



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 Janeiro de 2024



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 76.11**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**9.20%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 82.71**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 17,418,402**

Valor de Mercado:  
**R\$ 194,314,462**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 791,746**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 211,171,810**

Quantidade de cotistas:  
**9,379**

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

Dividend Yield:  
**11.61%<sup>1</sup>**

#### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/02/2024	20/02/2024	0.70	Janeiro/2024

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 31/01/2024.

## 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 **-0.65% vs. 0.67% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu **+32.53% vs. +8.03% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+16.53% vs. +18.16% 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\$ 0.71 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.70 / cota**. Média de **R\$ 0.58 / 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\$ 791 mil no mês e cerca de R\$ 408 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **9,379 cotistas**

### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>



- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **97.0% em FIIs, 0.6% em CRIs e 2.4% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam **35.7%** dos ativos<sup>1</sup> do fundo

### CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.6% do total dos Ativos. **O ativo foi adquirido a IPCA + 6.00% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.00%) não temos exposição a CDI**. A carteira possui duration médio de 1.0 anos; spread médio de 0.64% e taxa nominal média de 10.12%.

### CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **25.6% em Lajes Corporativas, 23.9% em Shoppings, 23.8% em Renda Urbana e 9.9% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **TRXF (9.8%), CPOF (7.9%), VXXV (6.6%), CPSH (5.8%) e VVMR (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

No exterior, o ano começou sob os bons ventos que sopraram desde dezembro, mas janeiro, apesar de não contrariar o otimismo geral, colocou em dúvida o seu ritmo: os juros internacionais voltaram a subir, com as taxas de dez anos do Tesouro americano indo de 3.88% até 4.18% e terminando o mês em 3.91%. Títulos corporativos caíram 1% e fundos imobiliários globais (REITS) caíram 3.5%. As ações, na inércia do ano passado, ainda subiram 1% no mundo, mas com grande dispersão entre as economias: Japão +8%, China -6%; Estados Unidos +1%, Brasil -4.8% em reais.

O dólar ganhou 2% contra os seus pares. As commodities apreciaram 3% com altas de 6% no petróleo e quedas de 5% nos grãos. Notícias do conflito no Oriente Médio sugerem uma rodada de interrupção de rotas marítimas globais, com efeitos que podem chegar futuramente aos índices de inflação.

Não fossem os perigos inflacionários da discórdia leste-oeste, as taxas de juros mundiais com mais certeza iniciariam uma trajetória de queda já em março, como sugerem os números de inflação até o momento benignos. No dia 31 de janeiro, o presidente do FED, o banco central americano, ajustou as expectativas que o mercado chegou a ter de cortes na reunião de março: o Comitê não deve alcançar confiança suficiente até lá para proceder tal corte.

O Brasil não esteve entre os países de melhor desempenho em janeiro: o Ibovespa caiu 4.8% em reais, afetado temporariamente por notícias de atuação do governo na Petrobras, na Vale e na frente fiscal, e pelo aumento dos juros reais longos, que tiveram que acompanhar seus pares internacionais.

Aqui, o dólar subiu 2.1%, em linha com o movimento mundial. A arbitragem de juros entre real e dólar fechou a 4% no mercado doméstico, onde aplicações à PTAX estão rendendo variação cambial mais 6% ao ano. Esse spread, apesar de estar entre os mais baixos da história, tem sido justo o suficiente para impedir uma desvalorização maior do real.

No último dia do mês, o Comitê de Política Monetária do Banco Central reduziu a taxa SELIC de 11.75% para 11.25%, um movimento já largamente antecipado. Os juros dos futuros de DI curtos têm tentado seguir a trilha de normalização das condições monetárias que prevê pelo menos mais três cortes de meio ponto percentual até o final do ano. Porém, sofrem a cada rodada de desconfiança da situação fiscal do país: a despeito do corte da SELIC, as taxas para janeiro de 2027 terminaram o mês com alta de 9.71% para 9.78%.

Os juros reais longos, das NTNBS de dez anos, subiram de 5.33% para 5.60% conforme os TIPS americanos também subiram. Com isso, o IMA-B caiu 0.5% no mês.

O índice IFIX de fundos imobiliários ganhou uma dinâmica favorável desde quando acordou da letargia no ano passado e conseguiu subir 0.7% em janeiro, contrariando a bolsa, a moeda, os juros e os benchmarks globais, conforme investidores, encorajados por dados mais positivos de vacância de escritórios e venda em shoppings, acreditaram que a alta tem fundamentos.

Um detalhe digno de nota: em janeiro, o Tesouro anunciou a emissão de bonds soberanos em dólar, em parte para rolar o vencimento de março de 2024. Esse título que está vencendo agora foi precificado em 2001 ao cupom de 8.8%. Seus substitutos saíram agora a uma taxa média de 6.6%, o que mostra o tanto que as condições financeiras melhoraram em 23 anos (alguns dirão: menos do que se gostaria).

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 0.67% em janeiro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 18.2%, acima do CDI (12.9%), do Ibovespa (12.6%) e do IMA-B (15.5%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 25.0% e 10.1%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de -0.59%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.48 por cota no mês de janeiro. A cota fechou o mês a R\$ 76.11, o que representa um deságio de aproximadamente 8% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 82.71. O fundo obteve resultado de R\$0.71/cota e a gestão distribuiu R\$0.70/cota no mês de janeiro, de forma que o fundo finalizou o mês com R\$0.01/cota de resultado acumulado.

Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira do fundo, focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside, apresenta um deságio de mais de 16% que, conjuntamente com o deságio de 8% do próprio CPFF, representa um upside potencial de aproximadamente 30%, em um cenário em que todos os fundos em carteira assim como o CPFF negociem em sua cota patrimonial.

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 nas demonstrações financeiras dos fundos.

### POTENCIAL DE UPSIDE

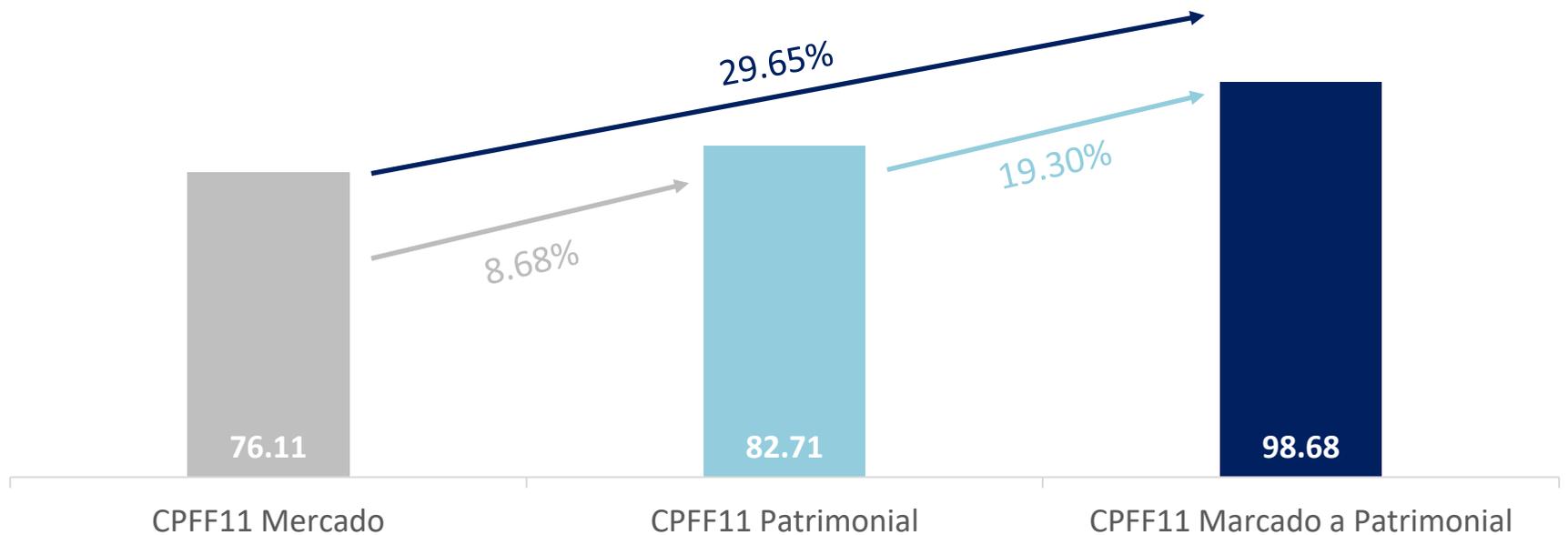


Com as informações abaixo é possível observar o potencial de *upside* do CPFF.

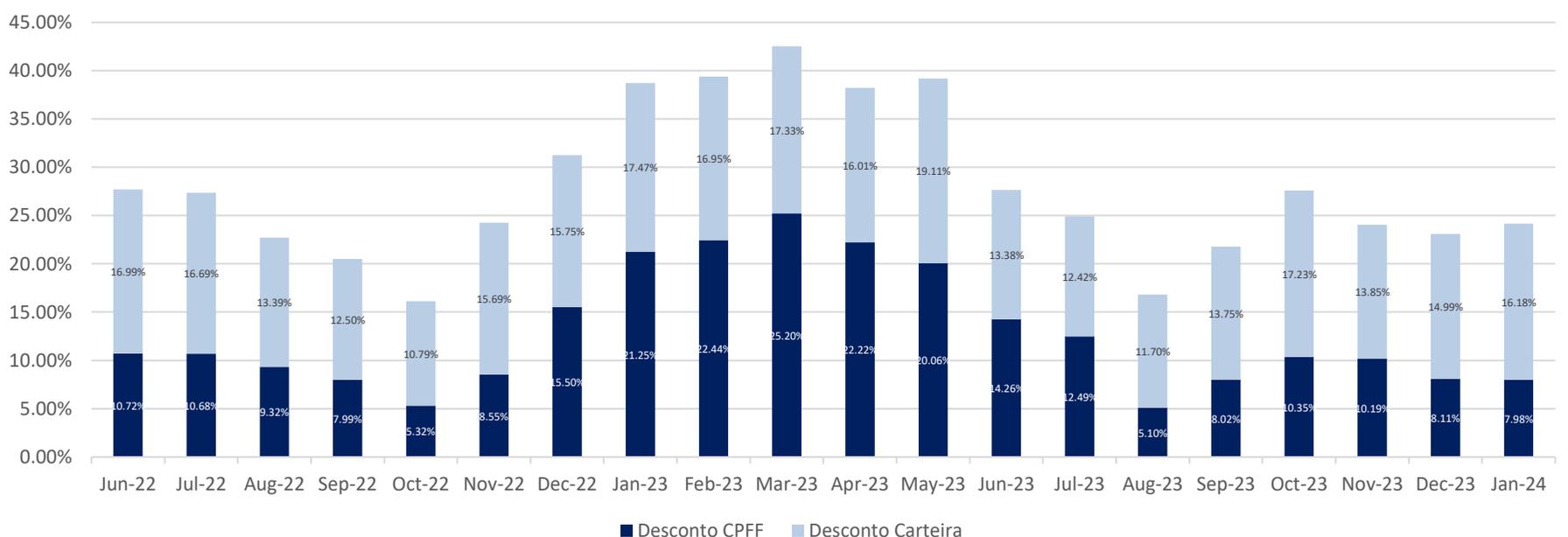
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +8.68% e de +19.30% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 29.65%.

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	24.51%	2.22%	-7.98%	-5.94%	6.31%
Lajes Corporativas	25.77%	-20.87%	-7.98%	-27.18%	37.33%
Shoppings	24.62%	-18.69%	-7.98%	-25.18%	33.66%
Logística	10.68%	-0.32%	-7.98%	-8.27%	9.02%
FII CRI	8.27%	-11.87%	-7.98%	-18.91%	23.31%
Residencial	1.13%	-14.65%	-7.98%	-21.46%	27.33%
Agronegócio	1.85%	-15.59%	-7.98%	-22.33%	28.75%
CRI	0.58%	-18.02%	-7.98%	-24.57%	32.57%
Hotel	0.45%	-43.88%	-7.98%	-48.36%	93.66%
FOF	0.68%	-8.27%	-7.98%	-15.59%	18.48%
Híbrido	1.90%	-0.42%	-7.98%	-8.37%	9.14%
Caixa	2.48%	0.00%	-7.98%	-7.98%	8.68%
Contas a Receber	0.00%	0.00%	-7.98%	-7.98%	8.68%
Passivo	-2.92%	0.00%	-7.98%	-7.98%	8.68%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>-16.18%</b>	<b>-7.98%</b>	<b>-22.87%</b>	<b>29.65%</b>



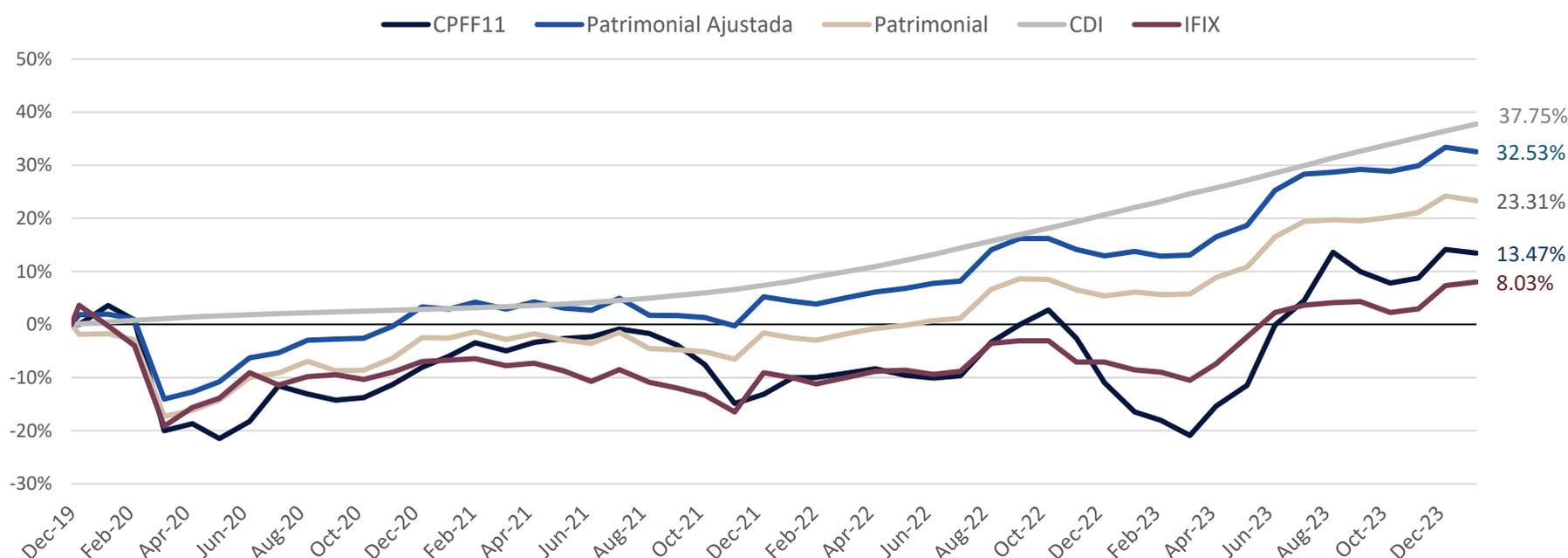
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$0.7MM de **BMLC11**;
- (ii) **Venda** de R\$ 4.3MM de **HGLG11**;
- (iii) **Venda** de R\$ 0.7MM de **PVBI11**.

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em janeiro foi equivalente a -0.65% vs +0.67% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +32.53% vs +8.03% do IFIX.** O ajuste é feito ao remover do cálculo da rentabilidade os custos das emissões e os impostos sobre ganho de capital, além de ajustar por proventos pagos. Acreditamos que seja a melhor forma de medir o desempenho do gestor contra o índice. Já a rentabilidade da cota de mercado (ajustada apenas por proventos) do CPFF11, negociada na B3 desde 02/01/2020, acumula retorno de +13.47% desde o início.



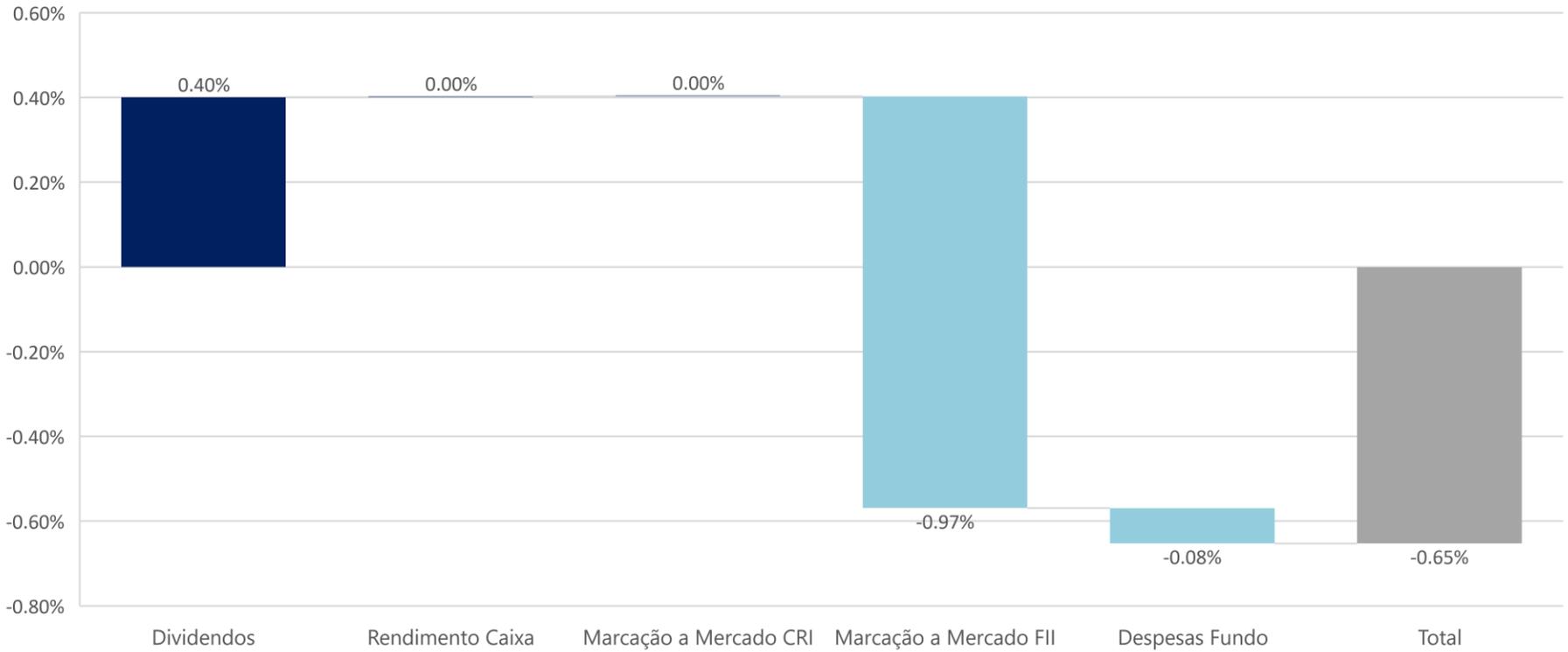
Informações Gerais	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	213,183,353	211,086,323	210,540,728	210,295,587	213,938,954	211,171,810	207,262,902	-
Valor de Mercado	202,305,584	194,161,278	188,748,761	188,876,415	196,586,698	194,314,462	178,942,829	-
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>0.24%</b>	<b>-0.15%</b>	<b>0.59%</b>	<b>0.73%</b>	<b>2.57%</b>	<b>-0.73%</b>	<b>16.24%</b>	<b>23.31%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>0.31%</b>	<b>0.41%</b>	<b>-0.30%</b>	<b>0.81%</b>	<b>2.71%</b>	<b>-0.65%</b>	<b>16.53%</b>	<b>32.53%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>8.71%</b>	<b>-3.22%</b>	<b>-1.96%</b>	<b>0.92%</b>	<b>4.94%</b>	<b>-0.59%</b>	<b>35.82%</b>	<b>13.47%</b>
IFIX no Período %	0.49%	0.20%	-1.97%	0.66%	4.25%	0.67%	18.16%	8.03%
CDI no Período %	1.14%	0.97%	1.00%	0.92%	0.90%	0.97%	12.87%	37.75%

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

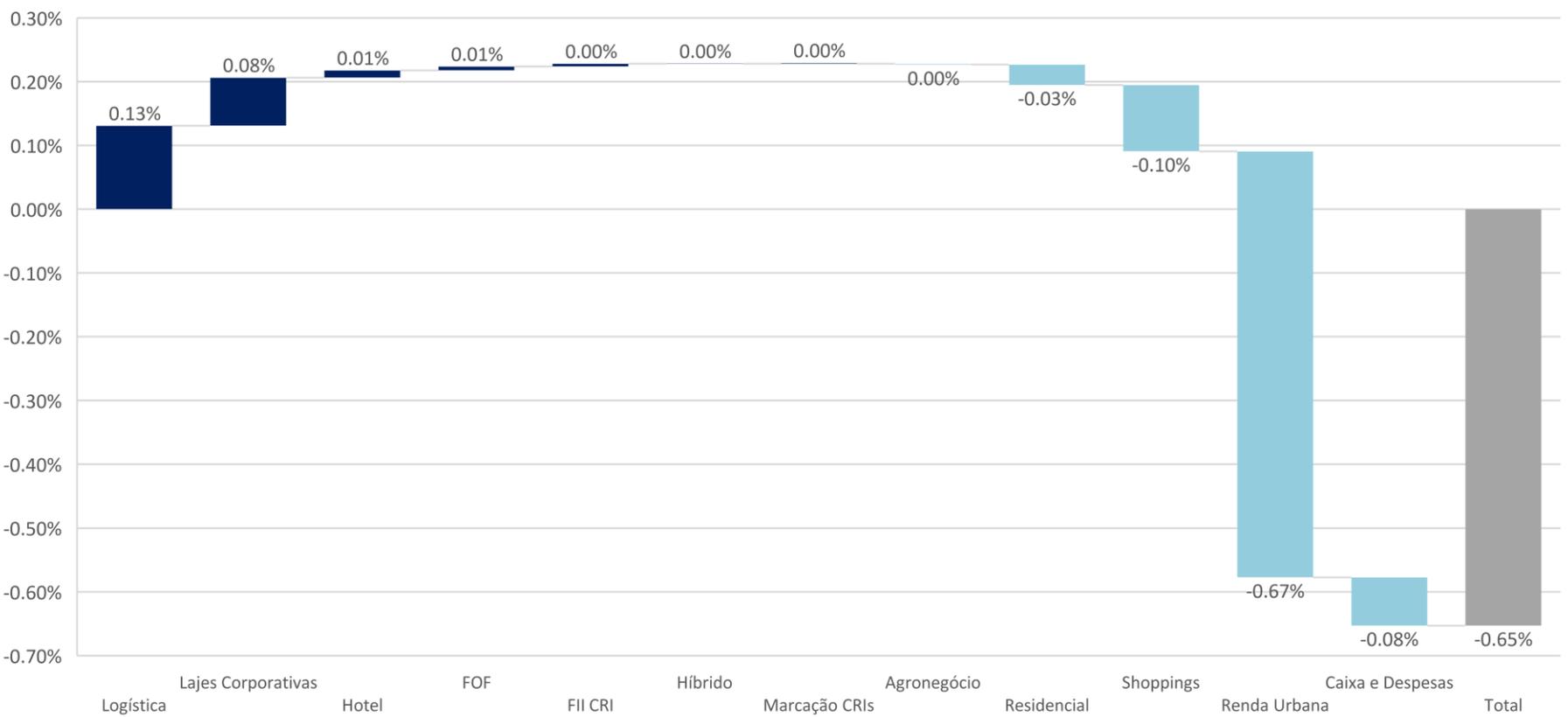
### RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Logística	Lajes Corporativas	Hotel	FOF	FII CRI	Híbrido	Marcação CRIs	Agronegócio	Residencial	Shoppings	Renda Urbana	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	11.5%	25.4%	0.4%	0.7%	1.5%	8.4%	0.6%	1.8%	1.1%	21.9%	24.7%	2.2%	100.0%
Performance Ponderada	1.1%	0.3%	2.6%	1.0%	0.3%	0.0%	0.0%	-0.1%	-3.0%	0.00	-2.7%	-	-0.65%
Atribuição da Performance	0.13%	0.08%	0.01%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.03%	-0.10%	-0.67%	-0.08%	-0.65%

### 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\$ 122.9 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +10.0% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de R\$ +9.4 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +0.8% 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	-372,693,786	333,410,555	21,633,927	38.9%	31,133,129	13,483,825	5.4%	-2.9%
2020	81	-1,085,050,156	990,276,917	66,687,473	60.5%	120,205,511	92,119,745	11.7%	0.7%
2021	43	-143,932,010	110,298,774	26,200,364	55.8%	20,942,005	13,509,133	8.8%	4.5%
2022	18	-23,214,596	22,695,370	1,462,405	72.2%	623,719	1,566,898	24.8%	8.3%
2023	13	-60,068,088	22,443,208	930,150	30.77%	38,954,535	2,259,806	9.7%	16.9%
2024	1	-250,025	0	192	0.00%	249,125	-709	0.0%	0.0%
<b>6 anos</b>	<b>174</b>	<b>-1,685,208,659</b>	<b>1,479,124,825</b>	<b>116,914,510</b>		<b>212,108,023</b>	<b>122,938,698</b>	<b>10.0%</b>	<b>0.8%</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	77	-1,099,439,631	894,857,609	82,607,126	44%	212,108,023	90,133,128	10.9%	1.6%
Encerrada	97	-585,769,029	584,267,216	34,307,384	56%	0	32,805,570	8.2%	-0.8%
<b>Total</b>	<b>174</b>	<b>-1,685,208,659</b>	<b>1,479,124,825</b>	<b>116,914,510</b>		<b>212,108,023</b>	<b>122,938,698</b>	<b>10.0%</b>	<b>0.8%</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	-317,363,027	252,103,966	30,365,905	22%	54,422,320	19,529,164	5.8%	1.7%
Shoppings	17	-228,798,007	182,059,909	12,175,455	10%	52,000,967	17,438,325	31.1%	10.2%
FOF	25	-35,378,255	34,211,481	4,447,271	14%	1,440,313	4,720,811	15.2%	-0.4%
CRI	34	-185,278,012	170,174,816	9,833,932	20%	17,460,016	12,190,752	14.3%	-3.4%
Híbrido	4	-13,974,192	10,227,024	3,366	2%	4,017,445	273,643	6.7%	3.8%
Logística	29	-377,102,472	358,906,061	22,696,726	17%	22,558,987	27,059,302	1.5%	3.8%
Residencial	8	-24,702,492	14,167,001	9,898,572	5%	3,605,821	2,968,903	11.9%	1.8%
Renda Urbana	12	-453,675,865	418,774,044	18,636,570	7%	51,749,062	35,483,811	6.9%	0.1%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	542,377	2%	944,660	-53,622	13.3%	4.6%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	1%	0	234,965	0.0%	0.0%
Agro	1	-35,014,606	26,055,452	7,940,015	1%	3,908,430	2,889,291	-0.6%	-6.5%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	1%	0	203,353	94.7%	18.9%
<b>Total</b>	<b>174</b>	<b>-1,685,208,659</b>	<b>1,479,124,825</b>	<b>116,914,510</b>		<b>212,108,023</b>	<b>122,938,698</b>	<b>10.0%</b>	<b>0.8%</b>

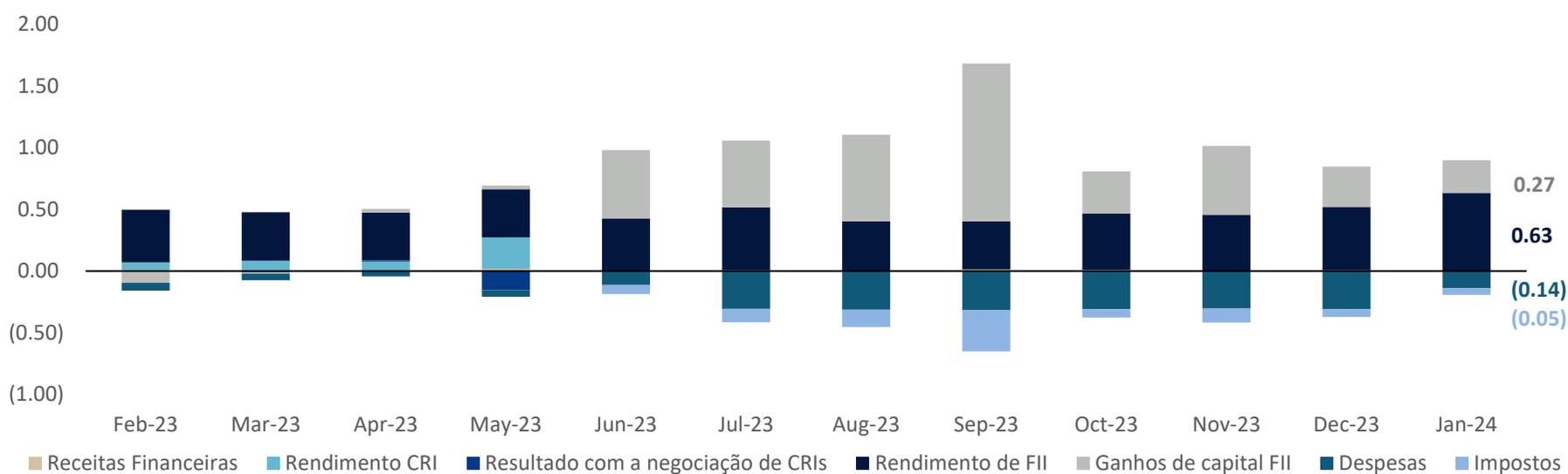
<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



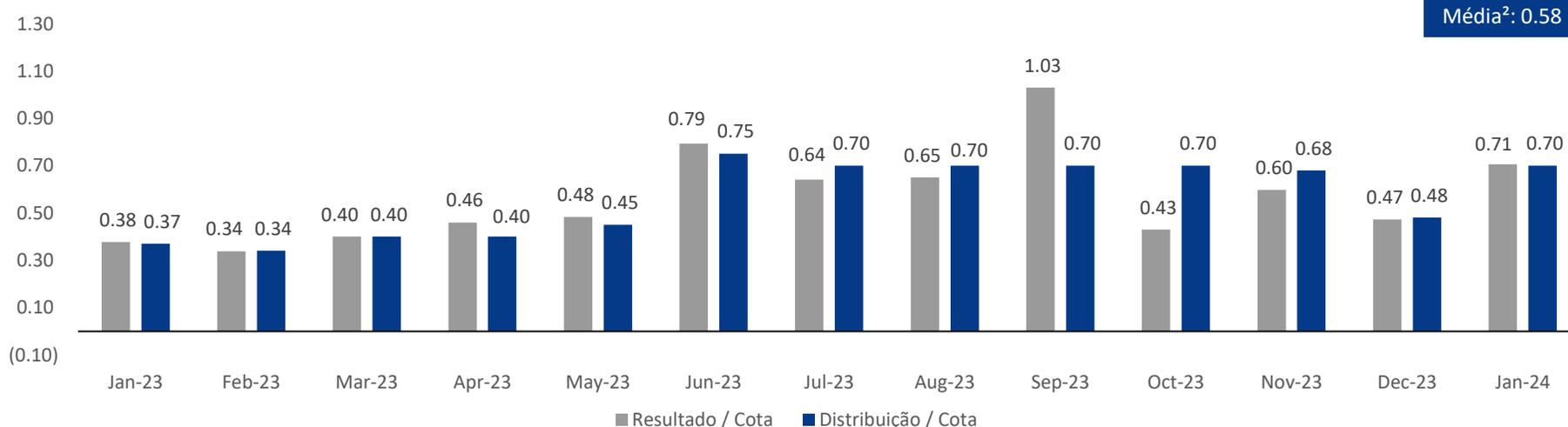
DRE - Capitânia Reit FoF	Jul-23	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Acumulado 2024
Receitas	2,701,645	2,824,107	4,291,918	2,061,760	2,592,198	2,159,910	2,295,496	2,295,496
Renda fixa	7,923	7,557	32,529	18,455	3,601	17,965	10,136	10,136
Rendimento de CRIs	183	0	0	0	0	0	0	0
Juros	0	0	0	0	0	0	0	0
Atualização monetária	183	0	0	0	0	0	0	0
Resultado com a negociação de CRIs	11,958	0	0	0	0	0	0	0
Rendimento de FII	1,294,281	1,014,837	993,864	1,169,315	1,157,696	1,310,191	1,603,984	1,603,984
Ganhos de capital de FII	1,387,299	1,801,713	3,265,524	873,990	1,430,900	831,755	681,376	681,376
Despesas	-1,064,063	-1,163,991	-1,663,357	-965,115	-1,067,337	-953,189	-494,347	-494,347
Taxa de Administração	-33,144	-36,394	-32,996	-37,566	-36,034	-36,177	-41,466	-41,466
Taxa de Gestão	-742,367	-758,736	-742,120	-743,178	-734,052	-737,657	-311,687	-311,687
Imposto sobre ganho de capital	-277,460	-360,343	-848,211	-174,798	-286,180	-161,601	-136,263	-136,263
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-11,092	-8,517	-40,030	-9,573	-11,071	-17,755	-4,931	-4,931
<b>Resultado</b>	<b>1,637,582</b>	<b>1,660,116</b>	<b>2,628,561</b>	<b>1,096,646</b>	<b>1,524,861</b>	<b>1,206,721</b>	<b>1,801,149</b>	<b>1,801,149</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.64</b>	<b>0.65</b>	<b>1.03</b>	<b>0.43</b>	<b>0.60</b>	<b>0.47</b>	<b>0.71</b>	<b>0.71</b>
Distribuição	1,787,152	1,787,152	1,787,152	1,787,152	1,736,090	1,225,476	1,787,152	1,787,152
Distribuição / Cota	0.70	0.70	0.70	0.70	0.68	0.48	0.70	0.70
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	12.0%	11.1%	11.6%	12.0%	11.6%	7.7%	11.6%	
Dividend Yield a.a. (12M)	8.8%	8.2%	8.7%	9.1%	9.2%	8.7%	9.2%	
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>212,990</b>	<b>85,955</b>	<b>927,364</b>	<b>236,858</b>	<b>25,628</b>	<b>6,874</b>	<b>20,871</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.08</b>	<b>0.03</b>	<b>0.36</b>	<b>0.09</b>	<b>0.01</b>	<b>0.00</b>	<b>0.01</b>	

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média<sup>2</sup>: 0.58



<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.

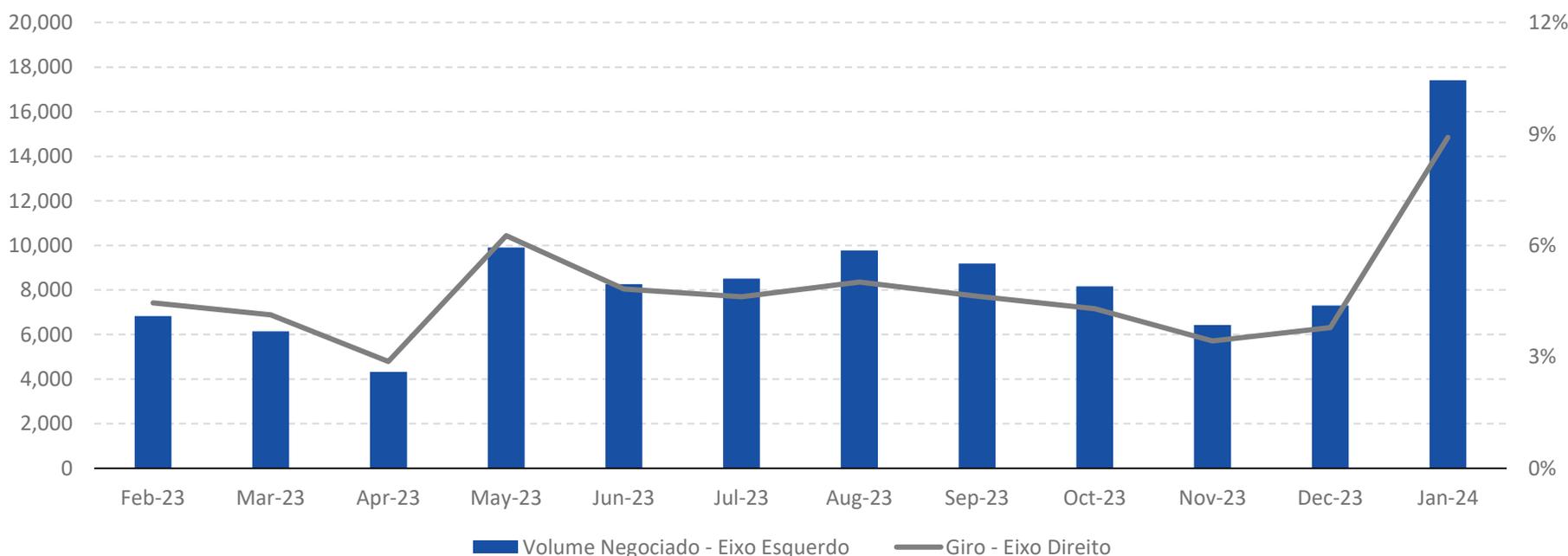
### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



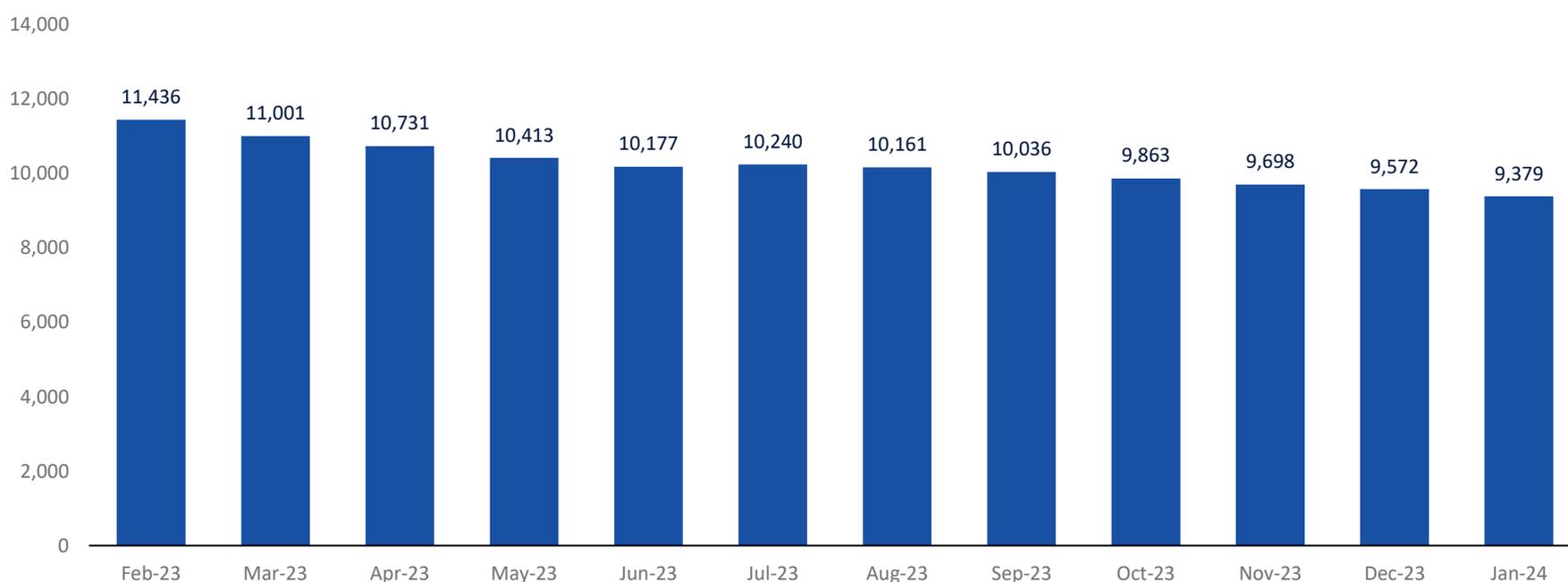
No mês de janeiro foram negociadas 227,788 cotas, sendo 22,386 negócios e volume de R\$ 17,418,402, o que representa uma média diária de R\$ 791,746. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 9,379 cotistas, o que representa uma variação de -2.02% em relação ao mês anterior.

	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	8,165	6,423	7,295	17,418	102,227
Média Diária (R\$ Mil)	389	321	384	792	409
Giro (%)	4.29%	3.43%	3.79%	8.91%	4.77%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	186,400	188,519	196,587	194,314	178,717

### MERCADO SECUNDÁRIO



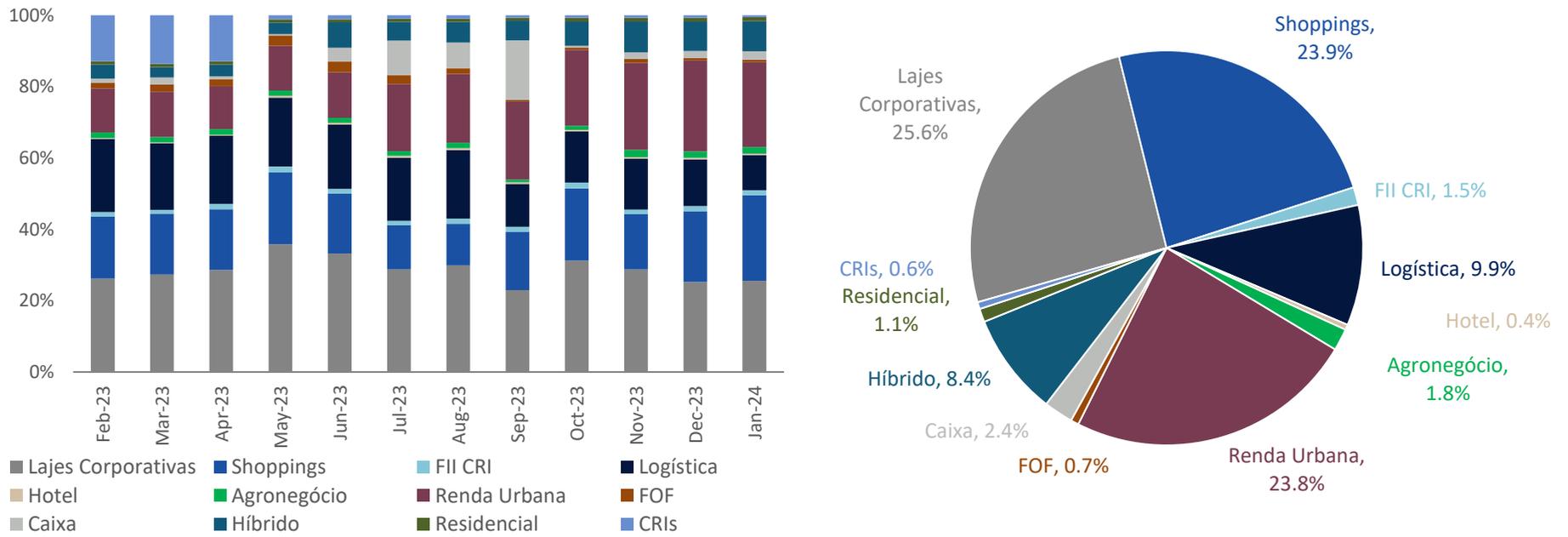
### NÚMERO DE COTISTAS



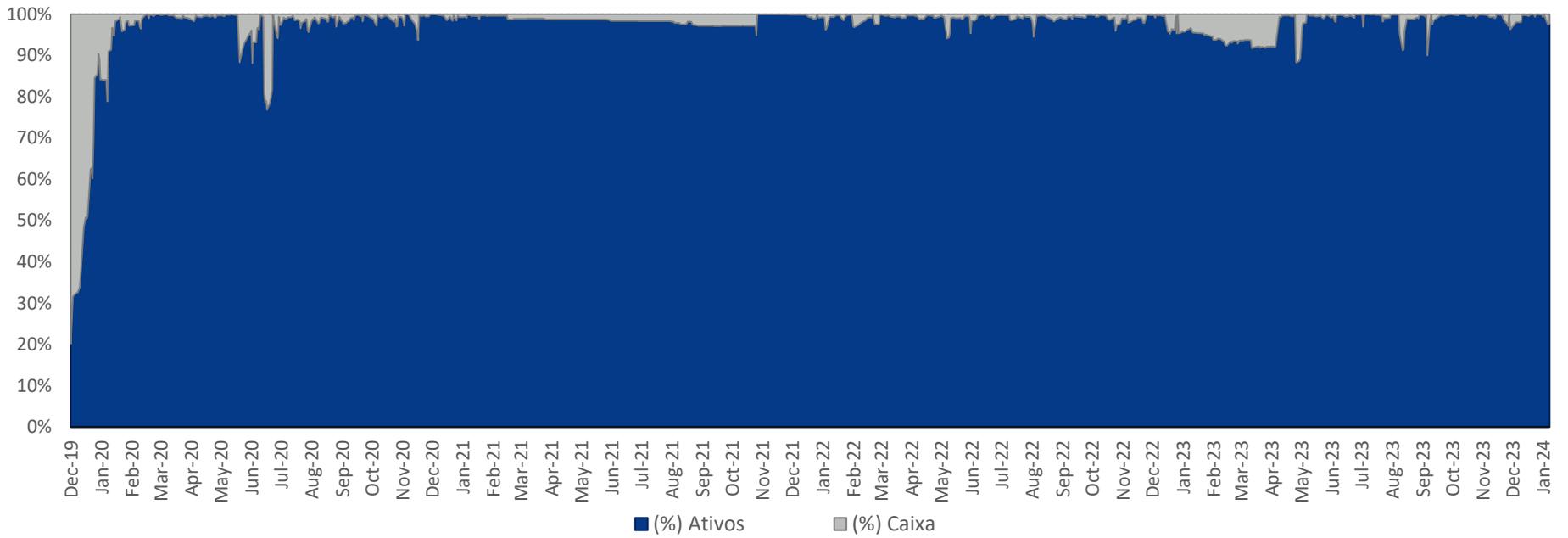
**ALOCAÇÃO**



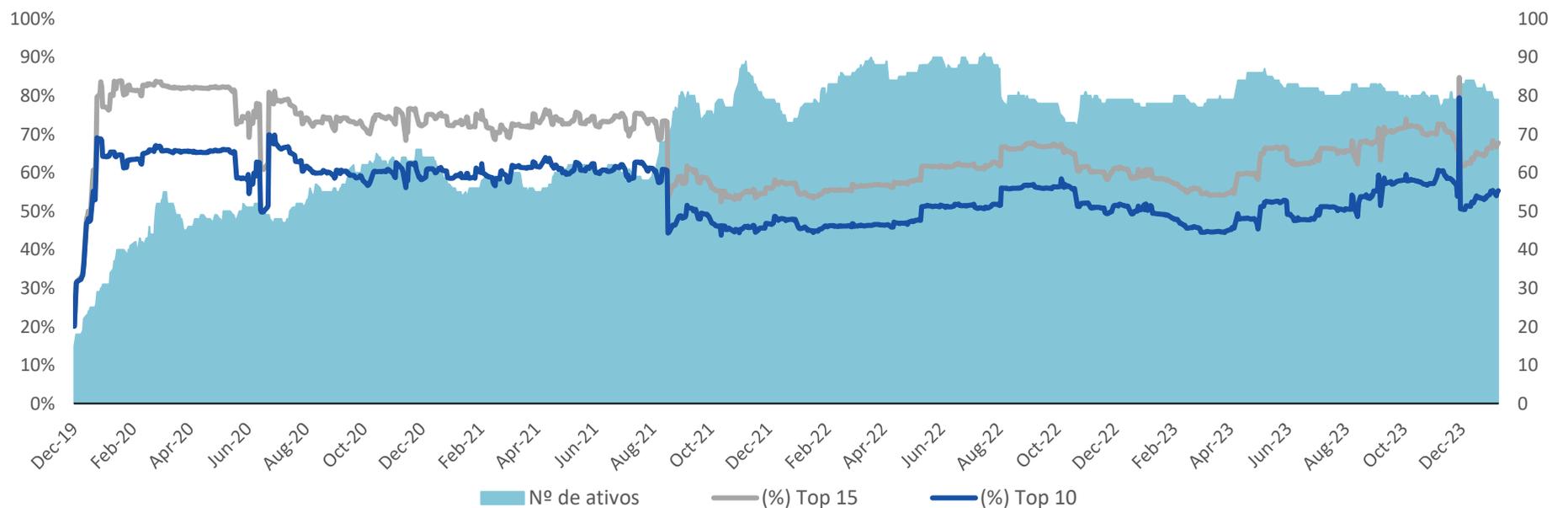
**QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>**



**EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO**



**EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA**



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

### CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO



O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.6% 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 -0.64% e taxa nominal média de 10.12%.

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	1,223,533	0.6%	1.0	6.00%	6.00%	-	-	0.64%	10.12%	N/A
<b>Total</b>	<b>1,223,533</b>	<b>0.6%</b>	<b>1.0</b>	<b>6.00%</b>	<b>6.00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.64%</b>	<b>10.12%</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 Nominal (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
FII Unidades Autônomas	IDFI11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	1,223,533	0.6%	1.0	6.00%	6.00%	0.64%	10.12%	N/A	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,223,533</b>	<b>0.6%</b>	<b>1.0</b>	<b>6.00%</b>	<b>6.00%</b>	<b>0.64%</b>	<b>10.12%</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



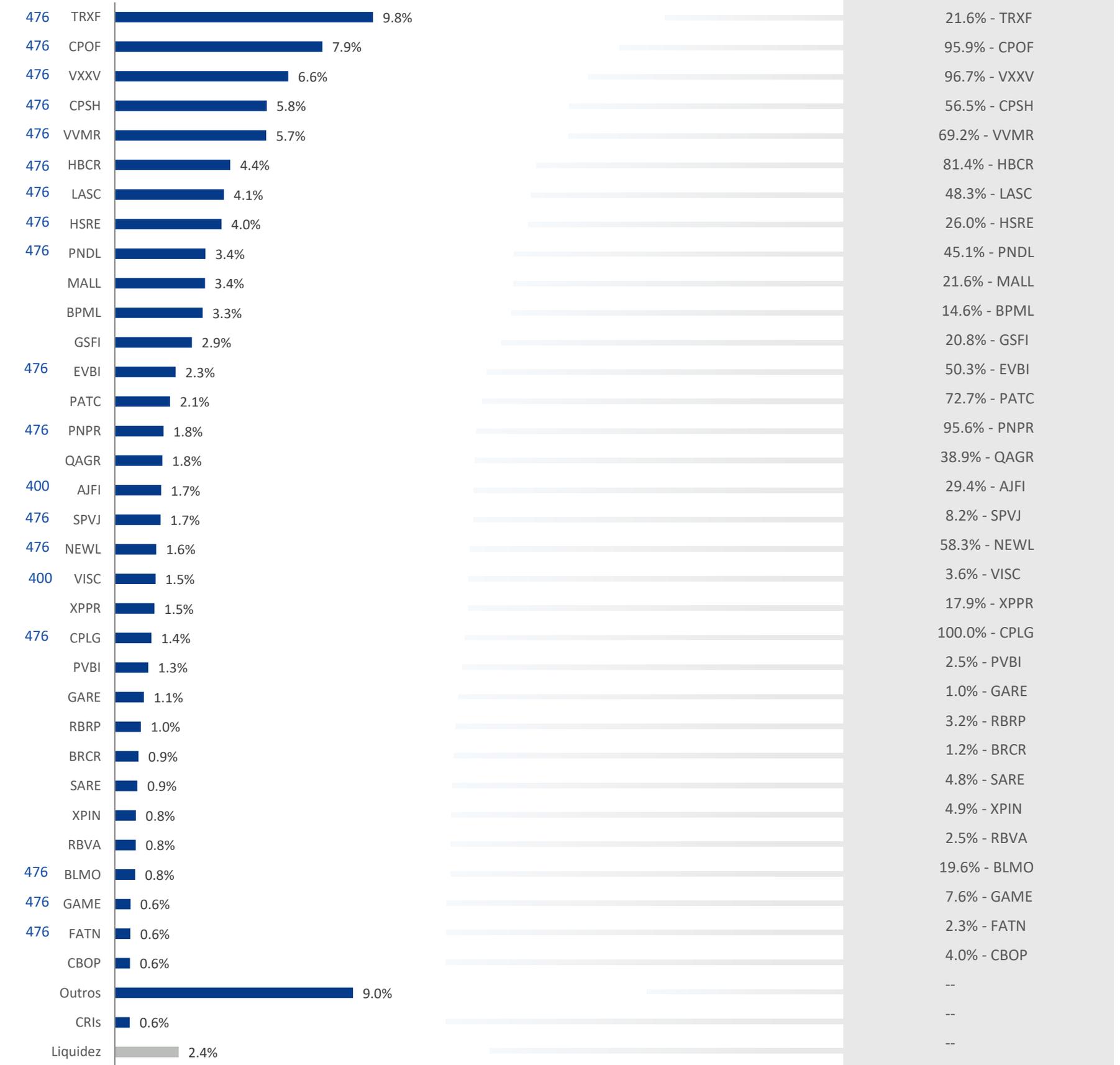
A carteira do fundo conta com 77 papéis, com uma concentração de 67.56% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

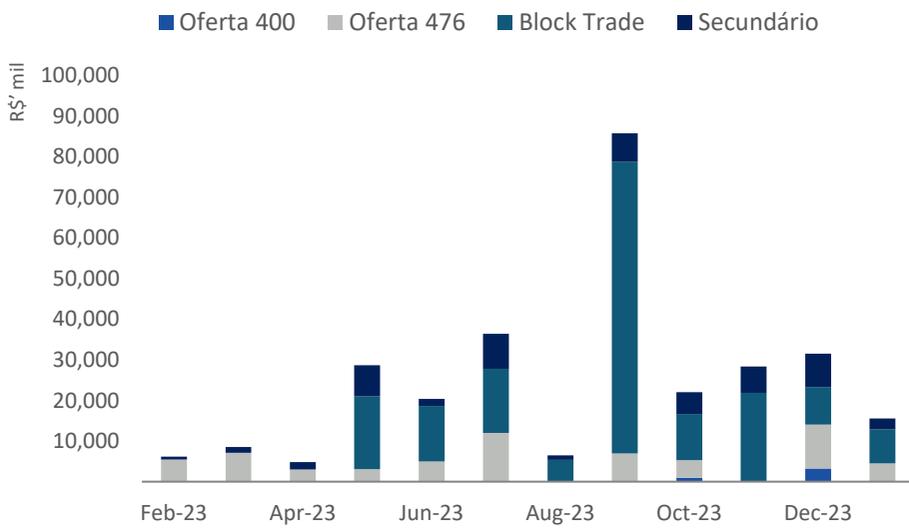
Em 31/01/2024

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

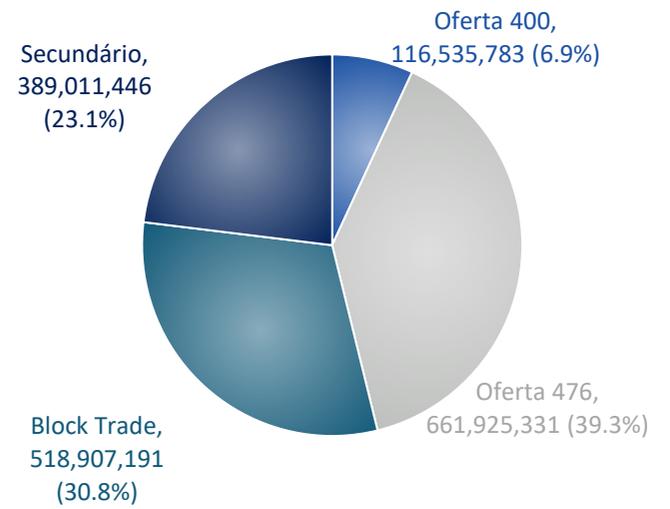
ICVM 476



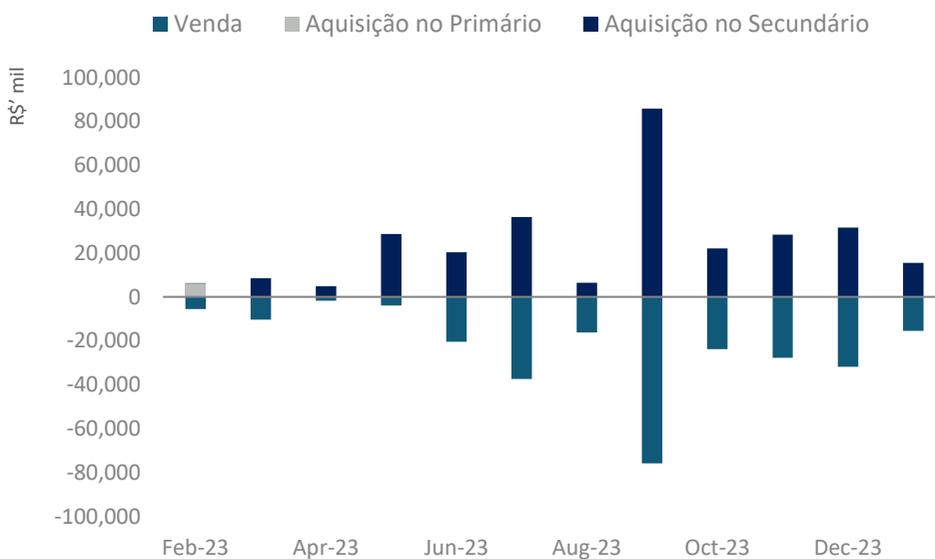
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



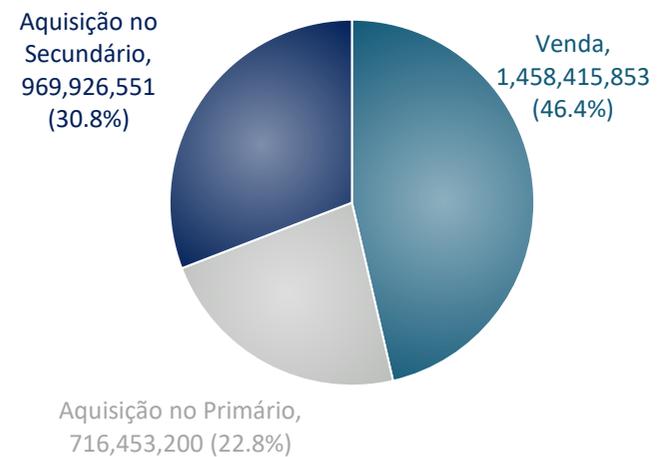
### ACUMULADO



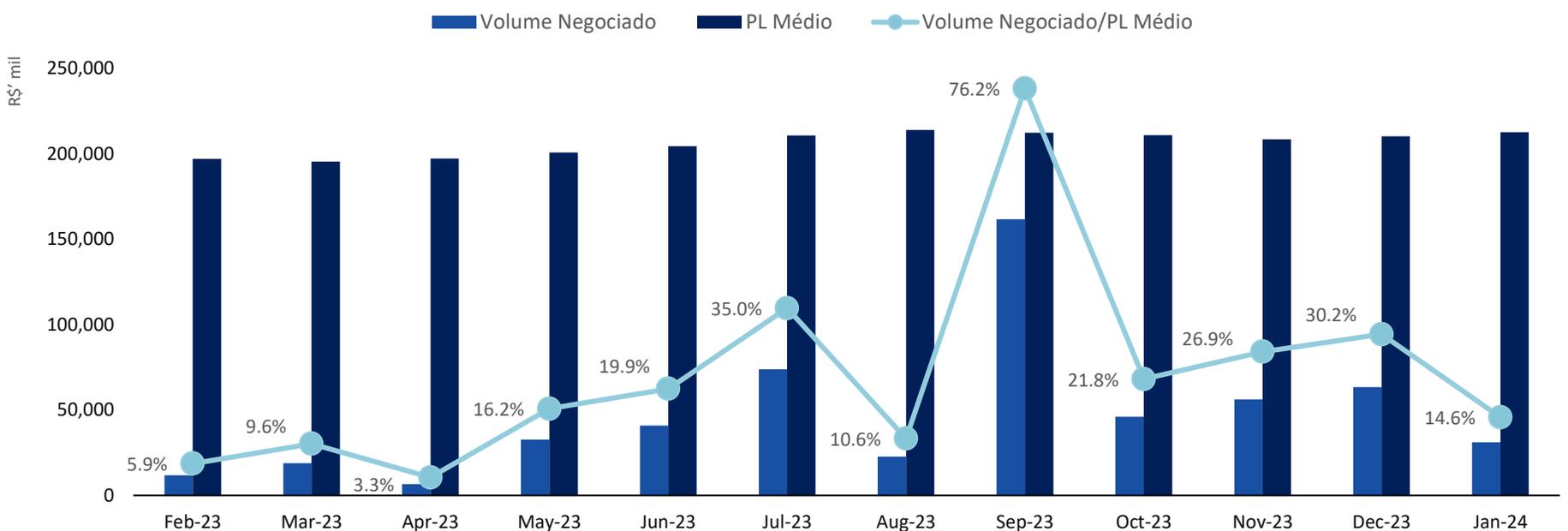
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO

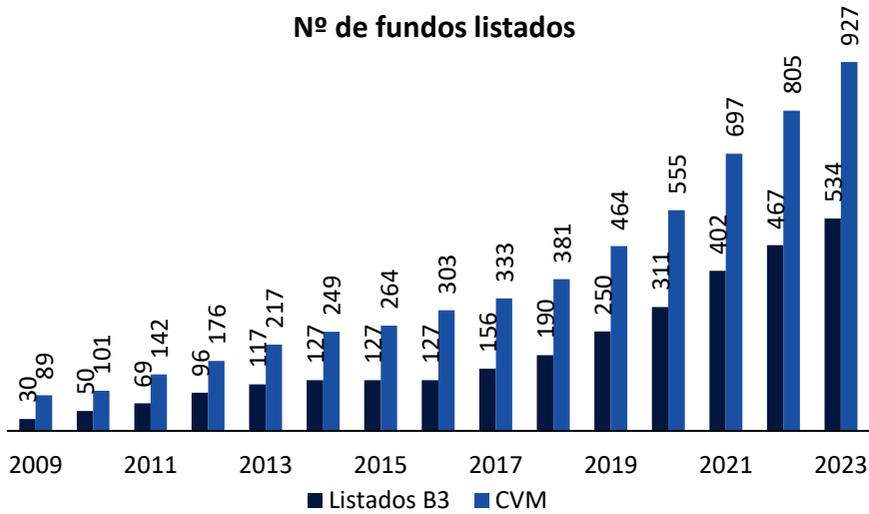


### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



### Indústria de FII

**Nº de fundos listados**



**Ofertas Públicas - ICVM 400**



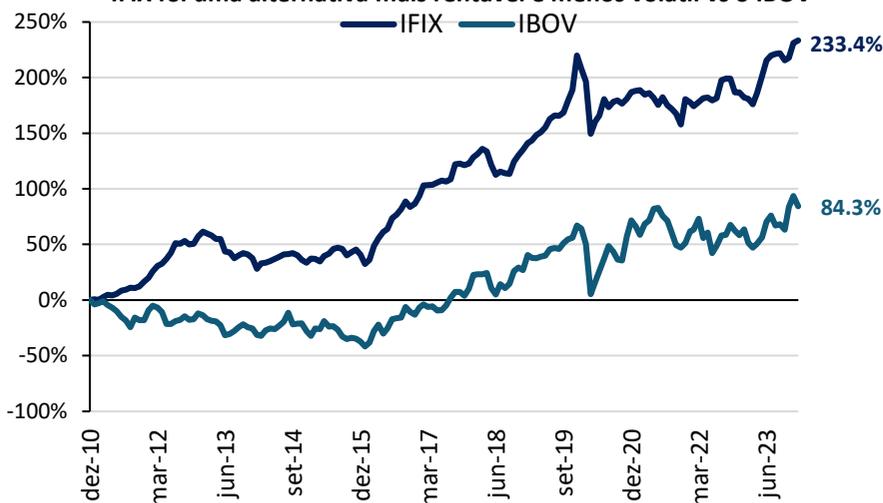
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



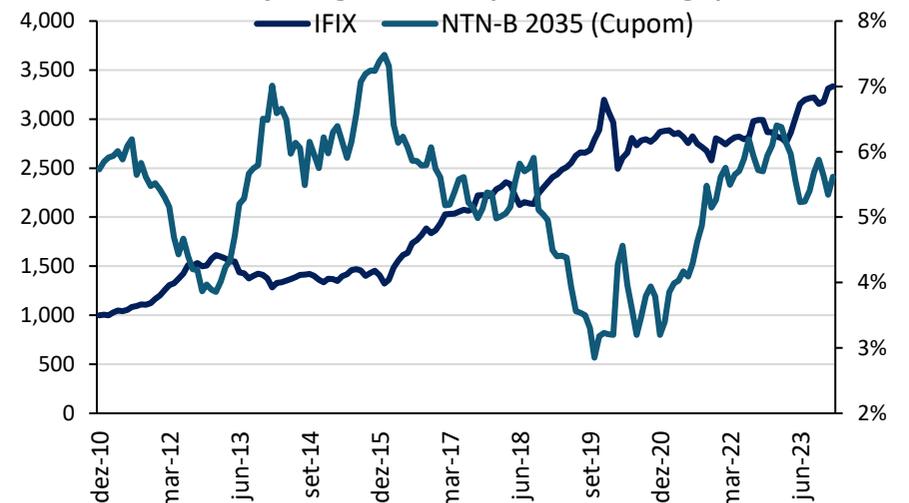
**Número de investidores**



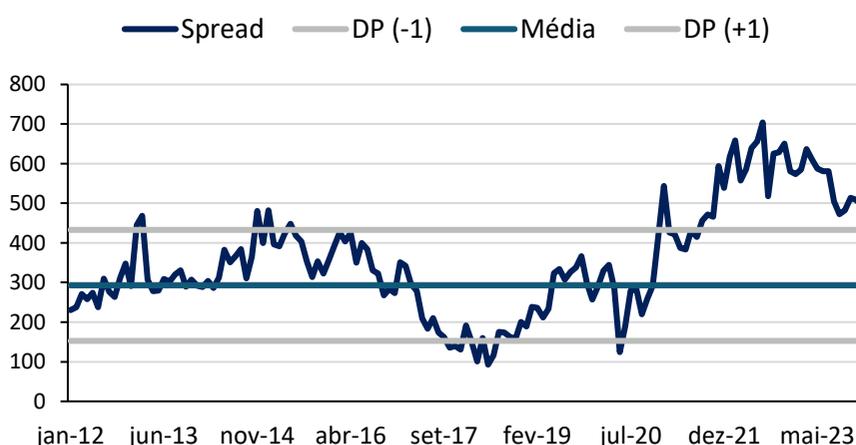
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



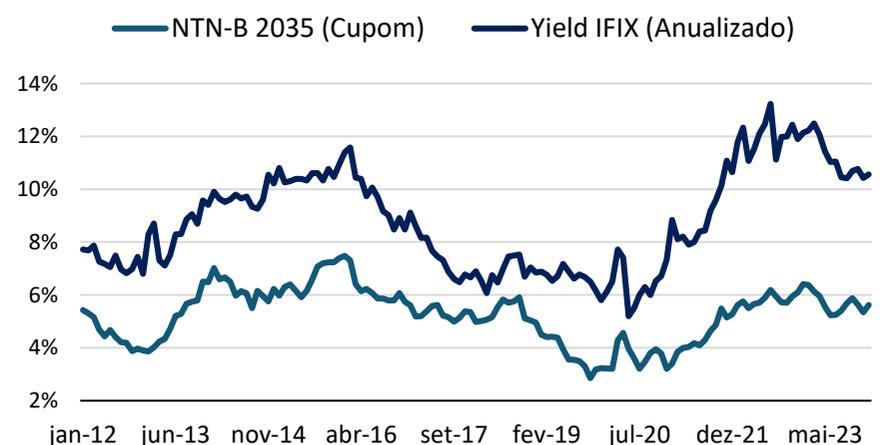
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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



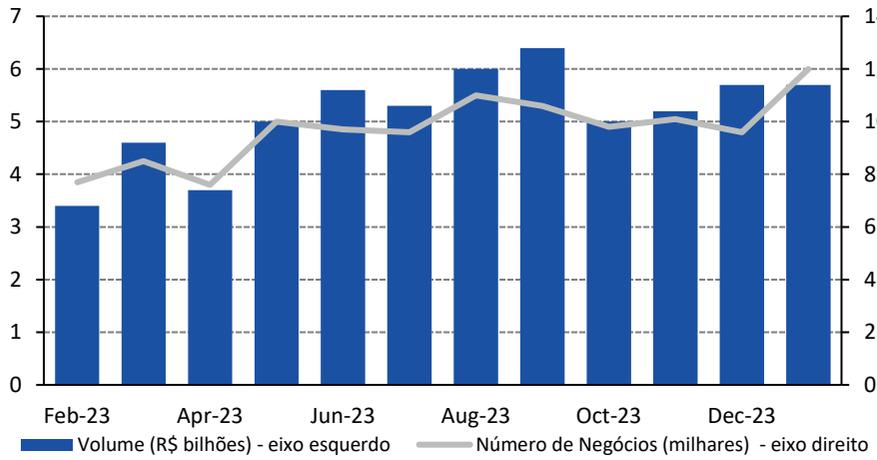
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



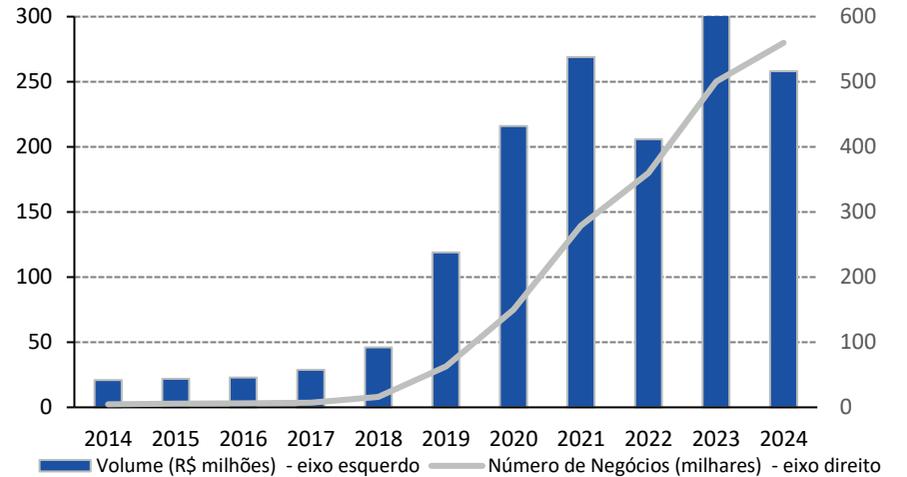
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

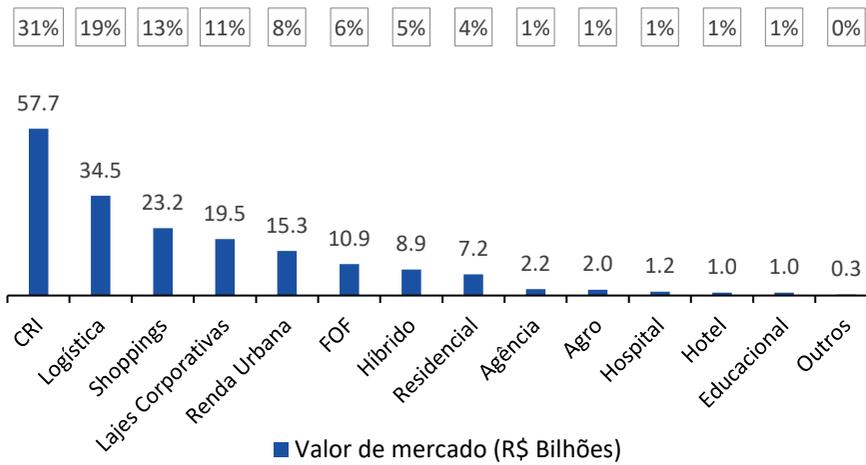
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



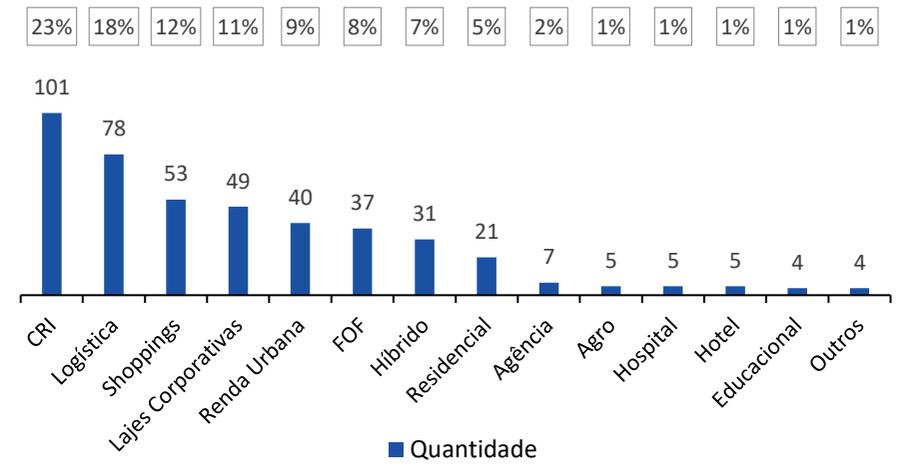
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



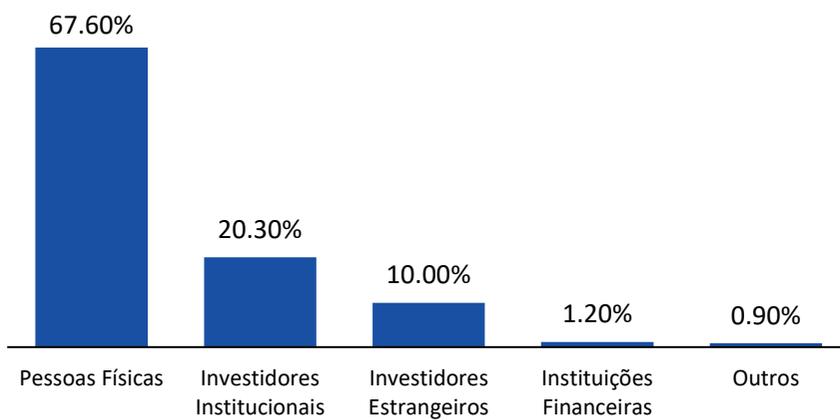
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



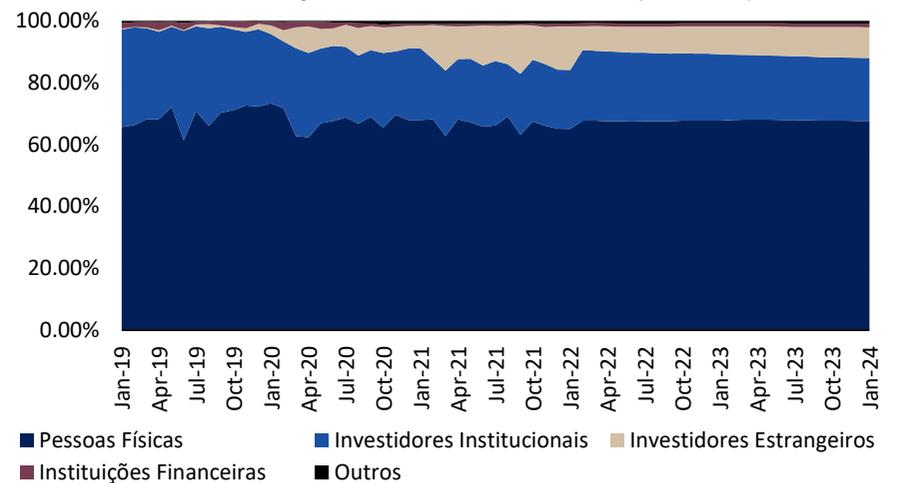
**Quantidade de FIIs listados**



**Volume Negociado (%)**



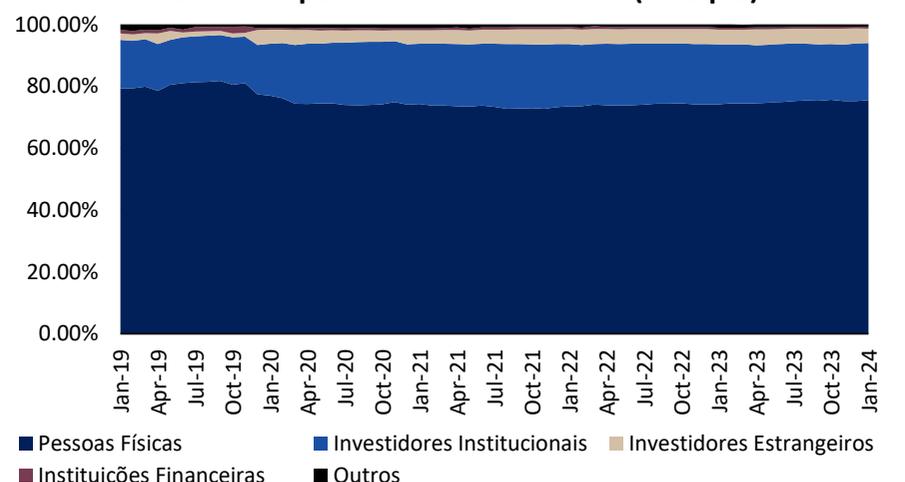
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



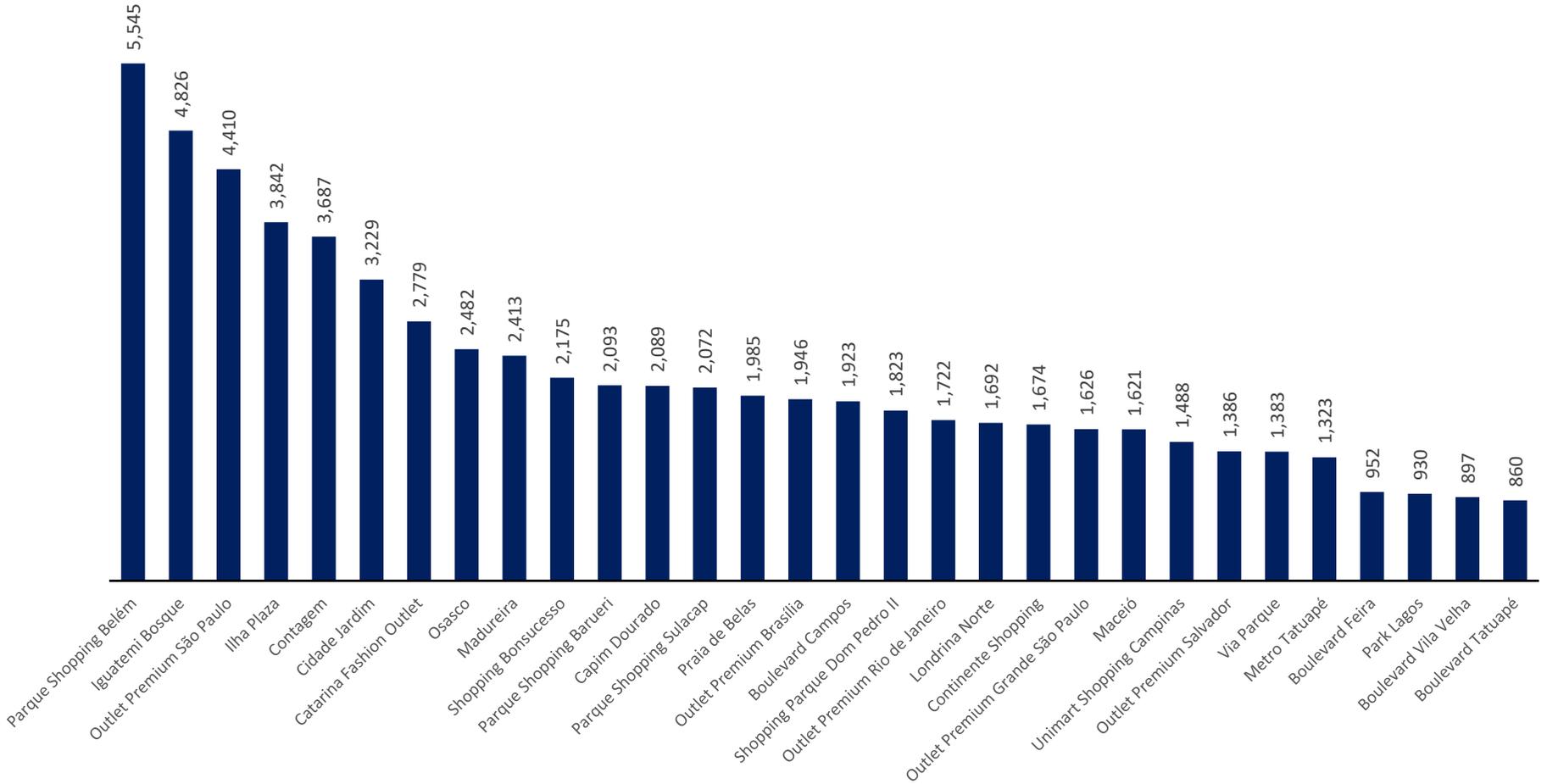
**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**



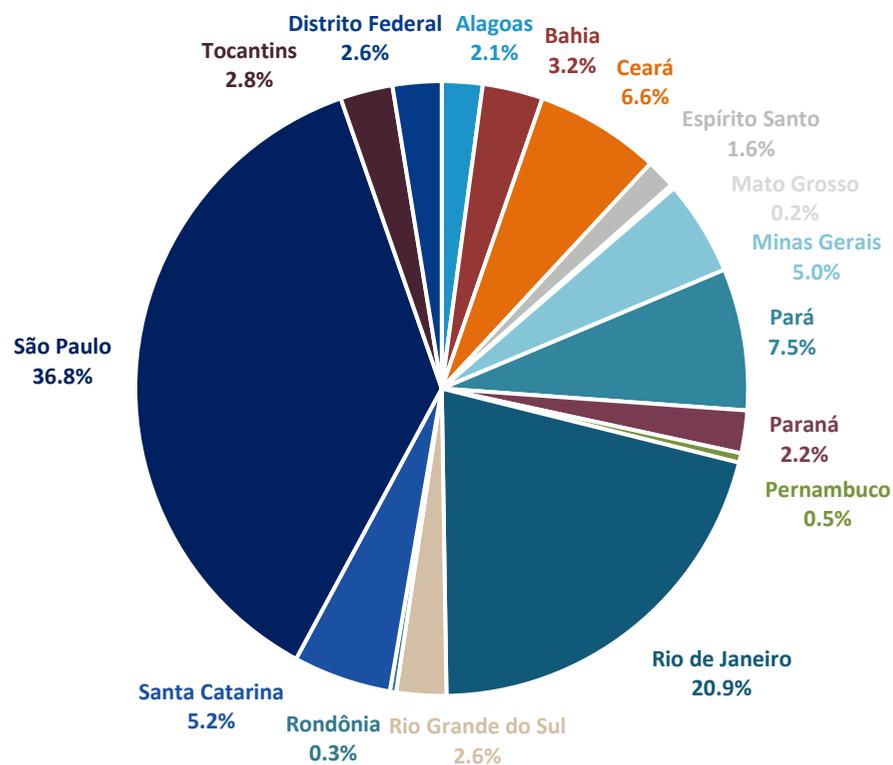
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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 indiretamente de cada imóvel. 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.

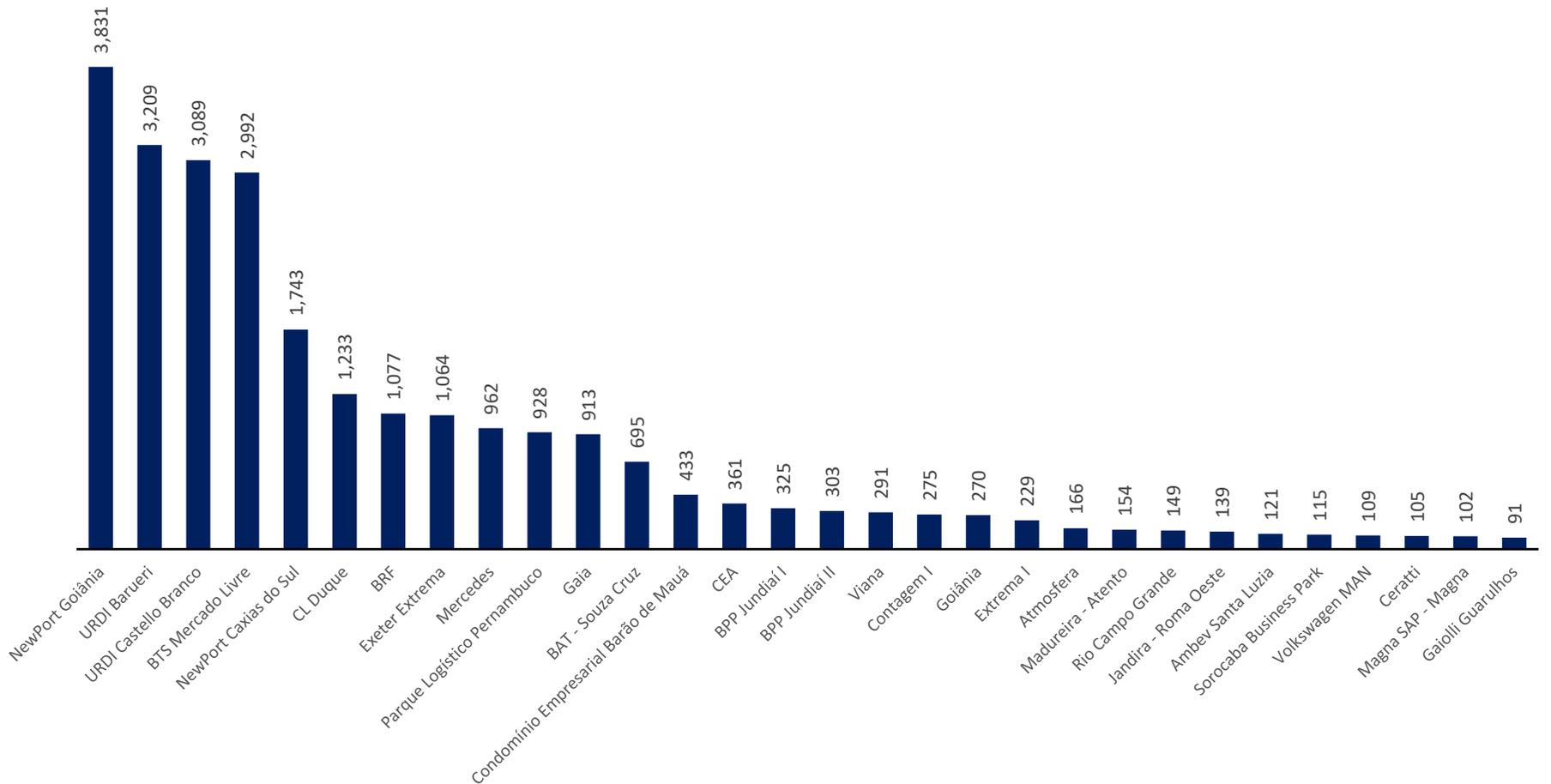


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

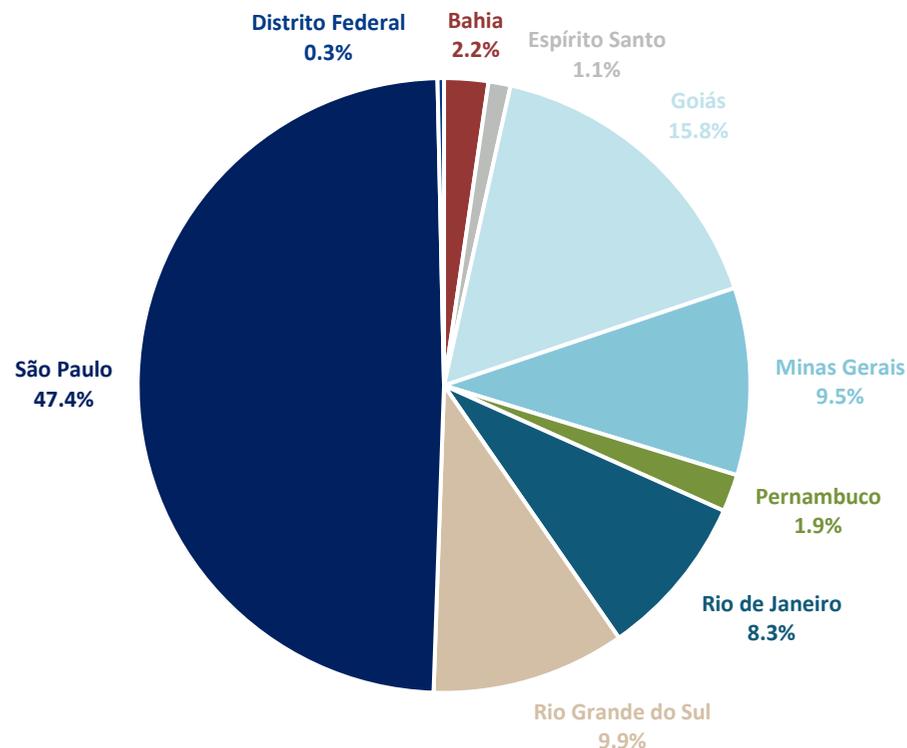
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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 indiretamente de cada imóvel. 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.

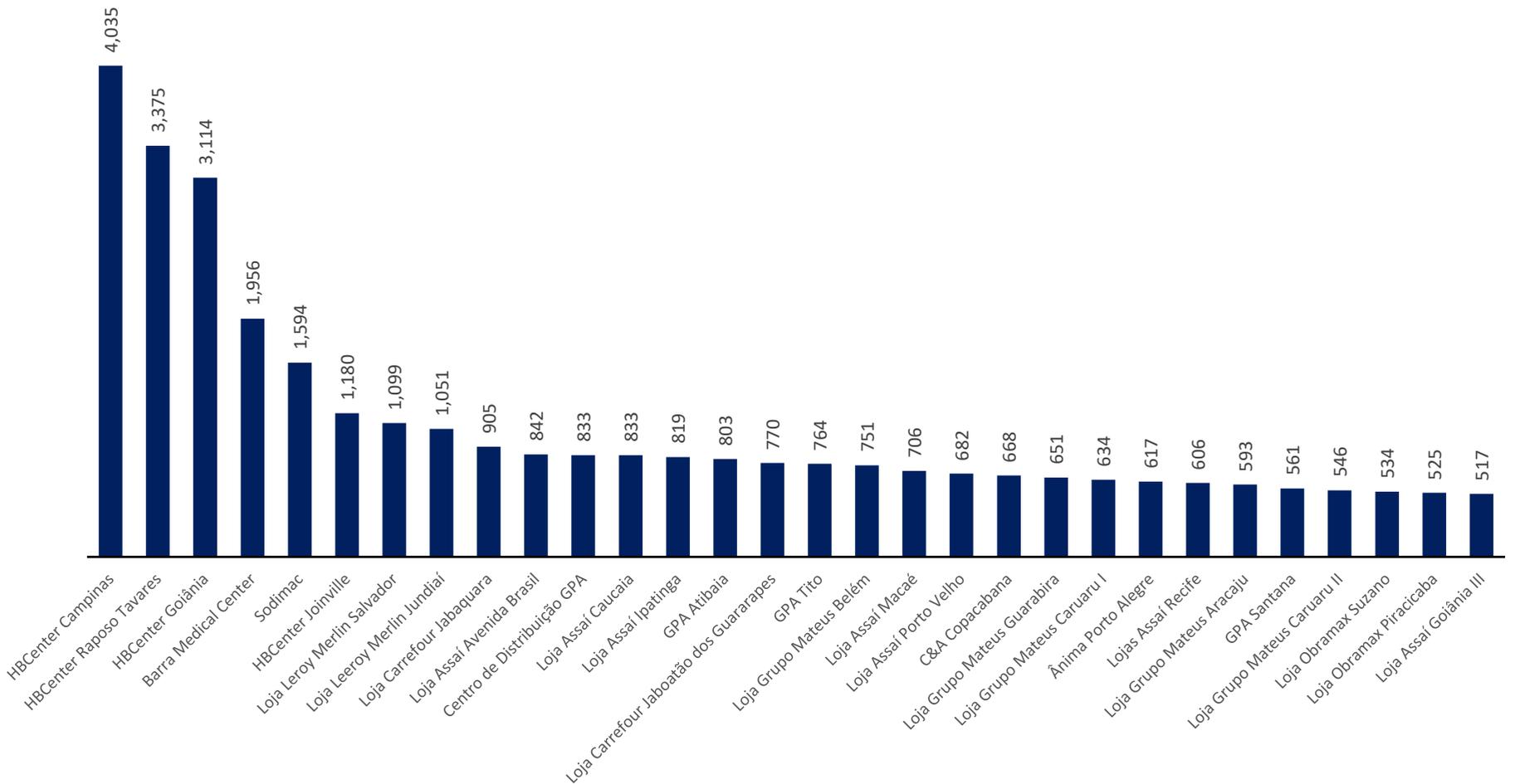


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

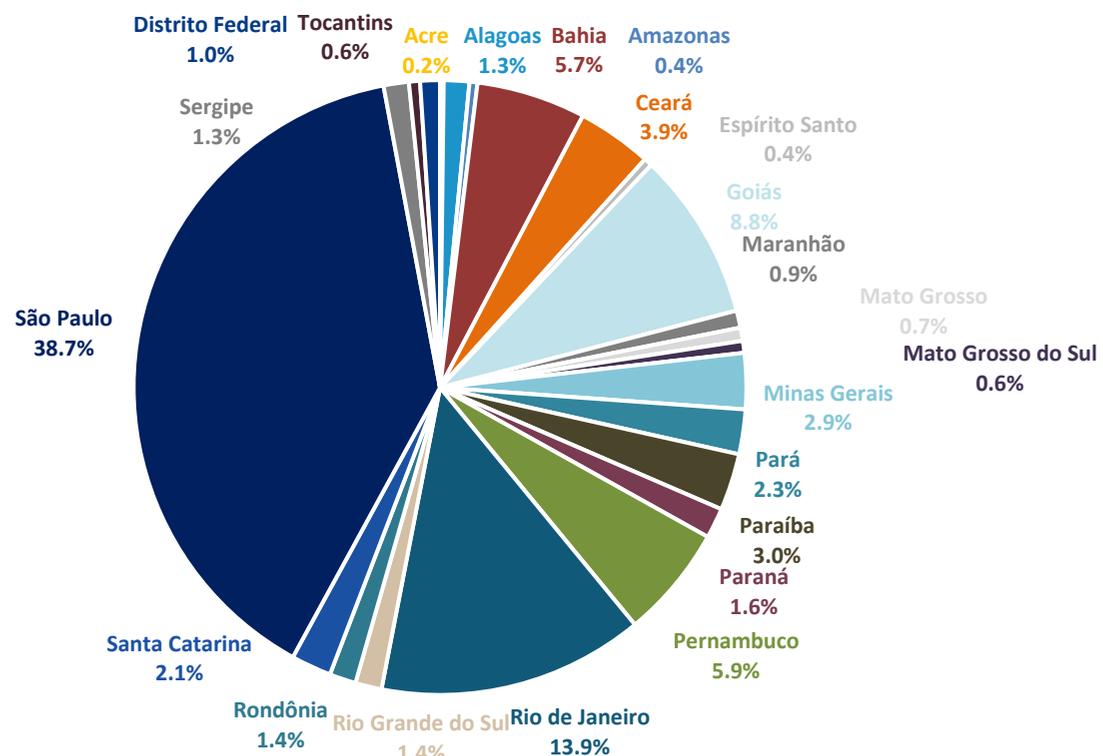
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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 indiretamente de cada imóvel. 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.

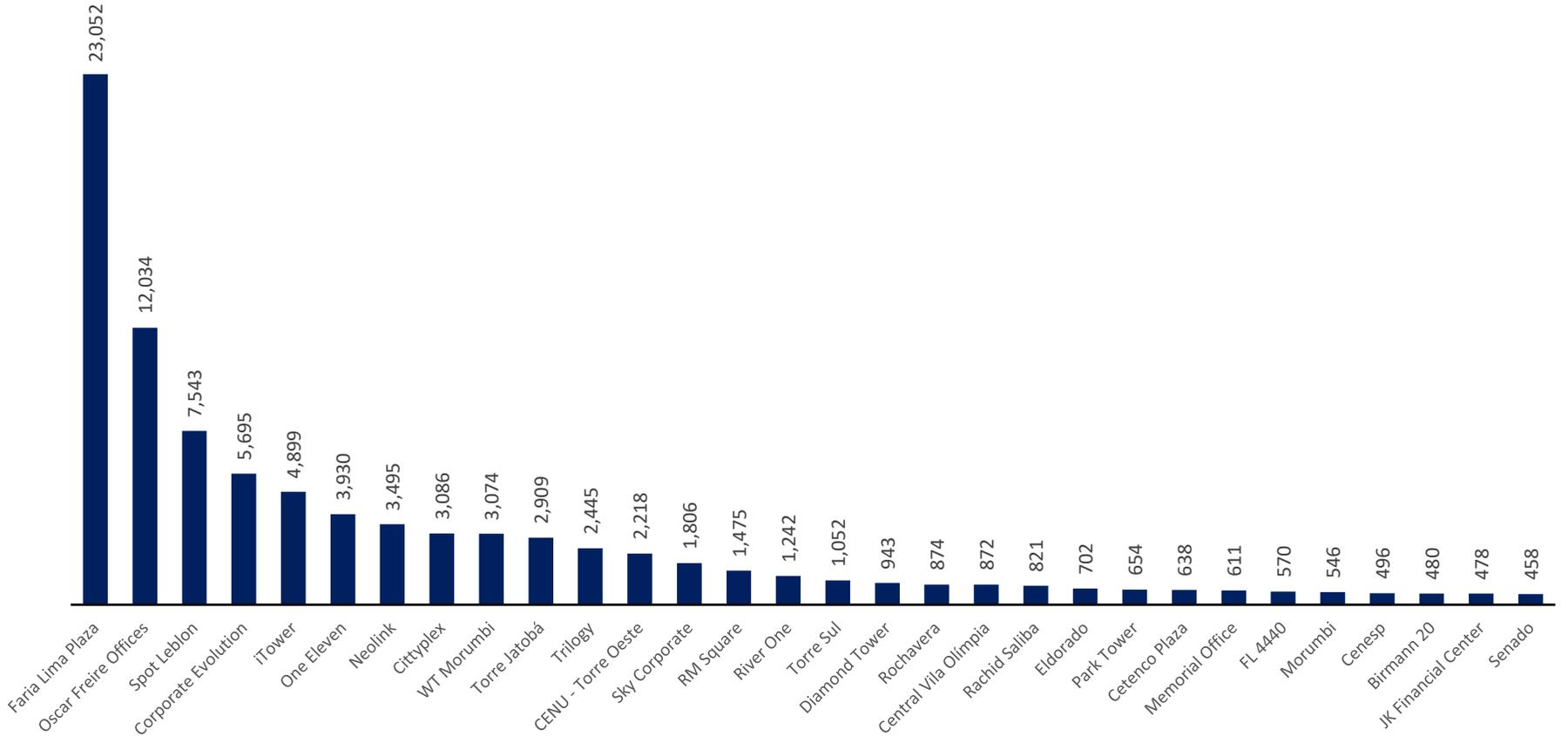


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

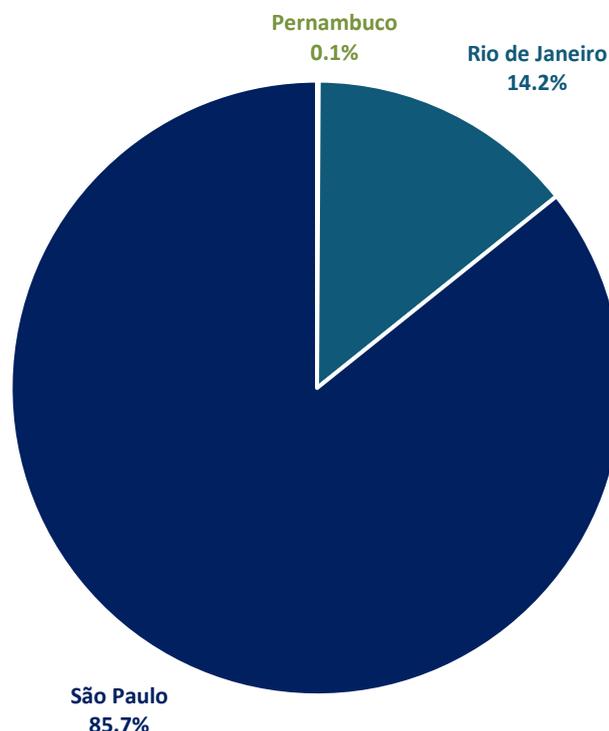
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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 indiretamente de cada imóvel. 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>
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
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
FATN11	FII BRC Renda Corporativa	Lajes Corporativas
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	FII CRI
GARE11	FII Guardian Logística	Logística
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
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
VVMR11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	FII CRI
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

### GLOSSÁRIO

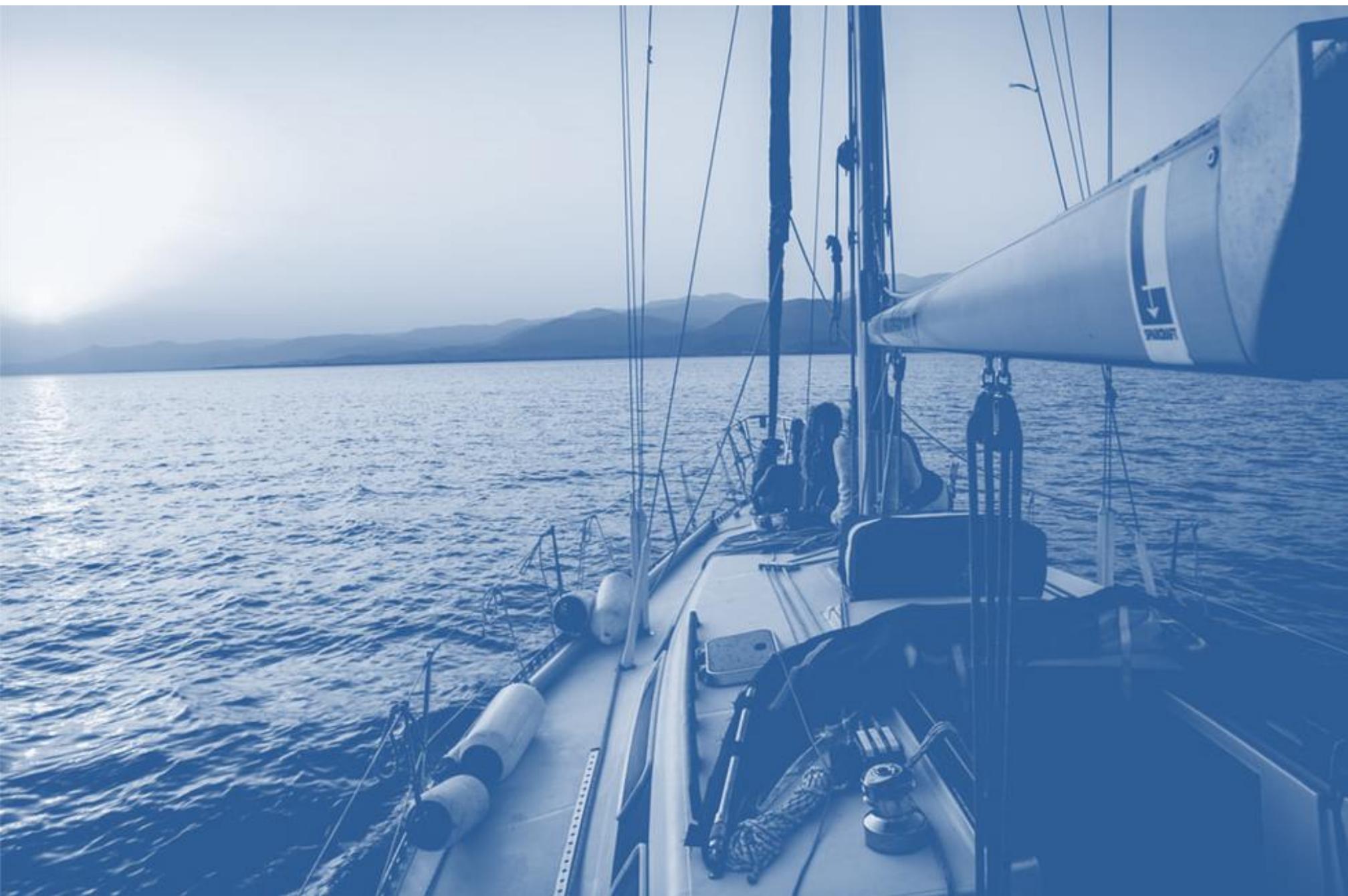


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

