



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 Novembro de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 73.98

Dividend Yield (12 meses)¹:
9.18%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 82.37

Volume negociado (mês):
R\$ 6,423,103

Valor de Mercado:
R\$ 188,876,415

Média diária do volume (mês):
R\$ 321,155

Patrimônio Líquido:
R\$ 210,295,587

Quantidade de cotistas:
9,698

Último rendimento (R\$/Cota):
0.68

Dividend Yield:
11.61%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/12/2023	18/12/2023	0.68	Novembro/2023

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/11/2023.

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



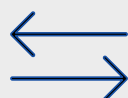
- Comentário Macro
- No nível de preços atual ainda há muitos FIIs com descontos em relação ao seu valor patrimonial. A carteira de FIIs do CPFF é focada majoritariamente em fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside. No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de 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 **0.81% vs. 0.66% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +29.96% vs. +2.94% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+13.82% vs. +10.79% 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\$ 0.60 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.68 / cota**. Média de R\$ 0.57 / 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\$ 321 mil no mês e cerca de R\$ 390 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **9,698 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **97.4% em FIIs, 0.7% em CRIs e 1.9% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 38.1% dos ativos¹ do fundo

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.7% 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 -0.50% e taxa nominal média de 10.86%.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **27.5% em Lajes Corporativas, 24.9% em Renda Urbana, 15.7% em Shoppings e 14.5% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **COPP (9.9%), TRXF (8.3%), HSRE (6.9%), VXXV (6.8%) e HBRH (6.2%)**, 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

Os mercados internacionais responderam com euforia ao anúncio do dado de inflação americana de outubro, que mostrou zero de inflação ao consumidor e 0.5% de deflação ao produtor (3.2% e 1.3% em doze meses respectivamente). Com isso, a divulgação de números repetiu aquilo que já parece uma tradição, a de não confirmar os receios inflacionários do FED.

As taxas de juros do Tesouro Americano de dez anos caíram de 4.93% para 4.33%, as ações globais subiram 9%, os fundos imobiliários globais ganharam 10% e os títulos corporativos valorizaram 4%.

O dólar americano caiu 3% contra os seus pares com a expectativa de um início próximo de cortes de juros pelo FED. As commodities caíram 2% com quedas no petróleo (-6%), no gás natural (-20%) e no milho (-3%). O ouro subiu 2.6% no mês.

Errou quem apostou em uma escalada imediata das tensões geopolíticas a partir do Oriente Médio. Pelo contrário, a diplomacia ocidental mostrou-se mais hábil do que esperado. O descontentamento global, em que pesem os protestos nas capitais europeias, parece procurar outros canais de solução que não a comunhão de interesses com potências desafiantes. A progressão favorável dos conflitos mundiais é outro fator da melhora dos mercados.

No Brasil, o real se valorizou 2.3% contra o dólar americano, muito em linha com o movimento internacional da divisa americana e na média de outras moedas emergentes. No ano, o real já valorizou 6.8% contra o dólar, sem dúvida devido à base inicial muito depreciada.

O Ibovespa saltou nada menos que 12.5%, o IMA-B subiu 2.6% e o índice IFIX de fundos imobiliários valorizou 0.7%. Sem que os investidores tenham percebido ainda, a bolsa brasileira está ganhando 25% em dólares no ano, 9% acima da média mundial da classe de ativos e 12% acima da média das bolsas emergentes ex-China. O IDA-geral, que mede o desempenho dos títulos corporativos de crédito privado, ganhou 2% no mês.

Notícias boas nos juros também: o DI futuro para janeiro de 2026 caiu mais de um ponto percentual inteiro, de 11.06% para 9.96% e encerrando o mês, por pouco que seja, a um dígito – o mais baixo fechamento mensal do ano.

Os juros reais das NTNBS longas tiveram uma queda mais modesta, de 5.86% para 5.64%, ainda distantes de um patamar mais condizente com o controle da inflação que, aqui no Brasil também, tem sido observado: mesmo com desemprego declinante, fiscal frouxo e crescimento revisto para cima, o IPCA de outubro saiu a 0.24% (apenas 2.9% anualizado e perfazendo 4.8% nos 12 meses anteriores).

Mais uma vez, o mercado brasileiro reagiu cautelosamente a notícias da frente fiscal que já deviam estar amplamente embutidas nos preços, como a atualização da previsão de déficit primário para 2023 (de 141 para 177 bilhões de reais) e a aparente dificuldade de governo e congresso se entenderem sobre temas como a desoneração da folha de pagamento das empresas. Divulgadas no meio de novembro, essas notícias tiveram um efeito pontual na moeda e nos juros, o qual não se perpetuou.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 0.92% em novembro. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu 10.8%, abaixo do CDI (13.3%), do IMA-B (12.7%) e do Ibovespa (13.2%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 16.7% e 4.7%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de -1.07%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.70 por cota no mês de novembro. A cota fechou o mês a R\$ 73.98, o que representa um deságio de aproximadamente 10% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 82.47. O fundo obteve resultado de R\$ 0.60/cota e a gestão distribuiu R\$0.68 no mês de novembro, de forma que o fundo finalizou o mês com R\$ 0.01/cota de resultado acumulado e não distribuído.

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 dos fundos.

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. Acreditamos que esse desconto deve aumentar ainda mais nos próximos meses, pois teremos a divulgação das 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 baixa inflação dos últimos meses.

No mês de novembro tivemos a amortização de aproximadamente 1/3 do PATC e recebemos em troca cotas do PVBI. Isso contribui para aumentar a liquidez da carteira e temos exposição a um fundo maior e mais diversificado. Para o mês de dezembro, devemos ter a amortização final do FII OFEA11, que resultou da cisão do SADI11, realizada no meio do ano. Com a cisão a liquidação tivemos um lucro acima de 15% na posição.

POTENCIAL DE UPSIDE

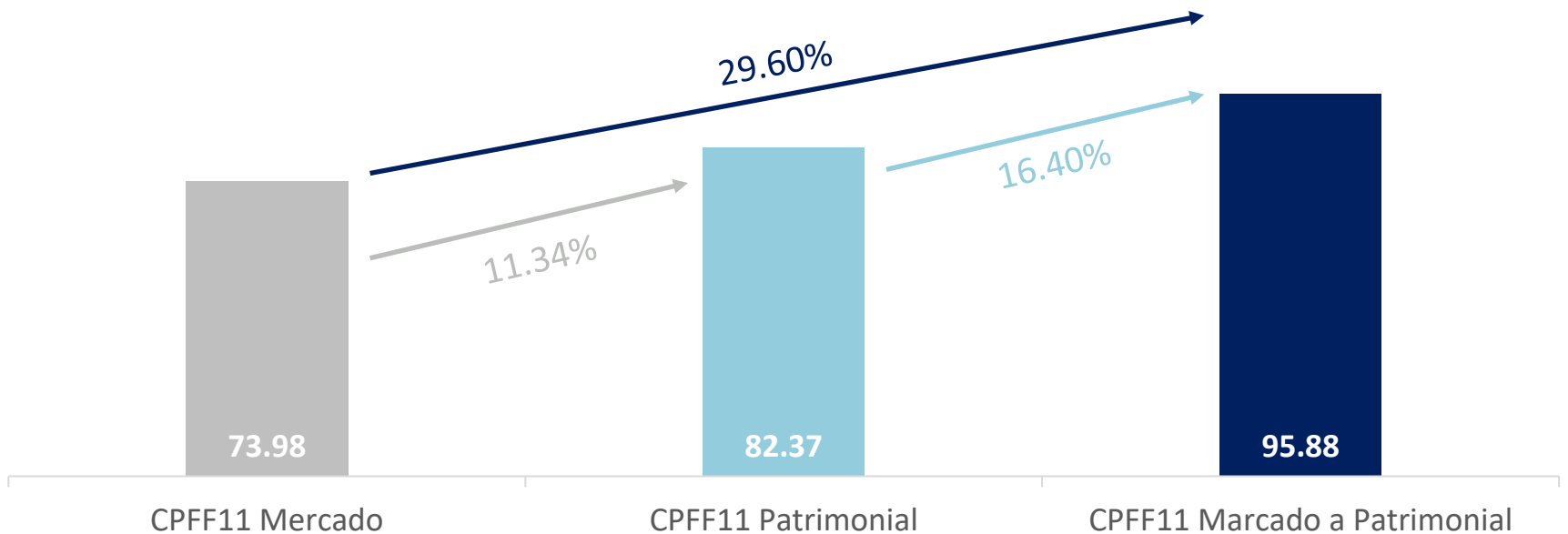


Com as informações abaixo é possível observar o potencial de *upside* do CPFF.

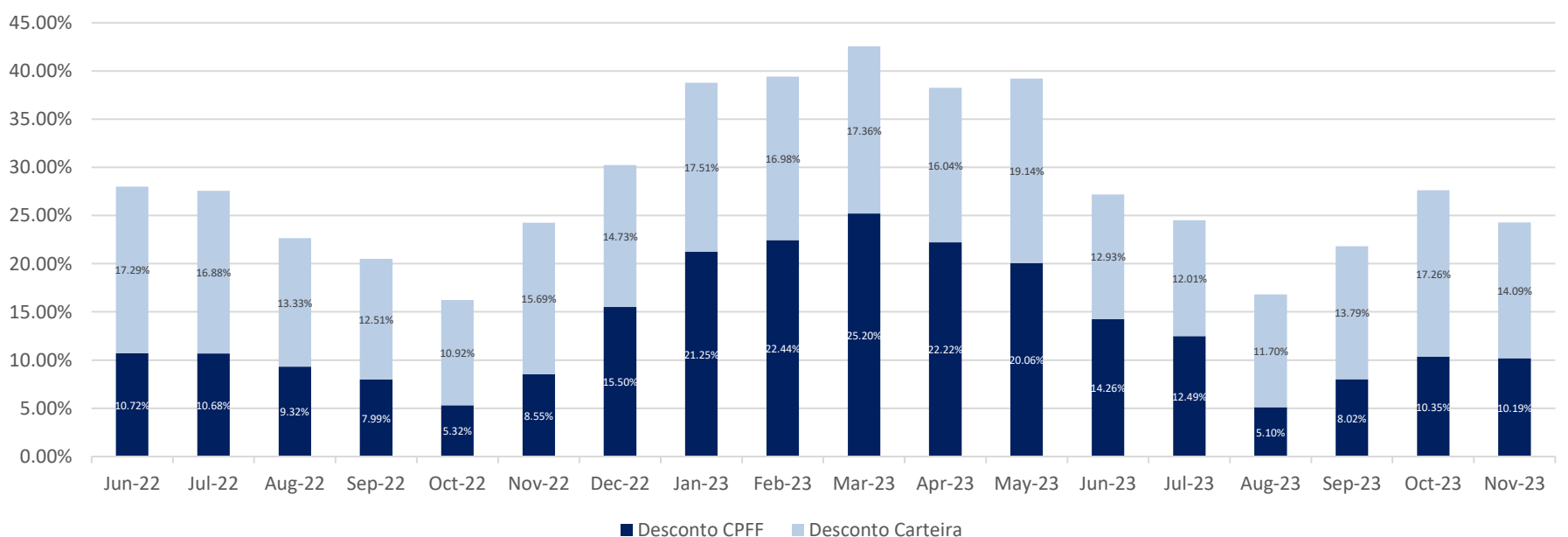
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +11.34% e de +16.40% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 29.60%.

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	29.38%	2.42%	-10.19%	-8.01%	8.71%
Lajes Corporativas	28.87%	-15.83%	-10.19%	-24.40%	32.28%
Shoppings	11.28%	-11.04%	-10.19%	-20.10%	25.15%
Logística	15.06%	-4.76%	-10.19%	-14.46%	16.91%
FII CRI	8.25%	-8.85%	-10.19%	-18.13%	22.15%
Residencial	1.10%	-18.57%	-10.19%	-26.86%	36.73%
Agronegócio	2.17%	-17.61%	-10.19%	-26.01%	35.15%
CRI	0.72%	-15.67%	-10.19%	-24.26%	32.03%
Hotel	0.45%	-44.12%	-10.19%	-49.81%	99.24%
FOF	1.03%	-9.83%	-10.19%	-19.02%	23.48%
Híbrido	1.91%	0.20%	-10.19%	-10.00%	11.11%
Caixa	0.54%	0.00%	-10.19%	-10.19%	11.34%
Contas a Receber	1.41%	0.00%	-10.19%	-10.19%	11.34%
Passivo	-2.18%	0.00%	-10.19%	-10.19%	11.34%
Total	100.00%	-14.09%	-10.19%	-22.84%	29.60%



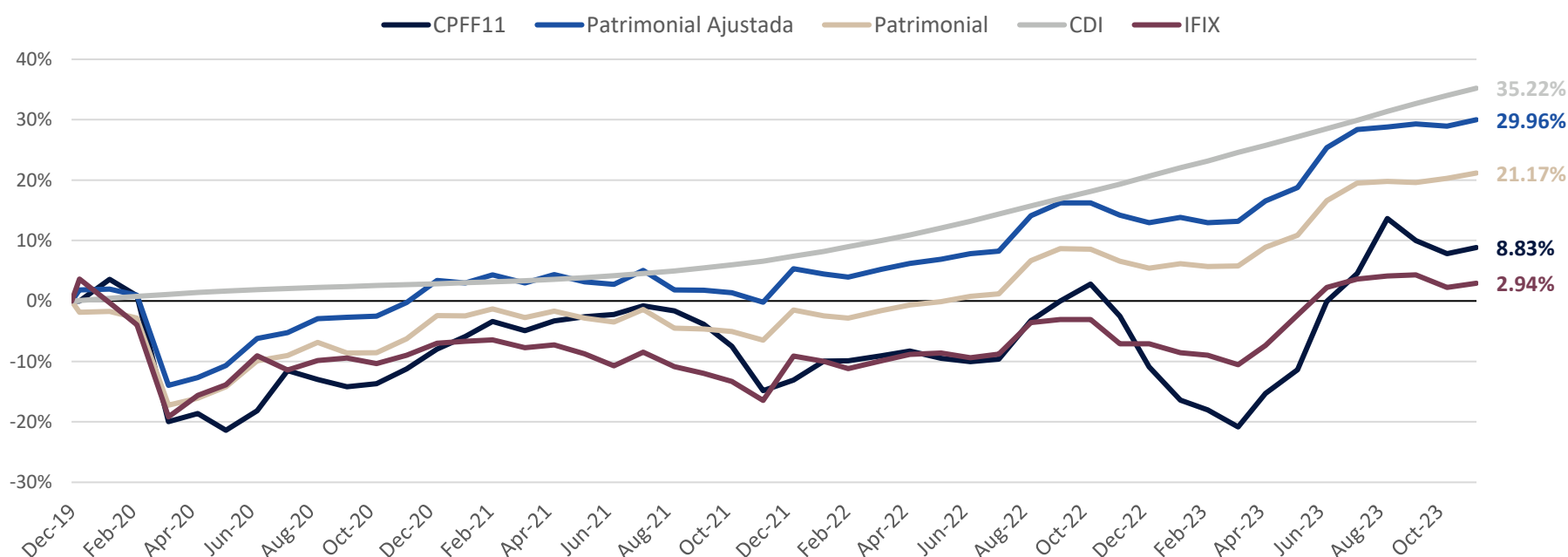
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$1.0MM de **VIFI11**;
- (ii) **Compra** de R\$0.6MM de **AJFI11**;
- (iii) **Venda** de R\$ 1.5MM de **BMLC11**;
- (iv) **Venda** de R\$ 0.6MM de **SADI11**.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em novembro foi equivalente a 0.81% vs 0.66% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +29.96% vs +2.94% 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 +8.83% desde o início.



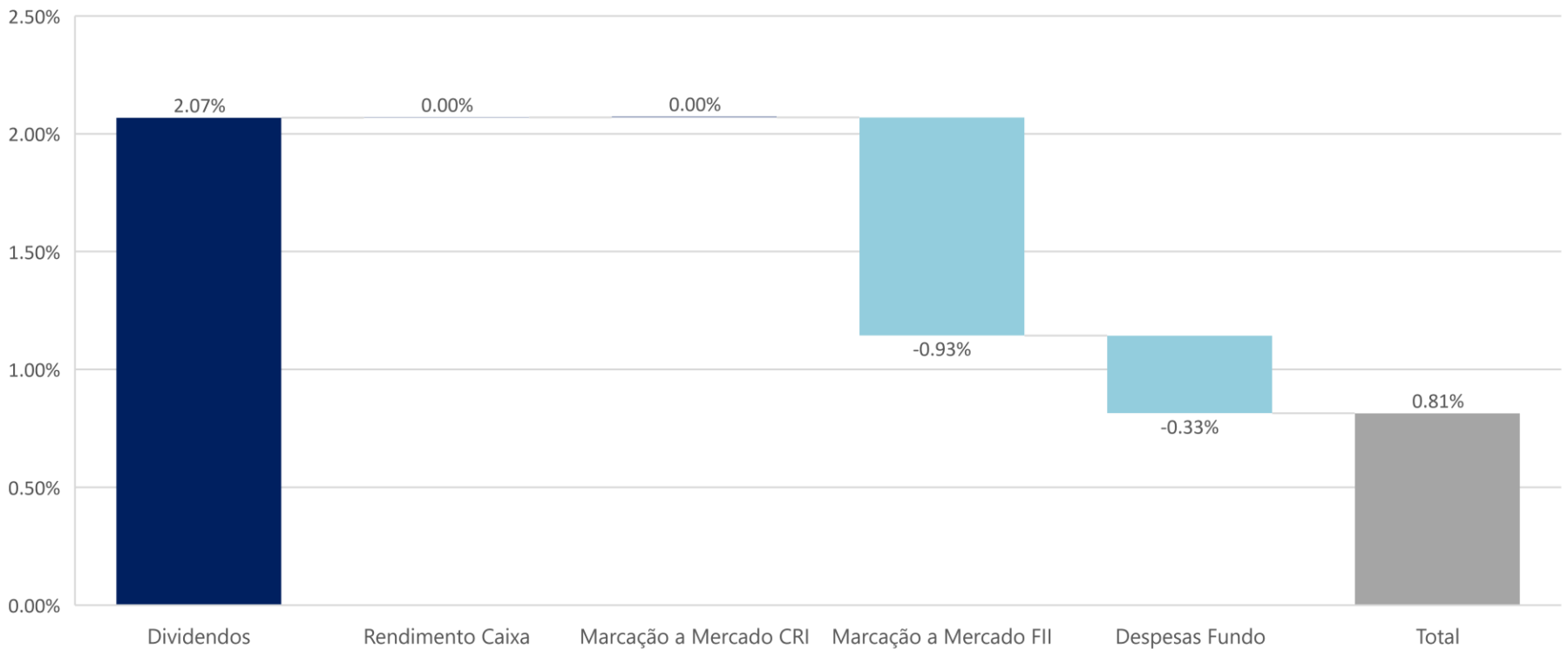
Informações Gerais	Jun-23	Jul-23	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	211,129,092	214,439,977	213,183,353	211,086,323	210,540,728	210,295,587	223,363,018	-
Valor de Mercado	181,012,947	187,650,939	202,305,584	194,161,278	188,748,761	188,876,415	188,961,310	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	5.16%	2.49%	0.24%	-0.15%	0.59%	0.73%	13.69%	21.17%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	5.56%	2.42%	0.31%	0.41%	-0.30%	0.81%	13.82%	29.96%
Fundo no Período (Mercado) %	12.79%	4.61%	8.71%	-3.22%	-1.96%	0.92%	11.65%	8.83%
IFIX no Período %	4.71%	1.33%	0.49%	0.20%	-1.97%	0.66%	10.79%	2.94%
CDI no Período %	1.07%	1.07%	1.14%	0.97%	1.00%	0.92%	13.30%	35.22%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

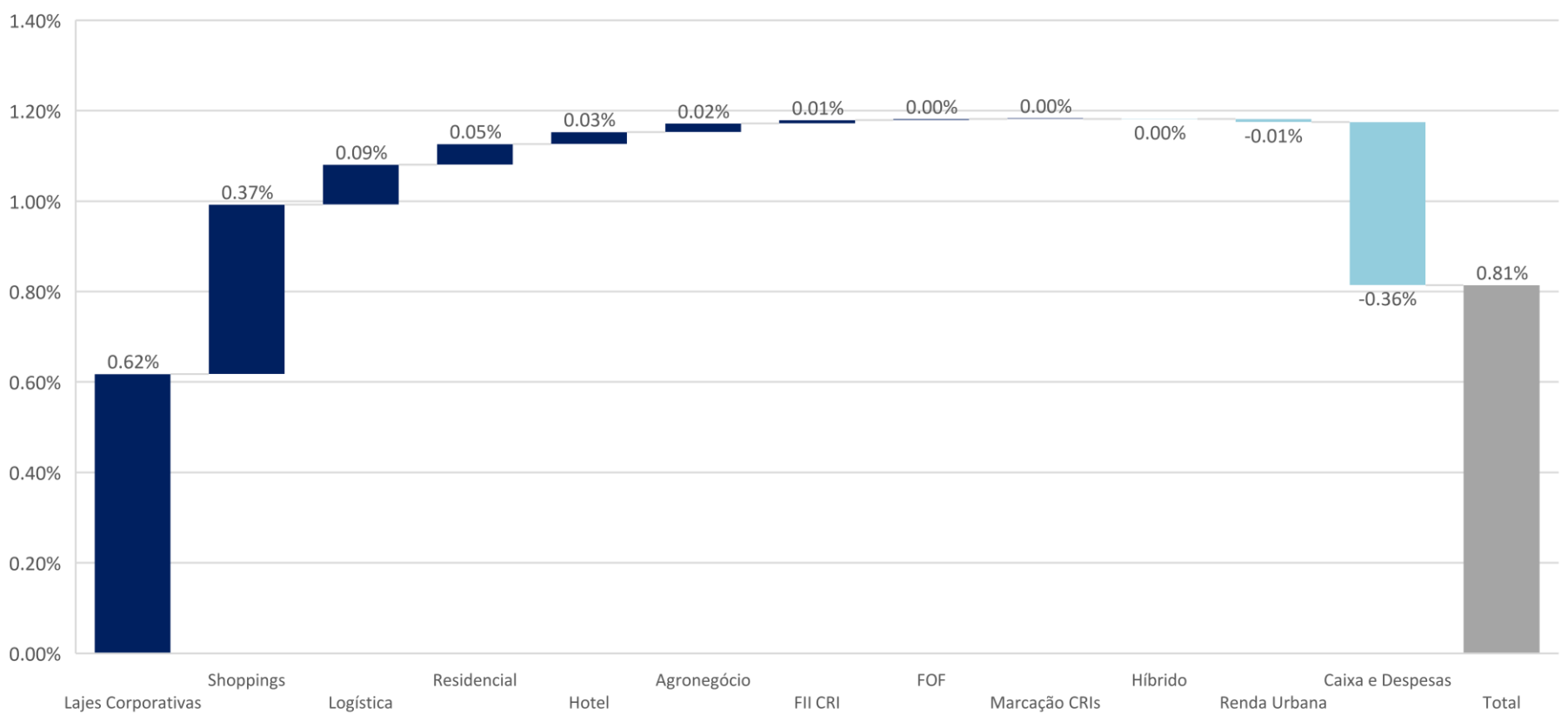
RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Lajes Corporativas	Shoppings	Logística	Residencial	Hotel	Agronegócio	FII CRI	FOF	Marcação CRIs	Híbrido	Renda Urbana	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	28.7%	18.1%	14.5%	1.1%	0.4%	1.7%	1.6%	0.9%	0.7%	7.8%	23.3%	1.2%	100.0%
Performance Ponderada	2.2%	2.1%	0.6%	4.2%	6.1%	1.1%	0.5%	0.3%	0.0%	0.00	0.0%	-	0.81%
Atribuição da Performance	0.62%	0.37%	0.09%	0.05%	0.03%	0.02%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.01%	-0.36%	0.81%

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\$ 114.7 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +9.7% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de R\$ +0.6 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +0.1% 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	-358,596,921	331,691,082	21,412,081	50.0%	18,730,926	13,237,168	5.4%	3.6%
2020	81	-1,073,546,799	963,458,145	61,282,183	59.3%	133,779,896	84,973,426	11.2%	3.8%
2021	43	-143,906,536	109,690,069	25,694,954	53.5%	21,899,921	13,378,407	8.9%	6.5%
2022	18	-22,959,074	13,243,858	1,308,359	66.7%	9,689,657	1,282,800	23.7%	10.2%
2023	12	-39,180,831	13,888,847	520,822	25.00%	26,670,748	1,899,587	10.3%	24.1%
5 anos	172	-1,638,190,161	1,431,972,001	110,218,399		210,771,148	114,771,387	9.7%	0.1%

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	77	-1,024,496,089	813,516,398	75,415,086	45%	210,771,148	75,206,544	9.9%	5.8%
Encerrada	95	-613,694,073	618,455,603	34,803,313	55%	0	39,564,844	9.3%	5.7%
	172	-1,638,190,161	1,431,972,001	110,218,399		210,771,148	114,771,387	9.7%	0.1%

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	-316,464,858	244,703,768	25,866,557	23%	60,703,976	14,809,444	4.6%	6.4%
Shoppings	16	-193,385,018	165,594,741	11,779,512	9%	33,062,007	17,051,241	31.1%	10.5%
FOF	25	-35,378,255	33,438,071	4,420,954	15%	2,172,834	4,653,604	15.2%	5.0%
CRI	34	-185,006,581	170,131,227	9,751,880	20%	17,334,410	12,210,935	14.7%	5.5%
Híbrido	4	-13,974,192	10,211,066	2,607	2%	4,032,899	272,379	6.7%	8.0%
Logística	28	-374,095,022	345,924,612	22,243,284	16%	31,678,708	25,751,582	1.6%	5.9%
Residencial	8	-24,702,492	14,167,001	9,610,900	5%	3,830,063	2,905,473	11.6%	5.6%
Renda Urbana	12	-446,302,755	410,127,842	17,781,381	7%	52,443,237	34,049,706	7.0%	5.6%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	521,076	2%	940,947	-78,636	13.4%	5.7%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	1%	0	234,965	0.0%	29.3%
Agro	1	-34,959,256	25,228,602	7,865,929	1%	4,572,066	2,707,341	-1.0%	1.6%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	1%	0	203,353	94.7%	8.7%
	172	-1,638,190,161	1,431,972,001	110,218,399		210,771,148	114,771,387	9.7%	0.1%

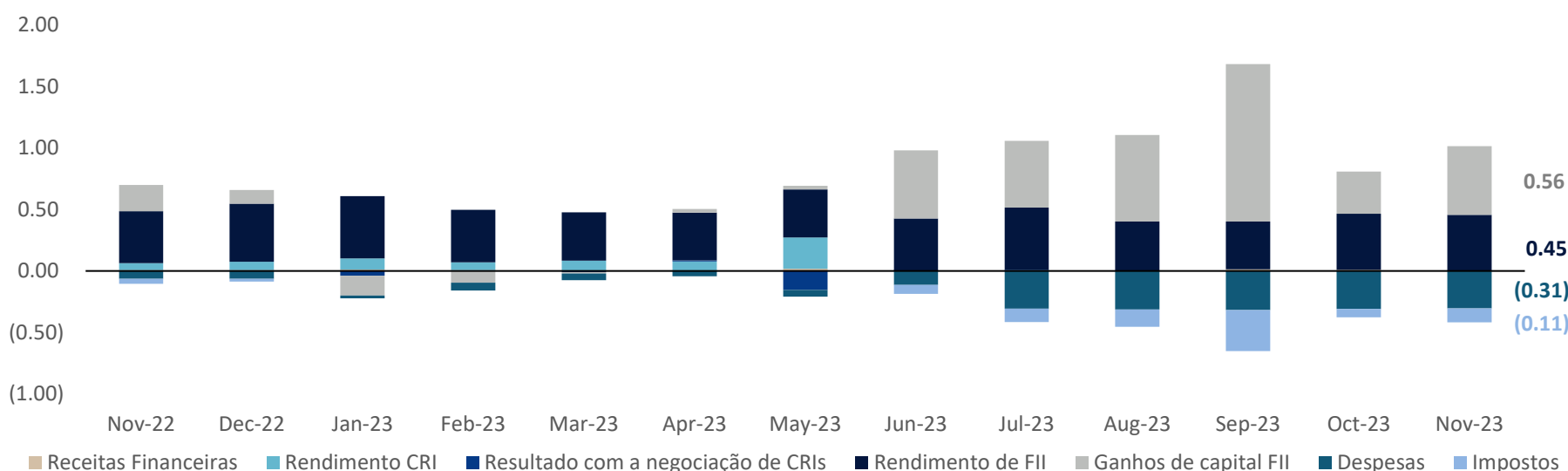
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

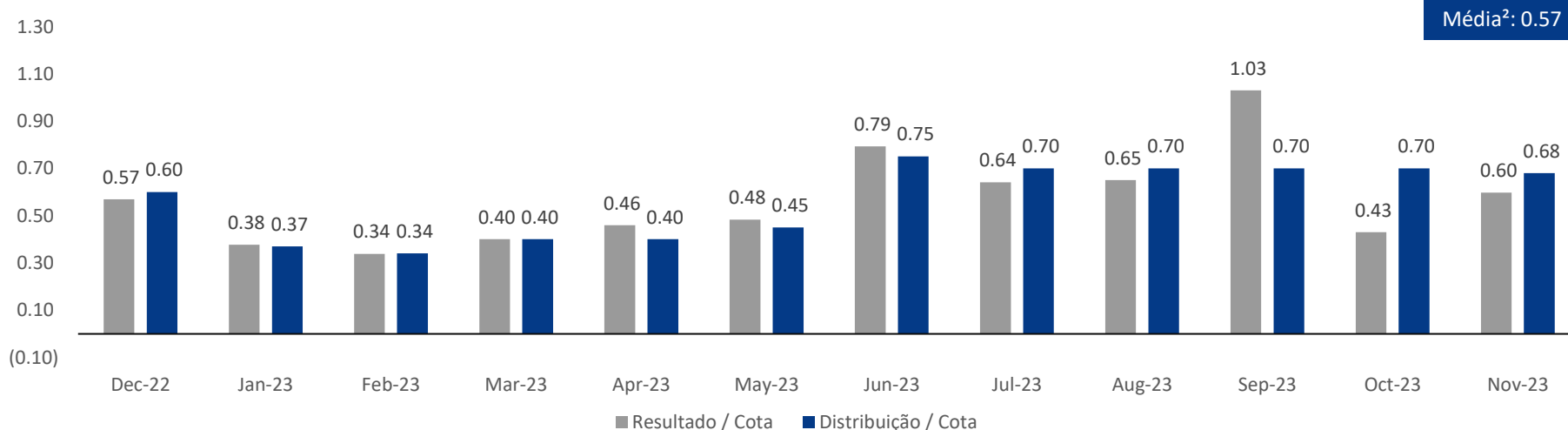


DRE - Capitânia Reit FoF	Jun-23	Jul-23	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Acumulado 2023
Receitas	2,502,512	2,701,645	2,824,107	4,291,918	2,061,760	2,592,198	22,852,170
Renda fixa	11,034	7,923	7,557	32,529	18,455	3,601	181,184
Rendimento de CRIs	299	183	-	-	-	-	1,448,467
Juros	-	-	-	-	-	-	555,990
Atualização monetária	299	183	-	-	-	-	892,478
Resultado com a negociação de CRIs	1,052	11,958	-	-	-	-	(494,534)
Rendimento de FII	1,077,487	1,294,281	1,014,837	993,864	1,169,315	1,157,696	12,071,127
Ganhos de capital de FII	1,412,640	1,387,299	1,801,713	3,265,524	873,990	1,430,900	9,645,926
Despesas	(476,956)	(1,064,063)	(1,163,991)	(1,663,357)	(965,115)	(1,067,337)	(7,029,529)
Taxa de Administração	(30,959)	(33,144)	(36,394)	(32,996)	(37,566)	(36,034)	(332,133)
Taxa de Gestão	(107,045)	(742,367)	(758,736)	(742,120)	(743,178)	(734,052)	(4,317,882)
Imposto sobre ganho de capital	(186,292)	(277,460)	(360,343)	(848,211)	(174,798)	(286,180)	(2,133,283)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	-	-	-	(18,096)
Outras despesas	(152,661)	(11,092)	(8,517)	(40,030)	(9,573)	(11,071)	(228,135)
Resultado	2,025,555	1,637,582	1,660,116	2,628,561	1,096,646	1,524,861	15,822,641
Resultado / Cota	0.79	0.64	0.65	1.03	0.43	0.60	6.20
Distribuição	1,914,806	1,787,152	1,787,152	1,787,152	1,787,152	1,736,090	15,803,528
Distribuição / Cota	0.75	0.70	0.70	0.70	0.70	0.68	6.19
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	13.46%	12.05%	11.13%	11.62%	11.97%	11.61%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	8.96%	8.78%	8.24%	8.72%	9.08%	9.18%	
Resultado Acumulado	362,561	212,990	85,955	927,364	236,858	25,628	
Resultado Acumulado / Cota	0.14	0.08	0.03	0.36	0.09	0.01	

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.

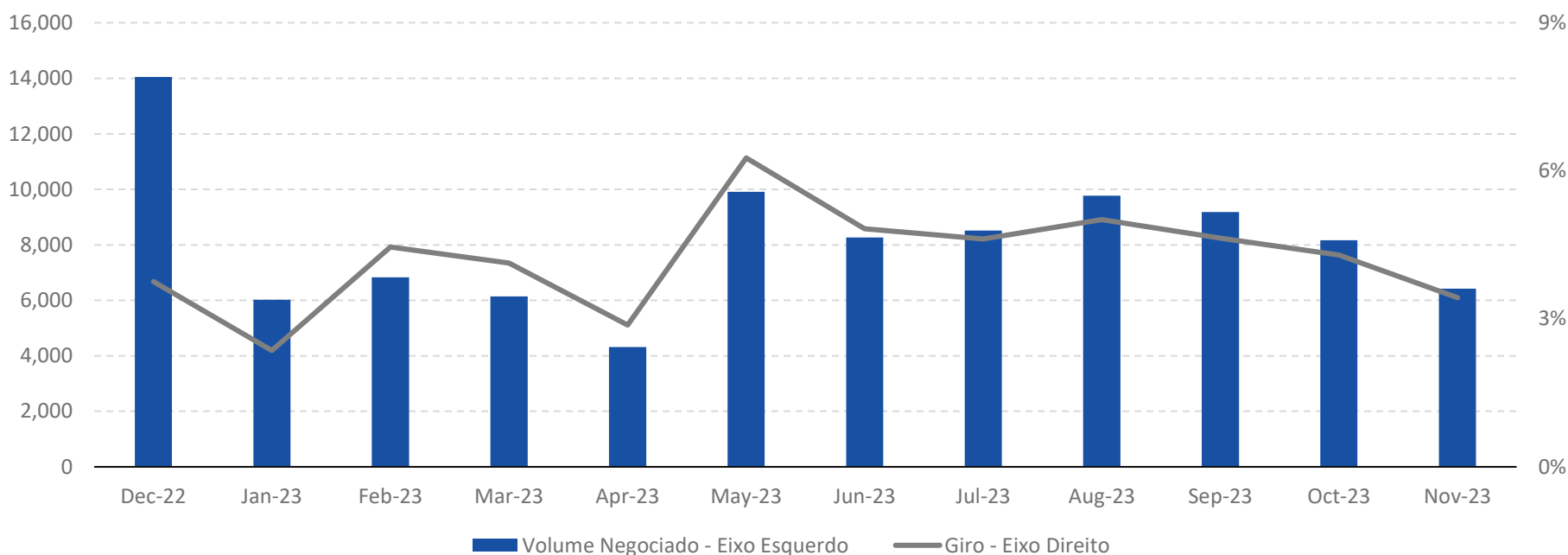
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



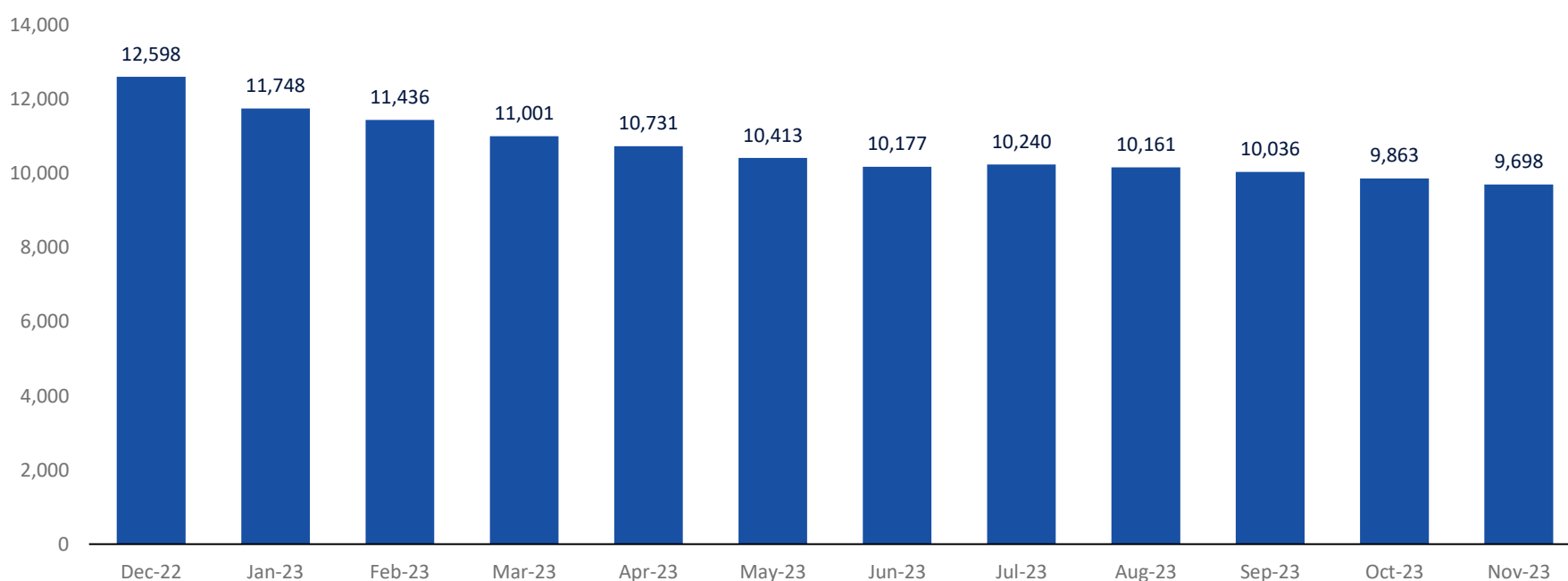
No mês de novembro foram negociadas 87,073 cotas, sendo 20,991 negócios e volume de R\$ 6,423,103, o que representa uma média diária de R\$ 321,155. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 9,698 cotistas, o que representa uma variação de -1.67% em relação ao mês anterior.

	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	9,772	9,185	8,165	6,423	97,579
Média Diária (R\$ Mil)	425	459	389	321	389
Giro (%)	5.01%	4.63%	4.29%	3.43%	4.22%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	202,306	194,161	186,400	188,519	188,736

MERCADO SECUNDÁRIO



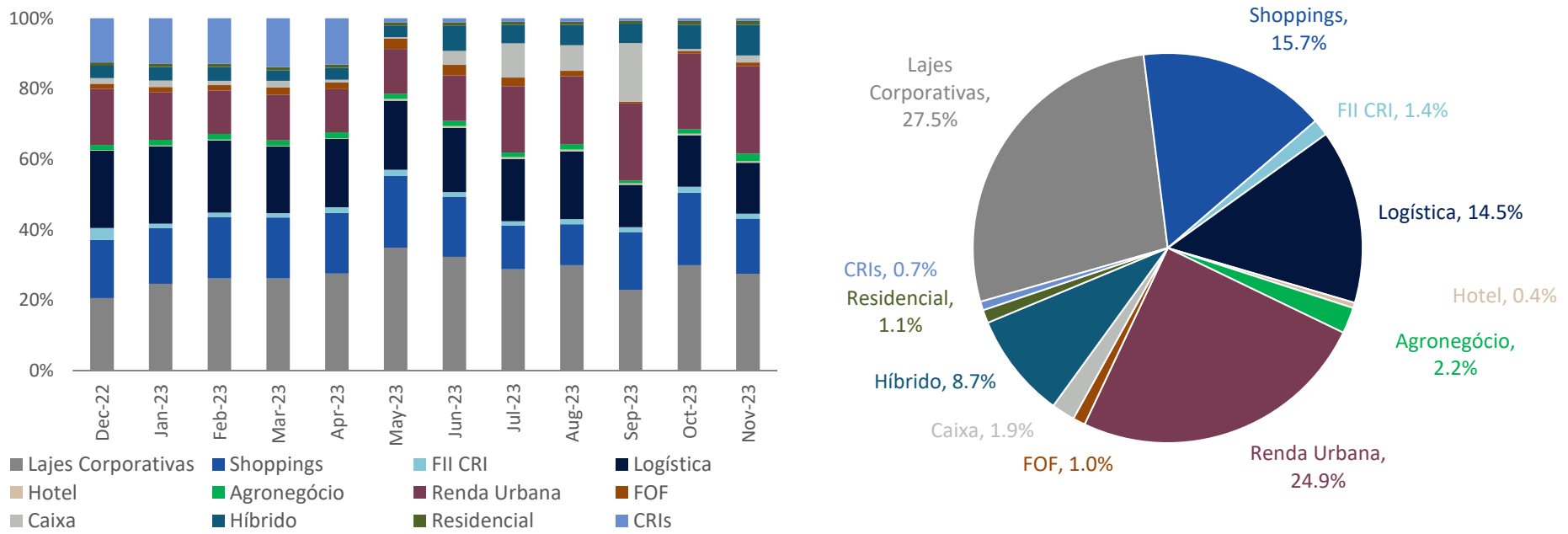
NÚMERO DE COTISTAS



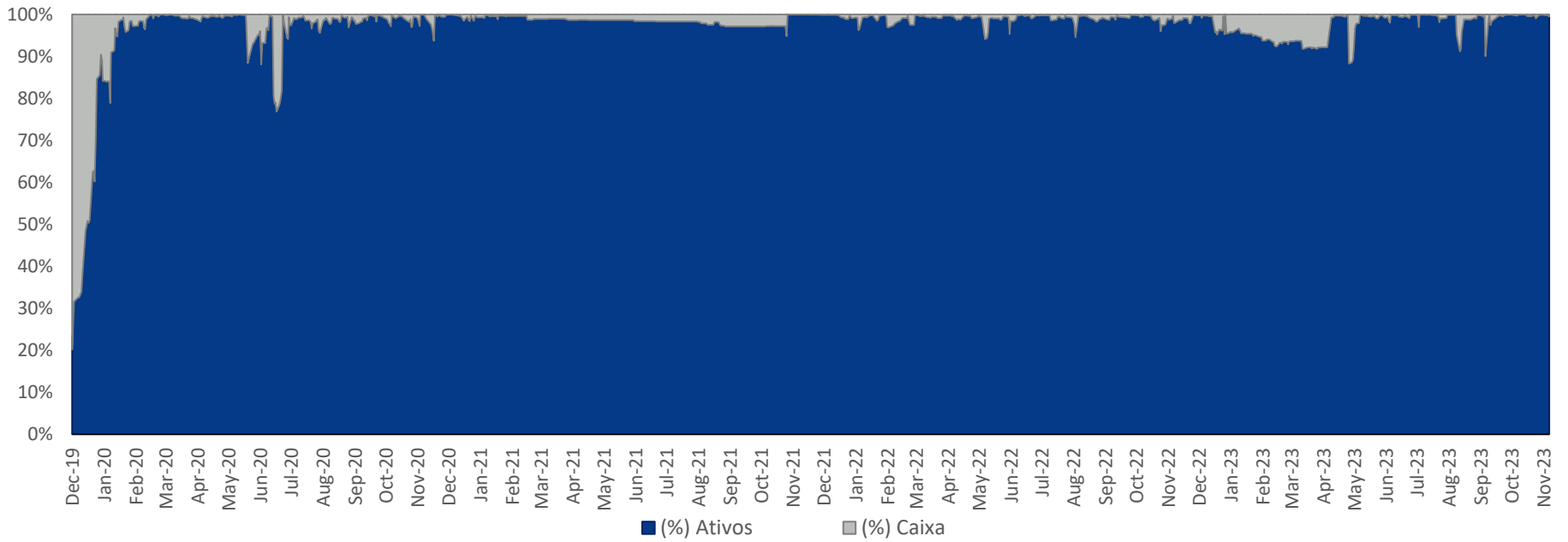
ALOCAÇÃO



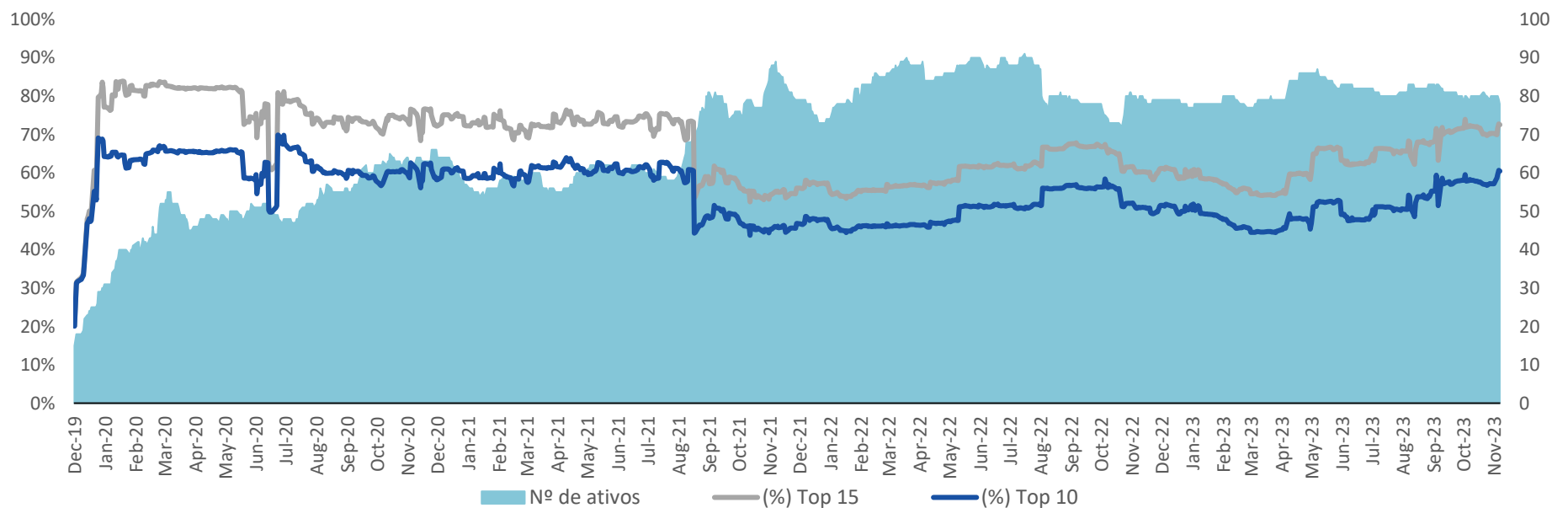
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



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

CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO


O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.7% 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 -0.50% e taxa nominal média de 10.86%.

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	1,516,233	0.7%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.50%	10.86%	N/A
Total	1,516,233	0.7%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.50%	10.86%	N/A

Ativo	Código B3	Devedor	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nomin al (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
FII Unidades Autônomas	IDFI11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	1,516,233	0.7%	1.5	6.00%	6.00%	0.50%	10.86%	N/A	-
Total	-	-	-	-	1,516,233	0.7%	1.5	6.00%	6.00%	0.50%	10.86%	N/A	-

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

CARTEIRA ATUAL - FIIs



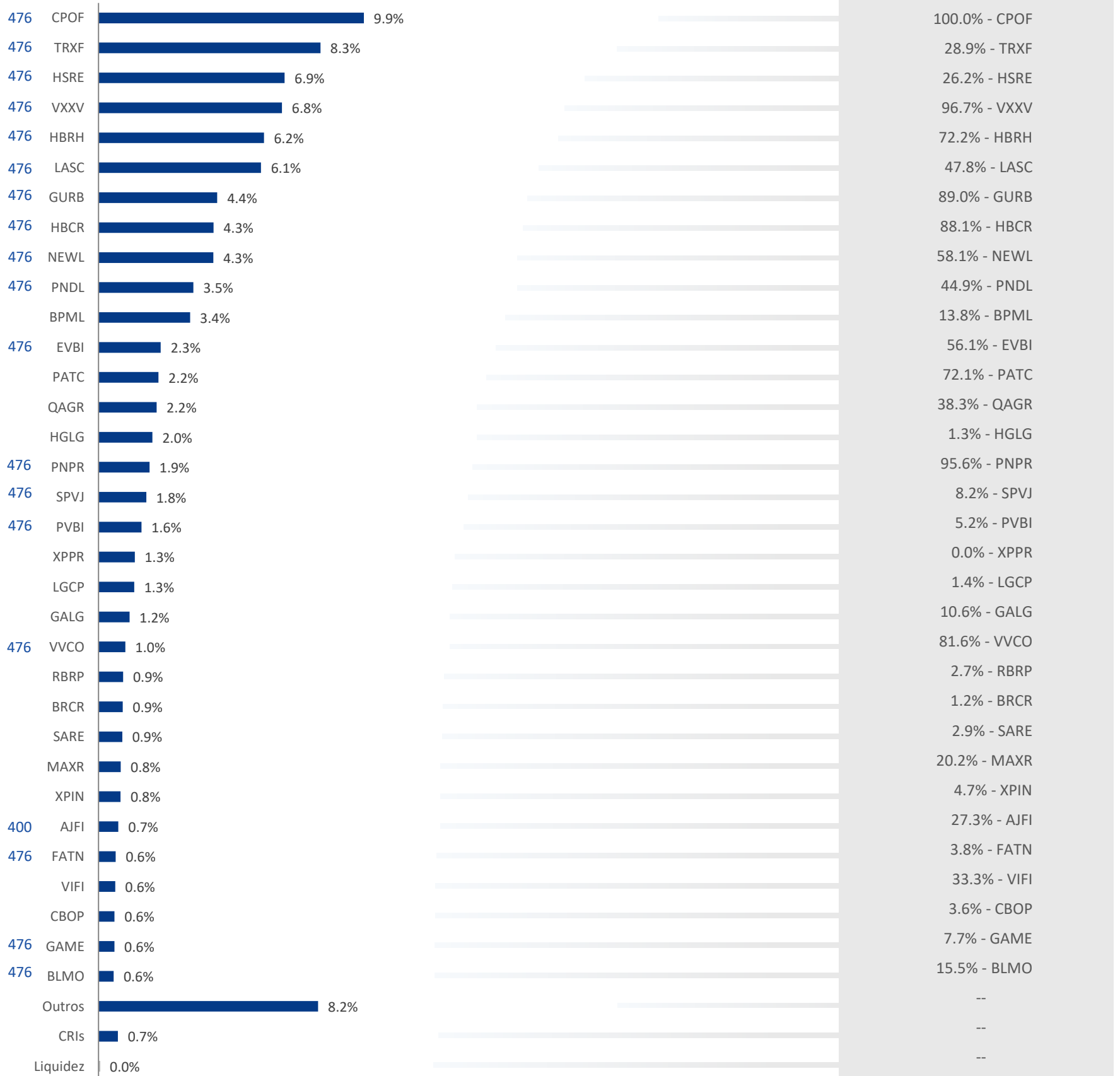
A carteira do fundo conta com 76 papéis, com uma concentração de 72.82% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

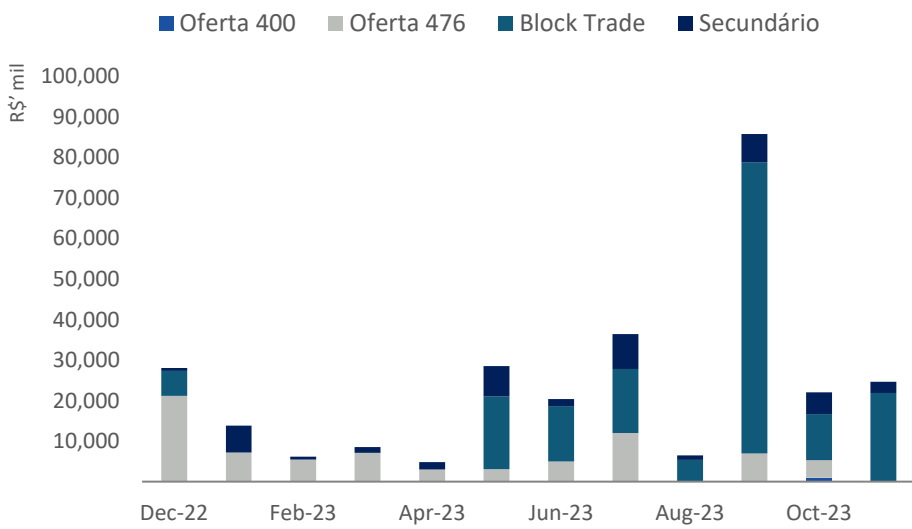
Em 30/11/2023

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

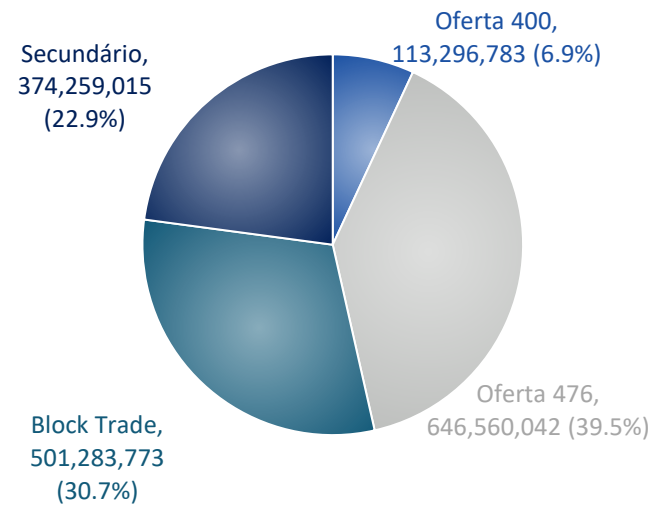
ICVM 476



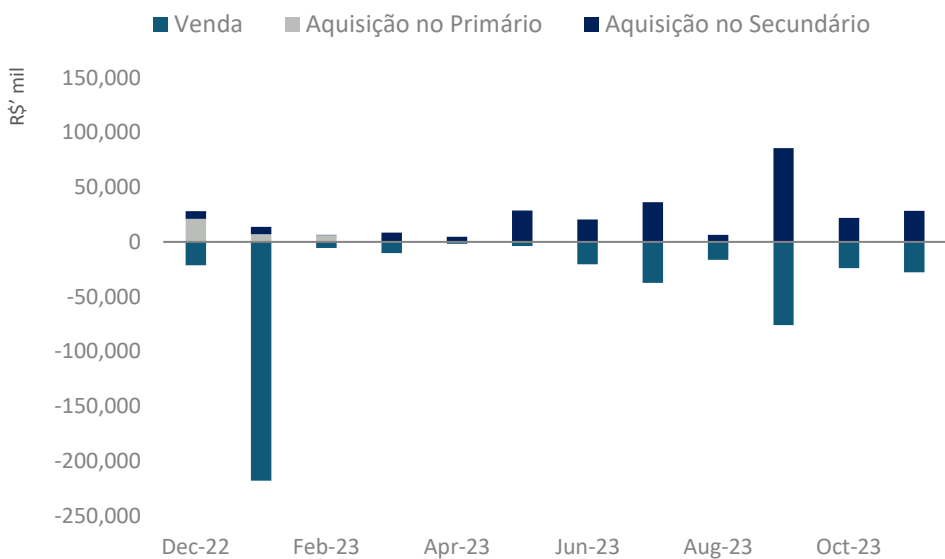
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



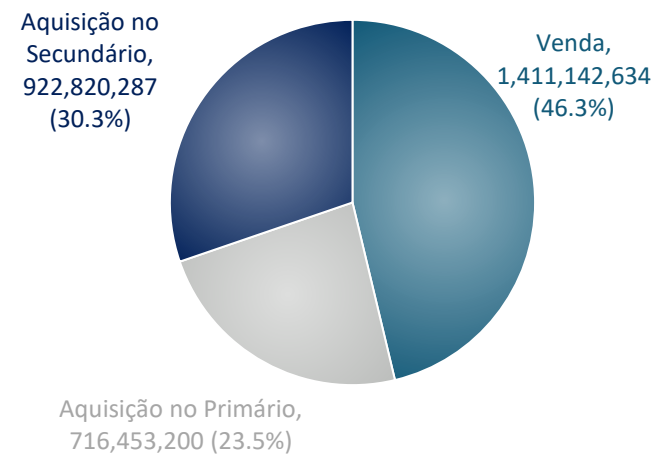
ACUMULADO



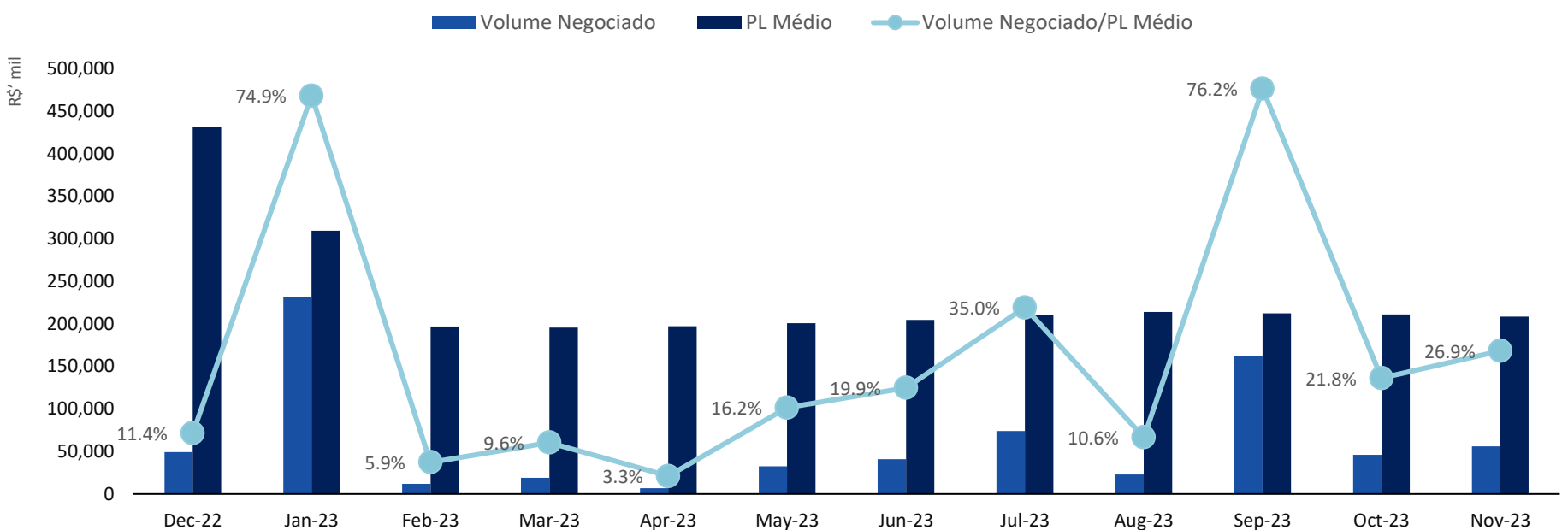
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO

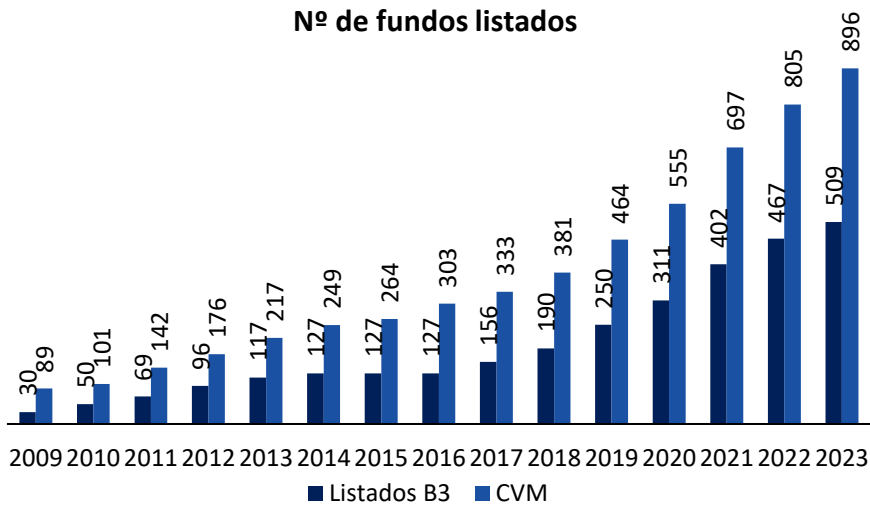


VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

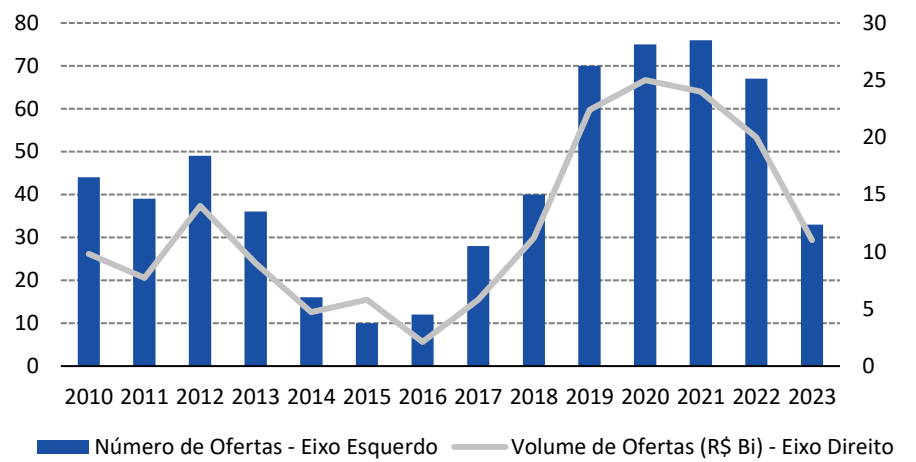


Indústria de FII

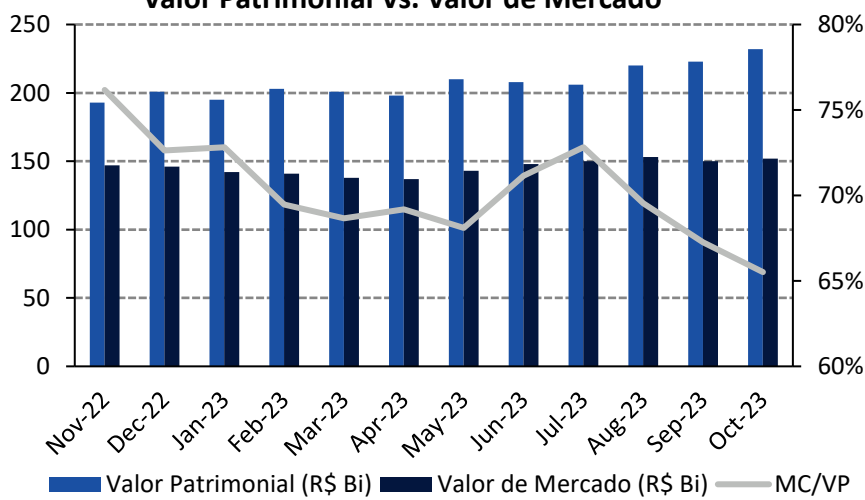
Nº de fundos listados



Ofertas Públicas - ICVM 400



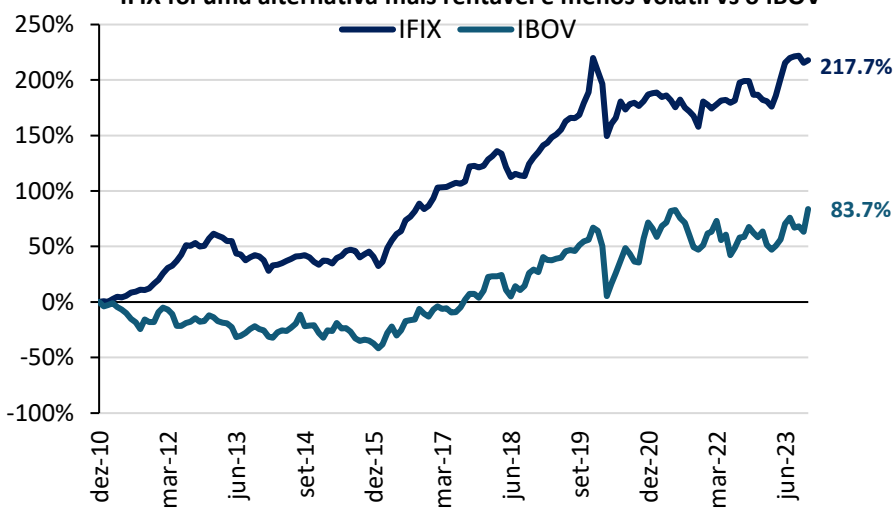
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



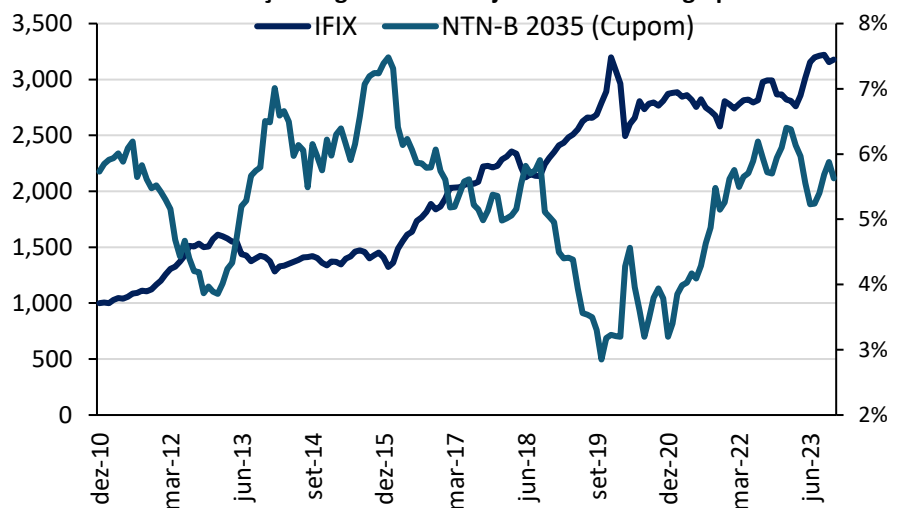
Número de investidores



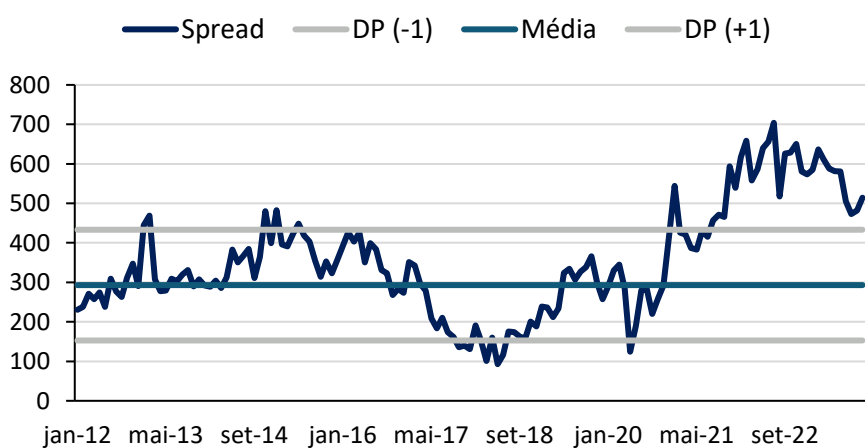
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



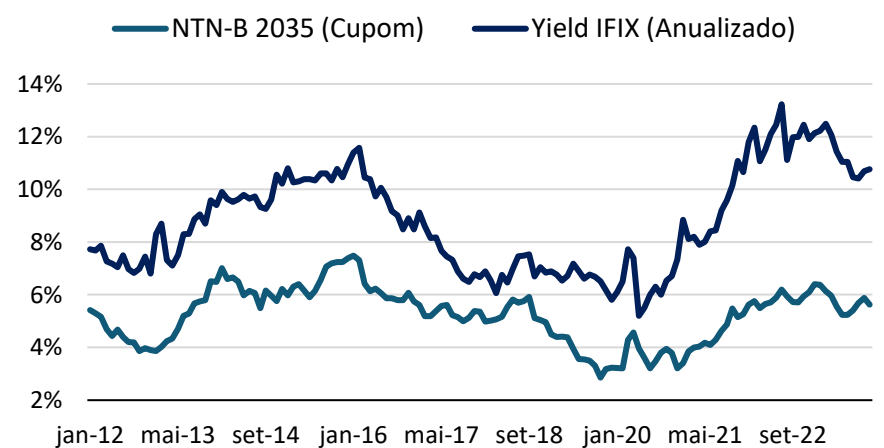
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



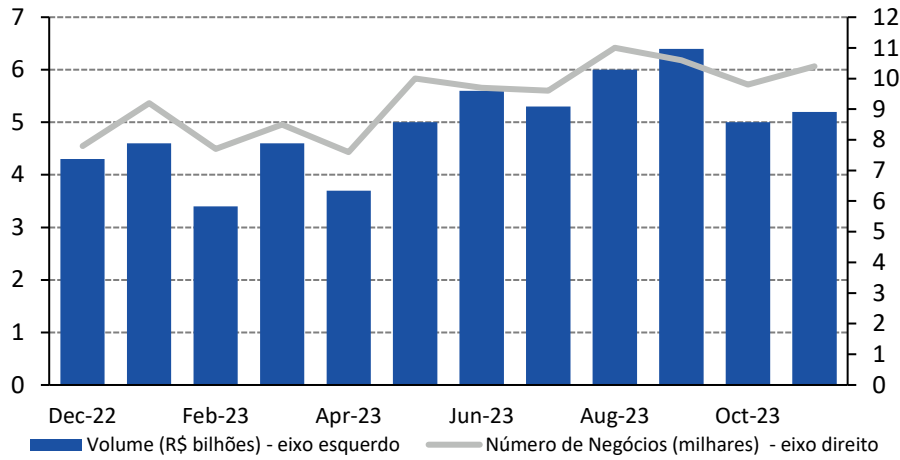
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



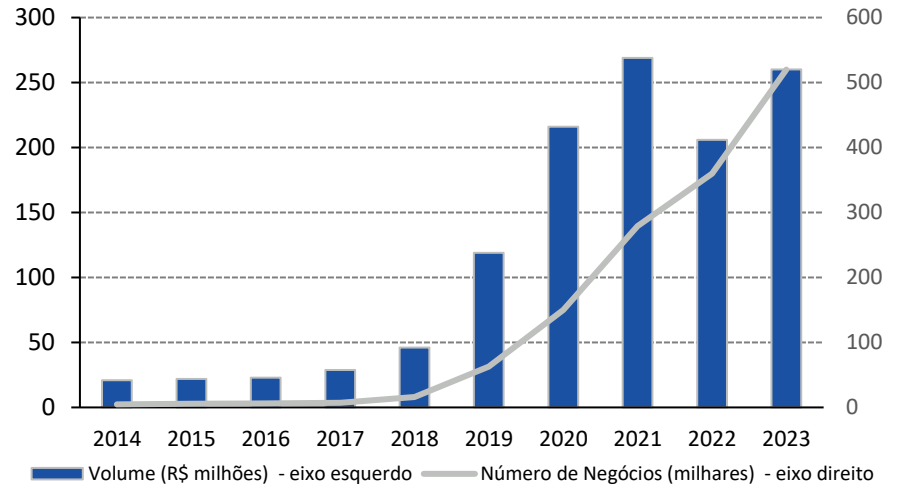
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

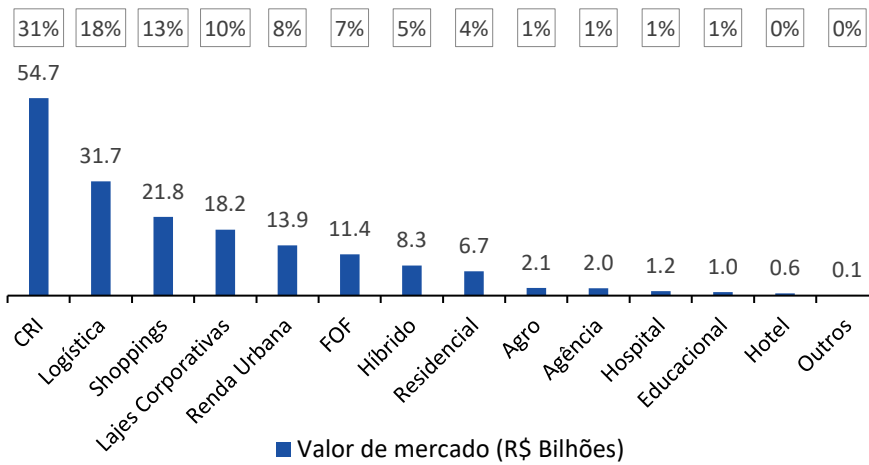
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



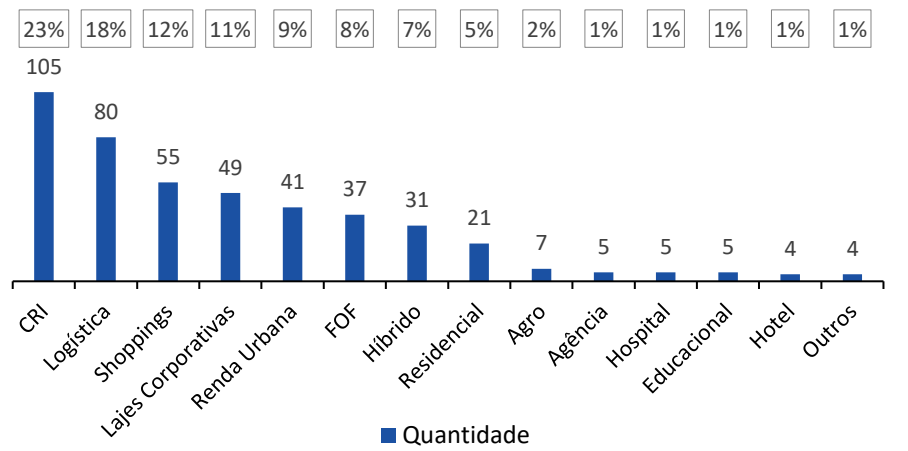
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



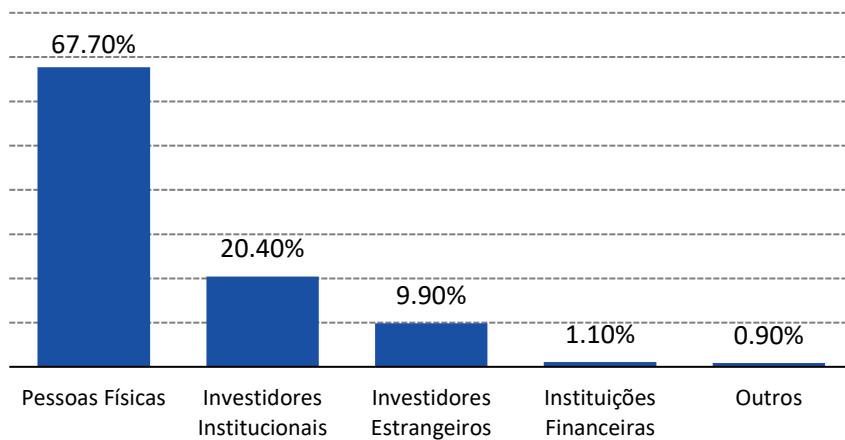
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



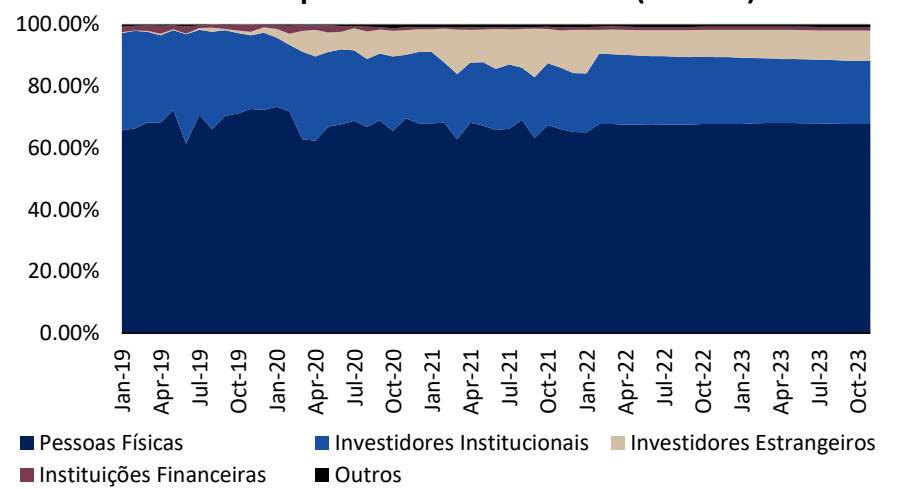
Quantidade de FIIs listados



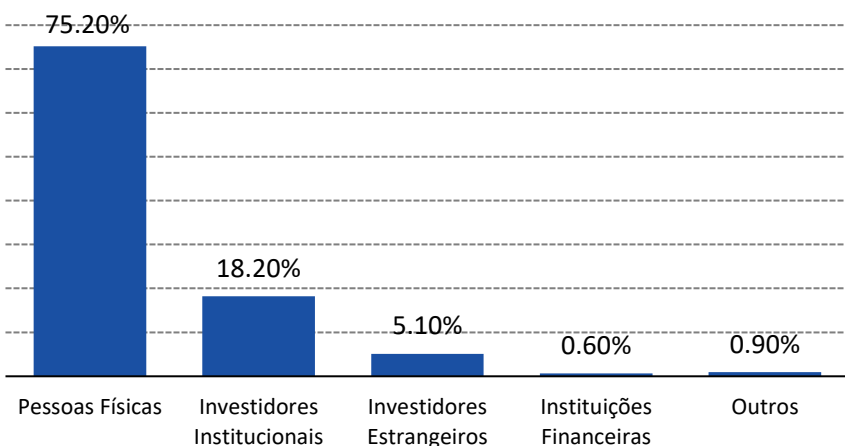
Volume Negociado (%)



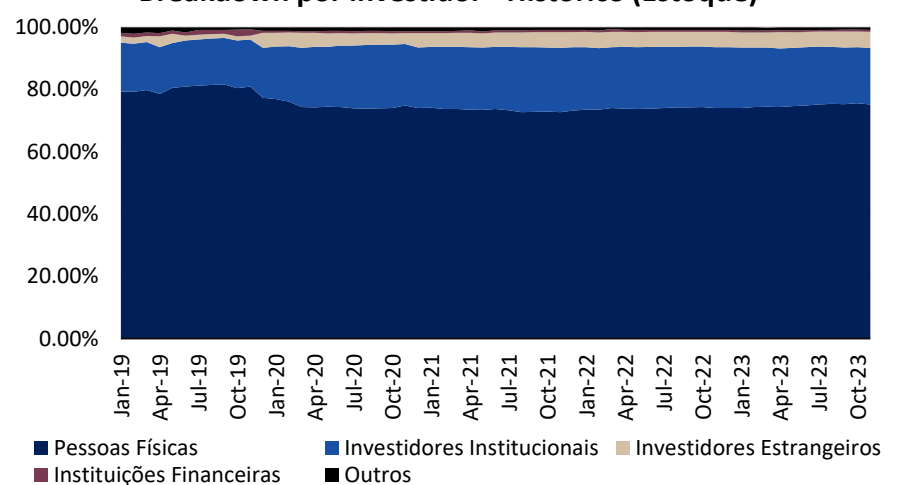
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



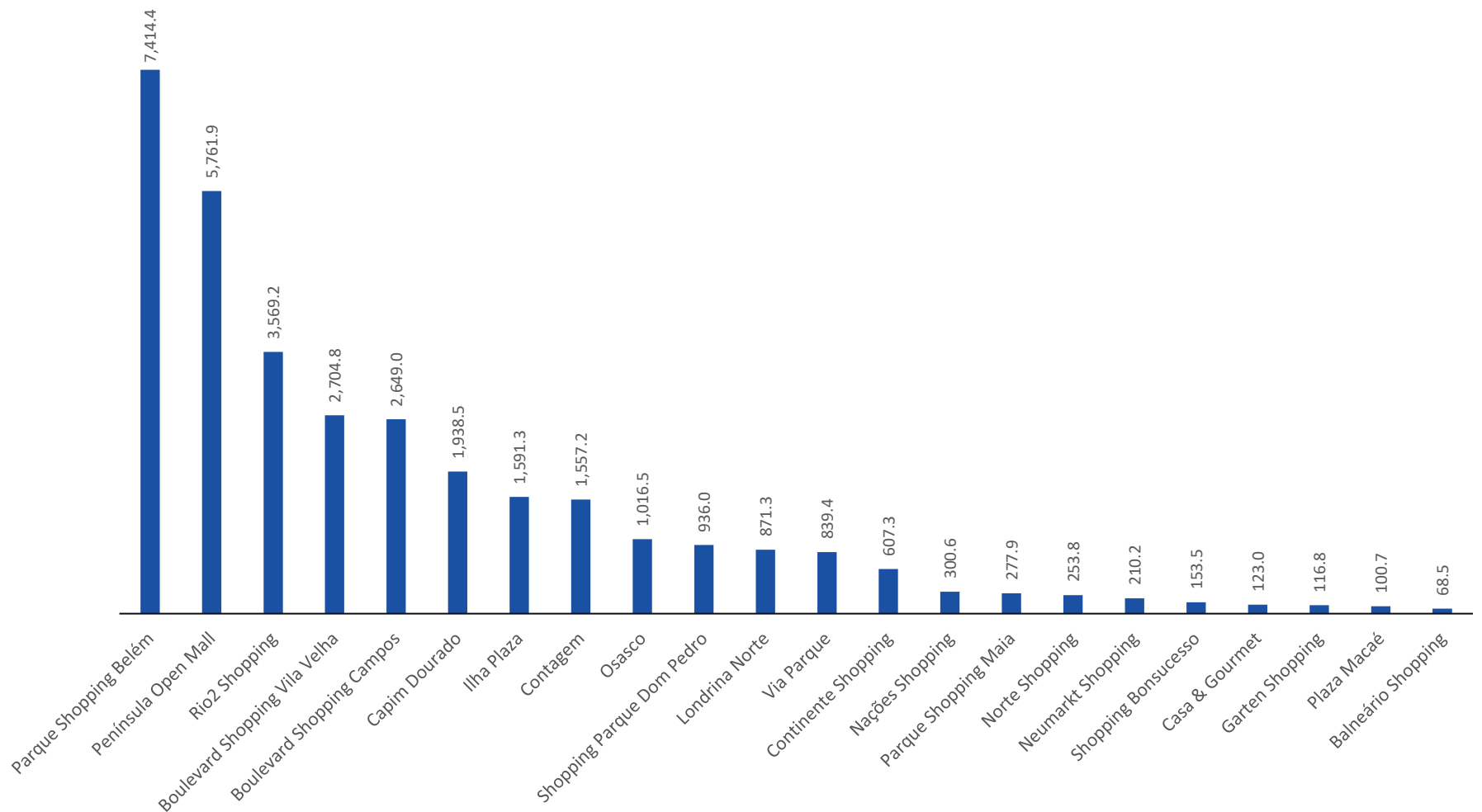
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



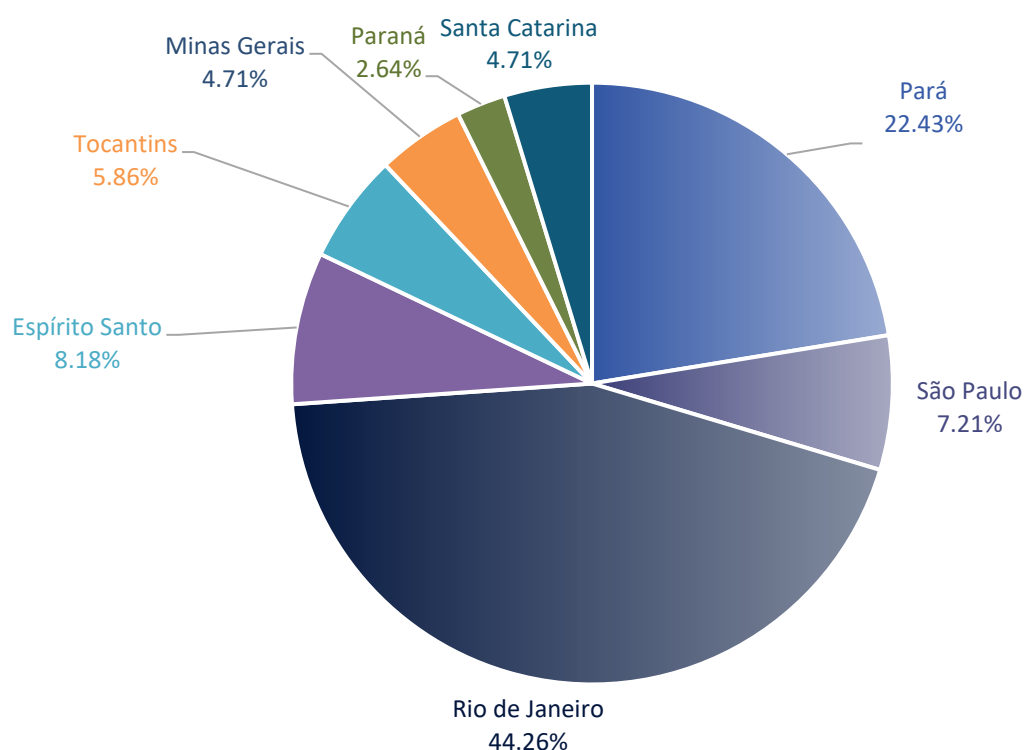
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

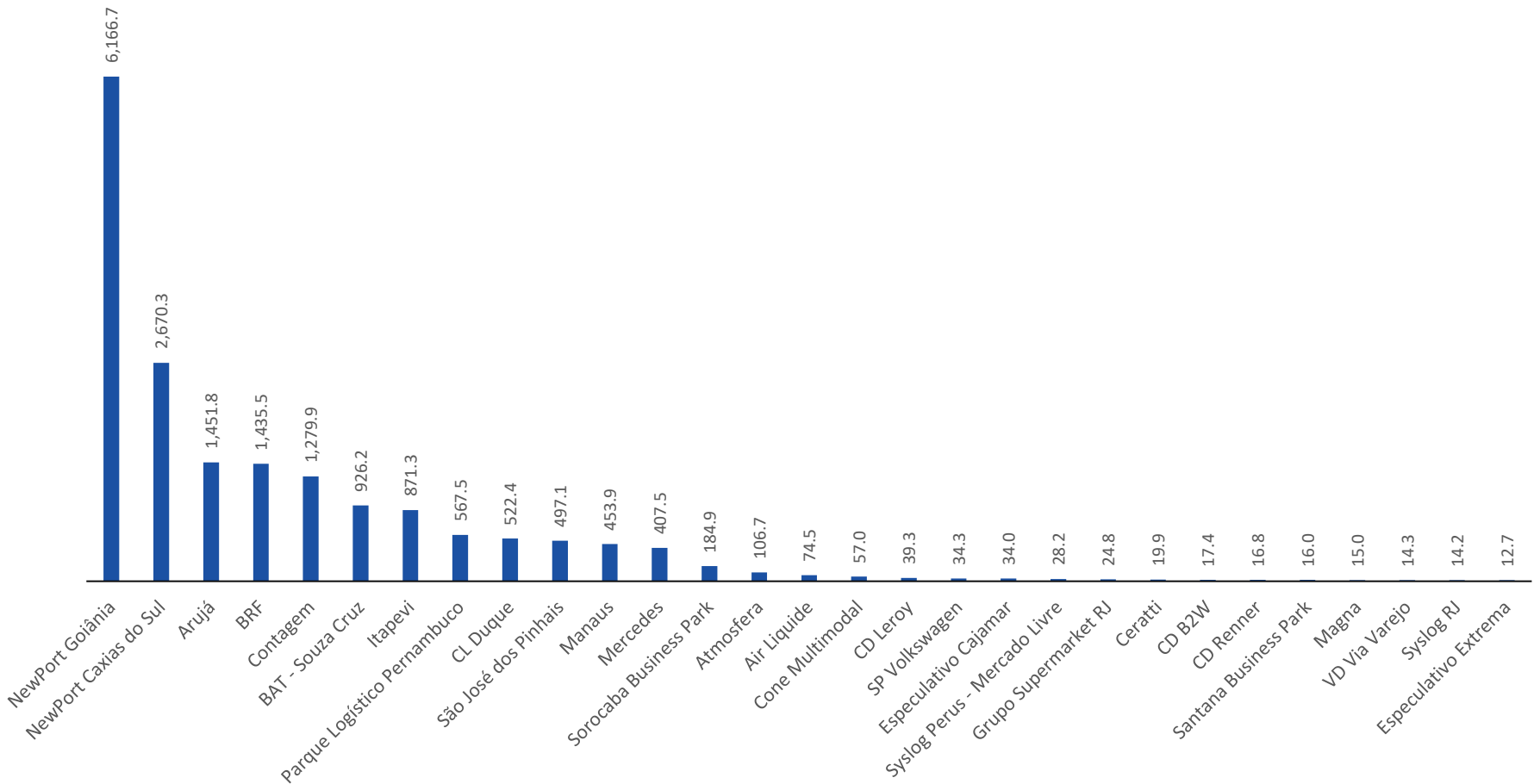


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

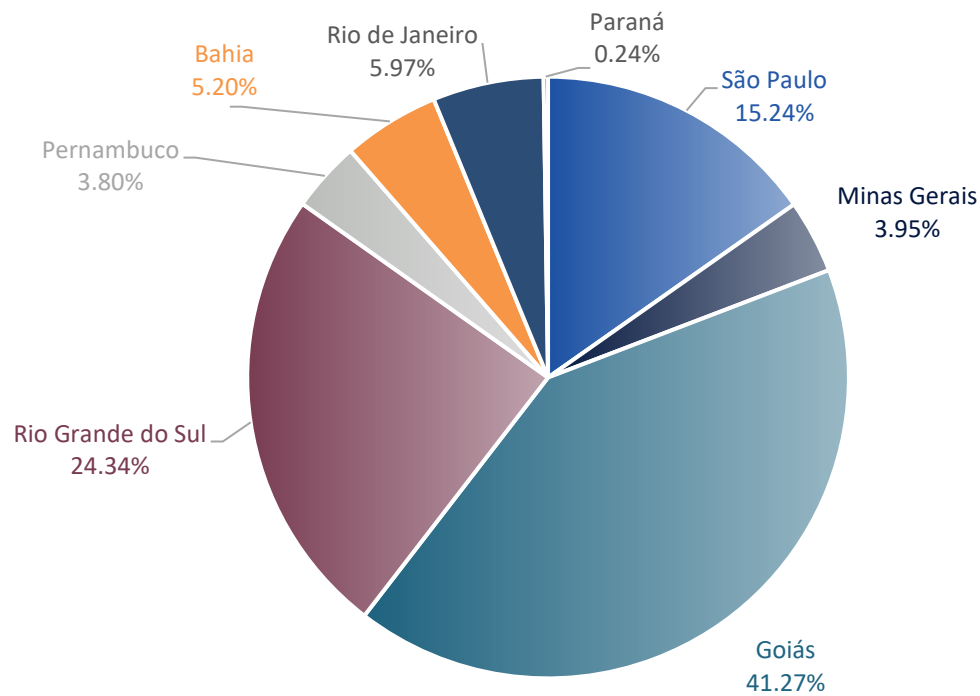
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

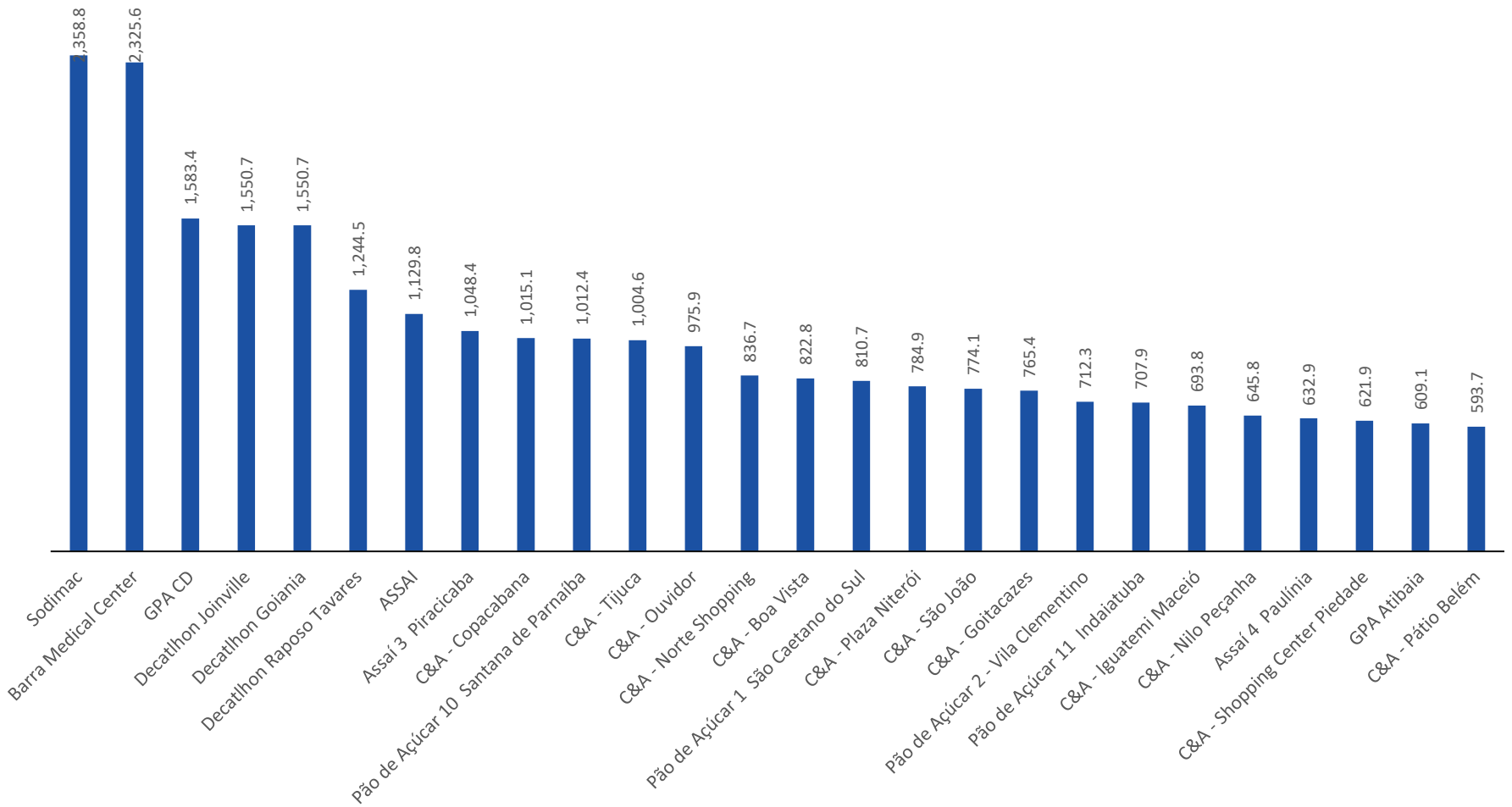


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

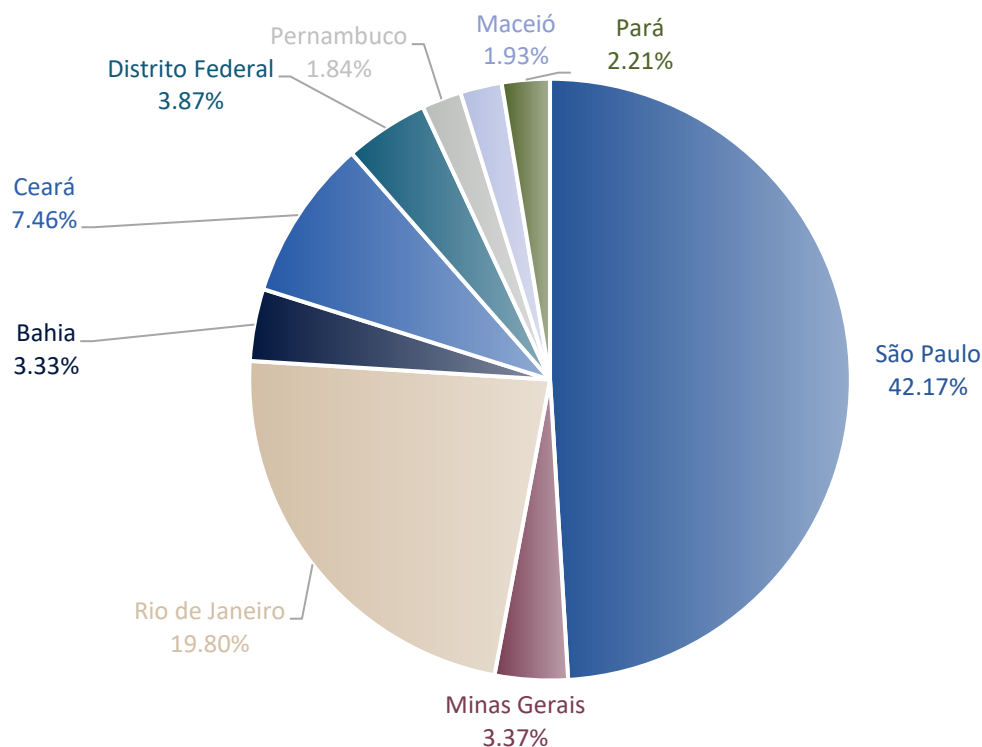
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

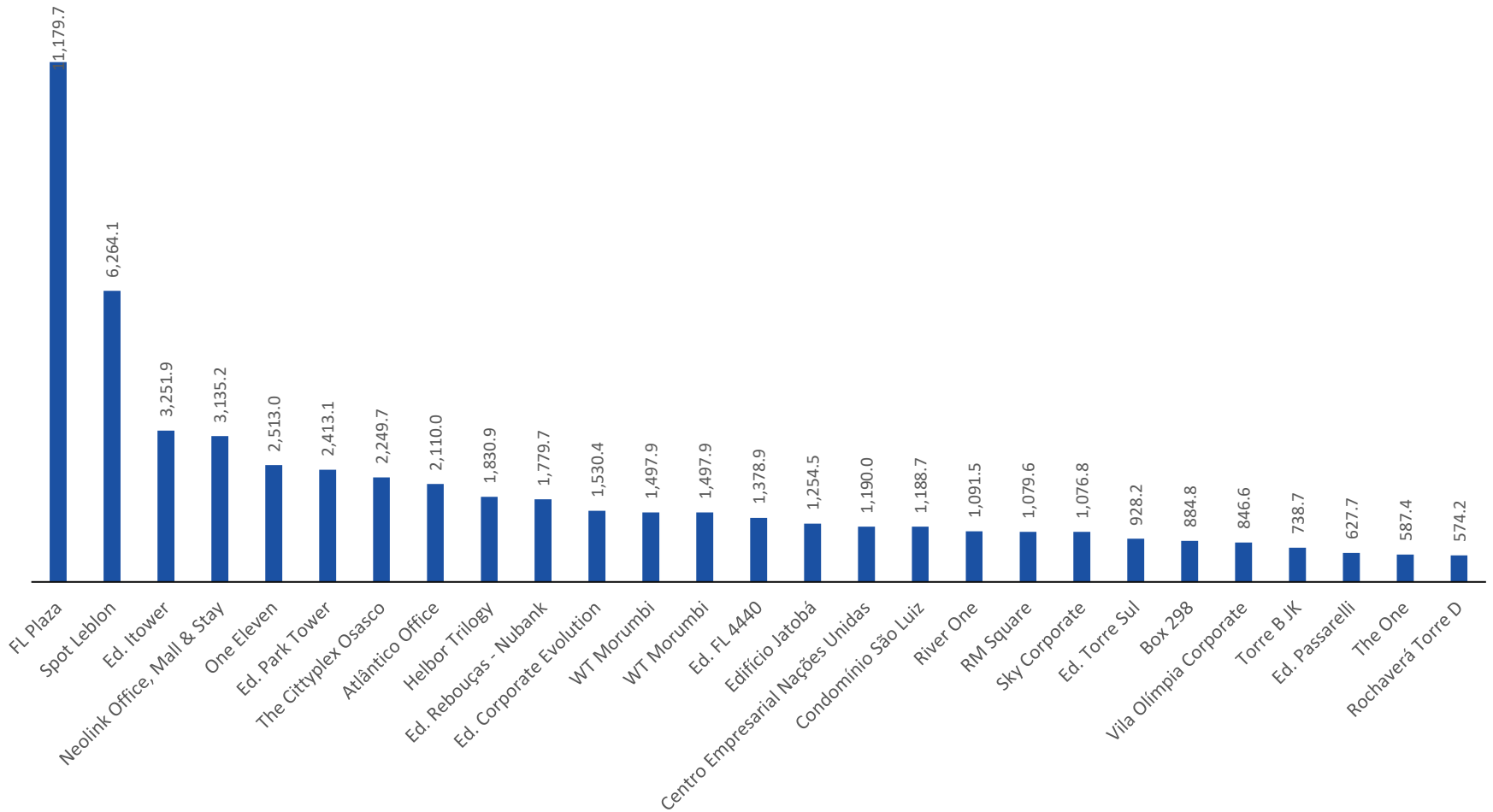


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

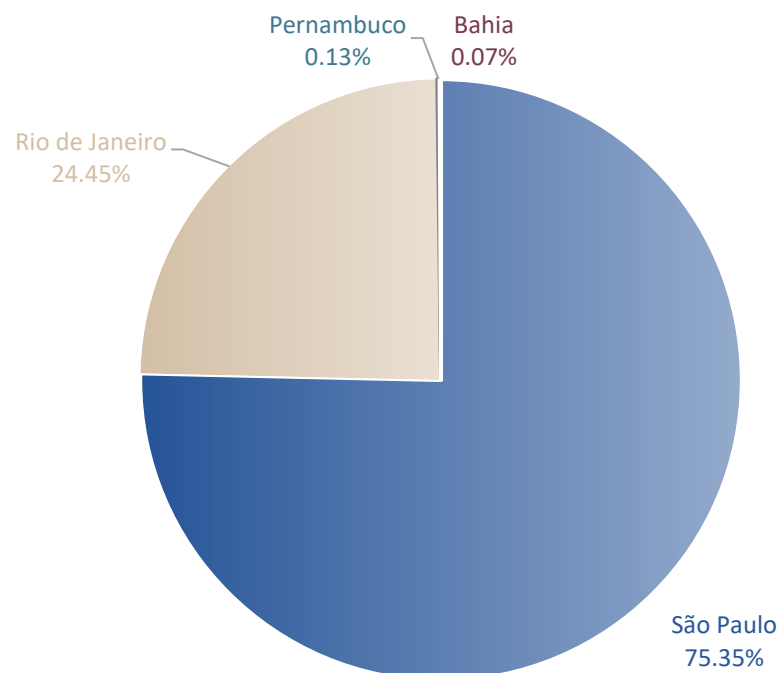
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BLMO11	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
CBOP11	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
FATN11	FII BRC Renda Corporativa	Lajes Corporativas
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GURB11	FII Barra Malls	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
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
PVBI11	FII VBI Prime Properties	Lajes Corporativas
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
VIFI11	FII Vinci Instrumentos Financeiros	FOF
VVCO11	FII V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

GLOSSÁRIO

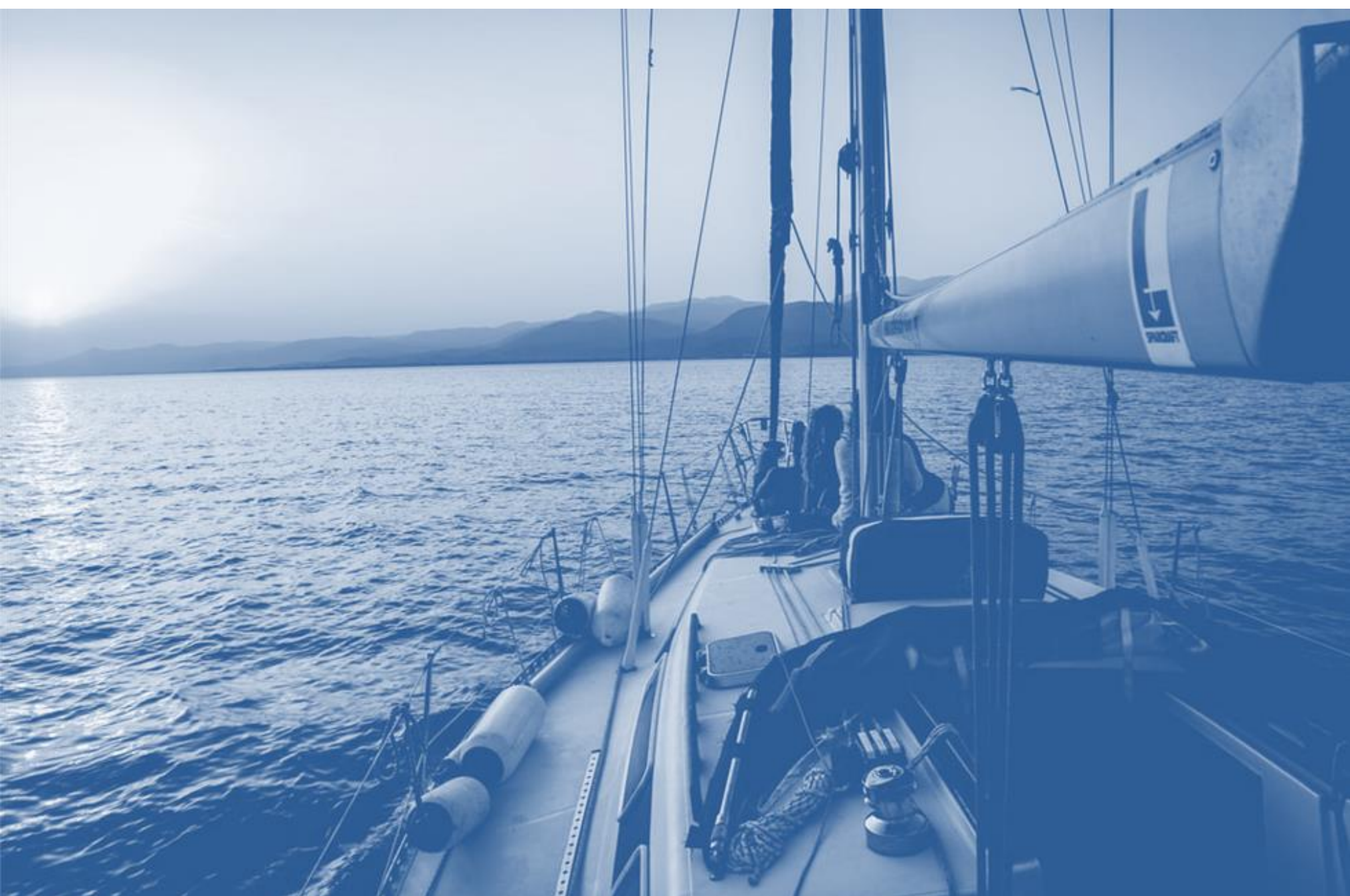


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABL	Área Bruta Locável, área (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

