



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 Maio de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 63.22

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 79.09

Valor de Mercado:
R\$ 161,405,338

Patrimônio Líquido:
R\$ 201,913,967

Último rendimento (R\$/Cota):
0.45

Dividend Yield:
8.88%¹

Dividend Yield (12 meses)¹:
9.81%

Volume negociado (mês):
R\$ 9,907,981

Média diária do volume (mês):
R\$ 450,363

Quantidade de cotistas:
10,413

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
09/06/2023	19/06/2023	0.45	Maio/2023

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/05/2023.

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



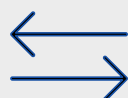
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: Temos falado há algum tempo que acreditamos estar na maior janela de oportunidade no mercado de FIIs desde 2010, momento em que passamos a acompanhar o setor. Apesar das altas observadas nos últimos meses, o desconto dos FIIs era tão expressivo que ainda acreditamos haver um bom ponto de entrada no mercado, apesar de que agora é necessário que o investidor seja um pouco mais seletivo na alocação de FIIs do que a alguns meses atrás.

RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **+1.89% vs. +5.43% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do **fundo rendeu +18.75% vs. -2.34% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+11.10% vs. +6.84% do IFIX**

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foi adquiridos **R\$ 1.6 mil em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 13.40%**, *spread* de 6.96%
- Foram vendidos **R\$ 24.1 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 7.04%**, *spread* de 1.28%
- **Compras de FIIs**, com destaque para o segmento de **Lajes Corporativas e Shoppings**
- **Venda de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Renda Urbana e FIAGRO**

RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.48 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.45 / cota**. Média de **R\$ 0.52 / 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\$ 240 mil no mês e cerca de R\$ 675 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **10,731 cotistas**

ALOCÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **98.5% em FIIs, 1.1% em CRIs e 0.4% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 31.0% dos ativos¹ do fundo

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui 1.1% dos Ativos¹ investidos em 1 caso de crédito do segmento Residencial. Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a **IPCA + 6.00%** (a marcação a mercado está em **IPCA + 6.00%**) e não temos atualmente exposição ao CDI. A carteira possui *duration* médio de 1.5 anos; *spread* médio de 0.37% e taxa nominal média de 12.90%, considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira não possui lucro por atualização monetária acumulado.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **35.8% em Lajes Corporativas, 20.2% em Shoppings, 19.3% em Logística e 12.5% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **COPP (7.5%), HBRH (6.2%), LASC (5.9%), GSFI (5.8%) e PATC (5.6%)**, FIIs em que a Capitânia detém grande participação

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

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

Mais dados apontam para inflação persistente nos Estados Unidos. Em resposta, as taxas de juros do Tesouro americano voltaram a se elevar: de 3.43% para 3.65% para dez anos. Ações caíram 1% no mundo, títulos corporativos caíram 2% e REITs caíram 4%. O dólar subiu 2.6% contra seus pares.

É compreensível que o Ocidente se veja na missão de proteger o seu sistema econômico contra os desafiantes, o que inclui defender a reputação das suas moedas. Seja essa ou não a causa da seriedade americana contra a inflação, ela está funcionando quando o assunto é deflacionar os produtos dos outros: com quedas no mês de 15% no petróleo, 8% nos grãos, 6% nos metais, e quedas no ano que ultrapassam 15% em várias dessas categorias, as commodities sentiram os juros altos e a vacilante recuperação chinesa e têm dado sua contribuição para segurar os preços no atacado.

Os ativos brasileiros melhoraram, mesmo contra a onda internacional: o Ibovespa subiu 3.7% e o índice IFIX de fundos imobiliários saltou 5.4%.

O dólar, que passou quase todo o mês abaixo de 5, subiu nos últimos dias de maio impulsionado pela queda das commodities e por declarações do Banco Central sobre o cenário benigno para a inflação (que foram interpretadas como prenúncio de juros mais baixos). Ainda assim, a moeda americana valorizou-se menos contra o real (1.4%, para 5.05) do que contra a cesta de pares.

Os juros caíram: o DI para janeiro/26 caiu de 11.76% para 10.83% e as taxas das NTNBS de dez anos caíram de 5.92% para 5.54%. Estas não são variações insignificantes: uma queda mensal como esta do DI ocorreu em menos de 5% das vezes nos últimos dez anos.

O IMA-B subiu 2.5% no mês e está acima do CDI no ano (8.8% contra 5.3%). O Índice de Debêntures da ANBIMA, o IDA-Geral, subiu 2.2%.

Nunca há escassez de explicações para a melhora, depois do fato. As mais comuns foram: a tomada de posição do Congresso contra “retrocessos” propostos pelo partido no poder e a votação do arcabouço fiscal. Mas a causa efetiva pode ser mais prosaica: os ativos estão descontados demais, pagando retornos futuros altos demais para serem ignorados.

É verdade que os altos rendimentos prospectivos já estão na mesa há mais de um ano e que quem antecipou as compras não viu o esperado repique “em V” e teve que amargar doze meses de incertezas, pontos de entrada melhores e um alto custo de CDI. Qual terá sido o gatilho da virada?

O candidato mais provável é (a despeito de tudo e de todos) o estado da economia: a) crescimento econômico acima do esperado, com a “prévia do PIB” (o IBC-Br) a +5.46% em relação ao ano anterior (o número oficial do IBGE será conhecido dia 1º de junho e o consenso é +2.9%); b) boas surpresas na inflação, como o 4.07% em 12 meses do IPCA-15 (versus 4.21% esperado) e o IGPM de menos 1.84% em maio, com deflação de 4.5% em 12 meses; c) desemprego de 8.5% no primeiro trimestre, a menor para o período desde 2015.

Olhando para frente, os investidores deverão decidir se a fraqueza do Planalto perante o Congresso é boa um ruim para os ativos. Não podemos contar por enquanto com um cenário internacional favorável, mas os grandes movimentos de ativos no Brasil desde 2002 aconteceram à revelia das classes mundiais.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou alta de +5.43% em maio. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu +6.8%, abaixo do IMA-B (+10.5%) e, principalmente, do CDI (+13.5%). Apesar disso, o IFIX superou o Ibovespa (-2.7%) e o IPCA (+4.2%) nos últimos 12 meses. No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel, com rentabilidade de +12.8% vs +4.2%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de +4.62%, considerando o dividendo pago de R\$0.40 por cota. A cota fechou o mês a R\$ 63.22, o que representa um deságio de aproximadamente 20% em relação à cota patrimonial, que está em R\$79.09.

O fundo obteve resultado de R\$ 0.48/cota e a gestão decidiu manter parte desse resultado para distribuição nos próximos meses. O fundo finalizou o mês com R\$ 0.10/cota de resultado acumulado e não distribuído.

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 menor que o índice. No médio prazo, acreditamos que o possível fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que possuem desconto mais expressivo para seus valores patrimoniais. 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. Apesar das altas observadas nos últimos meses, o desconto dos FIIs era tão expressivo que ainda acreditamos haver um bom ponto de entrada no mercado, apesar de que agora é necessário que o investidor seja um pouco mais seletivo na alocação de FIIs do que a alguns meses atrás.

Em relação à carteira de recebíveis, a marcação a mercado foi positiva devido ao fechamento da curva de juros no mês. O mercado secundário de CRIs ainda tem apresentado baixa liquidez e poucas emissões estão sendo realizadas. Isto decorre do alto patamar dos juros reais, 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).

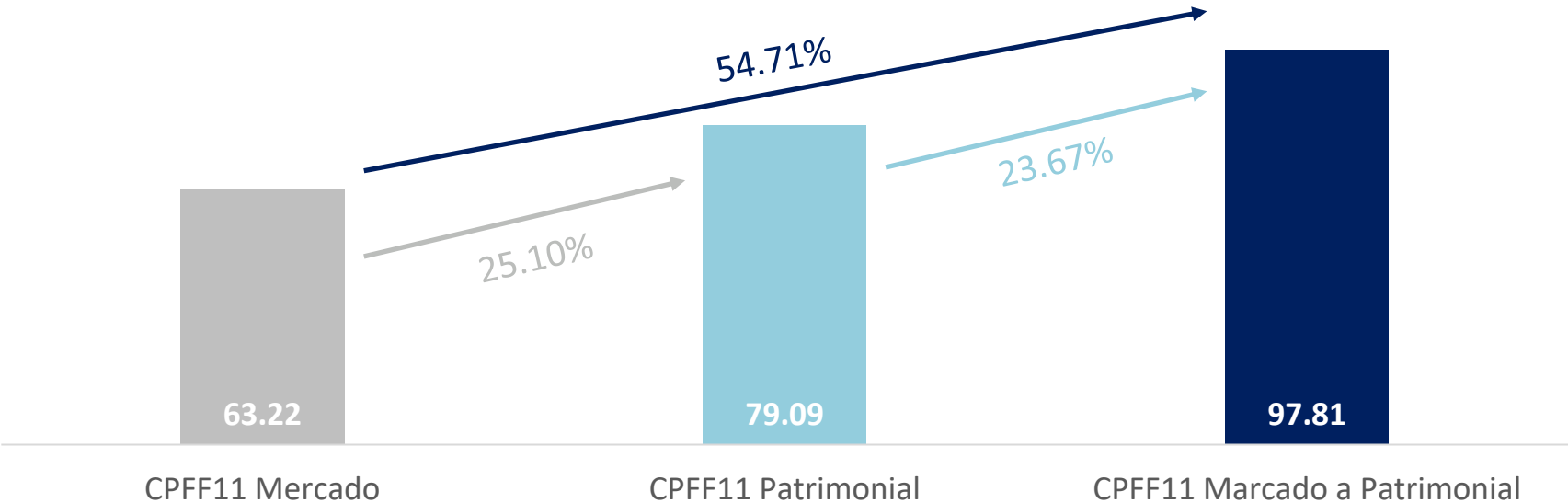
POTENCIAL DE UPSIDE

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

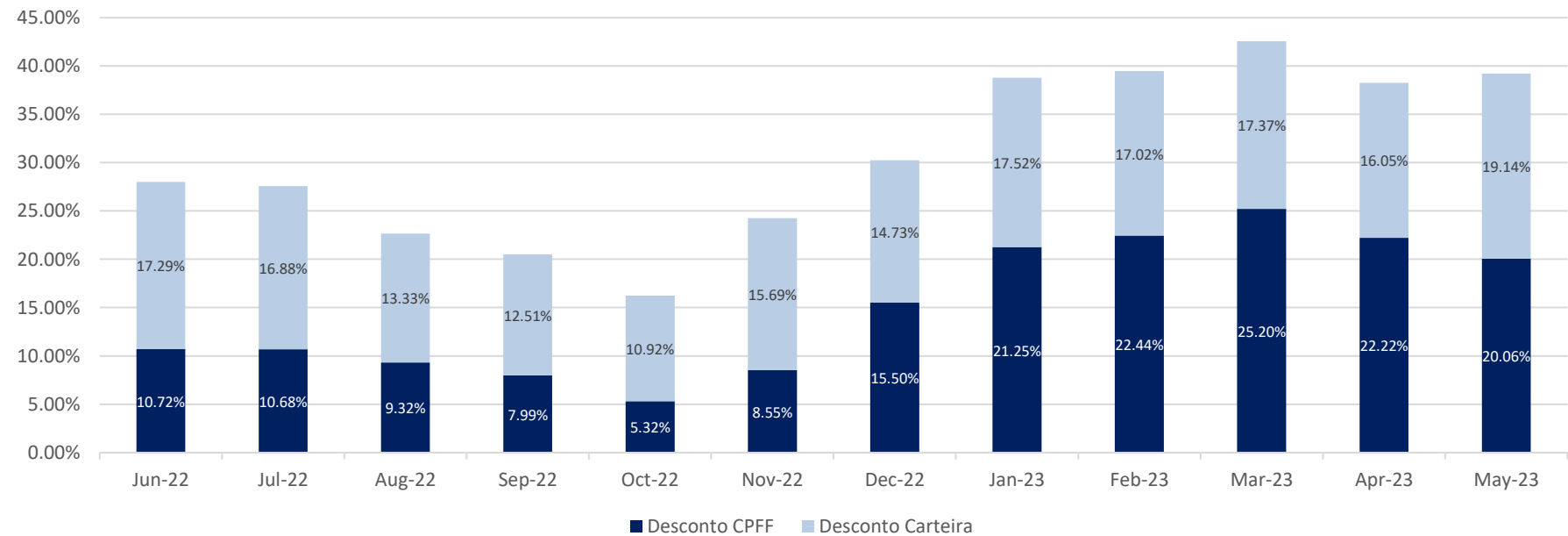
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +25.10% e de +54.71% caso todos os ativos em sua carteira fossem também, por sua vez, marcados em sua cota patrimonial.

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.



Setor	% PL	Ágio (Deságio)	Ágio (Deságio) CPFF11	Ágio (Deságio) Total	Upside Potencial
Lajes Corporativas	36.45%	-16.58%	-20.06%	-33.32%	49.96%
Logística	20.64%	1.08%	-20.06%	-19.20%	23.76%
Shoppings	19.45%	-25.94%	-20.06%	-40.80%	68.92%
Renda Urbana	14.47%	-2.01%	-20.06%	-21.67%	27.67%
FOF	3.02%	-13.06%	-20.06%	-30.50%	43.88%
FII CRI	2.93%	-8.58%	-20.06%	-26.92%	36.84%
Híbrido	2.15%	-3.92%	-20.06%	-23.19%	30.20%
Agronegócio	1.49%	-18.49%	-20.06%	-34.84%	53.48%
CRI	1.16%	9.54%	-20.06%	-12.44%	14.20%
Residencial	0.94%	-21.24%	-20.06%	-37.04%	58.83%
Hotel	0.56%	-33.24%	-20.06%	-46.63%	87.39%
Caixa	0.09%	0.00%	-20.06%	-20.06%	25.10%
Contas a Receber	0.34%	0.00%	-20.06%	-20.06%	25.10%
Passivo	-3.67%	0.00%	-20.06%	-20.06%	25.10%
Total	100.00%	-19.14%	-20.06%	-35.36%	54.71%



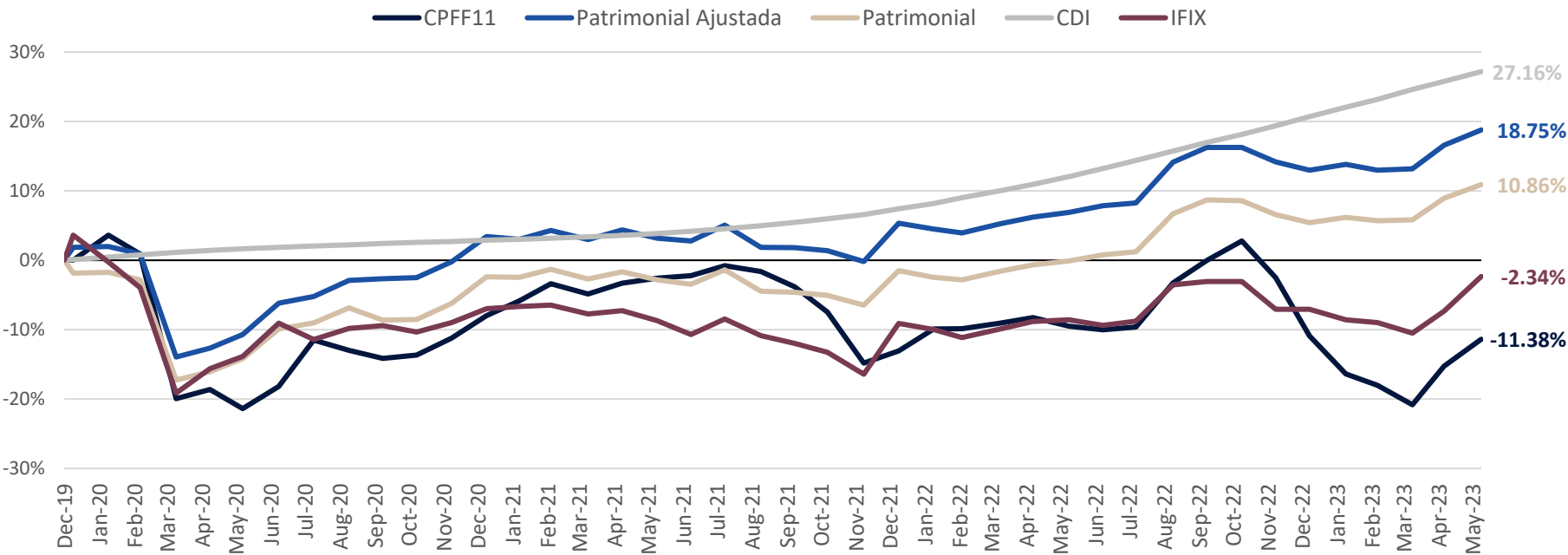
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$6.1MM de **GSFI11** via mercado secundário;
- (ii) **Compra** de R\$3.9MM de **RCRB11** via mercado secundário;
- (iii) **Venda** de R\$3.0MM de **TRXF11**, posição adquirida via oferta 476 e mercado secundário;
- (iv) **Venda** de R\$0.5MM de **BBGO11**, posição adquirida via mercado secundário.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em maio foi equivalente a +1.89% vs +5.43% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +18.75% vs -2.34% 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 -11.38% desde o início.

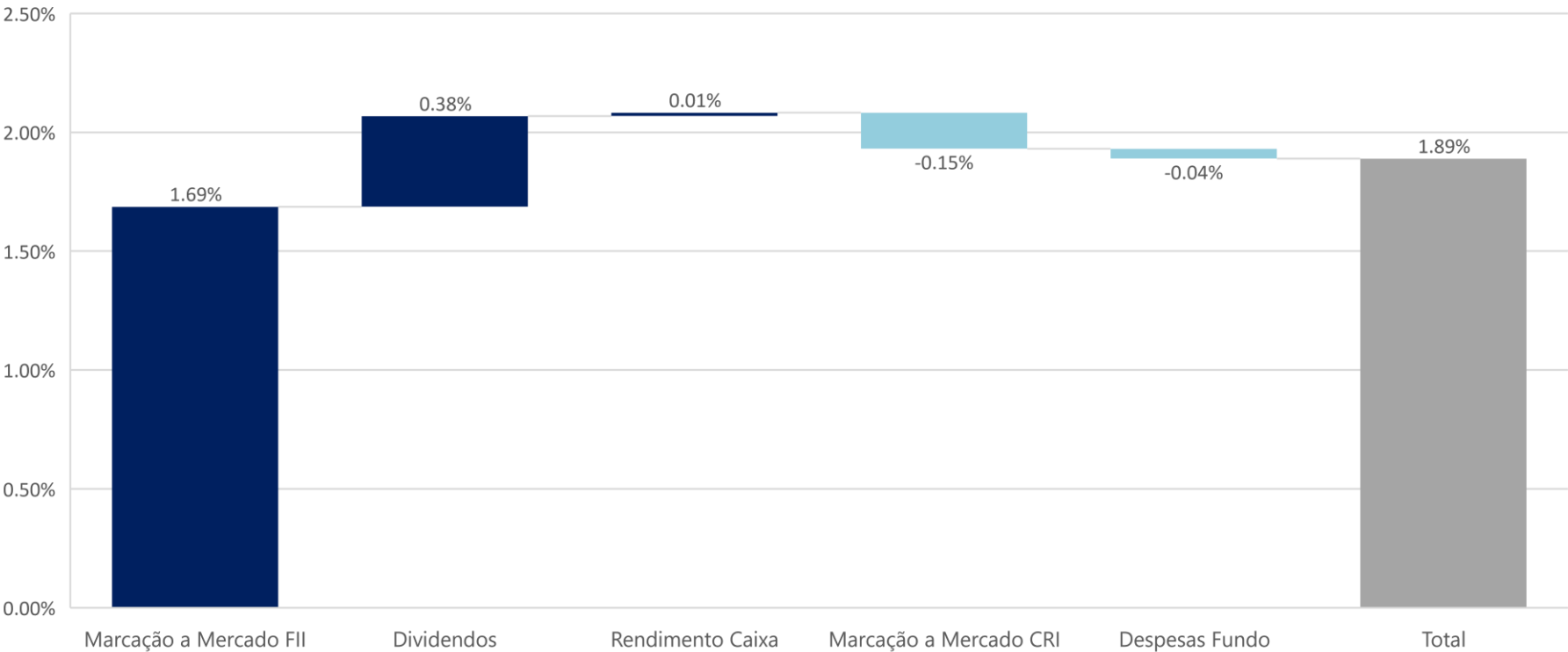


Informações Gerais	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	May-23	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido ²	421,169,426	197,712,407	195,370,698	194,714,348	199,369,991	201,913,967	333,647,174	-
Valor de Mercado	355,870,503	155,252,430	151,524,942	145,652,872	155,073,715	161,405,338	291,022,697	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	-1.09%	0.69%	-0.42%	-0.13%	2.93%	1.79%	10.98%	10.86%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	-1.07%	0.75%	-0.75%	-0.05%	2.99%	1.89%	11.10%	18.75%
Fundo no Período (Mercado) %	-8.61%	-6.15%	-1.93%	-3.67%	0.52%	4.62%	-2.08%	-11.38%
IFIX no Período %	0.00%	-1.60%	-0.45%	-1.69%	3.52%	5.43%	6.84%	-2.34%
CDI no Período %	1.12%	1.12%	0.92%	1.17%	0.92%	1.12%	13.48%	27.16%

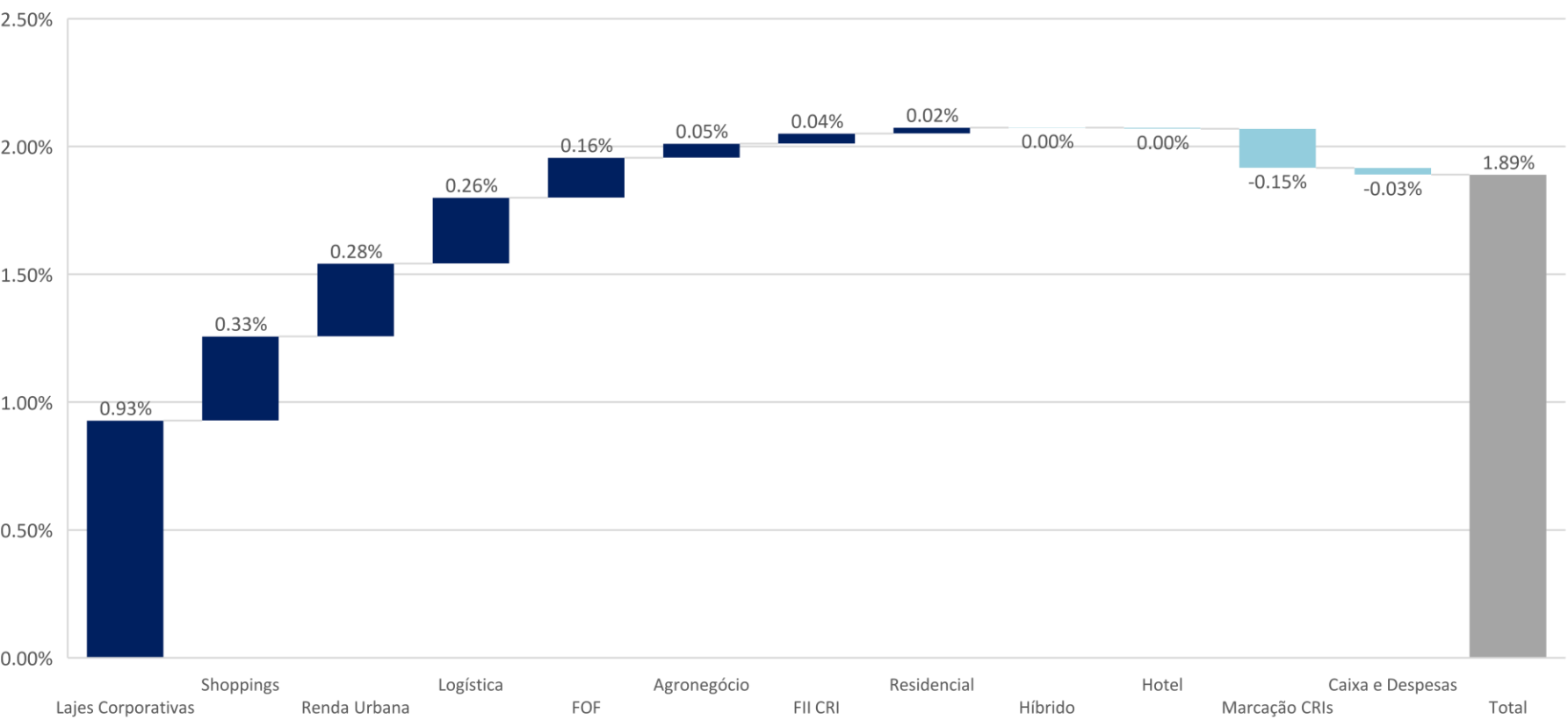
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.
² Ajustado por Dividendos a Distribuir

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Lajes Corporativas	Shoppings	Renda Urbana	Logística	FOF	Agronegócio	FII CRI	Residencial	Híbrido	Hotel	Marcação CRIs	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	32.2%	18.6%	12.3%	19.2%	2.4%	1.5%	1.6%	0.9%	3.3%	0.4%	7.0%	0.6%	100.0%
Performance Ponderada	2.9%	1.8%	2.3%	1.3%	6.5%	3.6%	2.5%	2.5%	0.0%	-0.01	-2.2%	-	1.89%
Atribuição da Performance	0.93%	0.33%	0.28%	0.26%	0.16%	0.05%	0.04%	0.02%	0.00%	0.00%	-0.15%	-0.03%	1.89%

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\$ 98.7 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +9.2% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam numa perda de R\$ -6.8 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de -0.7% 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)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	18	-336,406,723	280,270,684	20,683,658	38.9%	41,353,601	5,901,221	2.7%	-4.5%
2020	81	-933,023,232	848,212,218	56,343,527	56.8%	107,847,450	79,379,963	11.3%	-0.4%
2021	43	-135,175,147	91,889,658	19,844,896	46.5%	35,939,155	12,498,562	9.1%	2.9%
2022	18	-13,562,344	10,153,590	1,060,571	55.6%	3,287,744	939,560	24.2%	4.2%
2023	9	-19,968,857	243,392	10,523	11.11%	19,719,931	4,990	0.1%	30.1%
6 anos	169	-1,438,136,303	1,230,769,542	97,943,176		208,147,881	98,724,296	9.2%	-0.7%

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)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Aberta ¹	85	-1,041,364,355	828,097,988	76,554,641	50.3%	208,147,881	71,436,155	8.7%	-0.8%
Encerrada	84	-396,771,948	402,671,554	21,388,535	49.7%	0	27,288,141	10.8%	-0.1%
	169	-1,438,136,303	1,230,769,542	97,943,176		208,147,881	98,724,296	9.2%	-0.7%

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)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Lajes Corporativas	39	-287,738,480	204,860,865	23,382,169	23.1%	73,568,456	14,073,010	4.8%	-0.1%
FOF	24	-32,510,441	25,997,952	4,191,414	14.2%	6,099,429	3,778,354	29.0%	8.7%
Renda Urbana	12	-381,817,479	370,700,419	16,107,556	7.1%	26,251,821	31,242,317	15.2%	-1.9%
CRI	34	-167,992,963	164,455,190	9,436,511	20.1%	5,911,752	11,810,491	15.2%	-5.2%
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	1,127	2.4%	4,333,823	11,363	0.1%	1.1%
Logística	27	-347,445,766	312,532,879	17,052,122	16.0%	41,344,145	23,483,380	11.6%	1.2%
Shoppings	15	-140,681,542	96,429,788	10,814,113	8.9%	42,238,874	8,801,233	4.0%	-1.5%
Residencial	8	-24,141,904	14,167,001	8,429,354	4.7%	4,268,644	2,723,095	13.7%	3.7%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	446,230	1.8%	1,131,677	37,248	0.5%	-7.9%
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	7,708,260	0.6%	2,999,260	2,325,488	11.1%	1.9%
	169	-1,438,136,303	1,230,769,542	97,943,176		208,147,881	98,724,296	9.2%	-0.7%

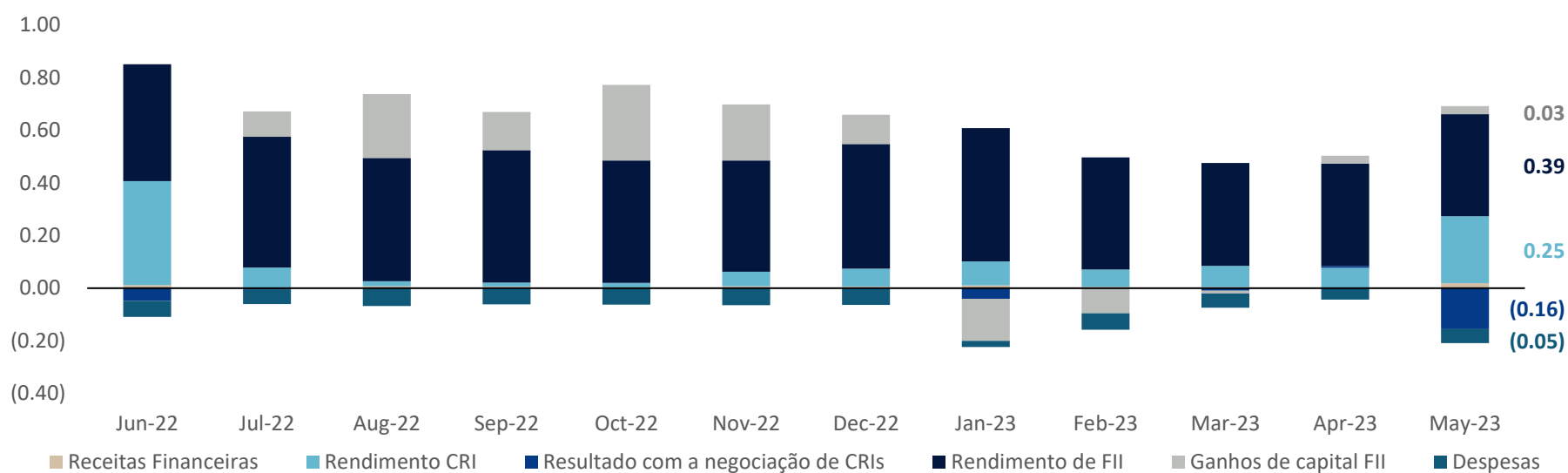
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

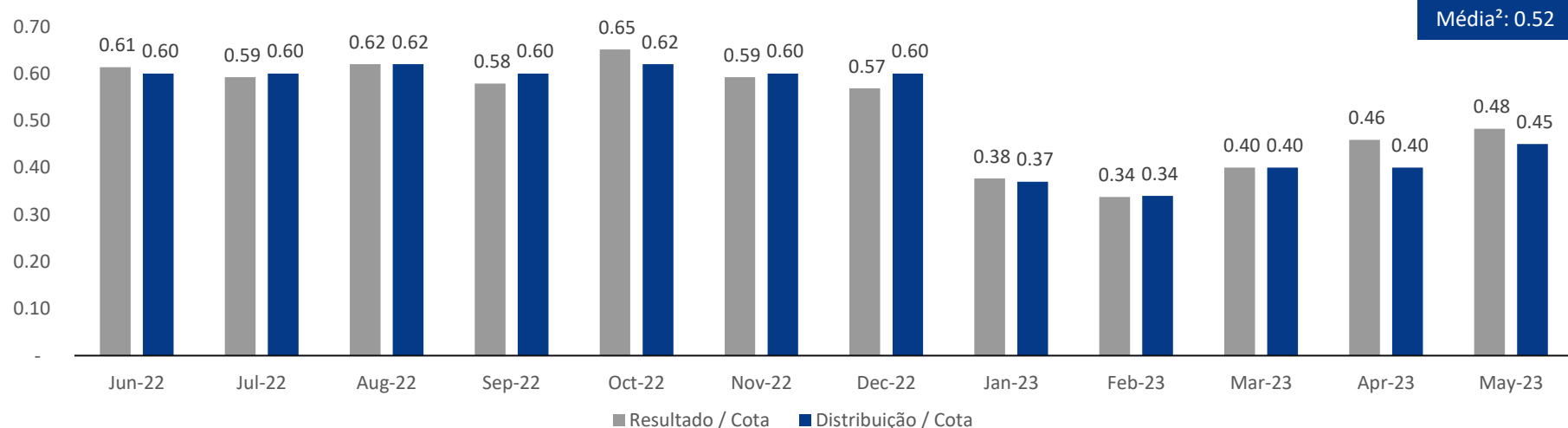


DRE - Capitânia Reit FoF	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	May-23	Acumulado 2023
Receitas	3,590,924	1,040,956	1,023,432	1,160,418	1,284,583	1,368,641	5,878,031
Renda fixa	31,585	25,531	13,031	9,904	5,353	46,265	100,084
Rendimento de CRIs	369,570	233,595	167,215	204,771	192,175	650,229	1,447,985
Juros	269,526	114,118	127,868	113,576	128,714	71,714	555,990
Atualização monetária	100,044	119,477	39,347	91,195	63,461	578,515	891,996
Resultado com a negociação de CRIs	-	(102,664)	-	(25,585)	18,902	(398,198)	(507,545)
Rendimento de FII	2,580,345	1,294,024	1,087,232	998,316	992,455	991,620	5,363,647
Ganhos de capital de FII	609,424	(409,530)	(244,047)	(26,988)	75,699	78,726	(526,140)
Despesas	(493,219)	(78,798)	(161,329)	(138,851)	(112,672)	(137,061)	(628,711)
Taxa de Administração	(58,462)	(14,695)	(29,200)	(30,273)	(20,274)	(30,598)	(125,040)
Taxa de Gestão	(238,164)	(124,010)	(80,537)	(101,515)	(79,684)	(104,639)	(490,385)
Imposto sobre ganho de capital	(121,885)	-	-	-	-	-	-
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	(23,787)	(18,096)	-	-	-	-	(18,096)
Outras despesas	(50,922)	78,003	(51,593)	(7,063)	(12,714)	(1,823)	4,809
Resultado	3,097,705	962,159	862,103	1,021,566	1,171,912	1,231,580	5,249,320
Resultado / Cota	0.57	0.38	0.34	0.40	0.46	0.48	2.06
Distribuição	3,269,867	944,637	868,045	1,021,230	1,021,230	1,148,883	5,004,025
Distribuição / Cota	0.60	0.37	0.34	0.40	0.40	0.45	1.96
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.96%	7.55%	7.05%	8.75%	8.20%	8.88%	-
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	11.33%	11.61%	11.41%	11.52%	10.49%	9.81%	-
Resultado Acumulado	13,920	24,757	18,815	19,152	169,834	252,531	252,531
Resultado Acumulado / Cota	0.00	0.00	0.00	0.00	0.07	0.10	0.10

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.

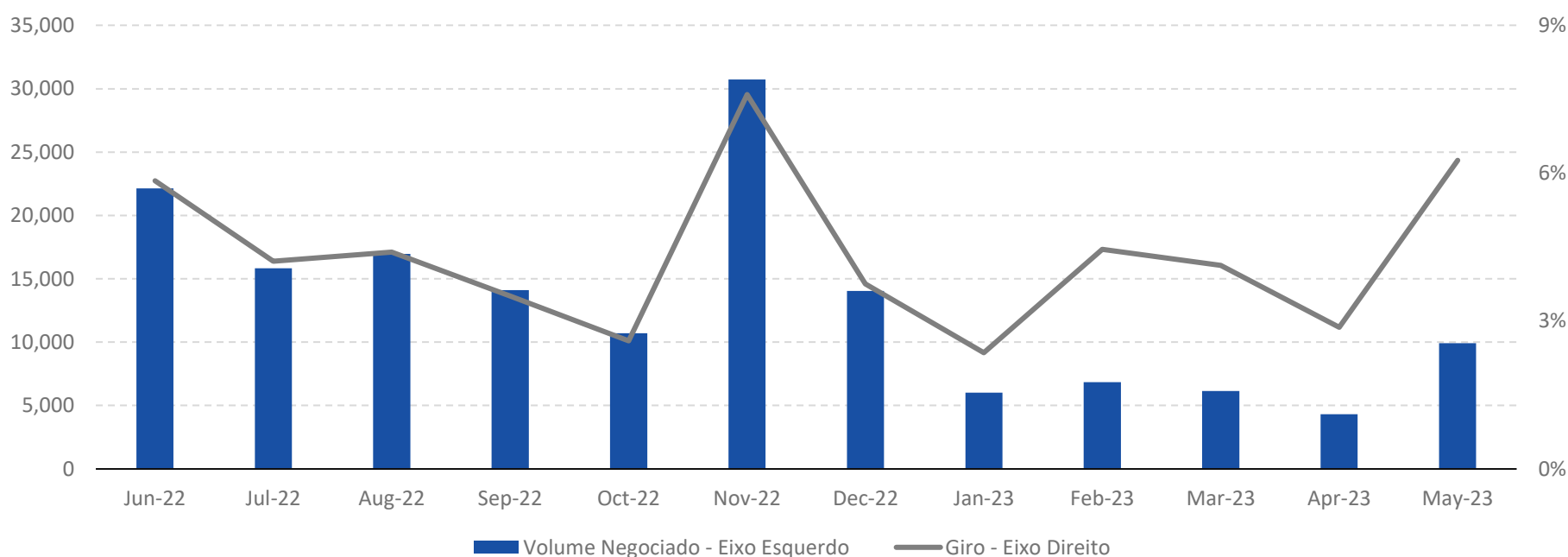
² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

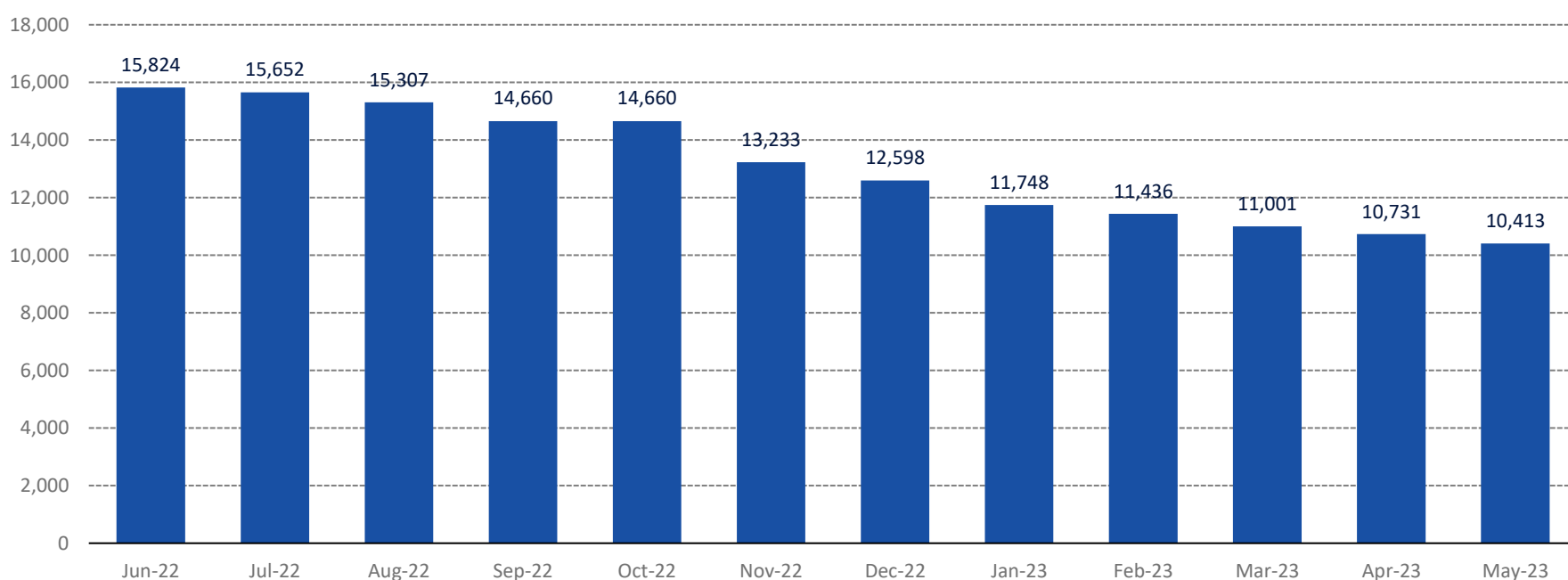
No mês de maio foram negociadas 157,745 cotas, sendo 29,097 negócios, com volume de R\$ 9,907,981, o que representa uma média diária de R\$ 450,363. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 10,413 cotistas, o que representa um decréscimo de -2.96% em relação ao mês anterior.

	Feb-23		Mar-23		Apr-23		May-23		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	6,831	R\$	6,135	R\$	4,318	R\$	9,908	R\$	157,748
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	379	R\$	267	R\$	240	R\$	450	R\$	631
Giro (%)		4.5%		4.1%		2.9%		6.3%		4.3%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	151,525	R\$	145,653	R\$	155,074	R\$	161,405	R\$	290,850

MERCADO SECUNDÁRIO

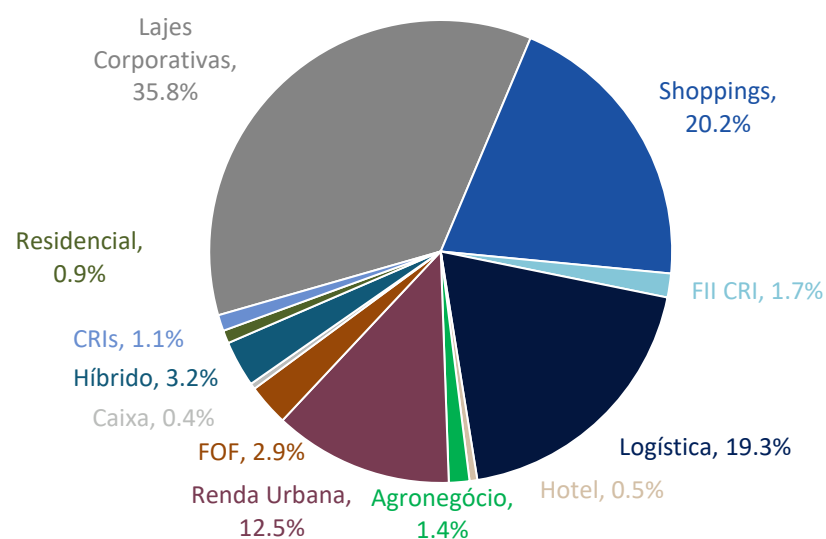
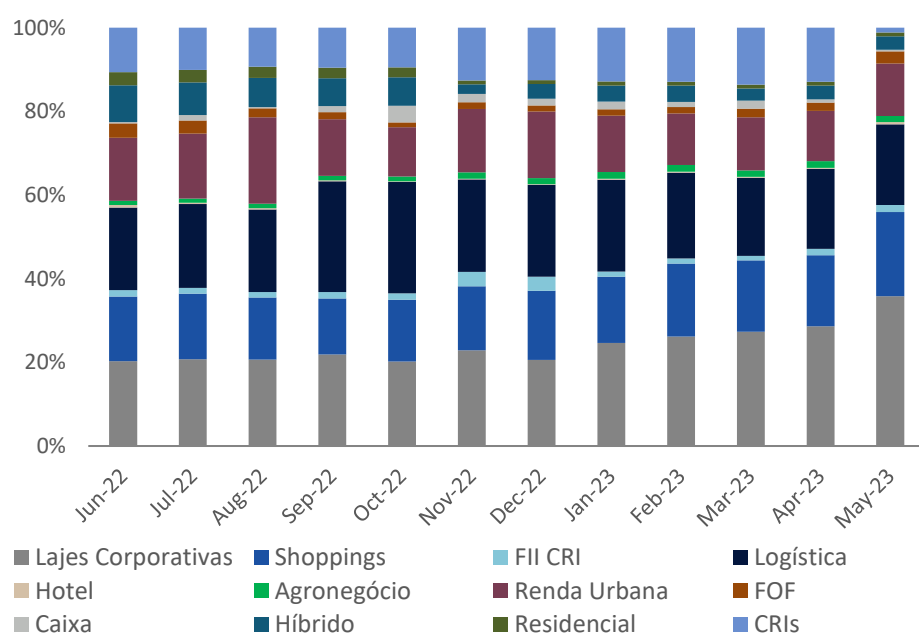


NÚMERO DE COTISTAS

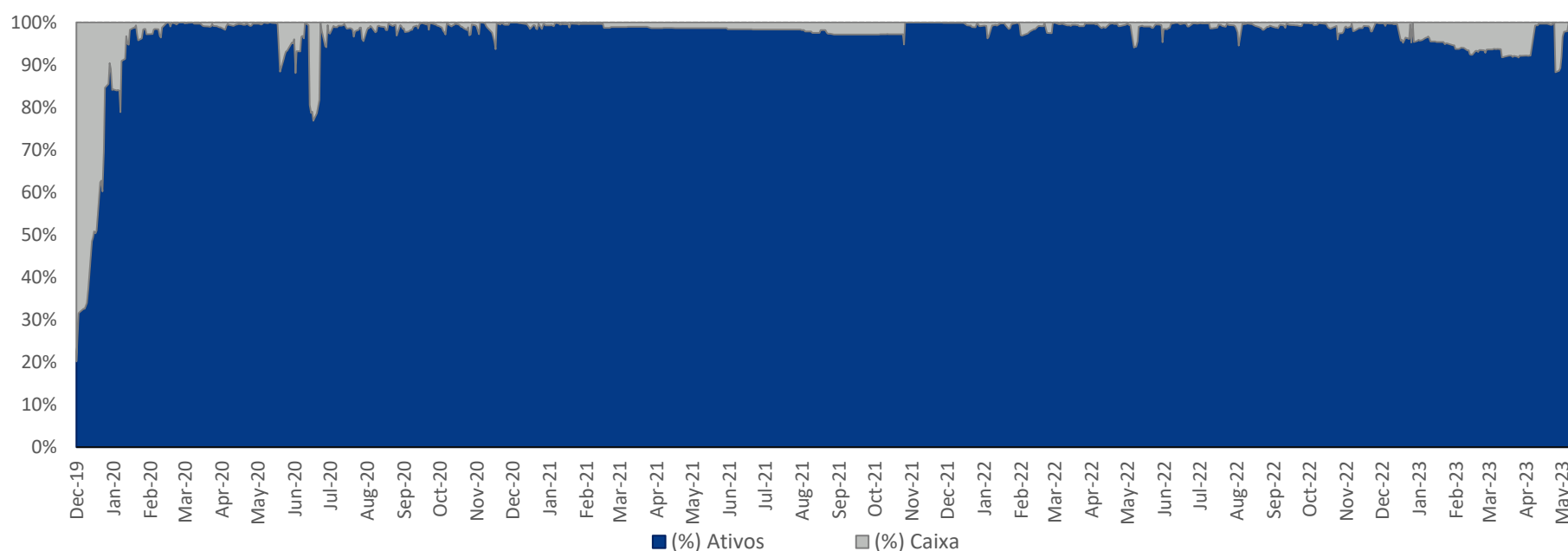


ALOCAÇÃO

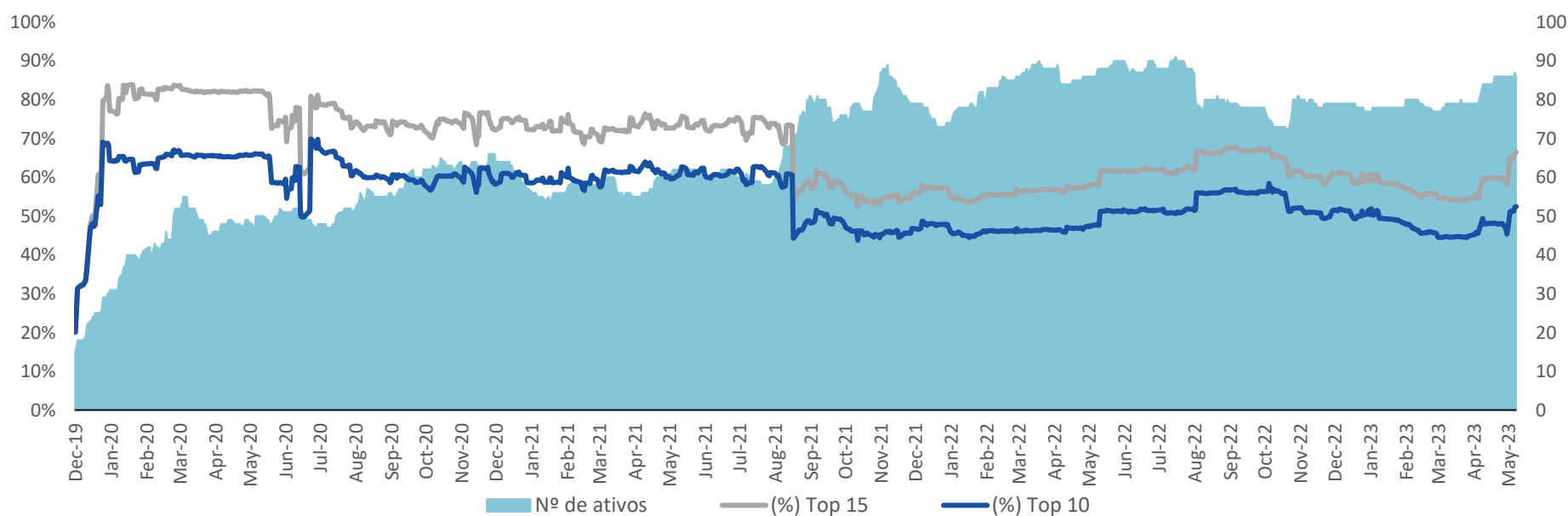
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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 1.1% dos Ativos¹ investidos em 1 caso de crédito do segmento Residencial. Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 6.00% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.00%) e não temos atualmente exposição ao CDI. A carteira possui duration médio de 1.5 anos; spread médio de 0.37% e taxa nominal média de 12.90%, considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira não possui lucro por atualização monetária acumulado.

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	2,341,794	1.1%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.37%	12.90%	N/A
Total	2,341,794	1.1%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.37%	12.90%	N/A

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\$)
FII Unidades Autônomas	IDFI11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	2,341,794	1.1%	1.5	6.00%	6.00%	0.37%	12.90%	N/A	-
Total	-	-	-	-	2,341,794	1.1%	1.5	6.00%	6.00%	0.37%	12.90%	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 – Mai/23							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
22E1314836	IPCA +	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	1,644	13.40%		6.96%	100.00%
			1,644	13.40%		6.96%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

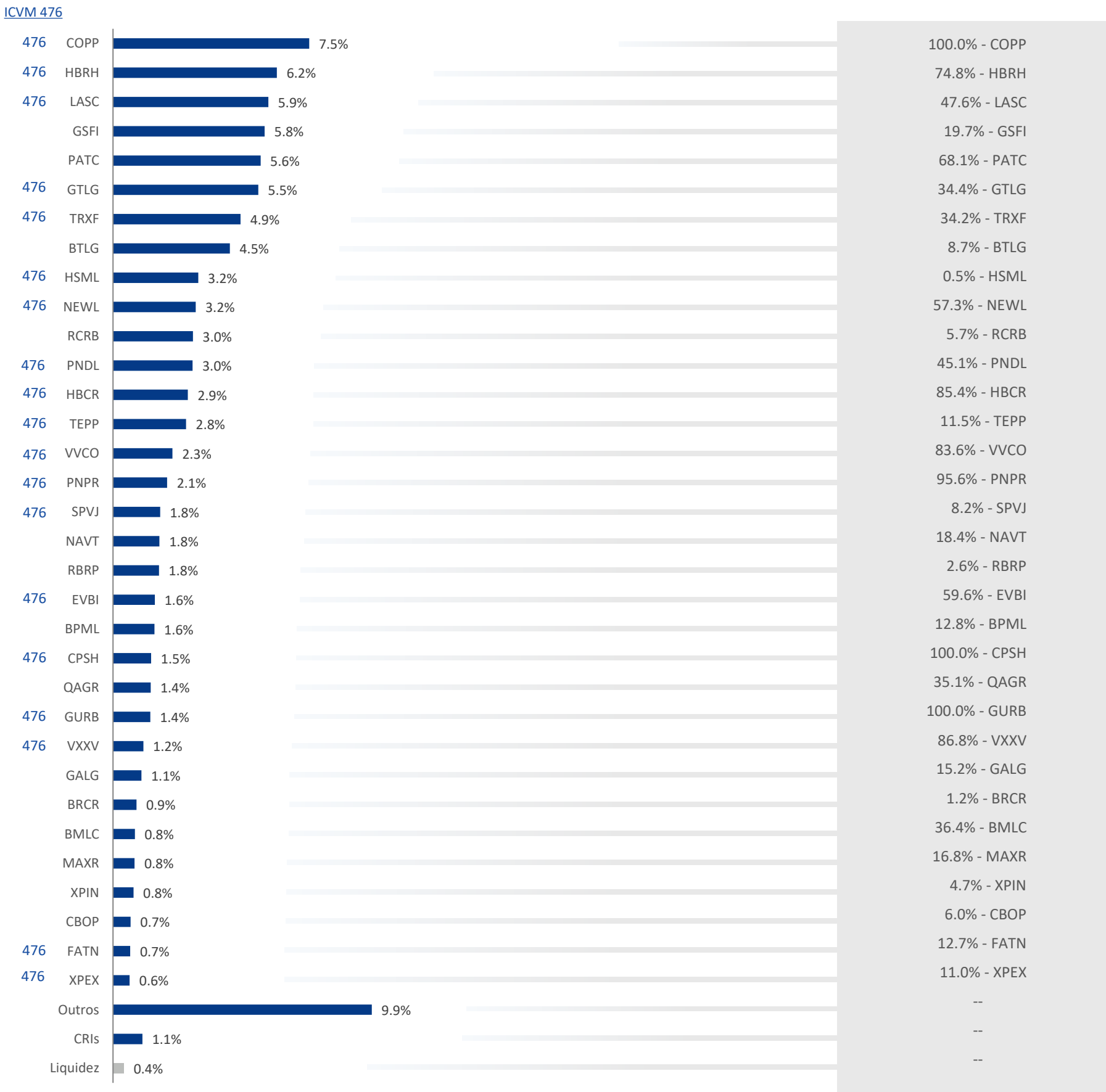
Vendas de Créditos - CPFF11 – Mai/23										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado (R\$)
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	10,823,030	6.58%		6.40%		0.73%	44.86%	149,512
20K0660743	IPCA +	CRI Shopping Maringá Truesec 1E 331S	6,770,147	6.32%		7.75%		1.87%	28.06%	(410,708)
22J0978863	IPCA +	CRI HSI Logística 1S 55E	4,259,359	7.62%		7.65%		1.91%	17.65%	(8,796)
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	2,105,547	5.61%		6.75%		0.91%	8.73%	(122,896)
21L0666509	IPCA +	CRI Makro RB Sec 422S 1E	153,913	6.55%		7.50%		0.83%	0.64%	(5,776)
19A0093844	IPCA +	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	12,755	6.92%		7.00%		1.02%	0.05%	(37)
22E1314836	IPCA +	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	2,053	13.40%		7.80%		1.67%	0.01%	503
			24,126,804	6.61%		7.04%		1.28%	100.0%	(398,198)

CARTEIRA ATUAL - FIIs

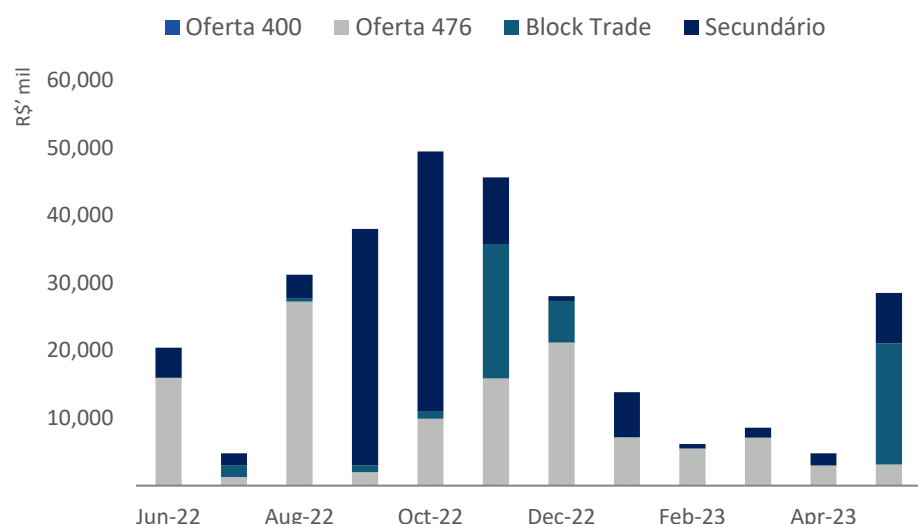
A carteira do fundo conta com 86 papéis, com uma concentração de 66.47% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

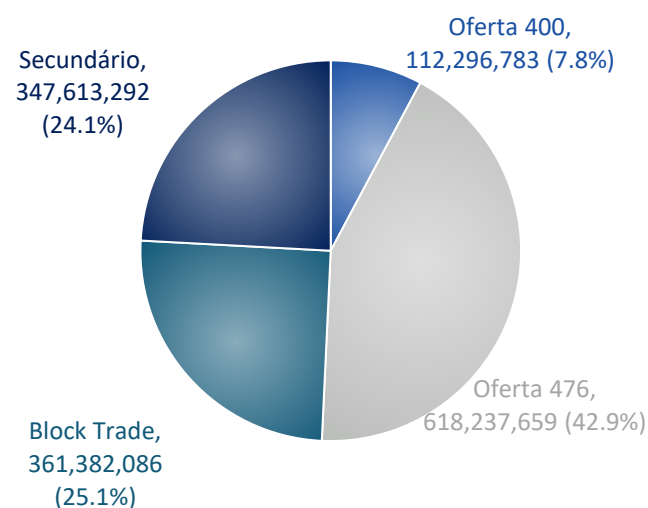
Em 31/05/2023



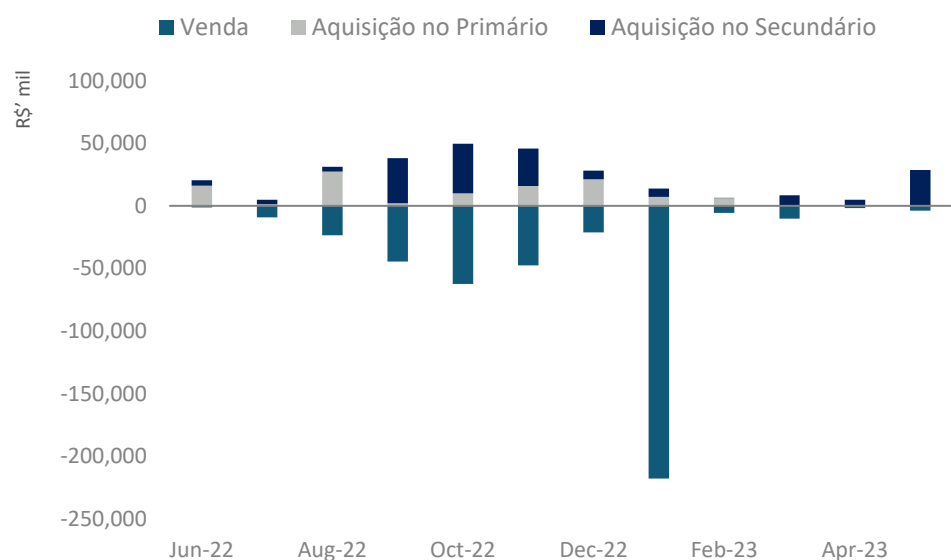
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



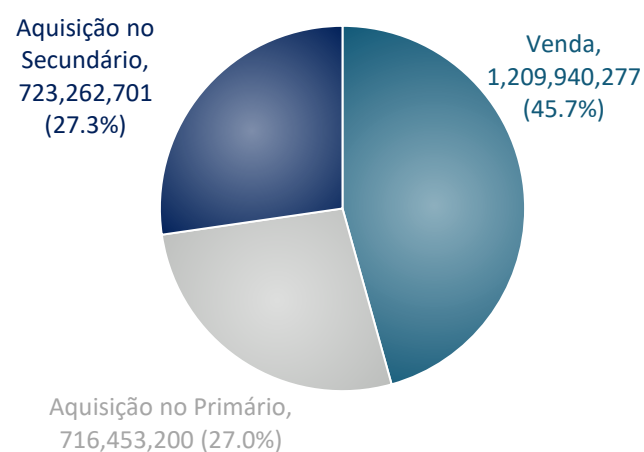
ACUMULADO



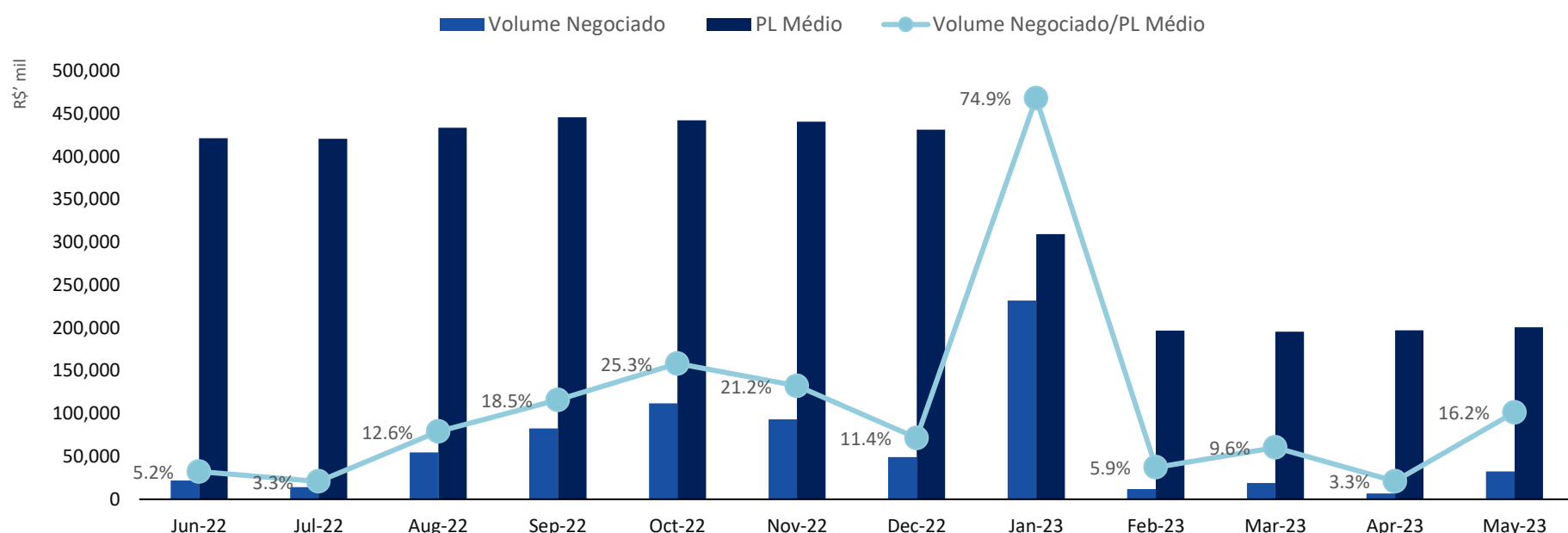
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO

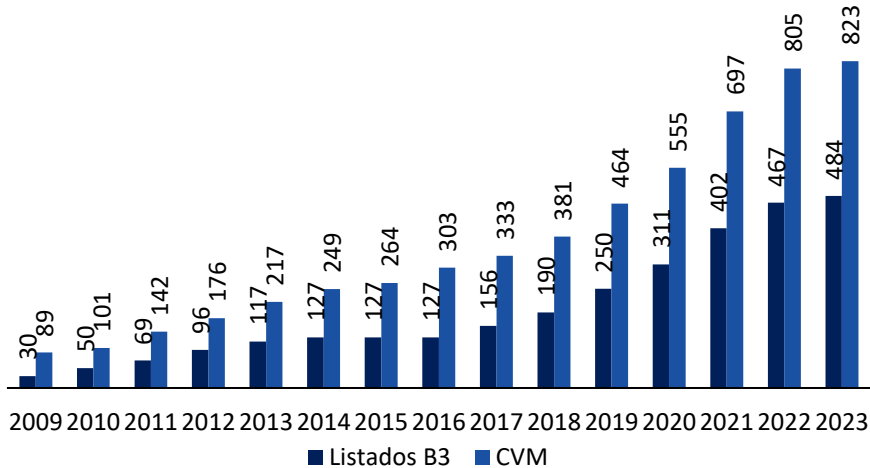


VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

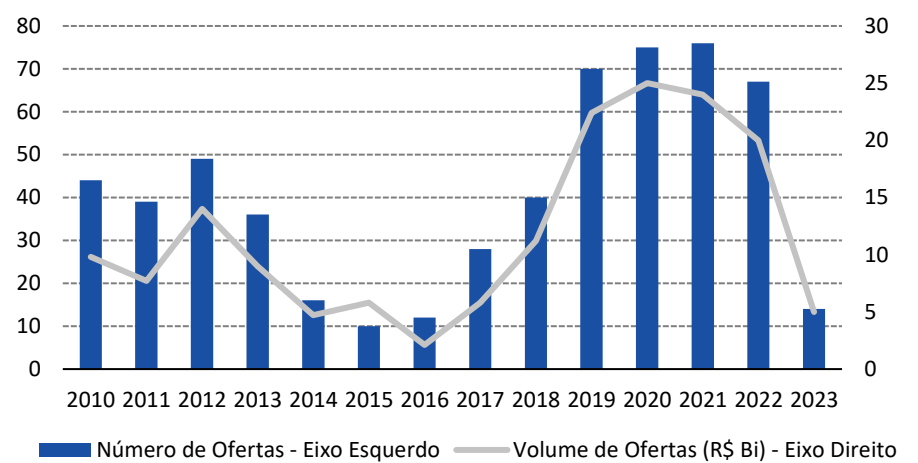


Indústria de FII

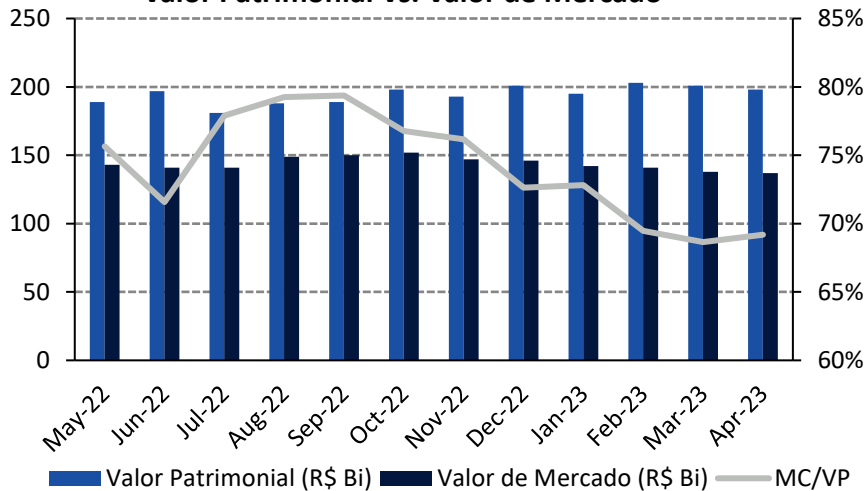
Nº de fundos listados



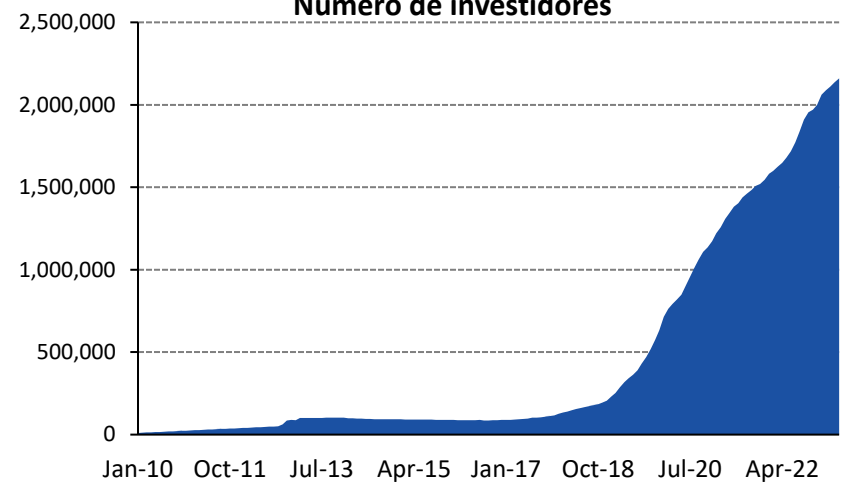
Ofertas Públicas - ICVM 400



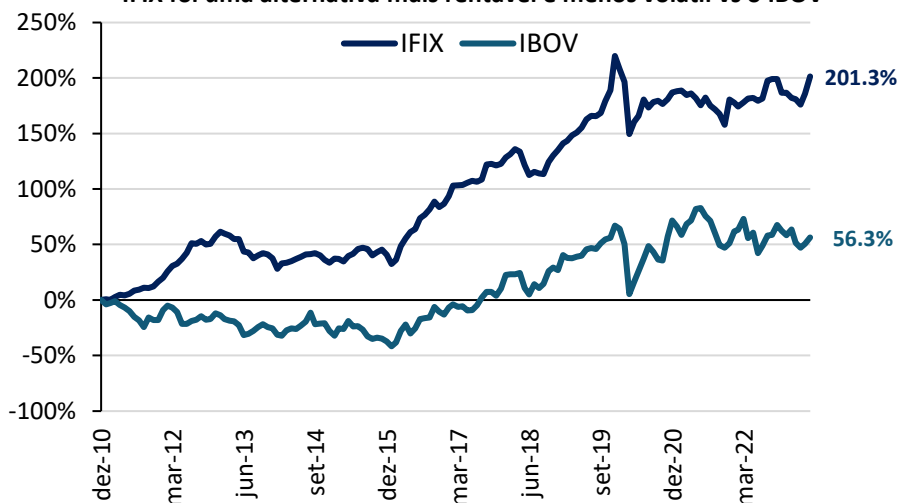
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



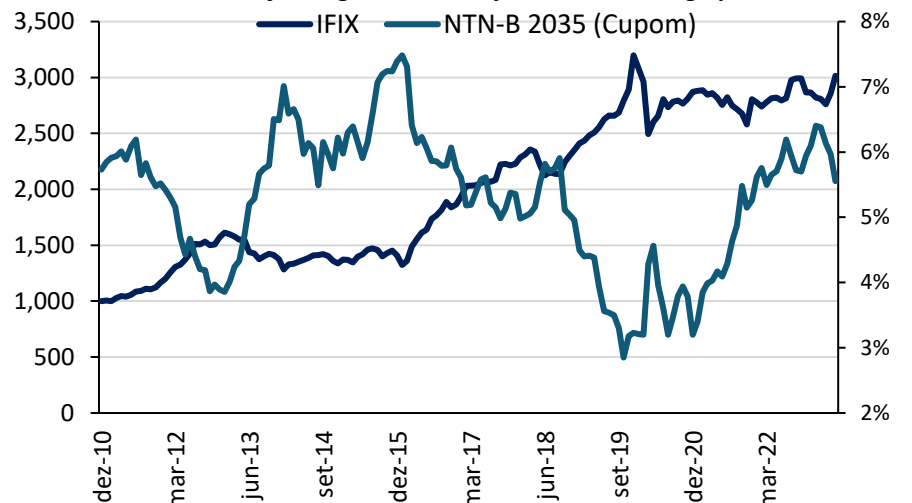
Número de investidores



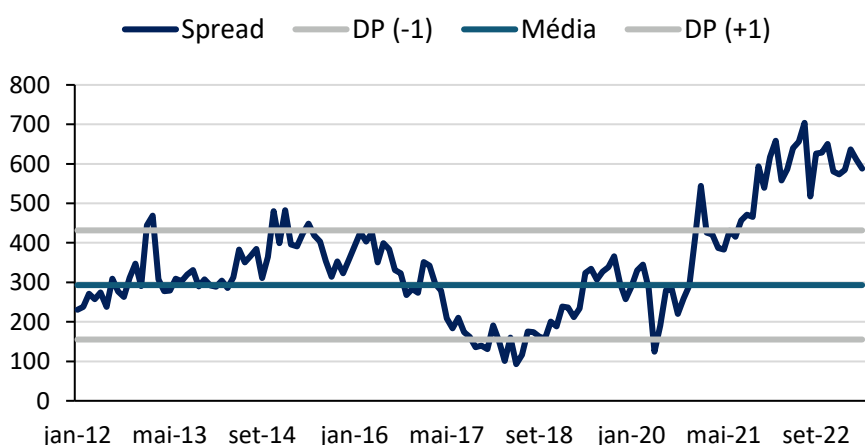
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



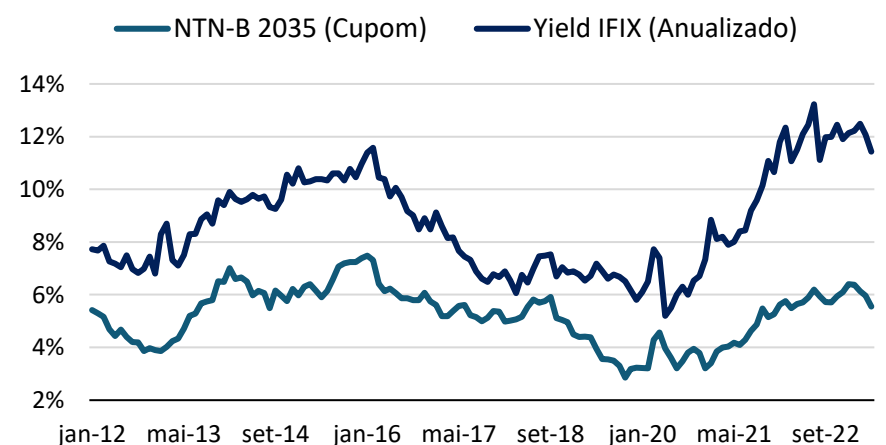
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

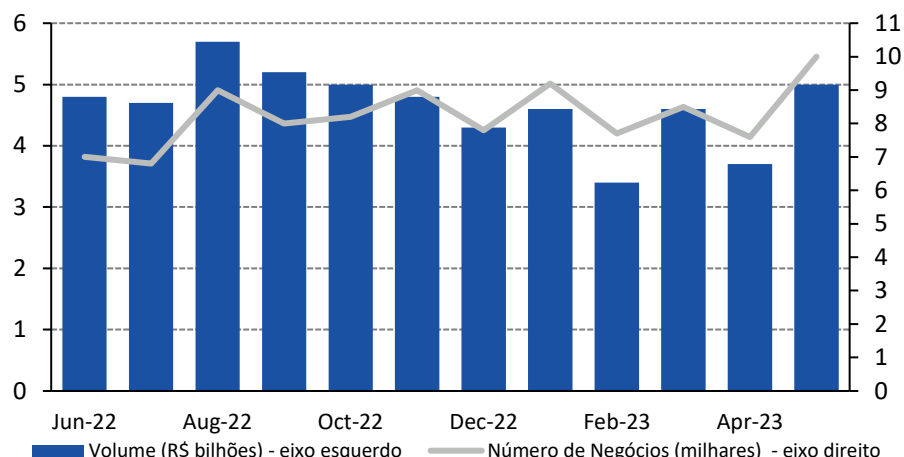


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

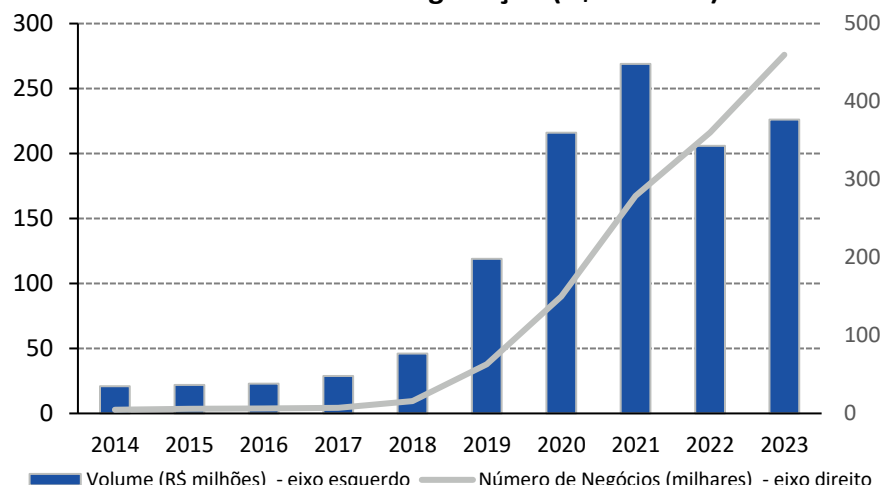


Indústria de FII

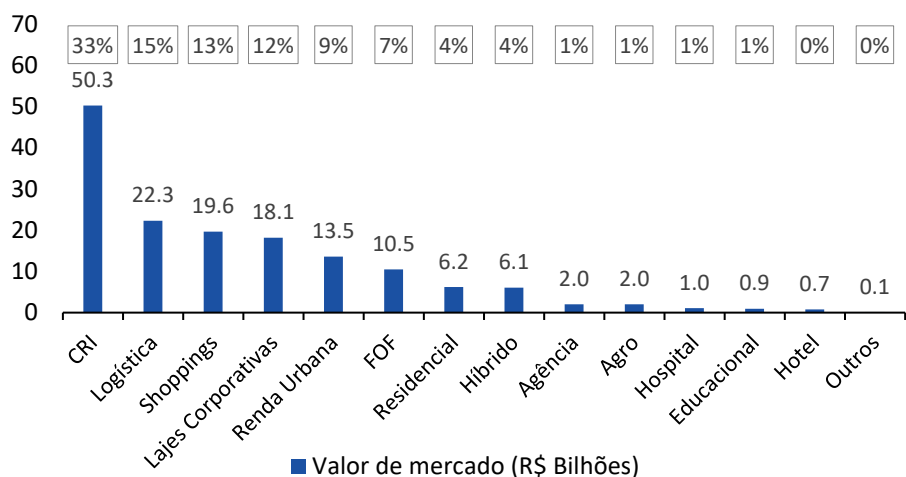
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



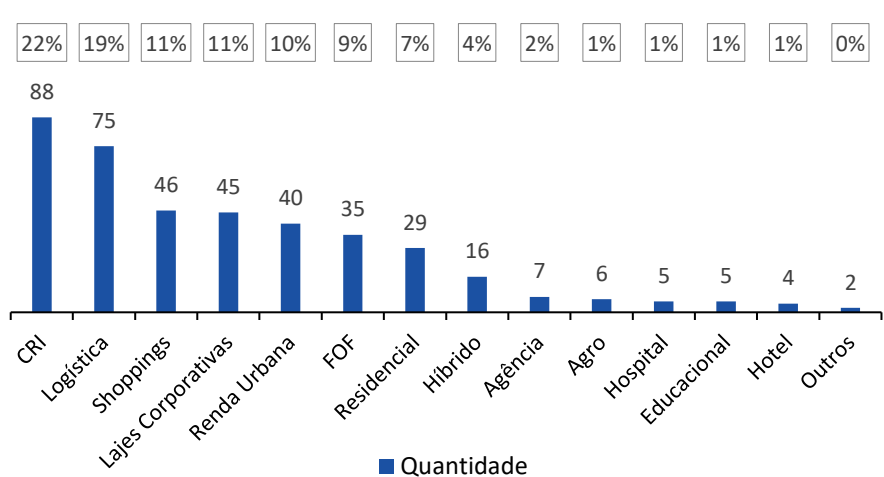
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



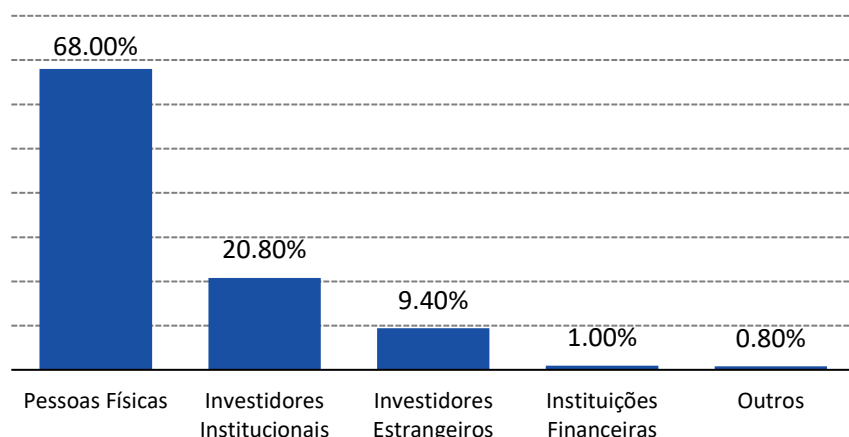
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



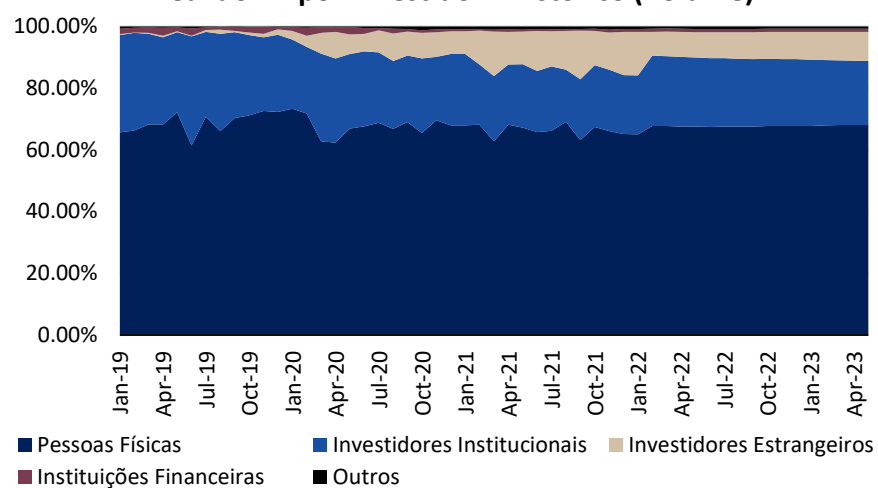
Quantidade de FIIs listados



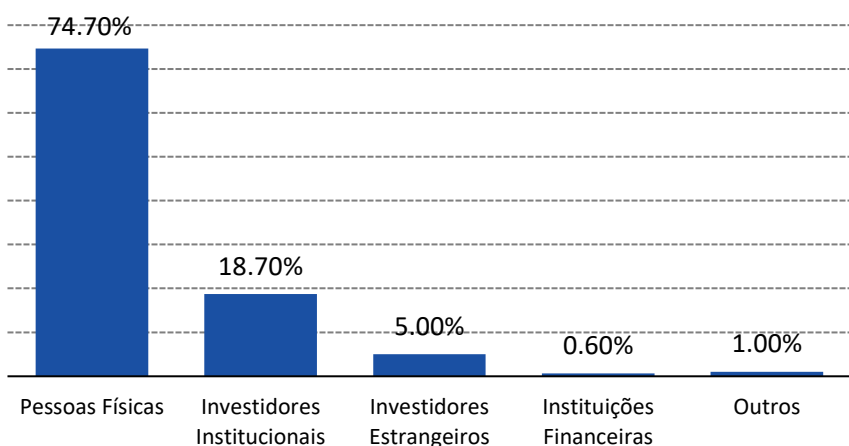
Volume Negociado (%)



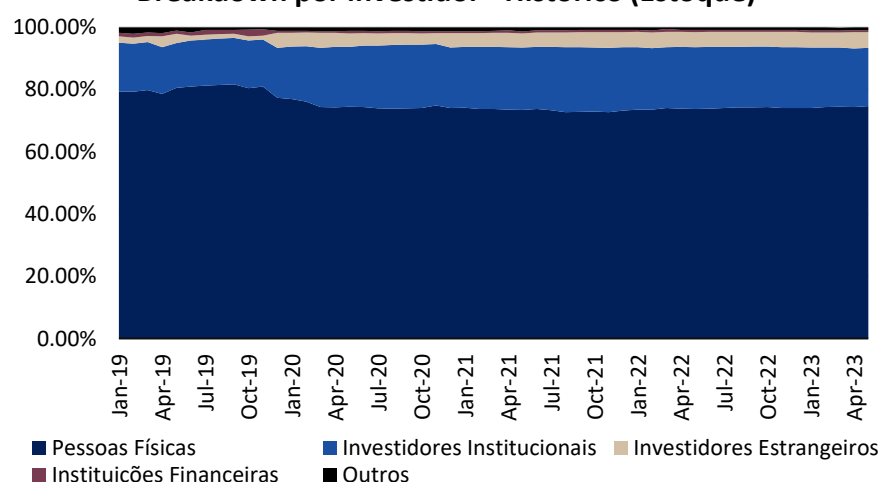
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)

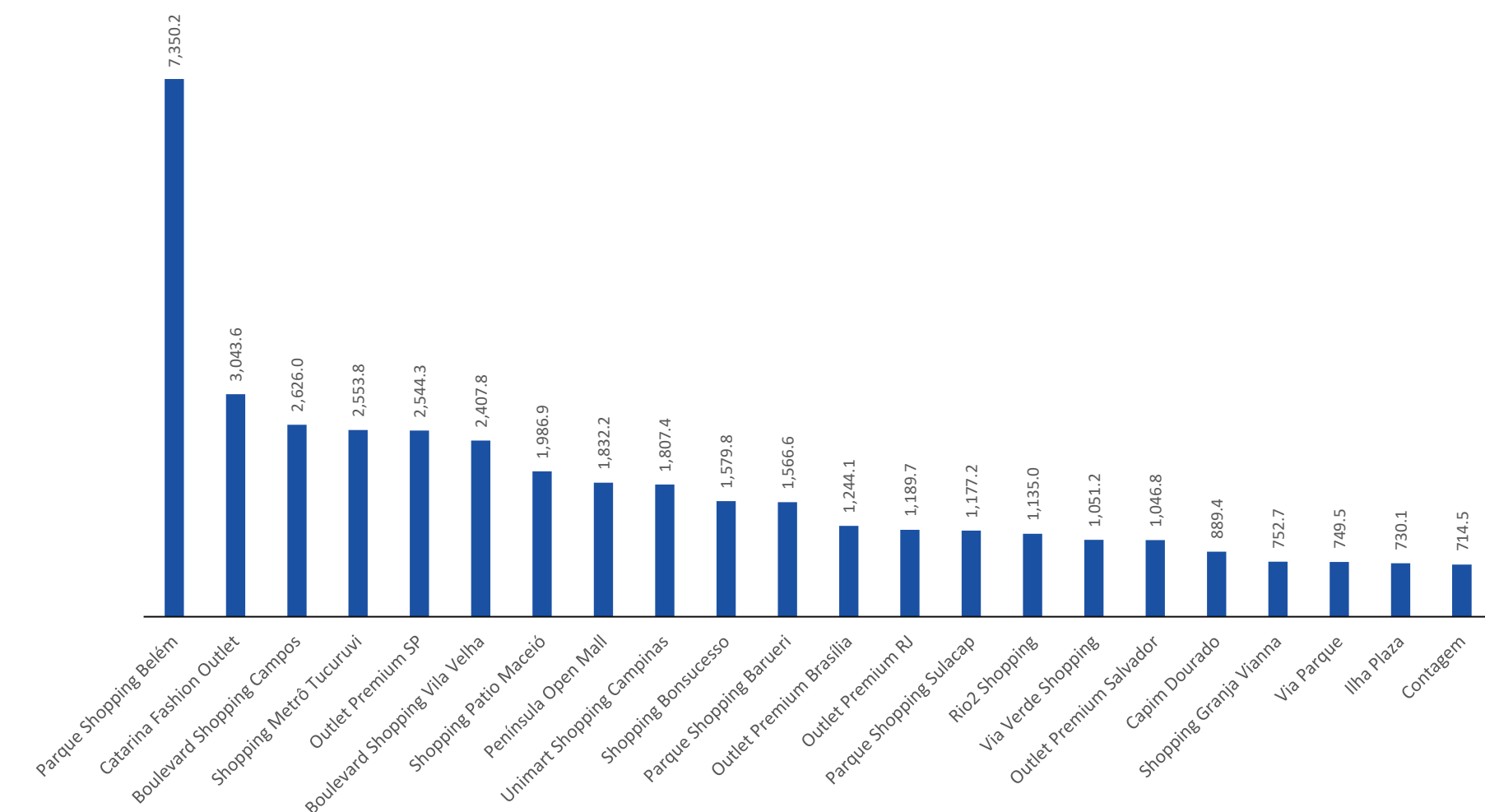


Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)

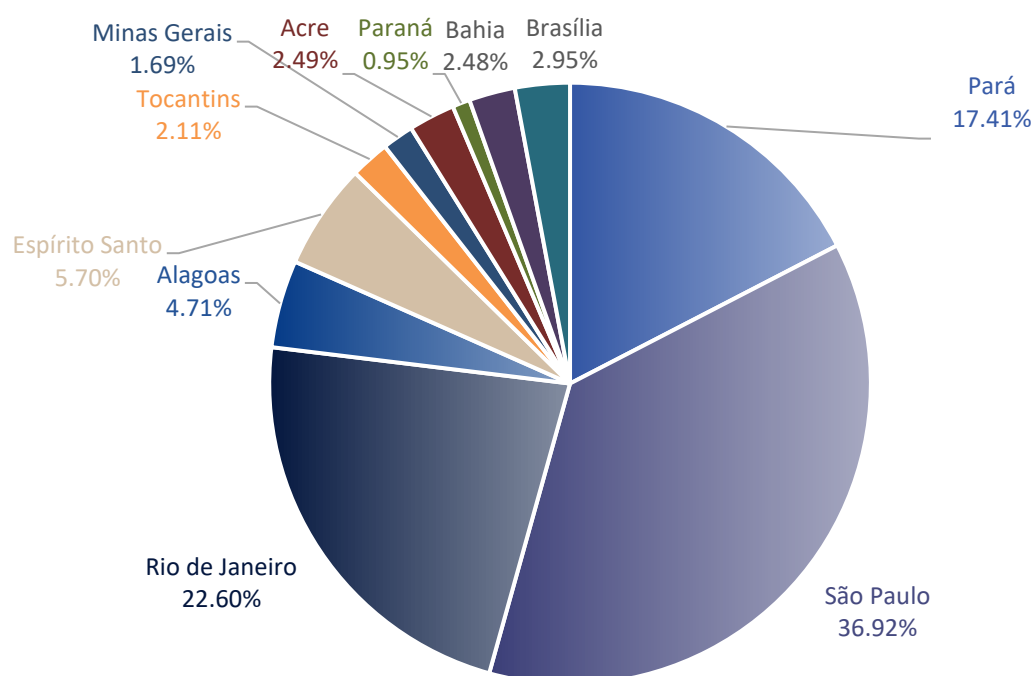


ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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).



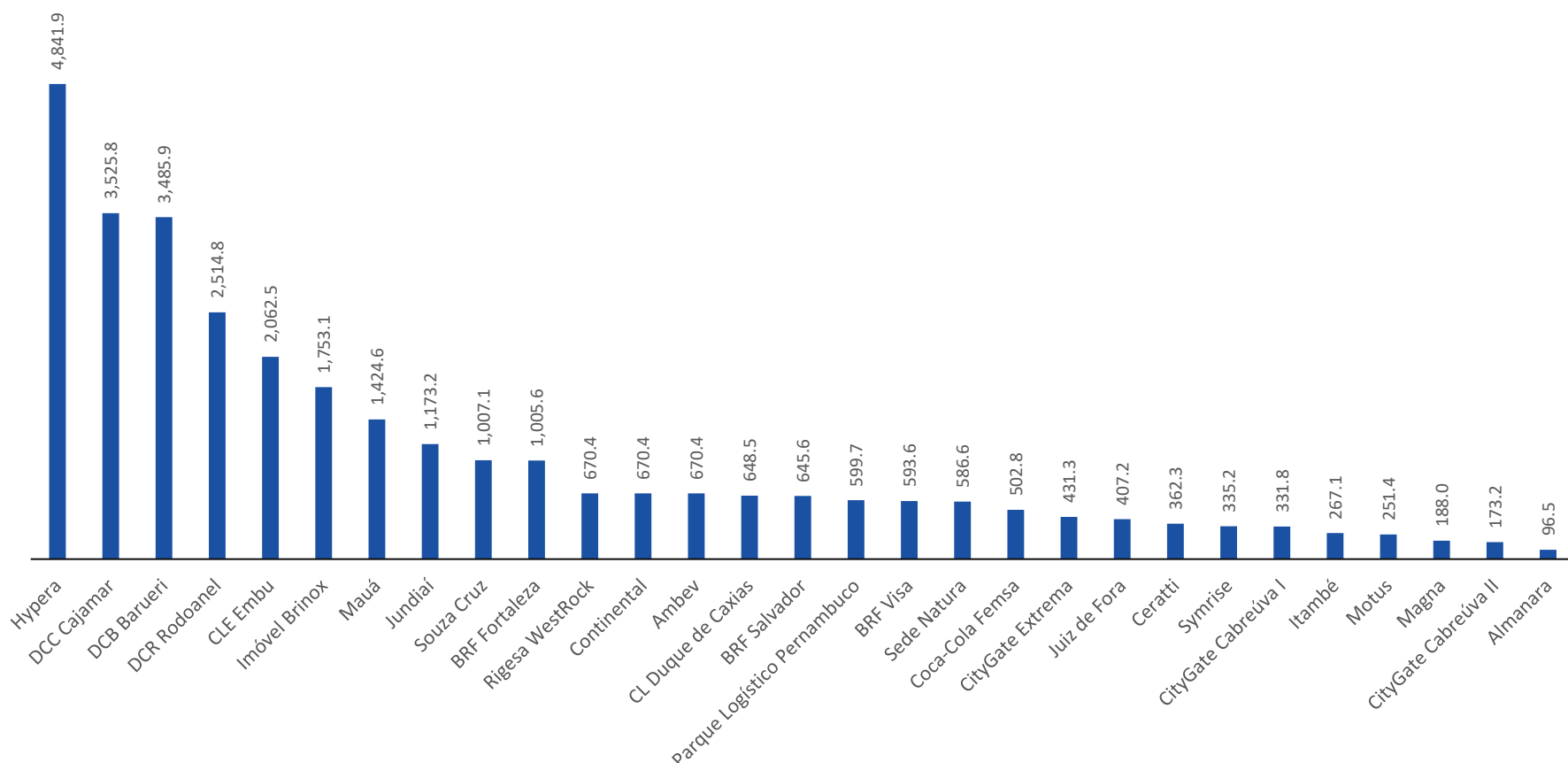
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



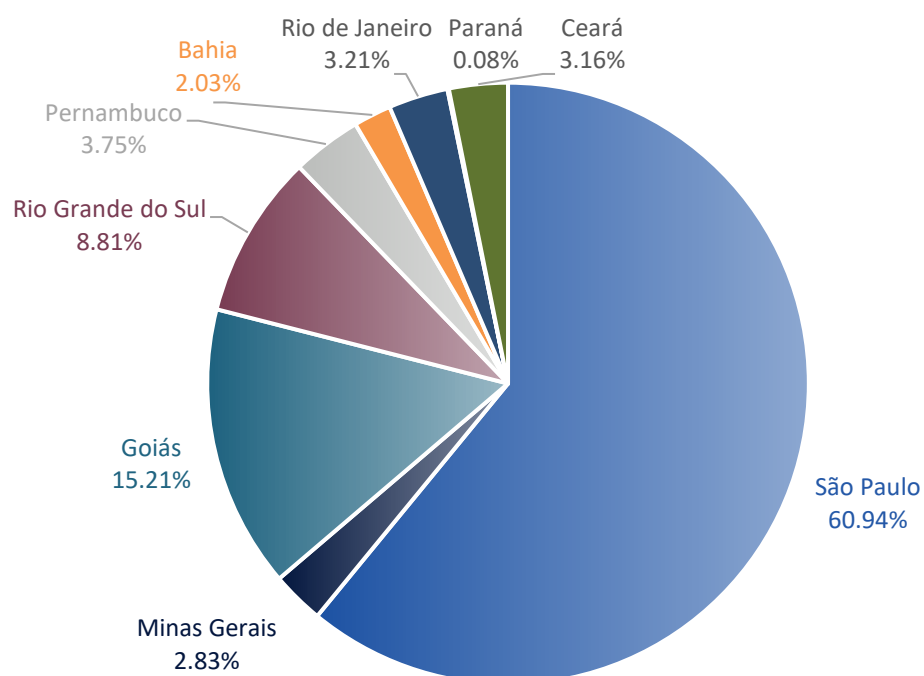
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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).



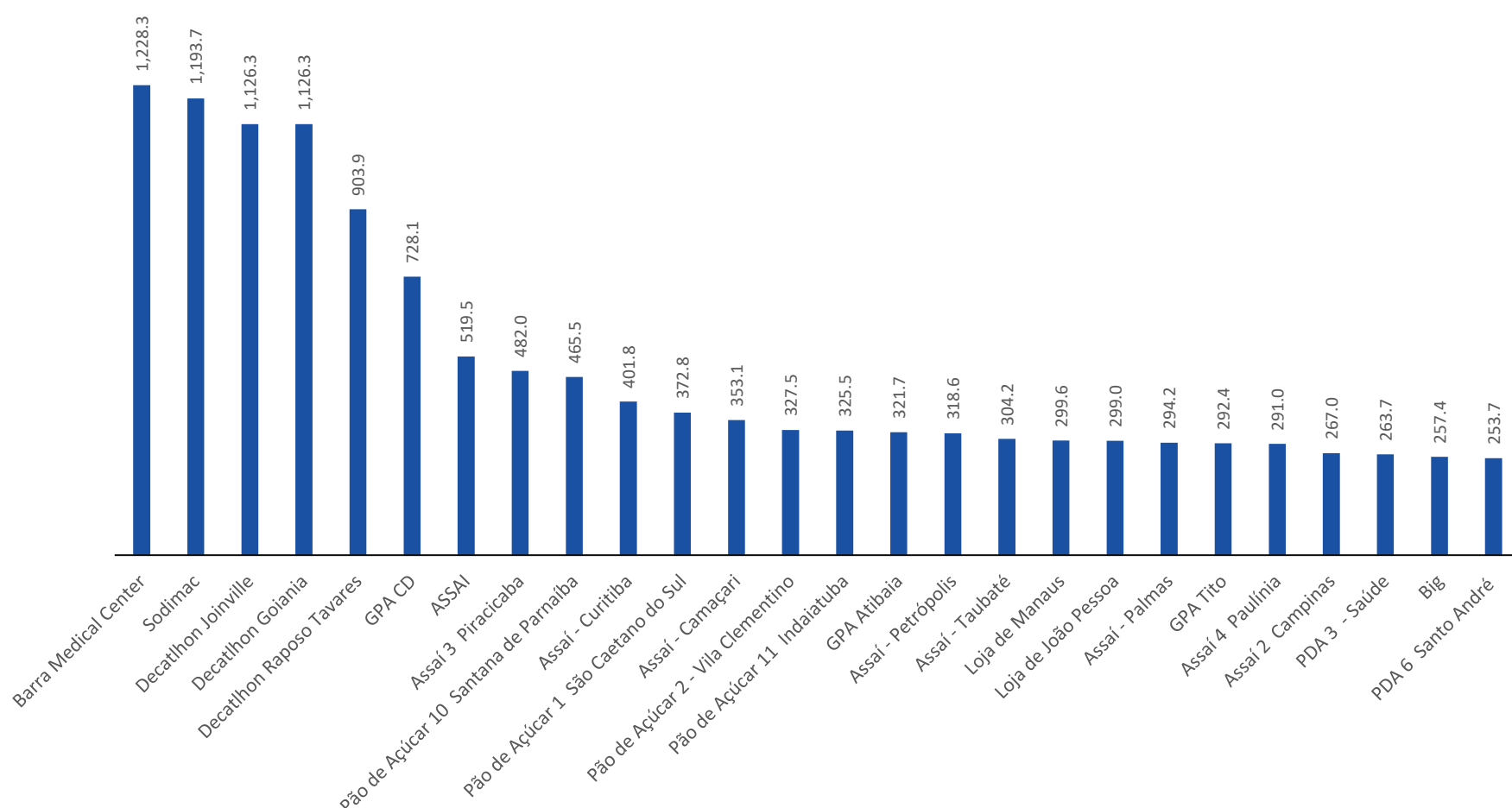
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



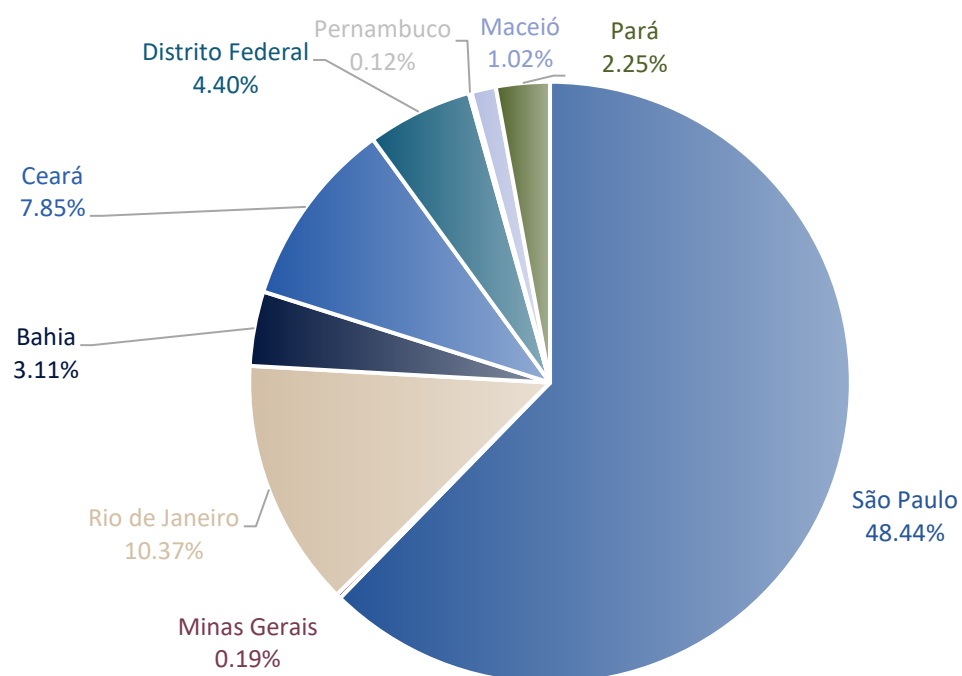
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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).



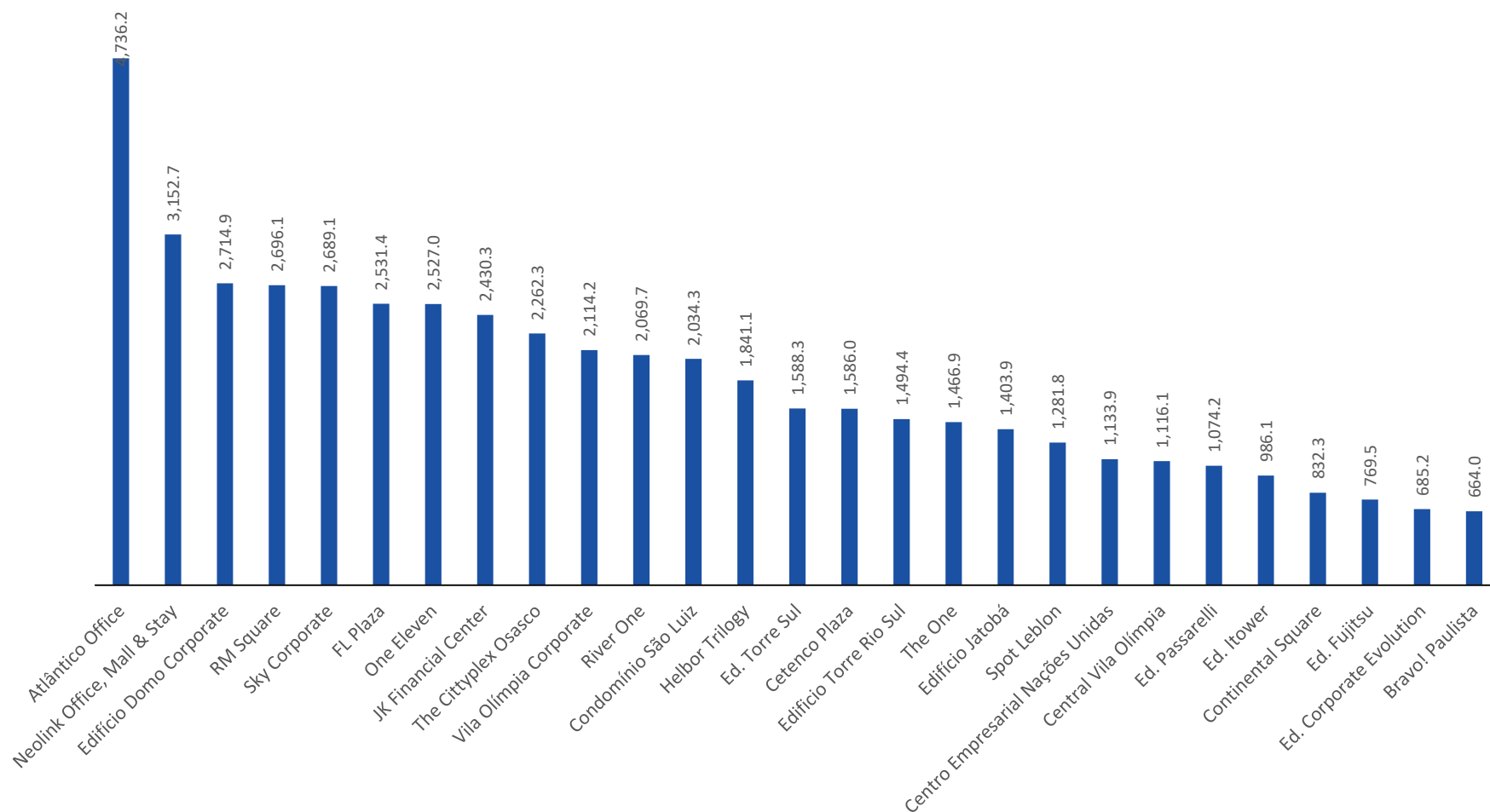
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



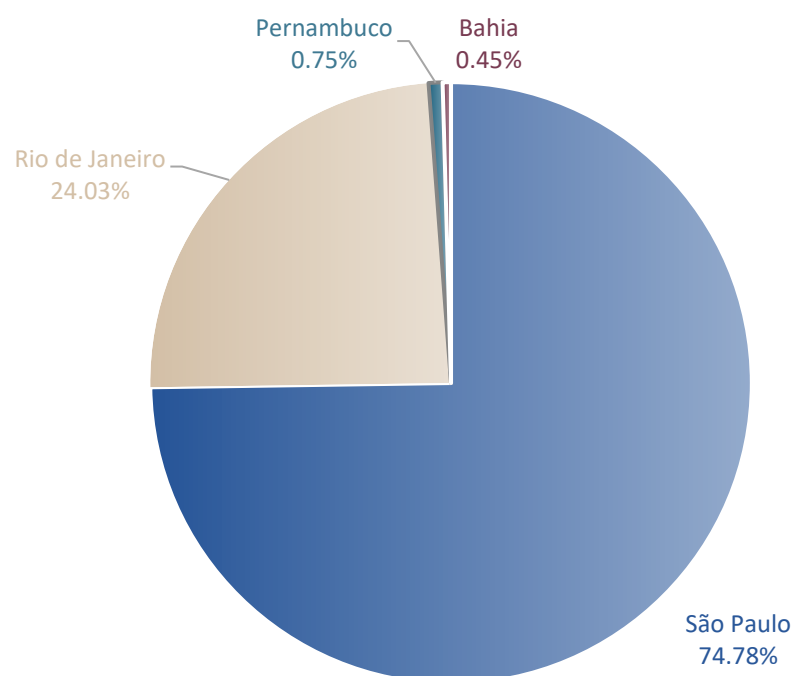
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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
BTLG11	FII BTG Pactual Logística	Logística
CBOP11	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
COPP11	FII Corporate Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
FATN11	FII Athena I	Lajes Corporativas
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics	Logística
GURB11	FII Genial Renda Urbana	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
HSML11	FII HSI Malls	Shoppings
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana
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	Agro
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TEPP11	FII Tellus Properties	Lajes Corporativas
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VVCO11	FII TRX Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística

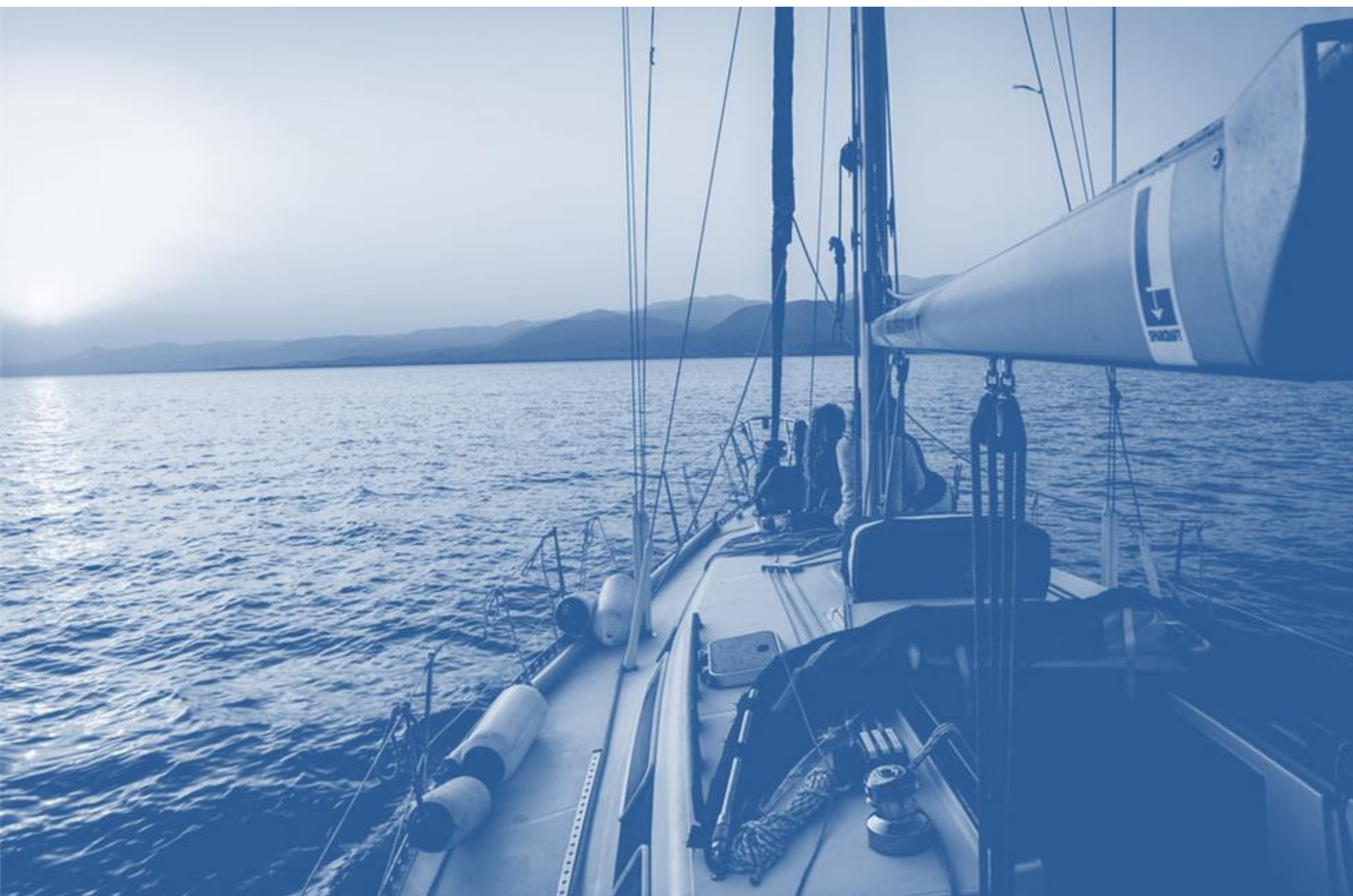
GLOSSÁRIO



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

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

