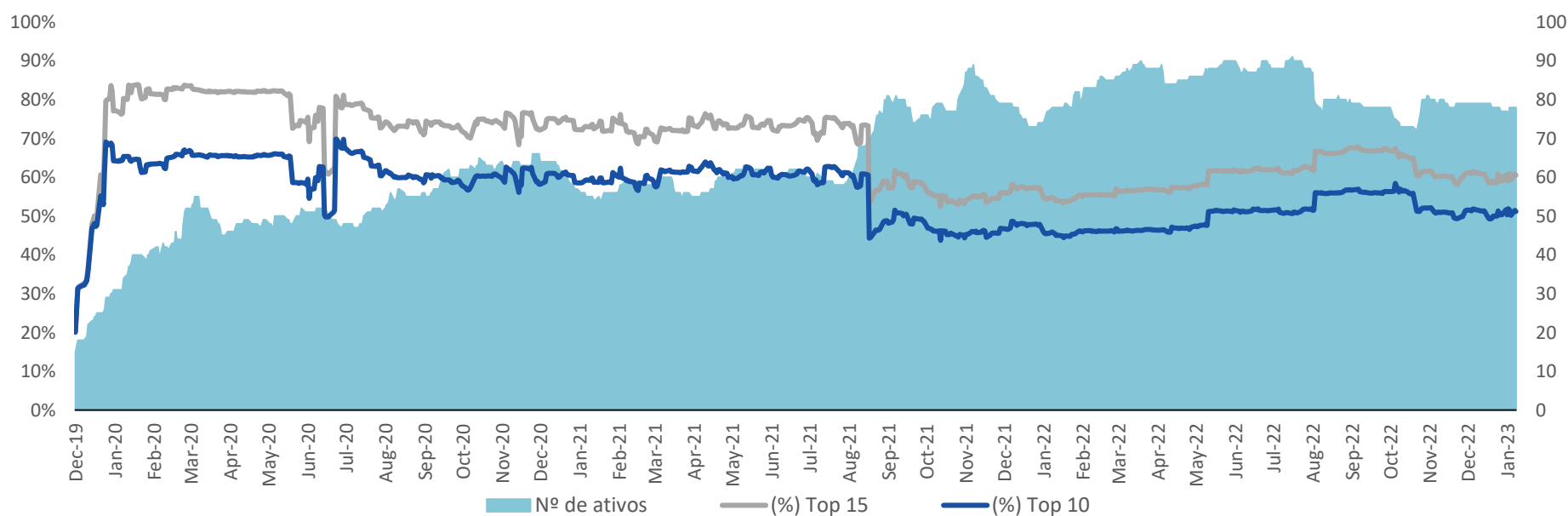
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



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

CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO

O Fundo possui 12.8% dos Ativos¹ divididos em 8 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 52.2% da carteira de crédito (6.7% 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 + 7.06%) e não temos atualmente exposição ao CDI. A carteira possui duration médio de 5.7 anos; spread médio de 1.34%; taxa nominal média de 14.41% e LTV médio de 68.8% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 129 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	13,487,145	6.7%	7.3	6.89%	7.24%	-	-	1.51%	14.57%	71.1%
Shopping	8,903,016	4.4%	4.6	6.16%	7.11%	-	-	1.44%	14.37%	63.9%
Residencial	2,863,410	1.4%	1.4	6.00%	6.00%	-	-	0.22%	13.69%	74.9%
Comercial	414,340	0.2%	6.8	7.98%	7.68%	-	-	1.98%	15.06%	60.5%
Varejo	159,620	0.1%	4.0	6.55%	6.73%	-	-	0.39%	13.17%	57.9%
Total	25,827,531	12.8%	5.7	6.56%	7.06%	-	-	1.34%	14.41%	68.8%

Ativo	Código B3	Devedor	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nomin al (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	8,885,993	4.4%	7.8	6.51%	6.76%	1.06%	14.10%	46.8%	66,629
CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 1S	20K0660743	Shopping Maringá	IPCA +	6.85%	6,930,034	3.4%	4.4	6.32%	6.90%	1.24%	14.13%	68.5%	(9,569)
CRI HSI Logística 1S 55E	22J0978863	FII HSI Logística	IPCA +	7.62%	4,594,746	2.3%	6.2	7.62%	8.17%	2.38%	15.50%	118.1%	65,399
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	2,863,410	1.4%	1.4	6.00%	6.00%	0.22%	13.69%	74.9%	-
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	1,972,982	1.0%	5.3	5.61%	7.84%	2.15%	15.20%	47.6%	(5,594)
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	414,340	0.2%	6.8	7.98%	7.68%	1.98%	15.06%	60.5%	6,901
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	159,620	0.1%	4.0	6.55%	6.73%	0.39%	13.17%	57.9%	4,861
CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	19A0093844	FII Vinci Logística	IPCA +	7.50%	6,406	0.0%	3.9	6.92%	7.39%	1.76%	14.71%	20.6%	49
Total	-	-	-	-	25,827,531	12.8%	5.7	6.56%	7.06%	1.34%	14.41%	68.8%	128,676

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 – Jan/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	4,907,997	7.00%	-	1.23%	100.00%
			4,907,997	7.00%	-	1.23%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Jan/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\$)
22E1314836	IPCA +	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	1,411,915	7.94%		8.00%		2.33%	28.74%	(4,148)
22F0783752	IPCA +	CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	1,392,580	6.90%		7.00%		1.66%	28.34%	(10,947)
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	1,196,254	5.61%		6.95%		1.21%	24.35%	(84,798)
19A0093844	IPCA +	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	912,325	6.92%		7.00%		1.27%	18.57%	(2,771)
			4,913,074	6.89%		7.28%		1.67%	100.0%	(102,664)

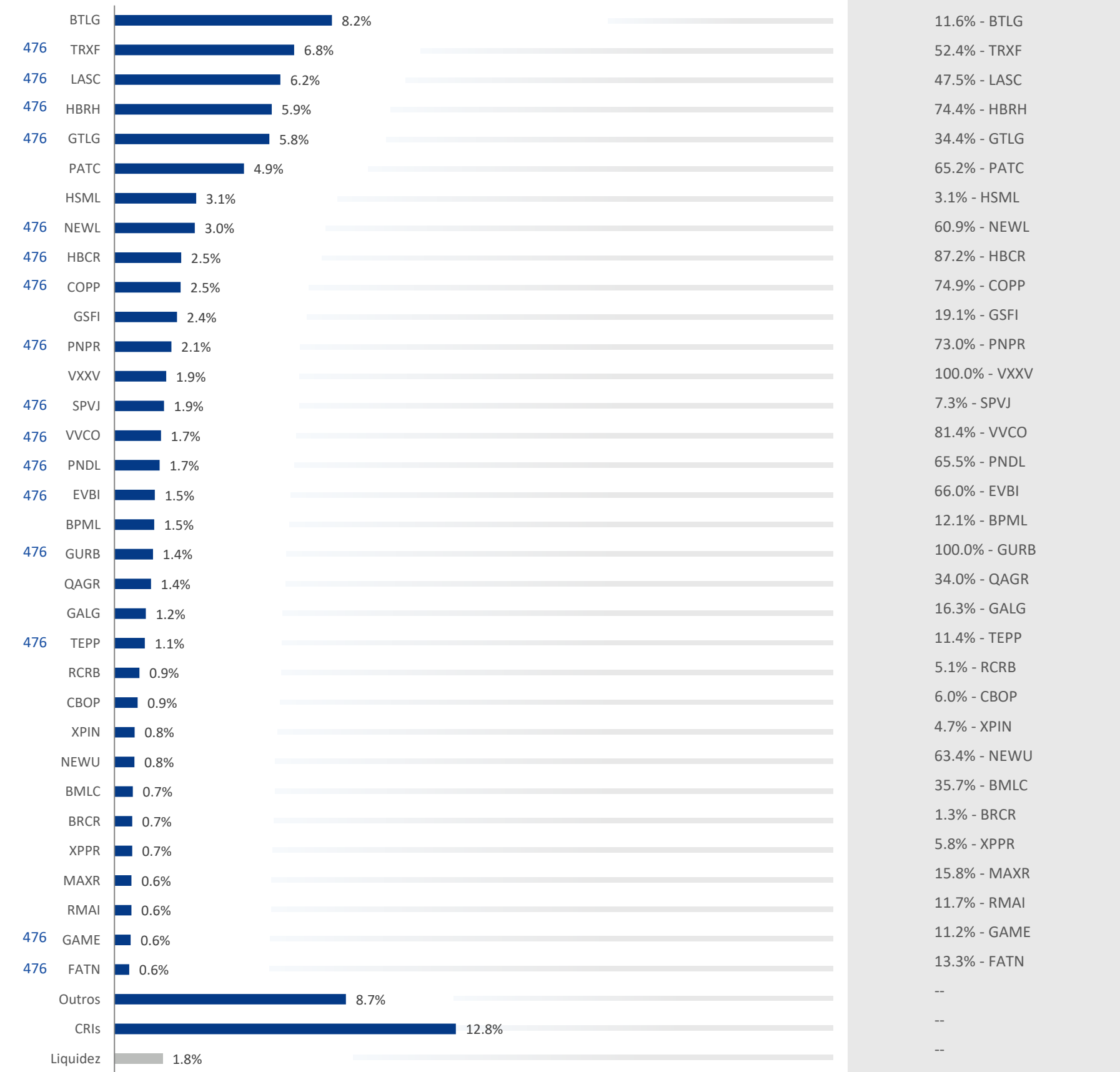
CARTEIRA ATUAL - FIIs

A carteira do fundo conta com 82 papéis, uma concentração de 58.9% nas quinze maiores posições, inferior ao mês anterior dado a movimentação ocorrida no mês, principalmente por conta das vendas via mercado secundário. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

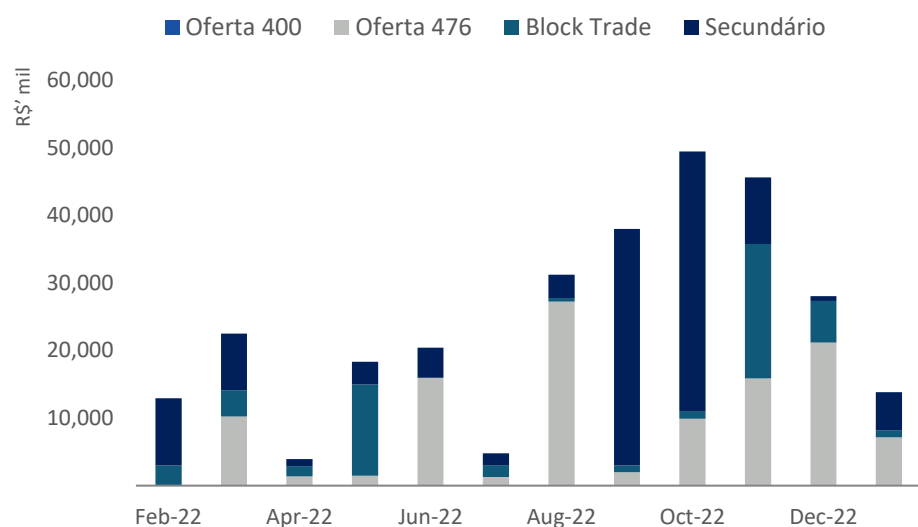
CARTEIRA - CPFF11

Em 31/01/2023

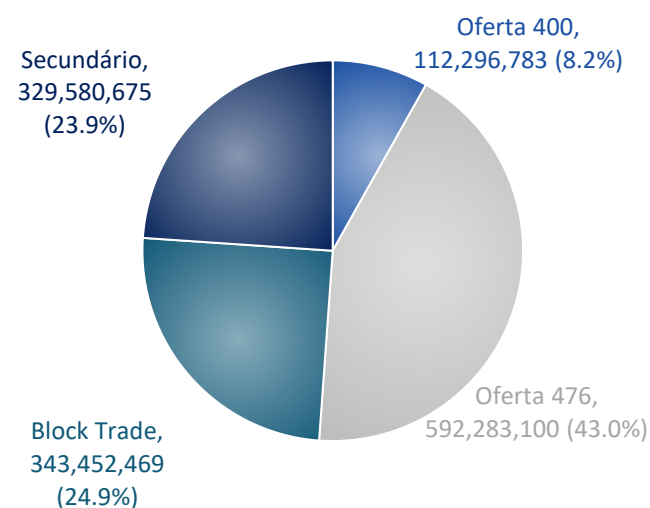
ICVM 476



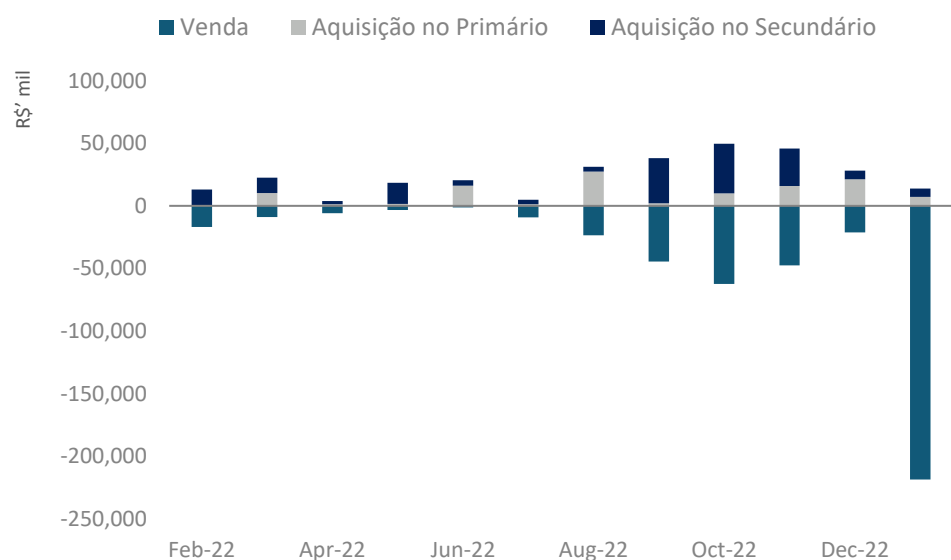
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



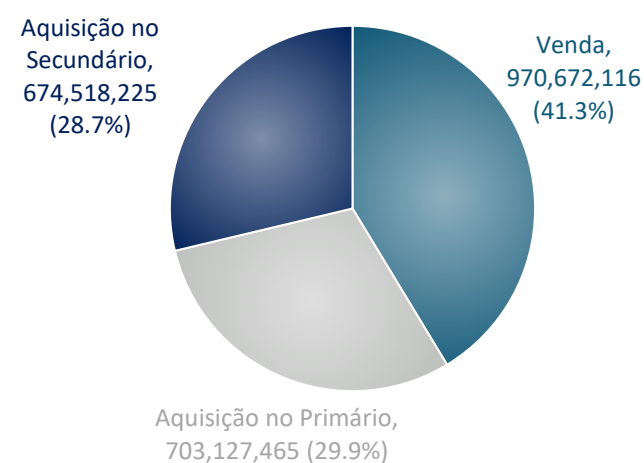
ACUMULADO



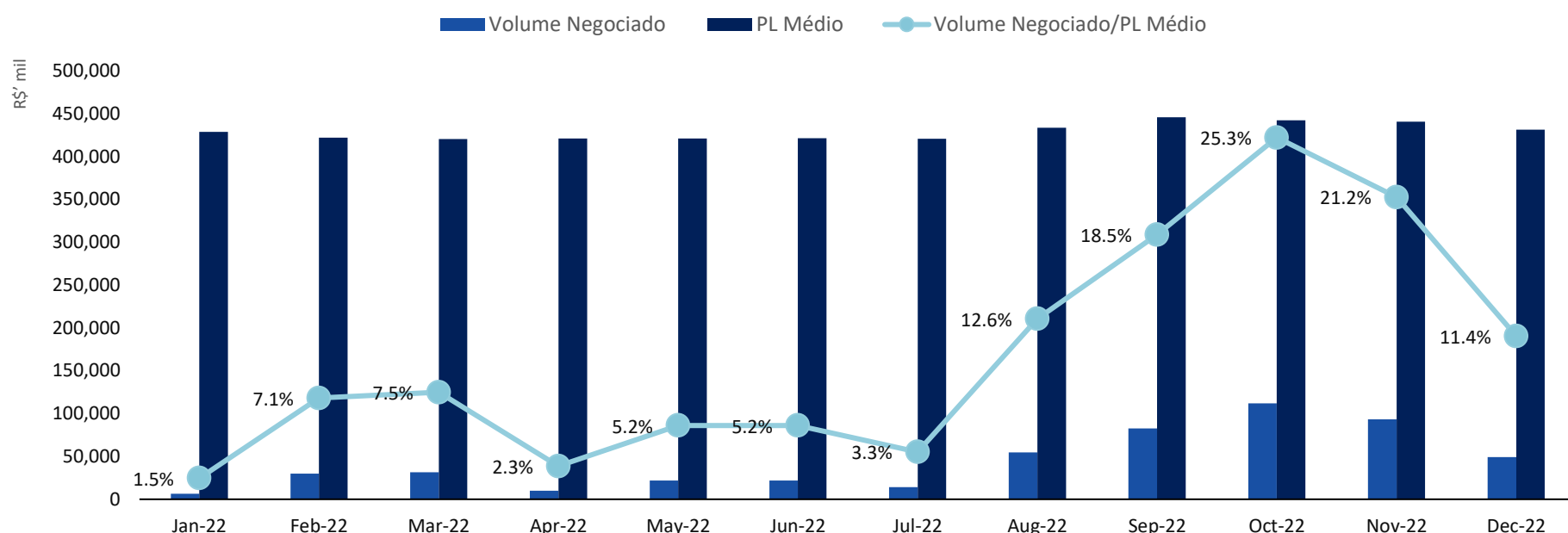
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO

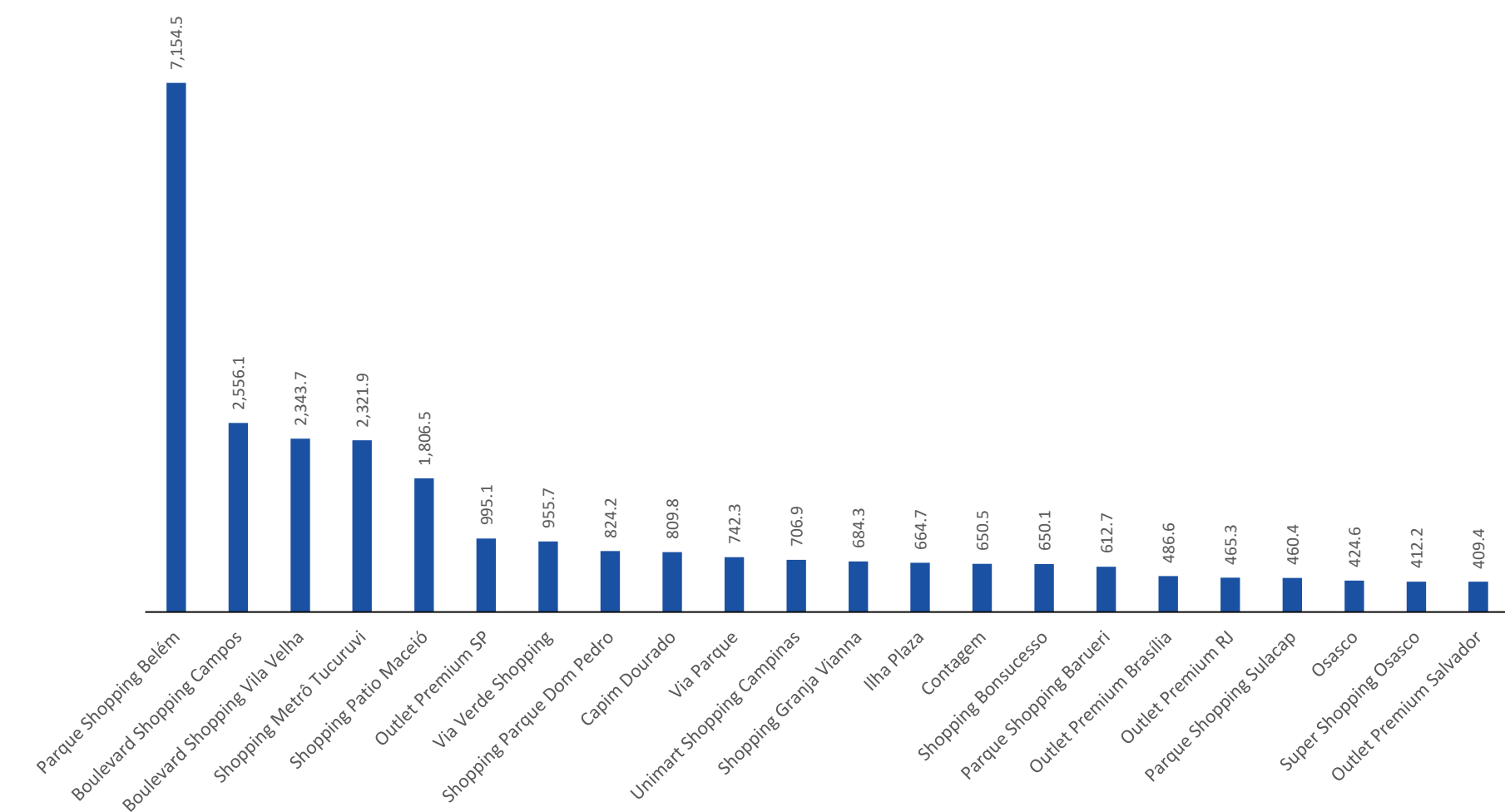


VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

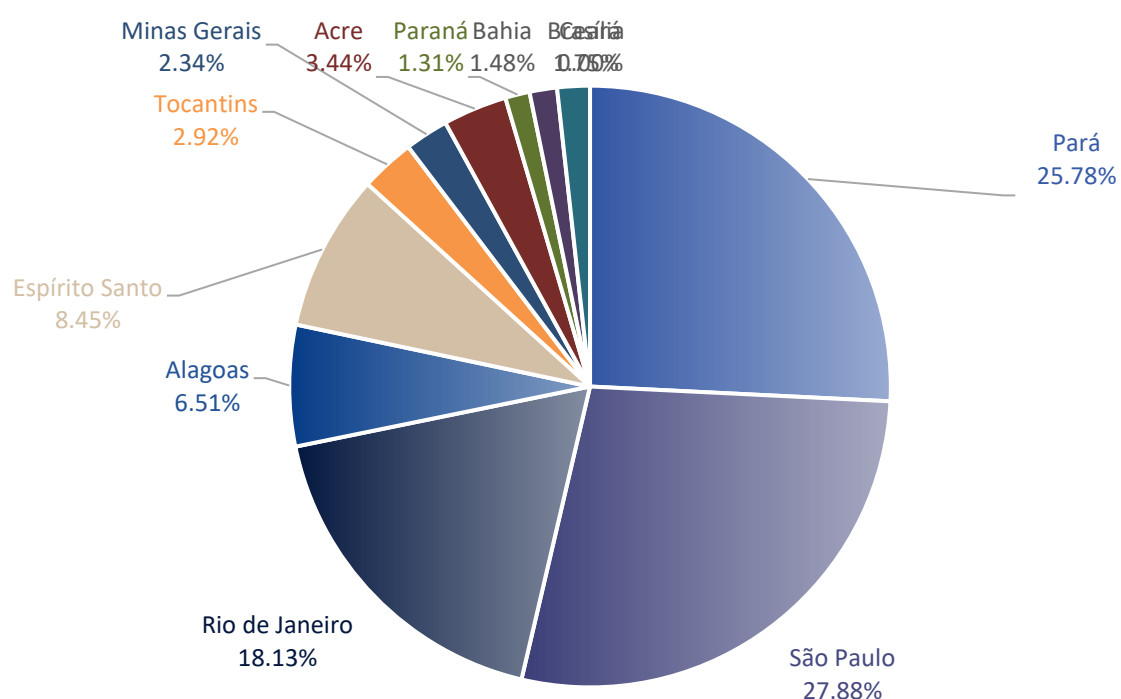


ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de shopping centers para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui de cada imóvel em R\$. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de shoppings (em R\$ Mil).



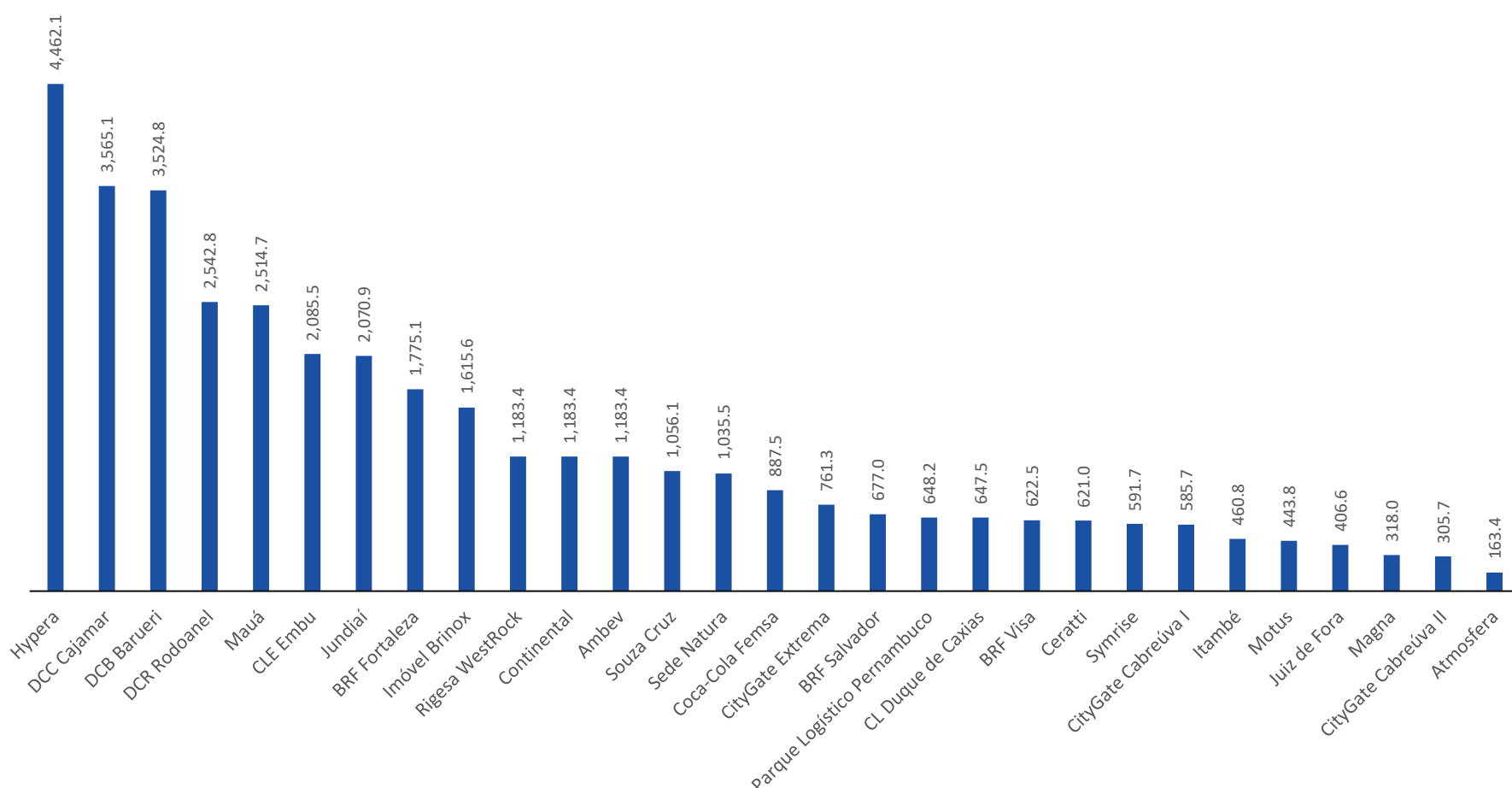
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



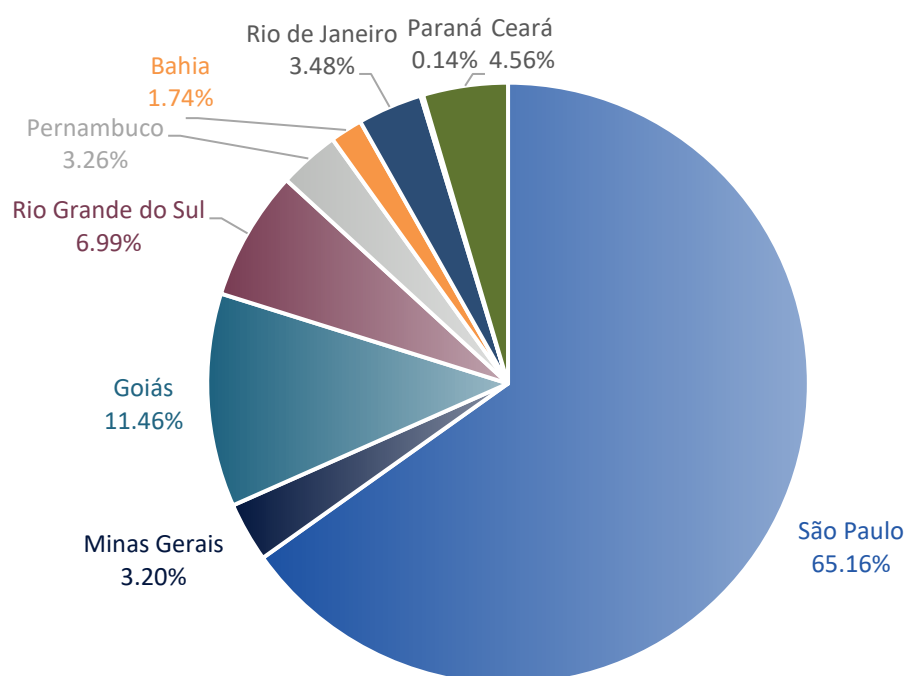
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de galpões logísticos/industriais para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui de cada imóvel em R\$. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de galpões logísticos/industriais (em R\$ Mil).



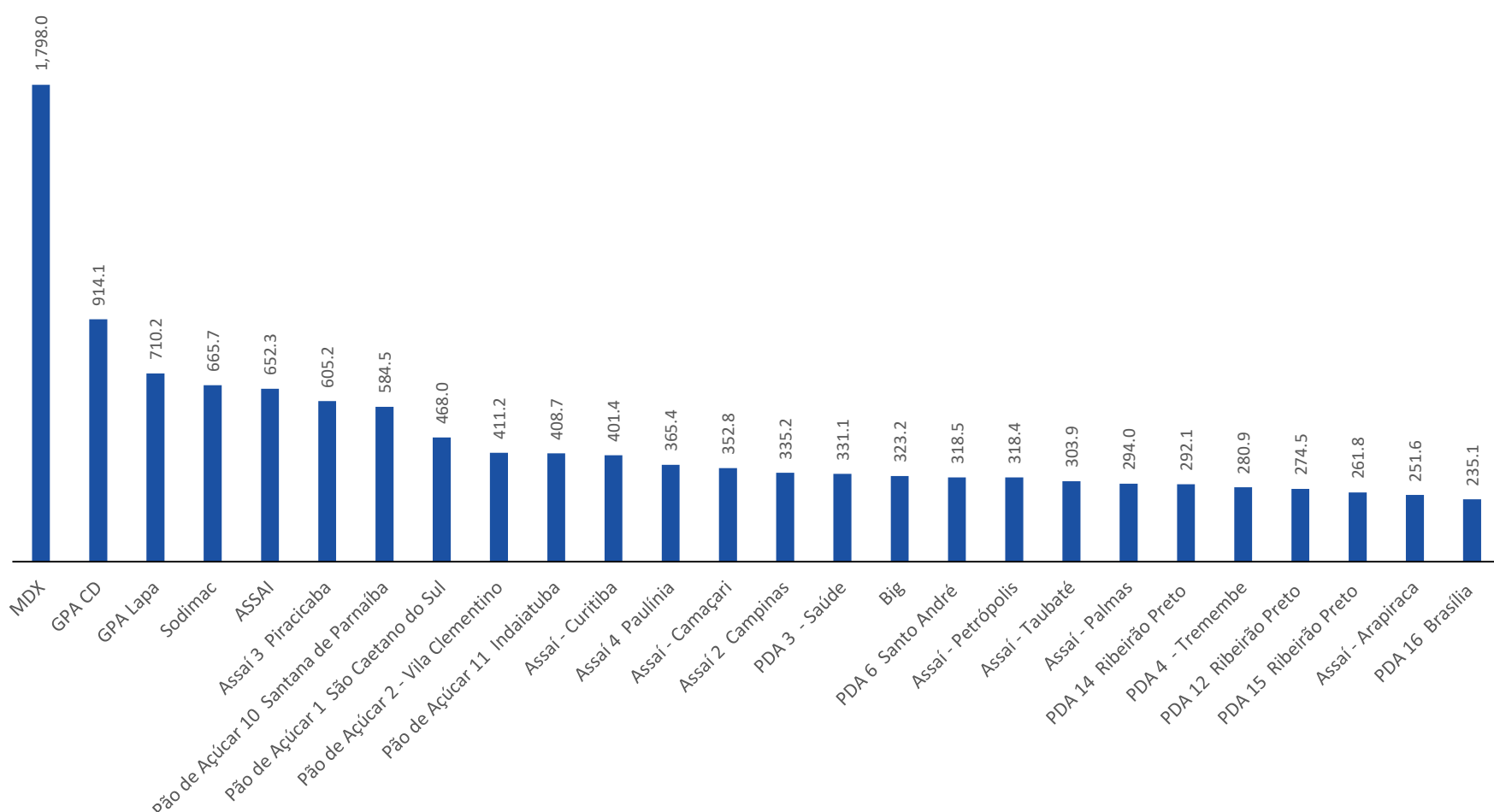
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



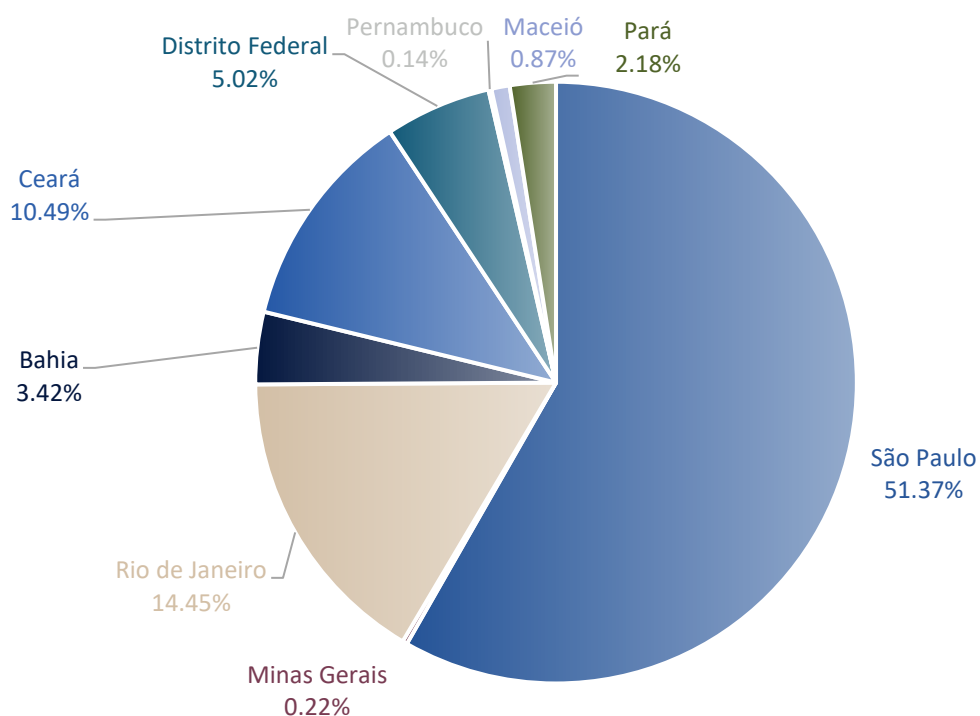
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de renda urbana para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui de cada imóvel em R\$. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de renda urbana (em R\$ Mil).



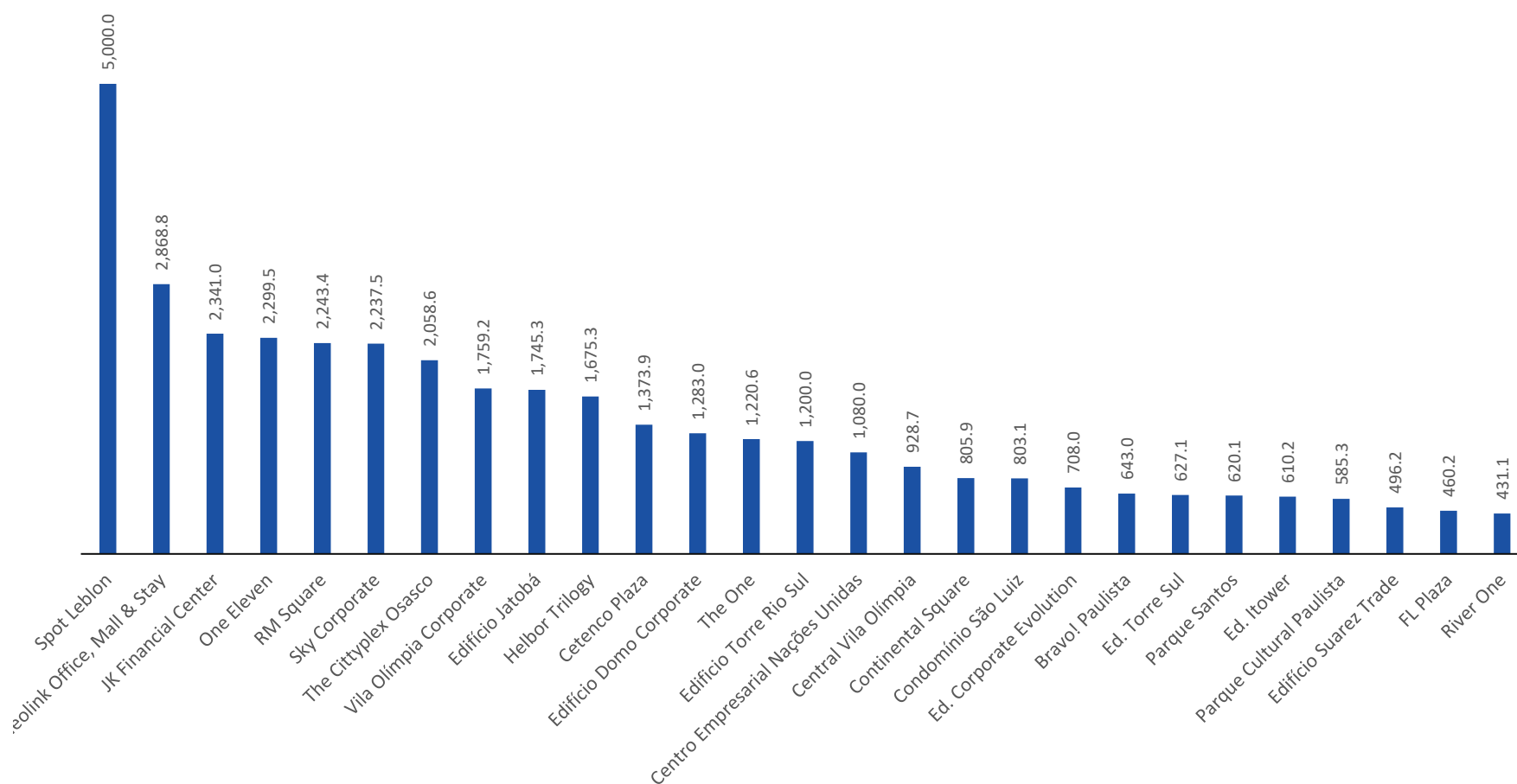
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



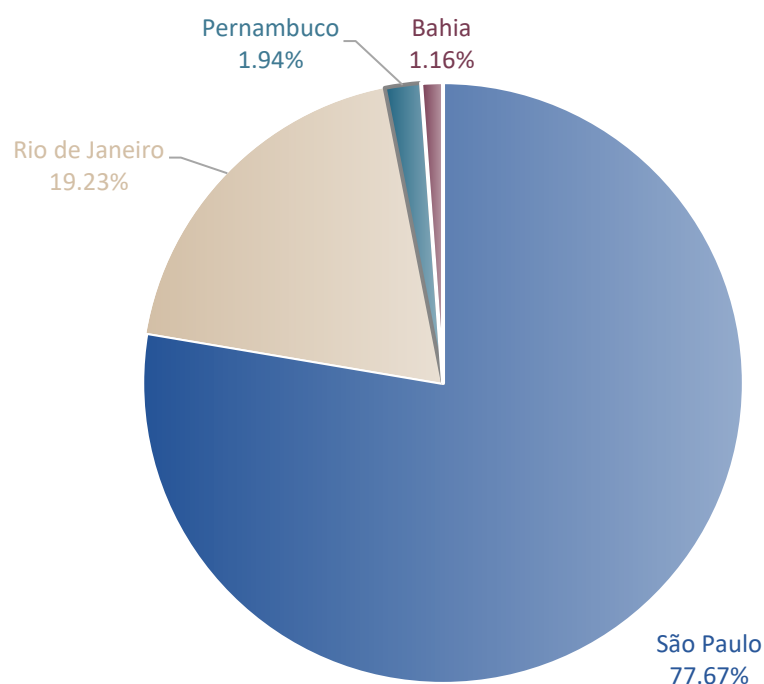
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de lajes corporativas para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui de cada imóvel em R\$. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de lajes corporativas (em R\$ Mil).



No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de lajes corporativas.



¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
BTLG11	FII BTG Pactual Logística	Logística
CBOP11	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
COPP11	FII Corporate Office	Lajes Corporativas
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
FATN11	FII Athena I	Lajes Corporativas
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics	Logística
GURB11	FII Genial Renda Urbana	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
HSML11	FII HSI Malls	Shoppings
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
NEWU11	FII Newport Renda Urbana	Lajes Corporativas
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
QAGR11	FII Quasar Agro	Agro
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
RMAI11	FII REAG Multi Ativos Imobiliários	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TEPP11	FII Tellus Properties	Lajes Corporativas
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VVCO11	FII TRX Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

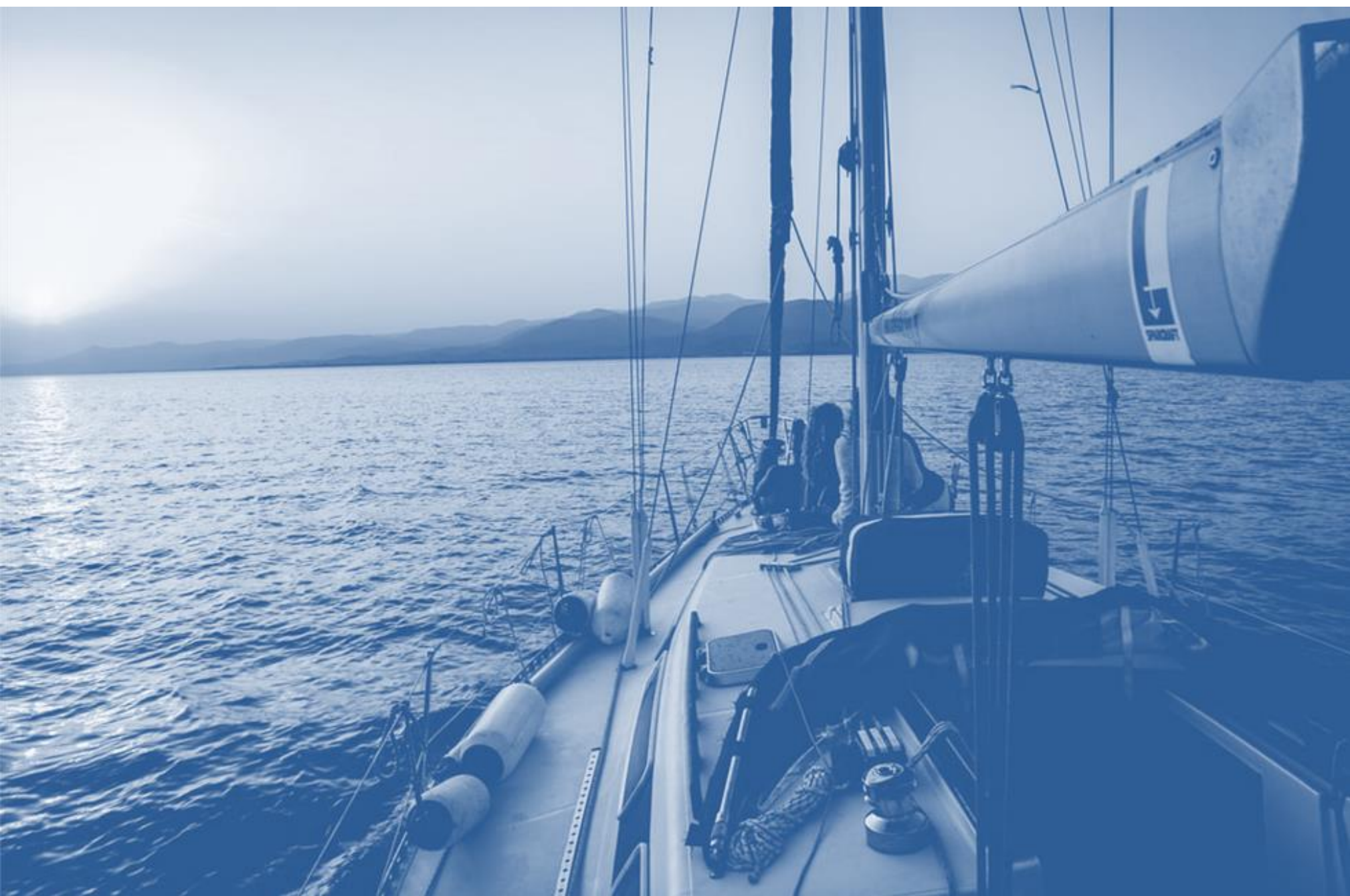
GLOSSÁRIO



Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Posições “quórum qualificado”	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições “quórum relevante”	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Rua Taváres Cabral, 102 - 6º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 05423-030
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

