



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 Setembro de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 76.05

Dividend Yield (12 meses)¹:
8.72%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 82.68

Volume negociado (mês):
R\$ 9,185,467

Valor de Mercado:
R\$ 194,161,278

Média diária do volume (mês):
R\$ 459,273

Patrimônio Líquido:
R\$ 211,086,323

Quantidade de cotistas:
10,036

Último rendimento (R\$/Cota):
0.70

Dividend Yield:
11.62%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
09/10/2023	18/10/2023	0.70	Setembro/2023

¹ Considerando as cotas de fechamento de 29/09/2023.

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 **+0.41% vs. +0.20% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +29.31% vs. +4.32% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+11.24% vs. +7.64% do IFIX**



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

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



RESULTADO DO FUNDO

- **Resultado de R\$ 1.03 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.70 / cota**. Média de R\$ 0.55 / 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\$ 459 mil no mês e cerca de R\$ 520 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **10,036 cotistas**



ALOCAÇÃO (% Ativos)¹

- Ativos (%)¹ da carteira: **82.3% em FIIs, 0.8% em CRIs e 16.9% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 29.8% dos ativos¹ do fundo



CARTEIRA DE CRÉDITO

- O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 1.0% do total dos Ativos. **O ativo foi adquirido a IPCA + 6.00% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.00%) e não temos exposição a CDI**. A carteira possui duration médio de 1.5 anos; spread médio de 0.38% e taxa nominal média de 11.37%.



CARTEIRA DE FIIS

- Alocações FIIs (% total): **22.9% em Lajes Corporativas, 21.9% em Renda Urbana, 16.4% em Shoppings e 12.0% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **TRXF (6.8%), HSRE (6.3%), COPP (6.1%), VXXV (5.5%) e CPSH (5.1%)**, 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

Ao redor do mundo, ações caíram 4% em setembro; títulos corporativos caíram 2% e fundos imobiliários globais perderam 6%. O dólar subiu 2.5% contra seus pares e commodities subiram 1% em dólares, impulsionadas por uma alta de 10% no petróleo.

A maior causa do cenário externo adverso foi a comunicação cautelosa do FED, que insistiu em mais altas de juros após a pausa atual. As taxas de dez anos do Tesouro americano fecharam a 4.57%, com alta de quase meio ponto em relação a agosto. Desafiando o custo do dinheiro, o petróleo reagiu ao anúncio de corte de produção pela Rússia.

Guerra Fria, Não Alinhados, chantagem nuclear, juros reais acima de 2%, inflação, populismo, greves, mazelas e crises do petróleo, coisas do século vinte que pareciam relegadas ao passado, estão de volta. Por quê?

Se a história se repete como farsa, então são infundados os receios de alguma progressão mais séria, como o fim do Ocidente, a Nova Ordem Multipolar, a terceira guerra mundial, ou que a inspiração de Moscou inflame os proletários do Sul Global. Porém, até que a prova dos desafiantes esteja completa, uma larga oferta de trabalho e commodities continuará ausente do consenso mundial, tornando as economias mais propensas à inflação e a heterodoxias pontuais.

Os “headwinds” do exterior pesaram sobre o Brasil, mas, dessa vez, não apenas eles. Demora e ruído fizeram os investidores duvidarem do equilíbrio fiscal programado para 2024.

Temendo o pior, os mercados puseram fé em um corte de 0,75% na SELIC em setembro. Começam a fazer falta um Ibovespa mais robusto, um efeito riqueza nos imóveis e melhores condições de financiamento às companhias. O Banco Central, alheio à torcida, cortou apenas os contratados 0.50%, para 12.75%, mas com dois avanços importantes: 1) a decisão foi unânime e 2) ancorou mais dois cortes até o final do ano.

Mesmo com tanta pressão e decepção, os ativos brasileiros conseguiram fechar no território positivo: Ibovespa +0.7% e IFIX +0.2%.

O real caiu 1.6% contra o dólar (detalhe: menos que o euro ou a libra). Os juros nominais do DI de janeiro de 2026 subiram de 10.15% para 10.58% e as taxas das NTNBS de dez anos subiram de 5.4% para 5.7%, revertendo metade do “fechadão” que houve entre fevereiro e julho.

Frequentemente o governo dá sinais de que a agenda da equipe econômica (salvar as aparências com o “mercado”) é secundária e que a prioridade é organizar o crescimento – programas, obras, comércio exterior, emprego e renda. O crescimento está correndo por fora, de uma expectativa de 0.5% para 2023 ao fim do ano passado para uma estimativa mais recente de 2.9% e um palpite “acima de 3%” da Fazenda, e pode, sim, ultrapassar as mazelas da tramitação da reforma tributária na atenção dos investidores.

Por enquanto, a torcida agora é para que o exterior pare de piorar – o que pode acontecer tão cedo quanto na divulgação do próximo número de inflação CPI.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou alta de 0.20% em setembro. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu 7.6%, abaixo do CDI (13.4%) e do IMA-B (11.0%), mas acima do Ibovespa (5.9%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 10.9% e 4.6%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de -3.22%, considerando o dividendo pago de R\$0.70 por cota. A cota fechou o mês a R\$ 76.05, o que representa um deságio de aproximadamente 8.0% em relação à cota patrimonial, que está em R\$82.68.

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 possuem 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. Nos últimos meses o IFIX tem andado de lado, mas alguns setores, como o de Lajes Corporativas, tem apresentado queda, e hoje os fundos desse setor estão negociando, em média, a 70% de sua cota patrimonial. Também vemos algumas oportunidades no setor de Shoppings, onde apesar do setor estar próximo do valor patrimonial, alguns fundos do setor estão com uma boa janela de entrada.

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 baixa inflação dos últimos meses.

No mês de setembro, tivemos o pagamento da parcela final do FII GTIS11, que foi incorporado ao FII HGLG11. A operação gerou prejuízo no mês, mas quando olhamos a janela desde o investimento no ativo e consideramos os dividendos recebidos, a operação gerou ganho para o fundo. Apesar do prejuízo caixa desta operação, fizemos bons giros no mês de forma que o resultado total do fundo foi acima da média dos últimos meses. Além disso, o recebimento em caixa nesse momento nos permite investir em ativos com potencial de valorização ainda maiores e aumentar o retorno do cotista no médio e longo prazo.

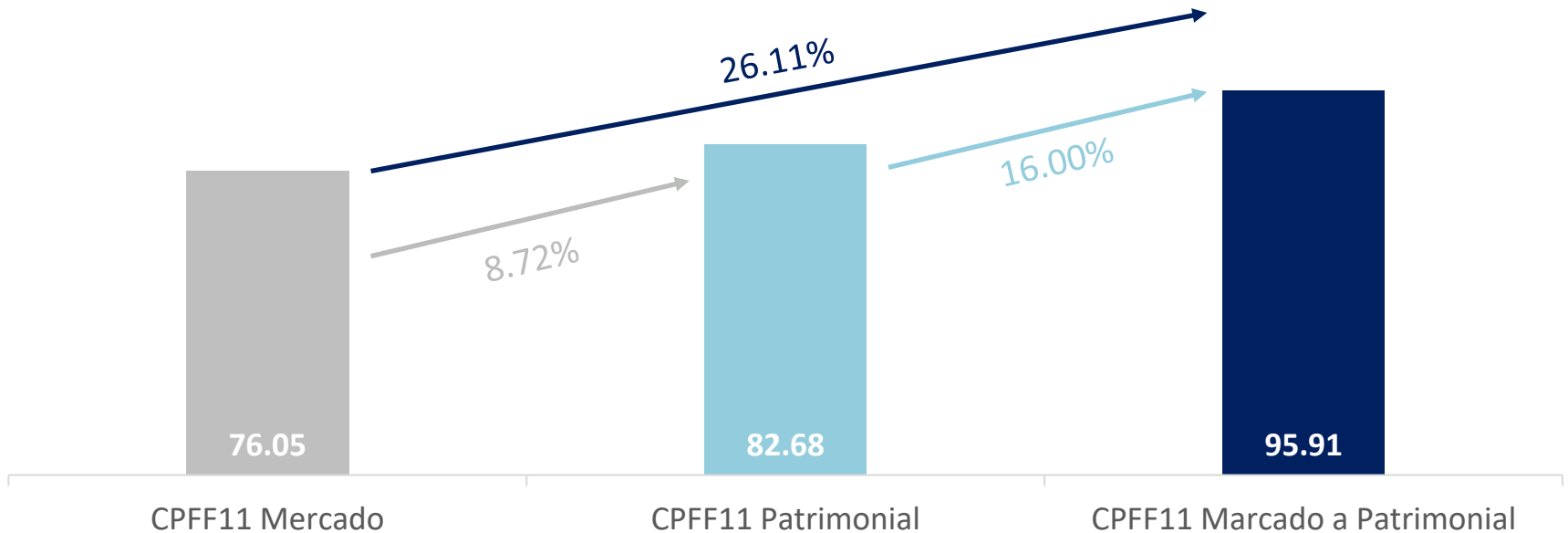
POTENCIAL DE UPSIDE

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

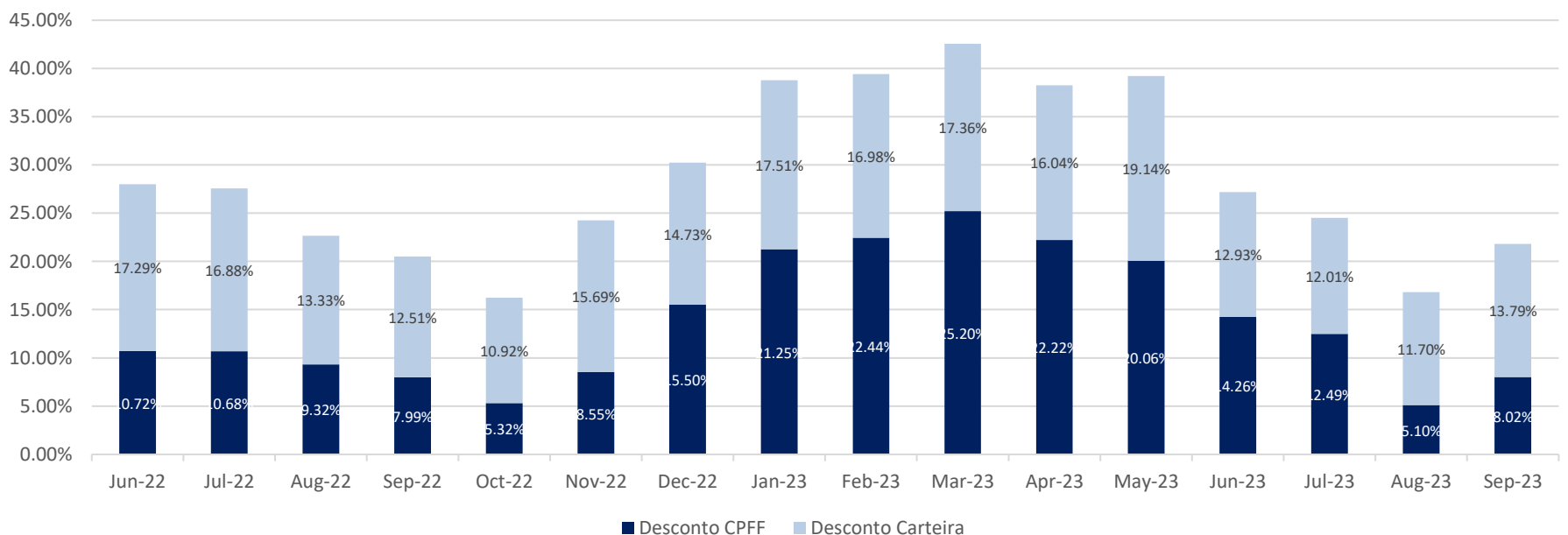
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +8.72% e de +16.00% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 26.11%.

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
Renda Urbana	29.33%	5.54%	-8.02%	-2.92%	3.01%
Lajes Corporativas	27.63%	-14.78%	-8.02%	-21.61%	27.57%
Shoppings	17.80%	-20.83%	-8.02%	-27.18%	37.32%
Logística	15.36%	-3.71%	-8.02%	-11.43%	12.91%
FII CRI	8.58%	-6.75%	-8.02%	-14.23%	16.59%
Residencial	1.03%	-21.12%	-8.02%	-27.44%	37.82%
Agronegócio	0.95%	-13.45%	-8.02%	-20.39%	25.61%
CRI	0.84%	4.40%	-8.02%	-3.97%	4.14%
Hotel	0.54%	-30.85%	-8.02%	-36.40%	57.23%
FOF	0.52%	-10.36%	-8.02%	-17.55%	21.28%
Híbrido	0.02%	-23.27%	-8.02%	-29.42%	41.69%
Caixa	11.41%	0.00%	-8.02%	-8.02%	8.72%
Contas a Receber	9.10%	0.00%	-8.02%	-8.02%	8.72%
Passivo	-23.11%	0.00%	-8.02%	-8.02%	8.72%
Total	100.00%	-13.79%	-8.02%	-20.70%	26.11%



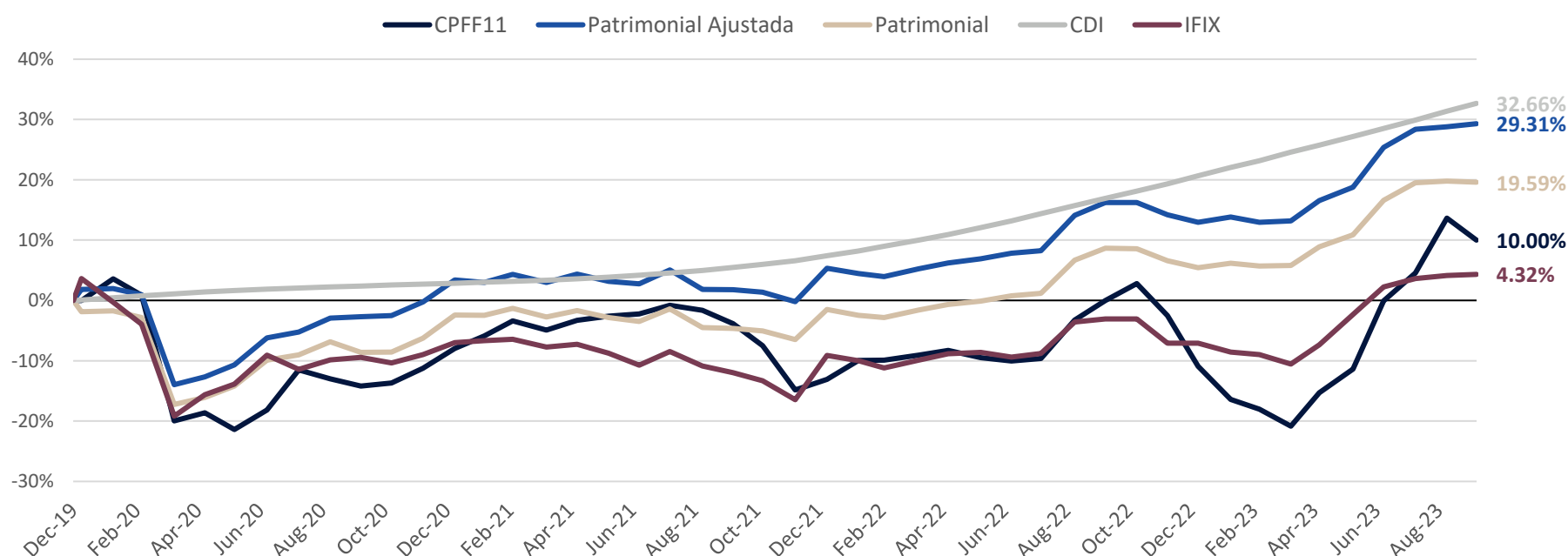
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$5.0MM de **CPSH11** via oferta de rito automático;
- (ii) Recebimento da **Amortização Final** de R\$7.2MM de **GTLG11**, posição adquirida via oferta 476;

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em setembro foi equivalente a +0.41% vs +0.20% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +29.31% vs +4.32% 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 +10.00% desde o início.



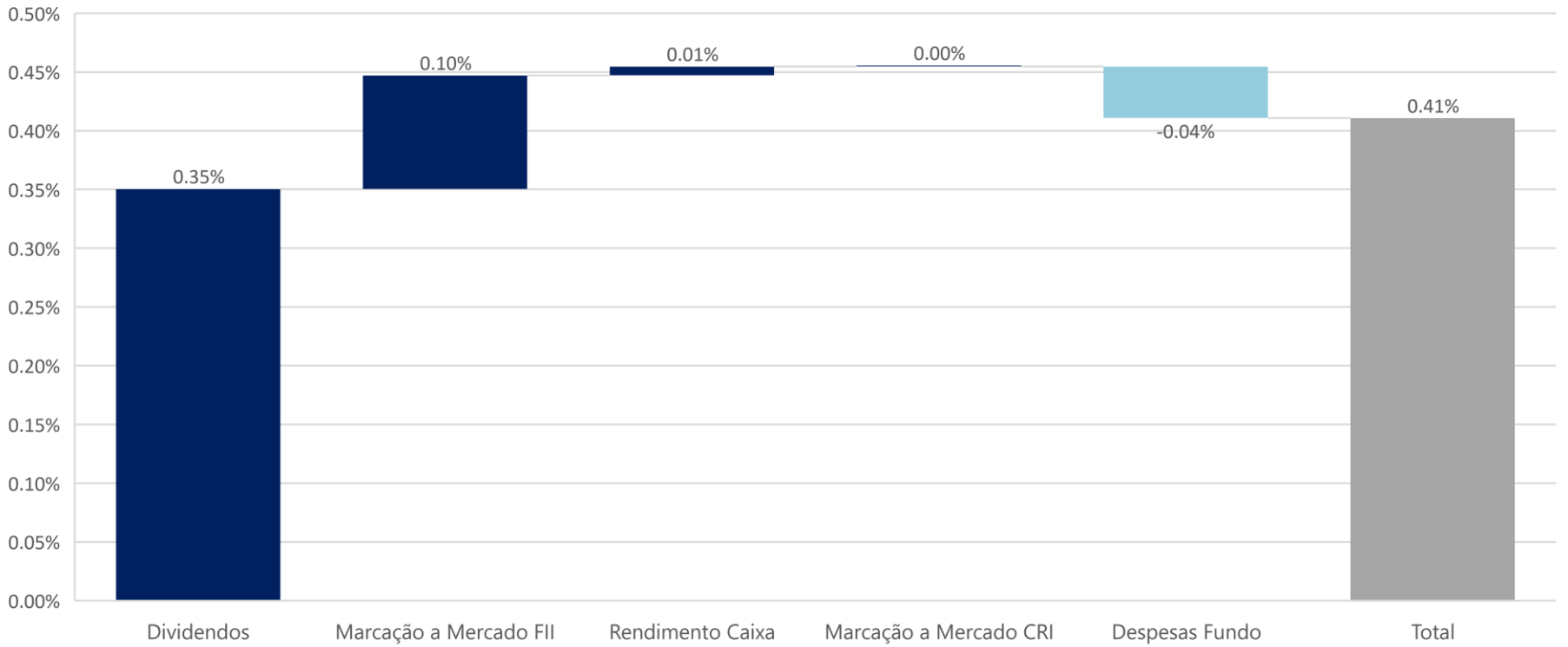
Informações Gerais	Apr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Aug-23	Sep-23	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	199,369,991	201,913,967	211,129,092	214,439,977	213,183,353	211,086,323	260,742,625	-
Valor de Mercado	155,073,715	161,405,338	181,012,947	187,650,939	202,305,584	194,161,278	224,933,548	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	2.93%	1.79%	5.16%	2.49%	0.24%	-0.15%	10.06%	19.59%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	2.99%	1.89%	5.56%	2.42%	0.31%	0.41%	11.24%	29.31%
Fundo no Período (Mercado) %	7.03%	4.62%	12.79%	4.61%	8.71%	-3.22%	10.02%	10.00%
IFIX no Período %	3.52%	5.43%	4.71%	1.33%	0.49%	0.20%	7.64%	4.32%
CDI no Período %	0.92%	1.12%	1.07%	1.07%	1.14%	0.97%	13.44%	32.66%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

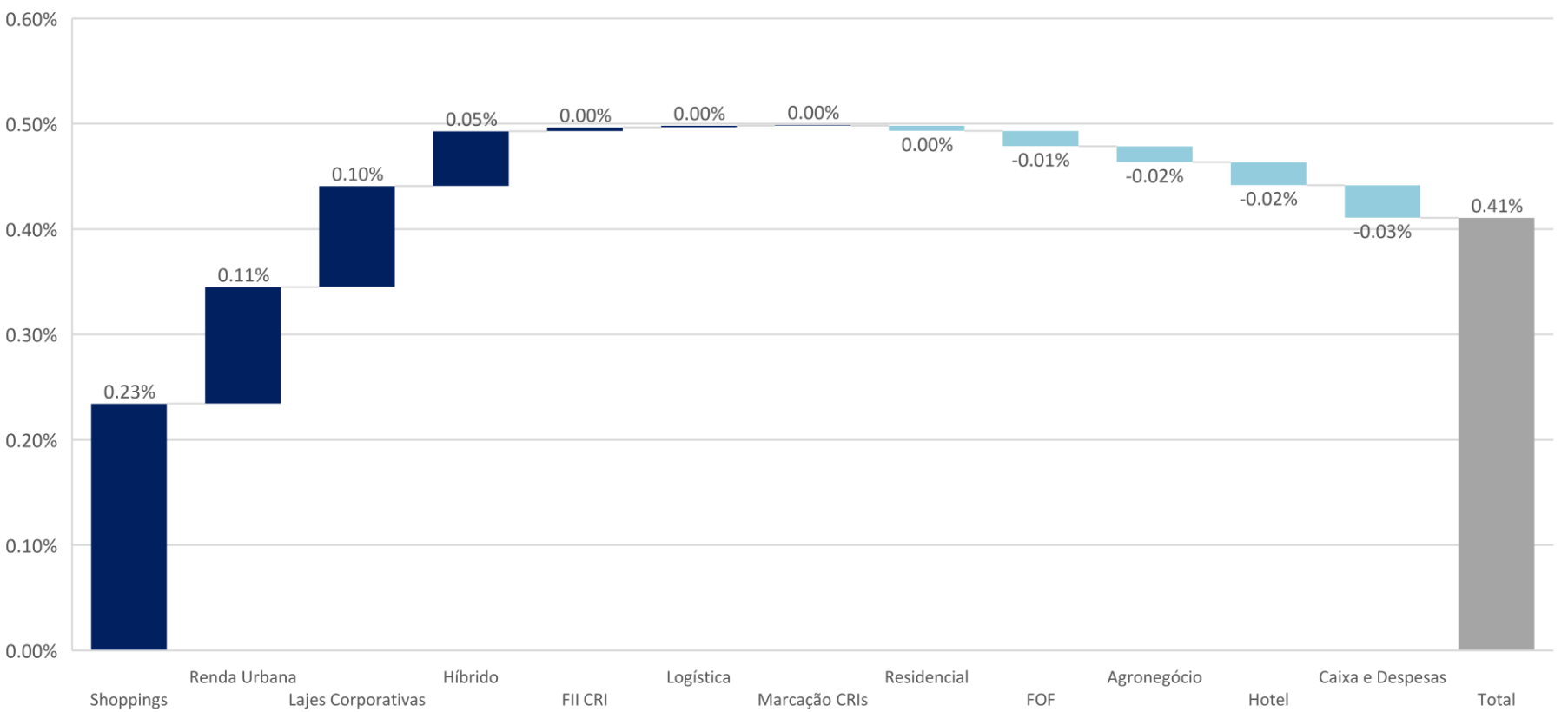
RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Shoppings	Renda Urbana	Lajes Corporativas	Híbrido	FII CRI	Logística	Marcação CRIs	Residencial	FOF	Agronegócio	Hotel	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	14.0%	20.6%	26.4%	5.6%	1.4%	15.6%	0.5%	1.2%	1.0%	1.2%	0.5%	12.0%	100.0%
Performance Ponderada	1.7%	0.5%	0.4%	0.9%	0.3%	0.0%	0.0%	-0.4%	-1.5%	-0.01	-4.3%	-	0.41%
Atribuição da Performance	0.23%	0.11%	0.10%	0.05%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.01%	-0.02%	-0.02%	-0.03%	0.41%

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\$ 116.8 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\$ +4.4 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +0.4% a.a.**

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

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	18	-355,515,584	319,745,404	21,282,082	33.3%	26,799,249	12,311,151	5.1%	-3.3%
2020	81	-1,043,441,923	938,300,610	59,547,760	59.3%	134,006,047	88,412,494	11.8%	0.4%
2021	43	-138,302,860	108,943,374	25,240,373	48.8%	18,097,919	13,978,806	9.4%	4.1%
2022	18	-18,534,757	13,226,078	1,126,232	61.1%	5,334,052	1,151,604	25.0%	7.6%
2023	10	-31,939,359	304,648	282,924	20.00%	32,801,160	1,449,374	11.3%	24.3%
6 anos	170	-1,587,734,483	1,380,520,114	107,479,372		217,038,426	117,303,428	10.1%	0.4%

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	82	-1,193,749,466	991,192,388	76,627,332	48.2%	217,038,426	91,108,680	11.5%	0.7%
Encerrada	88	-393,985,018	389,327,727	30,852,040	51.8%	0	26,194,748	7.2%	-0.3%
	170	-1,587,734,483	1,380,520,114	107,479,372		217,038,426	117,303,428	10.1%	0.4%

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	-301,700,536	236,428,180	25,058,171	22.9%	58,782,144	18,567,958	5.7%	1.2%
FOF	24	-33,540,632	32,691,376	4,397,078	14.1%	1,092,394	4,640,216	31.4%	10.0%
Renda Urbana	12	-433,883,624	393,690,948	17,072,556	7.1%	56,955,422	33,835,303	15.5%	-1.3%
CRI	34	-184,716,896	169,104,381	9,674,982	20.0%	18,114,647	12,177,114	15.1%	-4.4%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	0.6%	0	203,353	6.7%	3.7%
Híbrido	4	-9,972,692	10,211,066	2,078	2.4%	31,702	272,153	1.6%	2.8%
Logística	28	-373,053,351	344,629,123	21,738,866	16.5%	32,428,020	25,742,657	11.8%	2.1%
Shoppings	15	-180,000,593	141,924,365	11,428,837	8.8%	42,536,320	15,888,929	6.7%	-0.5%
Residencial	8	-24,608,494	14,167,001	9,405,440	4.7%	3,934,724	2,898,672	13.7%	4.5%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	500,947	1.8%	1,149,070	109,358	1.3%	-7.0%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	0.6%	0	234,965	12.2%	2.1%
Agro	1	-32,335,933	25,228,602	7,826,097	0.6%	2,013,984	2,732,750	N/A	N/A
	170	-1,587,734,483	1,380,520,114	107,479,372		217,038,426	117,303,428	10.1%	0.4%

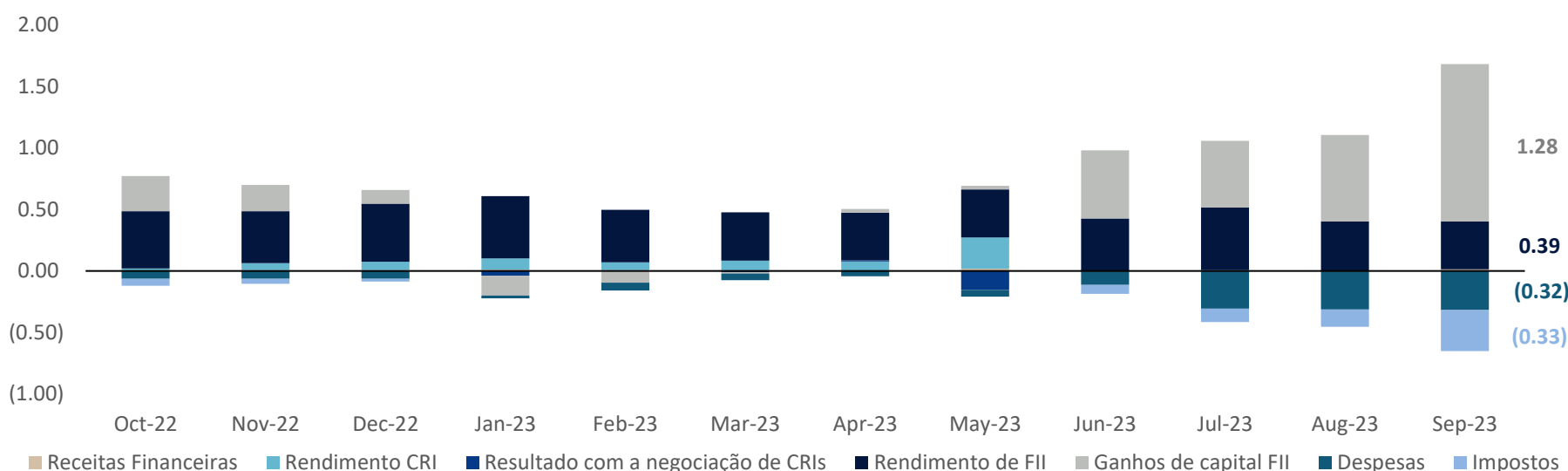
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

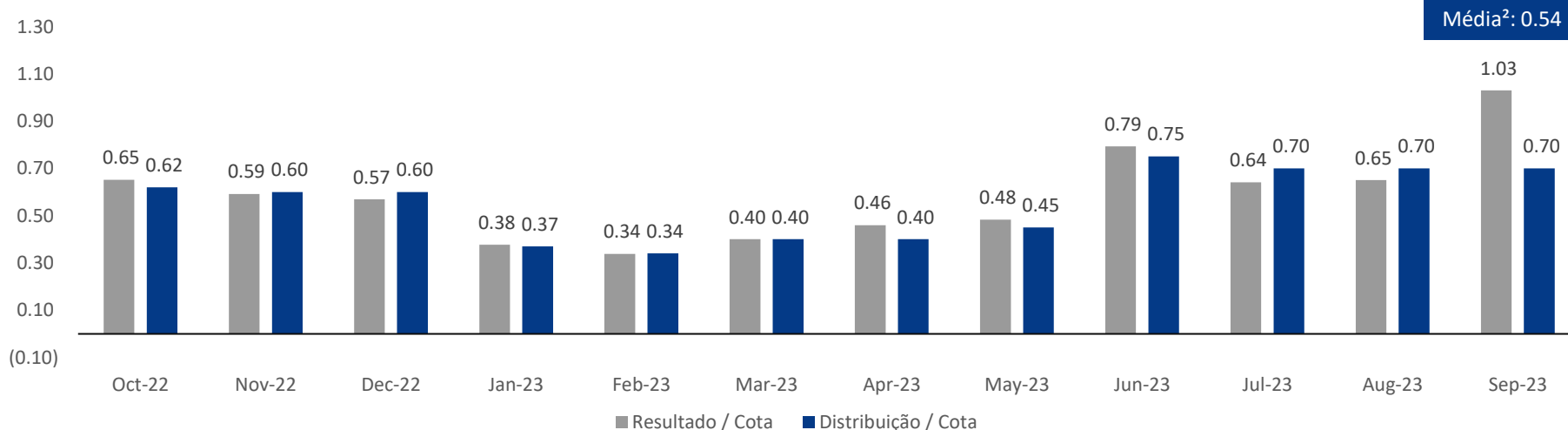


DRE - Capitânia Reit FoF	Apr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Aug-23	Sep-23	Acumulado 2023
Receitas	1,284,583	1,368,641	2,502,512	2,701,645	2,824,107	4,291,918	18,198,212
Renda fixa	5,353	46,265	11,034	7,923	7,557	32,529	159,127
Rendimento de CRIs	192,175	650,229	299	183	-	-	1,448,467
Juros	128,714	71,714	-	-	-	-	555,990
Atualização monetária	63,461	578,515	299	183	-	-	892,478
Resultado com a negociação de CRIs	18,902	(398,198)	1,052	11,958	-	-	(494,534)
Rendimento de FII	992,455	991,620	1,077,487	1,294,281	1,014,837	993,864	9,744,115
Ganhos de capital de FII	75,699	78,726	1,412,640	1,387,299	1,801,713	3,265,524	7,341,036
Despesas	(112,672)	(137,061)	(476,956)	(1,064,063)	(1,163,991)	(1,663,357)	(4,997,078)
Taxa de Administração	(20,274)	(30,598)	(30,959)	(33,144)	(36,394)	(32,996)	(258,533)
Taxa de Gestão	(79,684)	(104,639)	(107,045)	(742,367)	(758,736)	(742,120)	(2,840,653)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	(186,292)	(277,460)	(360,343)	(848,211)	(1,672,305)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	-	-	-	(18,096)
Outras despesas	(12,714)	(1,823)	(152,661)	(11,092)	(8,517)	(40,030)	(207,491)
Resultado	1,171,912	1,231,580	2,025,555	1,637,582	1,660,116	2,628,561	13,201,134
Resultado / Cota	0.46	0.48	0.79	0.64	0.65	1.03	5.17
Distribuição	1,021,230	1,148,883	1,914,806	1,787,152	1,787,152	1,787,152	12,280,286
Distribuição / Cota	0.40	0.45	0.75	0.70	0.70	0.70	4.81
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	8.20%	8.88%	13.46%	12.05%	11.13%	11.62%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	10.49%	9.81%	8.96%	8.78%	8.24%	8.72%	
Resultado Acumulado	169,834	252,531	362,561	212,990	85,955	927,364	
Resultado Acumulado / Cota	0.07	0.10	0.14	0.08	0.03	0.36	

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.

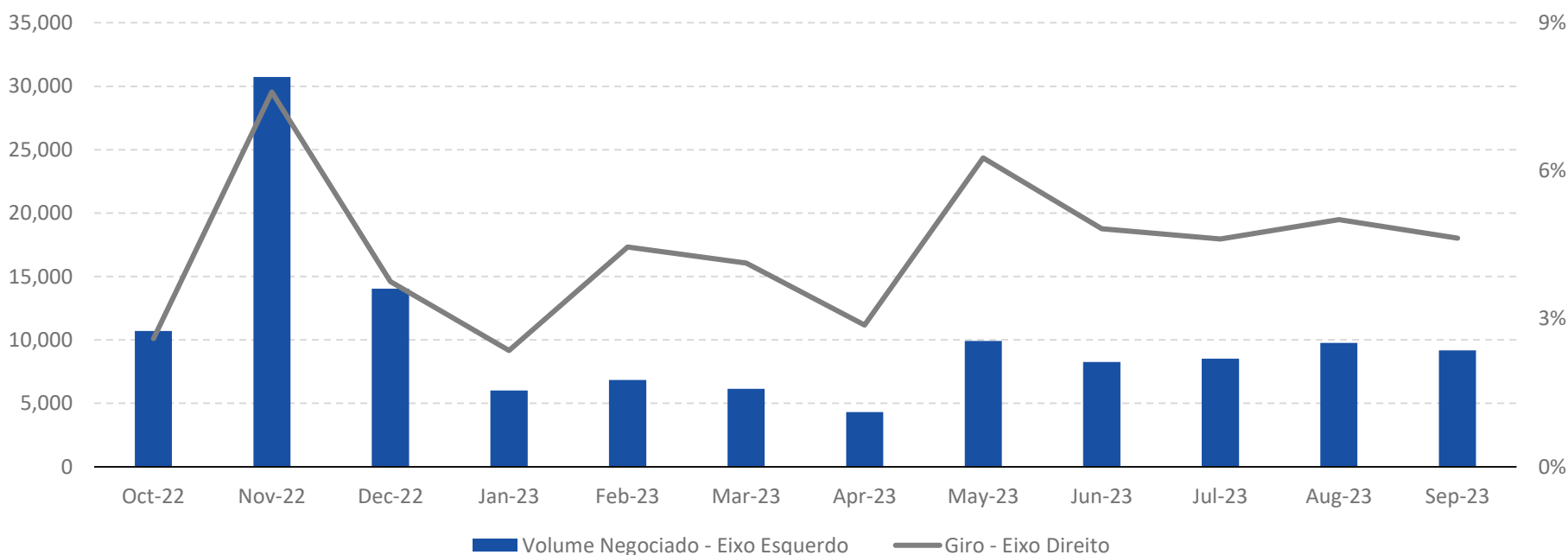
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



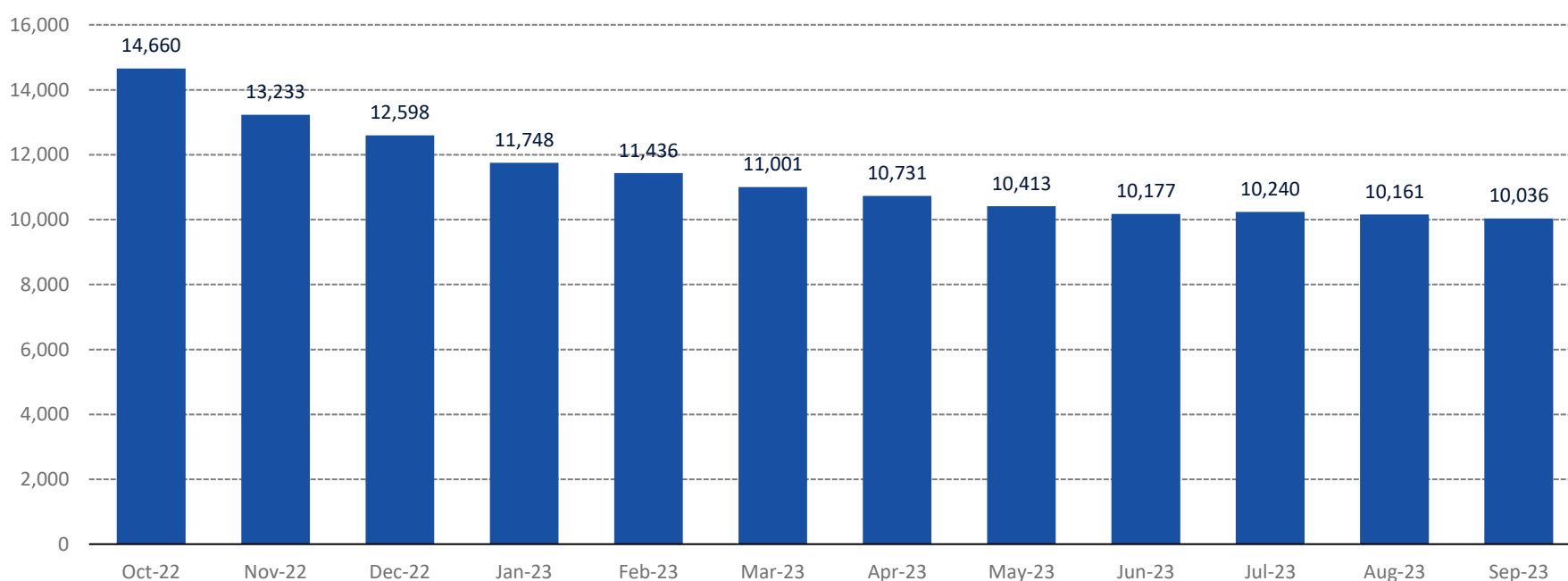
No mês de setembro foram negociadas 118,324 cotas, sendo 21,091 negócios, com volume de R\$ 9,185,467, o que representa uma média diária de R\$459,273. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 10,036 cotistas, o que representa uma variação de -1.23% em relação ao mês anterior.

	Jun-23	Jul-23	Aug-23	Sep-23	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	8,264	8,512	9,772	9,185	129,362
Média Diária (R\$ Mil)	394	405	425	459	521
Giro (%)	4.83%	4.62%	5.01%	4.63%	4.33%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	181,013	187,651	202,306	194,161	242,801

MERCADO SECUNDÁRIO



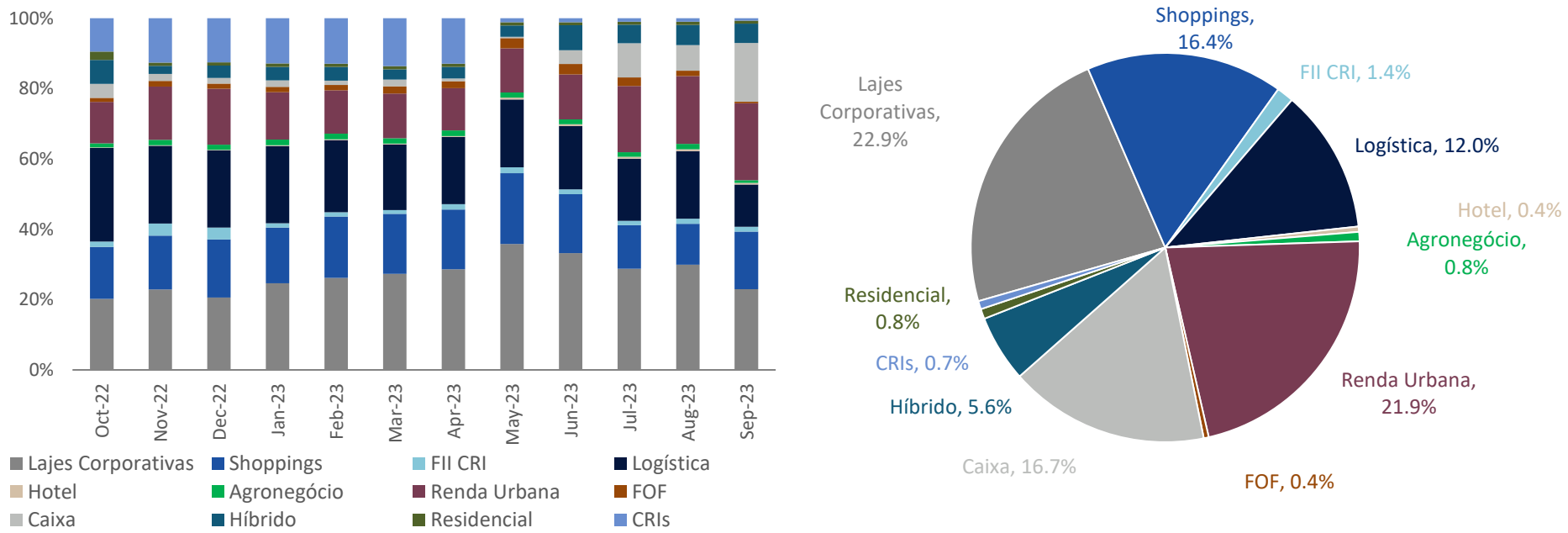
NÚMERO DE COTISTAS



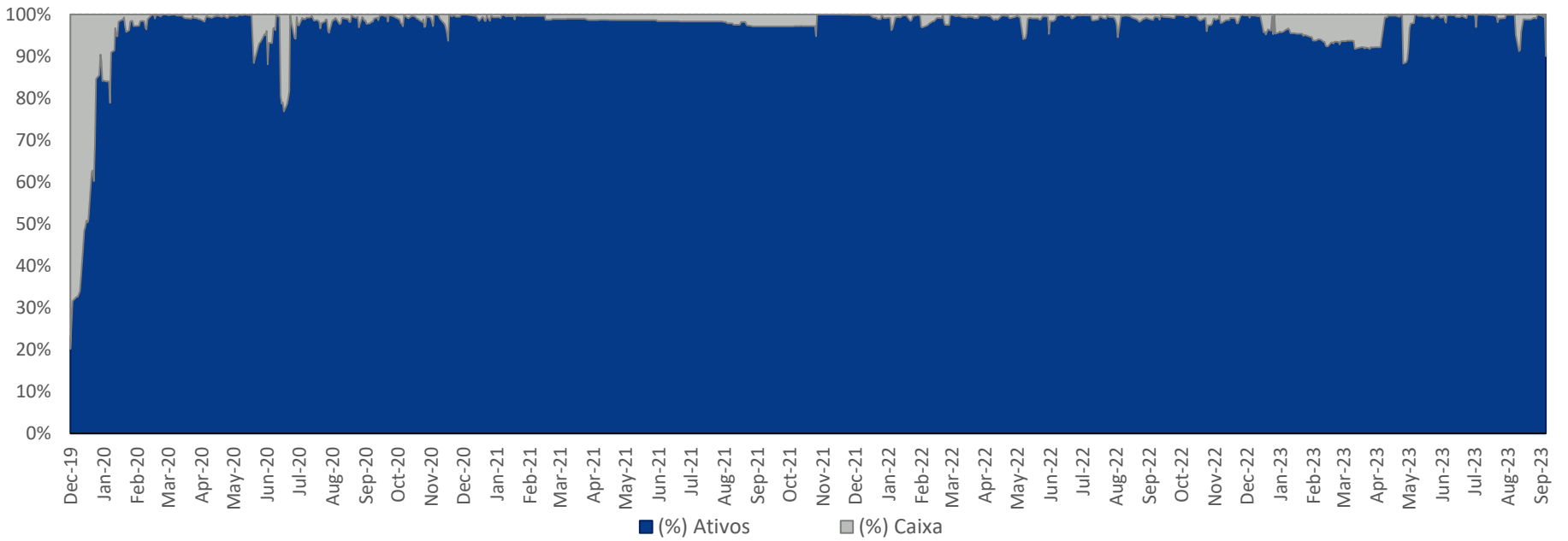
ALOCAÇÃO



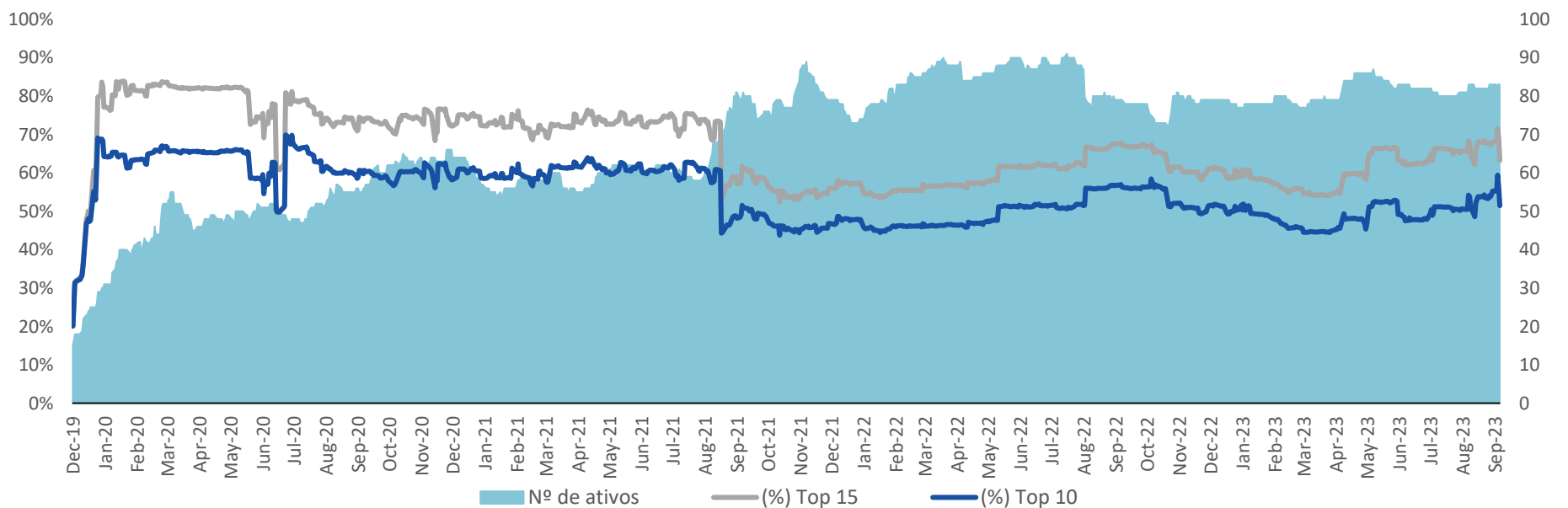
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



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

CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO


O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.8% 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 0.38% e taxa nominal média de 11.37%.

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	1,765,680	0.8%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.38%	11.37%	N/A
Total	1,765,680	0.8%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.38%	11.37%	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 Nominal (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
FII Unidades Autônomas	IDF11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	1,765,680	0.8%	1.5	6.00%	6.00%	0.38%	11.37%	N/A	-
Total	-	-	-	-	1,765,680	0.8%	1.5	6.00%	6.00%	0.38%	11.37%	N/A	-

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

CARTEIRA ATUAL - FIIs



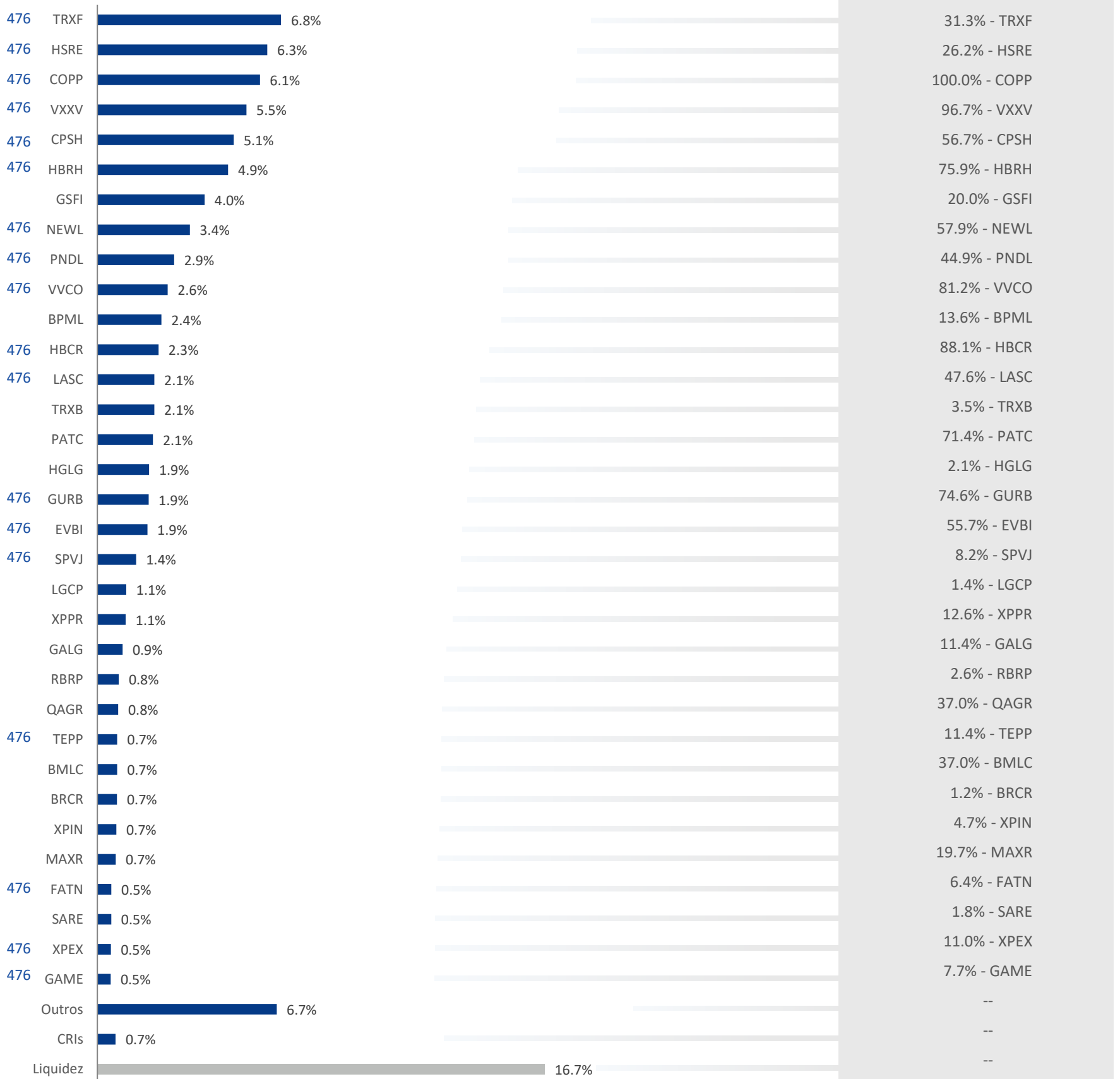
A carteira do fundo conta com 81 papéis, com uma concentração de 58.58% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

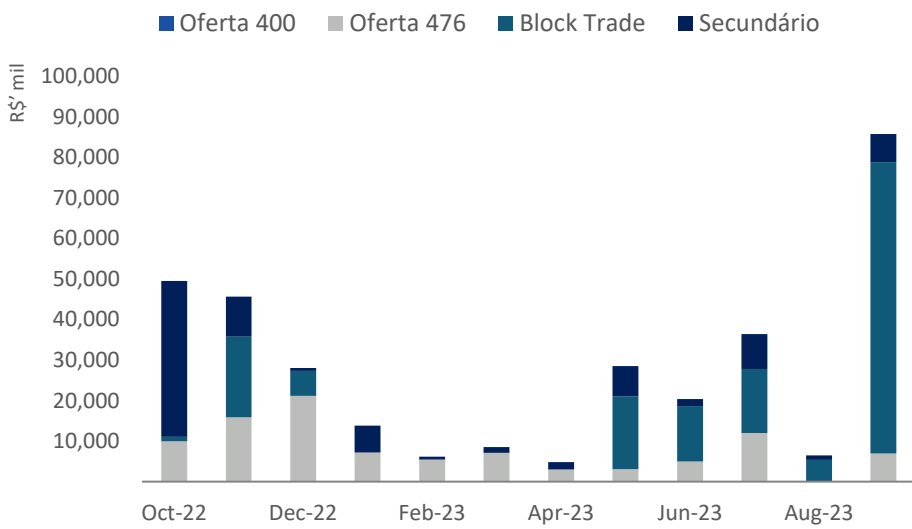
Em 29/09/2023

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

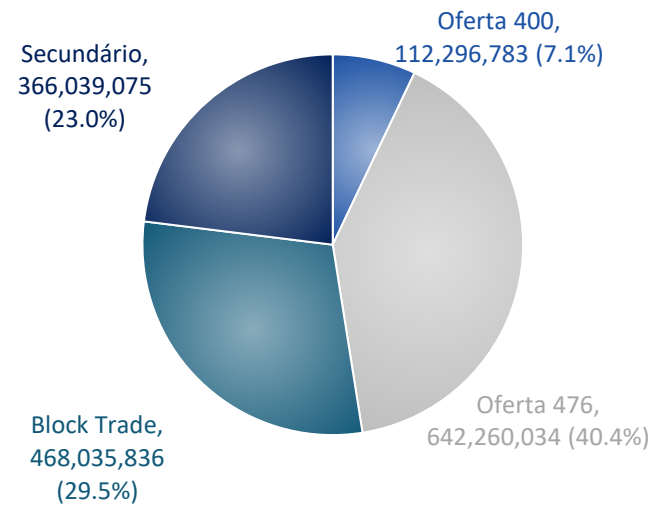
ICVM 476



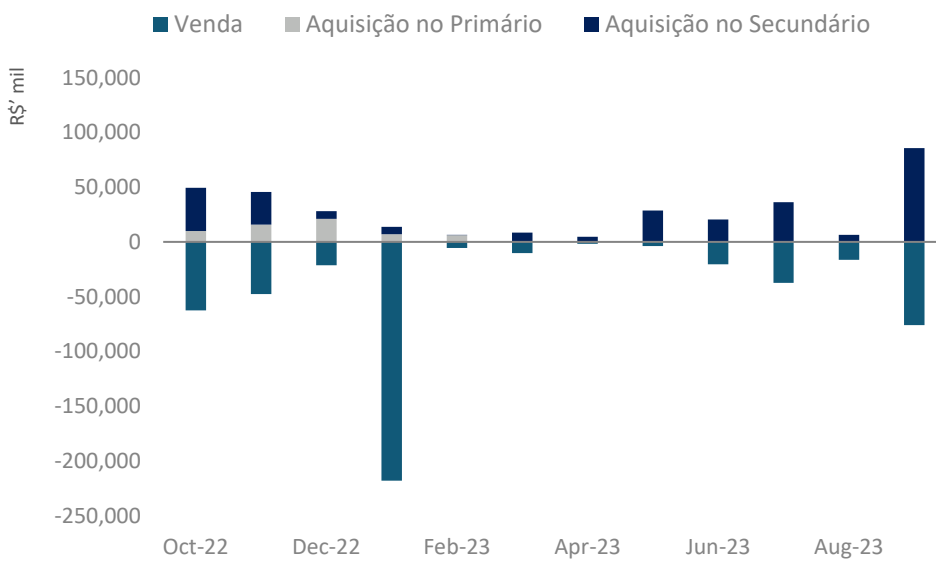
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



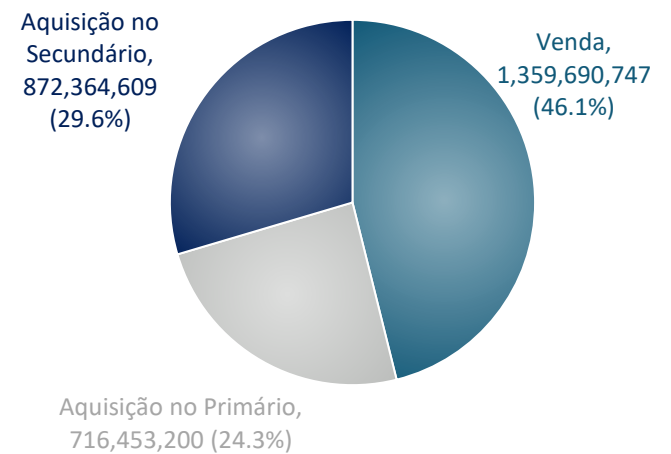
ACUMULADO



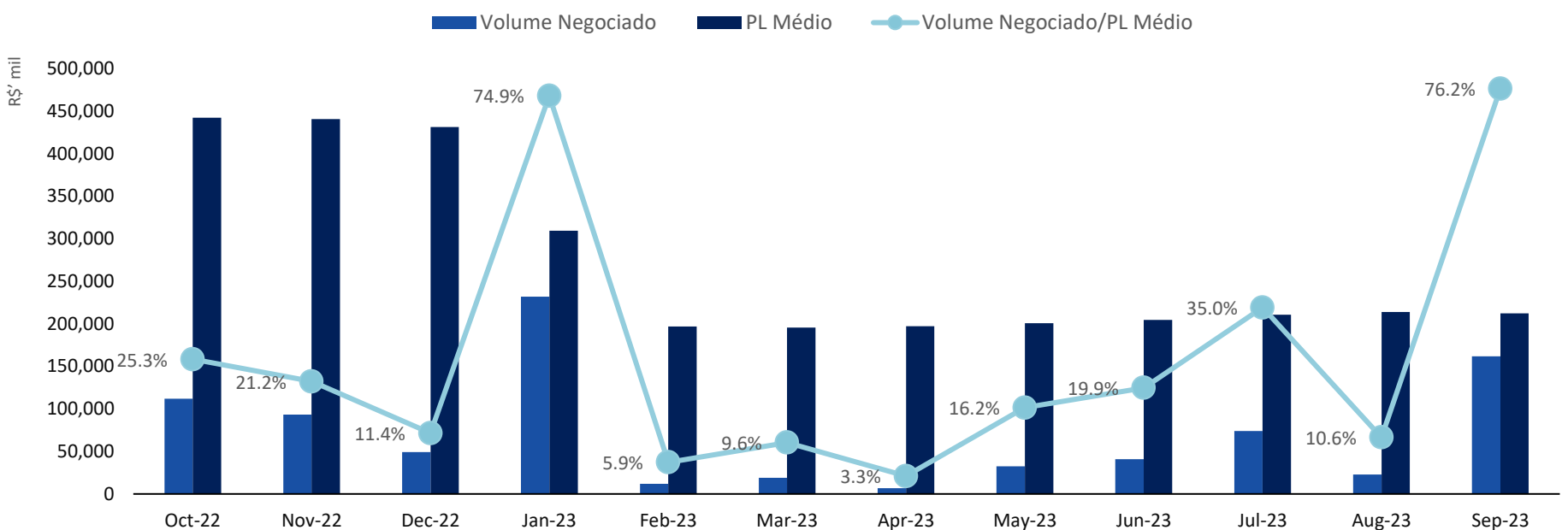
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO

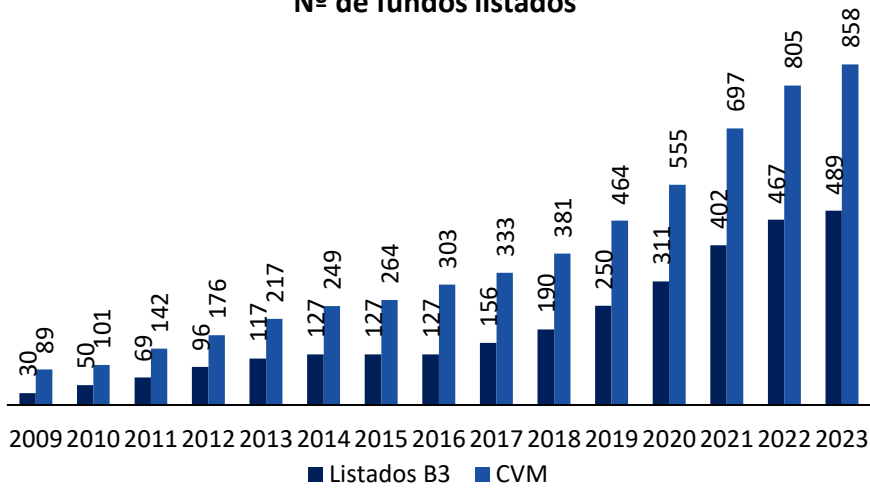


VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

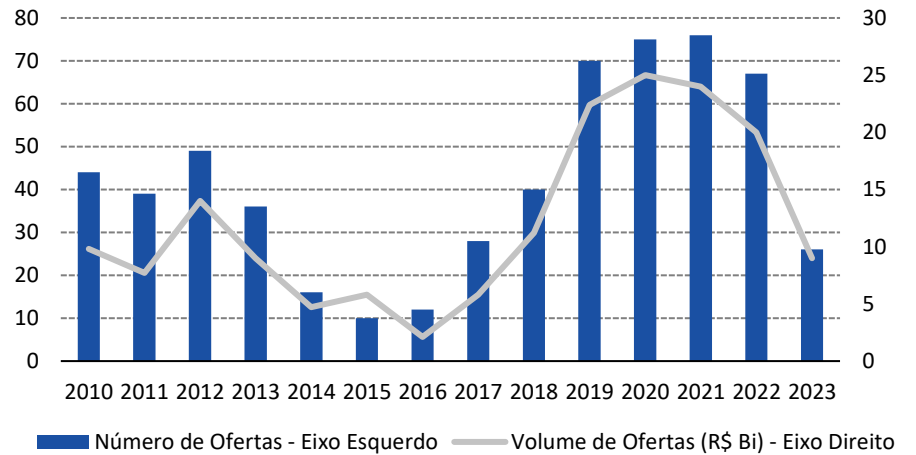


Indústria de FII

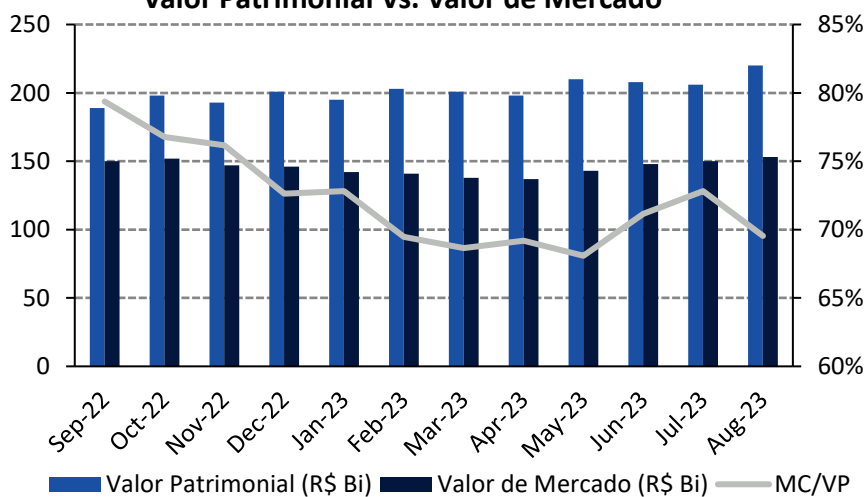
Nº de fundos listados



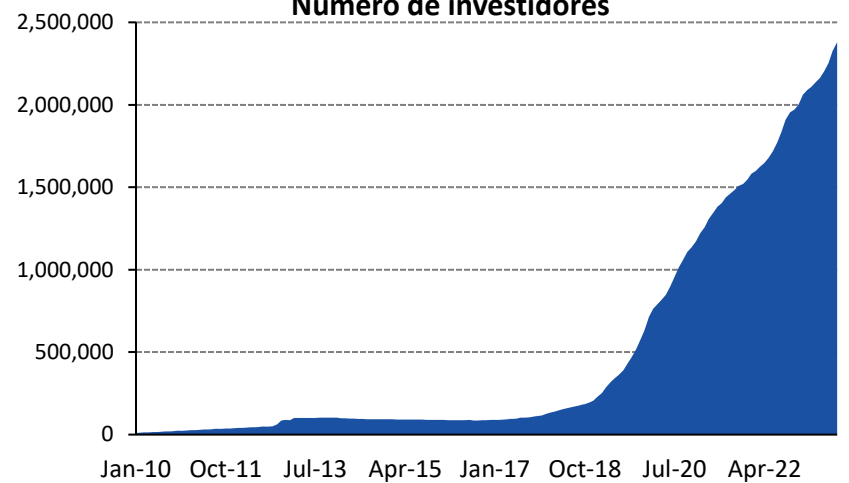
Ofertas Públicas - ICVM 400



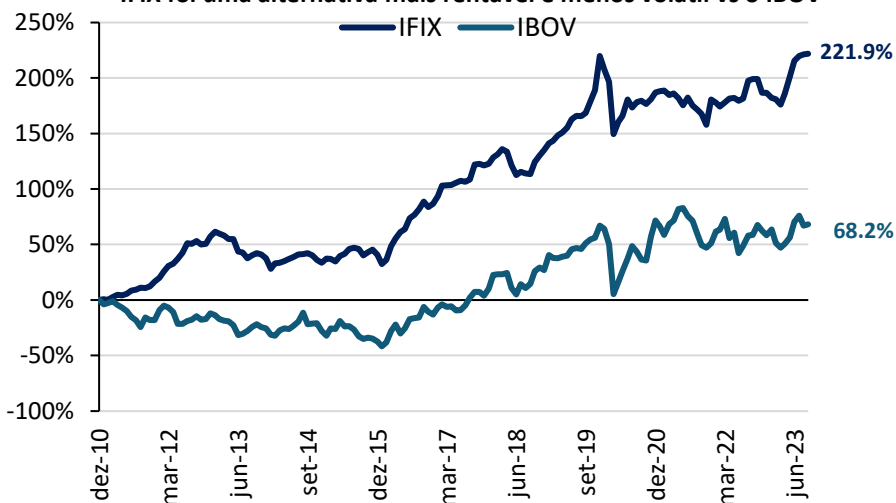
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



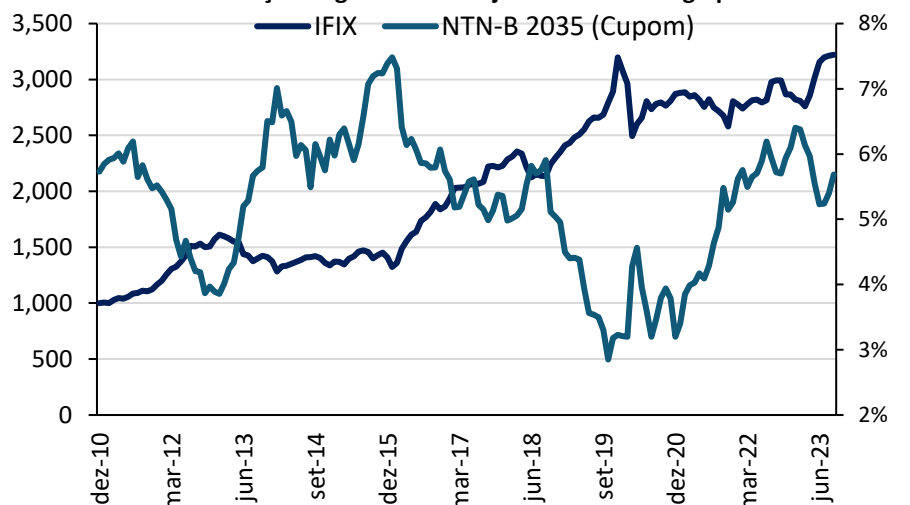
Número de investidores



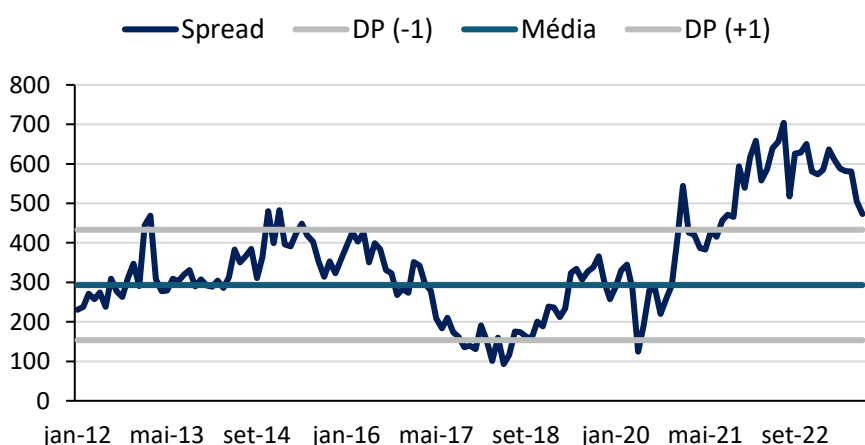
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



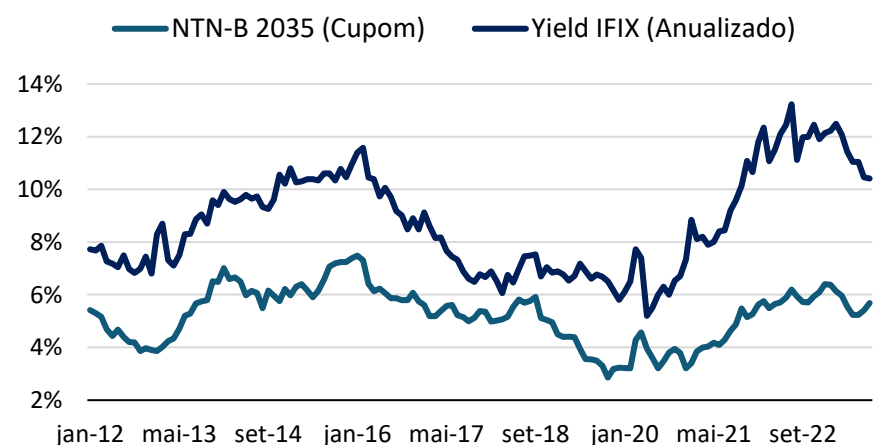
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



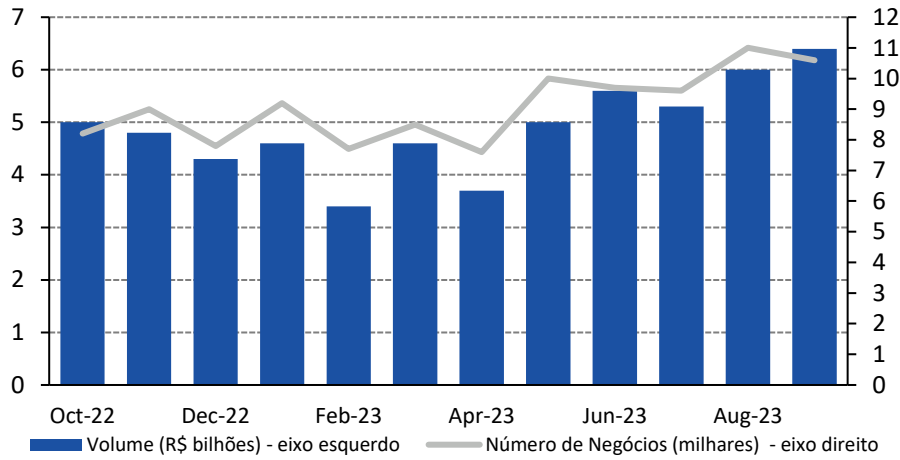
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



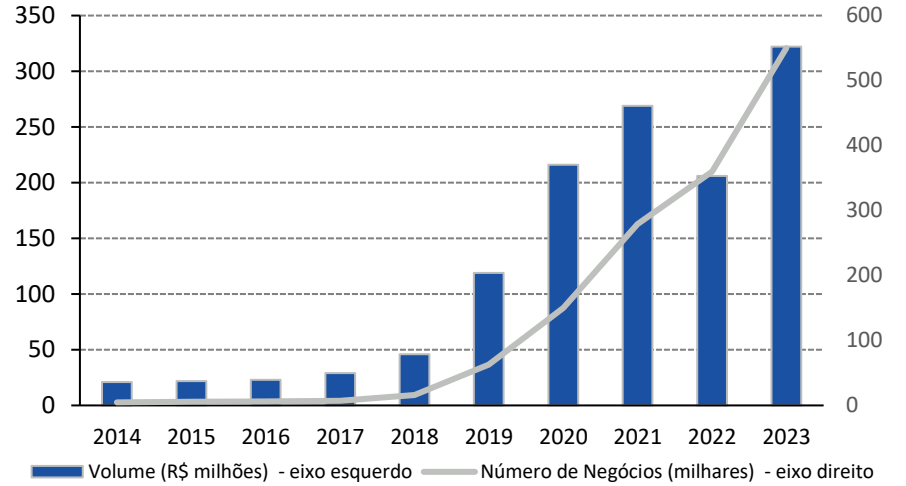
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

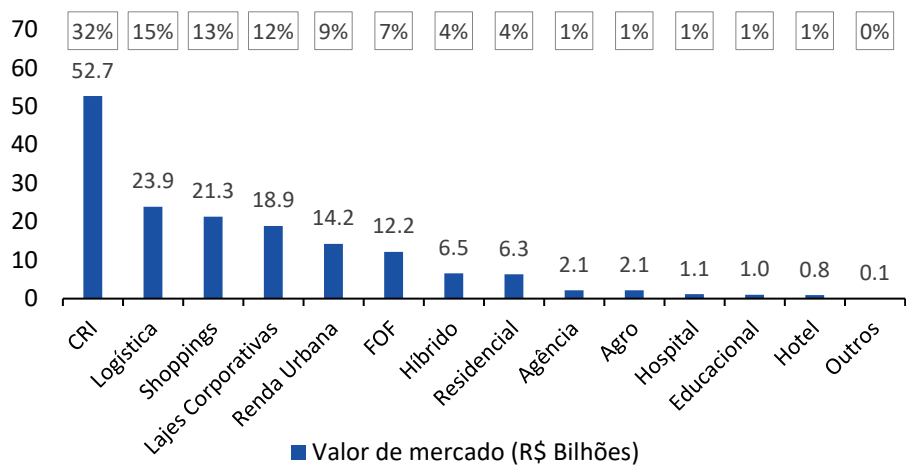
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



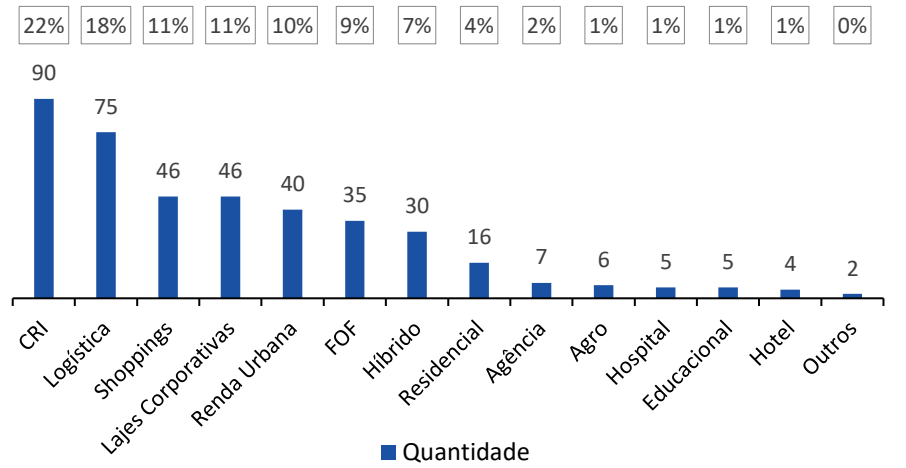
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



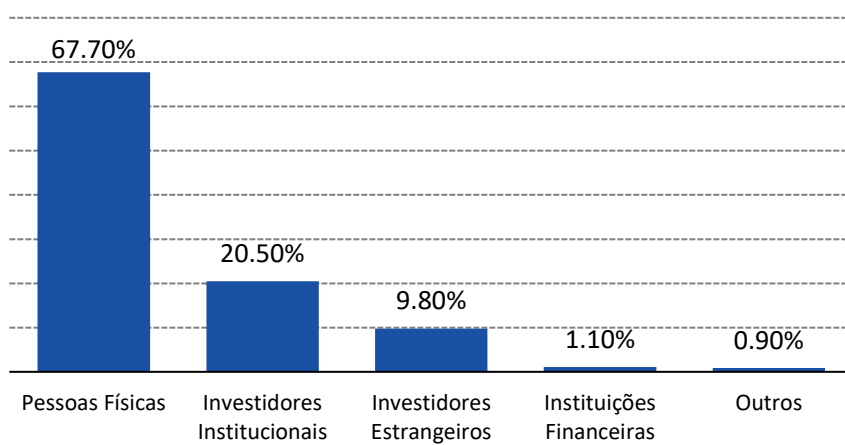
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



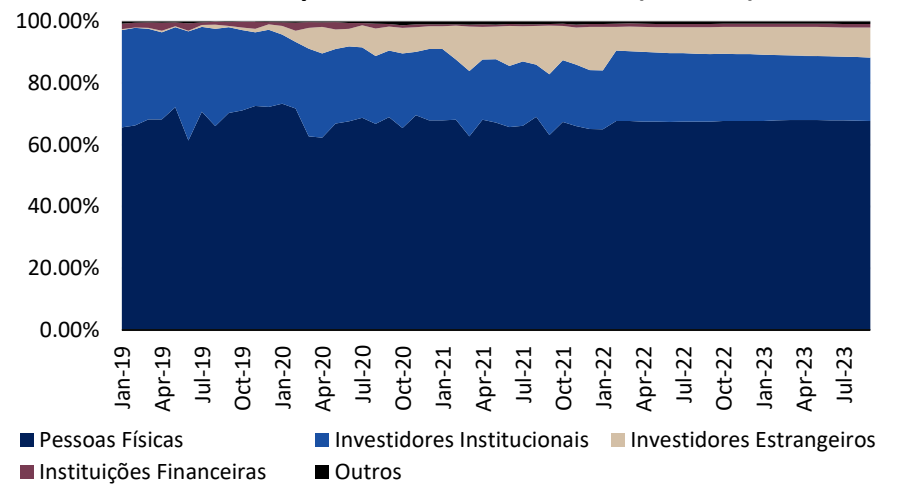
Quantidade de FIIs listados



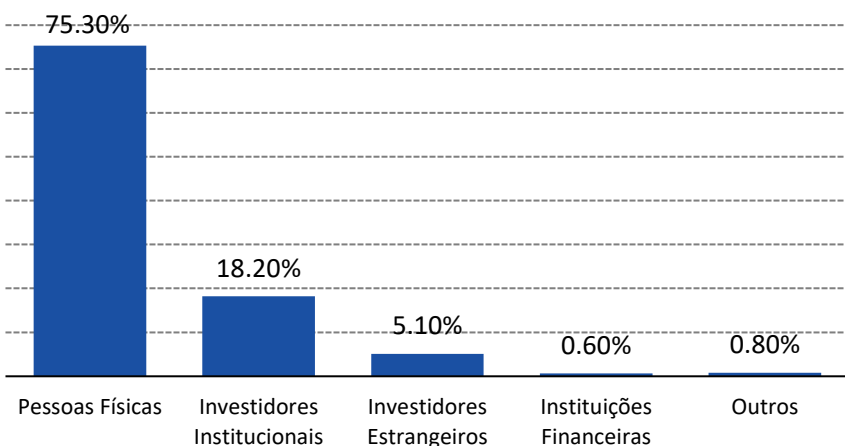
Volume Negociado (%)



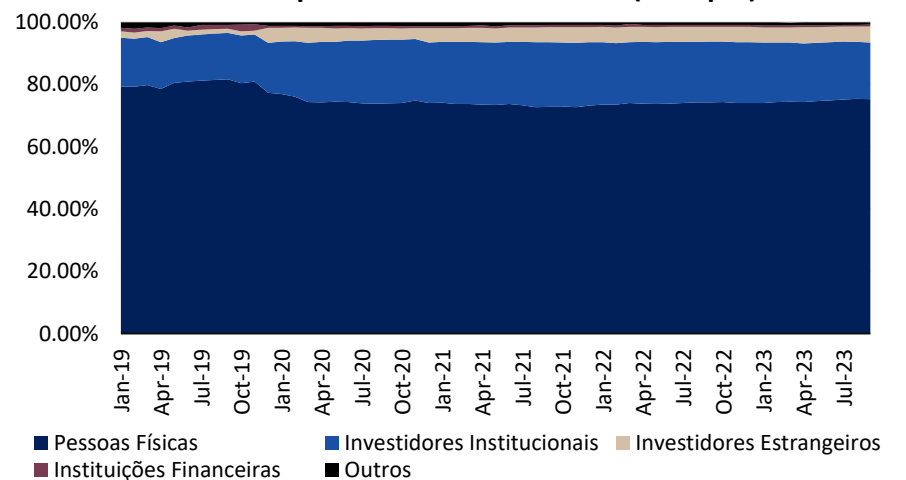
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



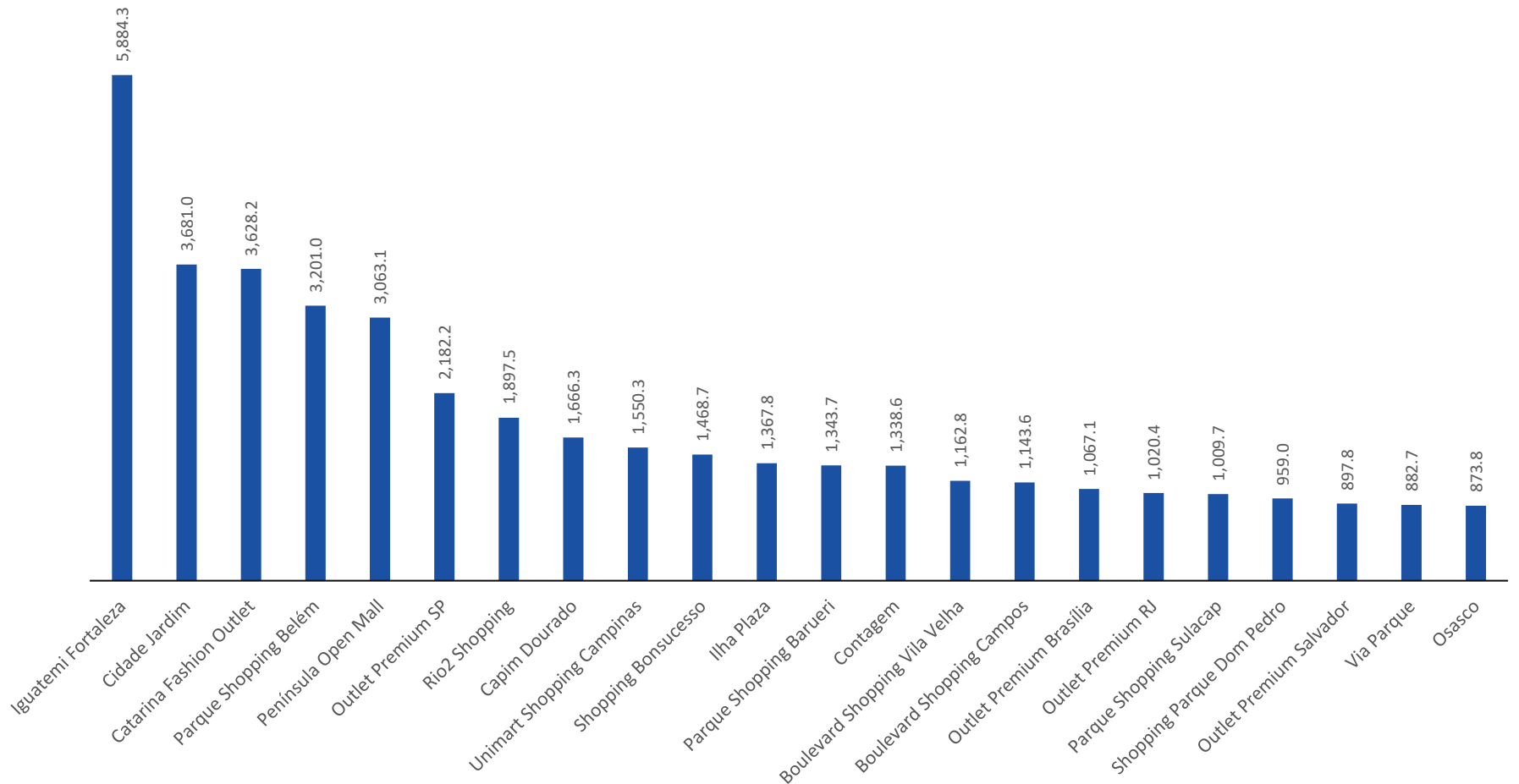
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



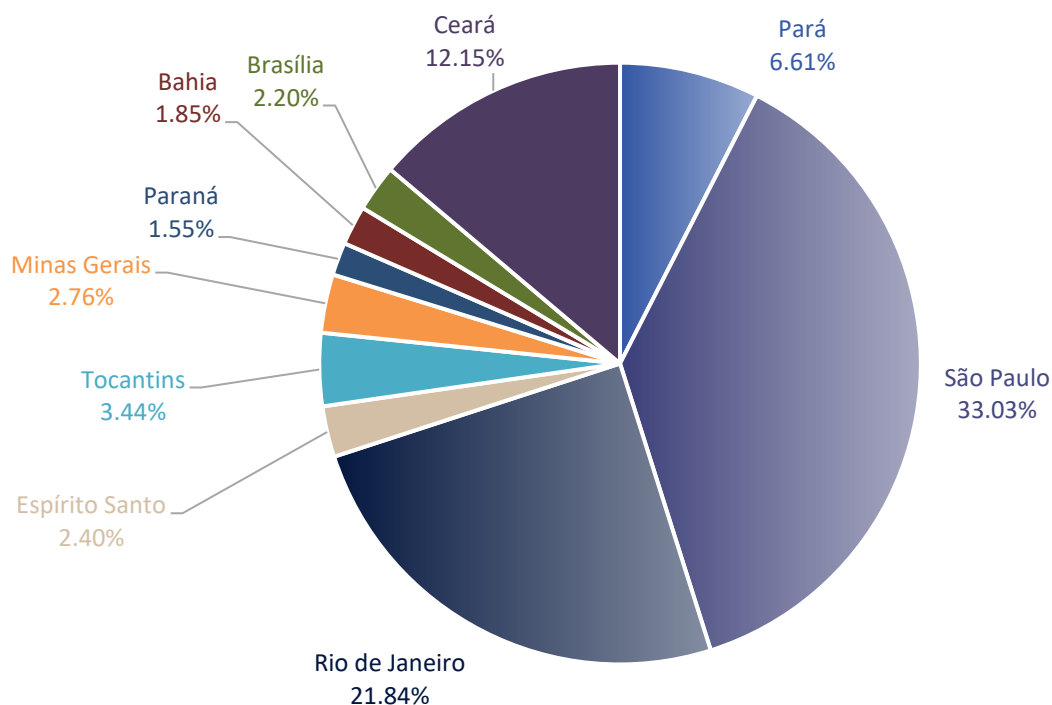
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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



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

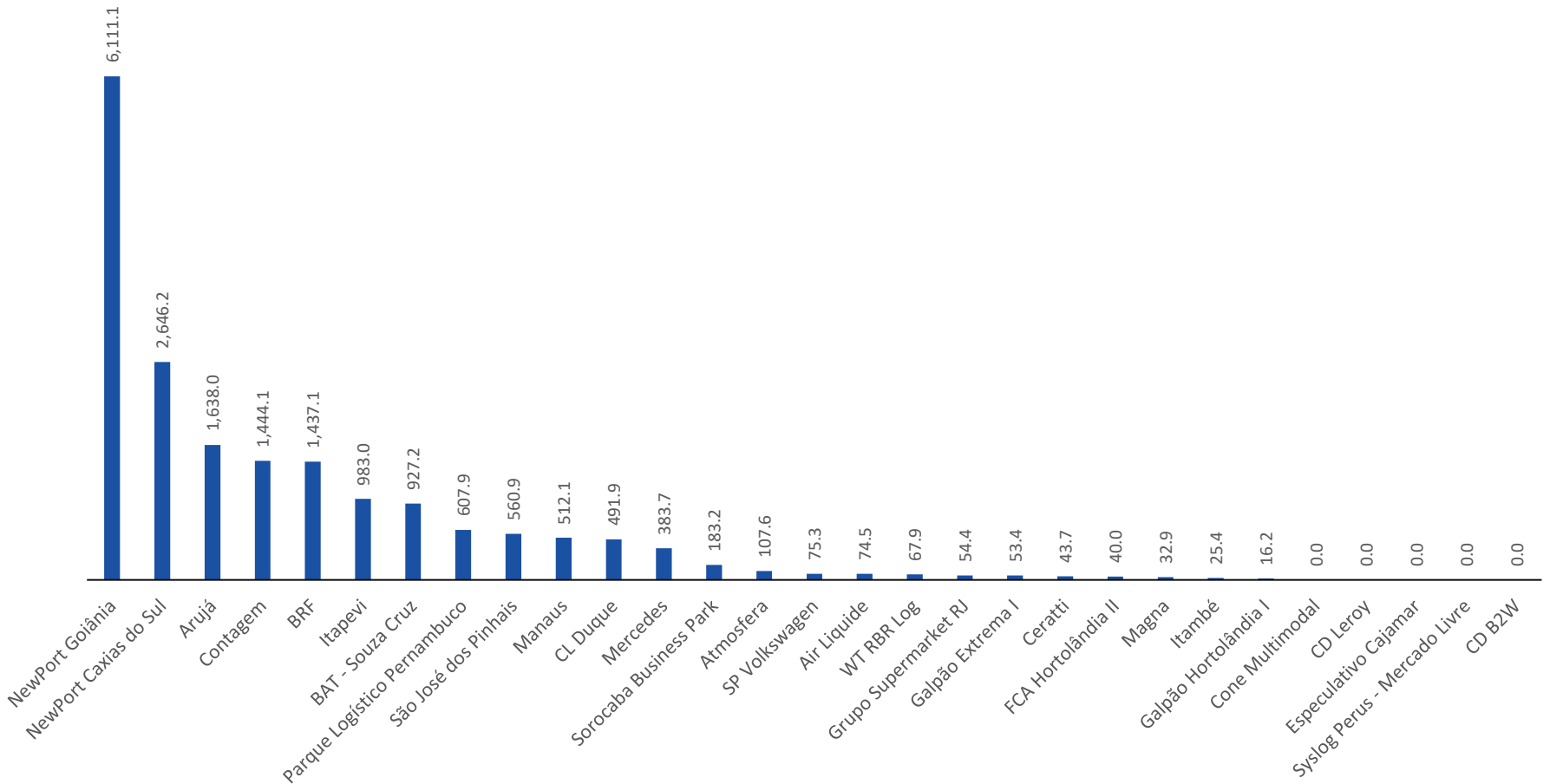


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

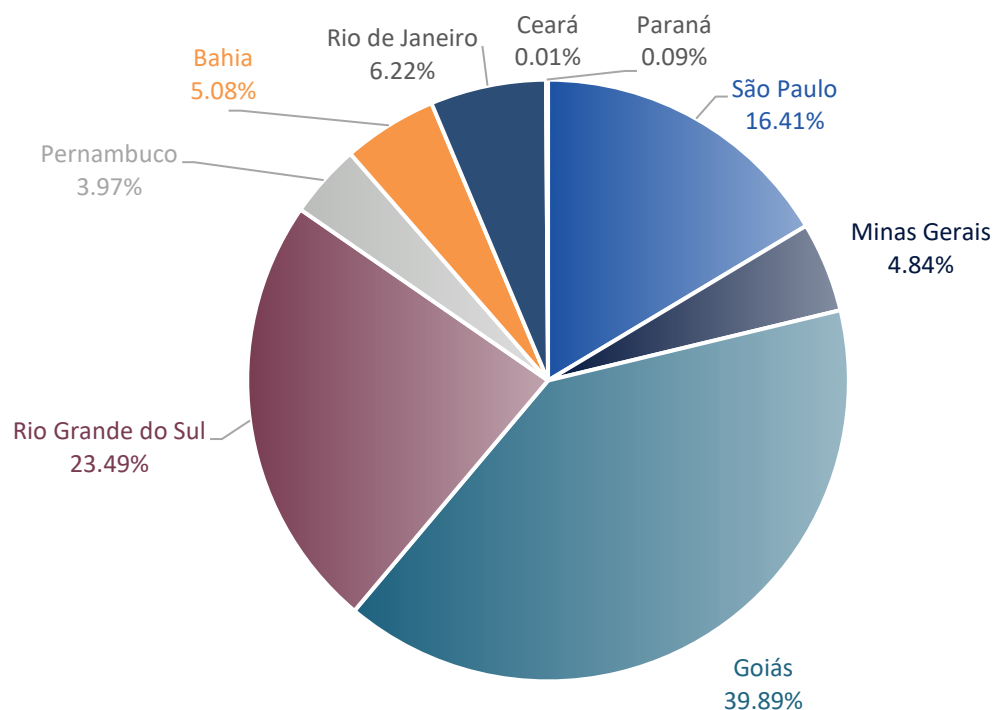
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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



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

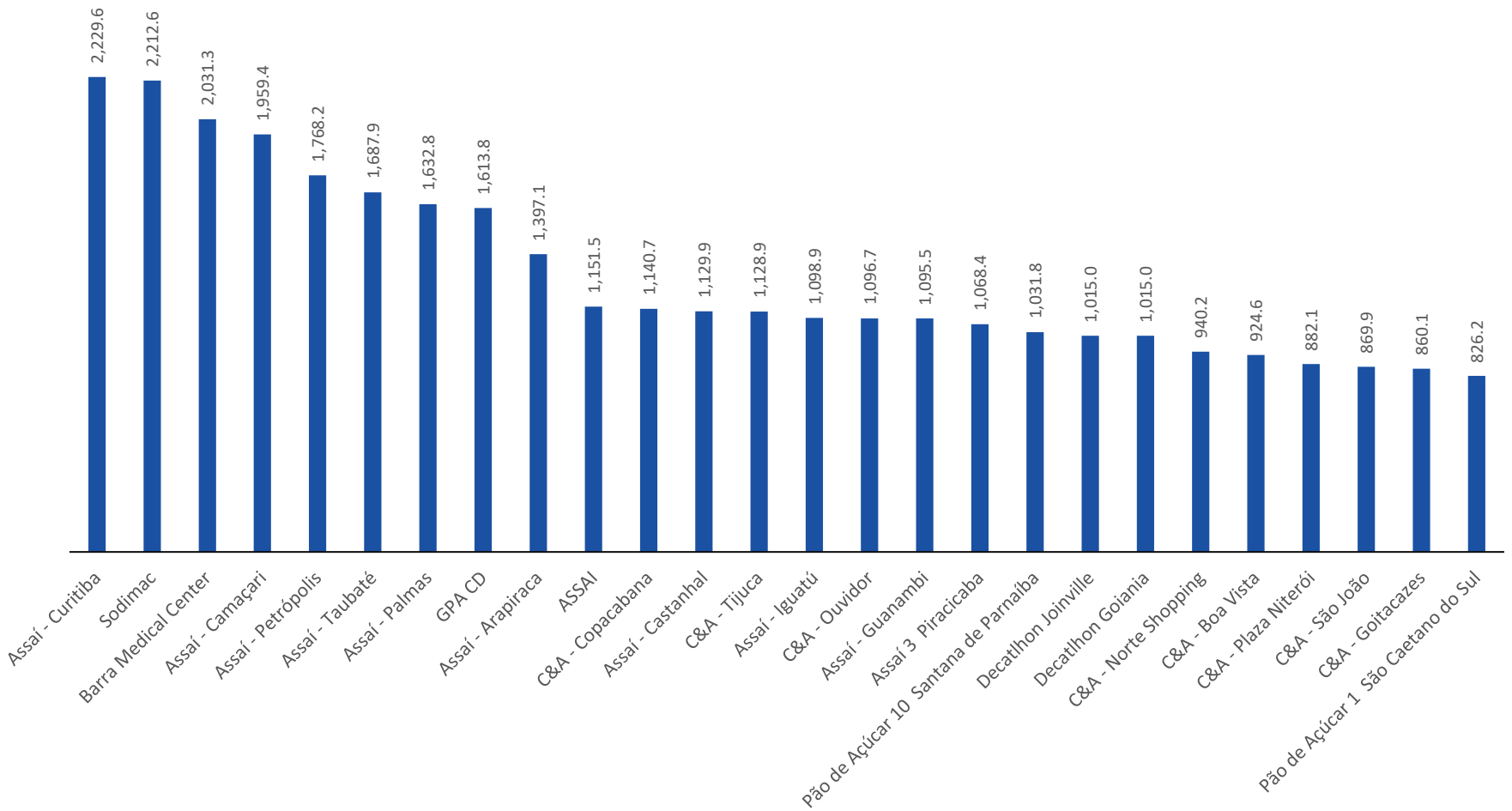


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

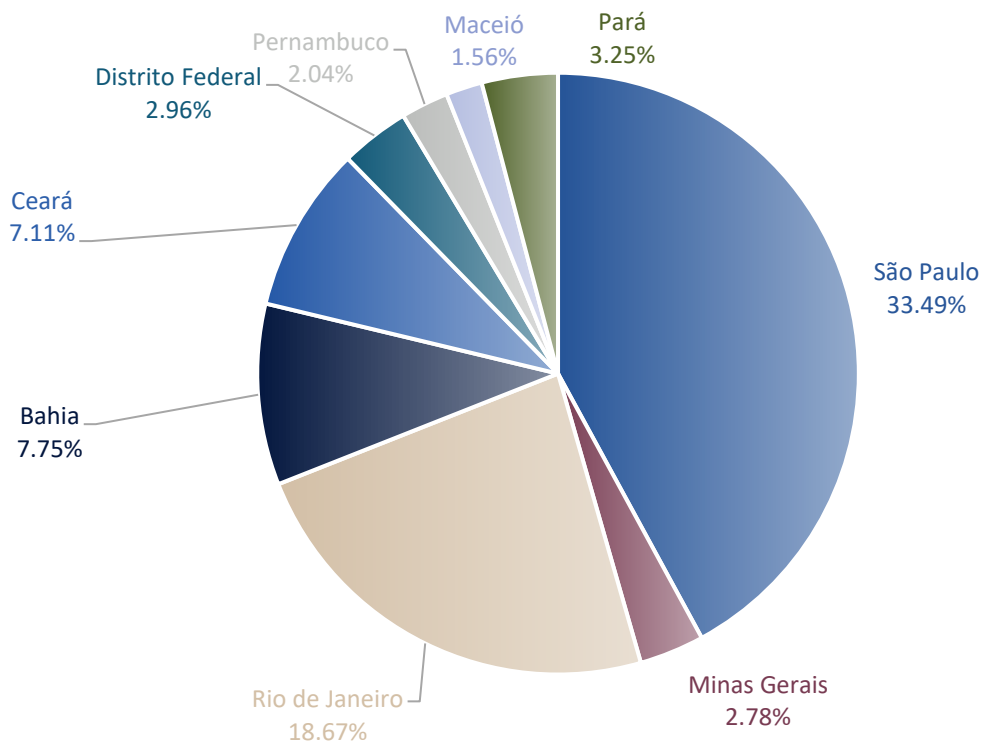
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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



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

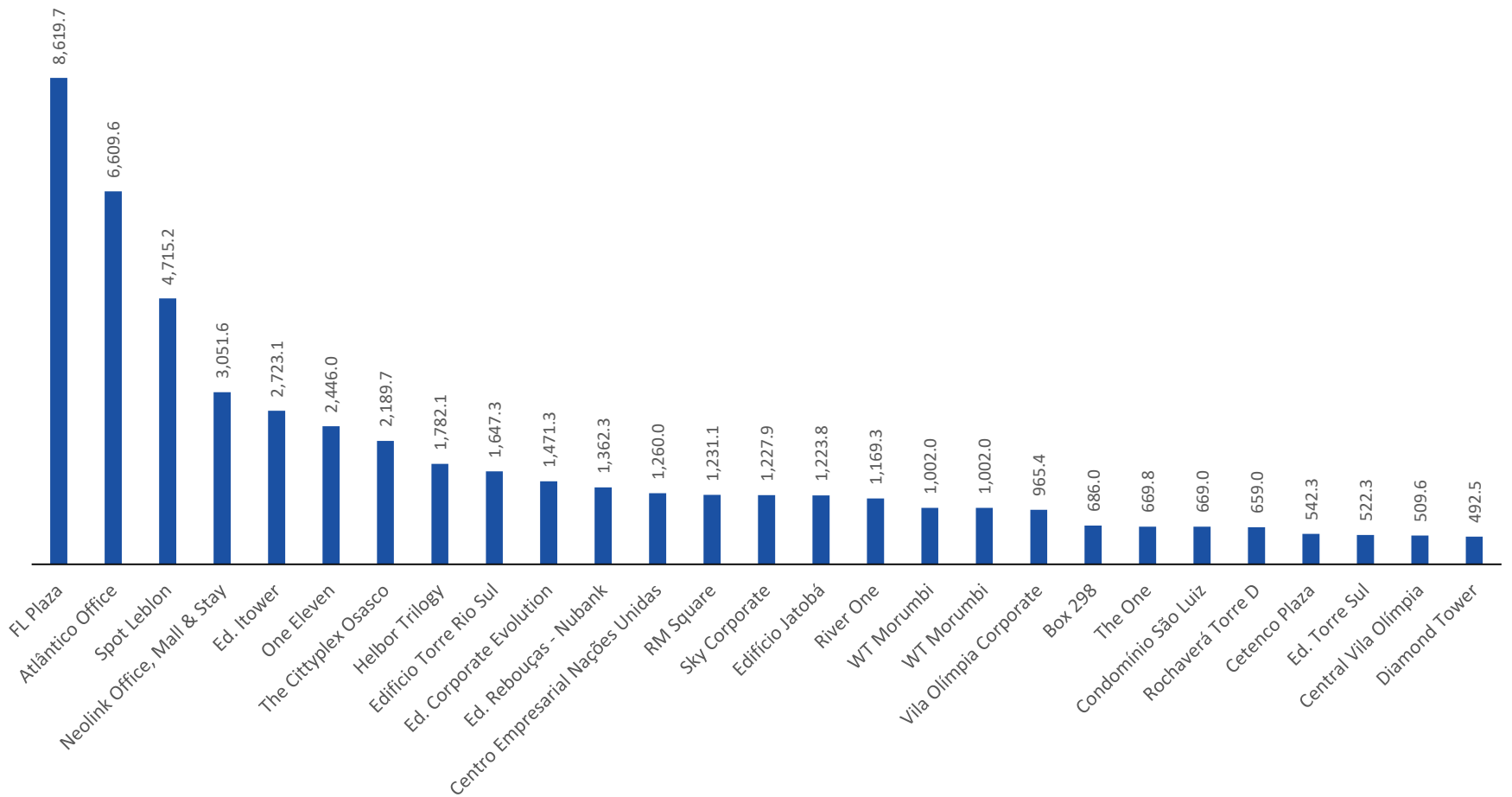


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

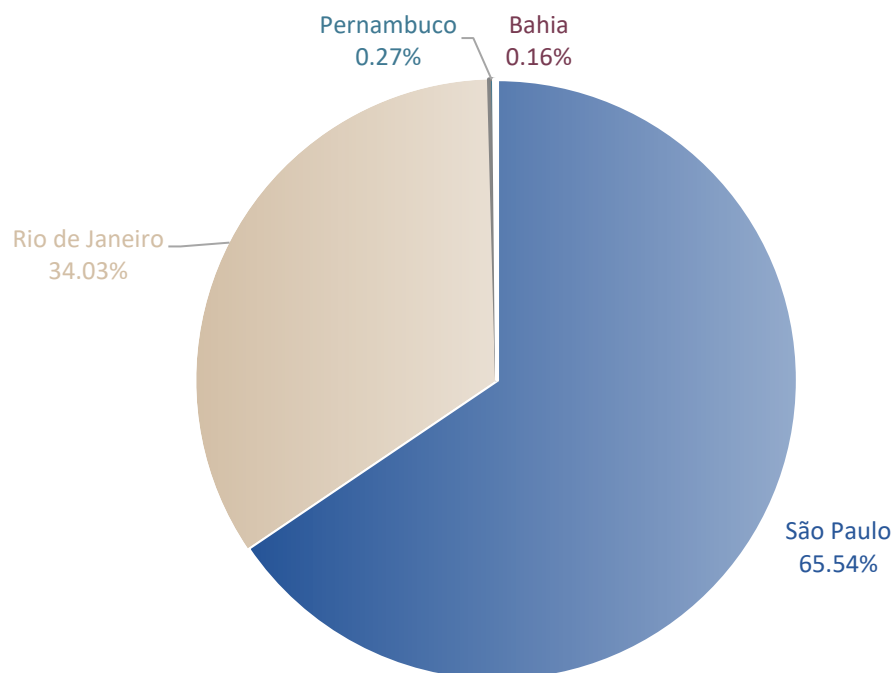
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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



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



¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)


Termos	Descrição	Segmento
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
COPP11	FII Corporate Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
FATN11	FII BRC Renda Corporativa	Lajes Corporativas
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
GURB11	FII Genial Renda Urbana	Renda Urbana
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
HGLG11	FII CSHG Logística	Logística
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
LGCP11	FII LogCP Inter	Logística
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TEPP11	FII Tellus Properties	Lajes Corporativas
TRXB11	FII TRX Real Estate II	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VVCO11	FII V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

GLOSSÁRIO

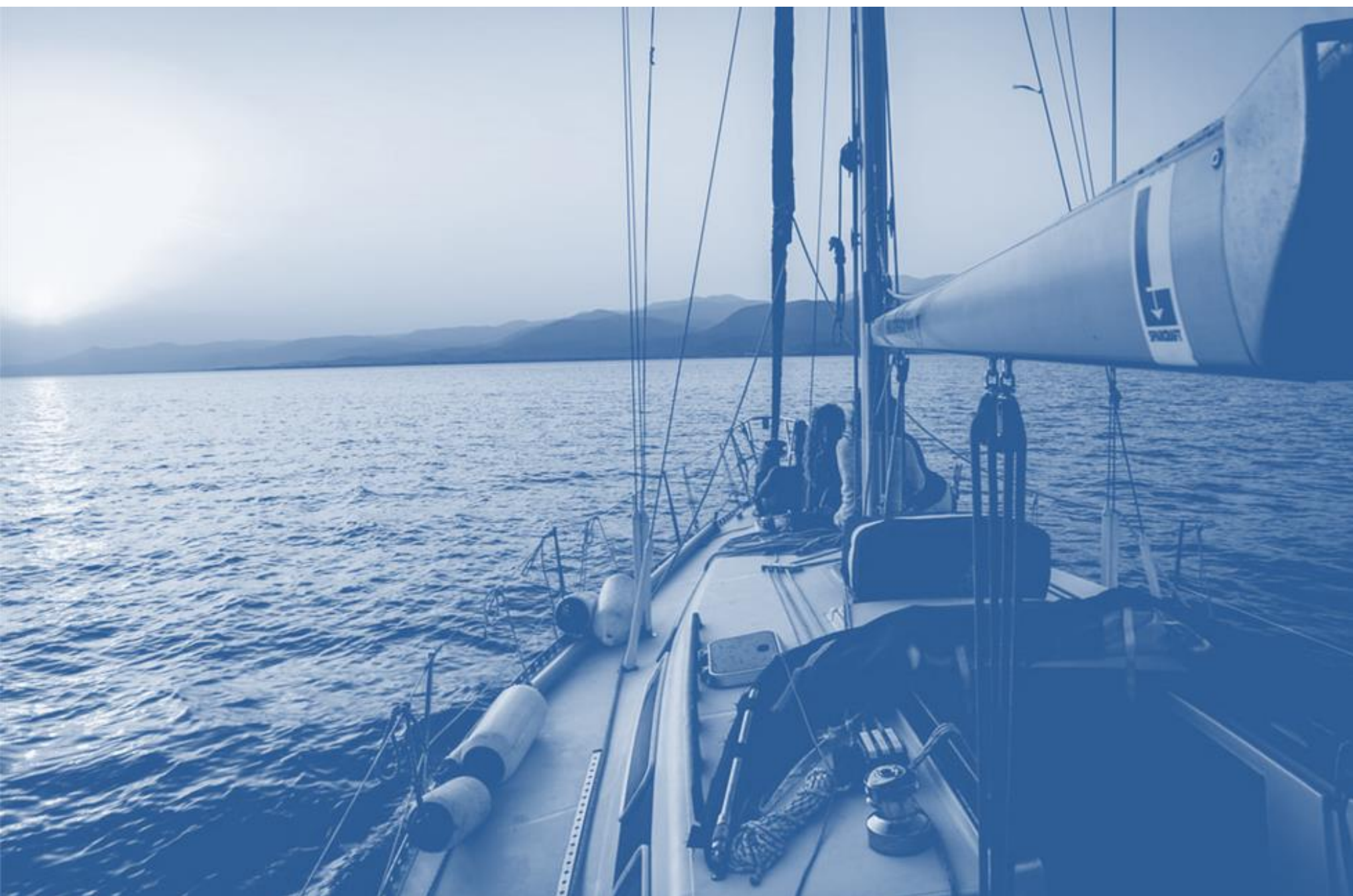


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

DISCLAIMER



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



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

Torre Norte - 3º andar

Jd. Paulistano - São Paulo/SP

CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br

