



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 Dezembro de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 77.00

Dividend Yield (12 meses)¹:
8.66%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 83.80

Volume negociado (mês):
R\$ 7,294,946

Valor de Mercado:
R\$ 196,586,698

Média diária do volume (mês):
R\$ 383,945

Patrimônio Líquido:
R\$ 213,938,954

Quantidade de cotistas:
9,572

Último rendimento (R\$/Cota):
0.48

Dividend Yield:
7.74%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
09/01/2024	17/01/2024	0.48	Dezembro/2023

¹ Considerando as cotas de fechamento de 28/12/2023.

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 **2.71% vs. 4.25% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +33.49% vs. +7.31% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+18.17% vs. +15.50% 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\$ 0.47 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.48 / 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\$ 383 mil no mês e cerca de R\$ 365 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **9,572 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **97.3% em FIIs, 0.7% em CRIs e 2.0% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam **32.7%** 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 + 6.00e %) não temos exposição a CDI**. A carteira possui duration médio de 1.0 anos; spread médio de -0.80% e taxa nominal média de 11.20%.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **29.5% em Lajes Corporativas, 24.1% em Renda Urbana, 18.7% em Shoppings e 12.4% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **TRXF (9.4%), CPOF (7.3%), VXXV (6.1%), HBRH (5.4%) e LASC (4.5%)**, 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

O ano que passou será visto como uma encruzilhada entre o caminho trilhado desde 1989 - de consenso sobre as causas da prosperidade individual e coletiva, o papel do trabalho e da esfera pública - e o percurso da chamada nova ordem mundial. A consequência para os mercados foi conviver com juros mais altos por mais tempo, mantendo a guarda alta contra o fantasma da inflação, este que costuma ser conjurado pelas várias formas de dissenso.

O fim de 2023 traz a esperança de que corações e mentes tenham escolhido o melhor caminho e que o mundo esteja de volta ao rumo da concórdia, da moderação e, em futuro próximo, de volta à colaboração mundial.

Sem que investidores tivessem percebido completamente (enquanto ainda curavam as feridas do aperto geral do crédito que passou), as ações globais subiram 22% no ano, os títulos de renda fixa corporativa ganharam 10% e os fundos imobiliários globais (os REITS) subiram 10%. Os juros de dez anos do Tesouro americano fecharam o ano a 3.88%, o mesmo nível do fim de 2022. Os juros de dez anos das TIPS, indexados à inflação americana, fecharam a 1,71%.

As commodities caíram 5% no ano, sendo 10% no petróleo, 40% no gás natural, 30% no milho e 15% na soja. A 77 dólares por barril, o petróleo está hoje no mesmo nível de antes da invasão da Ucrânia. Os preços dos fertilizantes ainda estão 20% acima de antes da guerra, mas 70% abaixo do pico que tanto assustou a agricultura em março de 2022.

O dólar termina 2023 caindo 2% contra a cesta de moedas comparáveis. Restaurada temporariamente pela arbitragem favorável de juros, a moeda americana está mais cara que em 80% do tempo desde 1989, em uma base histórica não ajustada pela inflação.

No Brasil, embora as preocupações com o lado fiscal permaneçam válidas, o seu peso sobre os mercados tem diminuído conforme entram no radar o crescimento, a valorização da moeda e a trajetória de cortes dos juros, esta já antecipada pelas mesas de renda fixa, mas ainda filtrando lentamente pelas projeções da renda variável. Eventualmente, o mercado mudará a percepção até mesmo sobre as reformas do Ministro Haddad, de “precárias” para “suficientes”.

O Ibovespa subiu 5.4% em dezembro e 22.3% no ano. Em dólares, a bolsa brasileira subiu 33% no ano, ou seja, 11% acima do seu benchmark global. O IMA-B subiu 2.7% no mês e 16% no ano, acima dos 13.1% do CDI, e o Índice de Debêntures da ANBIMA, mesmo combatido pelos eventos de Lojas Americanas e Light em fevereiro, rendeu 12.2%, ou, como se diz, 93% do CDI. O índice IFIX de fundos imobiliários teve pouca emoção no último trimestre, mas ganhou 4.2% em dezembro, fechando com alta de 13.4% em 2023, acima do CDI.

O retorno dos ativos em relação ao CDI foi muito bom para um ano em que se previa que o exagerado aperto monetário do Banco Central fosse restaurar a invencibilidade dos juros overnight. Ao final de dezembro, o DI futuro para 2027 fechou a 9.6% e a NTN-B de dez anos fechou a IPCA+5.3%, retornando ao nível de dezembro de 2021. A expectativa embutida nos futuros de juros voltou a ser, como nos momentos de maior otimismo do ano que se encerra, a de uma SELIC a 9% ao final de 2024.

O sinal mais forte de que a alta do Brasil tem mais combustível é o número de investidores ainda céticos sobre ela, lamentando alguma perda passada (já superada, mas ainda não na sua percepção), estacionados nos títulos públicos ou pessimistas esperando que alguma notícia vinda da política atinja a moeda e os juros. As reversões importantes ocorrem nos picos de pessimismo (como em março de 2023) ou de otimismo (que nem sequer está à vista).

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 4.25% em dezembro. O IFIX encerrou o ano de 2023 com uma rentabilidade de 15.5%, acima do CDI (13.0%) mas abaixo do IMA-B (16.0%) e do Ibovespa (22.3%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 21.0% e 4.5%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de 4.94%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.68 por cota no mês de dezembro. A cota fechou o mês a R\$ 77.00, o que representa um deságio de aproximadamente 8% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 83.80. O fundo obteve resultado de R\$ 0.47/cota e a gestão distribuiu R\$0.48 no mês de dezembro, de forma que o fundo finalizou o mês sem resultado acumulado.

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, conforme já começamos a observar nos fundos que divulgaram as suas reavaliações.

Nos últimos meses do ano o IFIX andou de lado (com exceção de dezembro), mas alguns setores, em especial o de Lajes Corporativas, tem apresentado quedas expressivas, e hoje os fundos desse setor estão negociando, em média, próximo 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.

POTENCIAL DE UPSIDE

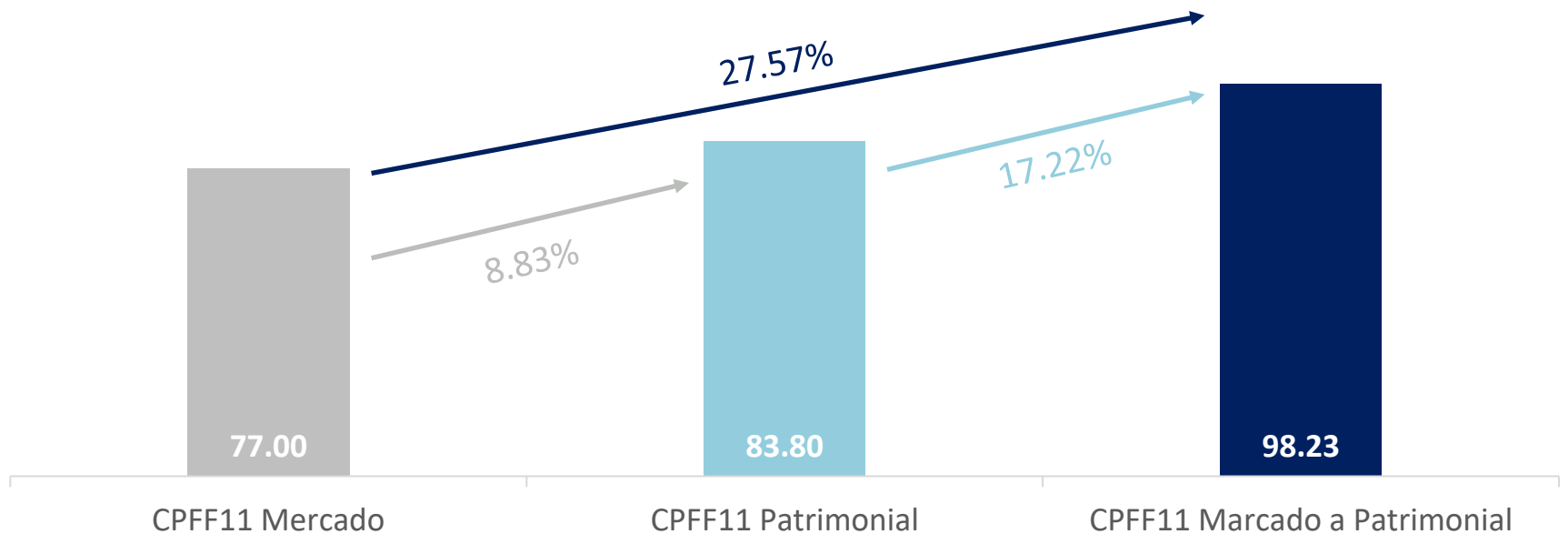


Com as informações abaixo é possível observar o potencial de *upside* do CPFF.

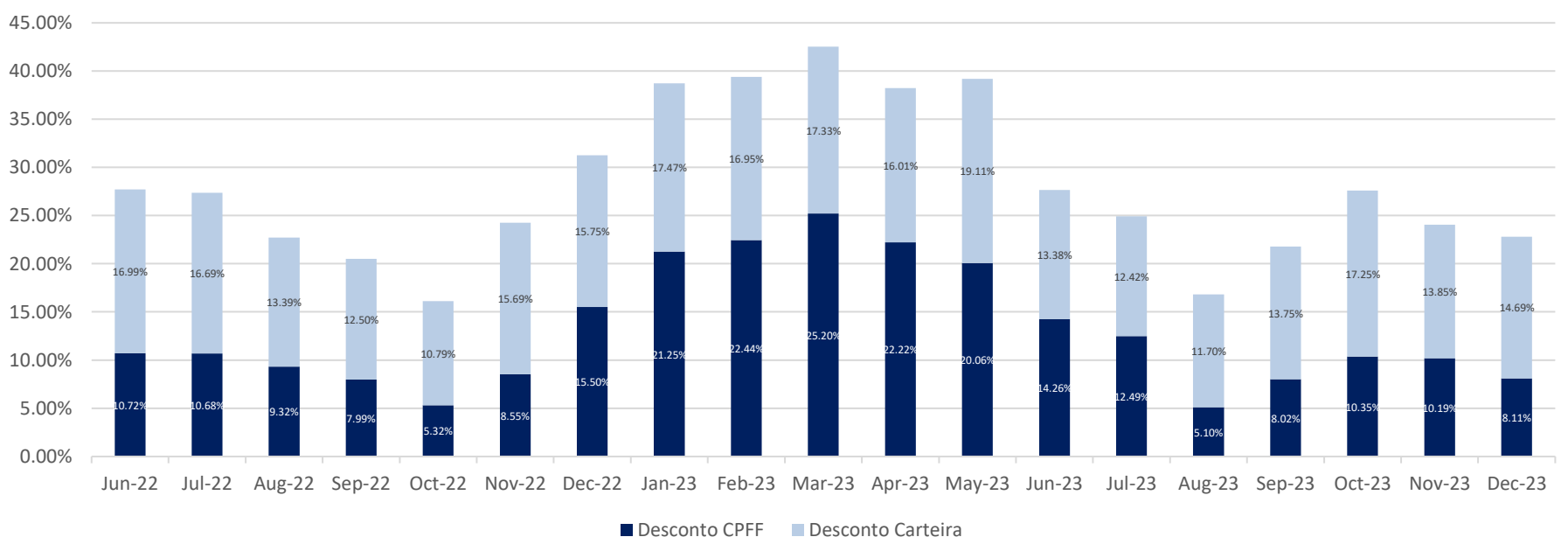
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +8.83% e de +17.22% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 27.57%.

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	28.39%	1.99%	-8.11%	-6.28%	6.70%
Lajes Corporativas	25.51%	-19.63%	-8.11%	-26.15%	35.40%
Shoppings	18.34%	-18.66%	-8.11%	-25.25%	33.79%
Logística	14.07%	-2.72%	-8.11%	-10.61%	11.87%
FII CRI	8.17%	-10.73%	-8.11%	-17.97%	21.90%
Residencial	1.12%	-14.92%	-8.11%	-21.82%	27.91%
Agronegócio	1.82%	-13.20%	-8.11%	-20.24%	25.38%
CRI	0.69%	-13.42%	-8.11%	-20.44%	25.70%
Hotel	0.42%	-45.93%	-8.11%	-50.32%	101.28%
FOF	0.66%	-9.23%	-8.11%	-16.60%	19.90%
Híbrido	1.88%	-0.14%	-8.11%	-8.24%	8.98%
Caixa	2.05%	0.00%	-8.11%	-8.11%	8.83%
Contas a Receber	0.00%	0.00%	-8.11%	-8.11%	8.83%
Passivo	-3.12%	0.00%	-8.11%	-8.11%	8.83%
Total	100.00%	-14.69%	-8.11%	-21.61%	27.57%



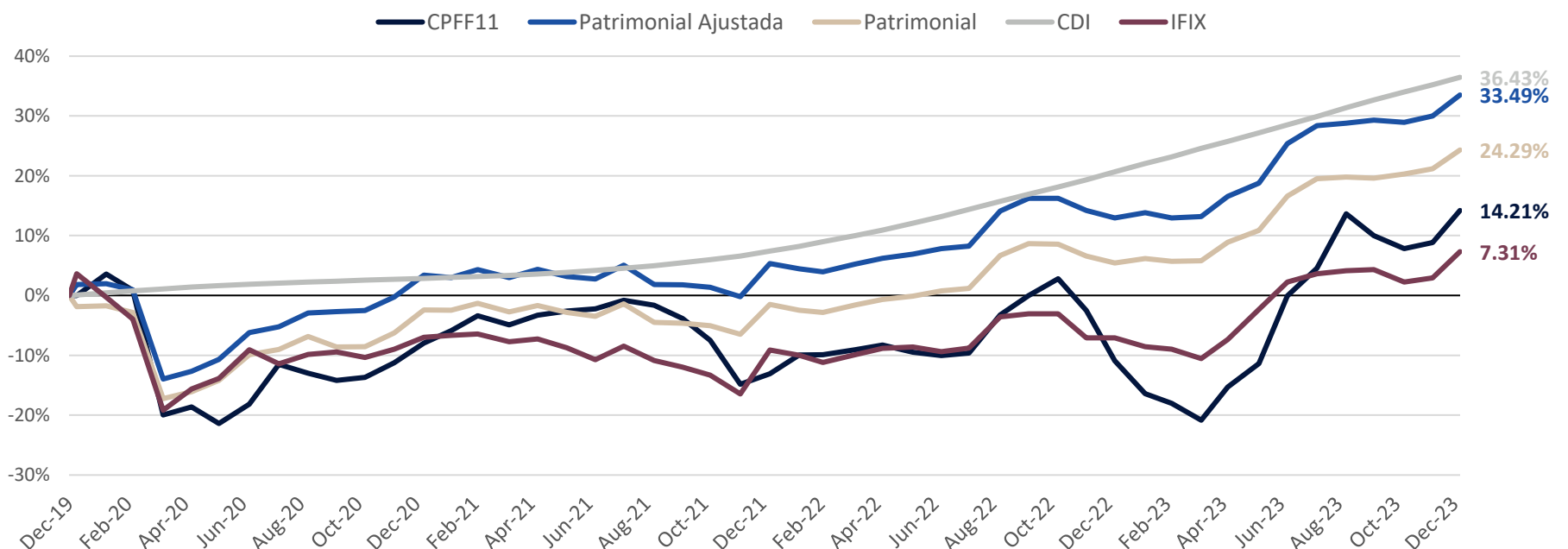
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$3.2MM de **VISC11**;
- (ii) **Compra** de R\$3.2MM de **MALL11**;
- (iii) **Venda** de R\$ 3.2MM de **NEWL11**;
- (iv) **Venda** de R\$ 1.6MM de **LGCP11**.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em dezembro foi equivalente a 2.71% vs 4.25% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +33.49% vs +7.31% 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 +14.21% desde o início.



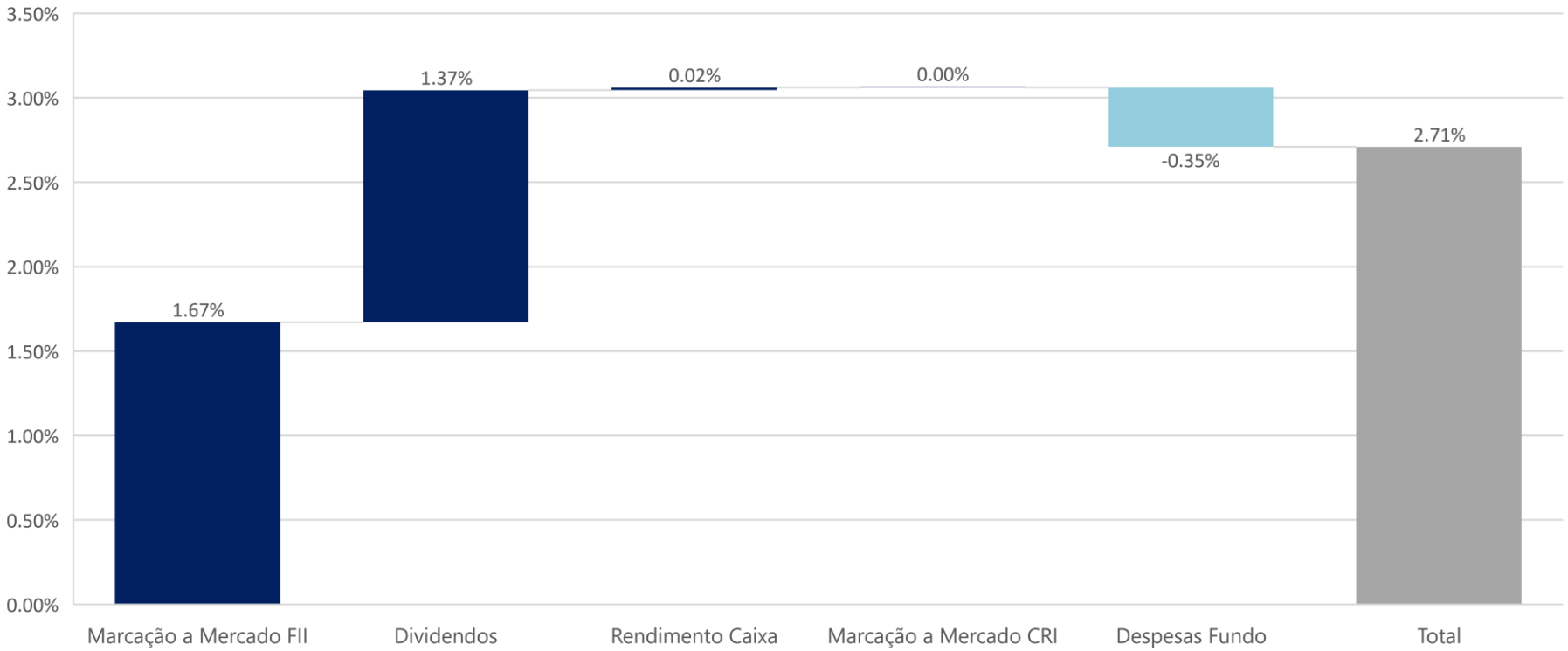
Informações Gerais	Jul-23	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	214,439,977	213,183,353	211,086,323	210,540,728	210,295,587	213,938,954	206,093,812	-
Valor de Mercado	187,650,939	202,305,584	194,161,278	188,748,761	188,876,415	196,586,698	175,687,660	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	2.49%	0.24%	-0.15%	0.59%	0.73%	2.57%	17.90%	24.29%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	2.42%	0.31%	0.41%	-0.30%	0.81%	2.71%	18.17%	33.49%
Fundo no Período (Mercado) %	4.61%	8.71%	-3.22%	-1.96%	0.92%	4.94%	28.22%	14.21%
IFIX no Período %	1.33%	0.49%	0.20%	-1.97%	0.66%	4.25%	15.50%	7.31%
CDI no Período %	1.07%	1.14%	0.97%	1.00%	0.92%	0.90%	13.05%	36.43%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

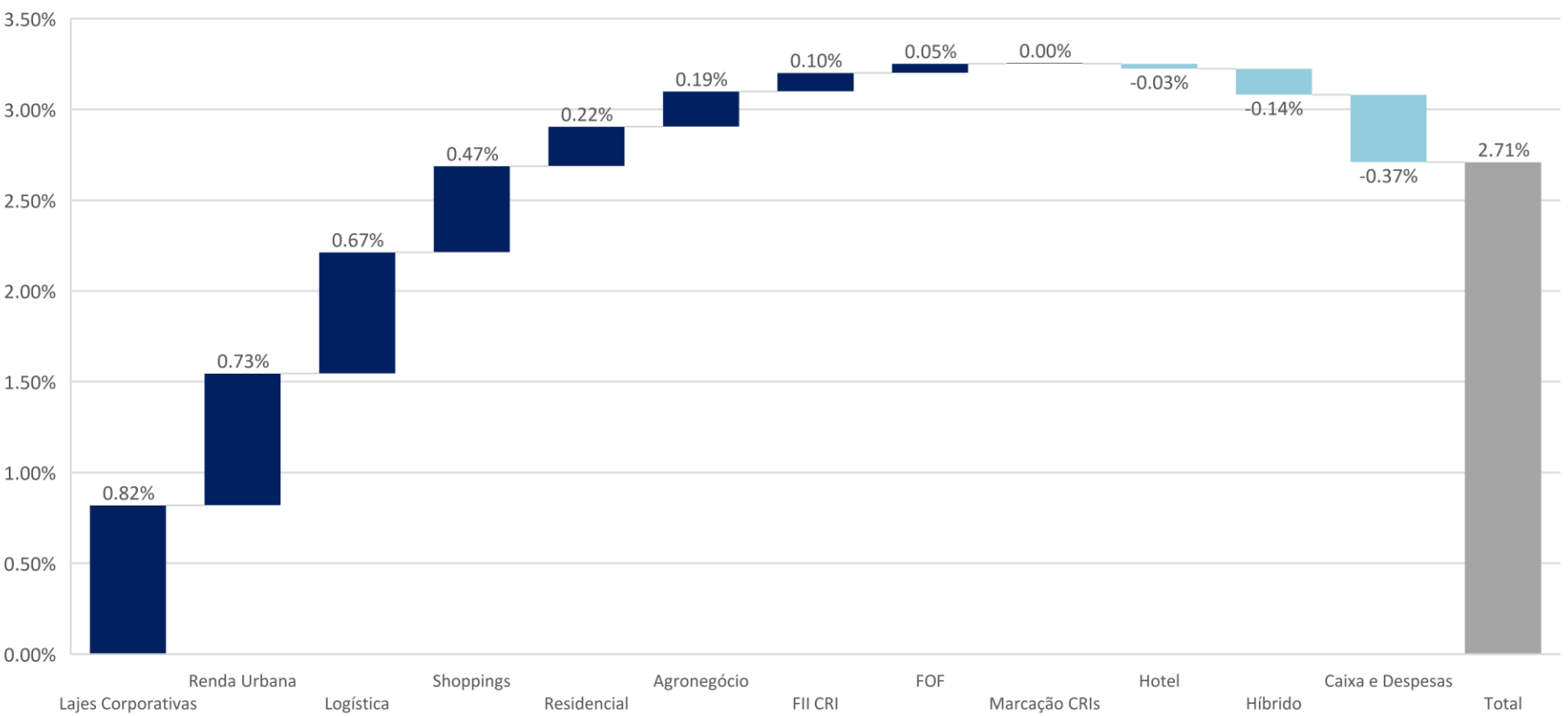
RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Lajes Corporativas	Renda Urbana	Logística	Shoppings	Residencial	Agronegócio	FII CRI	FOF	Marcação CRIs	Hotel	Híbrido	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	31.7%	23.4%	12.8%	16.5%	1.0%	1.8%	1.3%	0.8%	0.6%	0.4%	7.9%	1.8%	100.0%
Performance Ponderada	2.6%	3.1%	5.2%	2.9%	21.5%	10.6%	7.8%	6.6%	0.0%	-0.07	-1.8%	-	2.71%
Atribuição da Performance	0.82%	0.73%	0.67%	0.47%	0.22%	0.19%	0.10%	0.05%	0.00%	-0.03%	-0.14%	-0.37%	2.71%

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%
5 anos	171	-1,609,824,041	1,404,315,278	107,479,372		212,436,659	114,407,268	9.9%	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	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%
	171	-1,609,824,041	1,404,315,278	107,479,372		212,436,659	114,407,268	9.9%	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	-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%
Educacional	0	0	0	0	0.0%	0	0	94.7%	18.9%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	0.6%	0	234,965	11.9%	2.3%
	171	-1,609,824,041	1,404,315,278	107,479,372		212,436,659	114,407,268	9.9%	0.4%

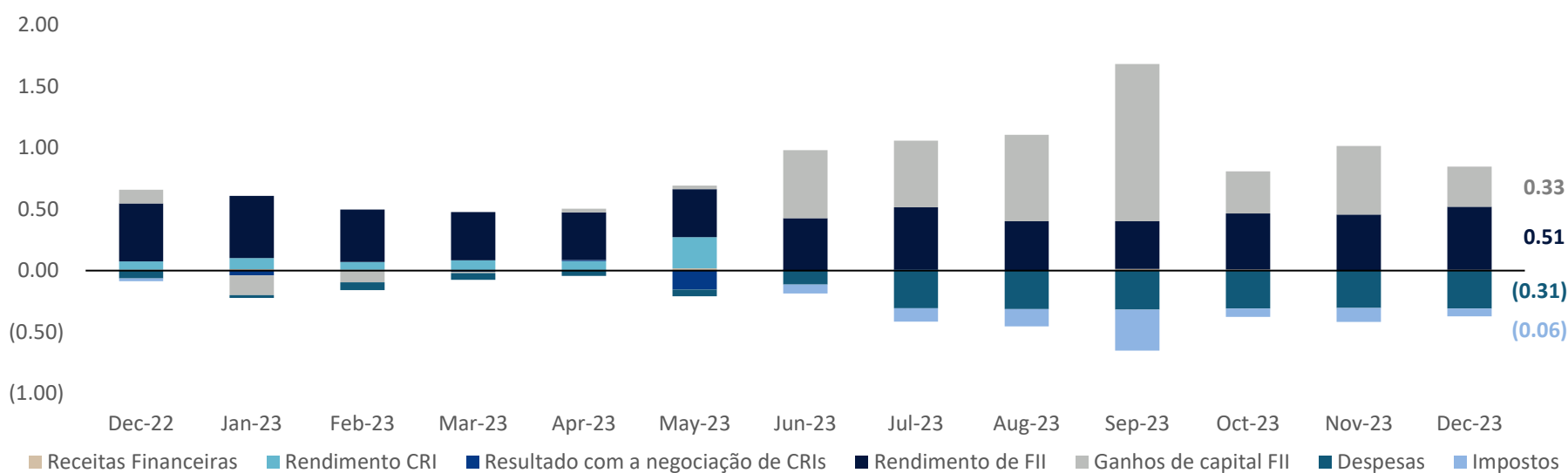
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

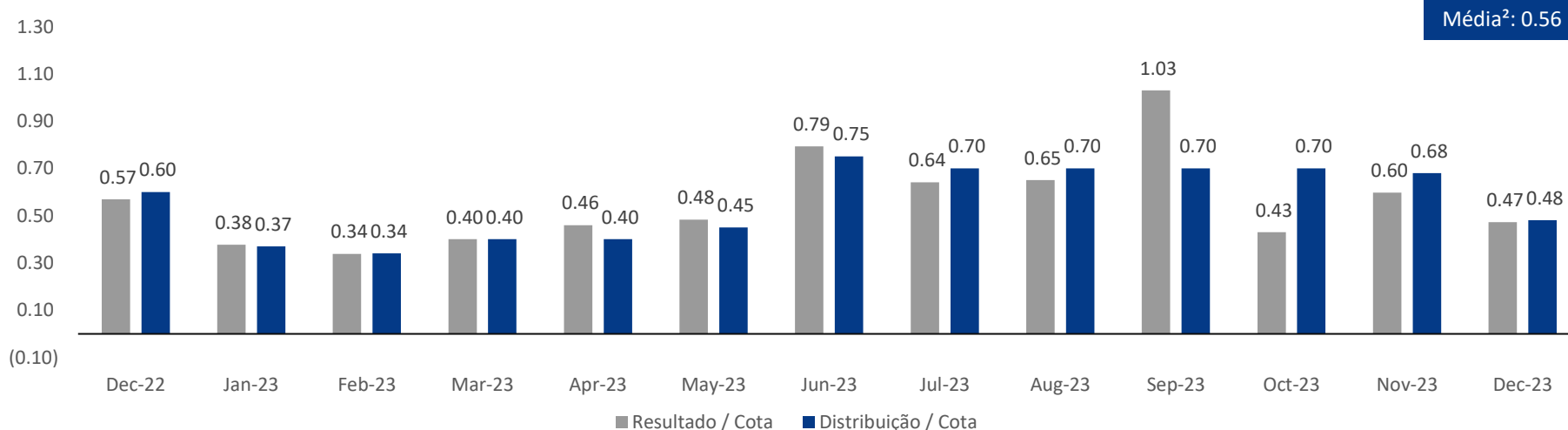


DRE - Capitânia Reit FoF	Jul-23	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Acumulado 2023
Receitas	2,701,645	2,824,107	4,291,918	2,061,760	2,592,198	2,159,910	25,012,080
Renda fixa	7,923	7,557	32,529	18,455	3,601	17,965	199,149
Rendimento de CRIs	183	-	-	-	-	-	1,448,467
Juros	-	-	-	-	-	-	555,990
Atualização monetária	183	-	-	-	-	-	892,478
Resultado com a negociação de CRIs	11,958	-	-	-	-	-	(494,534)
Rendimento de FII	1,294,281	1,014,837	993,864	1,169,315	1,157,696	1,310,191	13,381,318
Ganhos de capital de FII	1,387,299	1,801,713	3,265,524	873,990	1,430,900	831,755	10,477,681
Despesas	(1,064,063)	(1,163,991)	(1,663,357)	(965,115)	(1,067,337)	(953,189)	(7,982,719)
Taxa de Administração	(33,144)	(36,394)	(32,996)	(37,566)	(36,034)	(36,177)	(368,310)
Taxa de Gestão	(742,367)	(758,736)	(742,120)	(743,178)	(734,052)	(737,657)	(5,055,539)
Imposto sobre ganho de capital	(277,460)	(360,343)	(848,211)	(174,798)	(286,180)	(161,601)	(2,294,884)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	-	-	-	(18,096)
Outras despesas	(11,092)	(8,517)	(40,030)	(9,573)	(11,071)	(17,755)	(245,890)
Resultado	1,637,582	1,660,116	2,628,561	1,096,646	1,524,861	1,206,721	17,029,362
Resultado / Cota	0.64	0.65	1.03	0.43	0.60	0.47	6.67
Distribuição	1,787,152	1,787,152	1,787,152	1,787,152	1,736,090	1,225,476	17,029,004
Distribuição / Cota	0.70	0.70	0.70	0.70	0.68	0.48	6.67
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	12.05%	11.13%	11.62%	11.97%	11.61%	7.74%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	8.78%	8.24%	8.72%	9.08%	9.18%	8.66%	
Resultado Acumulado	212,990	85,955	927,364	236,858	25,628	6,874	
Resultado Acumulado / Cota	0.08	0.03	0.36	0.09	0.01	0.00	

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.

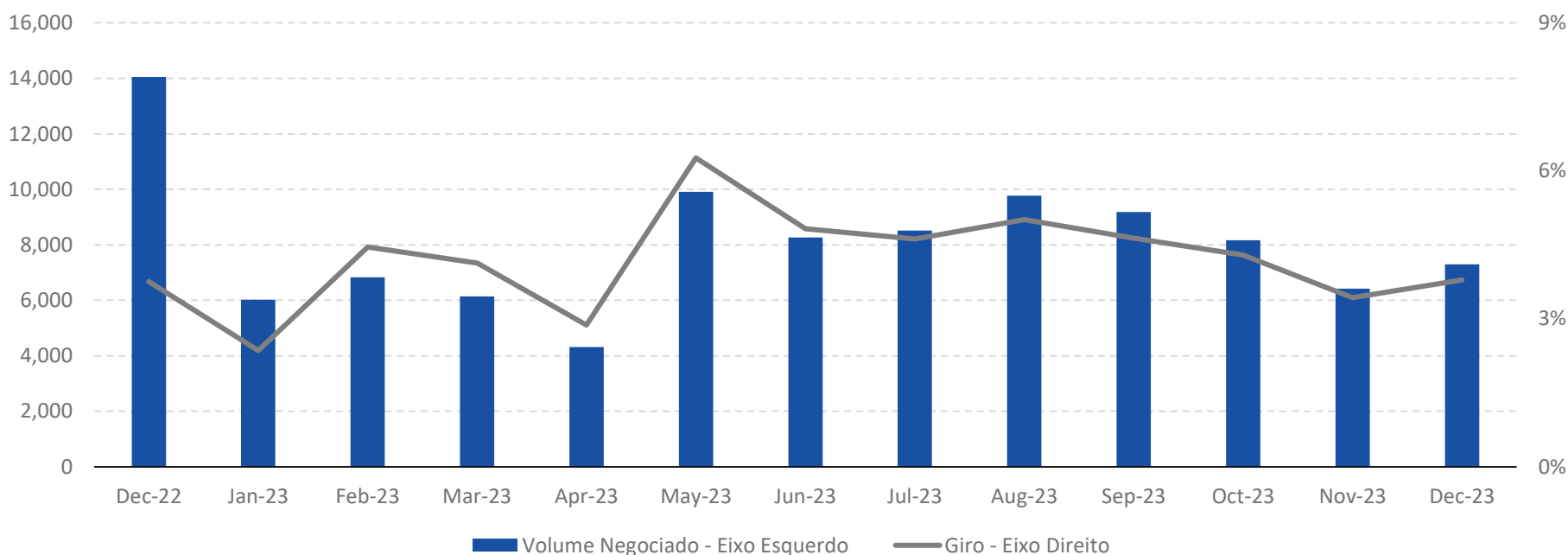
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



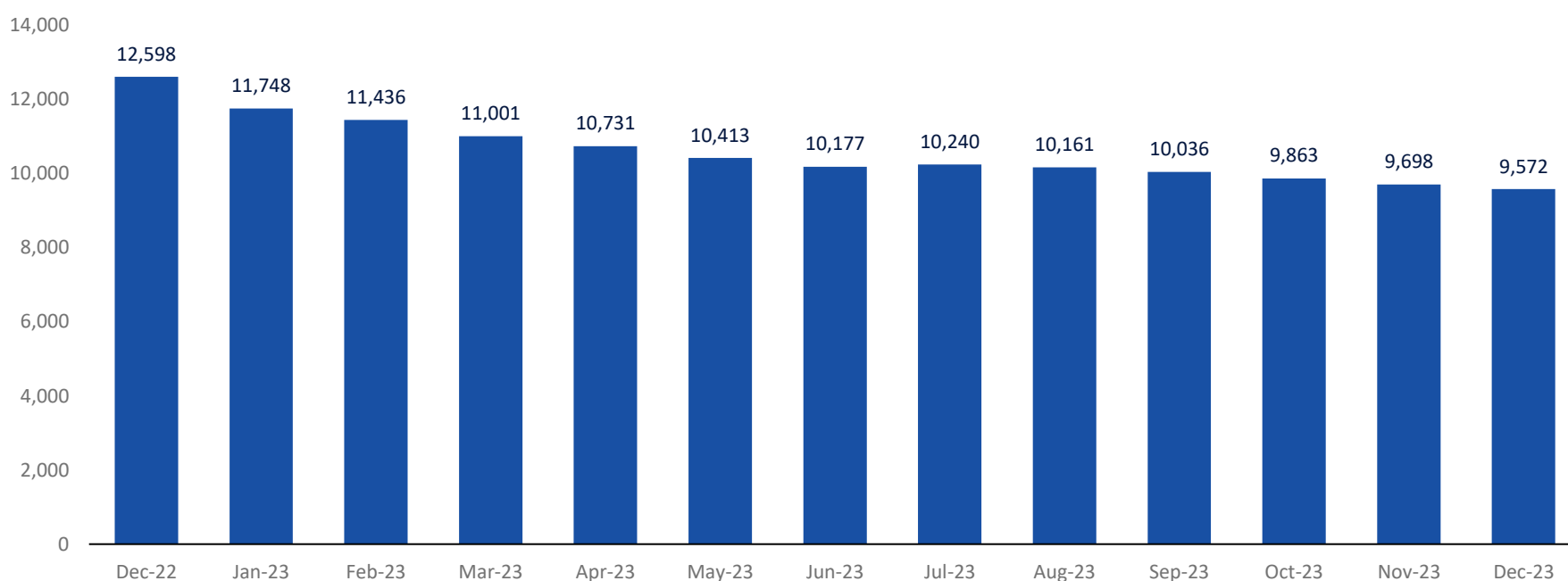
No mês de dezembro foram negociadas 97,679 cotas, sendo 10,994 negócios e volume de R\$ 7,294,946, o que representa uma média diária de R\$ 383,945. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 9,572 cotistas, o que representa uma variação de -1.3% em relação ao mês anterior.

	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	9,185	8,165	6,423	7,295	90,827
Média Diária (R\$ Mil)	459	389	321	384	366
Giro (%)	4.63%	4.29%	3.43%	3.79%	4.22%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	194,161	186,400	188,519	196,587	175,462

MERCADO SECUNDÁRIO



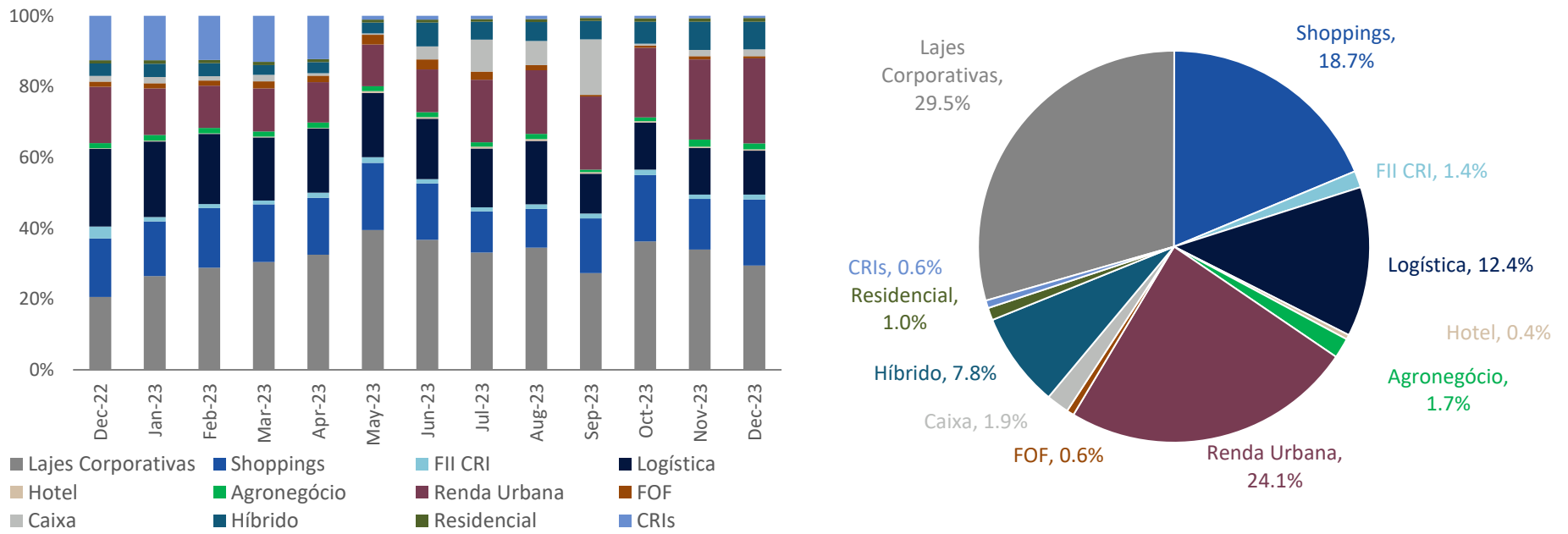
NÚMERO DE COTISTAS



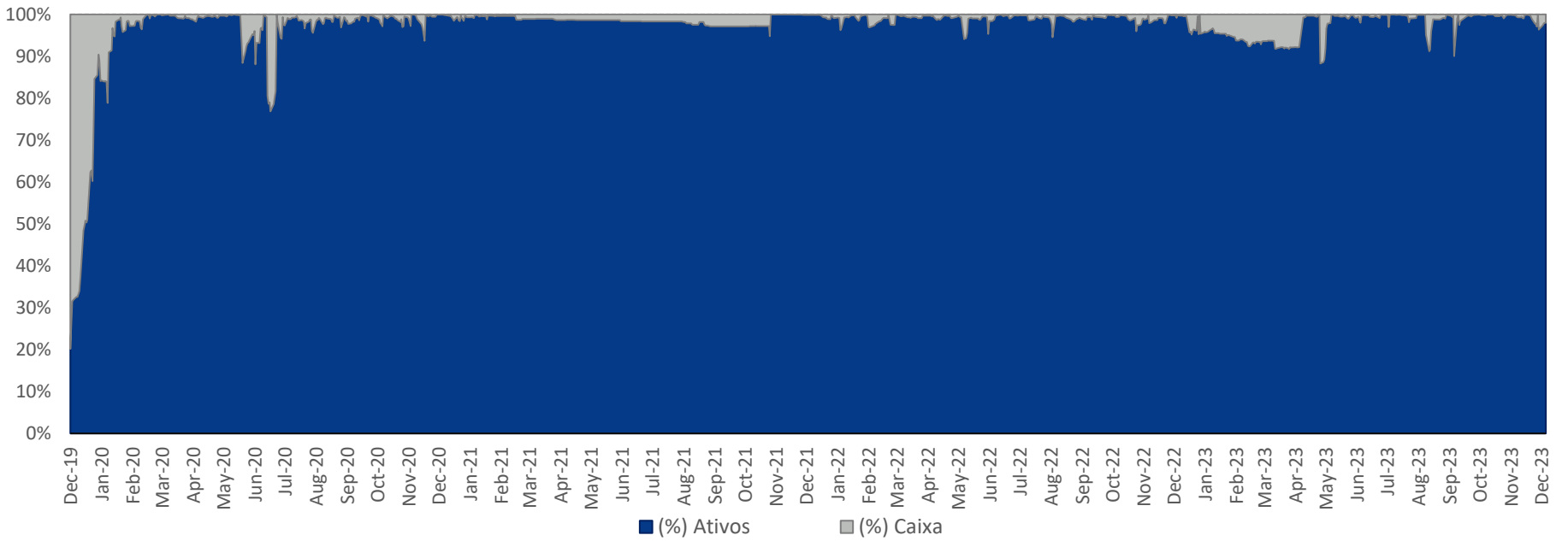
ALOCAÇÃO



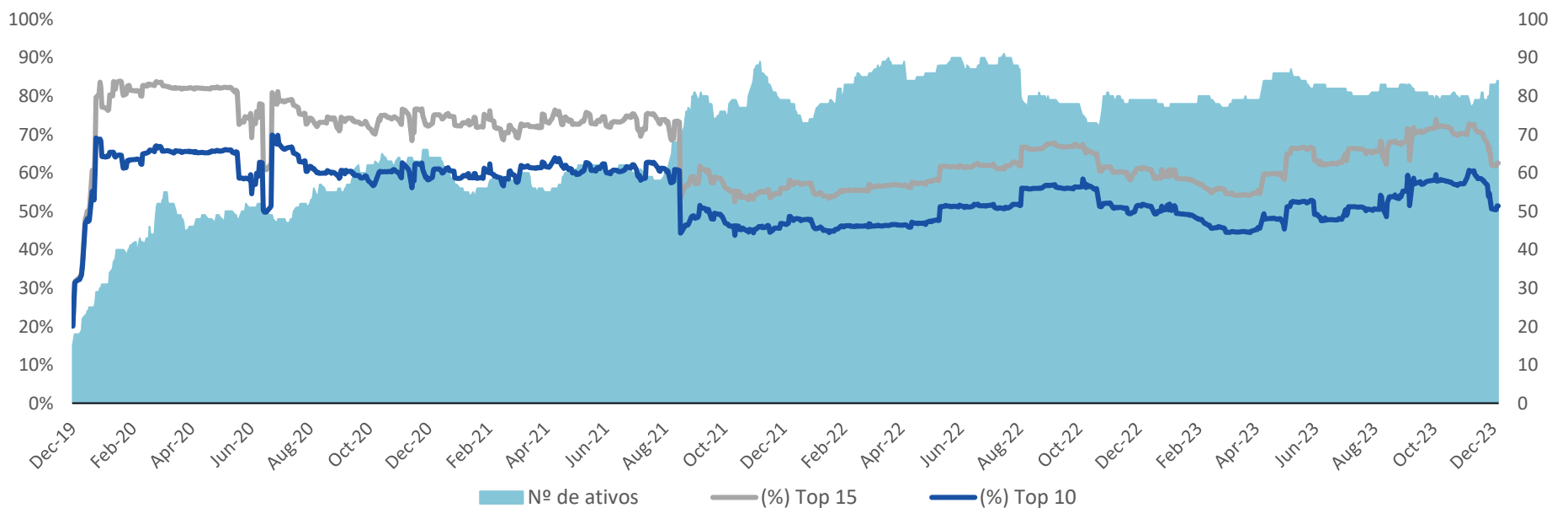
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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 1.0 anos; spread médio de 0.80% e taxa nominal média de 11.20%.

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	1,478,312	0.7%	1.0	6.00%	6.00%	-	-	0.80%	11.20%	N/A
Total	1,478,312	0.7%	1.0	6.00%	6.00%	-	-	0.80%	11.20%	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	IDFI11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	1,478,312	0.7%	1.0	6.00%	6.00%	0.80%	11.20%	N/A	-
Total	-	-	-	-	1,478,312	0.7%	1.0	6.00%	6.00%	0.80%	11.20%	N/A	-

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

CARTEIRA ATUAL - FIIs



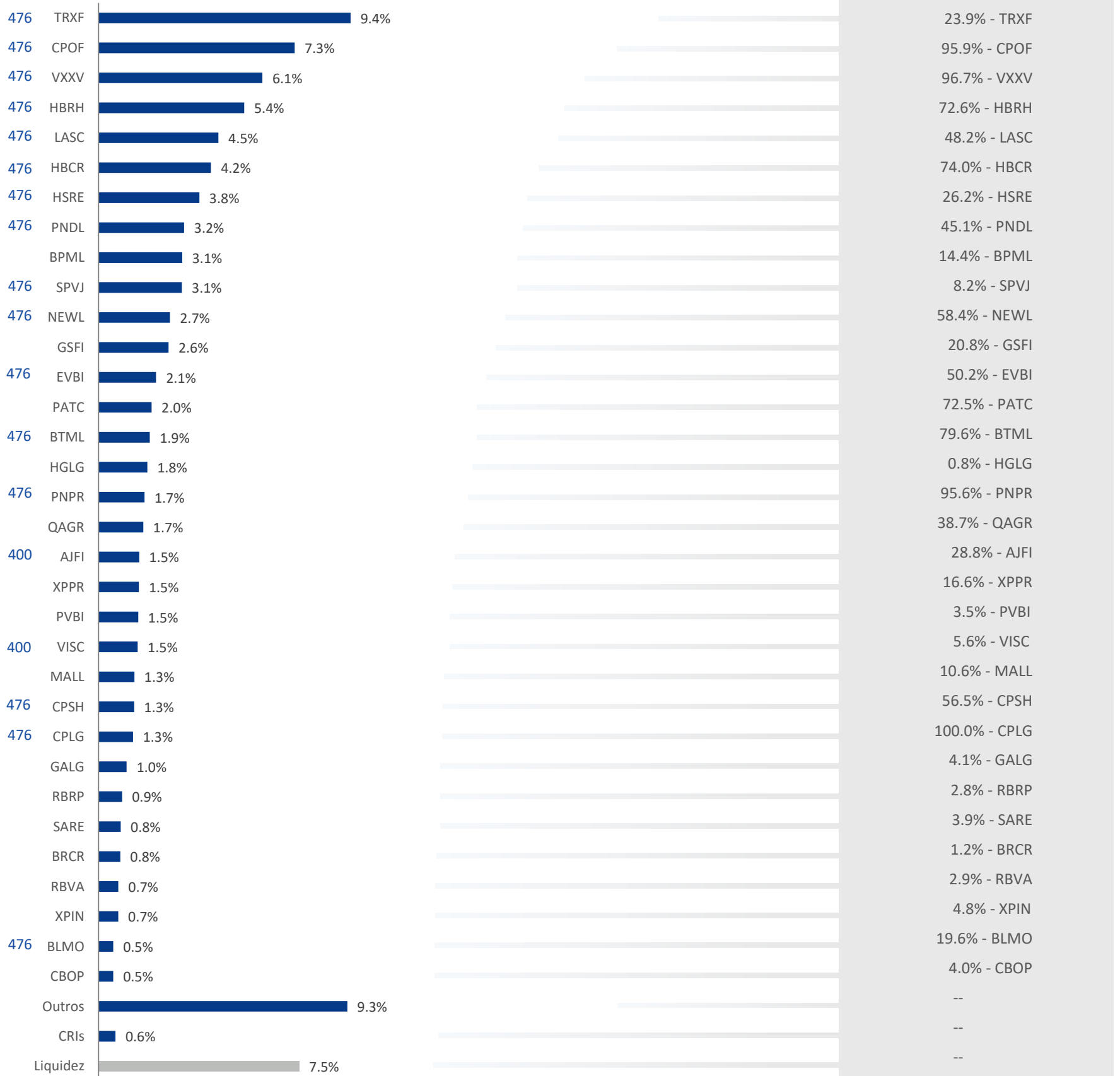
A carteira do fundo conta com 80 papéis, com uma concentração de 61.38% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

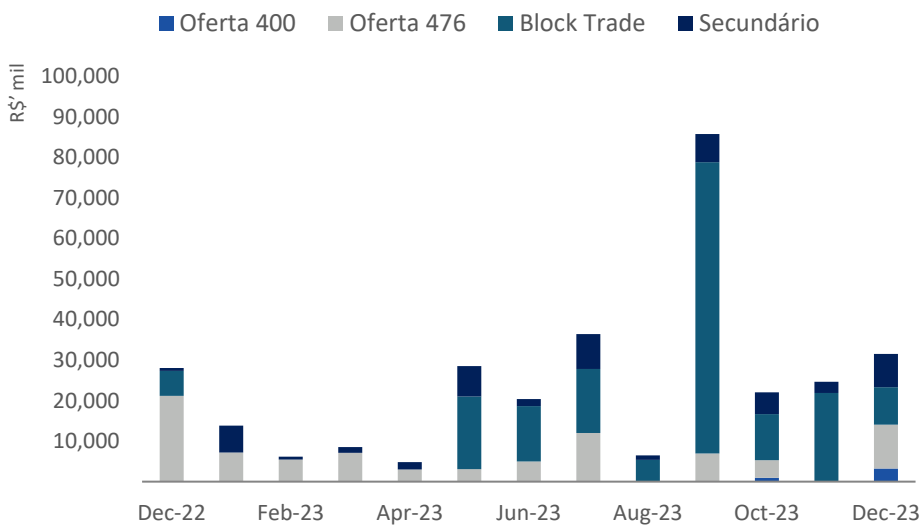
Em 29/12/2023

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

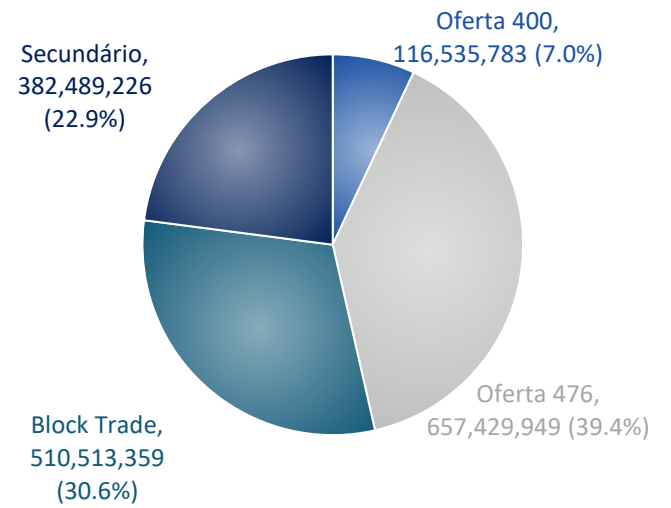
ICVM 476



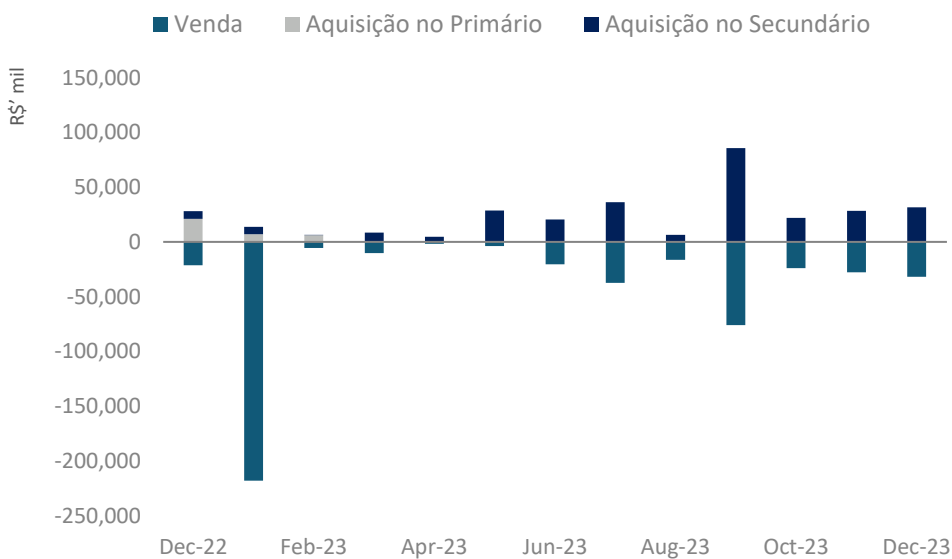
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



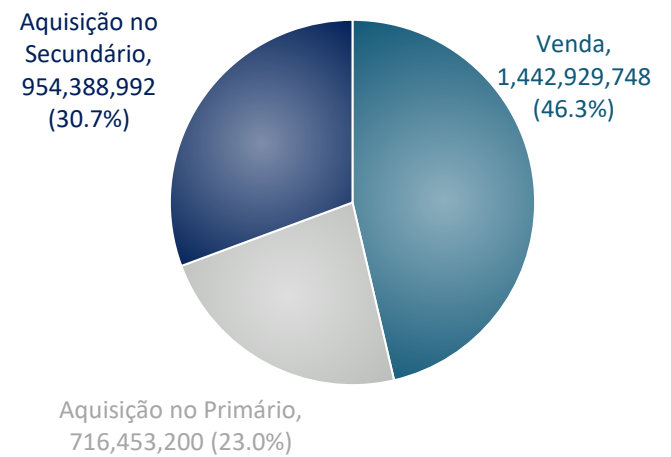
ACUMULADO



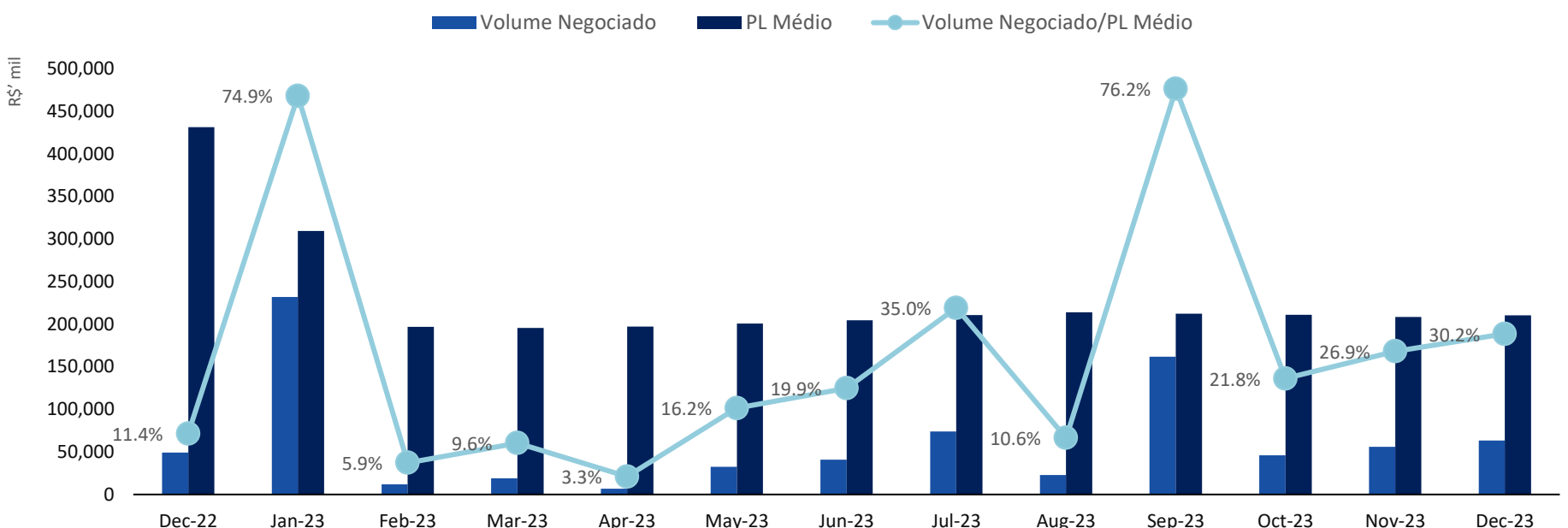
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO

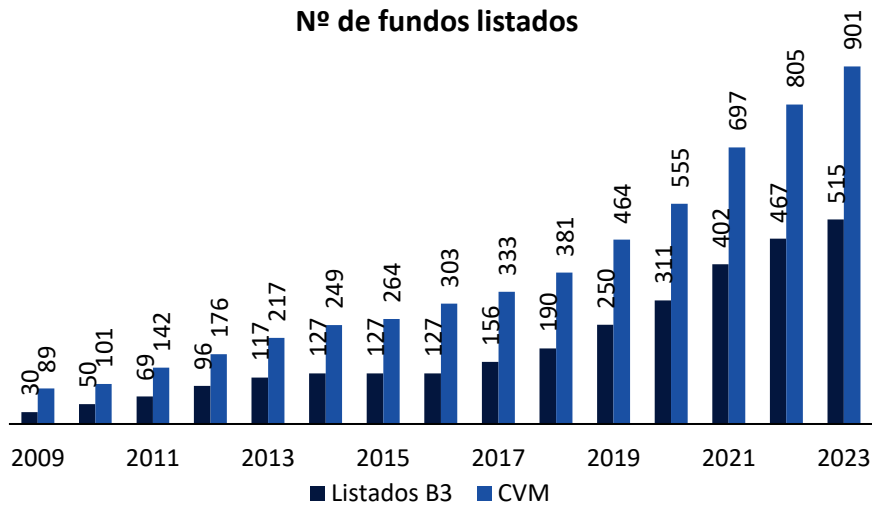


VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

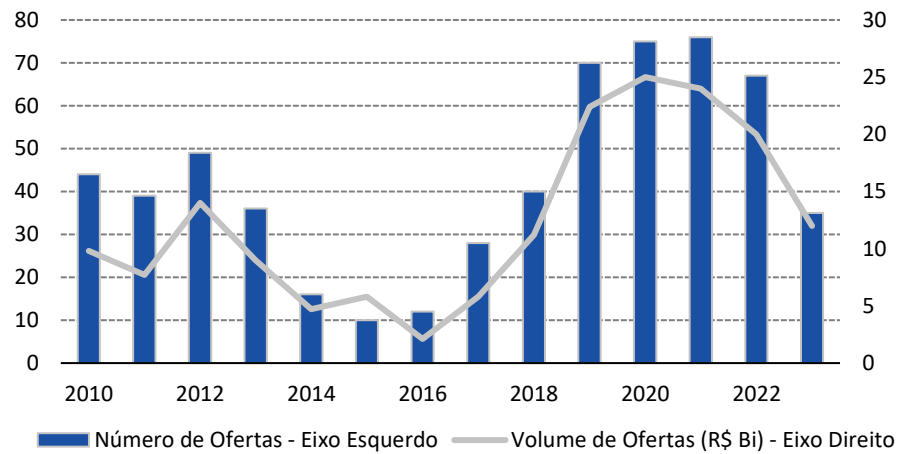


Indústria de FII

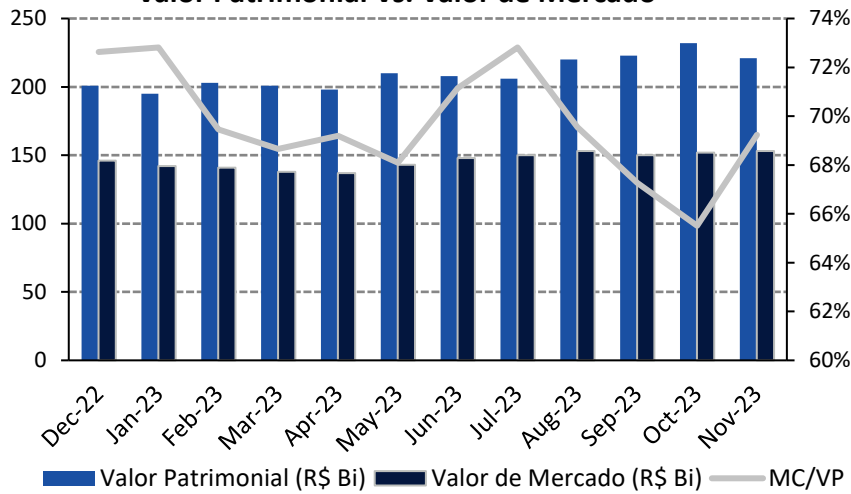
Nº de fundos listados



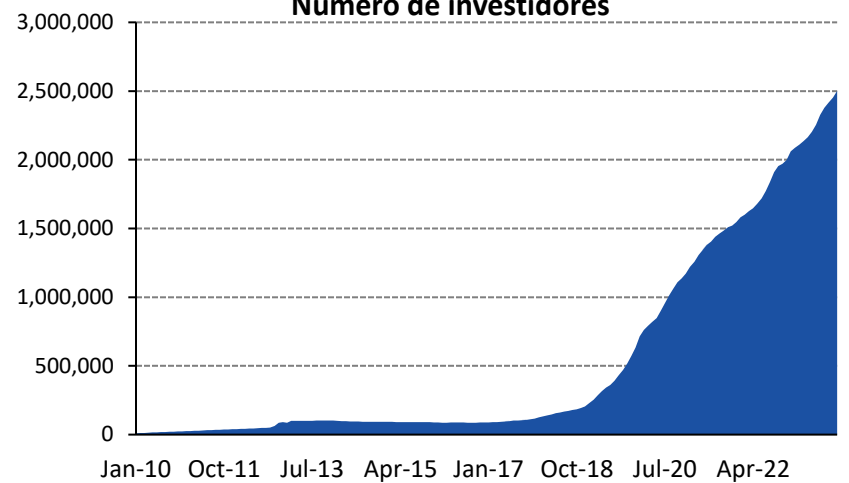
Ofertas Públicas - ICVM 400



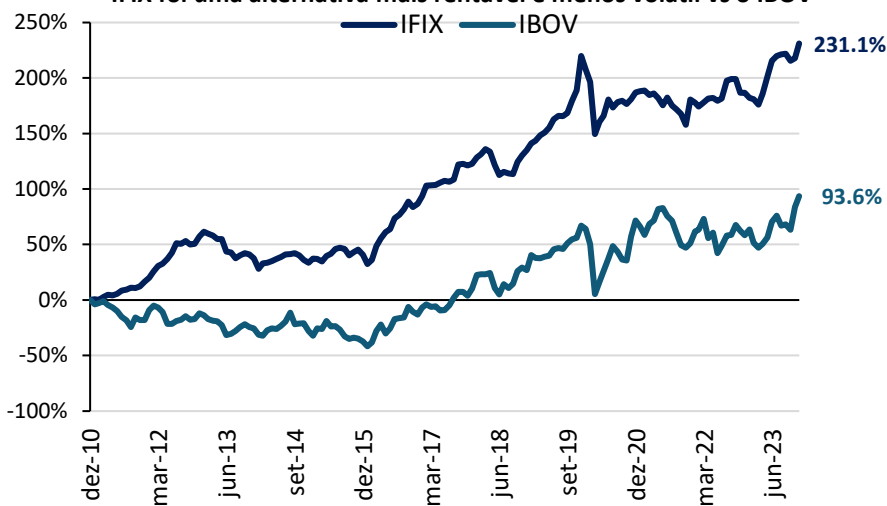
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



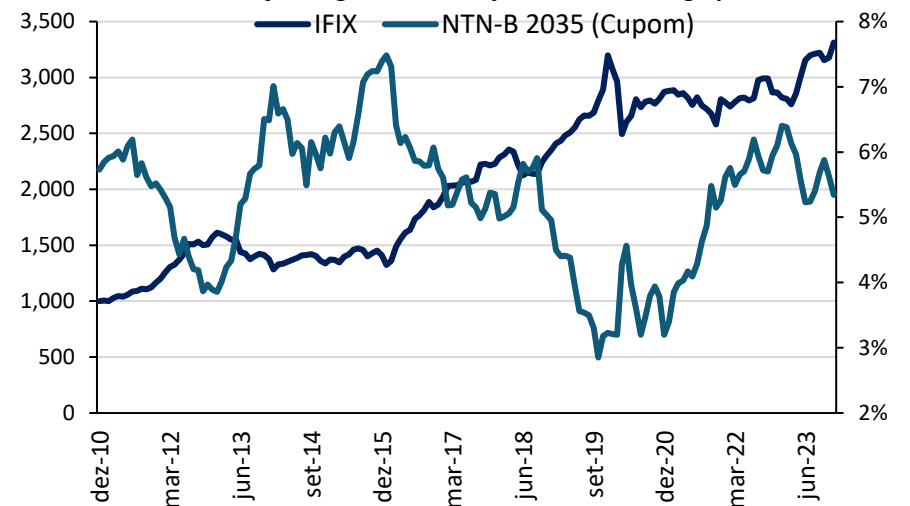
Número de investidores



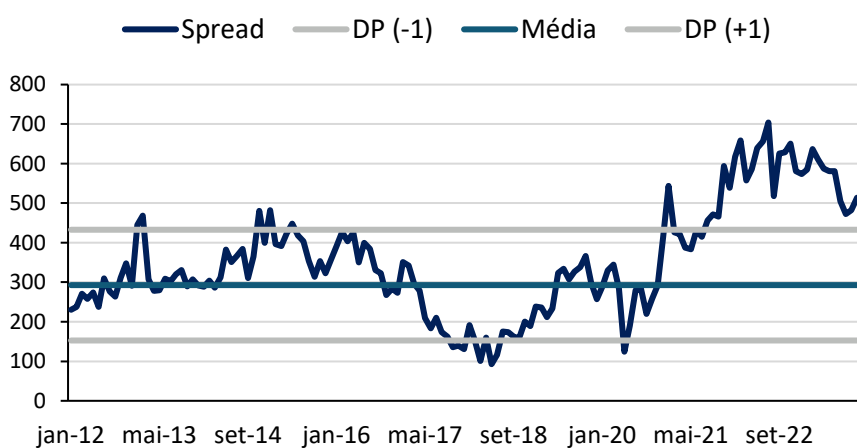
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



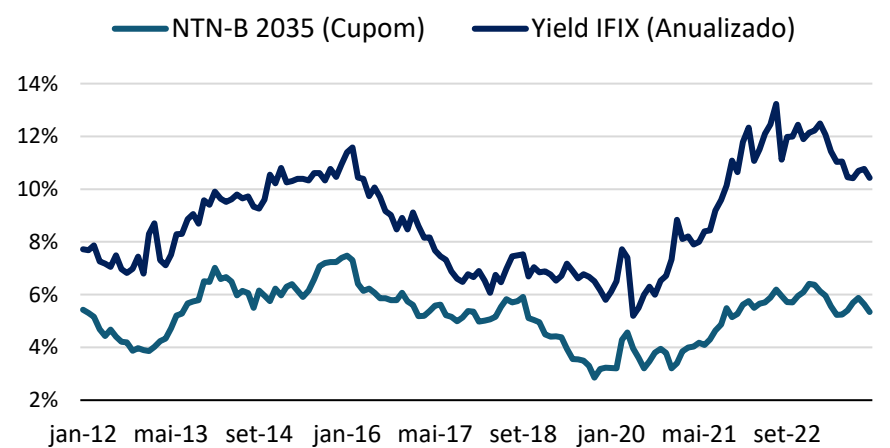
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



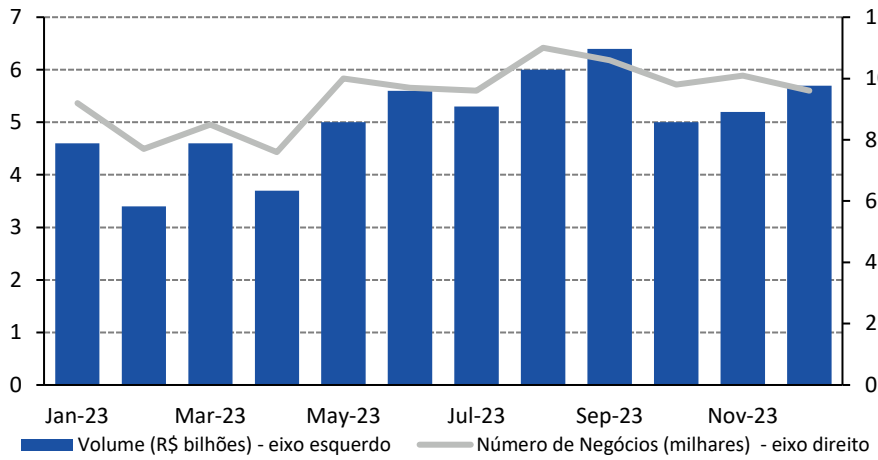
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



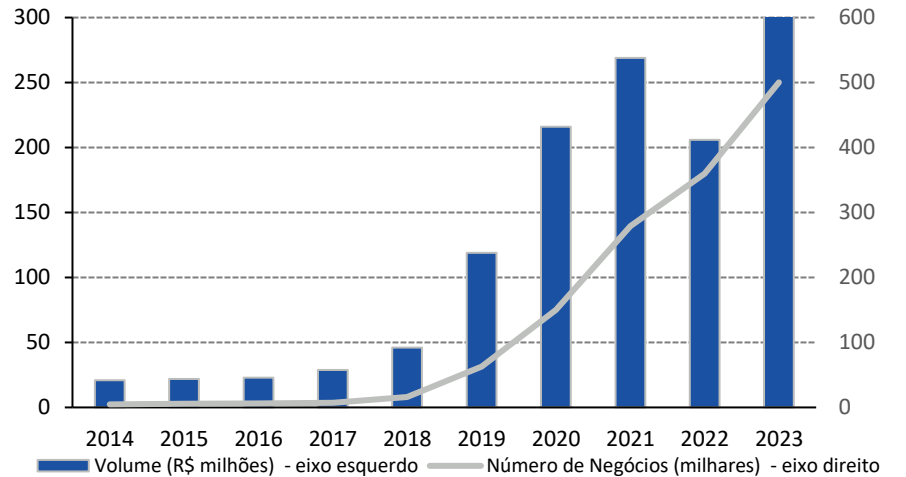
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

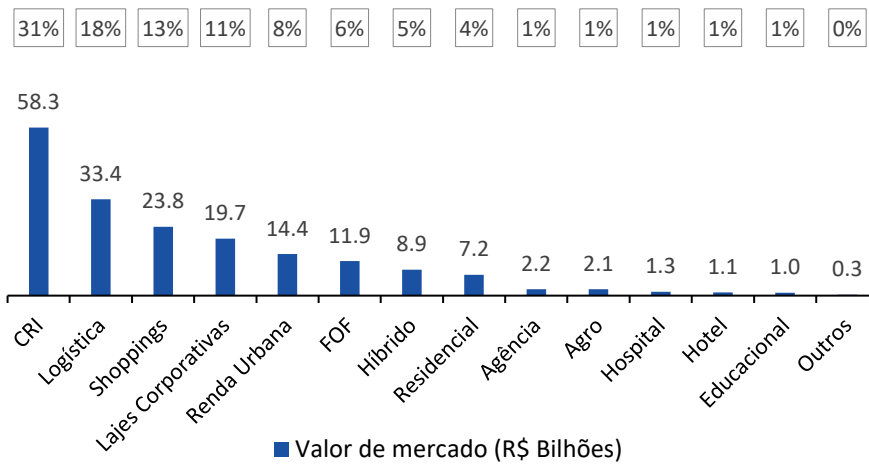
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



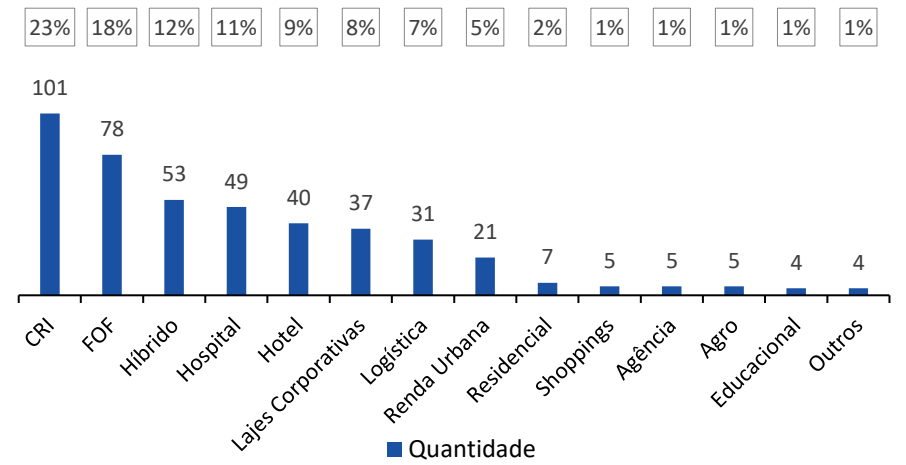
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



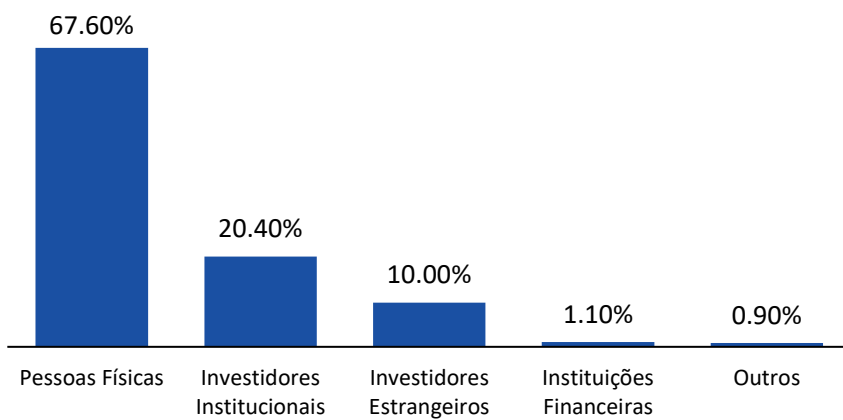
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



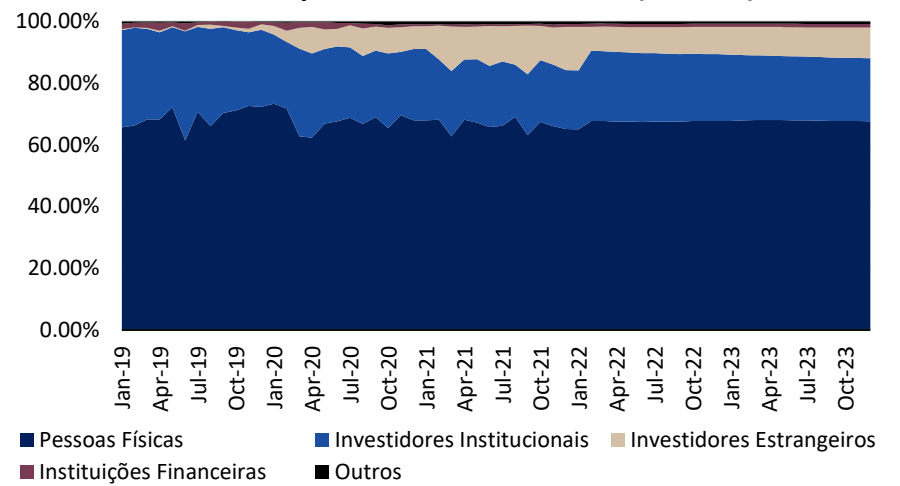
Quantidade de FIIs listados



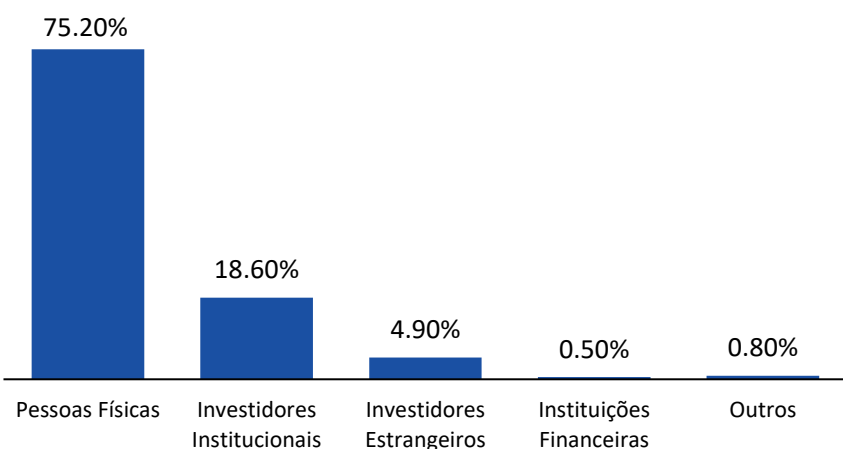
Volume Negociado (%)



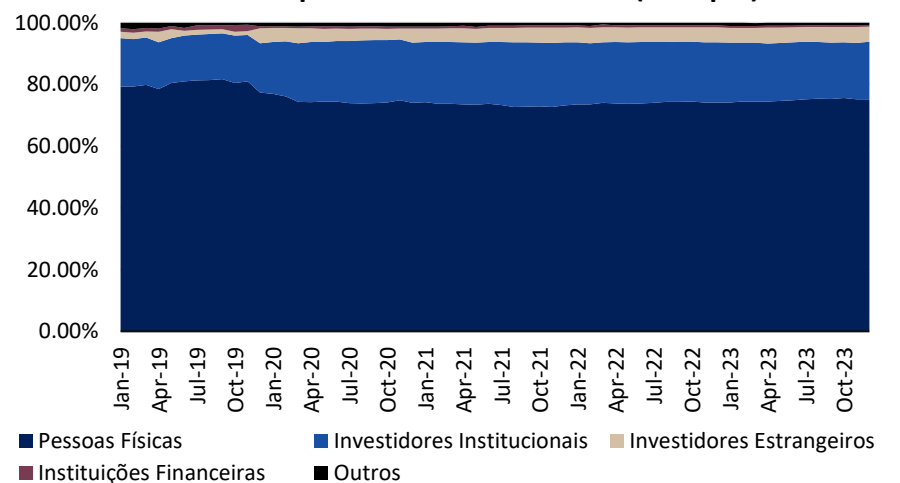
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



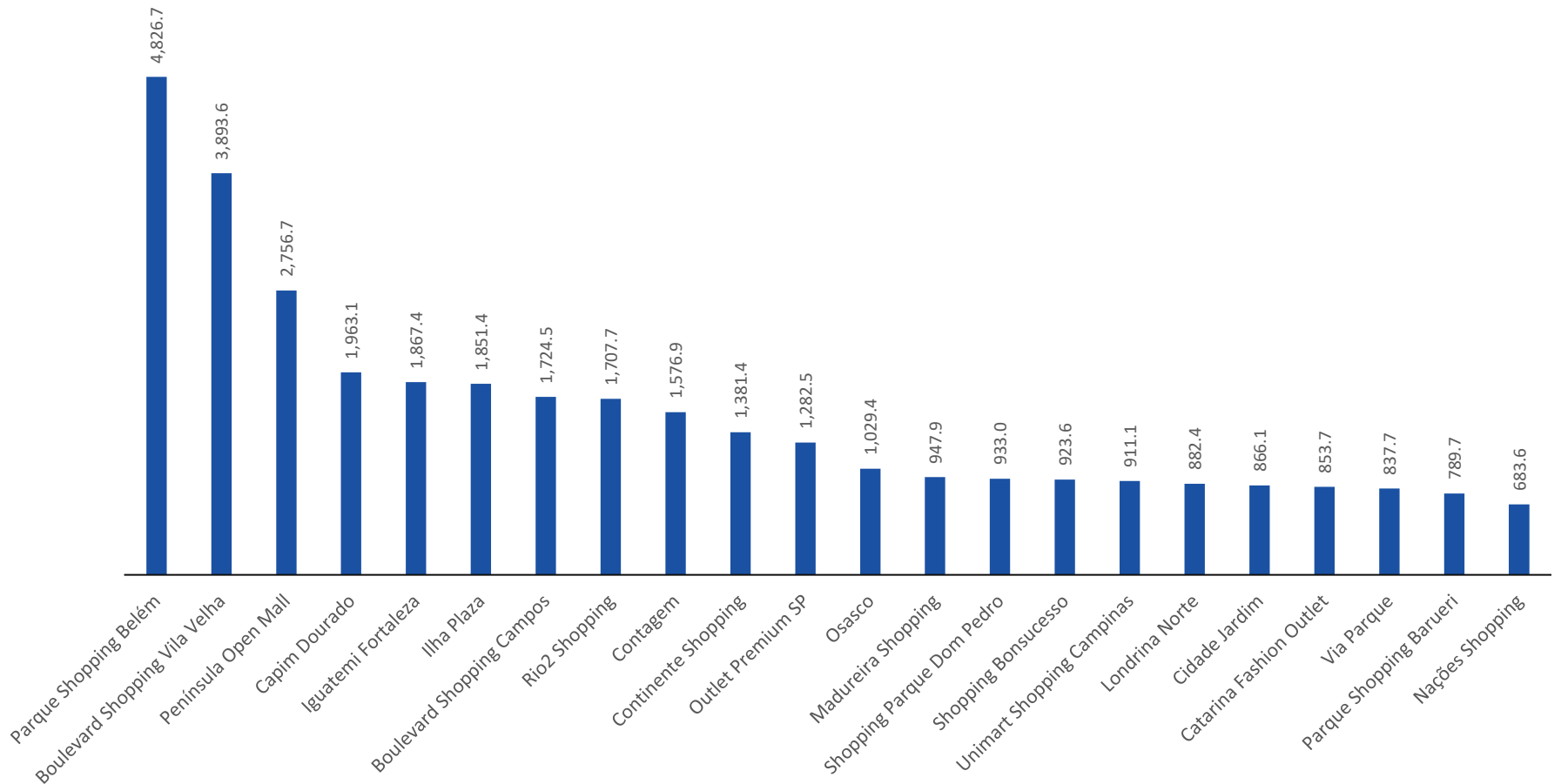
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



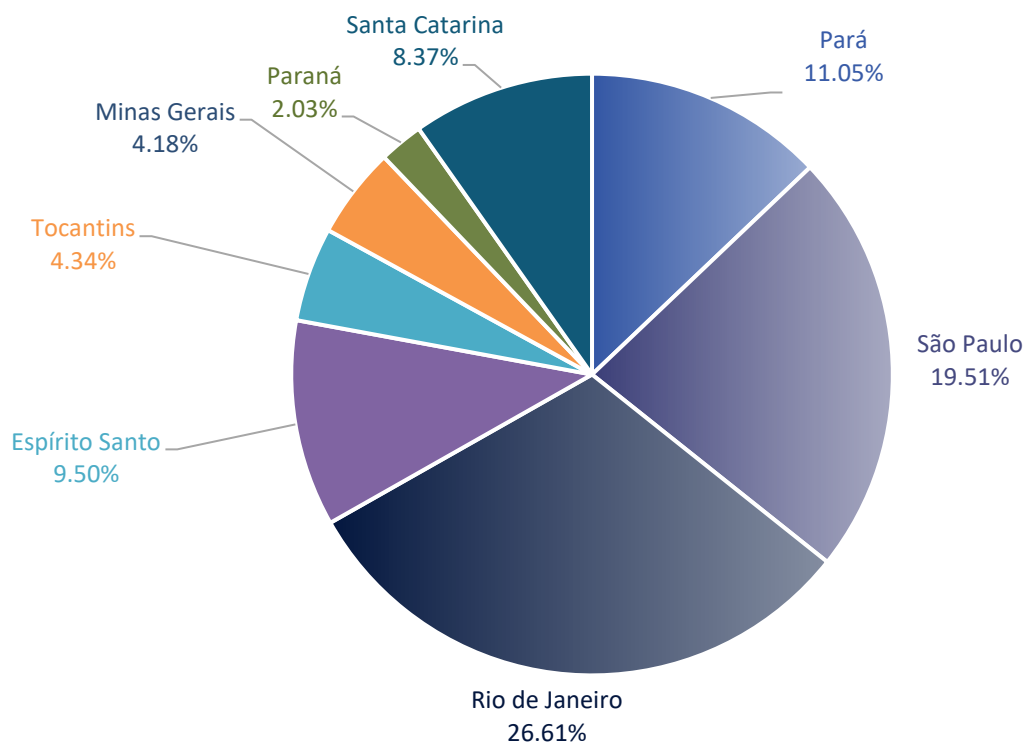
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

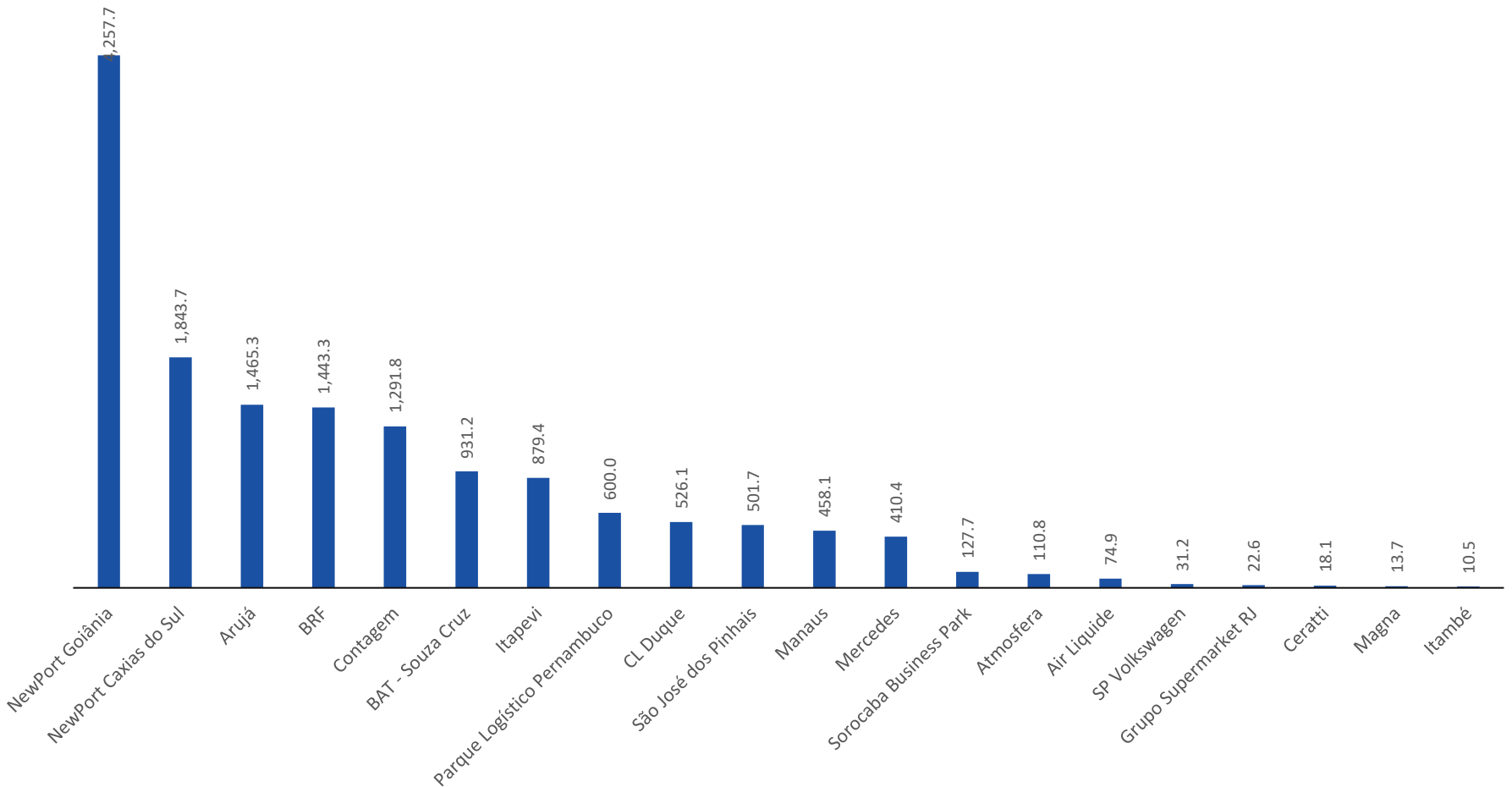


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

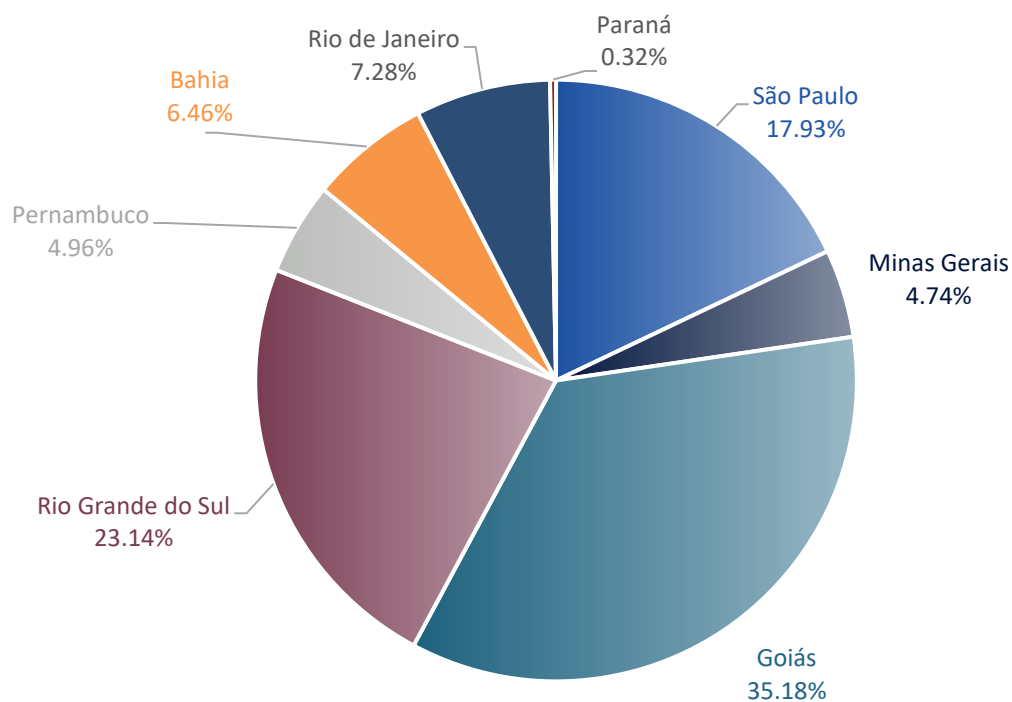
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

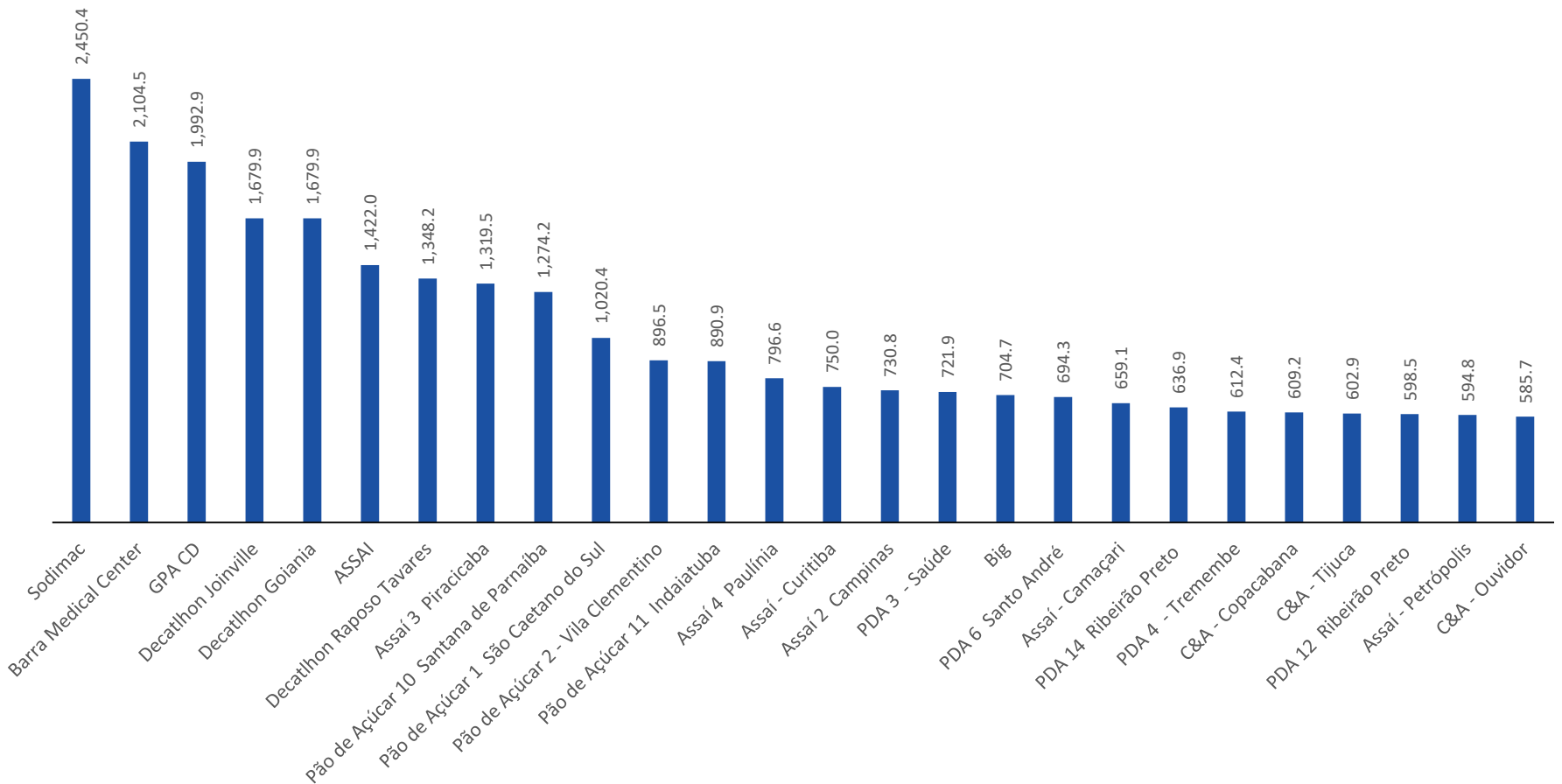


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

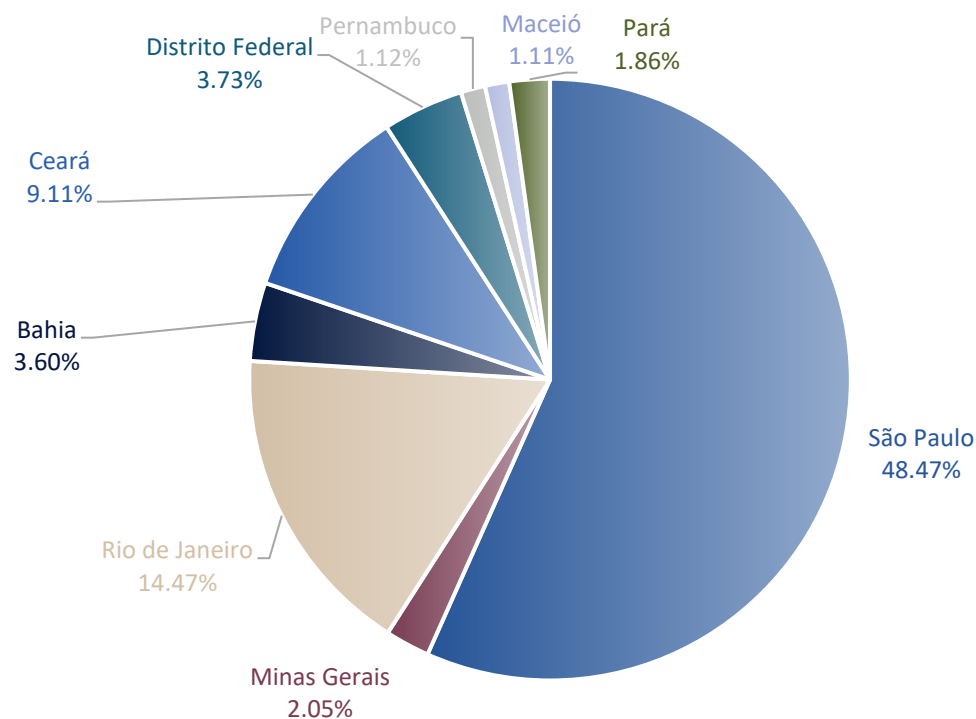
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

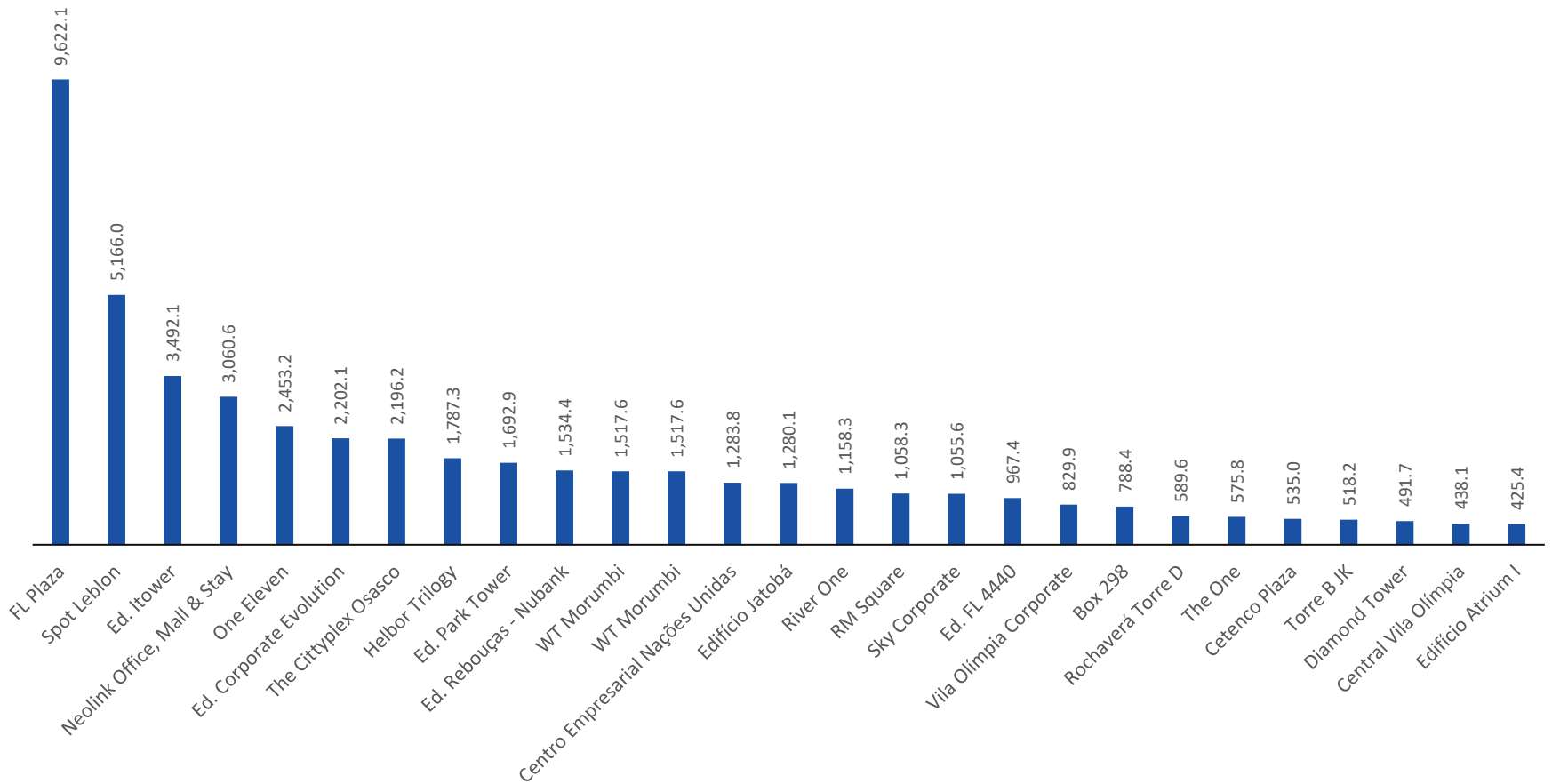


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

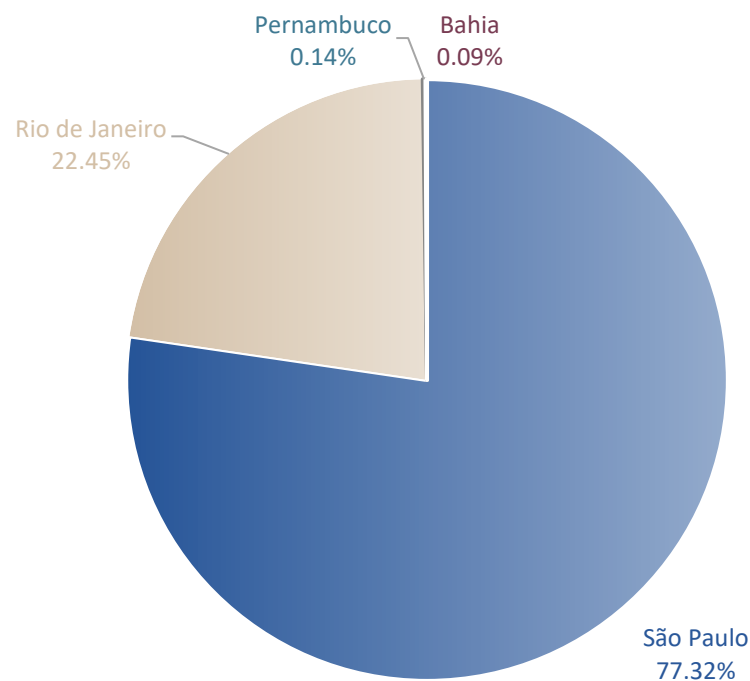
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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
BTML11	FII Barra Malls	Renda Urbana
CBOP11	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
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
MALL11	FII Genial Malls	Shoppings
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
RBVA11	FII Rio Bravo Renda Varejo	Renda Urbana
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VISC11	FII Vinci Shopping Centers	Shoppings
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

GLOSSÁRIO

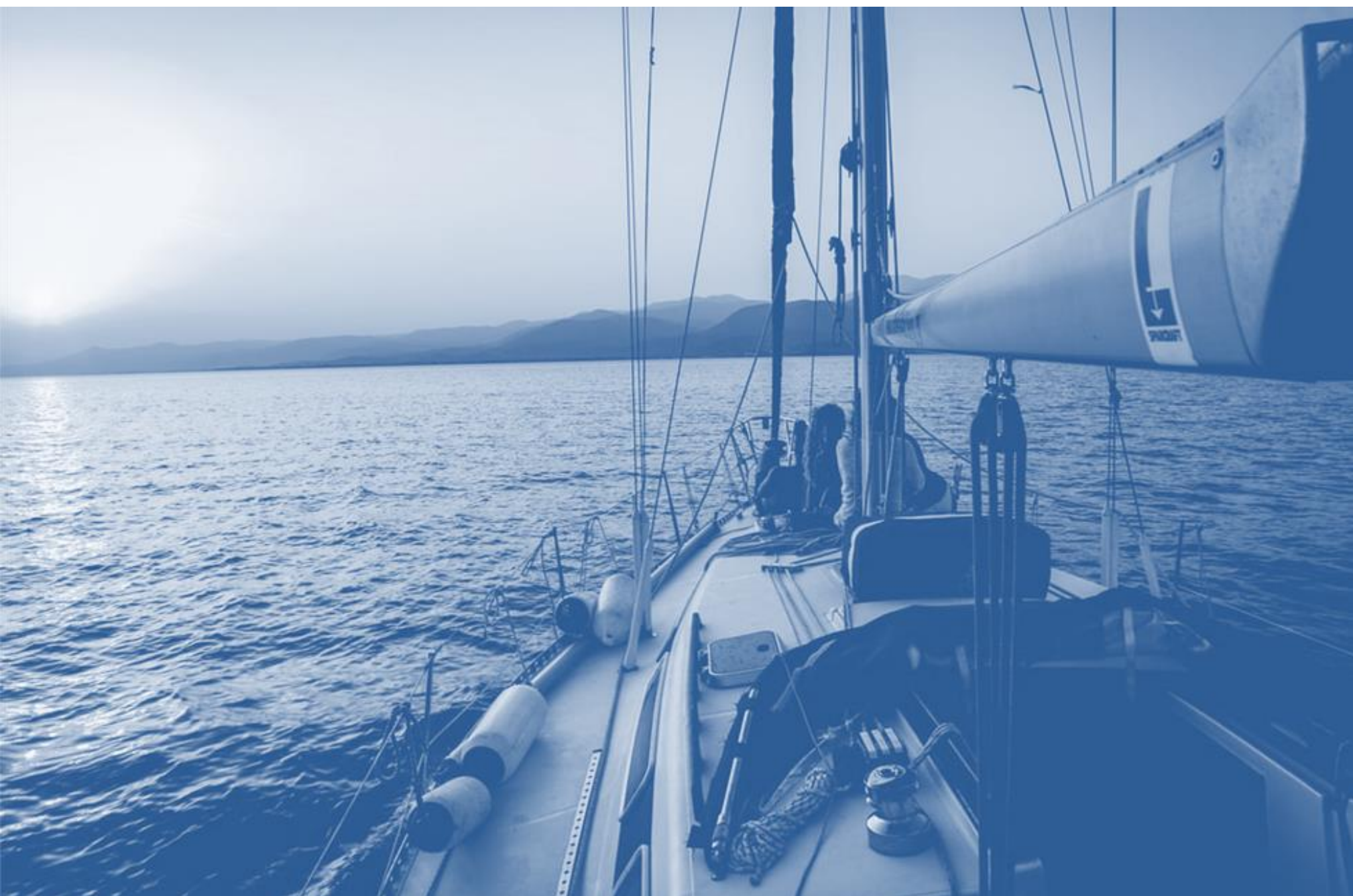


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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

