



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 Agosto de 2023



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 79.24**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**8.24%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 83.50**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 9,772,249**

Valor de Mercado:  
**R\$ 202,305,584**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 424,880**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 213,183,353**

Quantidade de cotistas:  
**10,161**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**0.70**

Dividend Yield:  
**11.13%<sup>1</sup>**

### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
11/09/2023	19/09/2023	0.70	Agosto/2023

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 31/08/2023.

## 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



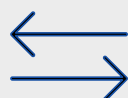
### COMENTÁRIO DO GESTOR

- 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 **+0.31% vs. +0.49% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +28.78% vs. +4.12% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+12.84% vs. +7.95% do IFIX**



### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- **Compras de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Shoppings e Renda Urbana**
- **Venda de FIIs**, com destaque para o segmento de **Lajes Corporativas e FOFs**



### RESULTADO DO FUNDO

- **Resultado de R\$ 0.65 / 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\$ 425 mil no mês e cerca de R\$ 520 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **10,161 cotistas**



### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>

- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **95.7% em FIIs, 1.0% em CRIs e 3.3% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 31.3% dos ativos<sup>1</sup> 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 11.63%.



### CARTEIRA DE FIIS

- Alocações FIIs (% total): **29.9% em Lajes Corporativas, 19.3% em Renda Urbana, 19.2% em Logística e 11.7% em Shoppings**
- Maiores posições de FIIs: **COPP (7.1%), TRXF (6.5%), HSRE (6.4%), HBRH (5.7%) e LASC (4.0%)**, FIIs em que a Capitânia detém grande participação

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

## COMENTÁRIO DO GESTOR



### Comentário Macro

Agosto começou com o rebaixamento da nota de crédito do Tesouro americano pela agência Fitch e com o corte da SELIC no Brasil, logo nos primeiros dias do mês.

O rebaixamento dos Estados Unidos, de “AAA” para “AA+” pela agência Fitch, gerou uma marcação negativa de 1% nas carteiras desses títulos, considerados os mais seguros do mundo, com as taxas de dez anos encerrando o mês com 0,15% de alta sobre julho, a 4,11%.

Os TIPS americanos terminaram agosto pagando inflação+1,9%. Ações caíram 2,6% ao redor do mundo (-4,9% nos mercados emergentes ex-China); títulos de dívida corporativa caíram 1% e fundos imobiliários (REITS) caíram 3% globalmente. O dólar subiu 1,7% contra seus pares e as commodities permaneceram estáveis.

As más notícias que vêm de fora incluem a desaceleração chinesa, o gasto público americano, a inflação europeia, a guerra da Ucrânia e a turbulência em vários países emergentes. À primeira vista dissociadas, é possível encadeá-las em uma mesma corrente, que é a do pleito de economias desafiadas às democracias liberais e a resposta destas nos campos econômico e estratégico. Não surpreende que os bancos centrais estejam pessimistas sobre a inflação e que os mercados estejam experimentando com juros nominais mais altos.

Agosto foi um mês negativo para moedas de países emergentes como a África do Sul (-5,5%), a Colômbia (-4,3%), a Coreia do Sul (-3,7%) e o Brasil (-4,9%), com direito a uma desvalorização de 27% do peso argentino, que terminou cotado a 350 por dólar no câmbio oficial e 750 no paralelo.

No Brasil, até o dia 1º do mês, os mercados futuros de juros projetavam oito cortes consecutivos de 0,5% cada na SELIC, começando em 2 de agosto, e uma taxa de 9,1% ao fim de 2024. Apesar disso, o mercado respondeu adversamente à confirmação do primeiro desses cortes. As lendas mais ouvidas nesse sentido foram: a) uma pesquisa entre bancos na manhã do dia 2 teria apontado 0,25% como o corte ideal; b) o corte agressivo teria sido a primeira salva de uma nova ofensiva do partido no poder na economia (apesar de ele ter sido decidido pelo voto de desempate do próprio Campos Neto). O mais provável é que a deterioração do cenário nacional tenha sido importada das más condições externas.

O Ibovespa caiu 5,1% e o real perdeu 4,9% contra o dólar. O índice IFIX de fundos imobiliários evitou a queda e conseguiu fechar em alta de 0,5%, com investidores fazendo contas de “buy or build”. Os juros futuros para janeiro de 2026, que passaram boa parte do mês em um dígito, subiram fechando a 10,15%.

Ao fim do mês, a curva futura ainda previa 7 cortes consecutivos de 0,5% na SELIC e 9,3% ao final de 2024. Cortes da SELIC ao longo desta curva não causarão notícia nas mesas de renda fixa, mas eles não estão ainda completamente embutidos nos preços de ações e fundos imobiliários – daí podendo, sim, ainda haver momentos positivos na renda variável.

As taxas NTNBS de dez anos subiram de 5,28% para 5,39%. Com suas competidoras americana (TIPS) pagando 1,9% e mexicana (UDIBONOS) pagando 4,9%, próximas quedas de juros reais longos dependerão de redução de juros internacionais ou melhora significativa do risco-Brasil.

Coincidência ou não, alguns analistas notaram que a deterioração do quadro de juros brasileiros acelerou a partir do grande leilão de dívida pública do dia 29 – é o lado fiscal mostrando sua cara. Assim, a próxima boa notícia, se vier, será que o país finalmente se decidiu por aumentar a arrecadação ou cortar gastos - ou ambos.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou alta de 0.49% em agosto. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu 7.9%, abaixo do IMA-B (13.8%), do CDI (13.5%) mas acima do Ibovespa (5.7%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 10.9% e 4.7%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de +8.71%, considerando o dividendo pago de R\$0.70 por cota. A cota fechou o mês a R\$ 79.24, o que representa um deságio de aproximadamente 5.4% em relação à cota patrimonial, que está em R\$83.50. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 0.36%, acompanhando a alta de +0.49% do IFIX.

Em relação ao mercado de FIIs, no nível de preços atual ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira de FIIs do CPFF é focada majoritariamente nos 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 (exposição através de um FII com características de renda fixa). Desta forma, o fundo foi pouco afetado pela breve deflação dos últimos meses.

Temos uma boa perspectiva para o fundo nos próximos meses, pois acreditamos que será possível manter o nível atual de dividendos, dado que o book de FIIs apresentou uma performance positiva em 2023 e ainda possui ganho a ser realizado, enquanto o rendimento de FIIs está na média histórica.

### POTENCIAL DE UPSIDE

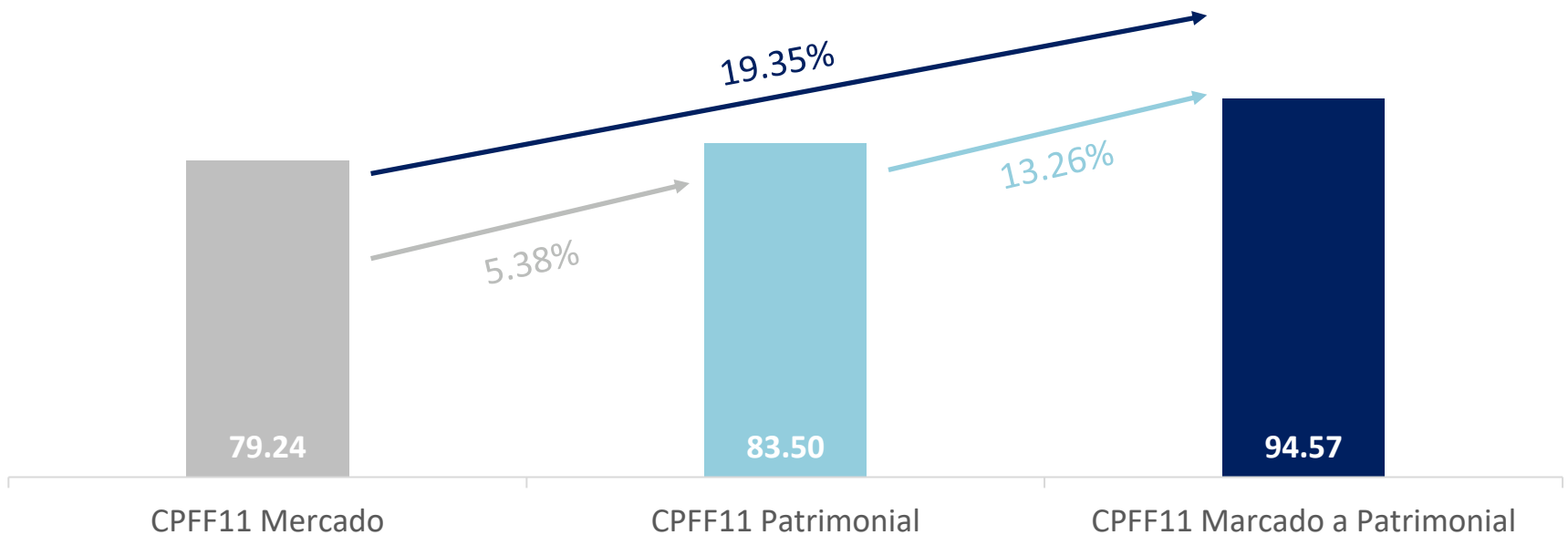


Com as informações abaixo é possível observar o potencial de *upside* do CPFF.

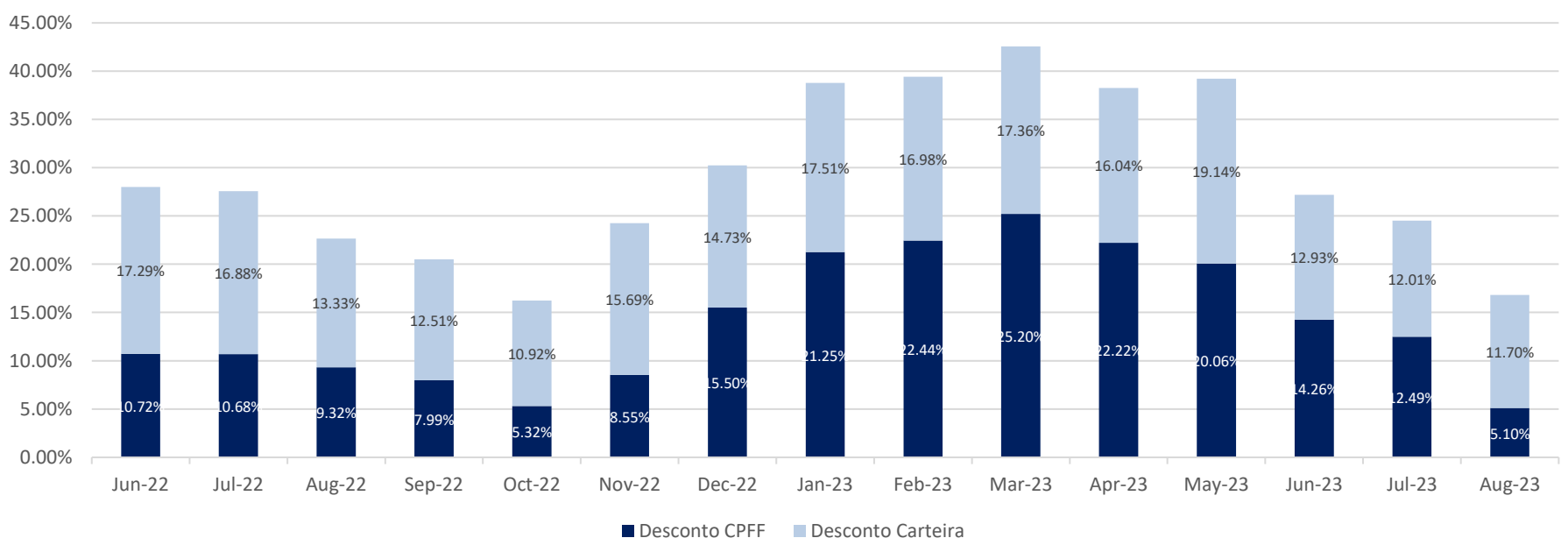
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +5.38% e de +13.26% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 19.35%.

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	30.57%	-14.47%	-5.10%	-18.83%	23.20%
Logística	20.63%	0.69%	-5.10%	-4.44%	4.65%
Shoppings	11.22%	-10.53%	-5.10%	-15.10%	17.78%
Renda Urbana	21.08%	5.69%	-5.10%	0.30%	-0.30%
FII CRI	5.43%	-5.97%	-5.10%	-10.77%	12.07%
FOF	1.59%	-6.39%	-5.10%	-11.17%	12.57%
Híbrido	2.03%	-4.36%	-5.10%	-9.24%	10.18%
Agronegócio	1.59%	-10.61%	-5.10%	-15.17%	17.89%
CRI	1.03%	24.93%	-5.10%	18.56%	-15.65%
Residencial	0.94%	-19.16%	-5.10%	-23.28%	30.35%
Hotel	0.60%	-24.48%	-5.10%	-28.33%	39.53%
Caixa	0.02%	0.00%	-5.10%	-5.10%	5.38%
Contas a Receber	7.56%	0.00%	-5.10%	-5.10%	5.38%
Passivo	-4.30%	0.00%	-5.10%	-5.10%	5.38%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>-11.70%</b>	<b>-5.10%</b>	<b>-16.21%</b>	<b>19.35%</b>



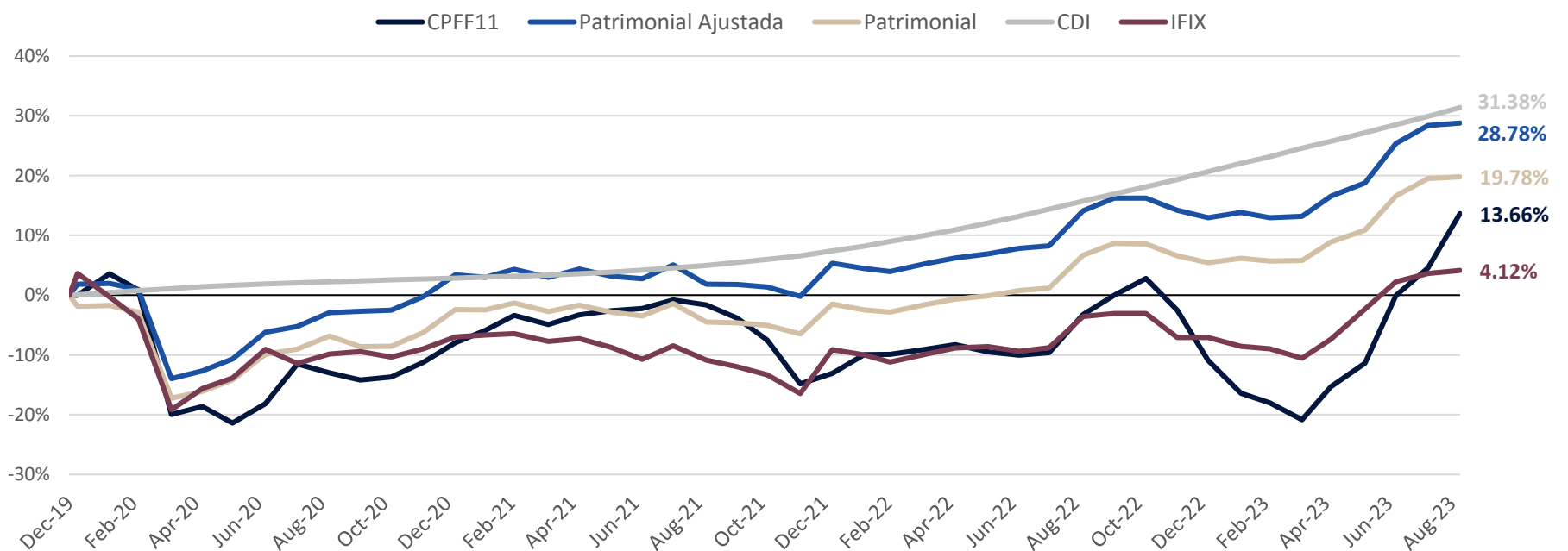
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$4.8MM de **TRXF11** via mercado secundário;
- (ii) **Compra** de R\$2.0MM de **GURB11** via mercado secundário;
- (iii) **Venda** de R\$5.8MM de **GSFI11**, posição adquirida via mercado secundário;
- (iv) **Venda** de R\$3.1MM de **HBCR11**, posição adquirida oferta de rito automático.

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em agosto foi equivalente a +0.31% vs +1.33% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +28.78% vs +4.12% 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 +13.66% desde o início.



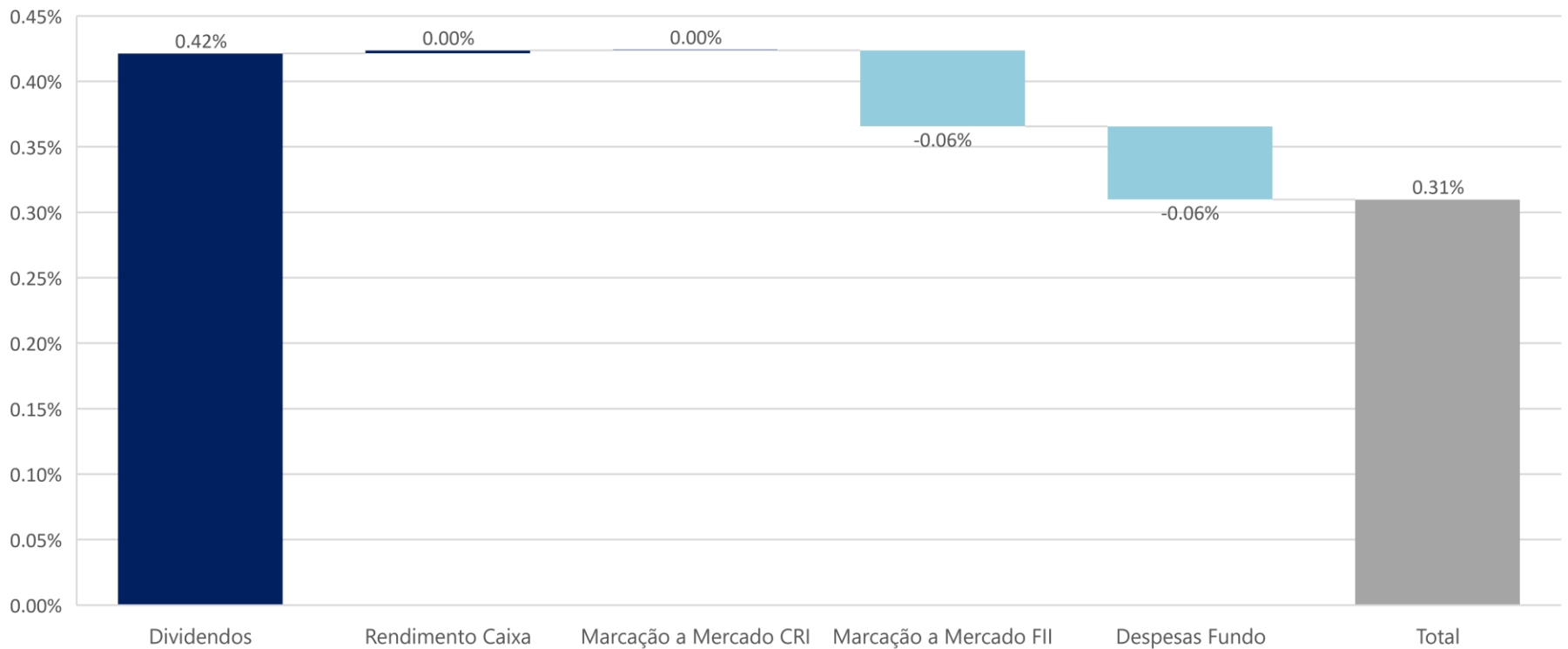
Informações Gerais	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Aug-23	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	194,714,348	199,369,991	201,913,967	211,129,092	214,439,977	213,183,353	280,156,399	-
Valor de Mercado	145,652,872	155,073,715	161,405,338	181,012,947	187,650,939	202,305,584	242,800,930	-
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>0.11%</b>	<b>2.93%</b>	<b>1.79%</b>	<b>5.16%</b>	<b>2.49%</b>	<b>0.24%</b>	<b>12.28%</b>	<b>19.78%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>0.18%</b>	<b>2.99%</b>	<b>1.89%</b>	<b>5.56%</b>	<b>2.42%</b>	<b>0.31%</b>	<b>12.84%</b>	<b>28.78%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>-3.45%</b>	<b>7.03%</b>	<b>4.62%</b>	<b>12.79%</b>	<b>4.61%</b>	<b>8.71%</b>	<b>17.51%</b>	<b>13.66%</b>
IFIX no Período %	-1.69%	3.52%	5.43%	4.71%	1.33%	0.49%	7.95%	4.12%
CDI no Período %	1.17%	0.92%	1.12%	1.07%	1.07%	1.14%	13.55%	31.38%

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

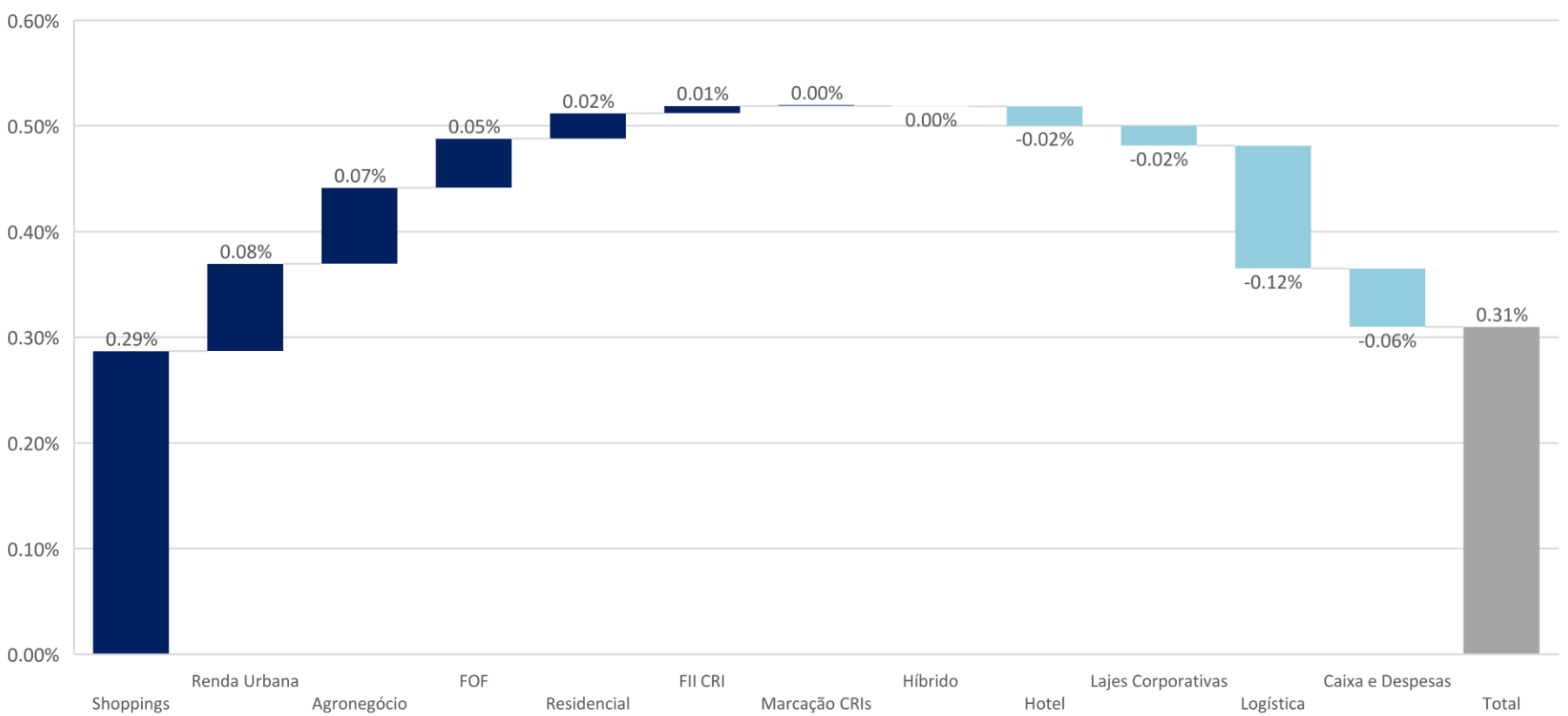
### RENTABILIDADE



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



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



	Shoppings	Renda Urbana	Agronegócio	FOF	Residencial	FII CRI	Marcação CRIs	Híbrido	Hotel	Lajes Corporativas	Logística	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	12.0%	19.1%	1.4%	2.0%	0.9%	1.3%	1.0%	5.5%	0.6%	29.3%	18.4%	8.5%	100.0%
Performance Ponderada	2.4%	0.4%	5.0%	2.4%	2.8%	0.5%	0.0%	0.0%	-3.2%	0.00	-0.6%	-	0.31%
Atribuição da Performance	0.29%	0.08%	0.07%	0.05%	0.02%	0.01%	0.00%	0.00%	-0.02%	-0.02%	-0.12%	-0.06%	0.31%

### RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA – CARTEIRA DE FII

Abaixo fizemos 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\$ 114.9 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\$ +3.8 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	-342,204,340	311,626,843	21,175,634	38.9%	20,759,663	11,357,800	4.8%	-3.4%
2020	81	-983,615,454	884,260,407	58,761,530	58.0%	127,657,438	87,063,921	11.8%	0.3%
2021	43	-136,549,913	95,292,658	24,714,475	46.5%	30,761,881	14,219,102	9.7%	4.1%
2022	18	-15,587,693	13,226,078	1,111,718	61.1%	2,303,635	1,053,737	23.9%	7.4%
2023	10	-23,980,597	304,648	240,040	20.00%	24,712,373	1,276,465	12.1%	28.9%
<b>6 anos</b>	<b>170</b>	<b>-1,501,937,996</b>	<b>1,304,710,635</b>	<b>106,003,396</b>		<b>206,194,990</b>	<b>114,971,024</b>	<b>10.1%</b>	<b>0.3%</b>

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

Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Aberta <sup>1</sup>	83	-1,093,916,557	894,125,178	81,546,108	48.8%	206,194,990	87,949,718	10.7%	0.8%
Encerrada	87	-408,021,439	410,585,457	24,457,288	51.2%	0	27,021,306	8.6%	-0.8%
	<b>170</b>	<b>-1,501,937,996</b>	<b>1,304,710,635</b>	<b>106,003,396</b>		<b>206,194,990</b>	<b>114,971,024</b>	<b>10.1%</b>	<b>0.3%</b>

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

Segmento das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Lajes Corporativas	39	-288,183,956	215,824,783	24,711,160	22.9%	65,197,733	17,549,720	5.6%	1.2%
FOF	24	-33,214,842	30,168,885	4,366,029	14.1%	3,392,364	4,712,436	32.2%	10.1%
Renda Urbana	12	-405,615,572	379,225,016	16,774,400	7.1%	42,900,923	33,284,766	15.5%	-1.4%
CRI	34	-178,167,277	169,104,381	9,640,414	20.0%	11,571,305	12,148,823	15.2%	-4.5%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	0.6%	0	203,353	6.7%	3.7%
Híbrido	4	-9,972,692	5,649,144	1,847	2.4%	4,335,234	13,533	0.1%	2.8%
Logística	28	-364,110,294	324,751,323	21,540,104	16.5%	43,969,698	26,150,831	12.1%	2.1%
Shoppings	15	-152,394,993	129,843,758	11,312,905	8.8%	25,961,166	14,722,835	6.3%	-0.5%
Residencial	8	-24,443,332	14,167,001	8,995,206	4.7%	4,204,579	2,923,454	14.0%	4.5%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	489,222	1.8%	1,269,057	217,620	2.6%	-7.1%
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	7,797,790	0.6%	3,392,930	2,808,687	12.6%	2.2%
	<b>170</b>	<b>-1,501,937,996</b>	<b>1,304,710,635</b>	<b>106,003,396</b>		<b>206,194,990</b>	<b>114,971,024</b>	<b>10.1%</b>	<b>0.3%</b>

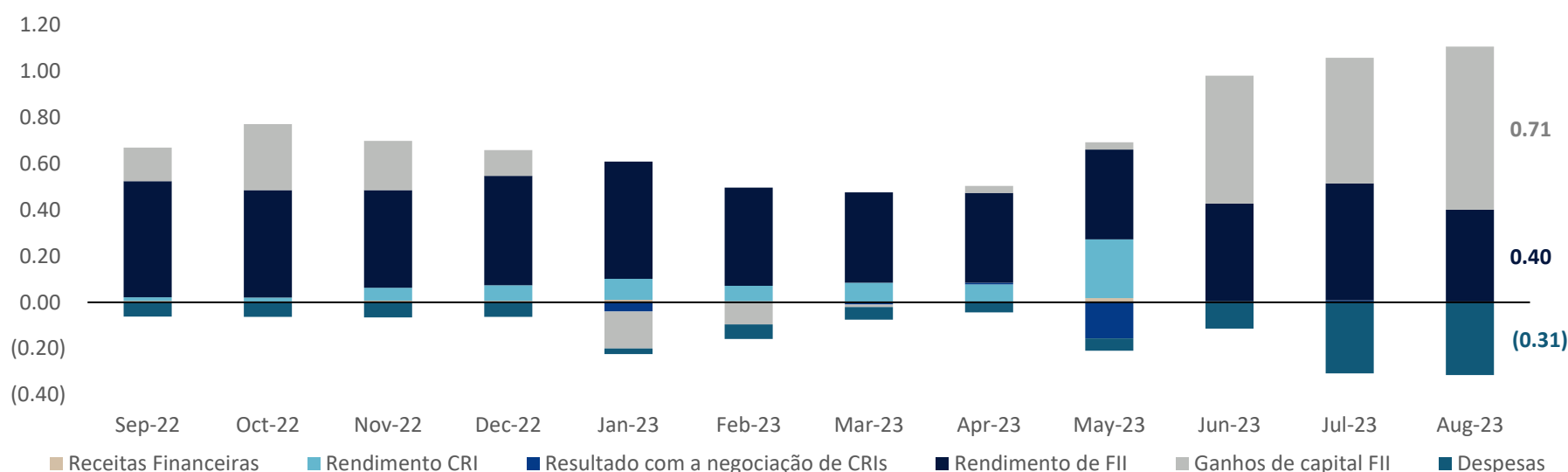
<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

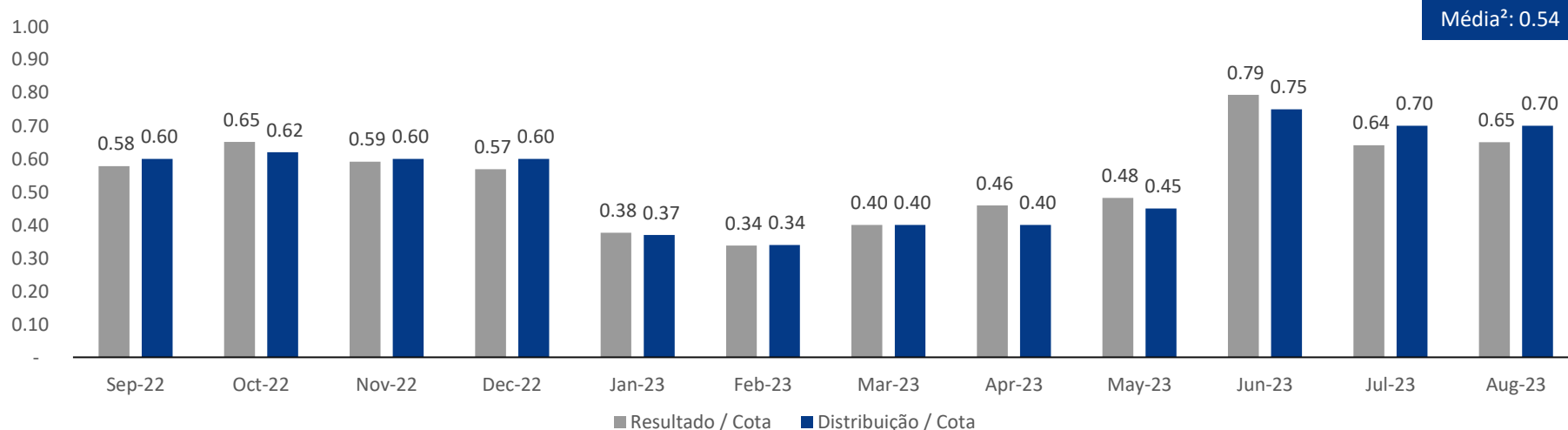


DRE - Capitânia Reit FoF	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Aug-23	Acumulado 2023
Receitas	1,160,418	1,284,583	1,368,641	2,502,512	2,701,645	2,824,107	13,906,294
Renda fixa	9,904	5,353	46,265	11,034	7,923	7,557	126,598
Rendimento de CRIs	204,771	192,175	650,229	299	183	-	1,448,467
Juros	113,576	128,714	71,714	-	-	-	555,990
Atualização monetária	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	998,316	992,455	991,620	1,077,487	1,294,281	1,014,837	8,750,251
Ganhos de capital de FII	(26,988)	75,699	78,726	1,412,640	1,387,299	1,801,713	4,075,513
Despesas	(138,851)	(112,672)	(137,061)	(476,956)	(1,064,063)	(1,163,991)	(3,333,721)
Taxa de Administração	(30,273)	(20,274)	(30,598)	(30,959)	(33,144)	(36,394)	(225,537)
Taxa de Gestão	(101,515)	(79,684)	(104,639)	(107,045)	(742,367)	(758,736)	(2,098,533)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	(186,292)	(277,460)	(360,343)	(824,094)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	(18,096)
Outras despesas	(7,063)	(12,714)	(1,823)	(152,661)	(11,092)	(8,517)	(167,461)
<b>Resultado</b>	<b>1,021,566</b>	<b>1,171,912</b>	<b>1,231,580</b>	<b>2,025,555</b>	<b>1,637,582</b>	<b>1,660,116</b>	<b>10,572,573</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.40</b>	<b>0.46</b>	<b>0.48</b>	<b>0.79</b>	<b>0.64</b>	<b>0.65</b>	<b>4.14</b>
Distribuição	1,021,230	1,021,230	1,148,883	1,914,806	1,787,152	1,787,152	10,493,134
Distribuição / Cota	0.40	0.40	0.45	0.75	0.70	0.70	4.11
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	8.75%	8.20%	8.88%	13.46%	12.05%	11.13%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	11.52%	10.49%	9.81%	8.96%	8.78%	8.24%	
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>19,152</b>	<b>169,834</b>	<b>252,531</b>	<b>362,561</b>	<b>212,990</b>	<b>85,955</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.00</b>	<b>0.07</b>	<b>0.10</b>	<b>0.14</b>	<b>0.08</b>	<b>0.03</b>	

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



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

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



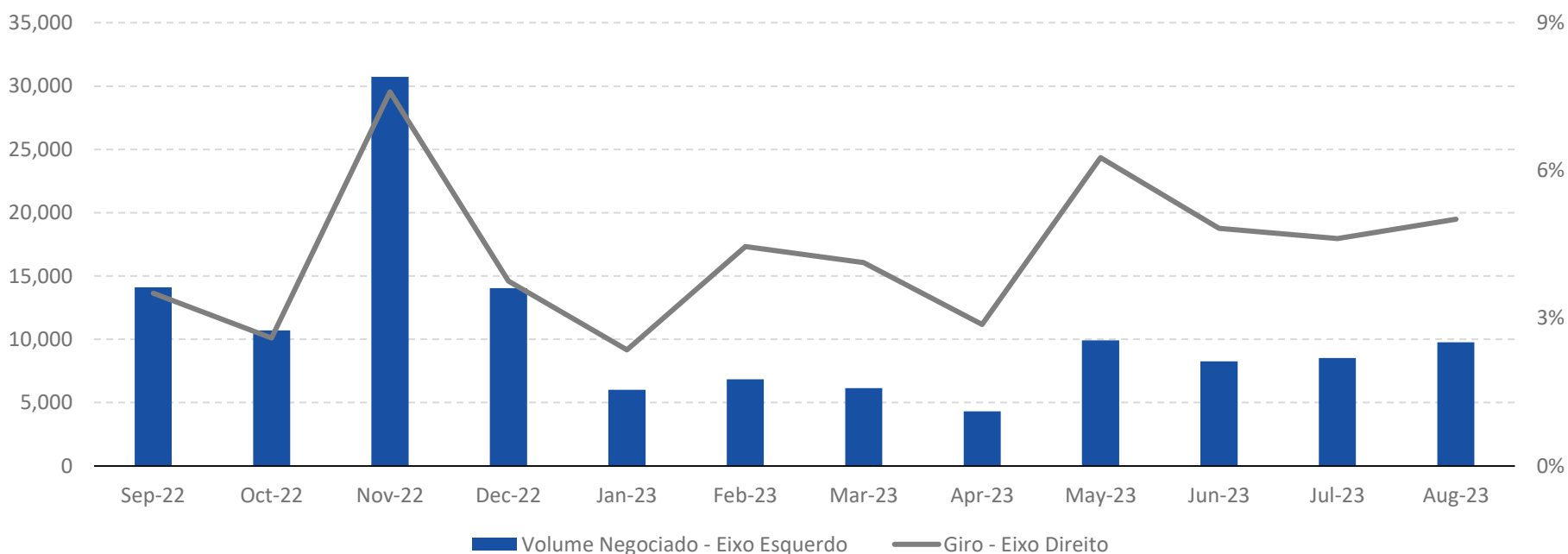
### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



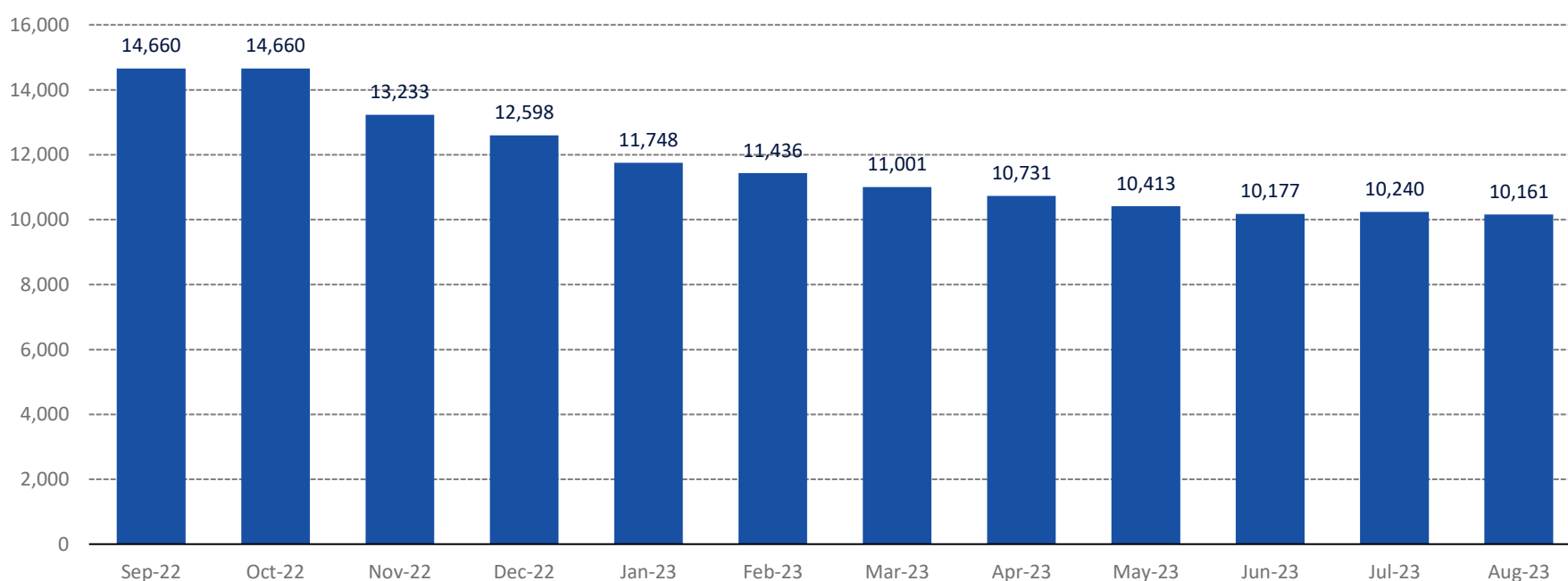
No mês de agosto foram negociadas 126,844 cotas, sendo 27,268 negócios, com volume de R\$ 9,772,240, o que representa uma média diária de R\$ 424,880. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 10,161 cotistas, o que representa um decréscimo de -0.77% em relação ao mês anterior.

	May-23		Jun-23		Jul-23		Aug-23		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	9,908	R\$	8,264	R\$	8,512	R\$	9,772	R\$	129,362
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	450	R\$	394	R\$	405	R\$	425	R\$	521
Giro (%)		6.3%		4.8%		4.6%		5.0%		4.3%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	161,405	R\$	181,013	R\$	187,651	R\$	202,306	R\$	242,801

### MERCADO SECUNDÁRIO



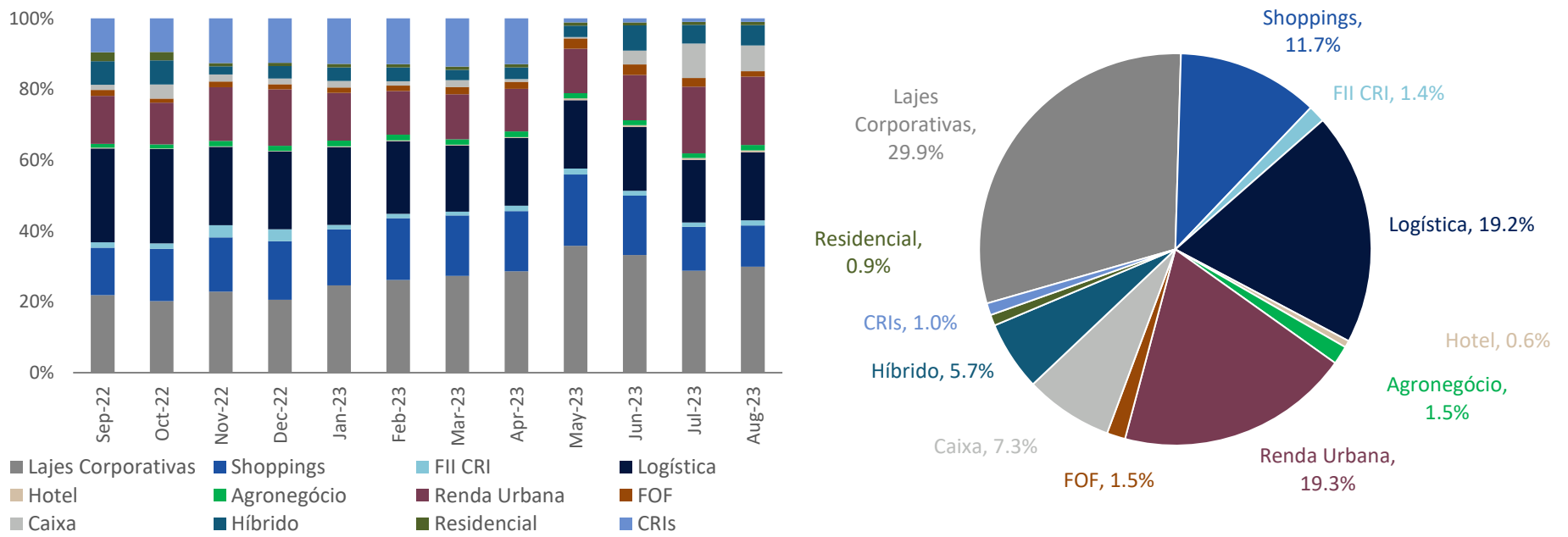
### NÚMERO DE COTISTAS



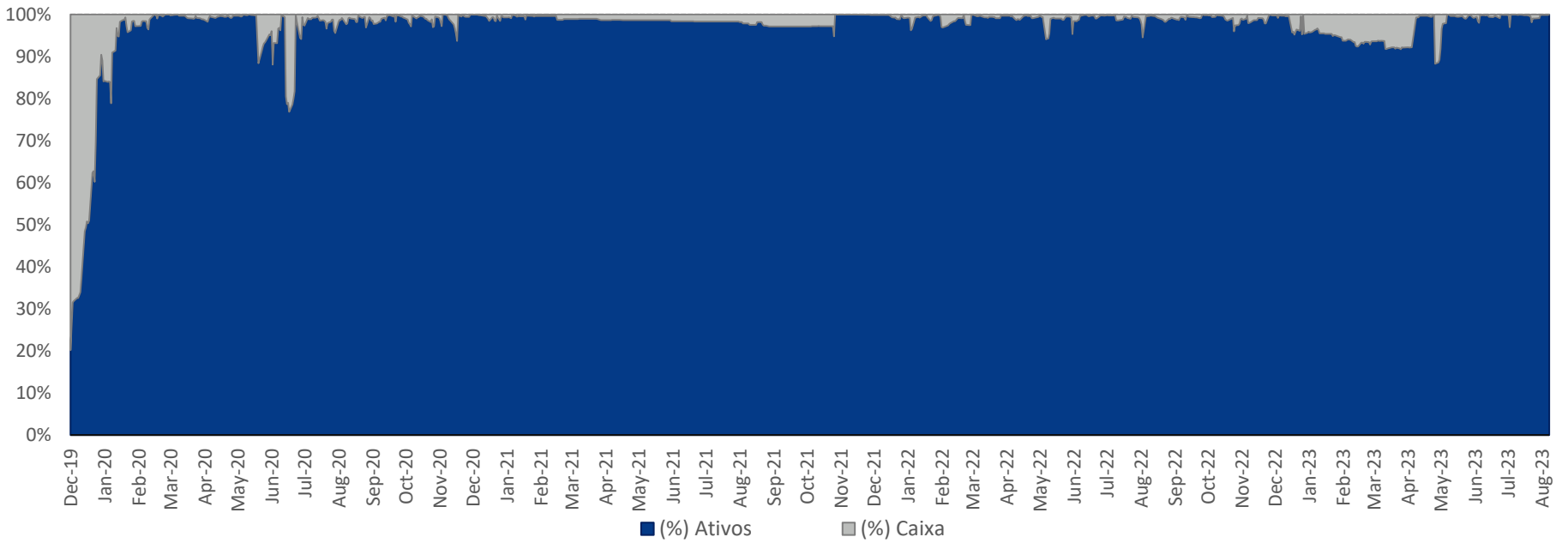
**ALOCAÇÃO**



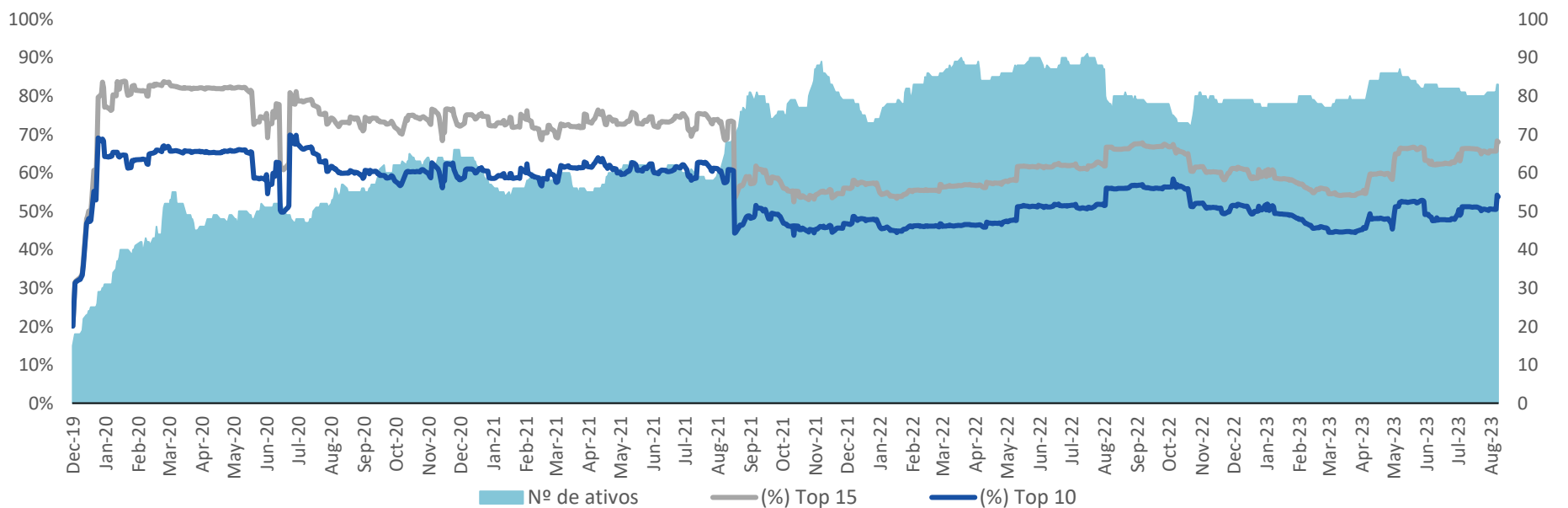
**QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>**



**EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO**



**EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA**



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

**CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO**


O Fundo possui 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 11.63%.

Consolidado por Segmento	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Residencial	2,192,287	1.0%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.74%	11.63%	0.0%
<b>Total</b>	<b>2,192,287</b>	<b>1.0%</b>	<b>1.5</b>	<b>6.00%</b>	<b>6.00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.74%</b>	<b>11.63%</b>	<b>0.0%</b>

Ativo	Código B3	Devedor	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
FII Unidades Autônomas	IDFI11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	2,192,287	1.0%	1.5	6.00%	6.00%	0.74%	11.63%	N/A	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,192,287</b>	<b>1.0%</b>	<b>1.5</b>	<b>6.00%</b>	<b>6.00%</b>	<b>0.74%</b>	<b>11.63%</b>	<b>N/A</b>	<b>-</b>

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

### CARTEIRA ATUAL - FIIs



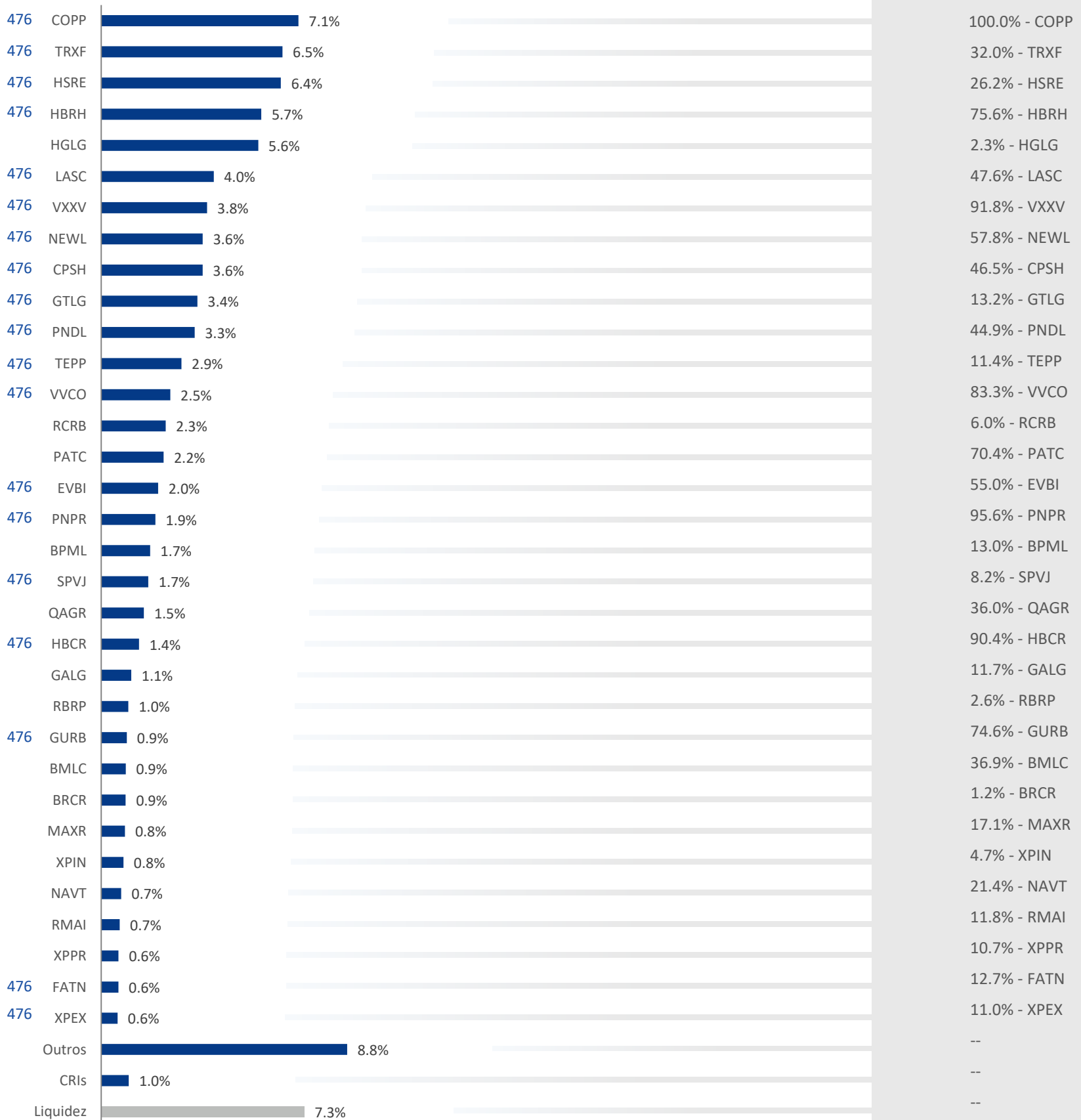
A carteira do fundo conta com 82 papéis, com uma concentração de 63.09% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

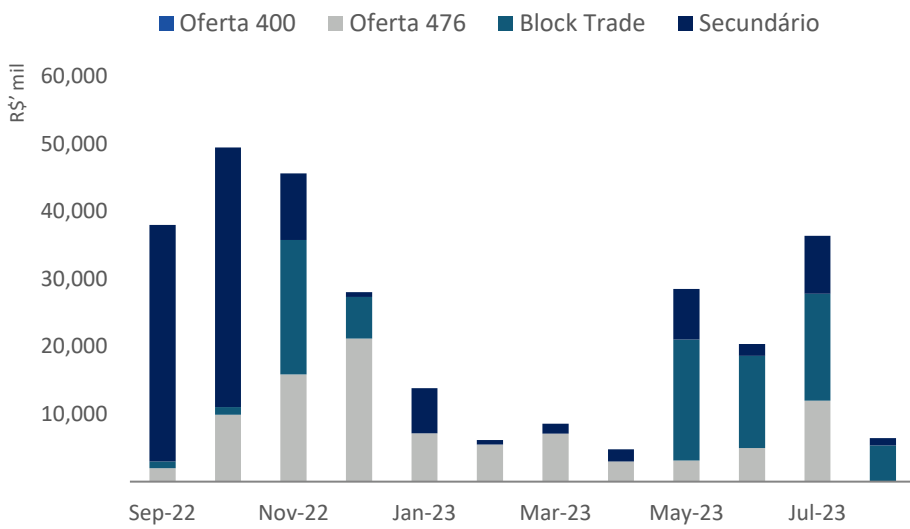
Em 31/08/2023

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

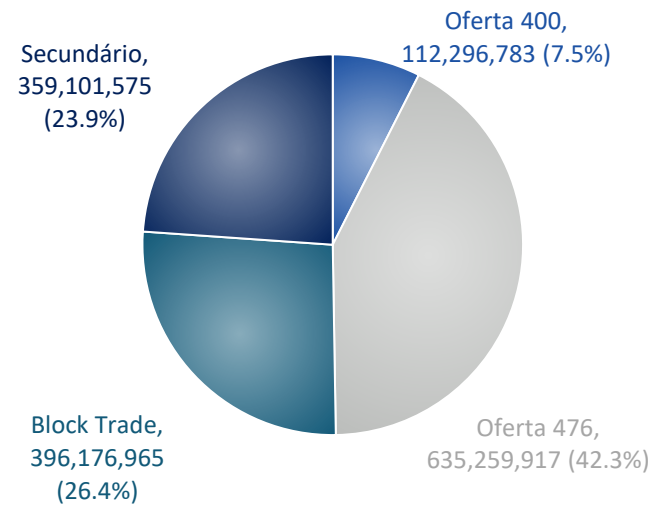
ICVM 476



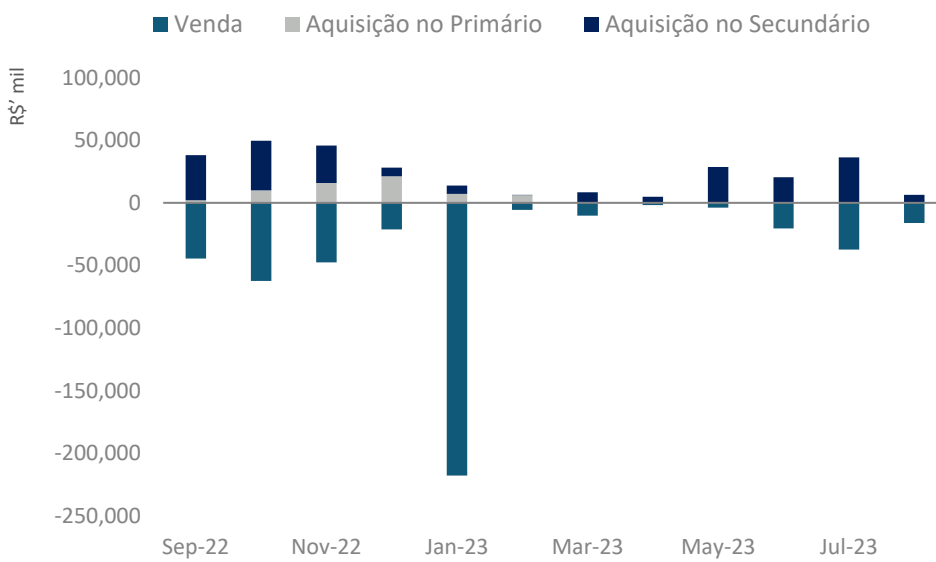
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



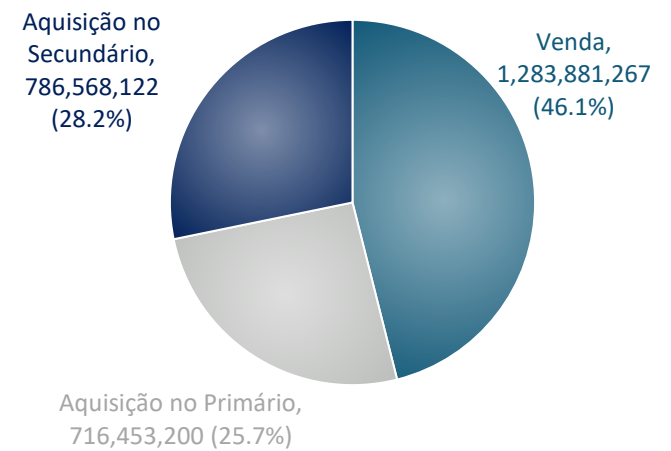
### ACUMULADO



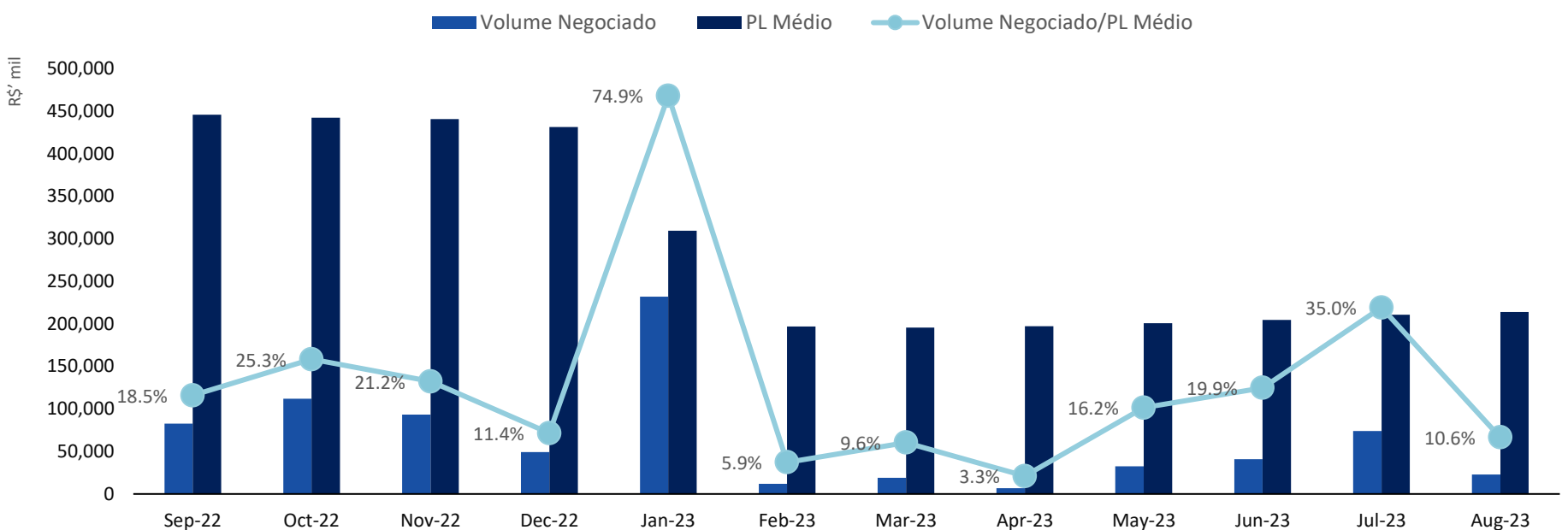
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO

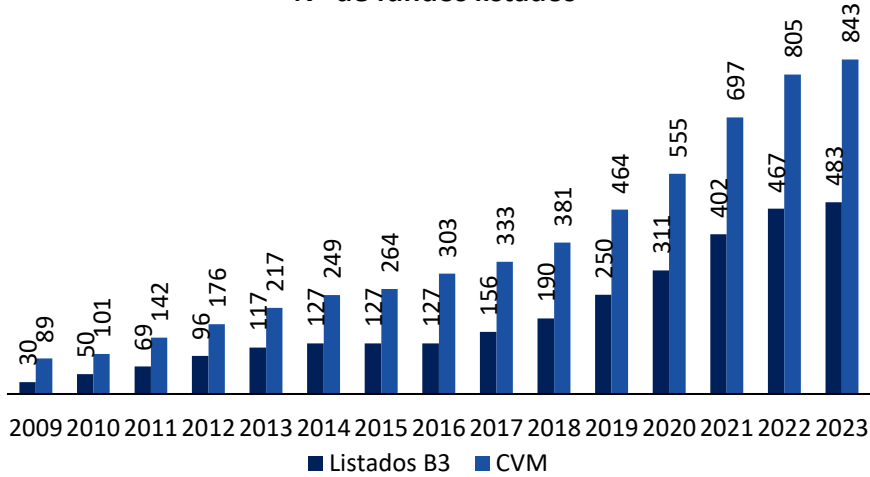


### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

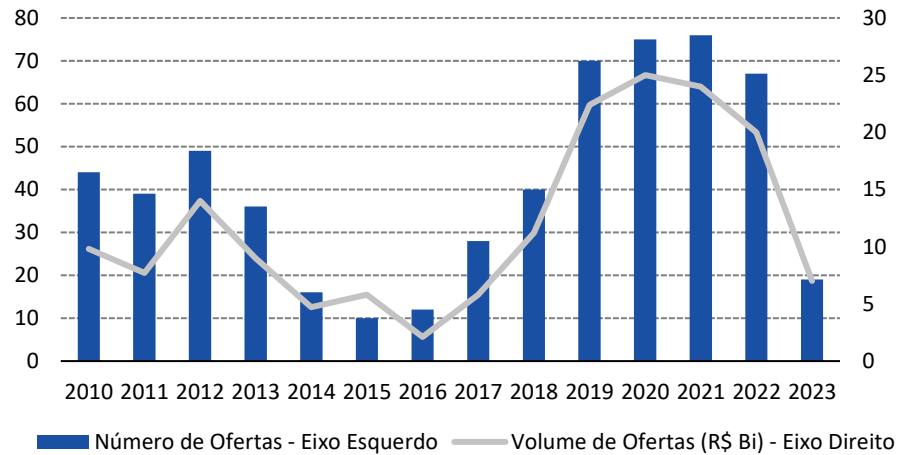


### Indústria de FII

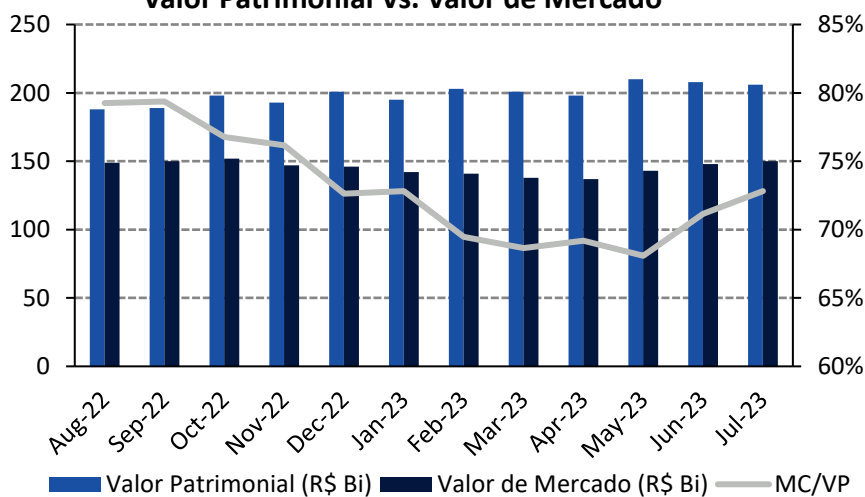
**Nº de fundos listados**



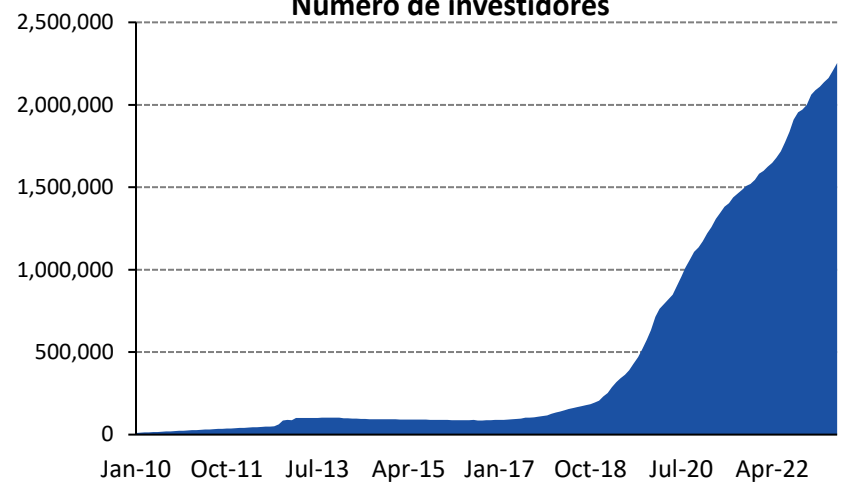
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



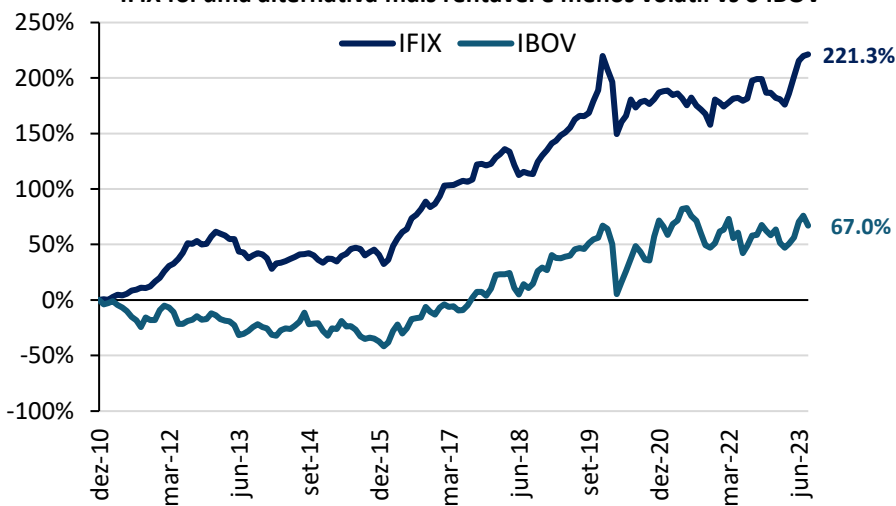
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



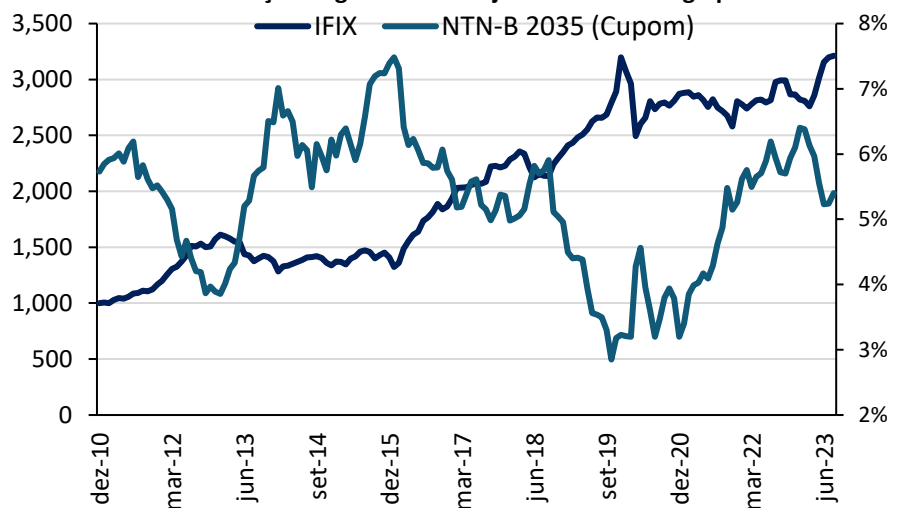
**Número de investidores**



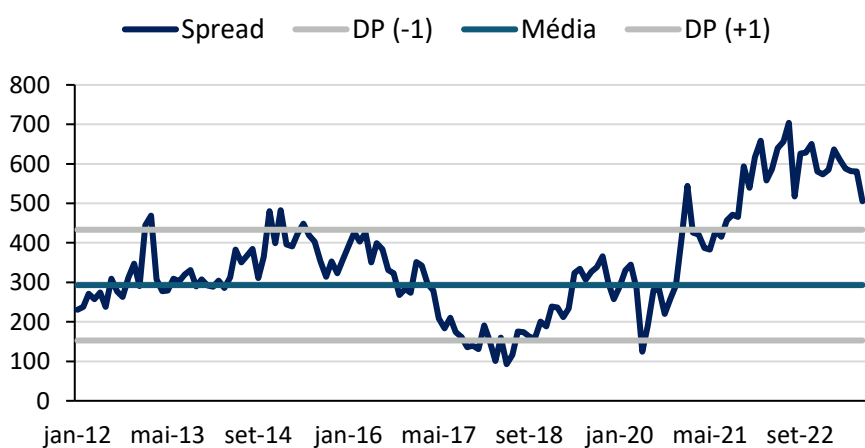
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



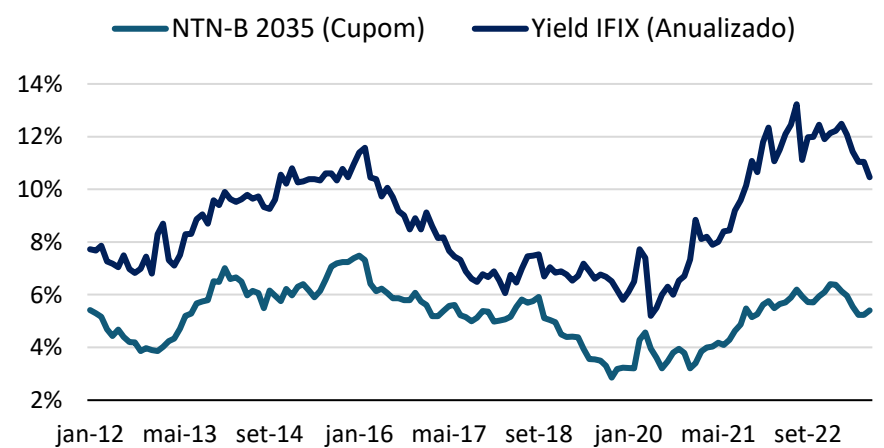
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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



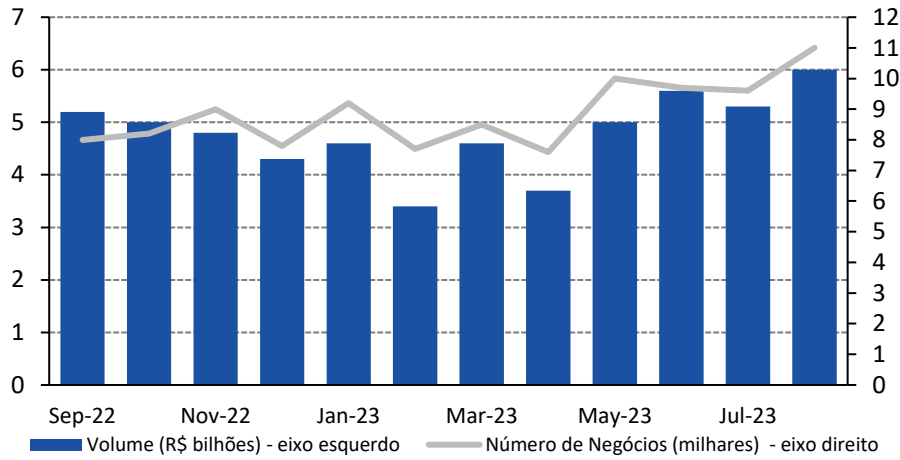
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



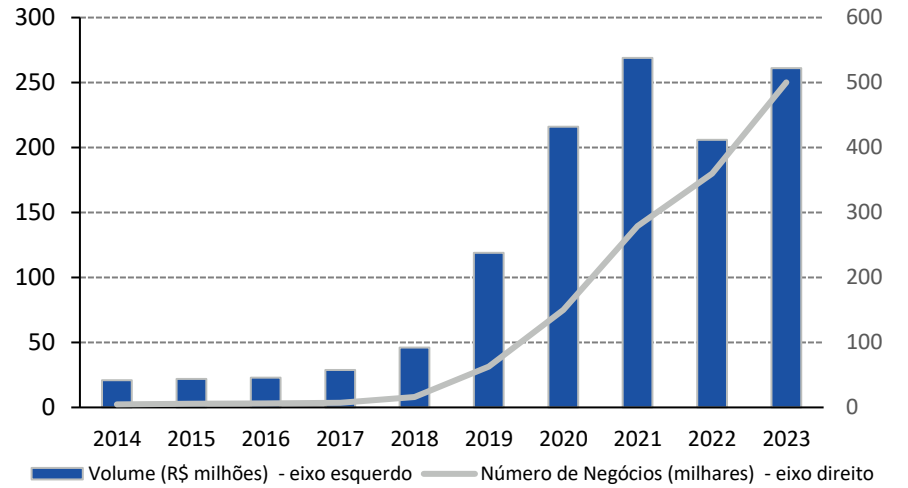
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

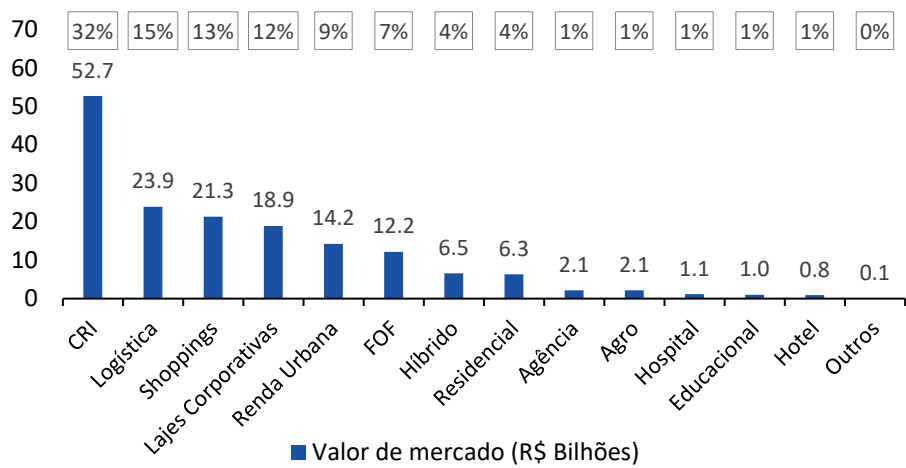
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



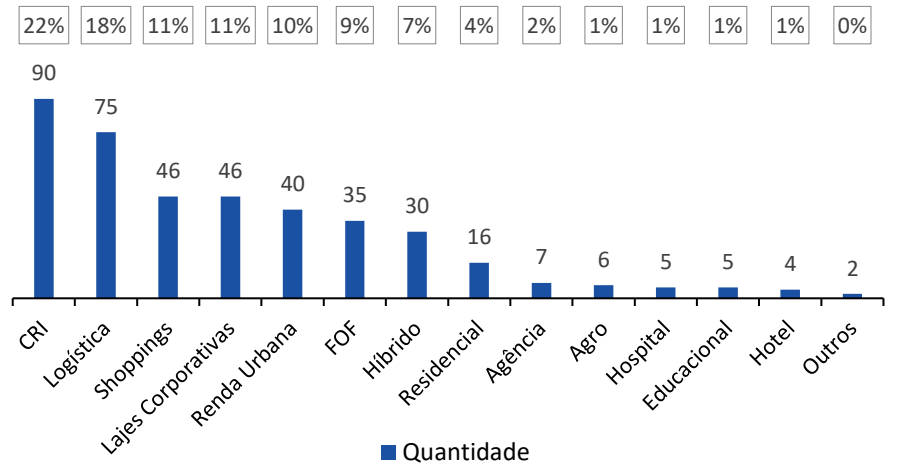
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



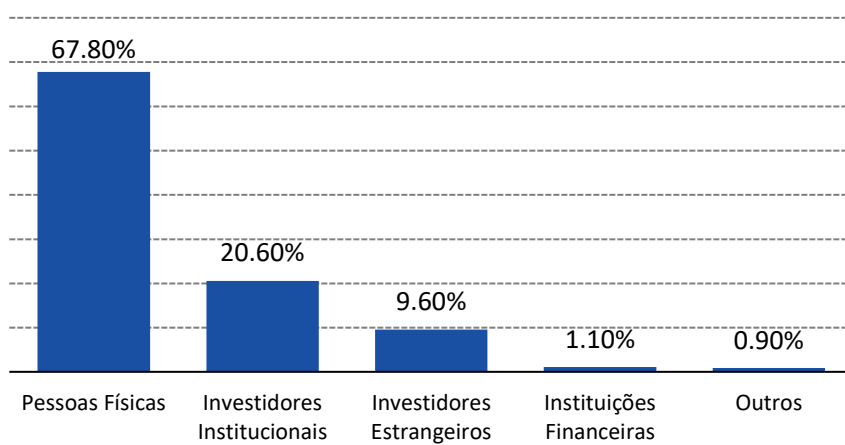
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



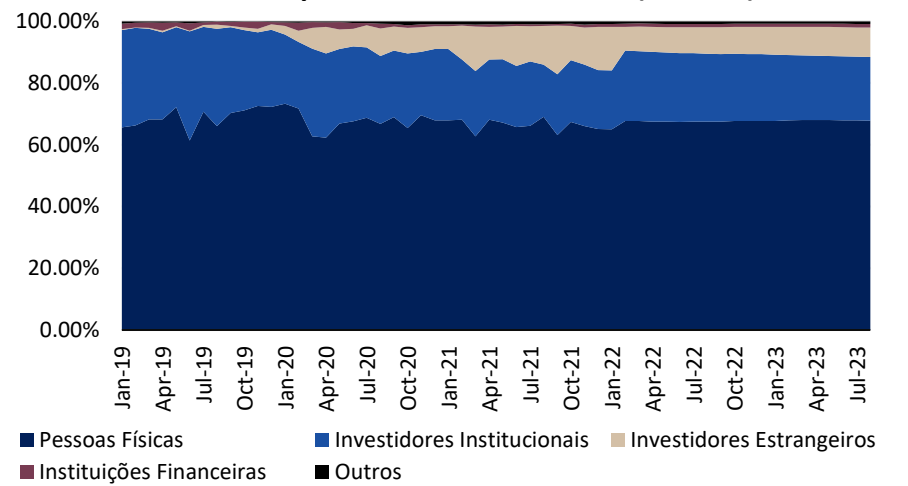
**Quantidade de FIIs listados**



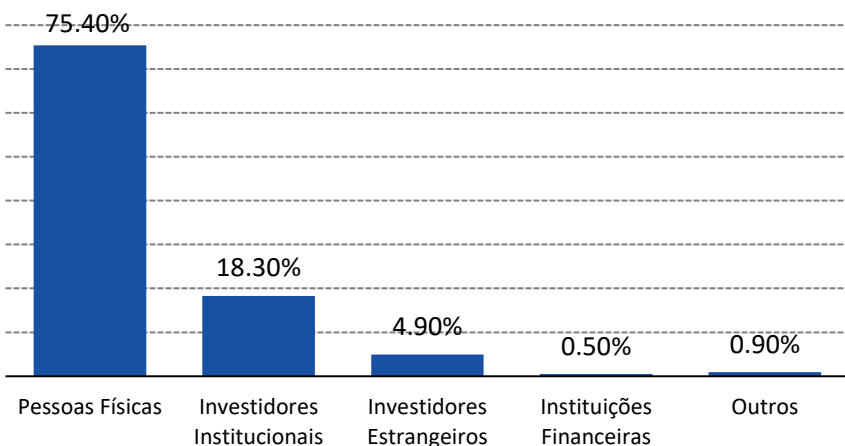
**Volume Negociado (%)**



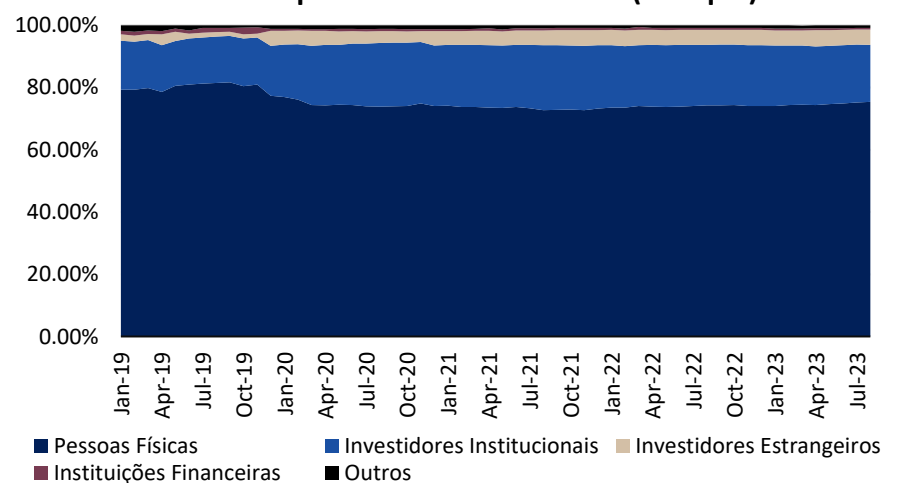
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



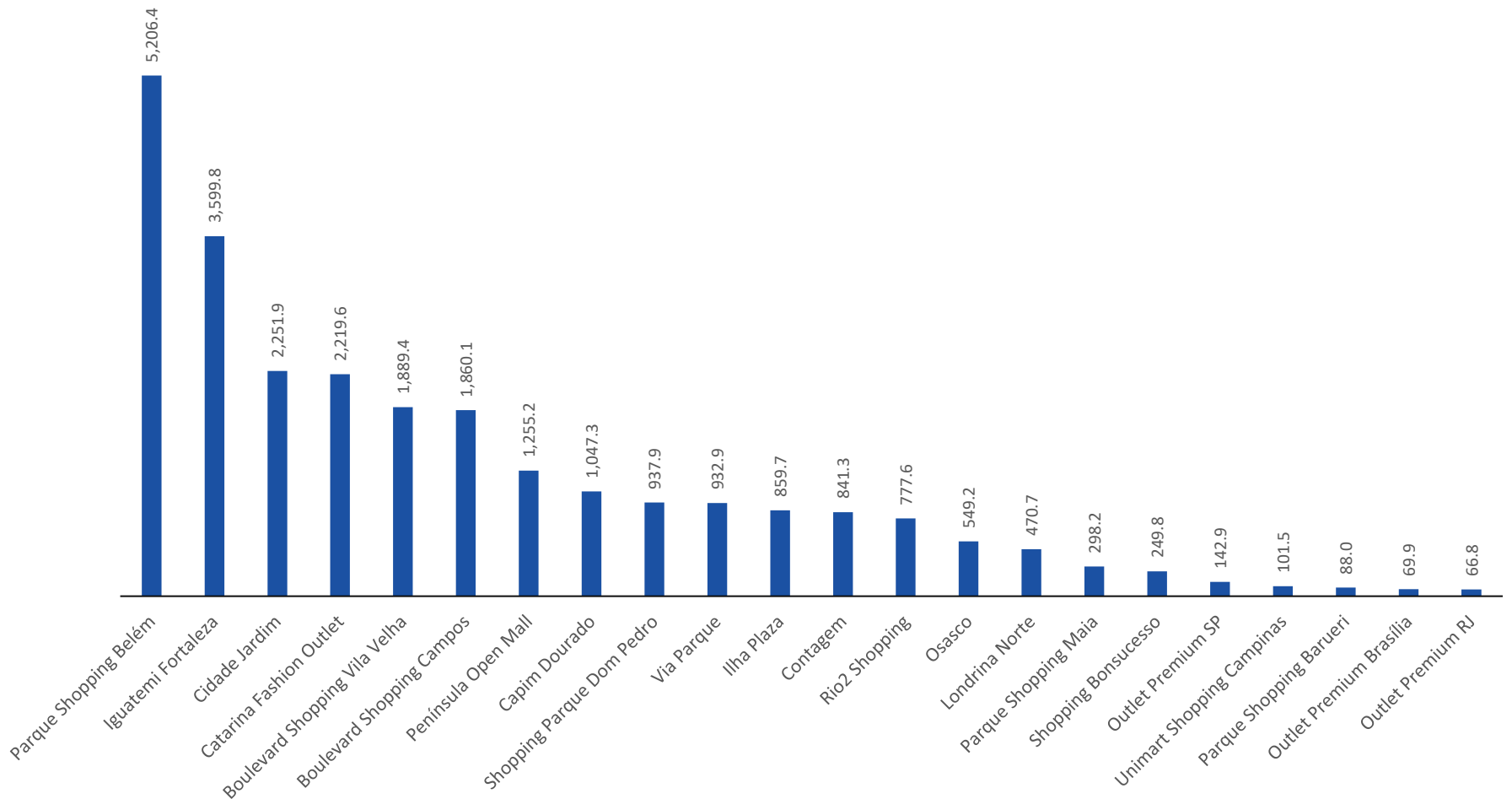
**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**



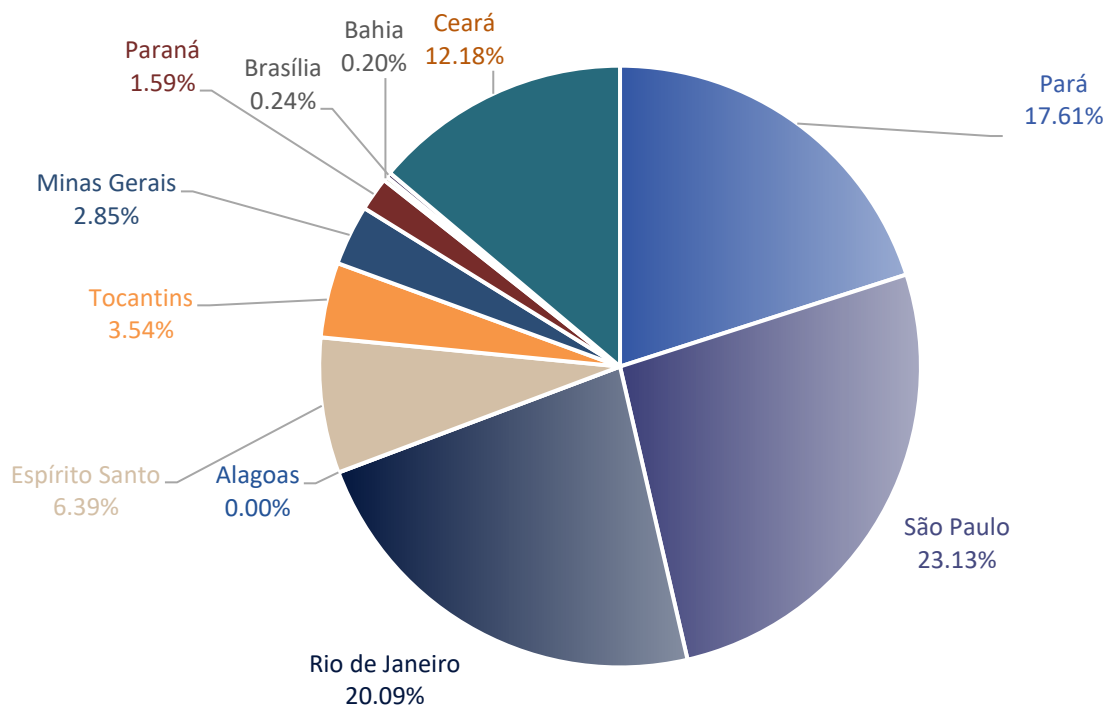
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.



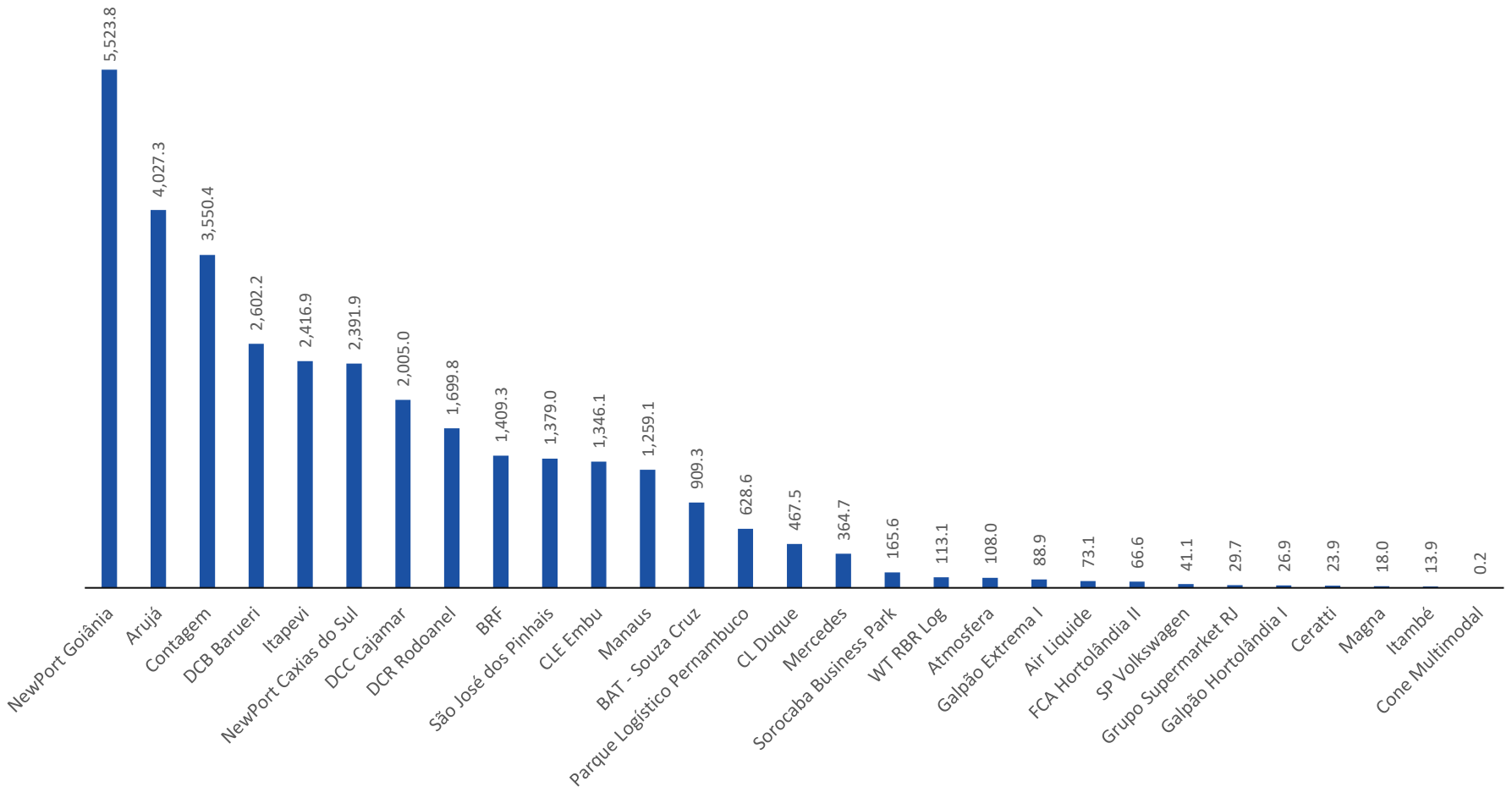
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.



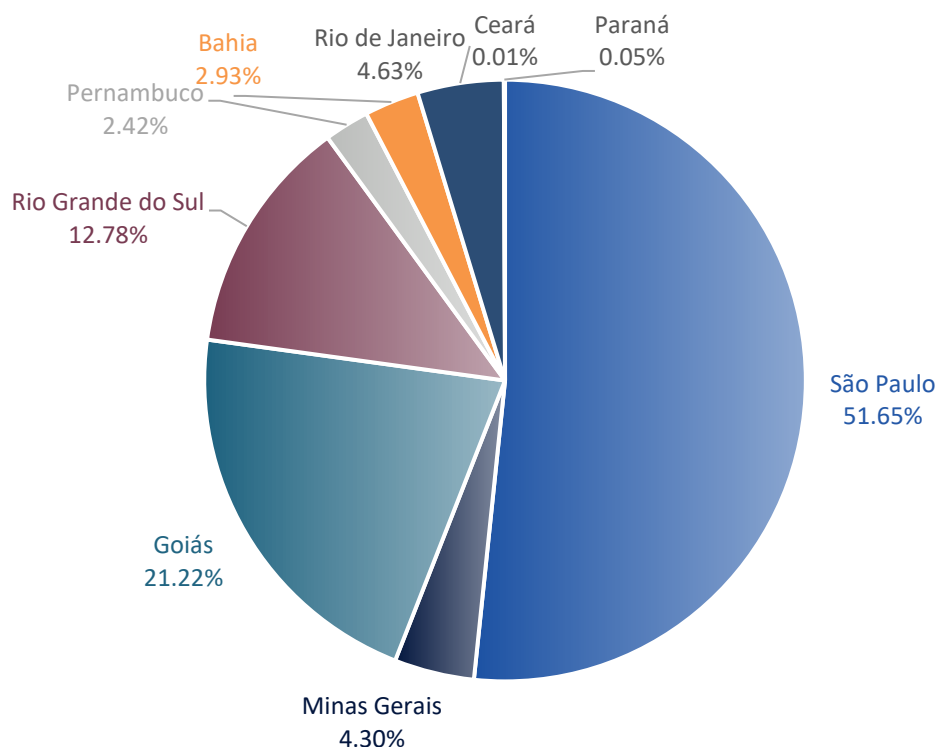
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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



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

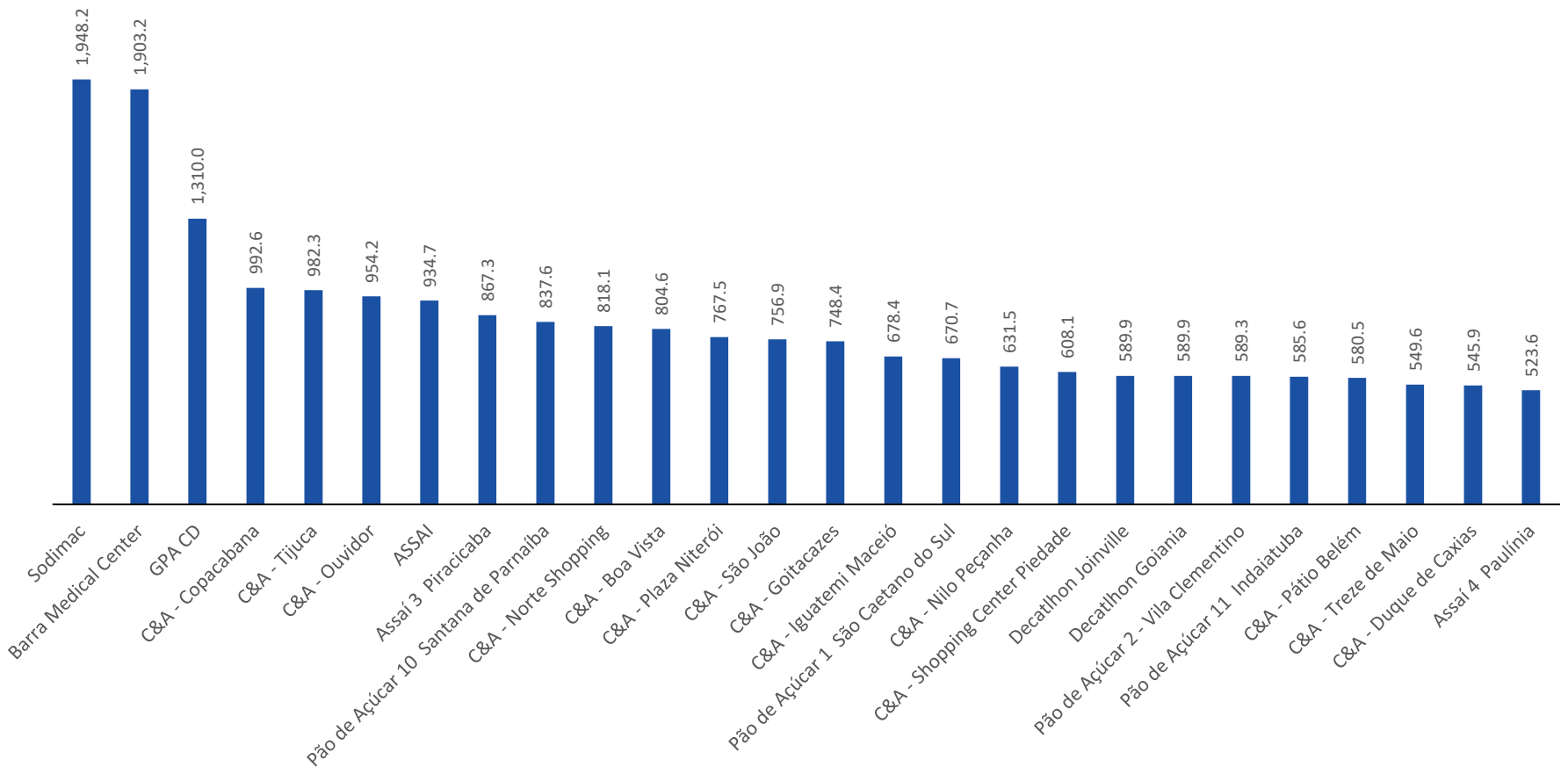


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

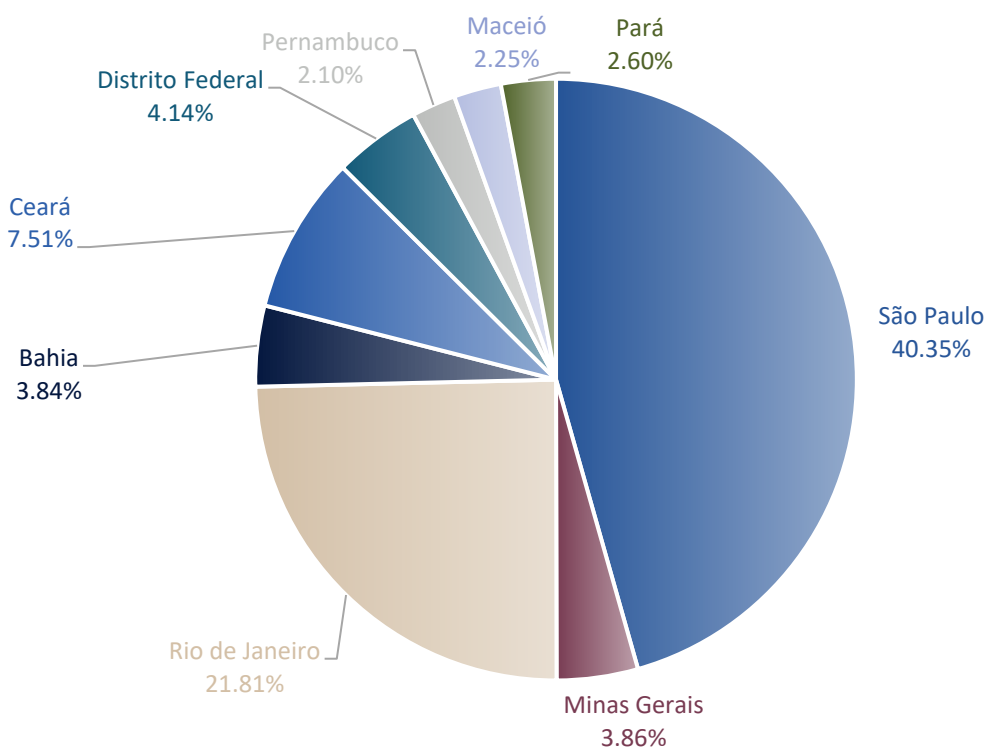
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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



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

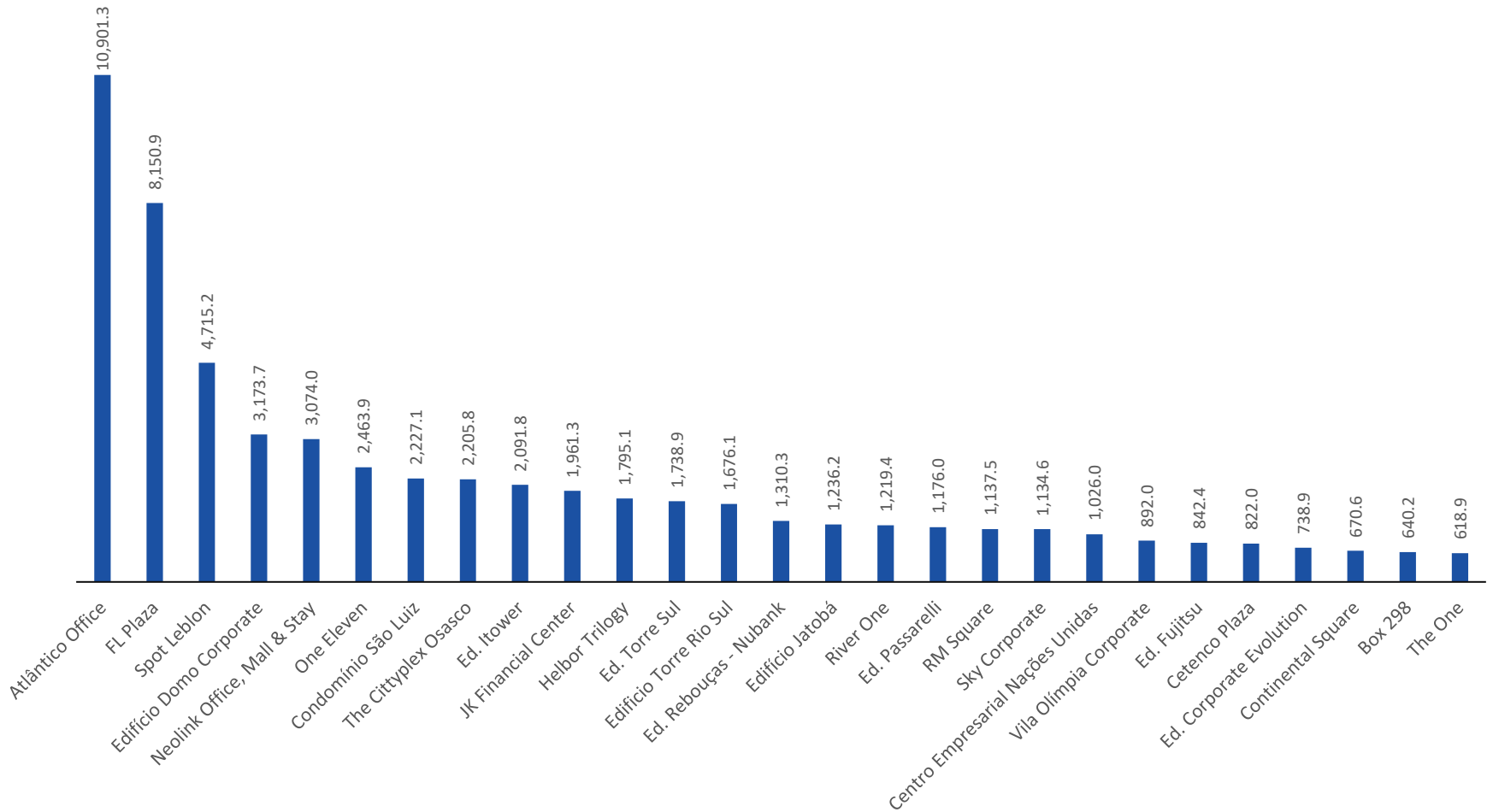


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

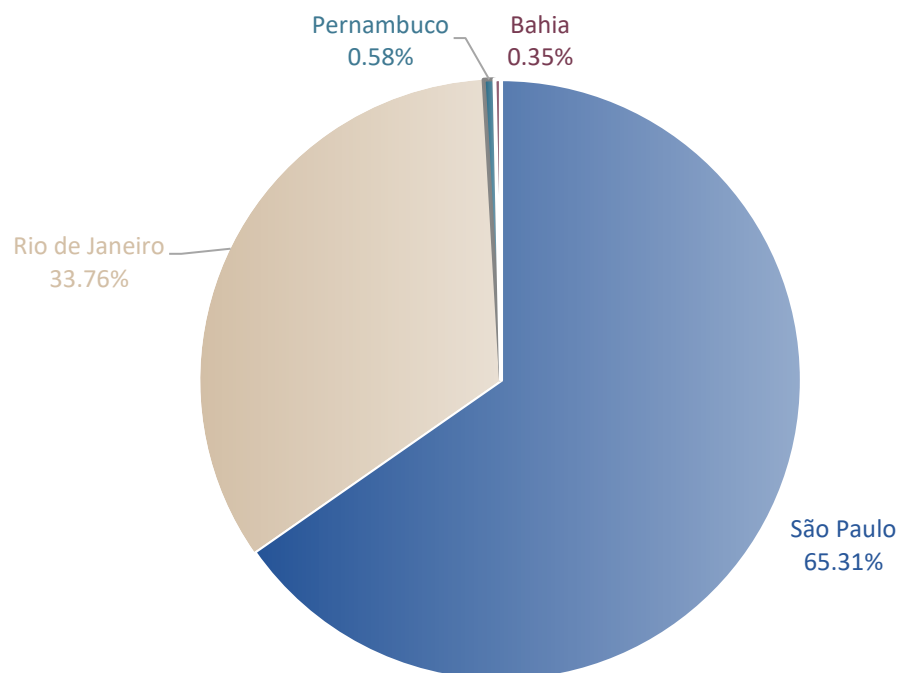
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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



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



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

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


<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>	<b>Segmento</b>
<b>BMLC11</b>	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
<b>BPML11</b>	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
<b>BRCR11</b>	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
<b>COPP11</b>	FII Corporate Office	Lajes Corporativas
<b>CPSH11</b>	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
<b>EVBI11</b>	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
<b>FATN11</b>	FII BRC Renda Corporativa	Lajes Corporativas
<b>GALG11</b>	FII Guardian Logística	Logística
<b>GTLG11</b>	FII GTIS Brazil Logistics	Logística
<b>GURB11</b>	FII Genial Renda Urbana	Renda Urbana
<b>HBCR11</b>	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
<b>HBRH11</b>	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
<b>HGLG11</b>	FII CSHG Logística	Logística
<b>HSRE11</b>	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
<b>LASC11</b>	FII Legatus Shoppings	Shoppings
<b>MAXR11</b>	FII MAX Retail	Renda Urbana
<b>NAV11</b>	FII Navi Total Return	FOF
<b>NEWL11</b>	FII Newport Logística	Logística
<b>PATC11</b>	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
<b>PNDL11</b>	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
<b>PNPR11</b>	FII Panorama Properties	Híbrido
<b>QAGR11</b>	FII Quasar Agro	Agronegócio
<b>RBRP11</b>	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
<b>RCRB11</b>	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
<b>RMAI11</b>	FII REAG Multi Ativos Imobiliários	Lajes Corporativas
<b>SPVJ11</b>	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
<b>TEPP11</b>	FII Tellus Properties	Lajes Corporativas
<b>TRXF11</b>	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
<b>VVCO11</b>	FII V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
<b>VXXV11</b>	FII VXXV	CRI
<b>XPEX11</b>	FII XP Exeter	Logística
<b>XPIN11</b>	FII XP Industrial	Logística
<b>XPPR11</b>	FII XP Properties	Lajes Corporativas

### GLOSSÁRIO

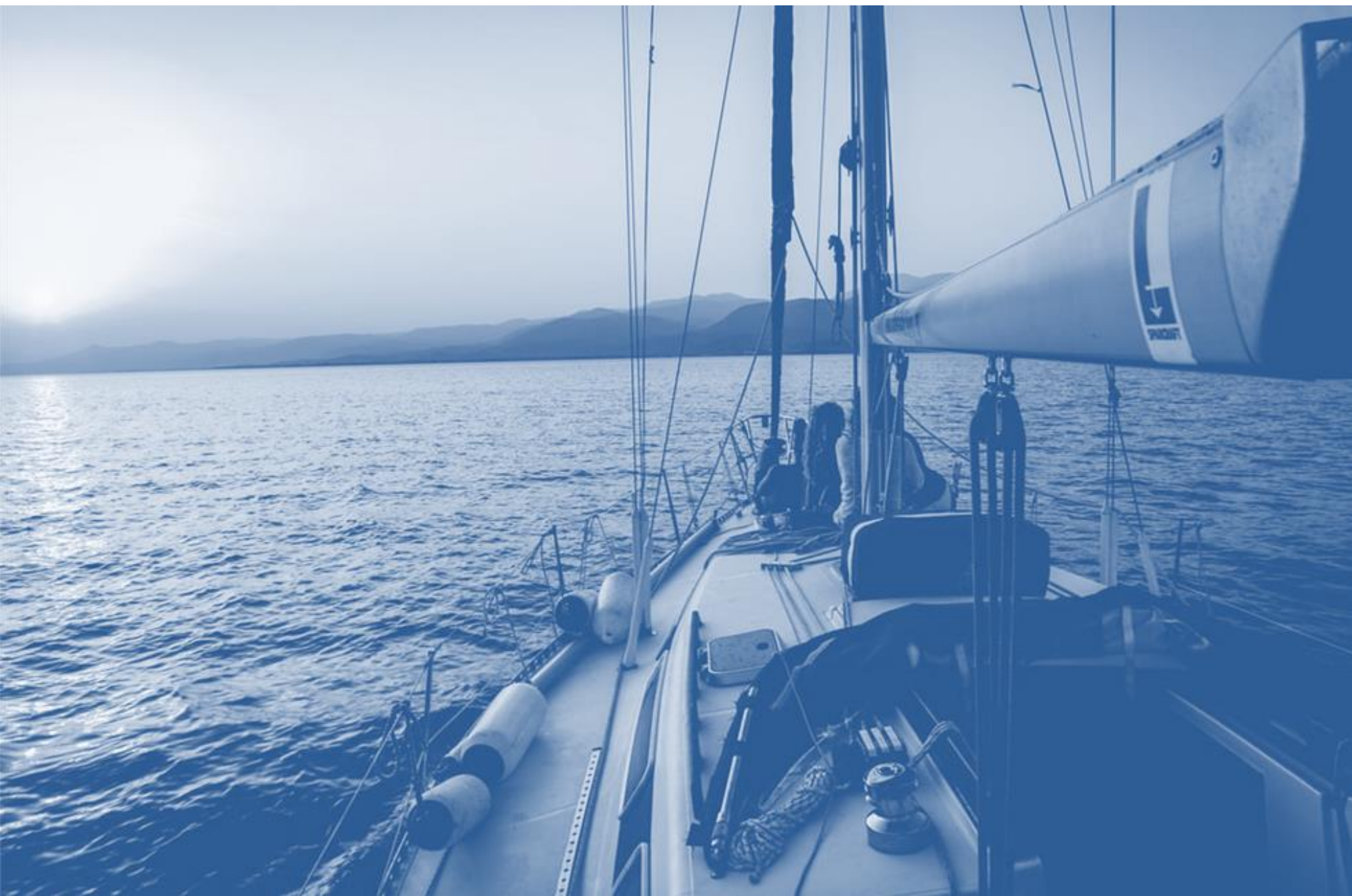


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABL	Área Bruta Locável, área (m <sup>2</sup> ) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Posições “quórum qualificado”	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições “quórum relevante”	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

## DISCLAIMER



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



### **CAPITÂNIA INVESTIMENTOS**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485  
Torre Norte - 3º andar  
Jd. Paulistano - São Paulo/SP  
CEP: 01452-002  
Telefone: +55 11 2853-8888  
[invest@capitaniainvestimentos.com.br](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

