



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 Outubro de 2023



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 73.93**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**9.08%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 82.47**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 8,164,814**

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

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 388,801**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 210,540,728**

Quantidade de cotistas:  
**9,863**

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

Dividend Yield:  
**11.97%<sup>1</sup>**

#### PROVENTOS

| Data base  | Pagamento  | R\$/Cota | Mês de referência |
|------------|------------|----------|-------------------|
| 09/11/2023 | 20/11/2023 | 0.70     | Outubro/2023      |

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 31/10/2023.

## 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



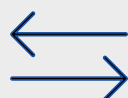
### COMENTÁRIO DO GESTOR

- 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 **-0.30% vs. -1.97% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +28.91% vs. +2.26% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+10.91% vs. +5.49% 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 e Logística**



### RESULTADO DO FUNDO

- **Resultado de R\$ 0.43 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.70 / cota**. Média de **R\$ 0.56 / 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\$ 388 mil no mês e cerca de R\$ 490 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **9,863 cotistas**



### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>

- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **98.8% em FIIs, 0.7% em CRIs e 0.5% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 36.3% dos ativos<sup>1</sup> do fundo



### CARTEIRA DE CRÉDITO

- O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 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 -0.16% e taxa nominal média de 10.94%.



### CARTEIRA DE FIIS

- Alocações FIIs (% total): **31.2% em Lajes Corporativas, 21.2% em Renda Urbana, 20.2% em Shoppings e 14.3% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **COPP (9.8%), TRXF (8.1%), VXXV (6.8%), HBRH (5.9%) e HSRE (5.7%)**, 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

Com a agressão do Hamas a Israel inflamando o Oriente Médio e a Rússia fazendo nova ofensiva na Ucrânia, não há quem não concorde que os tempos andam turbulentos. Alguns mercados responderam ao aumento das tensões: o ouro subiu 7%, o Bitcoin 29%, as bolsas mundiais cederam 3%, os títulos de dívida corporativa perderam 1% e os fundos imobiliários caíram 5%.

Porém nem todos os preços reagiram da mesma forma: o dólar ficou praticamente estável contra seus pares (alta de 0,5%) e o petróleo caiu 9%.

Os juros do Tesouro americano subiram outra vez, o título do Tesouro com prazo de 10 anos subiu de 4,57% para alarmantes 4,93%, tendo superado 5% temporariamente. A expectativa de inflação contribuiu com menos de 0,1 ponto percentual para esta alta; quase toda ela foi devida à alta de juros reais, de 2,23% para 2,53%.

Como base de comparação, o mundo entre 1970 e 1999 sofreu guerras frias e quentes, terrorismo de diversos pretextos, comunismo, guerras civis, duas crises do petróleo, inflação de dois dígitos, confusão cambial e a famosa Crise da Dívida do Terceiro Mundo, e com tudo isso o juro real do mercado de dinheiro americano não foi maior que 2% ao ano no período. Ou seja, 2,53% para os próximos dez anos parece precificado para aguentar bastante desaforo.

No Brasil, os eventos domésticos perderam a tração diante dos impactos externos. Meses atrás, podíamos acreditar em uma curva de juros declinante rapidamente para 9% no curto prazo, e para IPCA+4,5% no horizonte de dez anos. Agora, apesar de o Banco Central parecer comprometido com a trajetória de cortes da SELIC, o mercado embute aí desconfianças e a inevitável arbitragem com juros oferecidos por outras economias do mundo. O cenário atual aponta para nada menos que 11% no final de 2024 e juros reais de 5,86% na NTN-B de dez anos.

O Ibovespa caiu 2,9% e o índice IFIX de fundos imobiliários perdeu 2%, em linha com suas respectivas classes de ativos.

No dia 27, os preços no Brasil retornavam lentamente à normalidade após o choque externo, com o dólar abaixo de R\$ 5,00 e juros para 2026 caminhando para 10%, quando o Presidente reconheceu, durante uma entrevista, que o governo poderá conviver com um pequeno déficit primário em 2024 para não sacrificar o investimento público. Imediatamente, o dólar saiu de R\$ 4,92 para R\$ 5,02 e os juros subiram de 10,2% para 10,7%, níveis próximos aos que fecharam o mês, na reação costumeira a qualquer alusão a um quadro fiscal mais frouxo.

O crescimento econômico, com sua capacidade de contribuir para a arrecadação e estabilizar a dívida/PIB, continua correndo por fora e os investidores continuam fixados excessivamente na despesa pública, ou assim fazem crer os movimentos dos preços. A tão aguardada recuperação econômica – em muito uma reavaliação de ativos brasileiros descontados demais – pode ser antecipada se a condição externa tiver, por breve que seja, um alívio.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -1.97% em outubro. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu 5.2%, abaixo do CDI (13.5%) e do IMA-B (9.4%), mas acima do Ibovespa (-0.8%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 9.0% e 2.6%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de -1.96%, considerando o dividendo pago de R\$0.70 por cota. A cota fechou o mês a R\$ 73.93, o que representa um deságio de aproximadamente 10.4% em relação à cota patrimonial, que está em R\$82.47.

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 dos fundos, sendo que a maioria deve ser realizada em dezembro. Nos últimos meses o IFIX tem andado de lado, mas alguns setores, como o de Lajes Corporativas, tem apresentado quedas expressivas, 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.

A partir do mês de novembro, o administrador do fundo, o BTG Pactual, com o intuito de se alinhar às práticas de mercado, alterou os Informes de Mensais divulgados em novembro (competência de outubro). Nesses Informes, o valor do rendimento a distribuir dos FIIs, antes contabilmente alocado no passivo do fundo, agora passará a compor o Patrimônio Líquido, ou seja, a cota do fundo atualmente líquida dos rendimentos apurados e ainda não pagos, passará a ser apresentada considerando em sua composição o valor do rendimento a pagar, isto é, bruta dos rendimentos apurados e ainda não pagos. Importante destacar que, nos meses de encerramento de semestre, a apresentação se mantém líquida dos rendimentos apurados e ainda não pagos, conforme obrigação legal prevista na Lei 8.668 e CPC 25.

Em suma, essa mudança deve fazer com que a cota patrimonial dos fundos administrados pelo BTG apresentem um aumento, pois os dividendos (exceto nos meses de fechamento do semestre) deixam de ser contabilizados no passivo e passam a ser contabilizados no PL.

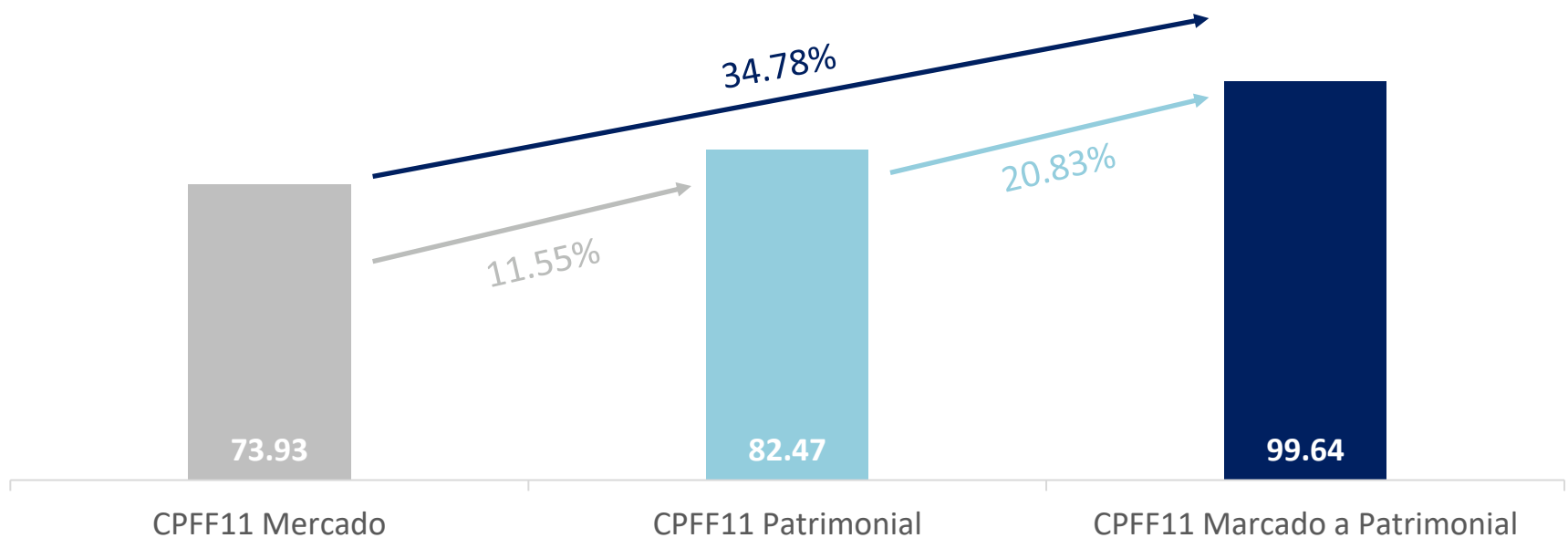
### POTENCIAL DE UPSIDE

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

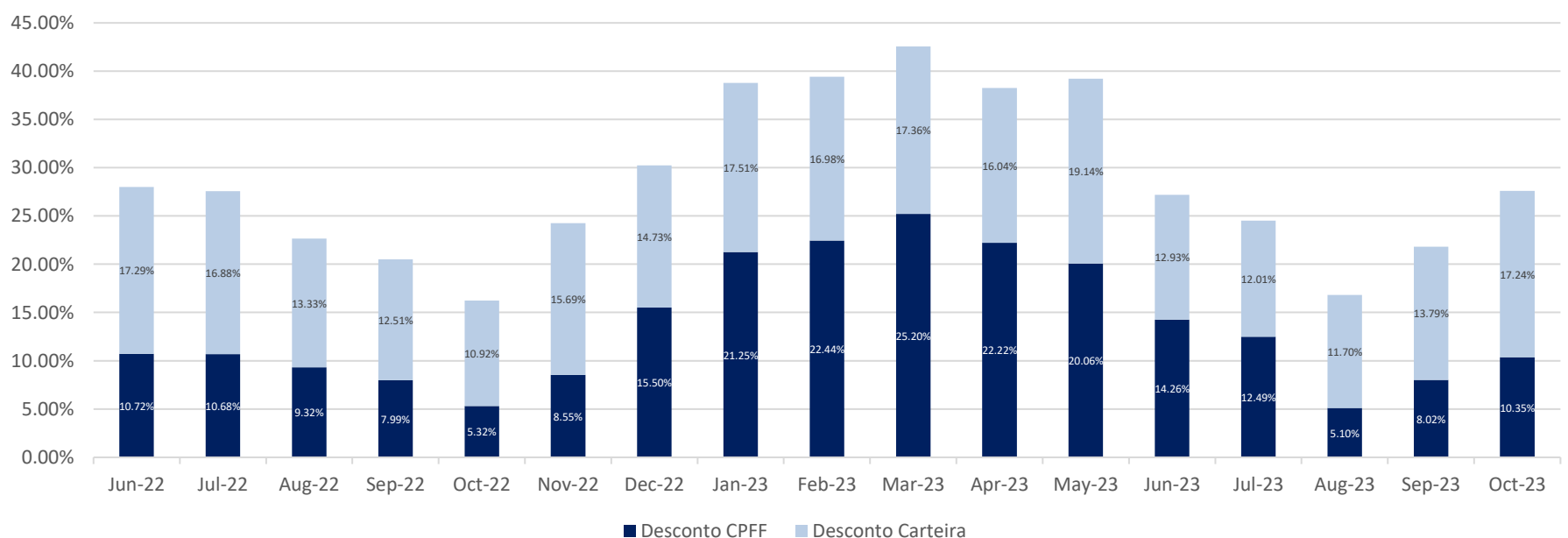
**Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +11.55% e de +20.83% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 34.78%.**

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       | 23.87%         | 4.31%          | -10.35%               | -6.48%               | 6.93%            |
| Lajes Corporativas | 31.06%         | -15.89%        | -10.35%               | -24.59%              | 32.61%           |
| Shoppings          | 18.12%         | -21.20%        | -10.35%               | -29.36%              | 41.55%           |
| Logística          | 15.08%         | -5.55%         | -10.35%               | -15.32%              | 18.09%           |
| FII CRI            | 8.59%          | -7.81%         | -10.35%               | -17.35%              | 20.99%           |
| Residencial        | 1.07%          | -21.56%        | -10.35%               | -29.68%              | 42.21%           |
| Agronegócio        | 1.20%          | -18.01%        | -10.35%               | -26.49%              | 36.04%           |
| CRI                | 0.73%          | -7.06%         | -10.35%               | -16.68%              | 20.02%           |
| Hotel              | 0.42%          | -46.52%        | -10.35%               | -52.05%              | 108.57%          |
| FOF                | 0.68%          | -10.68%        | -10.35%               | -19.92%              | 24.88%           |
| Híbrido            | 0.02%          | -23.25%        | -10.35%               | -31.19%              | 45.33%           |
| Caixa              | 0.03%          | 0.00%          | -10.35%               | -10.35%              | 11.55%           |
| Contas a Receber   | 0.48%          | 0.00%          | -10.35%               | -10.35%              | 11.55%           |
| Passivo            | -1.35%         | 0.00%          | -10.35%               | -10.35%              | 11.55%           |
| <b>Total</b>       | <b>100.00%</b> | <b>-17.24%</b> | <b>-10.35%</b>        | <b>-25.80%</b>       | <b>34.78%</b>    |



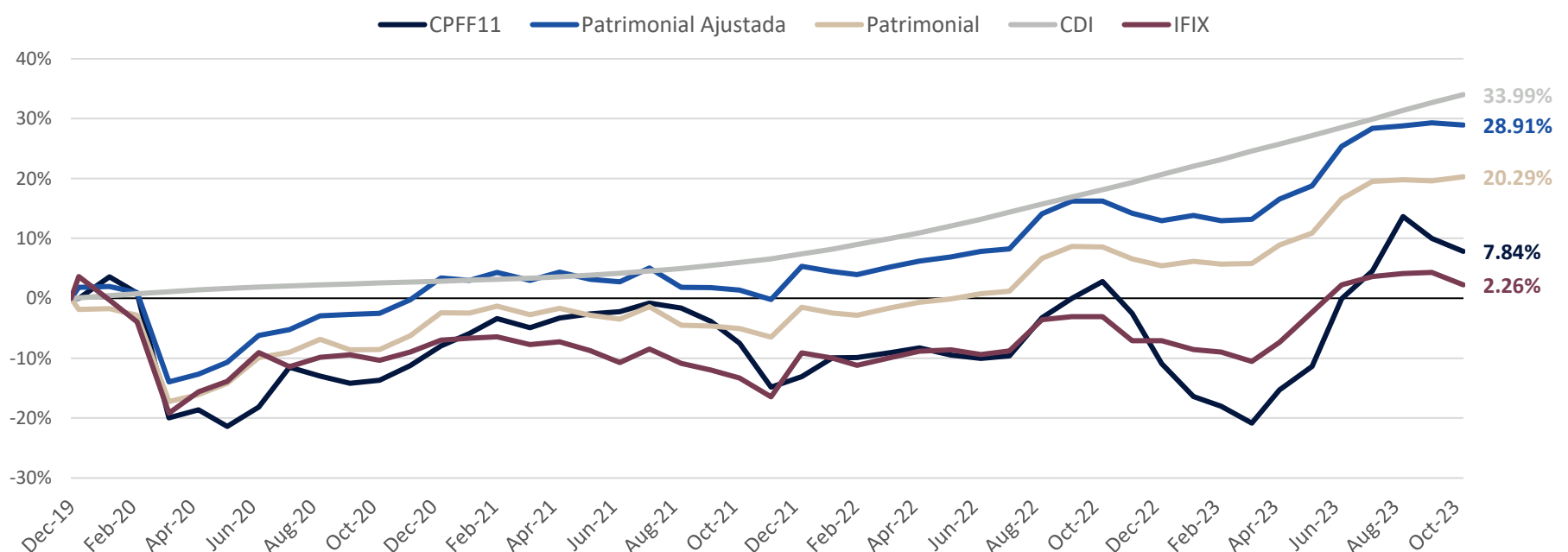
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$4.0MM de **COPP15**;
- (ii) **Venda** de R\$ 0.7MM de **HGLG11**;
- (iii) **Venda** de R\$ 0.9MM de **VVCO11**.

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em outubro foi equivalente a -0.30% vs -1.97% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +28.91% vs +2.26% 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 +7.84% desde o início.



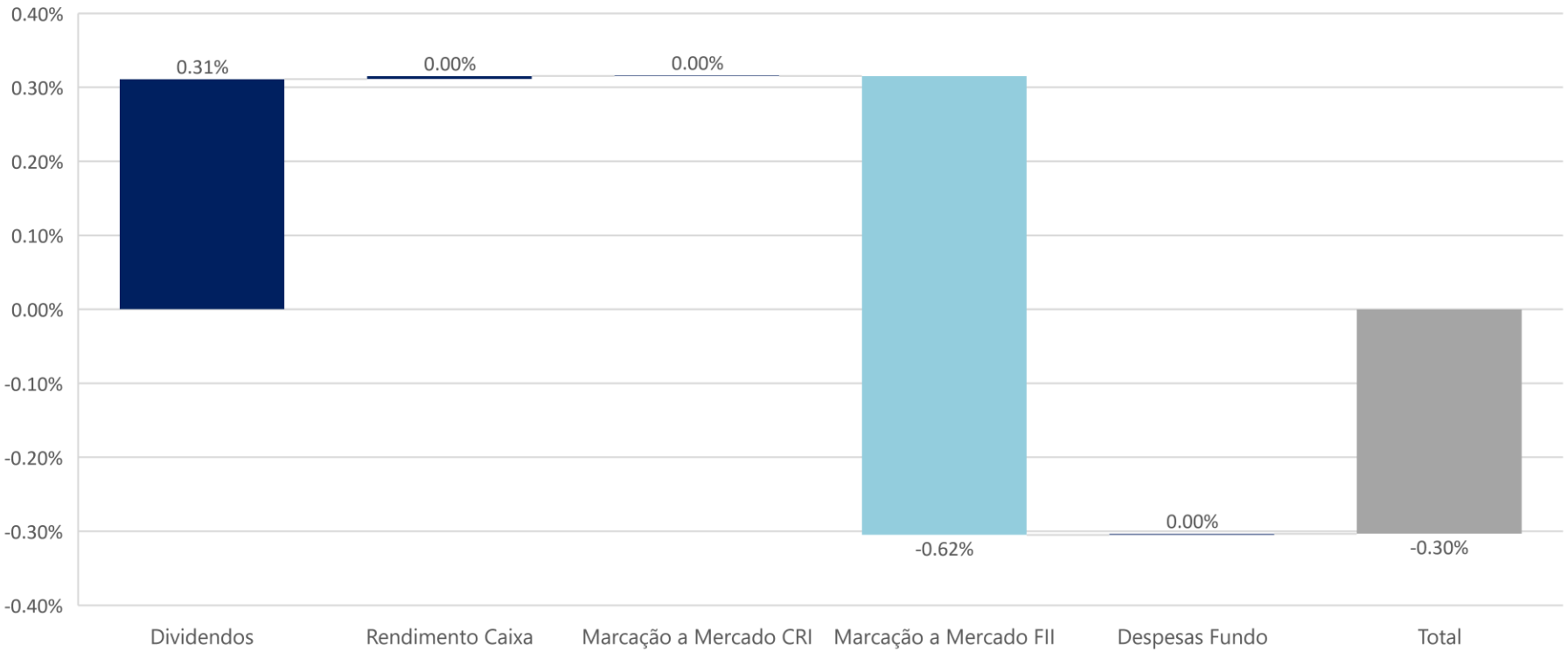
| Informações Gerais                               | May-23       | Jun-23        | Jul-23       | Aug-23       | Sep-23        | Oct-23        | LTM           | Acumulado     |
|--|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Patrimônio Líquido                               | 201,913,967  | 211,129,092   | 214,439,977  | 213,183,353  | 211,086,323   | 210,540,728   | 241,592,245   | -             |
| Valor de Mercado                                 | 161,405,338  | 181,012,947   | 187,650,939  | 202,305,584  | 194,161,278   | 188,748,761   | 205,920,277   | -             |
| <b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>          | <b>1.79%</b> | <b>5.16%</b>  | <b>2.49%</b> | <b>0.24%</b> | <b>-0.15%</b> | <b>0.59%</b>  | <b>10.82%</b> | <b>20.29%</b> |
| <b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b> | <b>1.89%</b> | <b>5.56%</b>  | <b>2.42%</b> | <b>0.31%</b> | <b>0.41%</b>  | <b>-0.30%</b> | <b>10.91%</b> | <b>28.91%</b> |
| <b>Fundo no Período (Mercado) %</b>              | <b>4.62%</b> | <b>12.79%</b> | <b>4.61%</b> | <b>8.71%</b> | <b>-3.22%</b> | <b>-1.96%</b> | <b>4.93%</b>  | <b>7.84%</b>  |
| IFIX no Período %                                | 5.43%        | 4.71%         | 1.33%        | 0.49%        | 0.20%         | -1.97%        | 5.49%         | 2.26%         |
| CDI no Período %                                 | 1.12%        | 1.07%         | 1.07%        | 1.14%        | 0.97%         | 1.00%         | 13.42%        | 33.99%        |

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

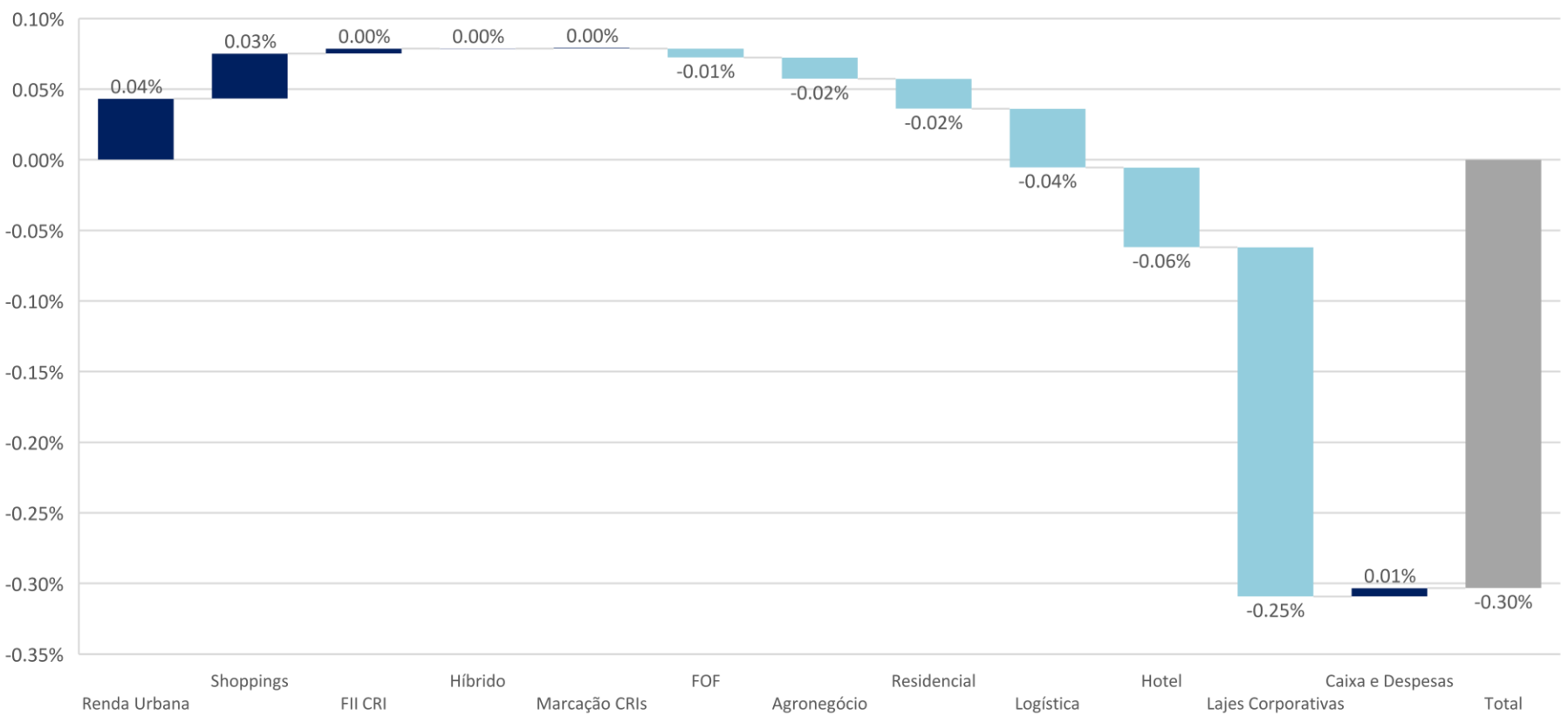
### RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



|                           | Renda Urbana | Shoppings | FII CRI | Híbrido | Marcação CRIs | FOF    | Agronegócio | Residencial | Logística | Hotel  | Lajes Corporativas | Caixa e Despesas | Total  |
|---------------------------|--------------|-----------|---------|---------|---------------|--------|-------------|-------------|-----------|--------|--------------------|------------------|--------|
| % Média da Carteira       | 21.6%        | 18.3%     | 1.6%    | 6.2%    | 0.7%          | 0.5%   | 1.0%        | 0.9%        | 13.2%     | 0.4%   | 27.1%              | 8.6%             | 100.0% |
| Performance Ponderada     | 0.2%         | 0.2%      | 0.2%    | 0.0%    | 0.0%          | -1.2%  | -1.5%       | -2.2%       | -0.3%     | -0.13  | -0.9%              | -                | -0.30% |
| Atribuição da Performance | 0.04%        | 0.03%     | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%         | -0.01% | -0.02%      | -0.02%      | -0.04%    | -0.06% | -0.25%             | 0.01%            | -0.30% |

**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\$ 114.4 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +9.9% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de R\$ +4.6 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           | -356,417,360          | 320,777,723          | 21,282,082         | 38.9%                                  | 26,364,426         | 12,006,872            | 5.0%                            | -3.3%                      |
| 2020          | 81           | -1,056,615,264        | 957,212,923          | 59,547,760         | 61.7%                                  | 126,696,127        | 86,841,547            | 11.6%                           | 0.4%                       |
| 2021          | 43           | -139,905,036          | 109,165,221          | 25,240,373         | 48.8%                                  | 17,662,703         | 12,163,261            | 8.3%                            | 4.1%                       |
| 2022          | 18           | -18,543,062           | 13,226,078           | 1,126,232          | 61.1%                                  | 6,351,711          | 2,160,958             | 44.4%                           | 7.6%                       |
| 2023          | 11           | -38,343,318           | 3,933,333            | 282,924            | 18.18%                                 | 35,361,691         | 1,234,631             | 9.5%                            | 24.1%                      |
| <b>6 anos</b> | <b>171</b>   | <b>-1,609,824,041</b> | <b>1,404,315,278</b> | <b>107,479,372</b> |  | <b>212,436,659</b> | <b>114,407,268</b>    | <b>9.9%</b>                     | <b>0.4%</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>  | 80           | -1,024,068,249        | 821,984,800          | 73,301,308         | 46.8%                                  | 212,436,659        | 83,654,519            | 11.3%                           | 1.2%                       |
| Encerrada            | 91           | -585,755,792          | 582,330,478          | 34,178,063         | 53.2%                                  | 0                  | 30,752,749            | 7.5%                            | -1.0%                      |
|                      | <b>171</b>   | <b>-1,609,824,041</b> | <b>1,404,315,278</b> | <b>107,479,372</b> |  | <b>212,436,659</b> | <b>114,407,268</b>    | <b>9.9%</b>                     | <b>0.4%</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           | -311,996,508          | 238,359,381          | 25,058,171         | 22.8%                                  | 65,584,722         | 17,005,767            | 5.3%                            | 1.3%                       |
| Shoppings              | 16           | -184,210,015          | 145,553,050          | 11,428,837         | 9.4%                                   | 43,082,747         | 15,854,619            | 31.2%                           | 10.1%                      |
| FOF                    | 24           | -34,145,869           | 32,913,223           | 4,397,078          | 14.0%                                  | 1,437,109          | 4,601,541             | 15.4%                           | -1.3%                      |
| Renda Urbana           | 12           | -438,852,102          | 410,127,842          | 17,072,556         | 7.0%                                   | 45,327,173         | 33,675,469            | 15.0%                           | -4.4%                      |
| CRI                    | 34           | -185,006,581          | 169,404,391          | 9,674,982          | 19.9%                                  | 18,079,526         | 12,152,318            | 6.7%                            | 3.7%                       |
| Agência                | 1            | -2,433,638            | 2,274,115            | 362,876            | 0.6%                                   | 0                  | 203,353               | 1.6%                            | 2.8%                       |
| Híbrido                | 4            | -9,972,692            | 10,211,066           | 2,078              | 2.3%                                   | 31,632             | 272,083               | 11.6%                           | 2.1%                       |
| Logística              | 28           | -374,095,022          | 345,905,650          | 21,738,866         | 16.4%                                  | 31,700,765         | 25,250,259            | 6.7%                            | -0.4%                      |
| Residencial            | 8            | -24,702,492           | 14,167,001           | 9,405,440          | 4.7%                                   | 3,782,976          | 2,652,925             | 12.7%                           | 4.5%                       |
| Hotel                  | 3            | -9,267,814            | 7,727,155            | 500,947            | 1.8%                                   | 893,851            | -145,861              | -1.9%                           | -7.0%                      |
| Hospital               | 1            | -2,220,280            | 2,443,802            | 11,444             | 0.6%                                   | 0                  | 234,965               | 11.9%                           | 2.3%                       |
| Agro                   | 1            | -32,921,028           | 25,228,602           | 7,826,097          | 0.6%                                   | 2,516,159          | 2,649,830             | N/A                             | N/A                        |
|                        | <b>171</b>   | <b>-1,609,824,041</b> | <b>1,404,315,278</b> | <b>107,479,372</b> |  | <b>212,436,659</b> | <b>114,407,268</b>    | <b>9.9%</b>                     | <b>0.4%</b>                |

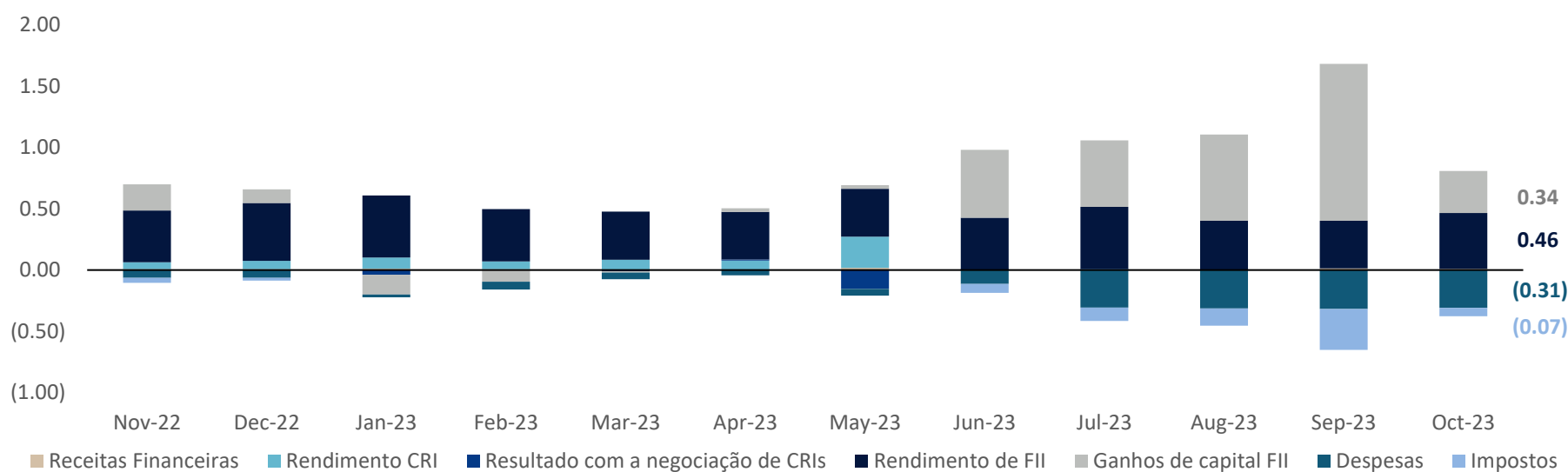
<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

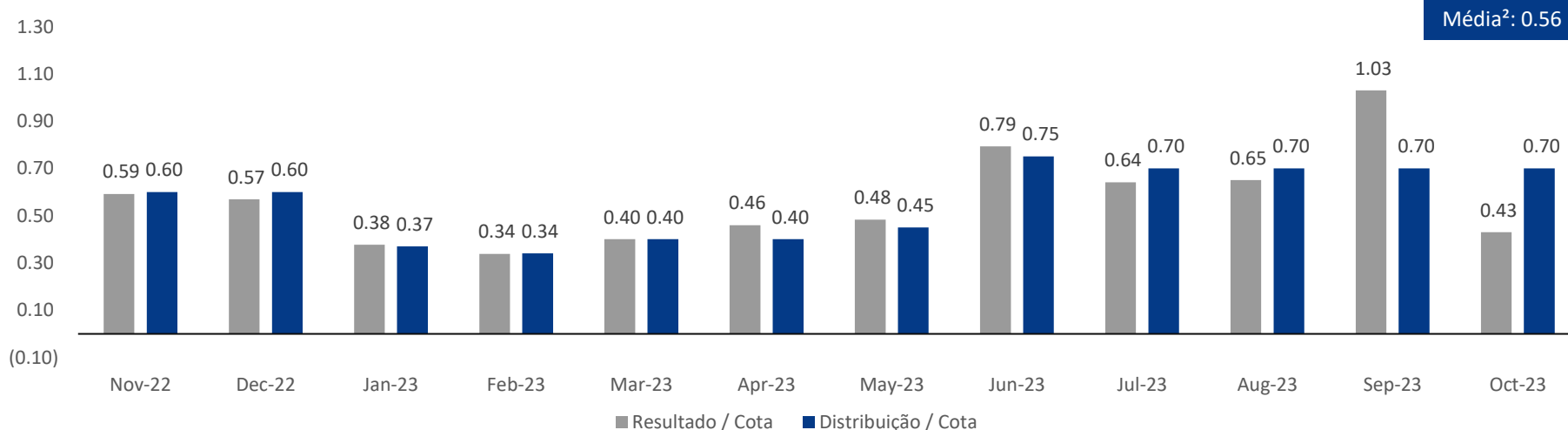


| DRE - Capitânia Reit FoF                       | May-23           | Jun-23           | Jul-23           | Aug-23           | Sep-23           | Oct-23           | Acumulado 2023    |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Receitas                                       | 1,368,641        | 2,502,512        | 2,701,645        | 2,824,107        | 4,291,918        | 2,061,760        | 20,259,972        |
| Renda fixa                                     | 46,265           | 11,034           | 7,923            | 7,557            | 32,529           | 18,455           | 177,582           |
| Rendimento de CRIs                             | 650,229          | 299              | 183              | -                | -                | -                | 1,448,467         |
| Juros  | 71,714           | -                | -                | -                | -                | -                | 555,990           |
| Atualização monetária                          | 578,515          | 299              | 183              | -                | -                | -                | 892,478           |
| Resultado com a negociação de CRIs             | (398,198)        | 1,052            | 11,958           | -                | -                | -                | (494,534)         |
| Rendimento de FII                              | 991,620          | 1,077,487        | 1,294,281        | 1,014,837        | 993,864          | 1,169,315        | 10,913,431        |
| Ganhos de capital de FII                       | 78,726           | 1,412,640        | 1,387,299        | 1,801,713        | 3,265,524        | 873,990          | 8,215,026         |
| Despesas                                       | (137,061)        | (476,956)        | (1,064,063)      | (1,163,991)      | (1,663,357)      | (965,115)        | (5,962,192)       |
| Taxa de Administração                          | (30,598)         | (30,959)         | (33,144)         | (36,394)         | (32,996)         | (37,566)         | (296,099)         |
| Taxa de Gestão                                 | (104,639)        | (107,045)        | (742,367)        | (758,736)        | (742,120)        | (743,178)        | (3,583,830)       |
| Imposto sobre ganho de capital                 | -                | (186,292)        | (277,460)        | (360,343)        | (848,211)        | (174,798)        | (1,847,103)       |
| Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup> | -                | -                | -                | -                | -                | -                | (18,096)          |
| Outras despesas                                | (1,823)          | (152,661)        | (11,092)         | (8,517)          | (40,030)         | (9,573)          | (217,064)         |
| <b>Resultado</b>                               | <b>1,231,580</b> | <b>2,025,555</b> | <b>1,637,582</b> | <b>1,660,116</b> | <b>2,628,561</b> | <b>1,096,646</b> | <b>14,297,780</b> |
| <b>Resultado / Cota</b>                        | <b>0.48</b>      | <b>0.79</b>      | <b>0.64</b>      | <b>0.65</b>      | <b>1.03</b>      | <b>0.43</b>      | <b>5.60</b>       |
| Distribuição                                   | 1,148,883        | 1,914,806        | 1,787,152        | 1,787,152        | 1,787,152        | 1,787,152        | 14,067,438        |
| Distribuição / Cota                            | 0.45             | 0.75             | 0.70             | 0.70             | 0.70             | 0.70             | 5.51              |
| Dividend Yield a.a. (cota de mercado)          | 8.88%            | 13.46%           | 12.05%           | 11.13%           | 11.62%           | 11.97%           |                   |
| Dividend Yield a.a. (cota de emissão)          | 9.81%            | 8.96%            | 8.78%            | 8.24%            | 8.72%            | 9.08%            |                   |
| <b>Resultado Acumulado</b>                     | <b>252,531</b>   | <b>362,561</b>   | <b>212,990</b>   | <b>85,955</b>    | <b>927,364</b>   | <b>236,858</b>   |                   |
| <b>Resultado Acumulado / Cota</b>              | <b>0.10</b>      | <b>0.14</b>      | <b>0.08</b>      | <b>0.03</b>      | <b>0.36</b>      | <b>0.09</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.



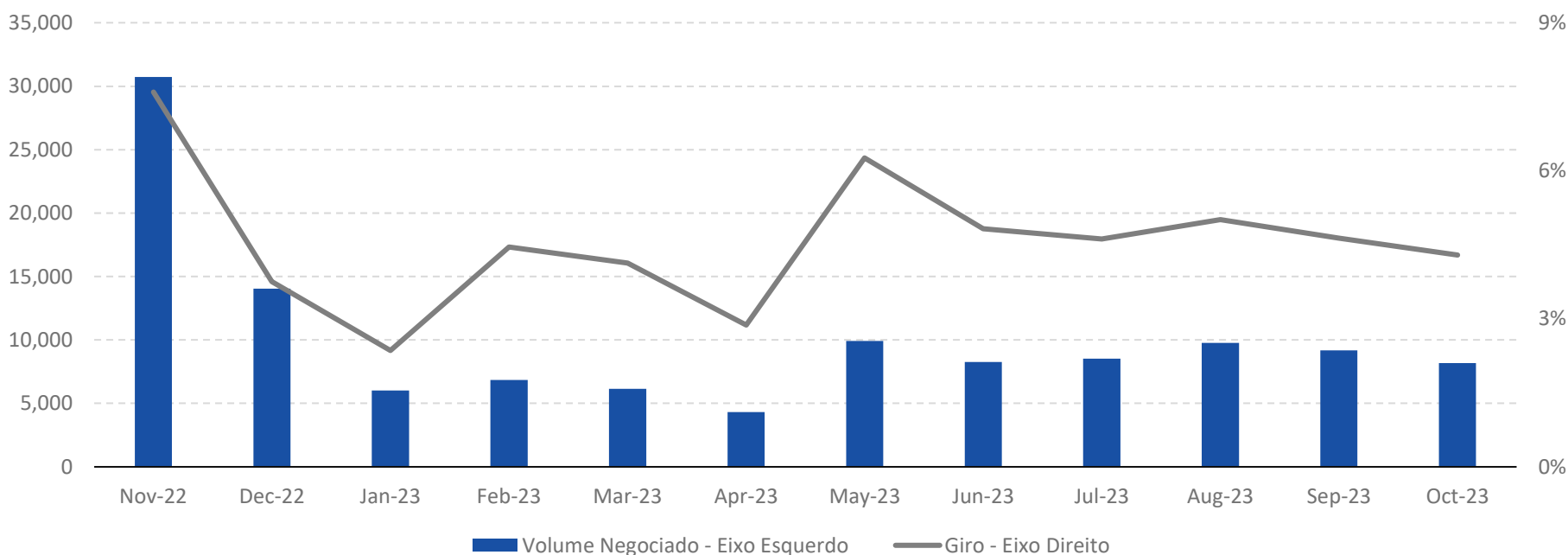
### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



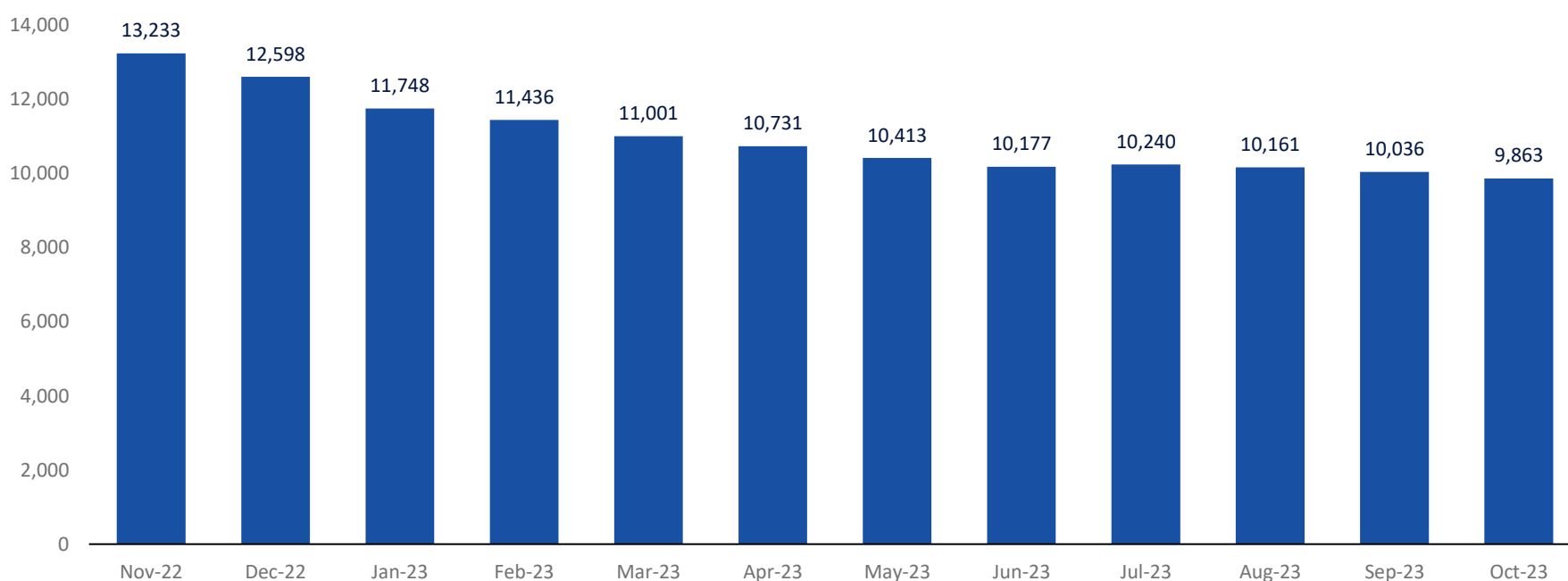
No mês de outubro foram negociadas 109,452 cotas, sendo 22,819 negócios, com volume de R\$ 8,164,814, o que representa uma média diária de R\$388,801. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 9,863 cotistas, o que representa uma variação de -1.72% em relação ao mês anterior.

|                            | Jul-23  | Aug-23  | Sep-23  | Oct-23  | LTM     |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Volume Negociado (R\$ Mil) | 8,512   | 9,772   | 9,185   | 8,165   | 121,892 |
| Média Diária (R\$ Mil)     | 405     | 425     | 459     | 389     | 491     |
| Giro (%)                   | 4.62%   | 5.01%   | 4.63%   | 4.29%   | 4.57%   |
| Presença em pregões (%)    | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| Valor de Mercado (R\$ Mil) | 187,651 | 202,306 | 194,161 | 186,400 | 205,725 |

### MERCADO SECUNDÁRIO



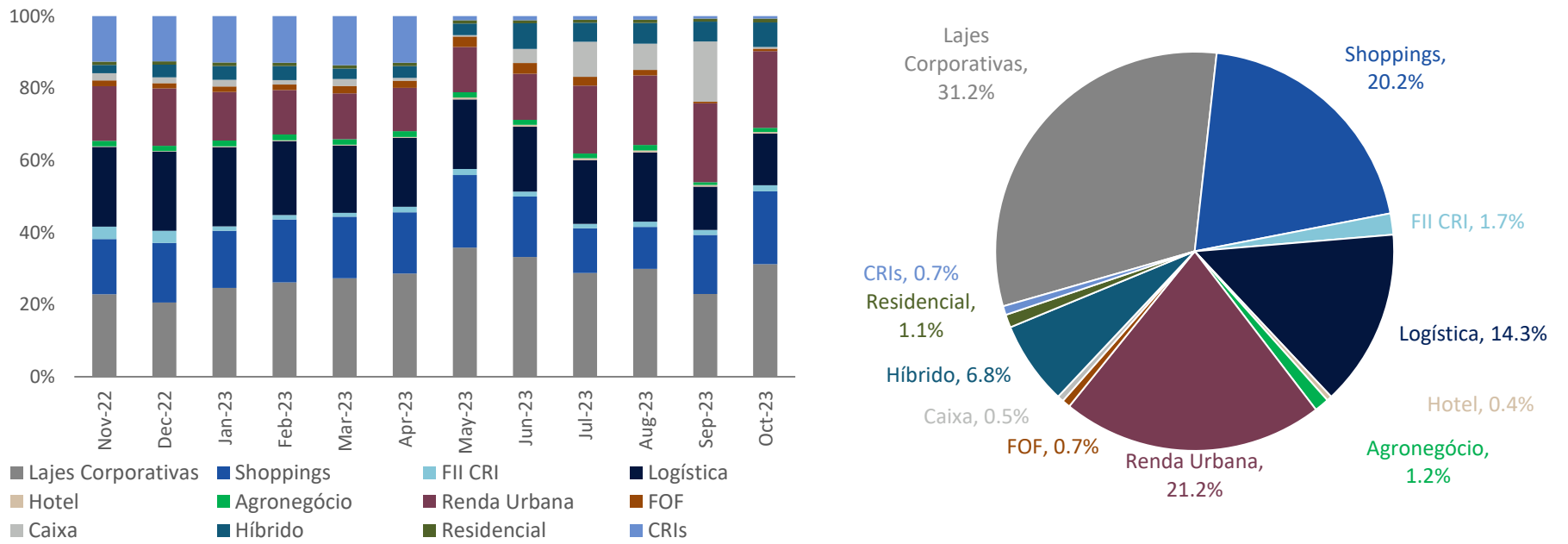
### NÚMERO DE COTISTAS



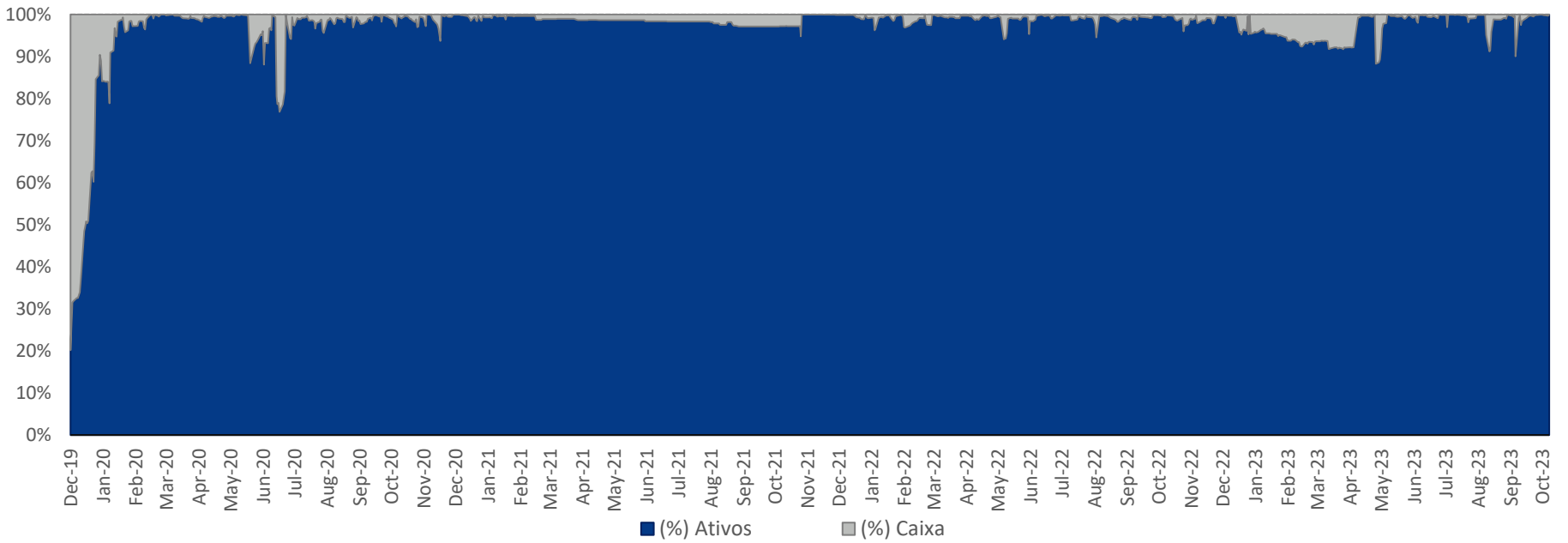
### ALOCAÇÃO



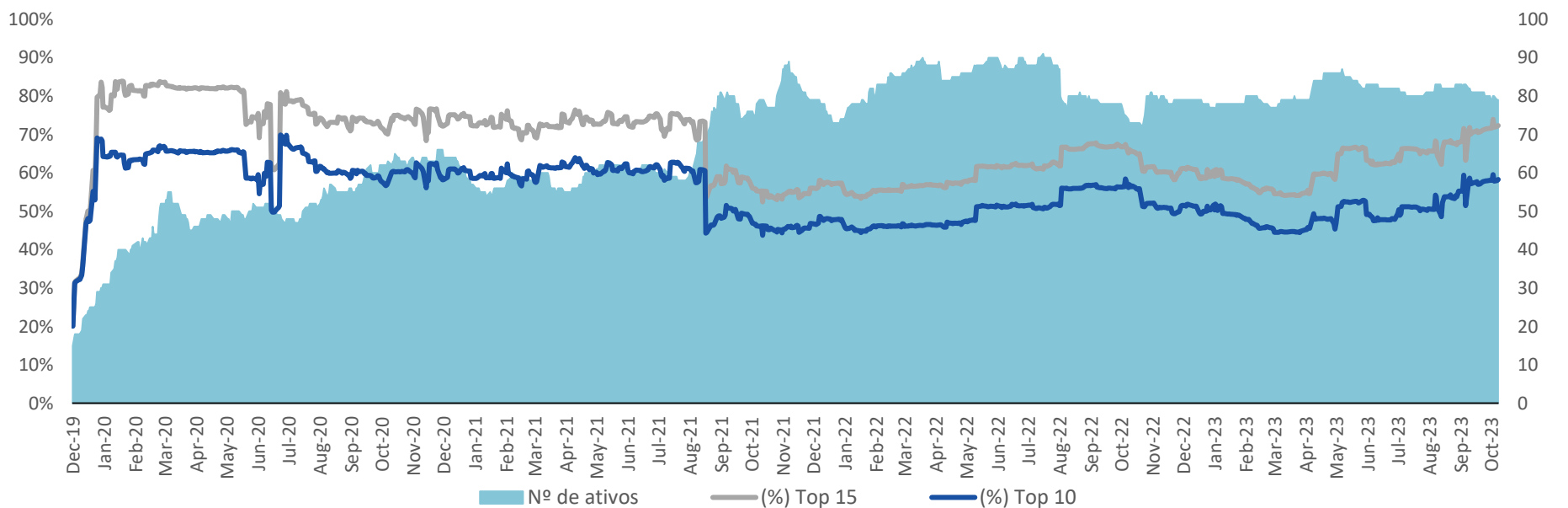
#### QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>



#### 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 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 -0.16% e taxa nominal média de 10.94%.

| 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              | 1,531,046        | 0.7%                  | 1.5             | 6.00%  | 6.00%                      | -                                       | -                     | -0.16%             | 10.94%              | N/A        |
| <b>Total</b>             | <b>1,531,046</b> | <b>0.7%</b>           | <b>1.5</b>      | <b>6.00%</b>                                 | <b>6.00%</b>               | <b>-</b>                                | <b>-</b>              | <b>-0.16%</b>      | <b>10.94%</b>       | <b>N/A</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 Nomin al (a.a.) | LTV        | AM acumulada (R\$) |
|------------------------|-----------|------------------------|-----------|-----------------|------------------|-------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|------------|--------------------|
| FII Unidades Autônomas | IDFI11    | FII Unidades Autônomas | IPCA +    | 6.00%           | 1,531,046        | 0.7%        | 1.5             | 6.00%                             | 6.00%           | -0.16%             | 10.94%               | N/A        | -                  |
| <b>Total</b>           | <b>-</b>  | <b>-</b>               | <b>-</b>  | <b>-</b>        | <b>1,531,046</b> | <b>0.7%</b> | <b>1.5</b>      | <b>6.00%</b>                      | <b>6.00%</b>    | <b>-0.16%</b>      | <b>10.94%</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



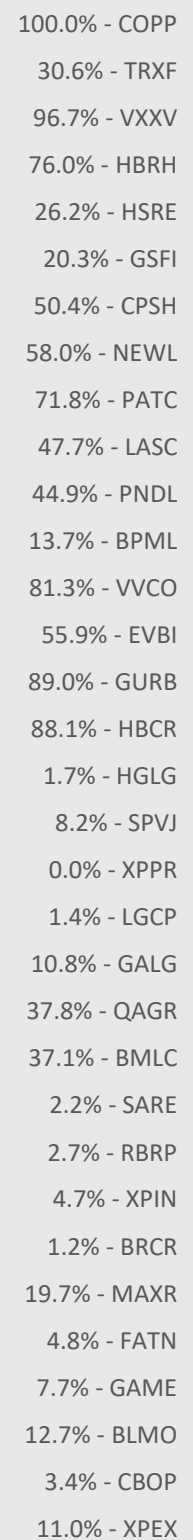
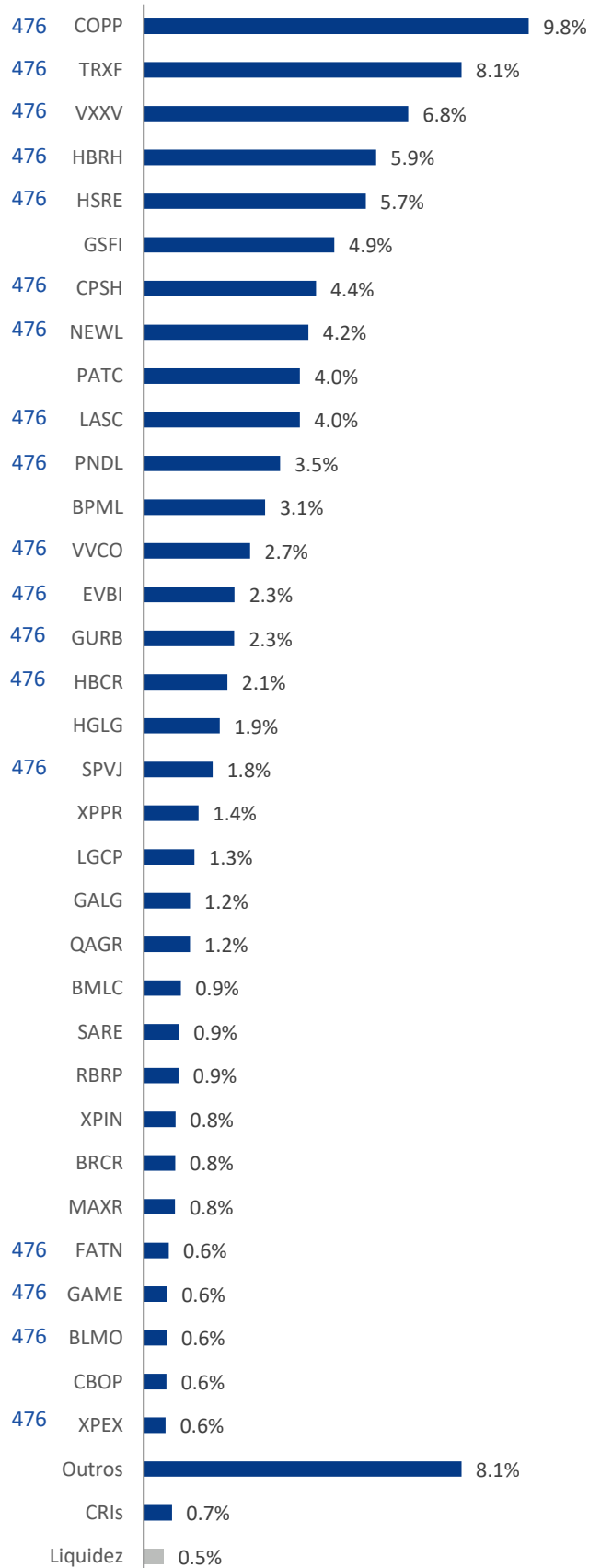
A carteira do fundo conta com 79 papéis, com uma concentração de 71.67% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

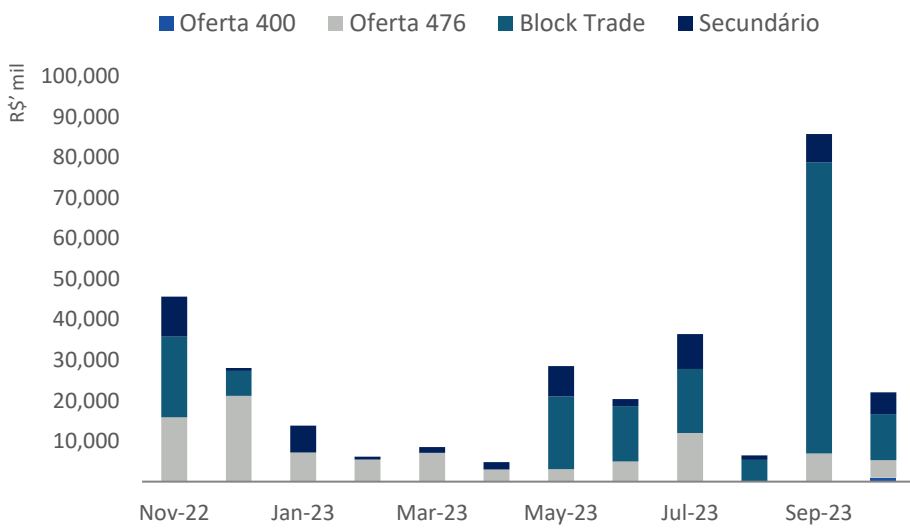
Em 31/10/2023

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

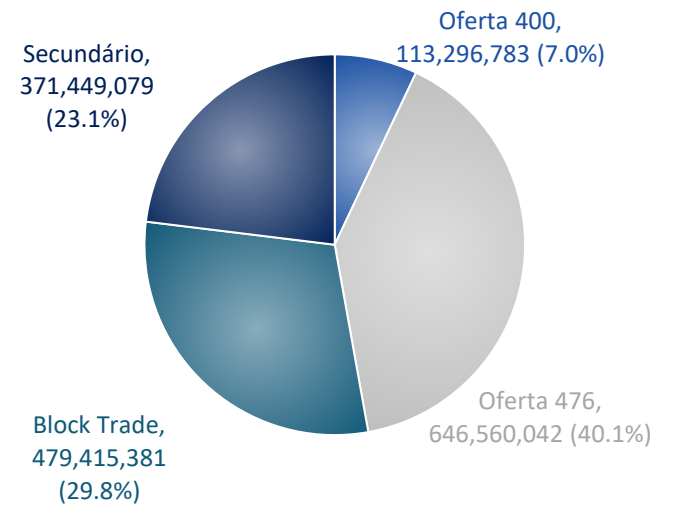
ICVM 476



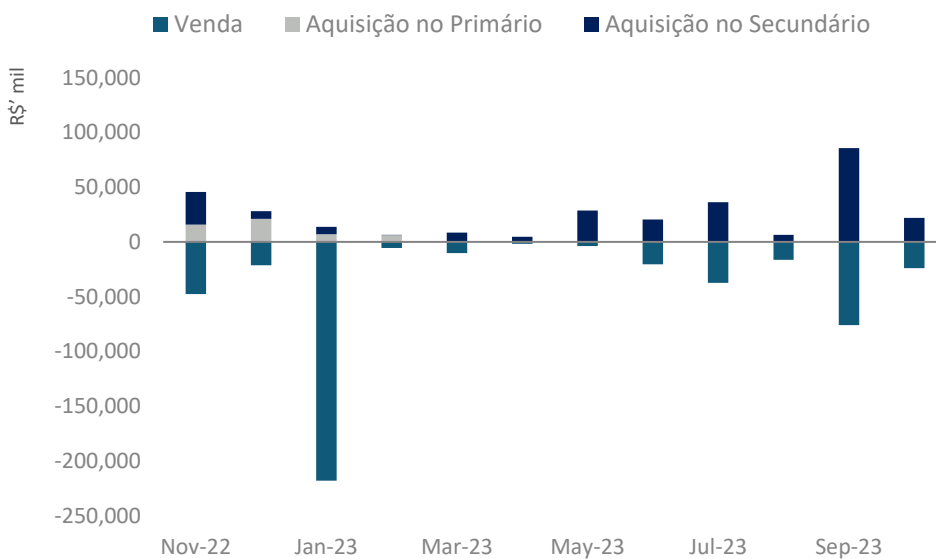
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



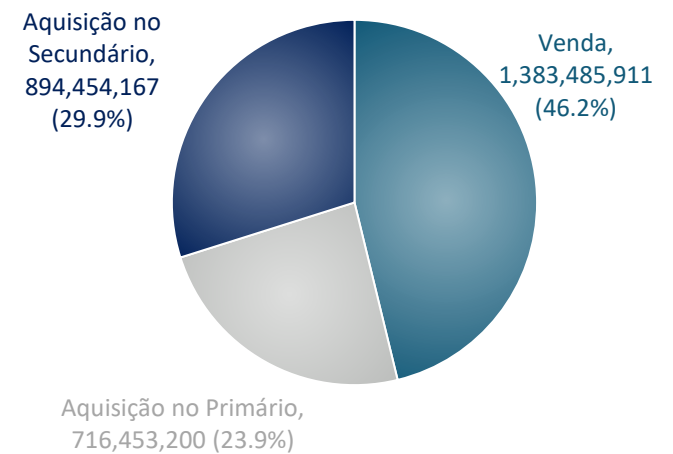
### ACUMULADO



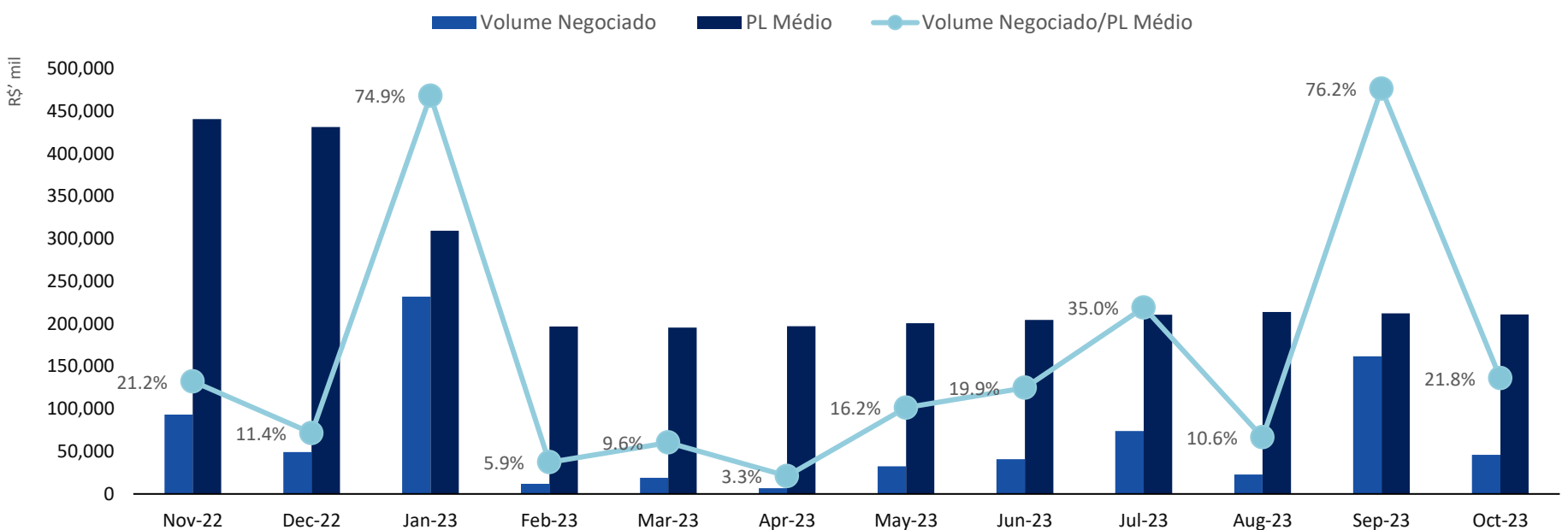
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO

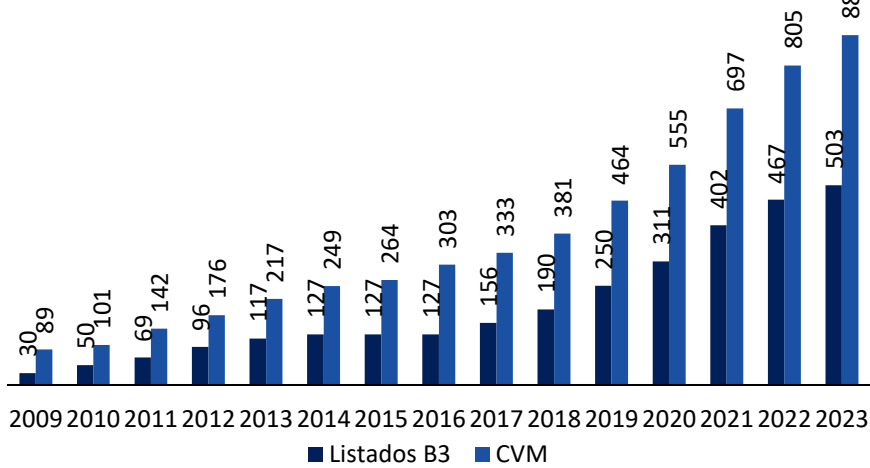


### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

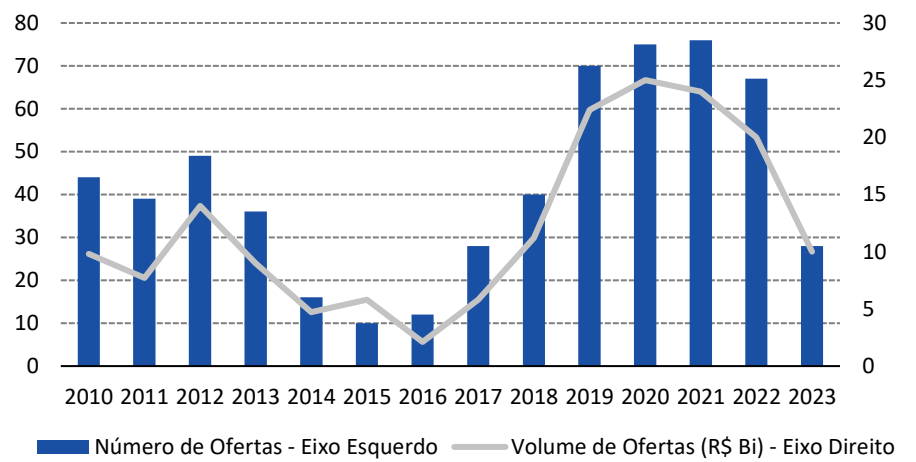


### Indústria de FII

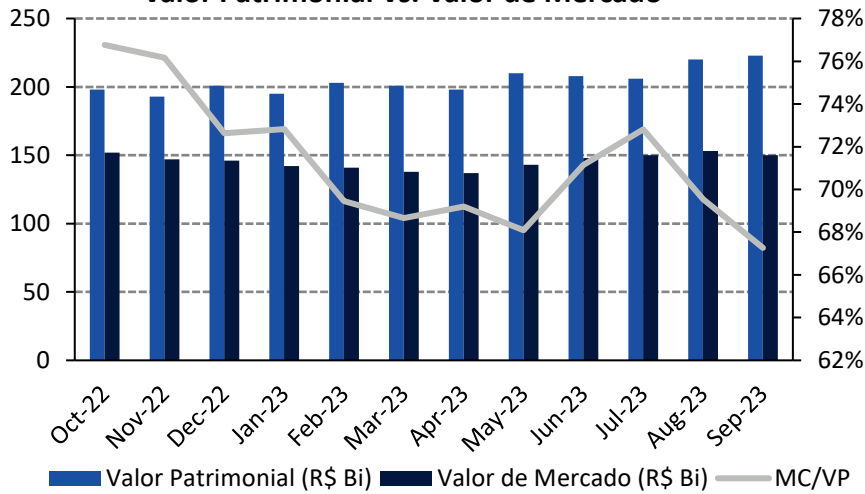
**Nº de fundos listados**



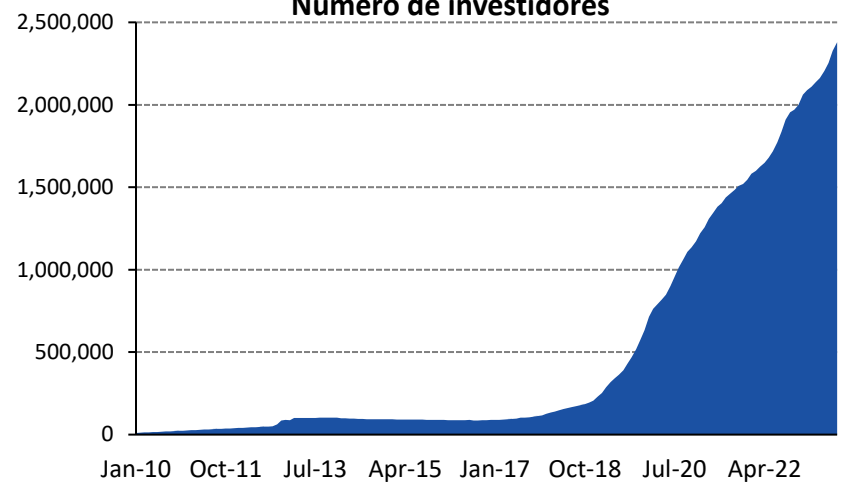
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



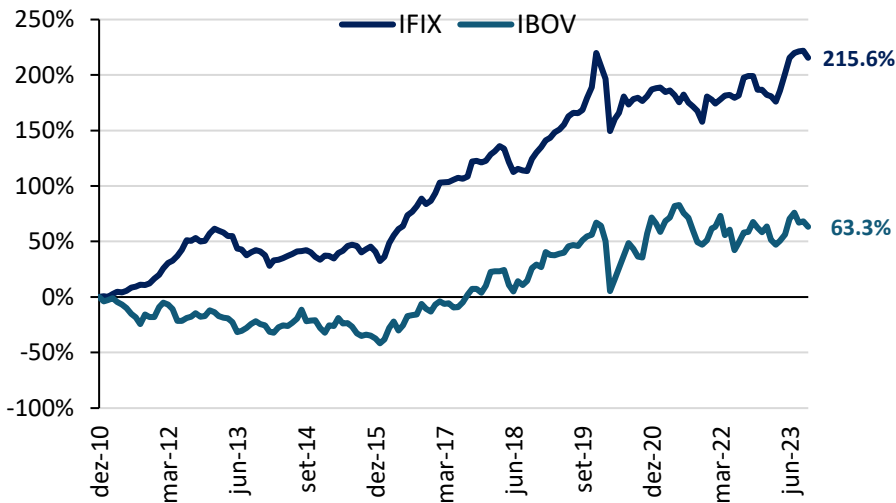
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



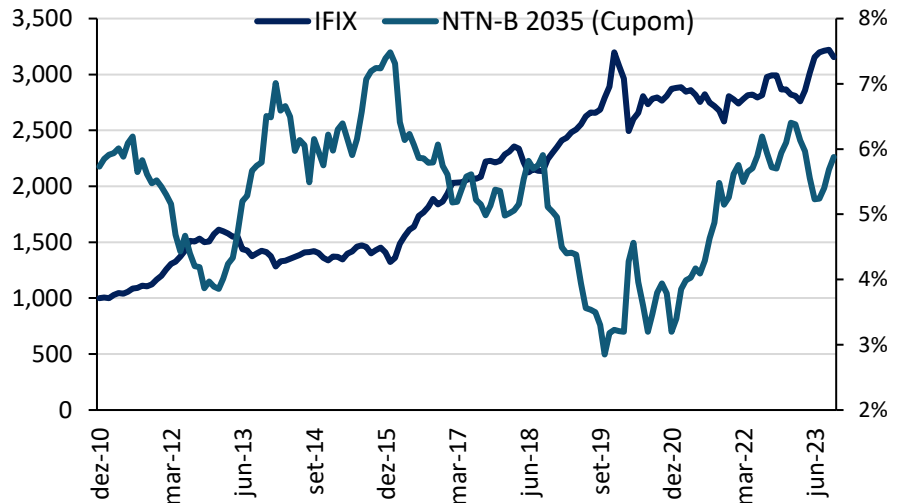
**Número de investidores**



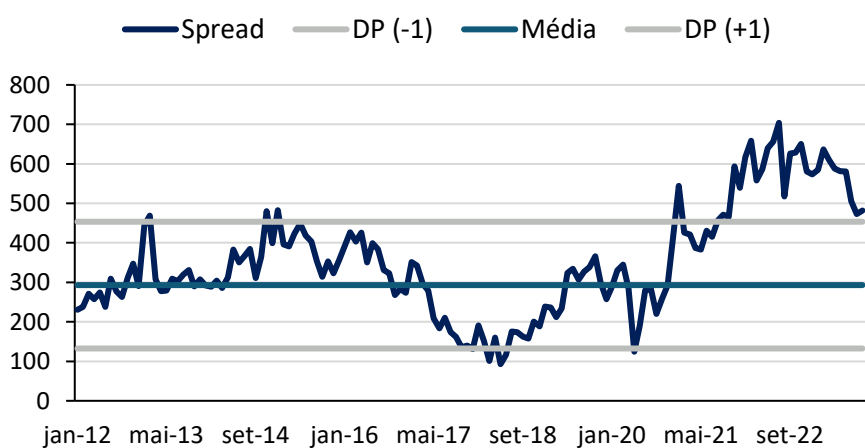
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



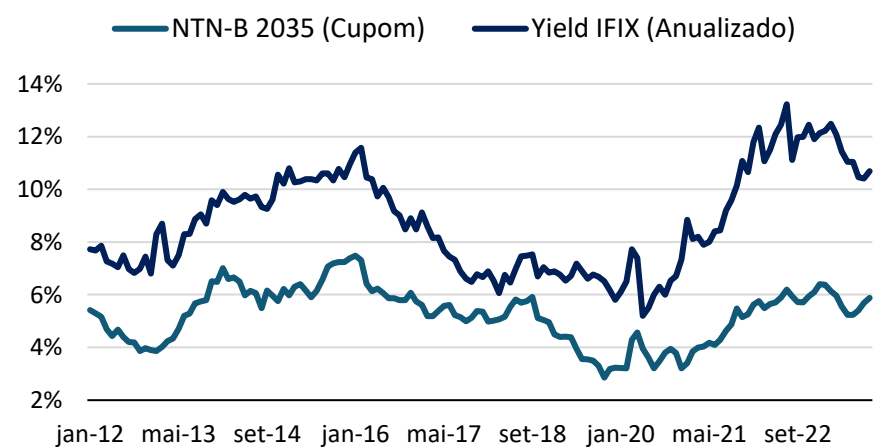
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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



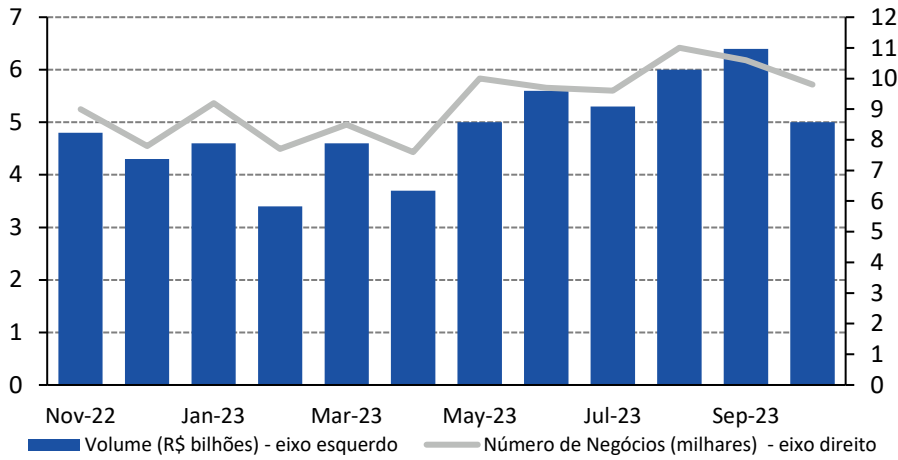
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



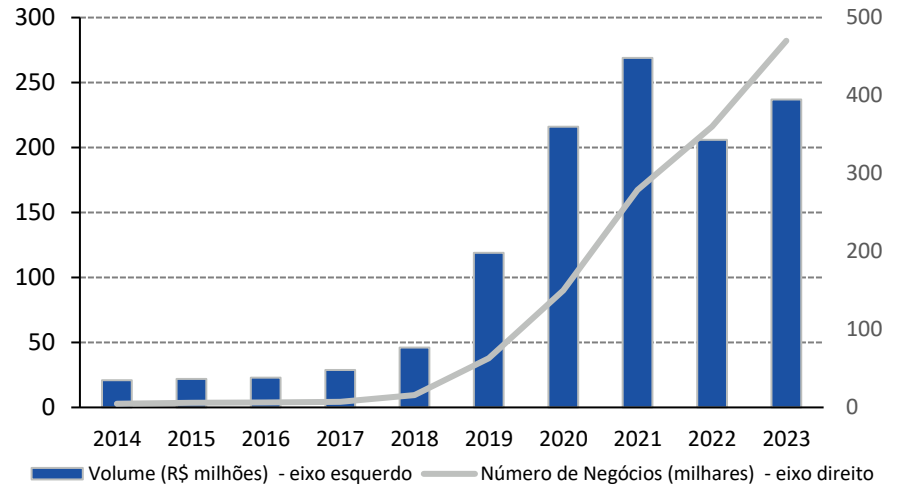
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

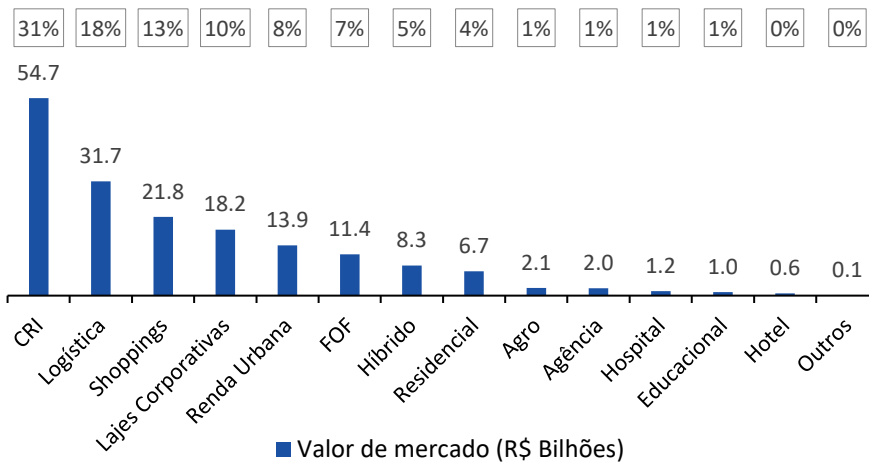
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



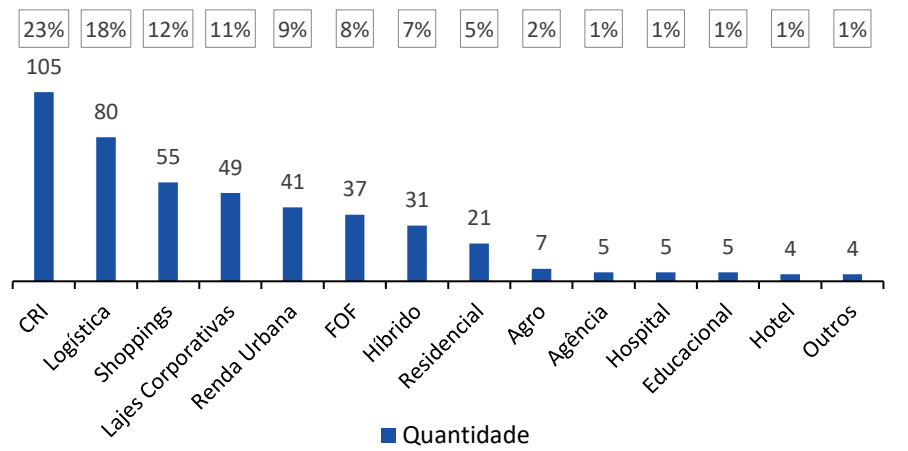
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



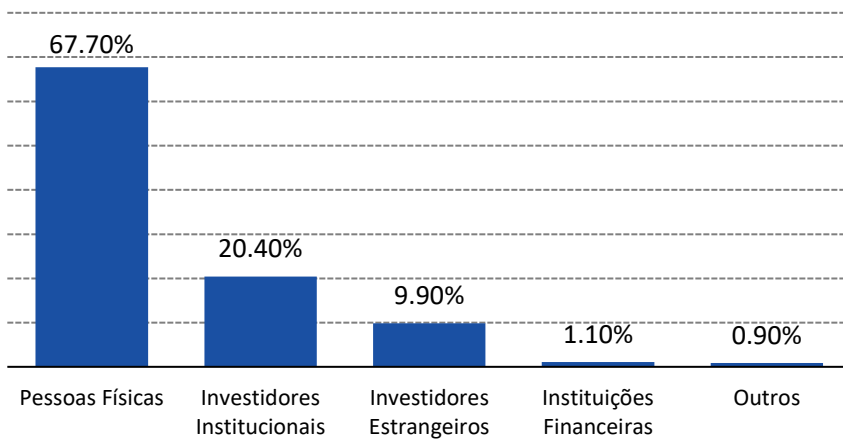
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



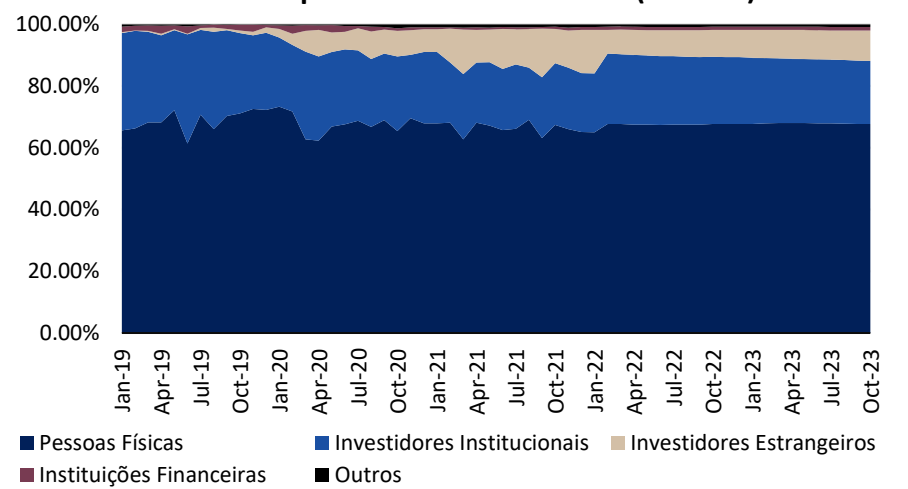
**Quantidade de FIIs listados**



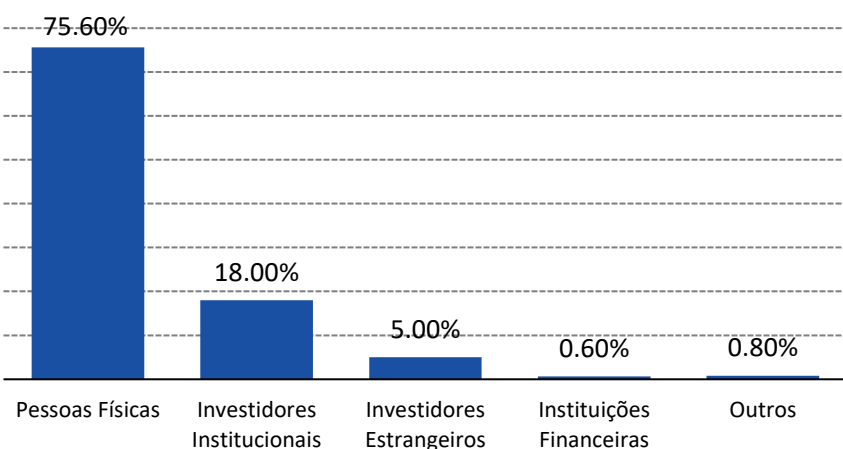
**Volume Negociado (%)**



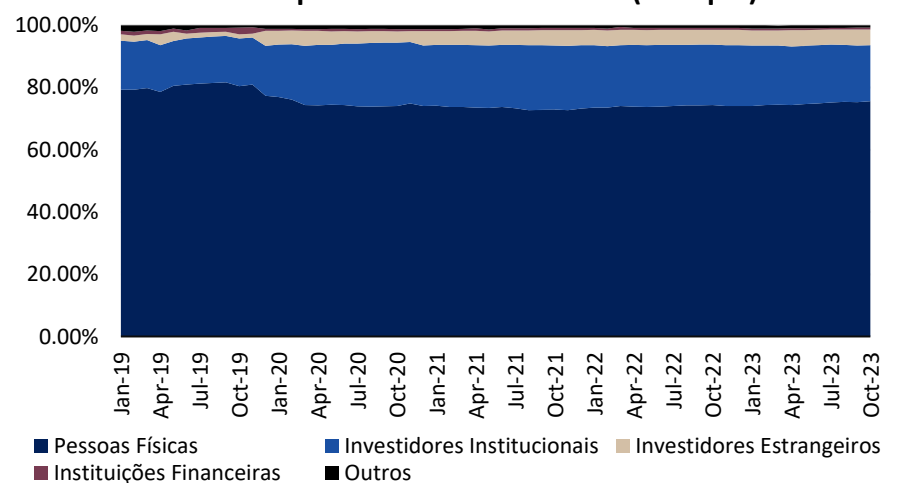
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



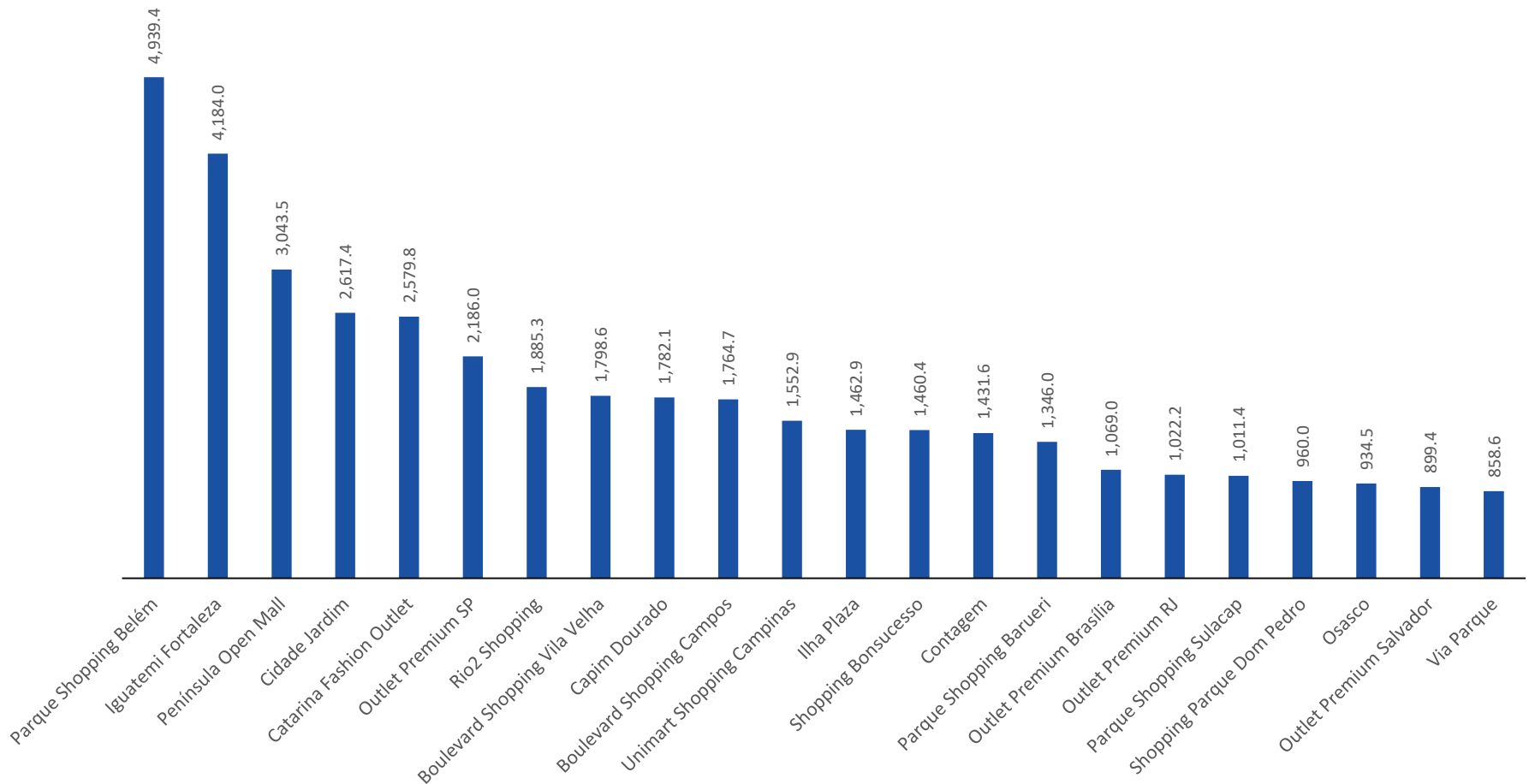
**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**



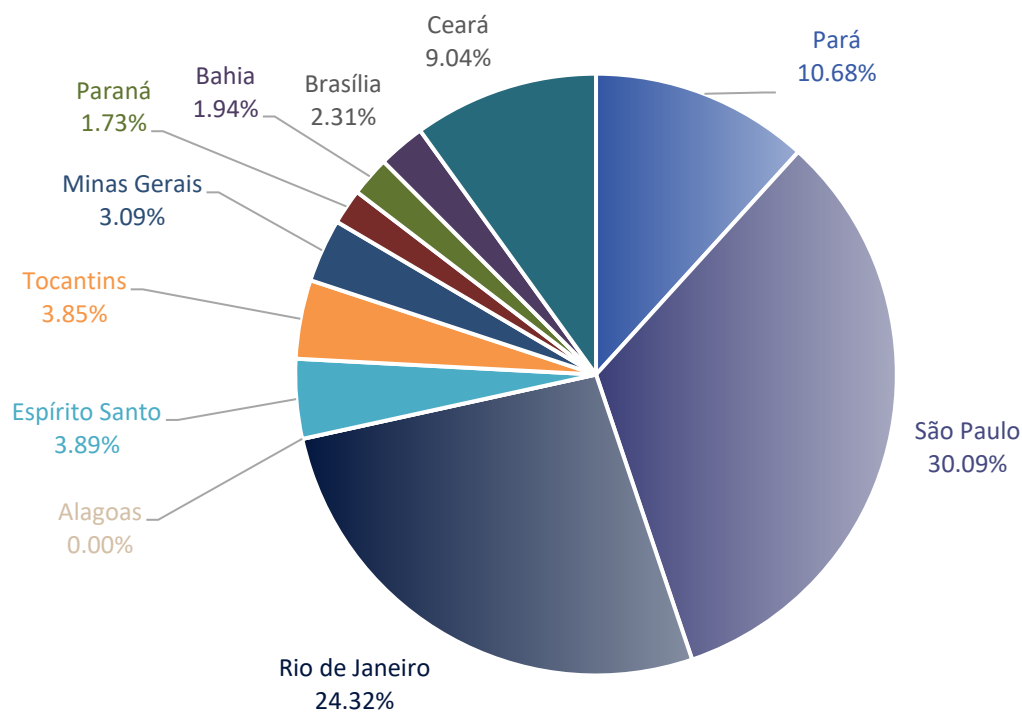
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.



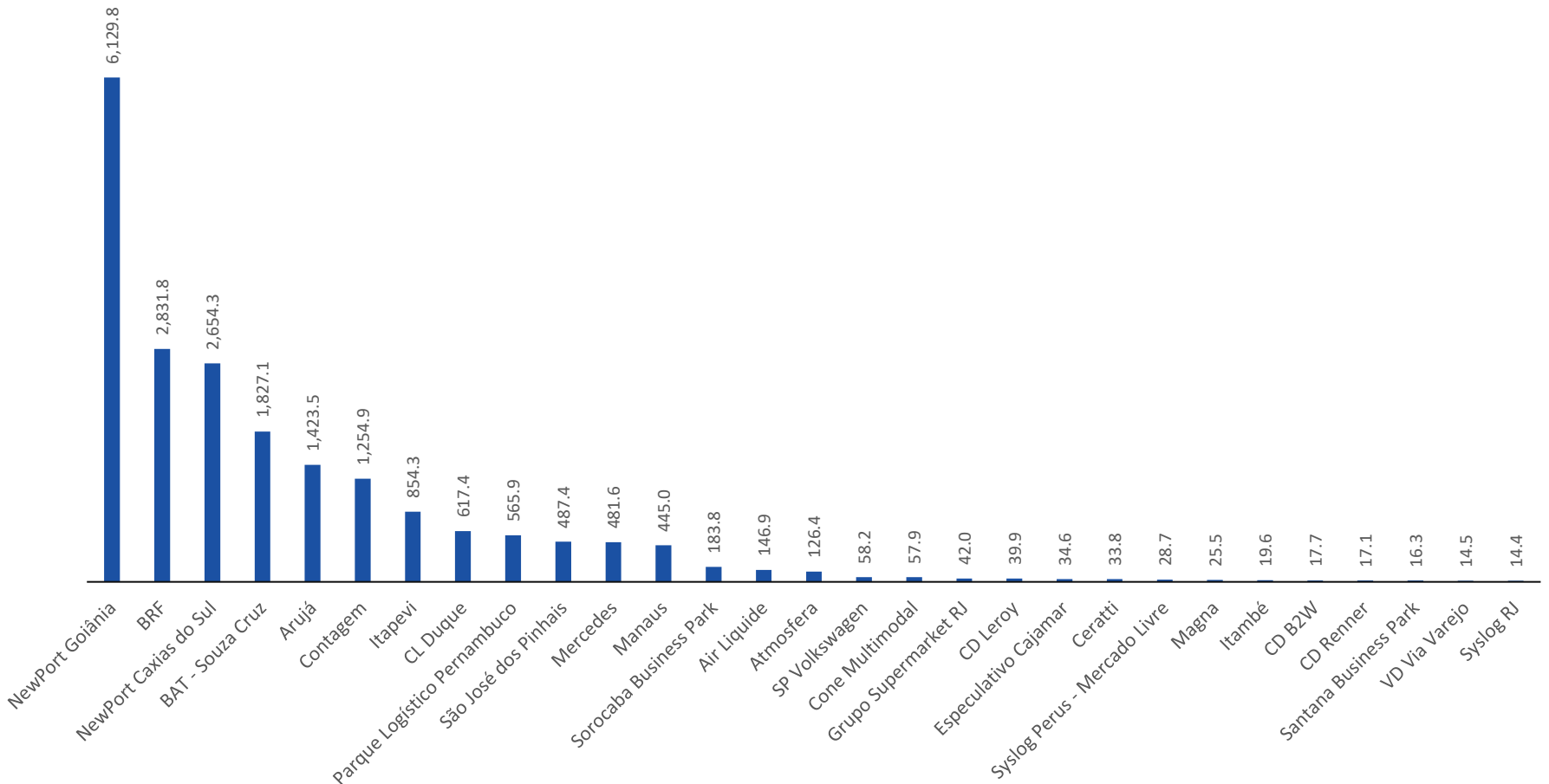
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.



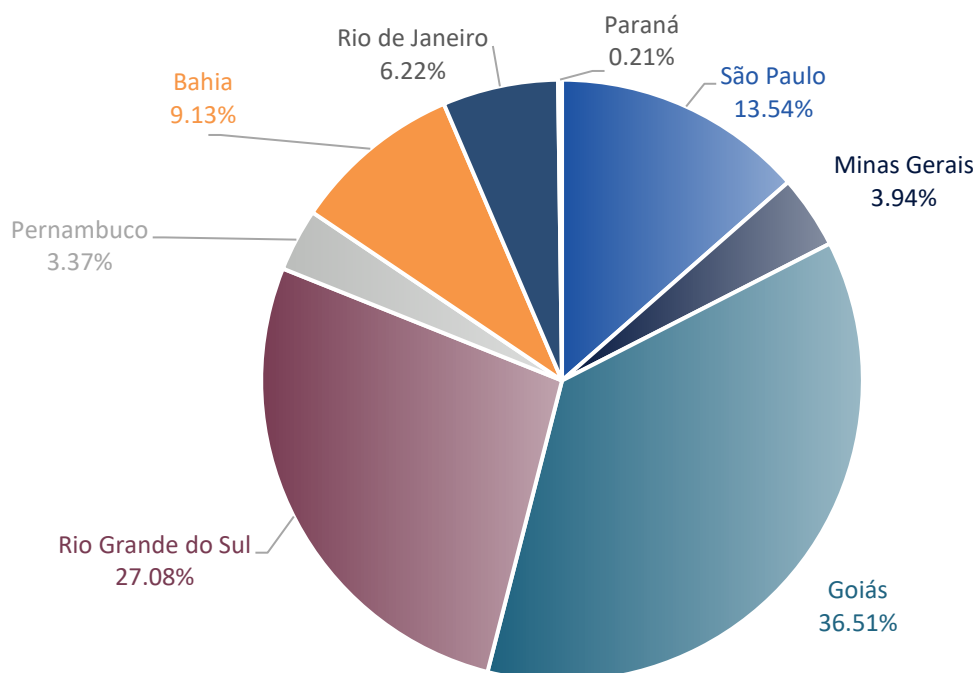
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

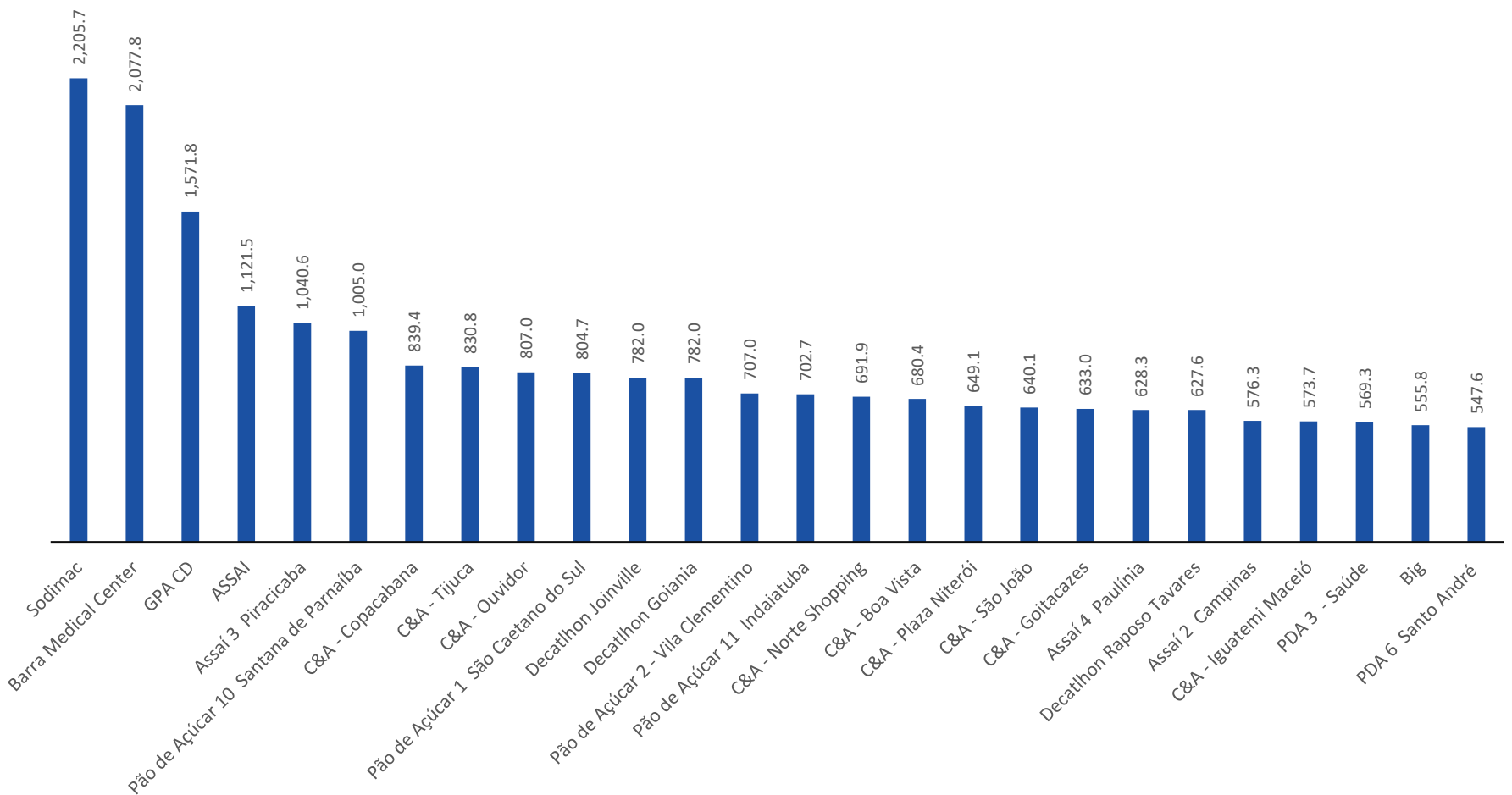


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

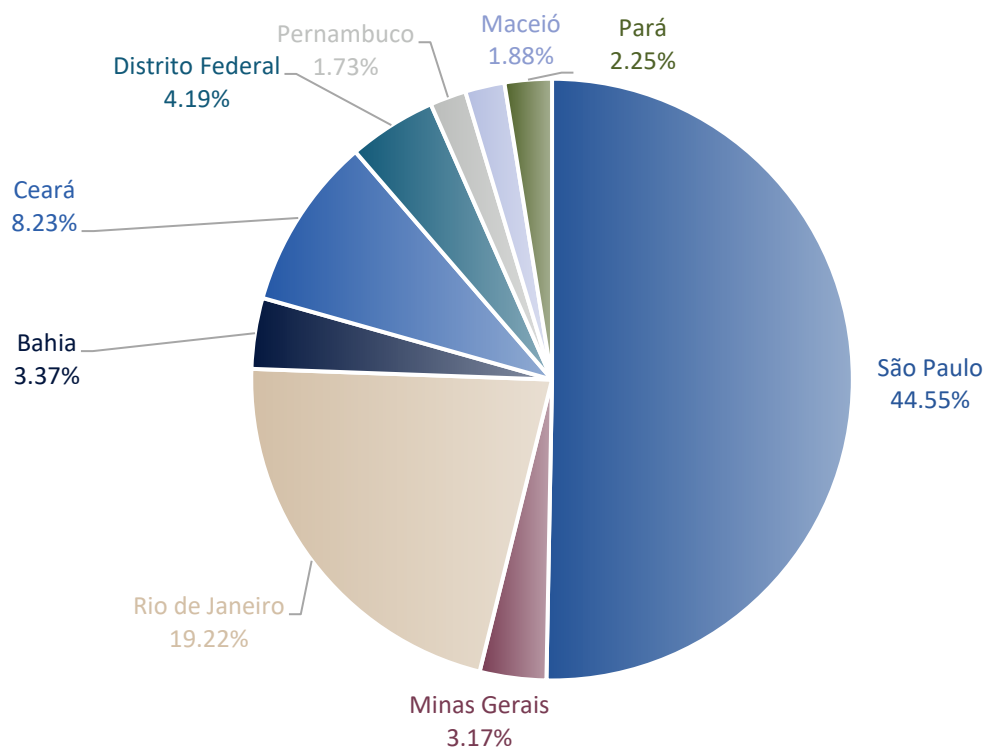
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

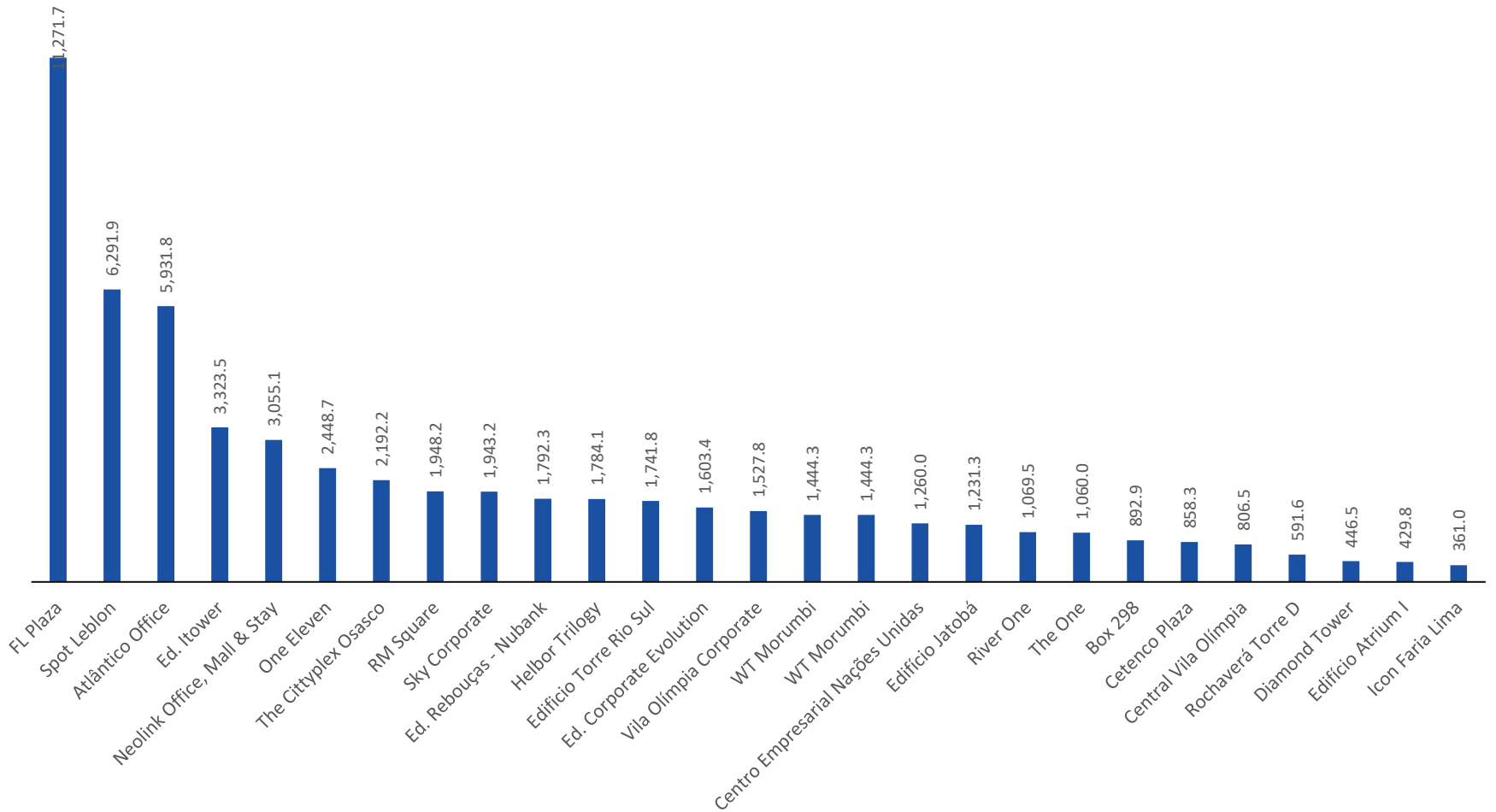


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

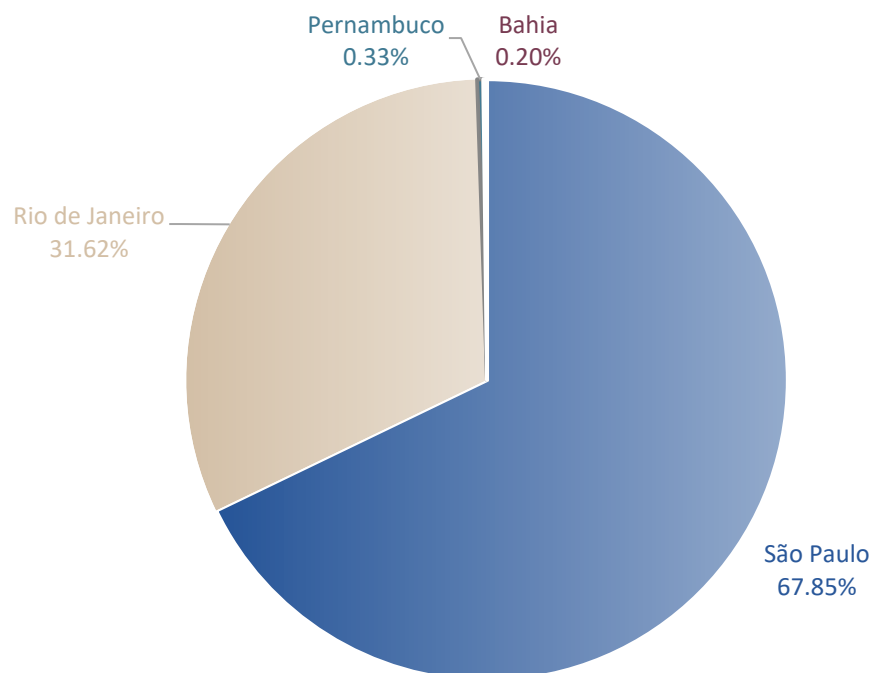
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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>    |
|---------------|--|--------------------|
| BLMO11        | FII VBI Office Fund II                 | Lajes Corporativas |
| BMLC11        | FII BM Brascan Lajes Corporativas      | Lajes Corporativas |
| BPML11        | FII BTG Pactual Shoppings              | Shoppings          |
| BRCR11        | FII BTG Pactual Lajes Corporativas     | Lajes Corporativas |
| CBOP11        | FII Castello Branco Office Park        | Lajes Corporativas |
| COPP11        | FII Corporate Office                   | Lajes Corporativas |
| CPSH11        | FII Capitânia Shoppings                | Shoppings          |
| EVBI11        | FII VBI Consumo Essencial              | Renda Urbana       |
| FATN11        | FII BRC Renda Corporativa              | Lajes Corporativas |
| GALG11        | FII Guardian Logística                 | Logística          |
| 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       |
| 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 <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)

