



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 Junho de 2023



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 70.90**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**8.96%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 82.70**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 8,264,007**

Valor de Mercado:  
**R\$ 181,012,947**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 393,524**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 211,129,092**

Quantidade de cotistas:  
**10,177**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**0.75**

Dividend Yield:  
**13.46%<sup>1</sup>**

#### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
10/07/2023	18/07/2023	0.75	Junho/2023

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 30/06/2023.

## 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



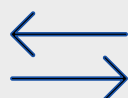
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: Temos falado há algum tempo que acreditamos estar na maior janela de oportunidade no mercado de FIIs desde 2010, momento em que passamos a acompanhar o setor. Apesar das altas observadas nos últimos meses, o desconto dos FIIs era tão expressivo que ainda acreditamos haver um bom ponto de entrada no mercado, apesar de que agora é necessário que o investidor seja um pouco mais seletivo na alocação de FIIs do que a alguns meses atrás

#### RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **+5.56% vs. +4.71% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +25.34% vs. +2.25% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+16.25% vs. +12.87% do IFIX**

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 480 mil em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.00%**, *spread* de 1.07%
- Foram vendidos **R\$ 54 mil em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 7.31%**, *spread* de 0.79%
- **Compras de FIIs**, com destaque para o segmento de **Lajes Corporativas e Shoppings**
- **Venda de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Renda Urbana**

#### RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.79 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.75 / cota**. Média de **R\$ 0.53 / 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\$ 394 mil no mês e cerca de R\$ 576 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **10,177 cotistas**

#### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>



- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **94.9% em FIIs, 1.2% em CRIs e 3.9% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 29.0% dos ativos<sup>1</sup> do fundo

#### CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 2 casos de crédito, representando 1.2% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Residencial com 84.4% da carteira de crédito (1.0% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.31% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.23%) e não temos exposição a CDI**. A carteira possui duration médio de 1.7 anos; *spread* médio de 0.41%; taxa nominal média de 12.44% e LTV médio de 36.3%. **A carteira acumula R\$ 105 mil de lucro por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.**

#### CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **33.8% em Lajes Corporativas, 18.3% em Logística, 15.3% em Shoppings e 13.0% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **COPP (7.1%), HBRH (5.8%), LASC (5.7%), VXXV (5.3%) e GTLG (5.3%)**, 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

O mercado internacional continua confuso entre sinais de aquecimento econômico e a lógica de combate à inflação pelas autoridades monetárias.

Nesse momento, parece que as medidas monetárias, bem sucedidas em conter preços de commodities, não refrearam a alta de custos associados aos desafios atuais – com a Ucrânia, a China, o friendshoring, a desglobalização, a descarbonização e o “Great Society 2.0”. A pausa do FED, seguida da declaração oficial de que aumentos posteriores de juros continuarão sendo necessários, apenas potencializou as dúvidas: por que não acabar com isso logo?

Enquanto não há conclusão sobre quanto das altas de preços é ilusão monetária, os investidores comemoram: no mundo, ações +5.9%, dívida corporativa +0.5% fundos imobiliários (REITS) +2.5%, commodities +3%. E isso com taxas de curto prazo de 5.25% nos Estados Unidos e 3.5% na Zona do Euro e 5.5% no Reino Unido, que, anos atrás, teriam sido consideradas inóspitas à sobrevivência econômica.

O Brasil continuou melhorando: o real subiu 5.3% contra o dólar. O Ibovespa disparou 9% no mês, o IMA-B subiu 2.4% e o índice IFIX de fundos imobiliários valorizou 4.7%. No primeiro semestre, esses três índices mais representativos do rendimento dos ativos brasileiros valorizaram 7.6%, 11.4% e 10.1% respectivamente, todos acima do CDI de 6.5%.

Por muito pouco o Ibovespa não fez dez semanas consecutivas de alta na sexta-feira dia 30 de junho, fato sem precedente desde o início da recuperação dos lows históricos em agosto de 2016 (nove semanas consecutivas de alta também é sem precedente desde este mesmo evento em 2016, e aquele similar em maio de 2009). O IFIX fez 12 semanas seguidas de alta.

Os juros das NTNBS de dez anos caíram de IPCA+5.5% para IPCA+5.3%. Os juros do DI de janeiro de 2026 caíram de 10.8% para 10.1%. O risco-Brasil de dez anos caiu de 308 para 280 pontos. Com um IPCA de 0.23% em maio (3.94% nos últimos 12 meses), IPCA de -0.08% em junho e deflação de 6.9% no IGP-M em 12 meses, o Brasil está igual ou melhor que Estados Unidos e Europa no quesito inflação.

Assim como o cenário externo desafia explicação pelos investidores globais, a melhora do Brasil confunde os brasileiros que até algumas semanas atrás estavam inundados de notícias negativas sobre a economia e a saúde financeira das empresas.

Vigilantes da arcana ciência de monitorar o “fluxo do gringo” sugeriram que compras inesperadas do investidor estrangeiro surpreenderam os gestores de fundos multimercado que faziam seu “range trade” em paz. Mas não são fluxos, e sim expectativas, que fazem os preços.

Sabemos por experiência própria que os preços líquidos de mercado, para o mal ou para o bem, são o canário da mina da economia e que eles transmitem informações para os tomadores de decisão do setor real – mais do que o contrário.

Também sabemos que crescimento econômico, recuo do desemprego, valorização dos ativos e da moeda são sinais de sucesso que fazem os investidores desviarem o foco imediato das críticas. O enfrentamento entre o Planalto e o Banco Central, após este manter a SELIC em 13.75% na reunião de junho, gerou algum ruído, mas nada comparável ao de antes. Esperar um preço regulado cair antes que a sua expectativa de mercado caia é um engano. No caso, a descompressão dos ativos brasileiros começou, corretamente, independente do corte da SELIC já ter vindo ou não.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou alta de 4.71% em junho. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu 12.9%, abaixo do Ibovespa (19.8%), do IMA-B (13.5%) e do CDI (13.5%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 22.4% e 3.1%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de +12.79%, considerando o dividendo pago de R\$0.45 por cota. A cota fechou o mês a R\$ 70.90, o que representa um deságio de aproximadamente 14% em relação à cota patrimonial, que está em R\$82.70.

O fundo obteve resultado de R\$ 0.79/cota e a gestão decidiu manter parte desse resultado para distribuição nos próximos meses. O fundo finalizou o mês com R\$ 0.14/cota de resultado acumulado e não distribuído.

No mês, em relação à marcação a mercado da carteira de FIIs, esta teve um comportamento semelhante ao IFIX, apresentando alta no período, em proporção maior que o índice. No médio prazo, acreditamos que o possível fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que possuem desconto mais expressivo para seus valores patrimoniais. Temos falado há algum tempo que enxergamos hoje a maior janela de oportunidade no mercado de FIIs desde 2010, momento em que passamos a acompanhar o setor. Apesar das altas observadas nos últimos meses, o desconto dos FIIs era tão expressivo que ainda acreditamos haver um bom ponto de entrada no mercado, apesar de que agora é necessário que o investidor seja um pouco mais seletivo na alocação de FIIs do que a alguns meses atrás.

Em relação à carteira de recebíveis, a marcação a mercado foi positiva devido ao fechamento da curva de juros no mês. O mercado secundário de CRIs ainda tem apresentado baixa liquidez e poucas emissões estão sendo realizadas. Isto decorre do alto patamar dos juros reais, que dificulta a negociação de papéis que investidores possuem em estoque (pois não querem realizar prejuízo) e inibe novas emissões (pois devedores não querem se alavancar a taxas altas, assim como credores se tornam receosos quanto à capacidade de pagamento dos devedores a estas taxas).

### POTENCIAL DE UPSIDE

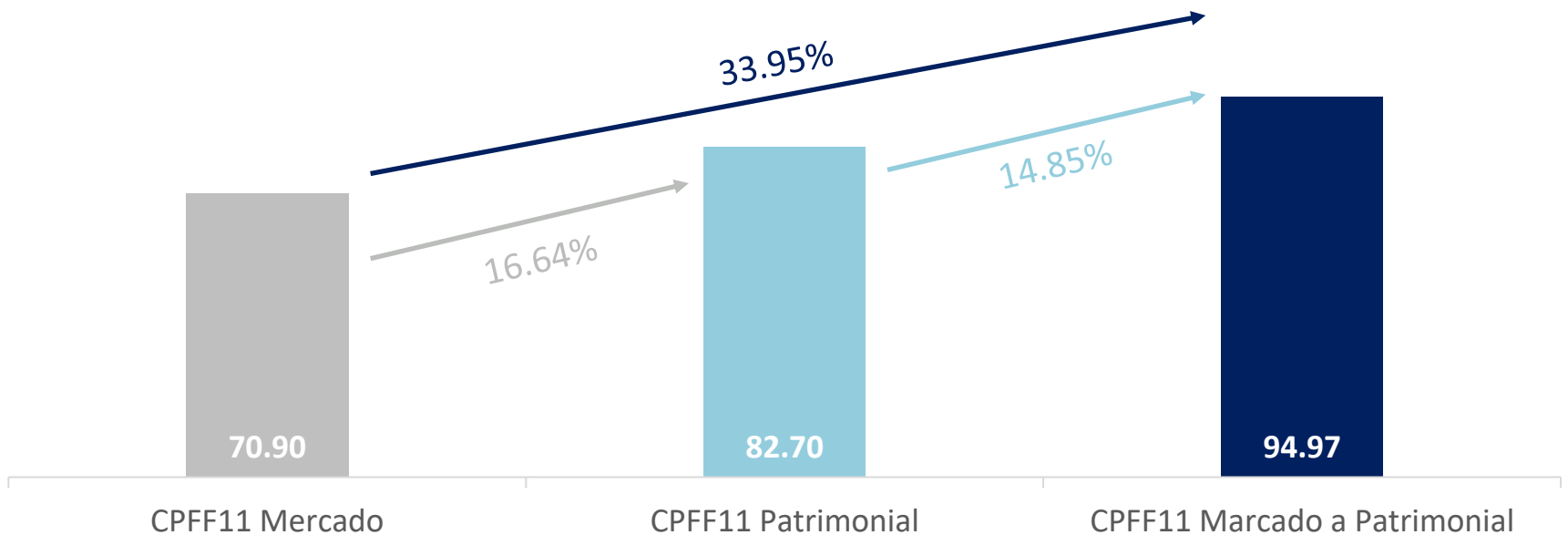


Com as informações abaixo é possível observar o potencial de *upside* do CPFF.

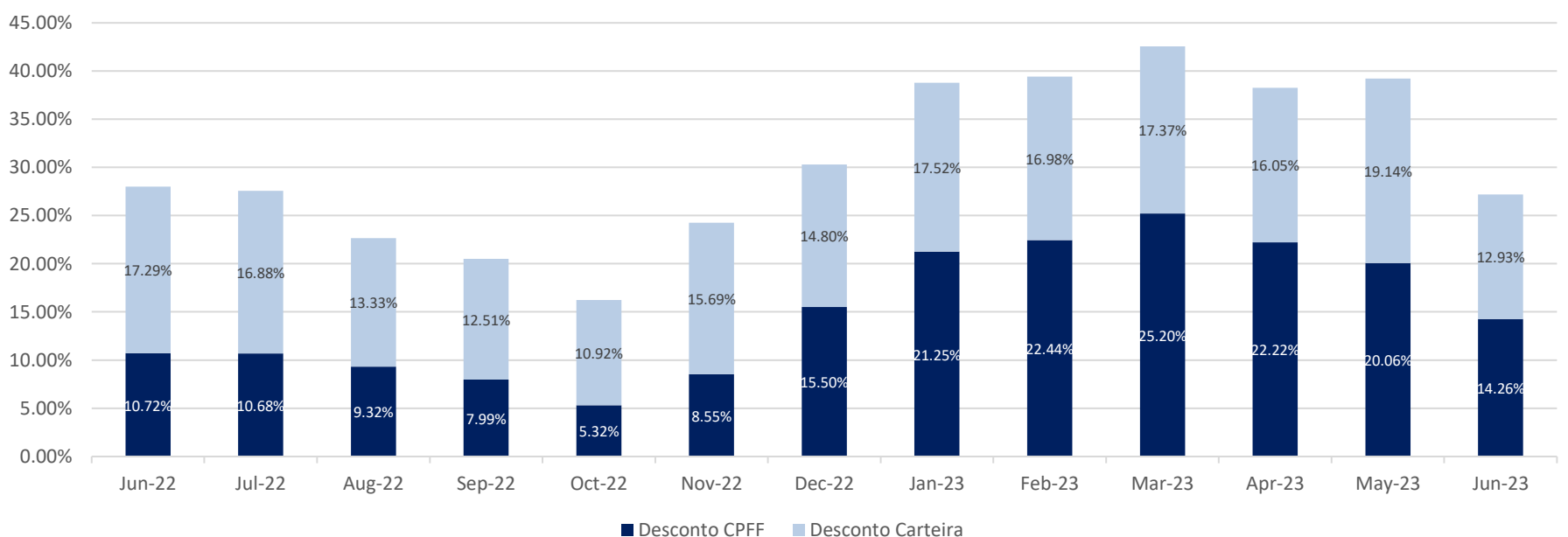
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +16.64% e de +14.85% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 33.95%.

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
Lajes Corporativas	34.86%	-14.13%	-14.26%	-26.38%	35.83%
Logística	19.86%	3.90%	-14.26%	-10.92%	12.26%
Shoppings	16.59%	-16.09%	-14.26%	-28.06%	39.00%
Renda Urbana	15.08%	1.40%	-14.26%	-13.06%	15.03%
FII CRI	6.95%	-2.80%	-14.26%	-16.67%	20.00%
FOF	3.19%	-10.36%	-14.26%	-23.14%	30.11%
Híbrido	2.05%	-3.80%	-14.26%	-17.52%	21.25%
Agronegócio	1.48%	-17.65%	-14.26%	-29.40%	41.64%
CRI	1.23%	3.36%	-14.26%	-11.38%	12.85%
Residencial	0.92%	-20.01%	-14.26%	-31.42%	45.82%
Hotel	0.57%	-28.90%	-14.26%	-39.04%	64.04%
Caixa	0.24%	0.00%	-14.26%	-14.26%	16.64%
Contas a Receber	3.95%	0.00%	-14.26%	-14.26%	16.64%
Passivo	-6.99%	0.00%	-14.26%	-14.26%	16.64%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>-12.93%</b>	<b>-14.26%</b>	<b>-25.35%</b>	<b>33.95%</b>



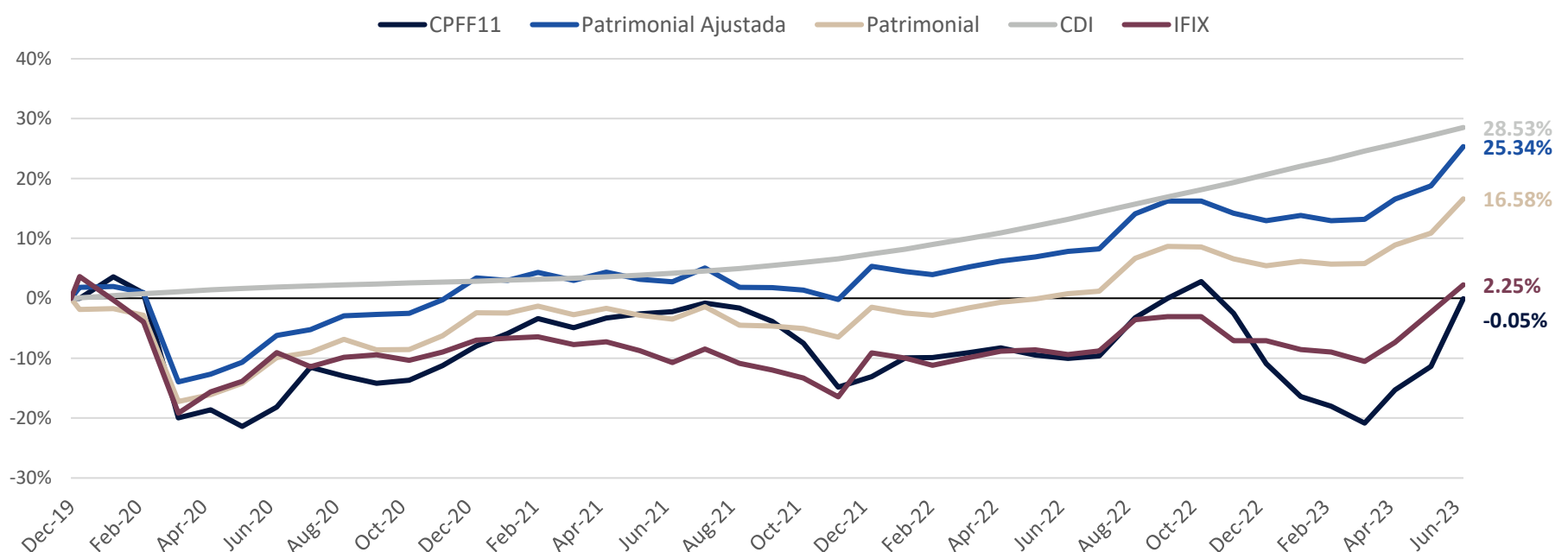
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$9.2MM de **VXXV11** via mercado secundário;
- (ii) **Compra** de R\$5.3MM de **HSRE11** via mercado secundário;
- (iii) **Venda** de R\$8.4MM de **GSFI11**, posição adquirida via mercado secundário;
- (iv) **Venda** de R\$3.3MM de **TRXF11**, posição adquirida via oferta 476 e mercado secundário.

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em junho foi equivalente a +5.56% vs +4.71% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +25.34% vs +2.25% 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 -0.05% desde o início.



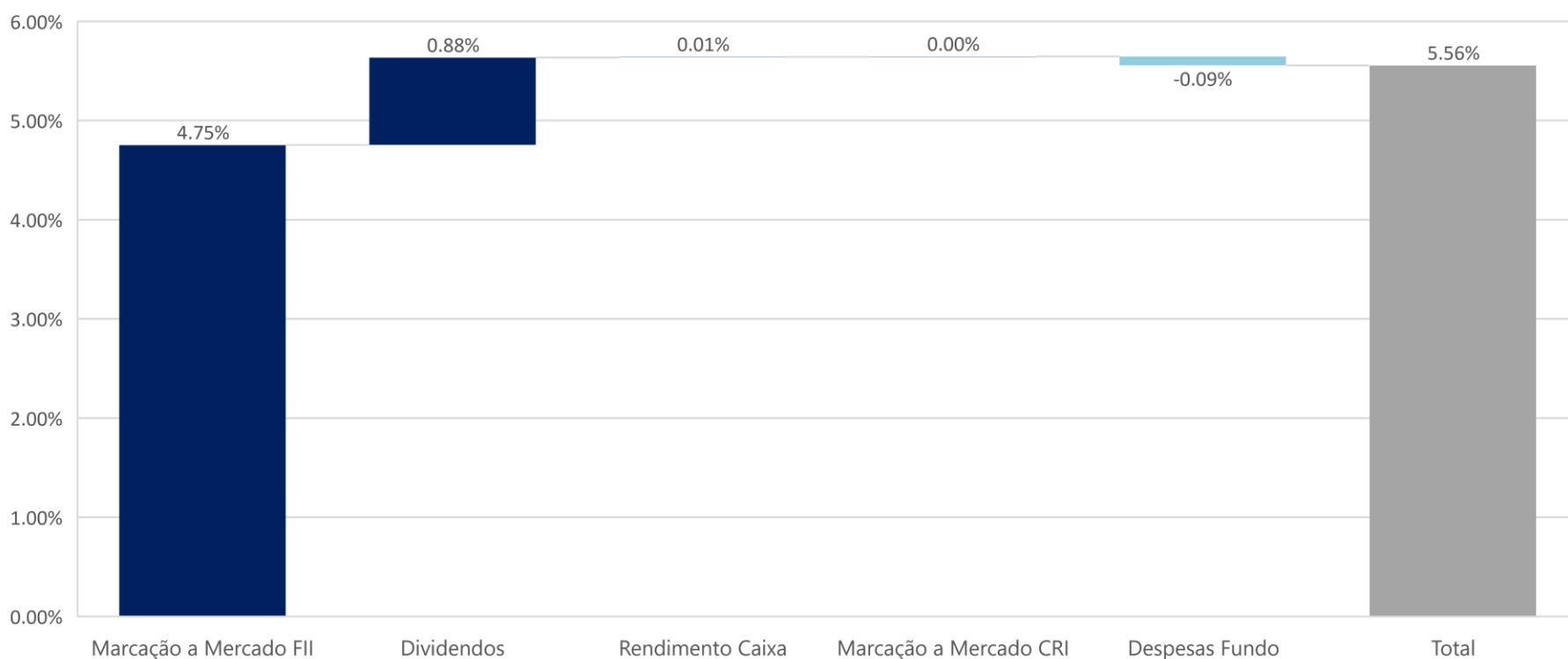
Informações Gerais	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	197,712,407	195,370,698	194,714,348	199,369,991	201,913,967	211,129,092	316,120,986	-
Valor de Mercado	155,252,430	151,524,942	145,652,872	155,073,715	161,405,338	181,012,947	274,752,719	-
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>0.69%</b>	<b>-0.42%</b>	<b>-0.13%</b>	<b>2.93%</b>	<b>1.79%</b>	<b>5.16%</b>	<b>15.69%</b>	<b>16.58%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>0.75%</b>	<b>-0.75%</b>	<b>-0.05%</b>	<b>2.99%</b>	<b>1.89%</b>	<b>5.56%</b>	<b>16.25%</b>	<b>25.34%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>-6.15%</b>	<b>-1.93%</b>	<b>-3.67%</b>	<b>0.52%</b>	<b>4.62%</b>	<b>12.79%</b>	<b>11.10%</b>	<b>-0.05%</b>
IFIX no Período %	-1.60%	-0.45%	-1.69%	3.52%	5.43%	4.71%	12.87%	2.25%
CDI no Período %	1.12%	0.92%	1.17%	0.92%	1.12%	1.07%	13.54%	28.53%

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

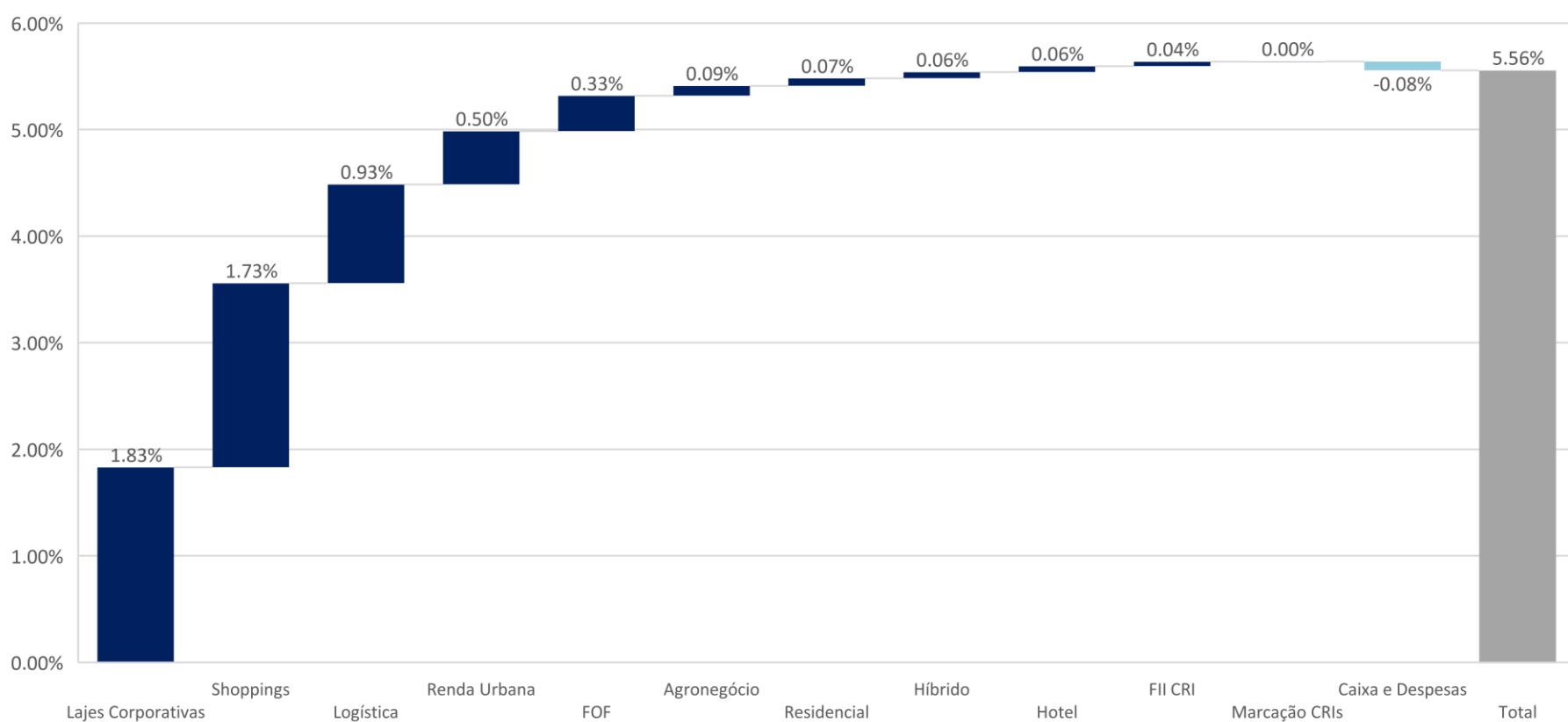
### RENTABILIDADE



#### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



#### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Lajes Corporativas	Shoppings	Logística	Renda Urbana	FOF	Agronegócio	Residencial	Híbrido	Hotel	FII CRI	Marcação CRIs	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	34.8%	17.8%	18.8%	12.8%	3.0%	1.4%	0.9%	5.2%	0.5%	1.4%	1.1%	2.2%	100.0%
Performance Ponderada	5.3%	9.7%	4.9%	3.9%	11.2%	6.4%	8.0%	1.1%	10.4%	0.03	0.3%	-	5.56%
Atribuição da Performance	1.83%	1.73%	0.93%	0.50%	0.33%	0.09%	0.07%	0.06%	0.06%	0.04%	0.00%	-0.08%	5.56%

**RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA – CARTEIRA DE FII**

Abaixo fazemos 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\$ 108.7 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +9.8% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de R\$ +0.9 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	-336,932,634	290,752,807	20,870,008	33.3%	34,680,123	9,370,305	4.1%	-3.6%
2020	81	-948,692,343	857,449,638	57,171,049	59.3%	117,980,135	83,908,479	11.7%	0.1%
2021	43	-135,879,645	92,387,800	20,310,793	46.5%	37,056,620	13,875,568	9.8%	3.9%
2022	18	-13,562,344	10,230,007	1,087,586	61.1%	3,209,648	964,896	23.4%	7.1%
2023	10	-23,975,146	297,716	114,140	20.0%	23,762,334	199,045	1.1%	40.3%
<b>6 anos</b>	<b>170</b>	<b>-1,459,042,111</b>	<b>1,251,117,968</b>	<b>99,553,575</b>		<b>216,688,860</b>	<b>108,318,292</b>	<b>9.8%</b>	<b>0.1%</b>

**Fluxos de FIIs - Capitânia REIT FoF (CPFF11) - Totais por status da posição (abertas ou fechadas)**

Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Aberta <sup>1</sup>	83	-1,057,624,624	843,449,467	78,707,898	48.8%	216,688,860	81,221,602	9.5%	0.1%
Encerrada	87	-401,417,488	407,668,500	20,845,678	51.2%	0	27,096,690	10.8%	0.0%
	<b>170</b>	<b>-1,459,042,111</b>	<b>1,251,117,968</b>	<b>99,553,575</b>		<b>216,688,860</b>	<b>108,318,292</b>	<b>9.8%</b>	<b>0.1%</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	-287,827,861	207,524,120	23,883,334	22.9%	73,705,033	17,284,626	5.7%	0.9%
FOF	24	-33,214,842	26,572,408	4,247,057	14.1%	6,737,319	4,341,941	31.8%	10.1%
Renda Urbana	12	-387,162,374	374,092,927	16,281,310	7.1%	28,875,642	32,087,504	15.4%	-1.6%
CRI	34	-177,225,948	165,105,120	9,570,564	20.0%	14,574,623	12,024,359	15.4%	-4.9%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	0.6%	0	203,353	6.7%	3.7%
Híbrido	4	-9,972,692	5,649,105	1,376	2.4%	4,336,445	14,235	0.1%	2.4%
Logística	28	-348,947,920	314,576,990	17,330,011	16.5%	41,928,432	24,887,514	12.0%	1.9%
Shoppings	15	-144,713,534	107,453,953	10,983,176	8.8%	38,082,227	11,805,822	5.2%	-0.7%
Residencial	8	-24,141,904	14,167,001	8,684,655	4.7%	4,110,563	2,820,316	13.9%	4.3%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	461,863	1.8%	1,211,604	132,808	1.6%	-7.4%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	0.6%	0	234,965	94.7%	18.9%
Agro	1	-31,913,305	23,531,273	7,735,909	0.6%	3,126,973	2,480,849	11.6%	2.1%
	<b>170</b>	<b>-1,459,042,111</b>	<b>1,251,117,968</b>	<b>99,553,575</b>		<b>216,688,860</b>	<b>108,318,292</b>	<b>9.8%</b>	<b>0.1%</b>

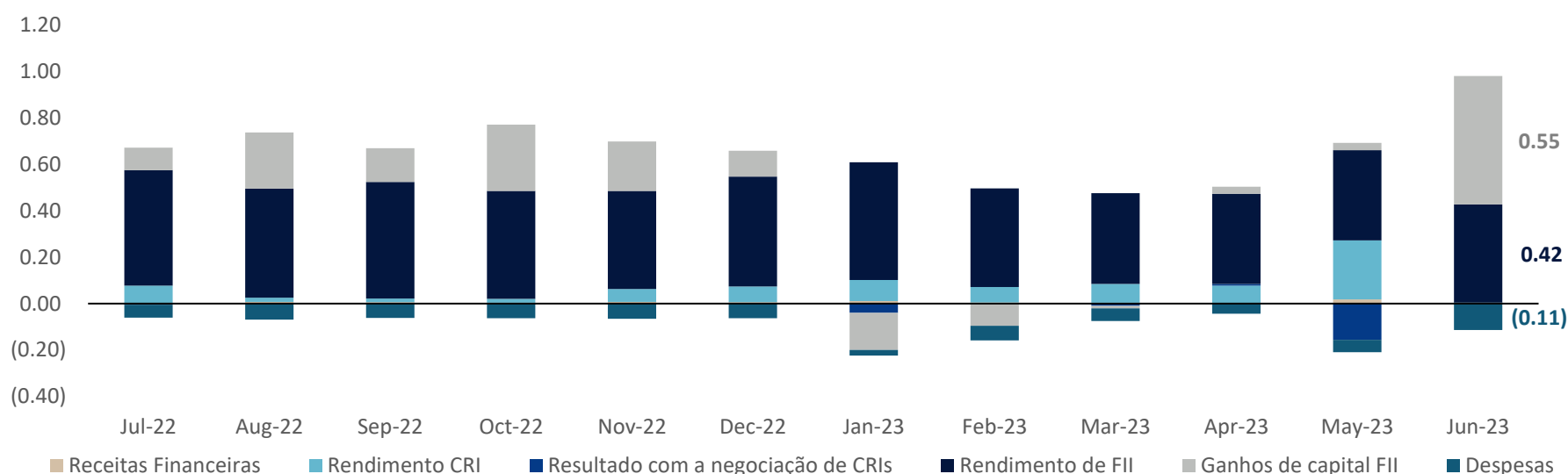
<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

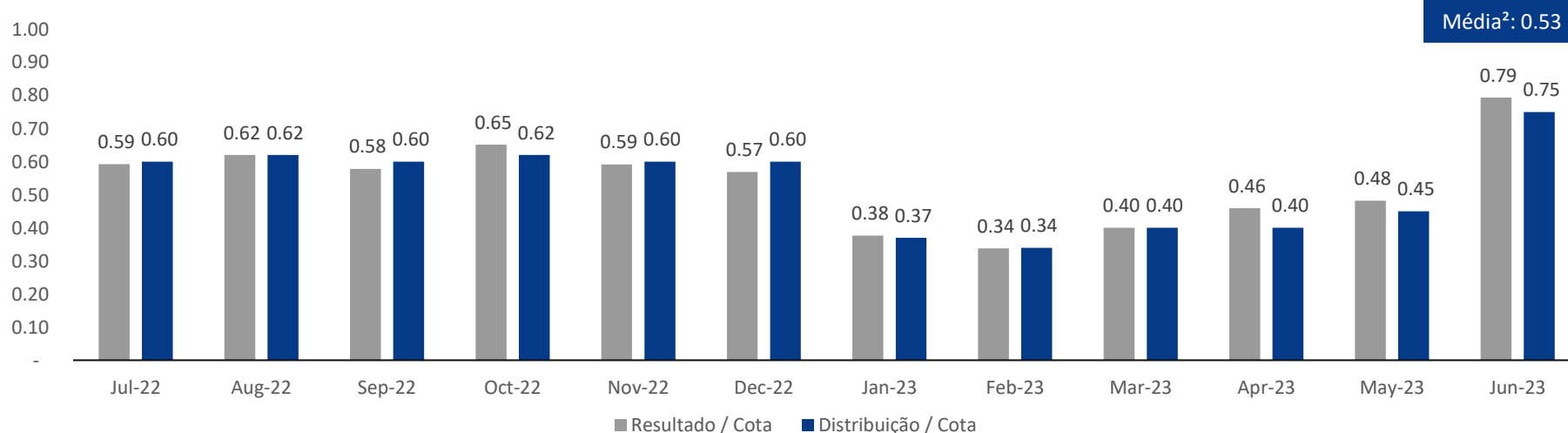


DRE - Capitânia Reit FoF	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23	Acumulado 2023
Receitas	1,040,956	1,023,432	1,160,418	1,284,583	1,368,641	2,502,512	8,380,543
Renda fixa	25,531	13,031	9,904	5,353	46,265	11,034	111,118
Rendimento de CRIs	233,595	167,215	204,771	192,175	650,229	299	1,448,284
Juros	114,118	127,868	113,576	128,714	71,714	-	555,990
Atualização monetária	119,477	39,347	91,195	63,461	578,515	299	892,294
Resultado com a negociação de CRIs	(102,664)	-	(25,585)	18,902	(398,198)	1,052	(506,493)
Rendimento de FII	1,294,024	1,087,232	998,316	992,455	991,620	1,077,487	6,441,133
Ganhos de capital de FII	(409,530)	(244,047)	(26,988)	75,699	78,726	1,412,640	886,500
Despesas	(78,798)	(161,329)	(138,851)	(112,672)	(137,061)	(476,956)	(1,105,667)
Taxa de Administração	(14,695)	(29,200)	(30,273)	(20,274)	(30,598)	(30,959)	(155,998)
Taxa de Gestão	(124,010)	(80,537)	(101,515)	(79,684)	(104,639)	(107,045)	(597,429)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	(186,292)	(186,292)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	(18,096)	-	-	-	-	-	(18,096)
Outras despesas	78,003	(51,593)	(7,063)	(12,714)	(1,823)	(152,661)	(147,852)
<b>Resultado</b>	<b>962,159</b>	<b>862,103</b>	<b>1,021,566</b>	<b>1,171,912</b>	<b>1,231,580</b>	<b>2,025,555</b>	<b>7,274,876</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.38</b>	<b>0.34</b>	<b>0.40</b>	<b>0.46</b>	<b>0.48</b>	<b>0.79</b>	<b>2.85</b>
Distribuição	944,637	868,045	1,021,230	1,021,230	1,148,883	1,914,806	6,918,831
Distribuição / Cota	0.37	0.34	0.40	0.40	0.45	0.75	2.71
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	7.55%	7.05%	8.75%	8.20%	8.88%	13.46%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	11.61%	11.41%	11.52%	10.49%	9.81%	8.96%	
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>24,757</b>	<b>18,815</b>	<b>19,152</b>	<b>169,834</b>	<b>252,531</b>	<b>362,561</b>	<b>362,561</b>
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.07</b>	<b>0.10</b>	<b>0.14</b>	<b>0.14</b>

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



<sup>1</sup> Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

<sup>2</sup> Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

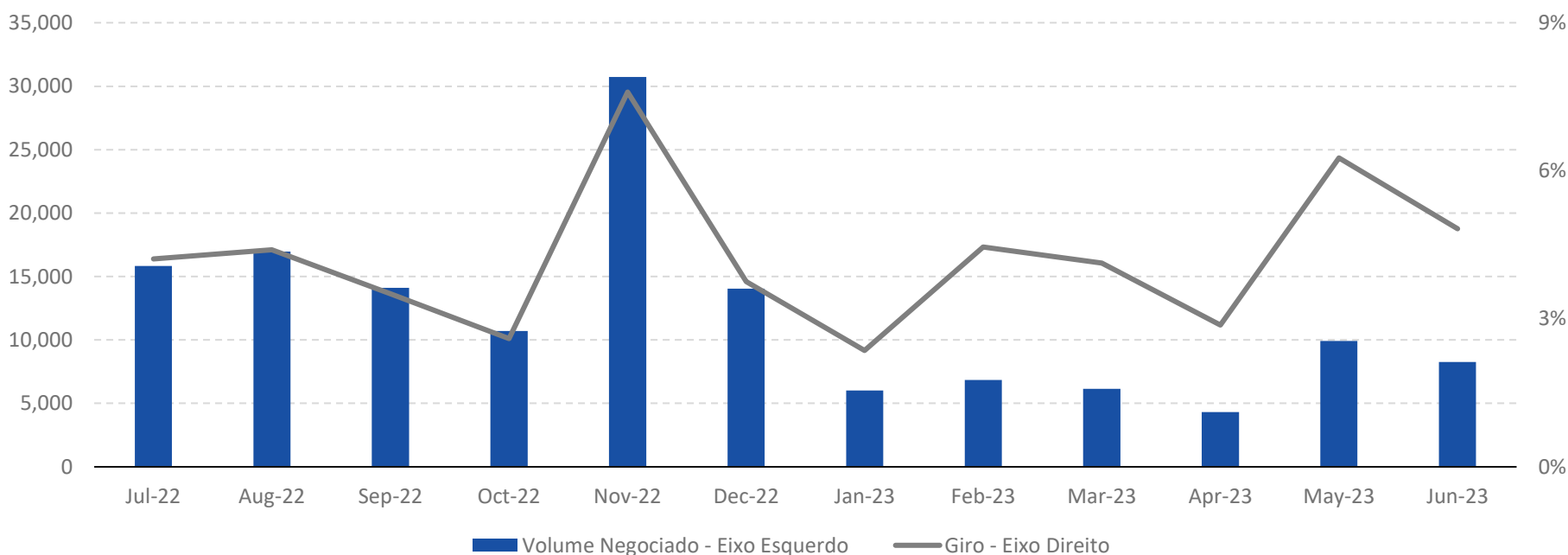
### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



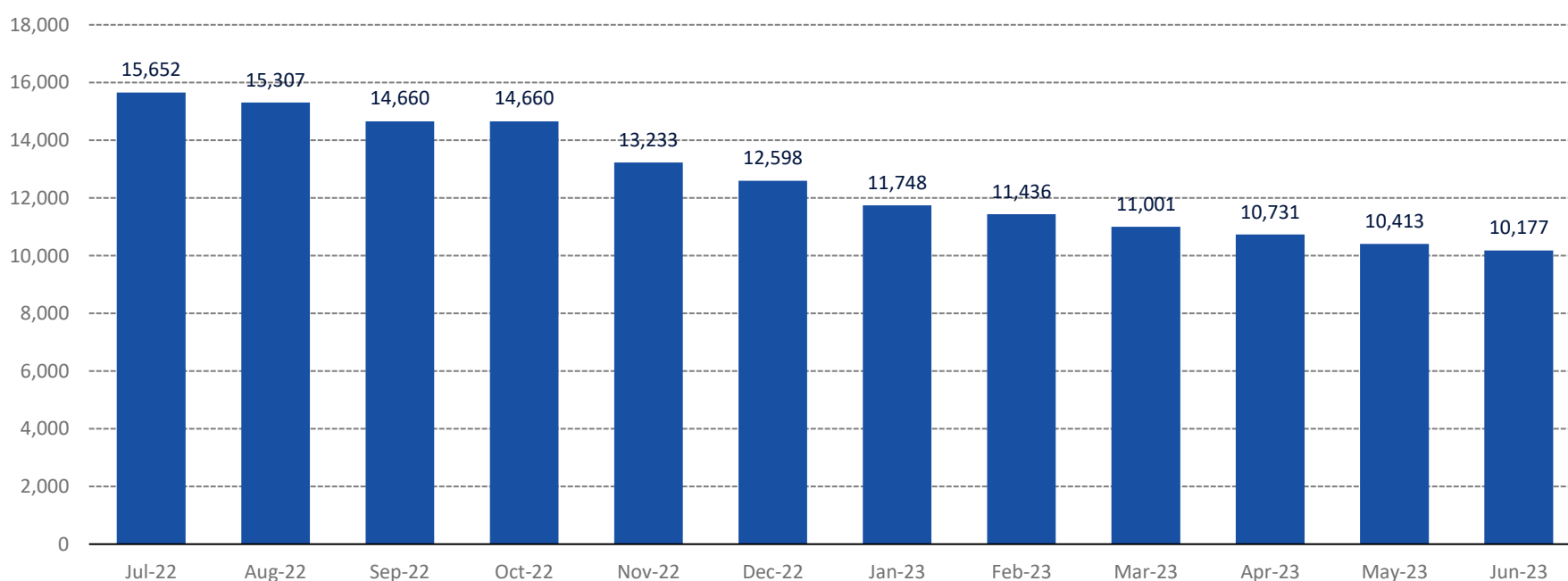
No mês de junho foram negociadas 122,767 cotas, sendo 13,515 negócios, com volume de R\$ 8,264,007, o que representa uma média diária de R\$ 393,524. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 10,177 cotistas, o que representa um decréscimo de -2.27% em relação ao mês anterior.

	Mar-23		Apr-23		May-23		Jun-23		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	6,135	R\$	4,318	R\$	9,908	R\$	8,264	R\$	143,873
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	267	R\$	240	R\$	450	R\$	394	R\$	576
Giro (%)		4.1%		2.9%		6.3%		4.8%		4.2%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	145,653	R\$	155,074	R\$	161,405	R\$	181,013	R\$	274,580

### MERCADO SECUNDÁRIO



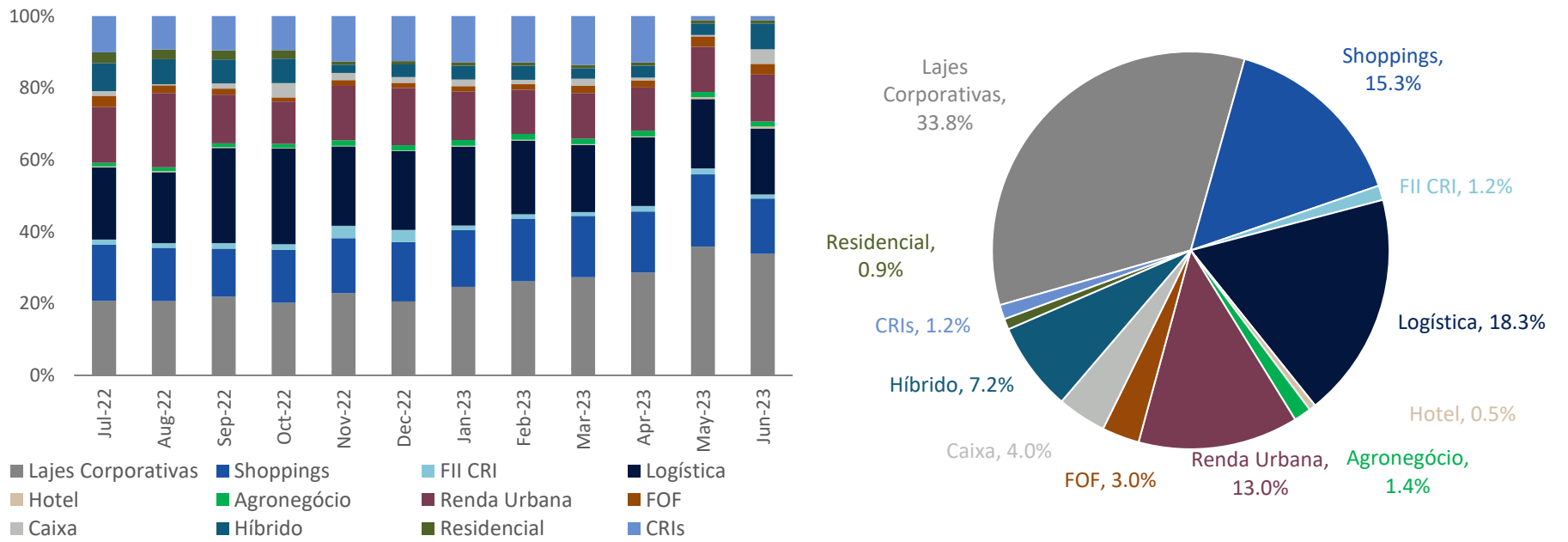
### NÚMERO DE COTISTAS



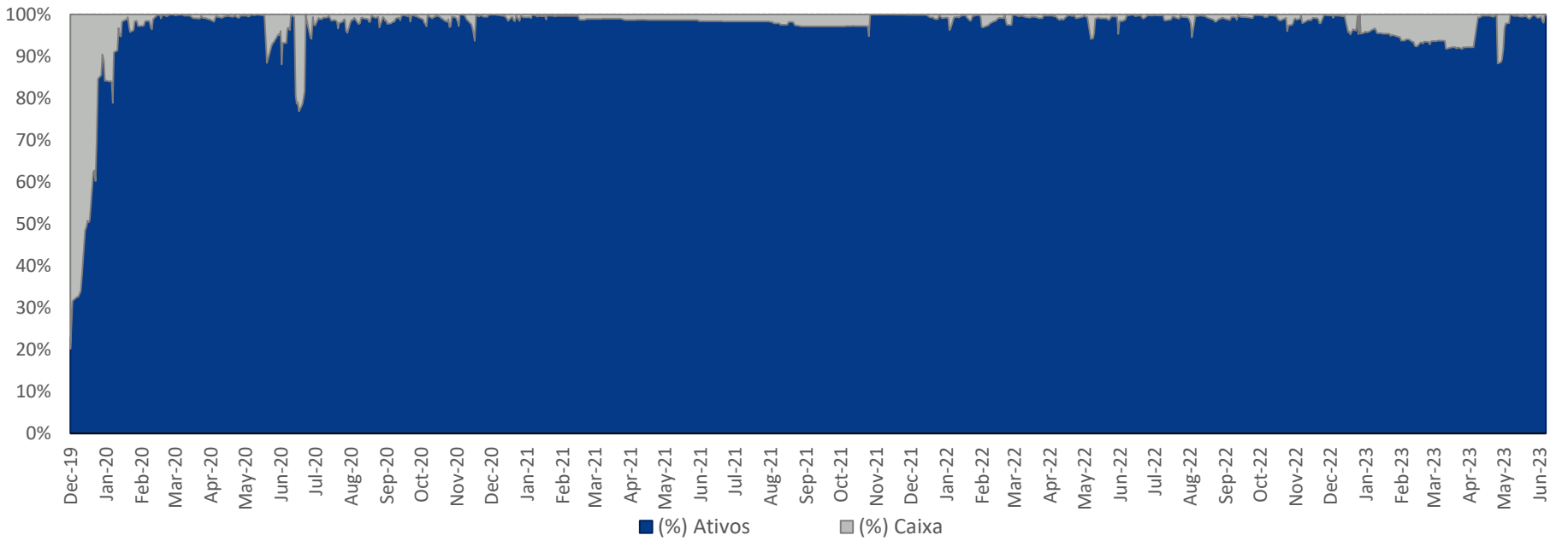
### ALOCAÇÃO



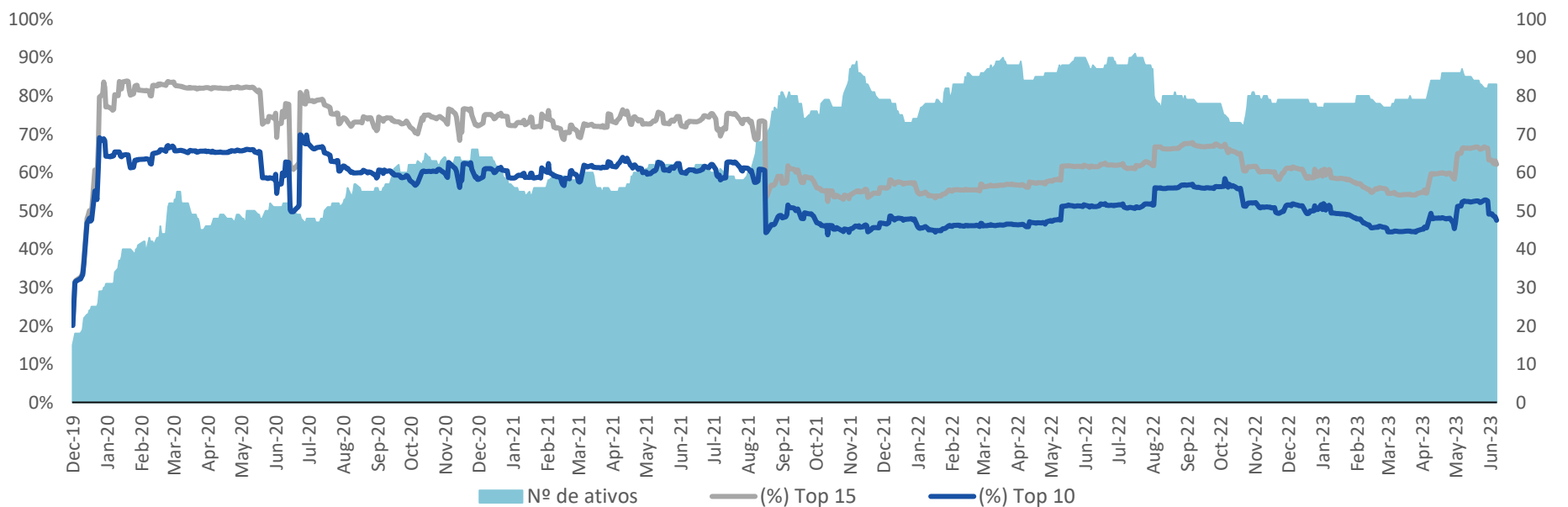
#### QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>



#### EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



#### EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



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

### CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 2 casos de crédito, representando 1.2% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Residencial com 84.4% da carteira de crédito (1.0% dos ativos). Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.31% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.23%) e não temos exposição a CDI. A carteira possui duration médio de 1.7 anos; spread médio de 0.41%; taxa nominal média de 12.44% e LTV médio de 36.3%. A carteira acumula R\$ 105 mil de lucro por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

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	2,341,794	1.0%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.48%	12.54%	0.0%
Logístico/Industrial	434,154	0.2%	2.8	8.00%	7.45%	-	-	0.66%	11.85%	36.3%
<b>Total</b>	<b>2,775,948</b>	<b>1.2%</b>	<b>1.7</b>	<b>6.31%</b>	<b>6.23%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.51%</b>	<b>12.44%</b>	<b>36.3%</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	IDF11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	2,341,794	1.0%	1.5	6.00%	6.00%	0.48%	12.54%	N/A	-
CRI Opea 1E 466S BTLG Mauá	21L0640489	FII BTG Pactual Logística	IPCA +	5.90%	434,154	0.2%	2.8	8.00%	7.45%	0.66%	11.85%	36.3%	105,468.09
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,775,948</b>	<b>1.2%</b>	<b>1.7</b>	<b>6.31%</b>	<b>6.23%</b>	<b>0.51%</b>	<b>12.44%</b>	<b>36.3%</b>	<b>105,468</b>

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

**MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA**


## CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPFF11 – Jun/23							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21L0640489	IPCA +	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	480,616	8.00%		1.07%	100.00%
			<b>480,616</b>	<b>8.00%</b>		<b>1.07%</b>	<b>100.00%</b>

## CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPFF11 – Jun/23										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado (R\$)
21L0640489	IPCA +	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	54,399	8.00%		7.31%		0.79%	100.00%	1,052
			<b>54,399</b>	<b>8.00%</b>		<b>7.31%</b>		<b>0.79%</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,052</b>

### CARTEIRA ATUAL - FIIs



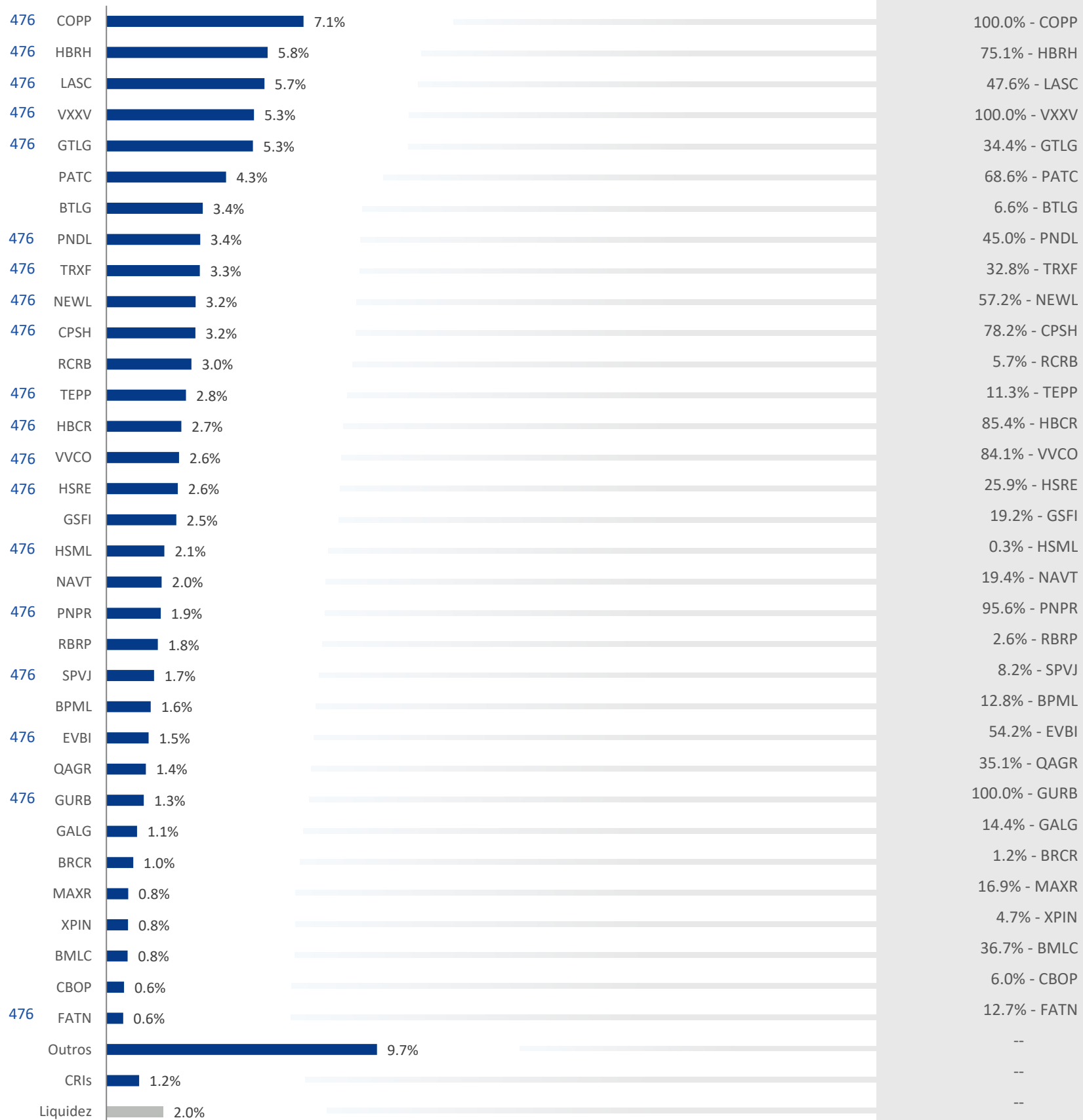
A carteira do fundo conta com 82 papéis, com uma concentração de 61.04% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

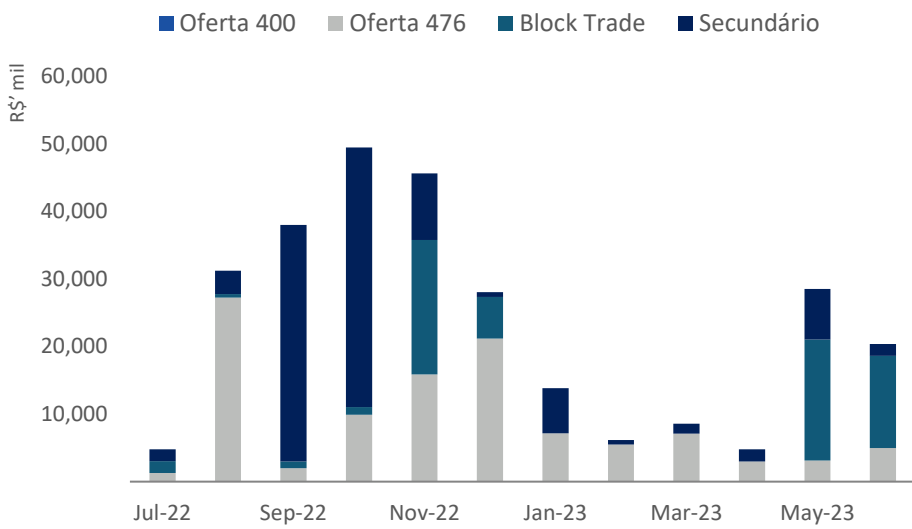
Em 30/06/2023

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

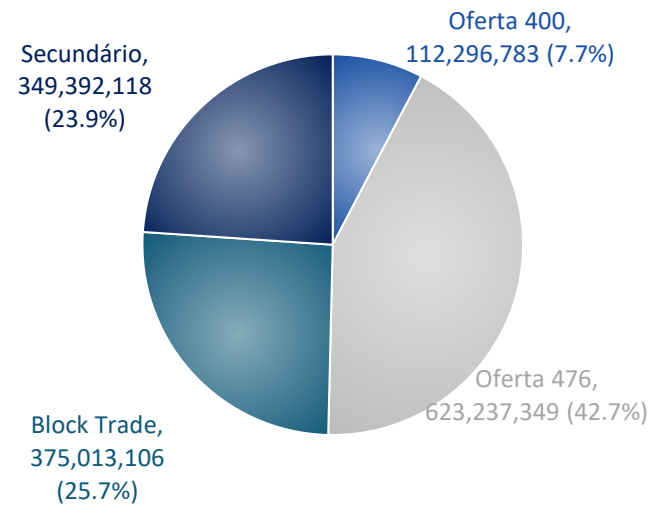
ICVM 476



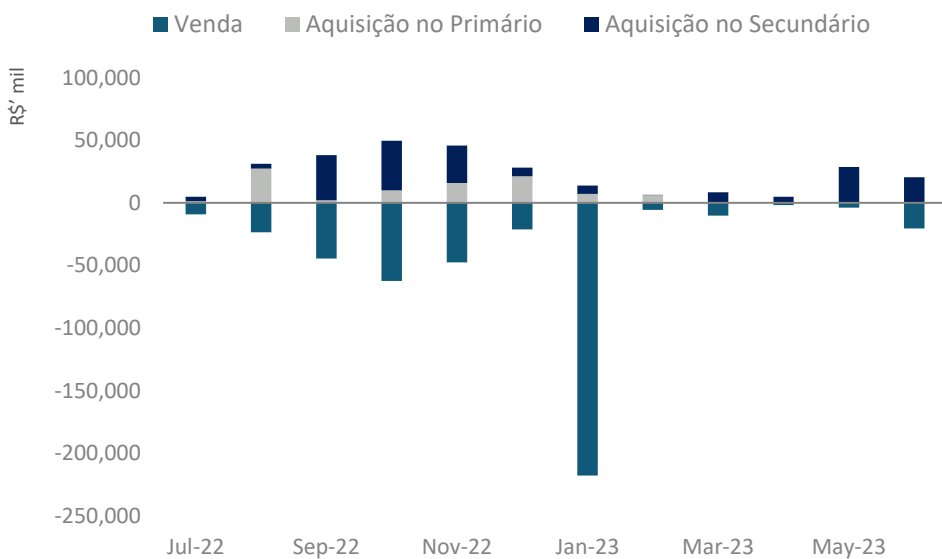
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



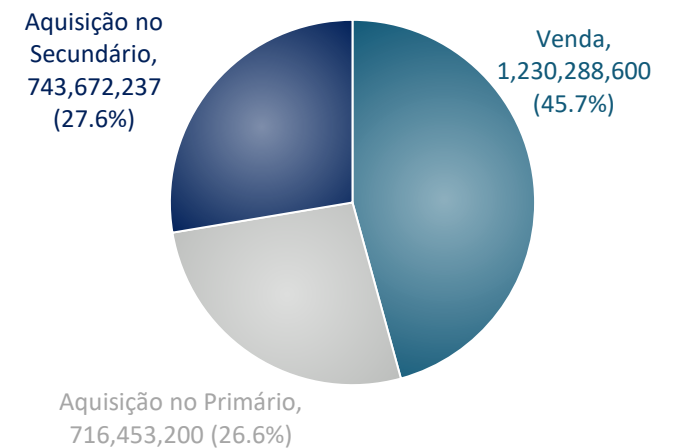
### ACUMULADO



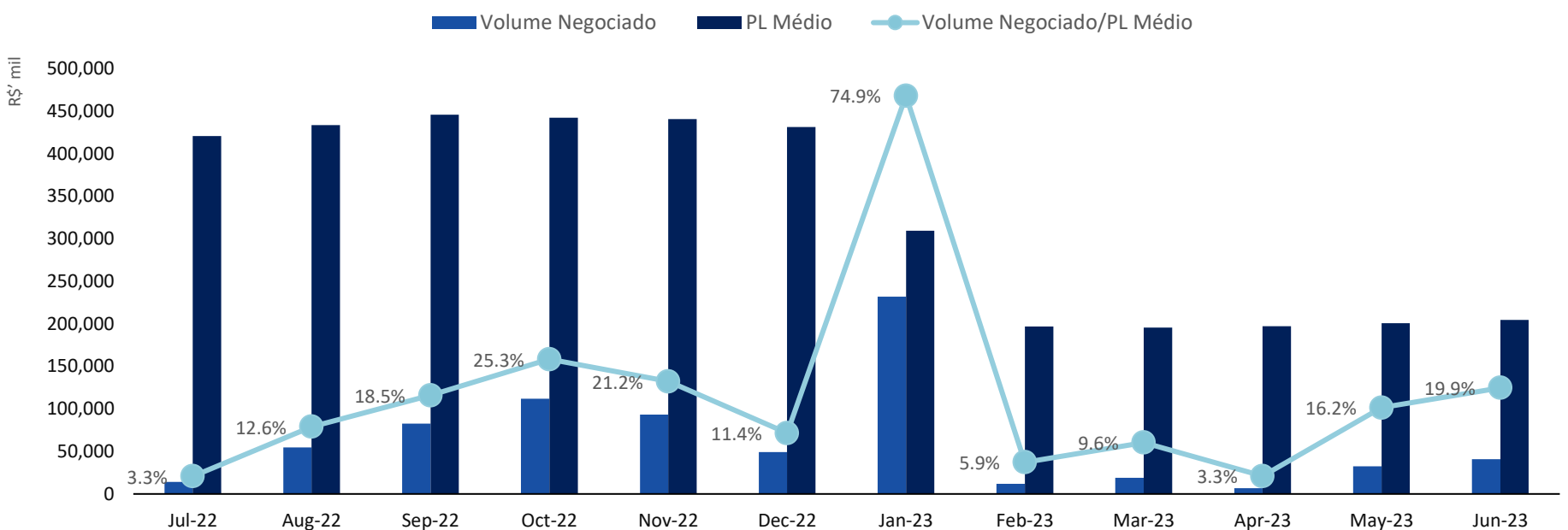
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO

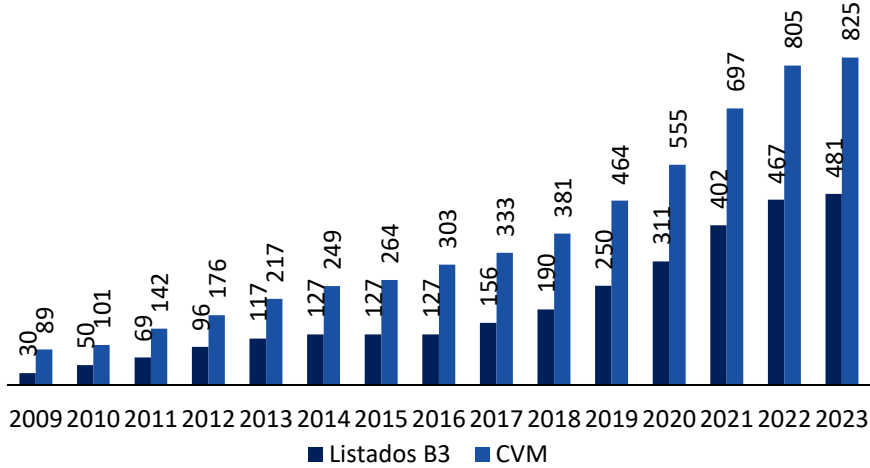


### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

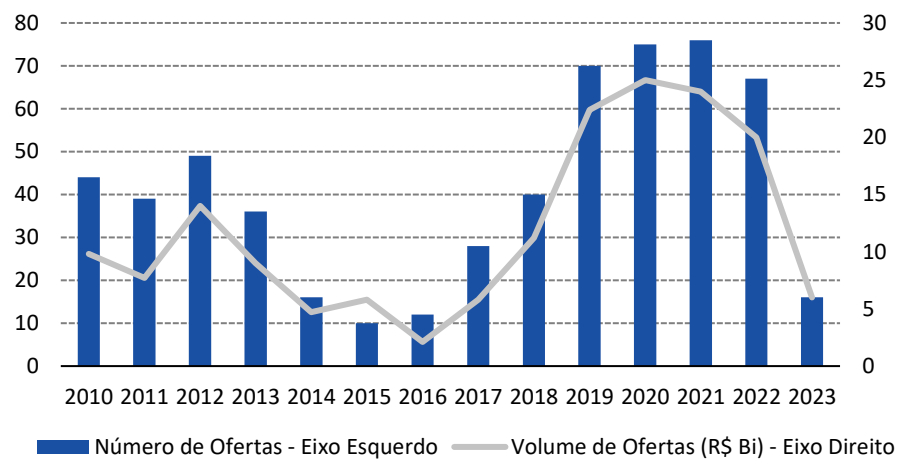


### Indústria de FII

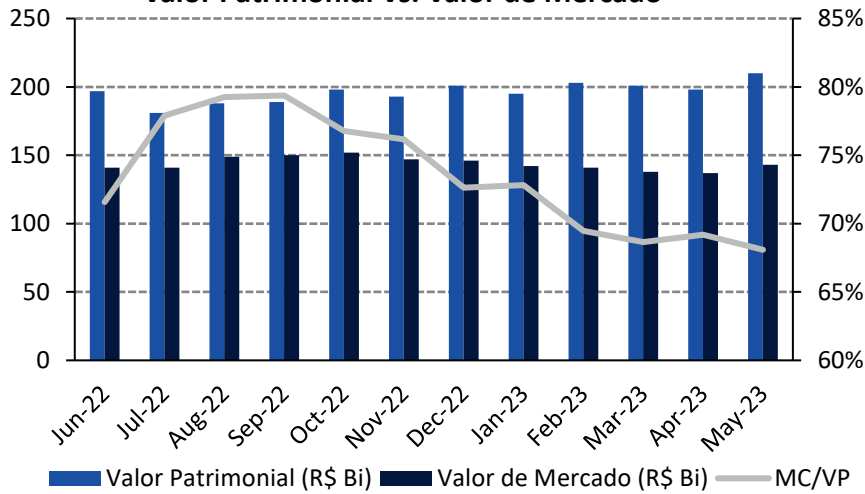
**Nº de fundos listados**



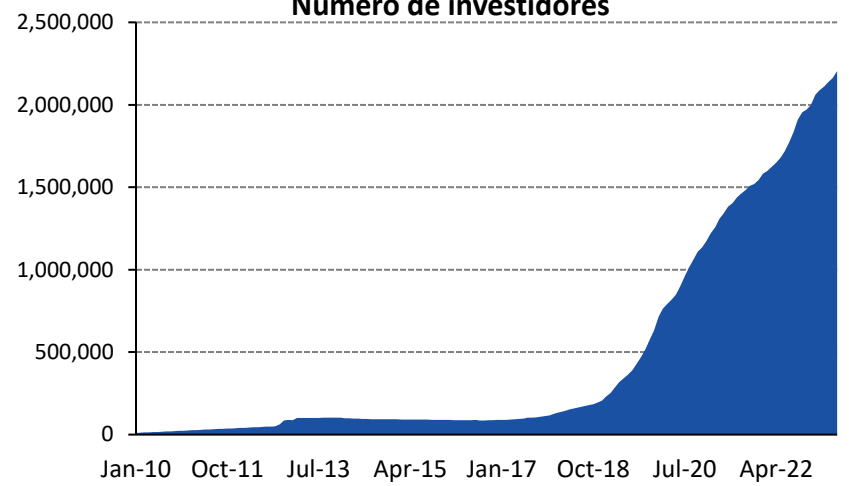
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



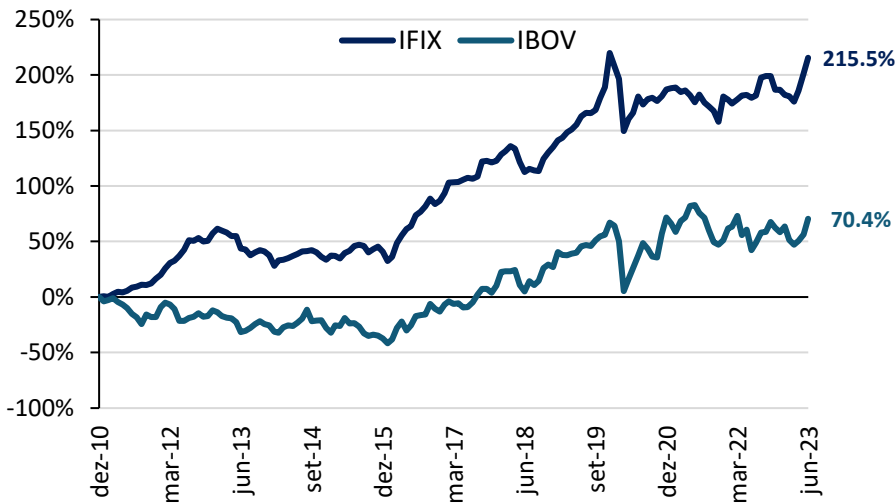
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



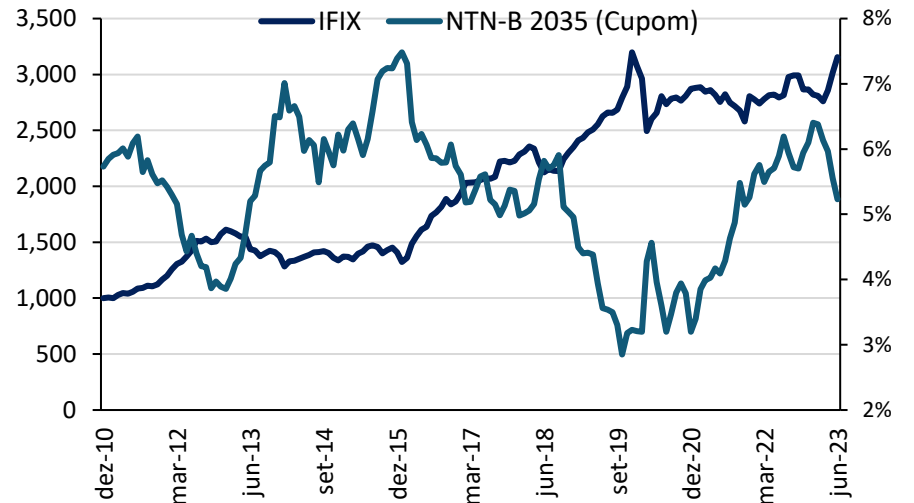
**Número de investidores**



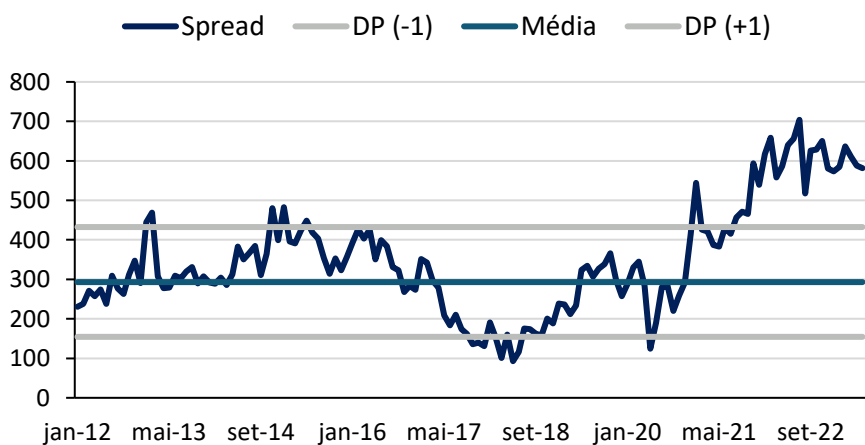
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



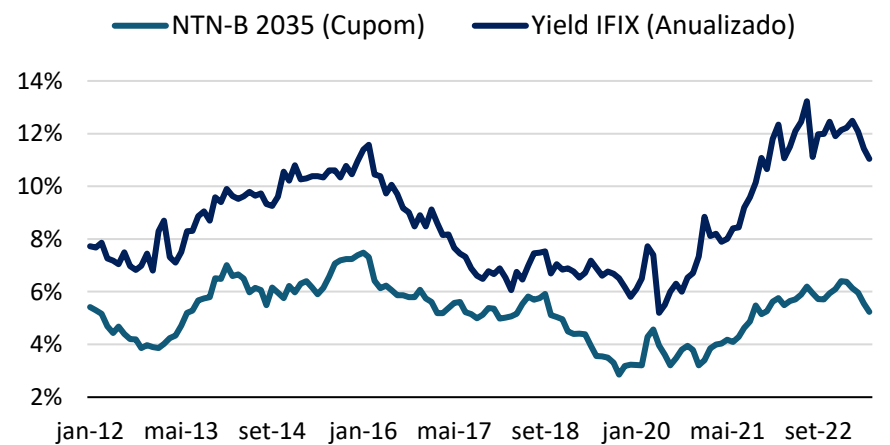
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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



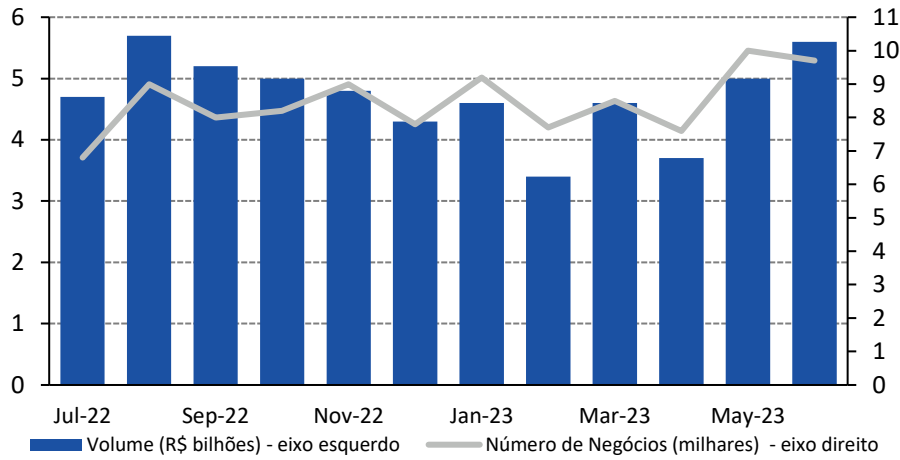
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



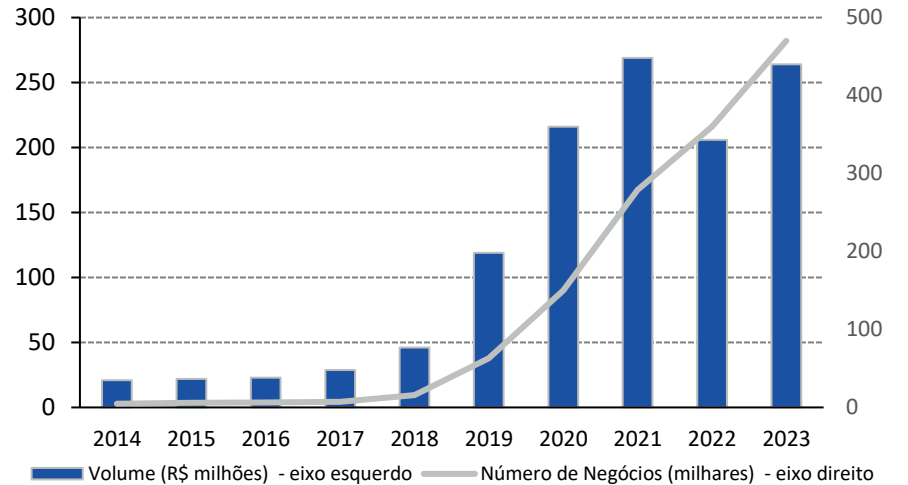
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

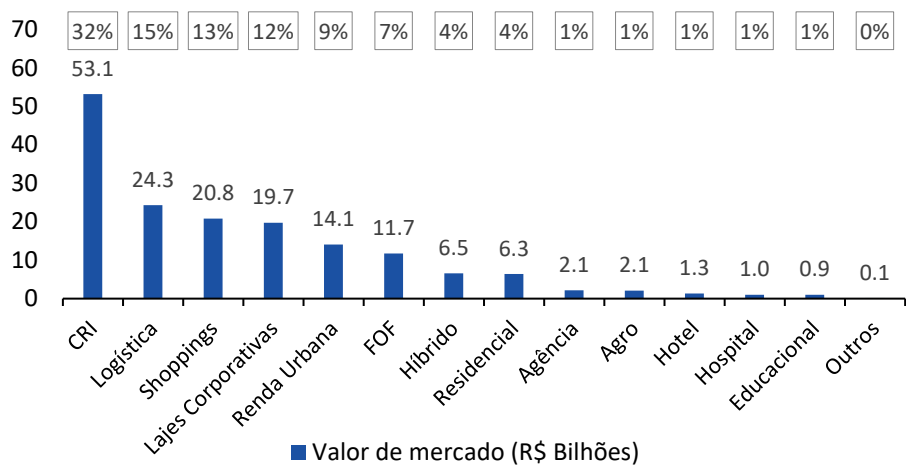
#### Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



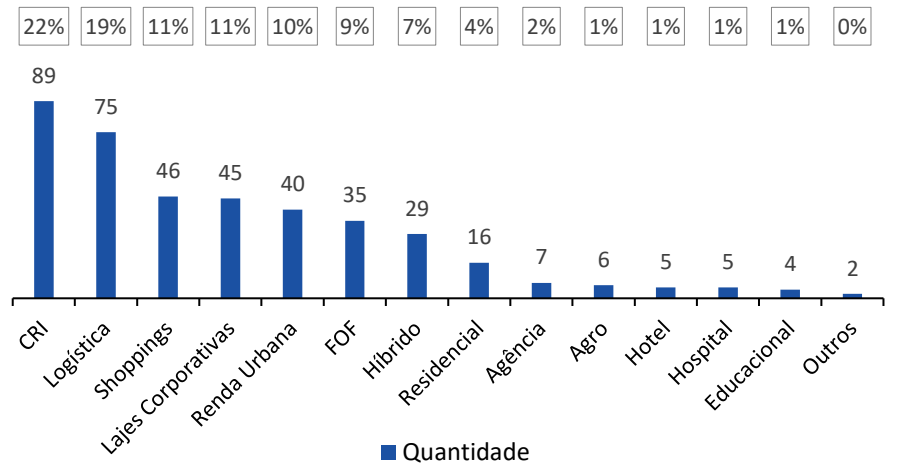
#### Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



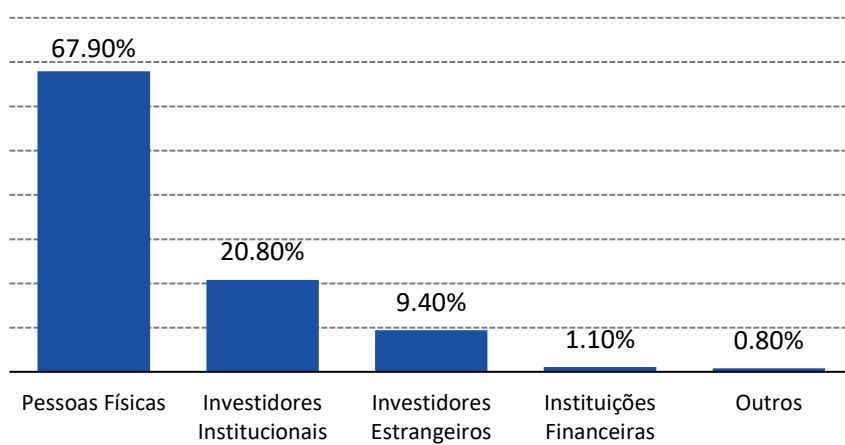
#### Valor de mercado (R\$ Bilhões)



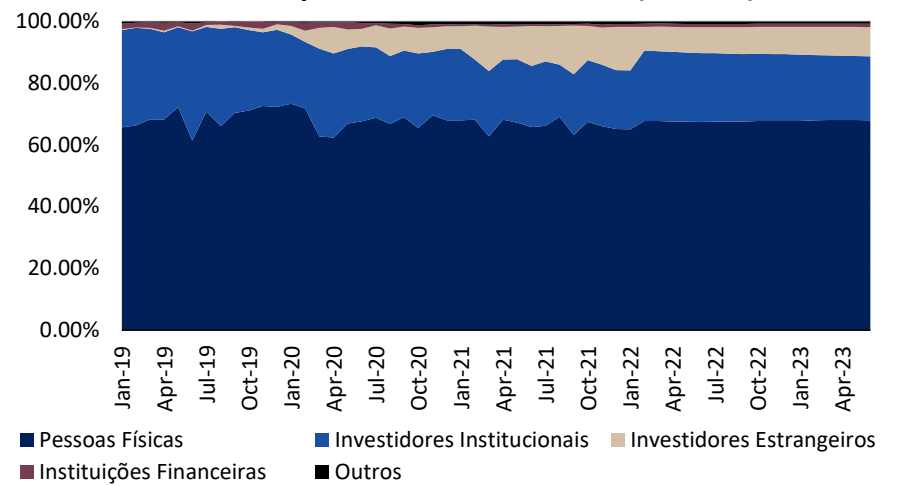
#### Quantidade de FIIs listados



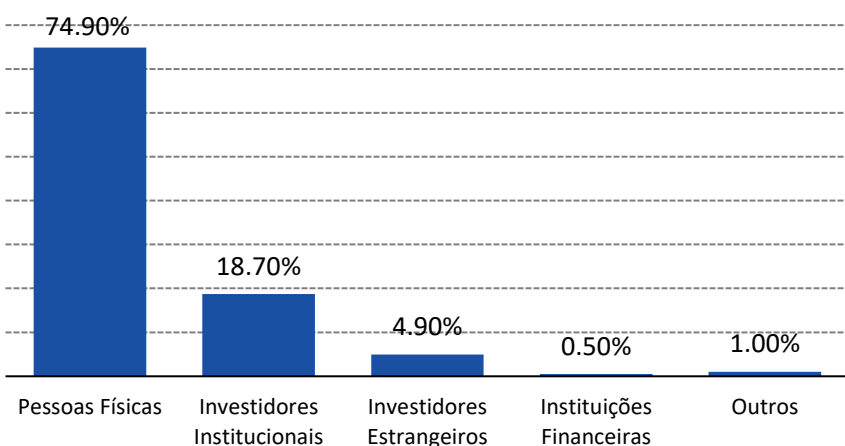
#### Volume Negociado (%)



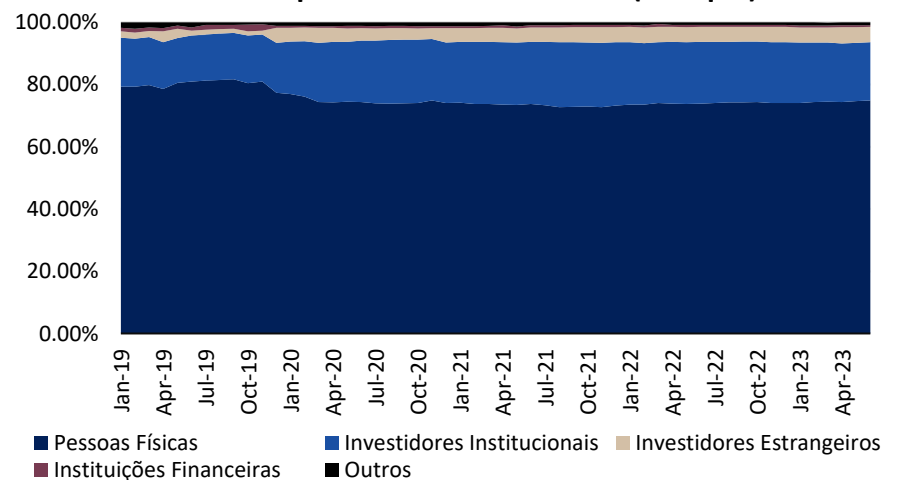
#### Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



#### Estoque (%)



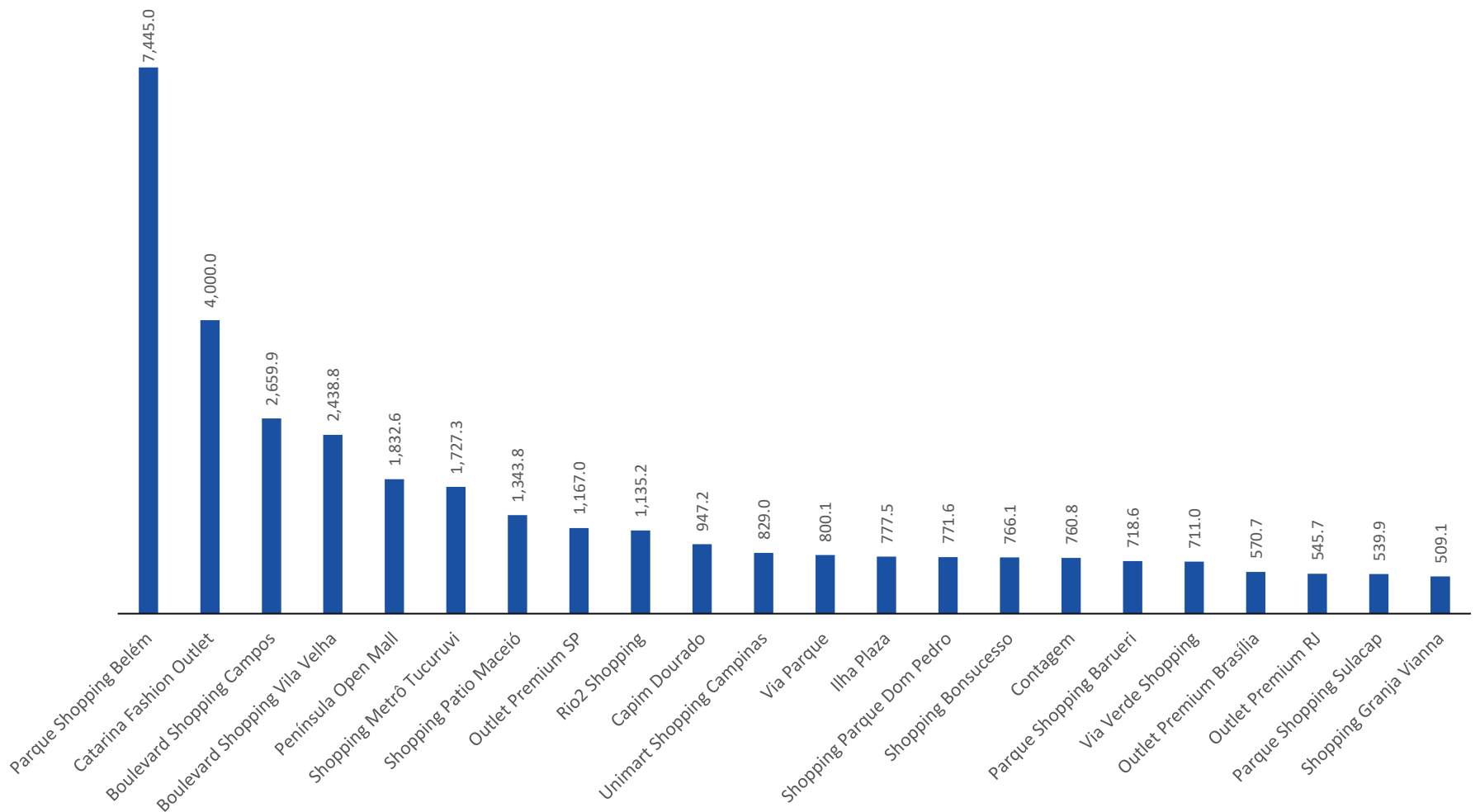
#### Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



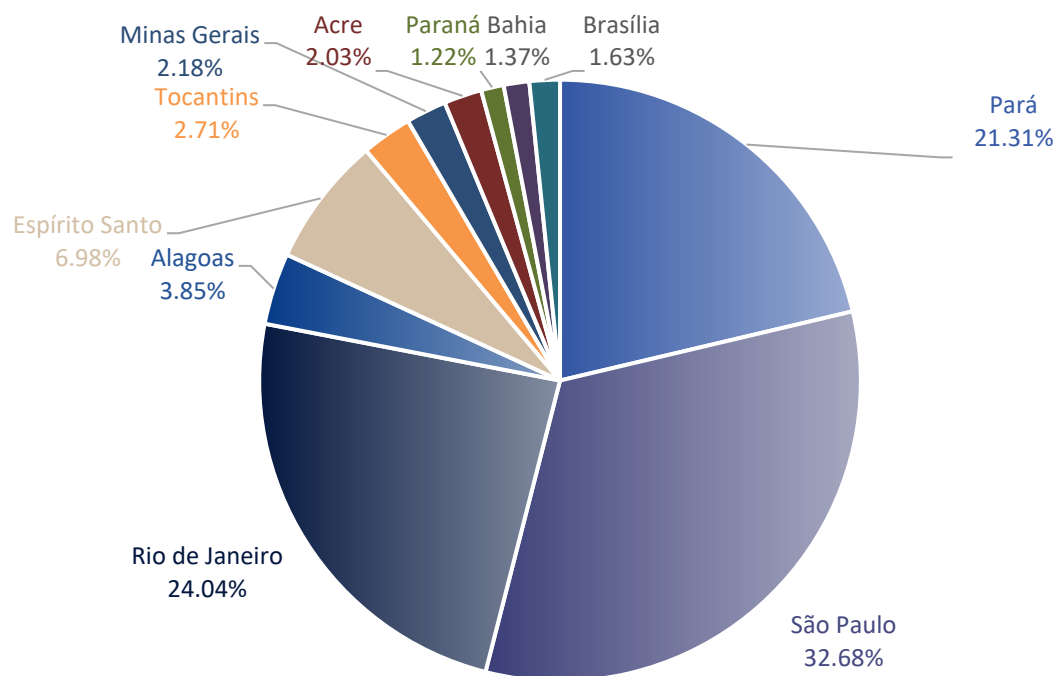
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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



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

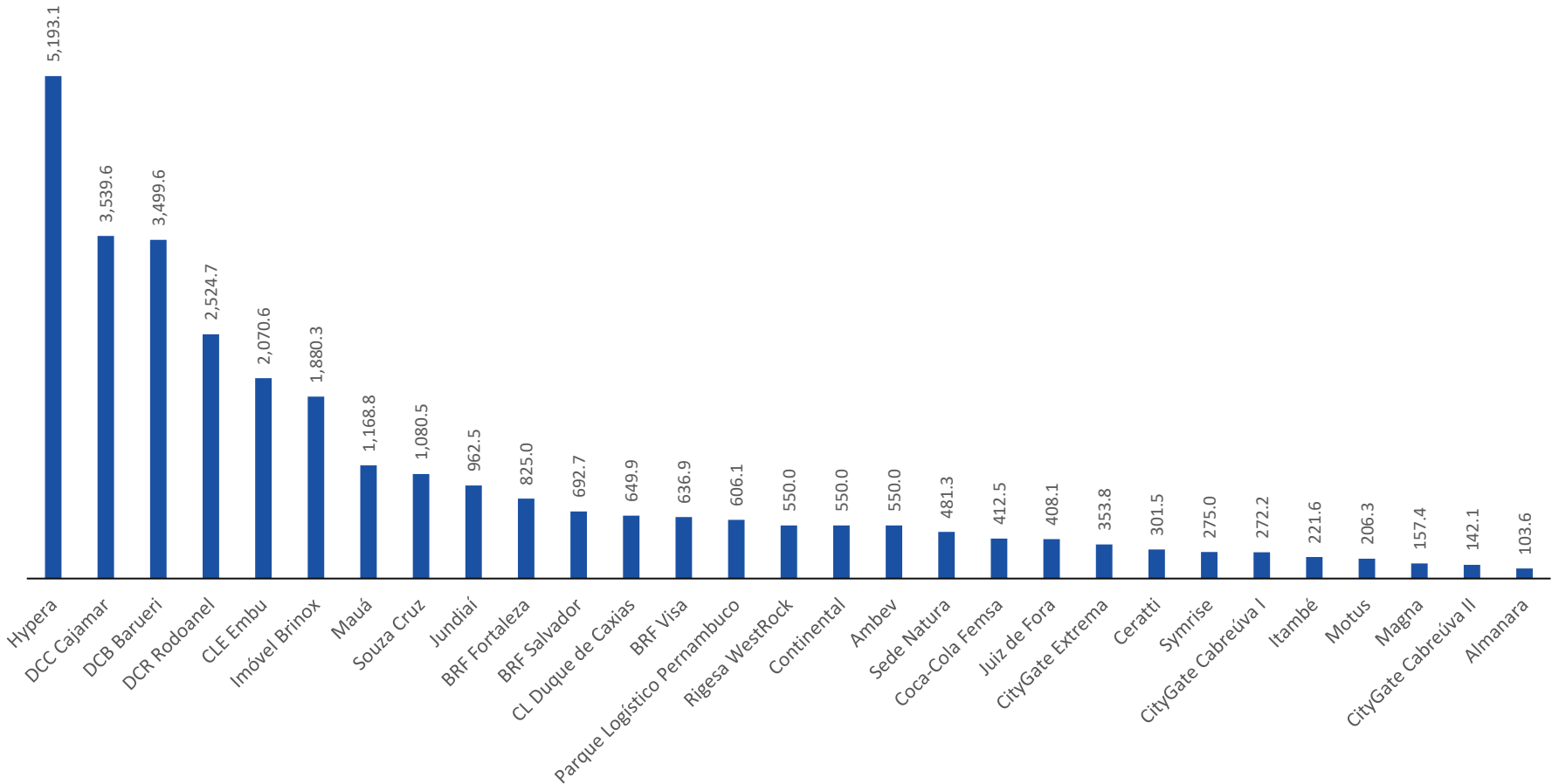


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

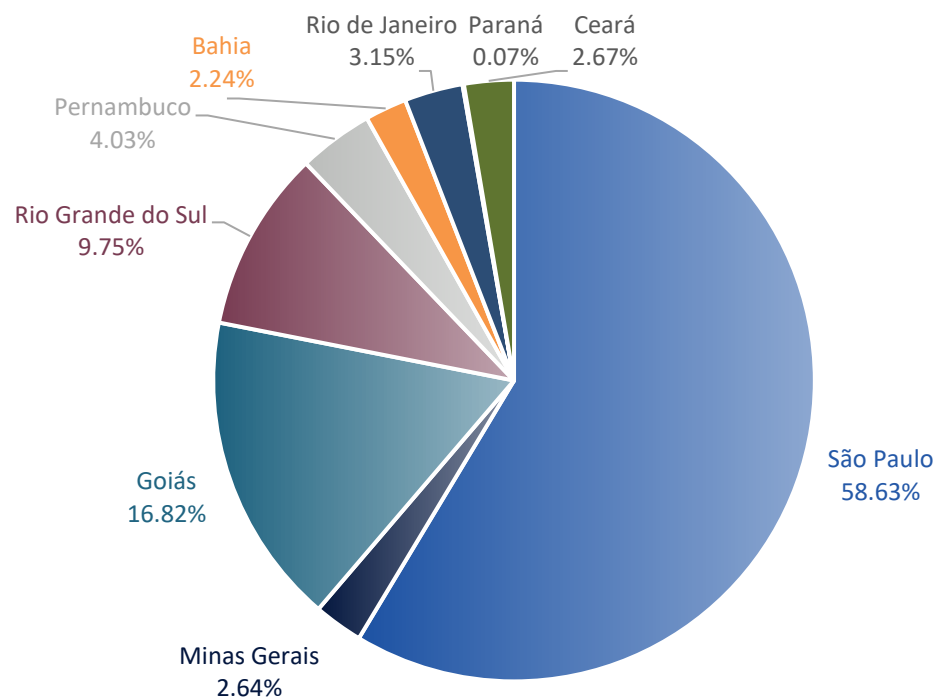
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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



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

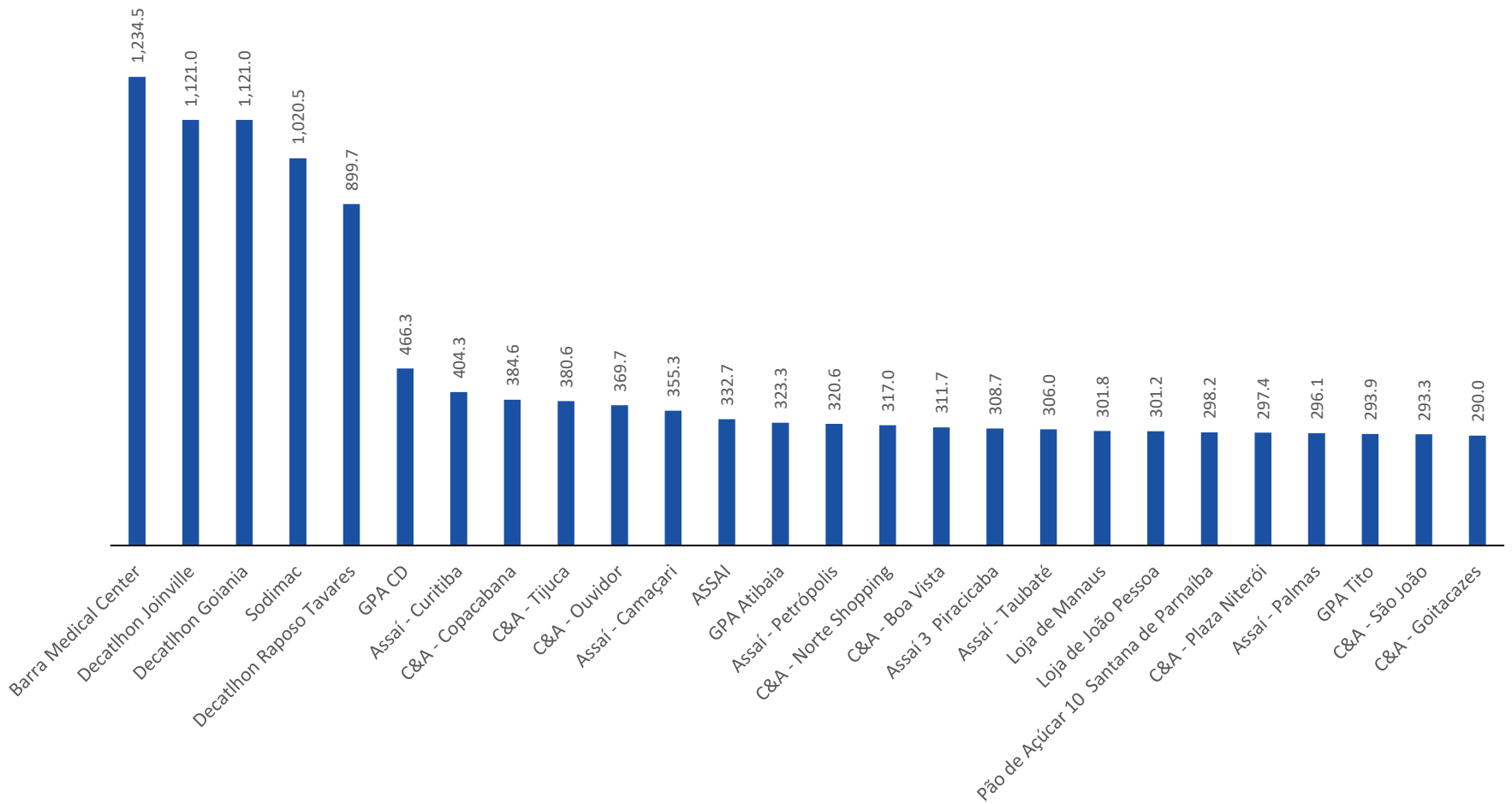


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

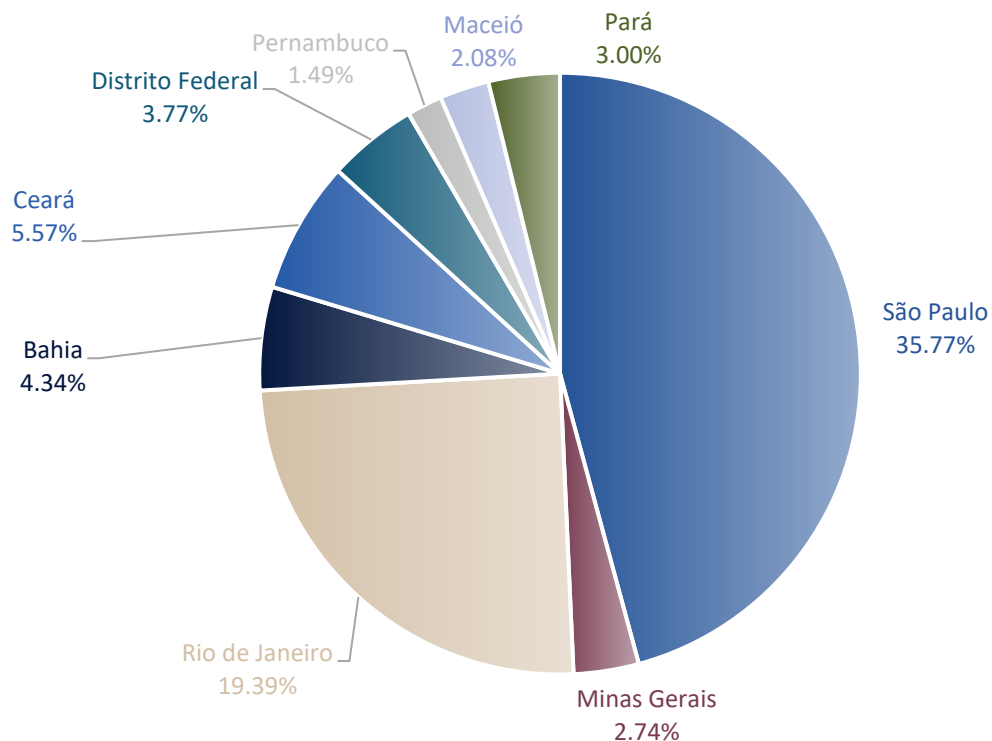
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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



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

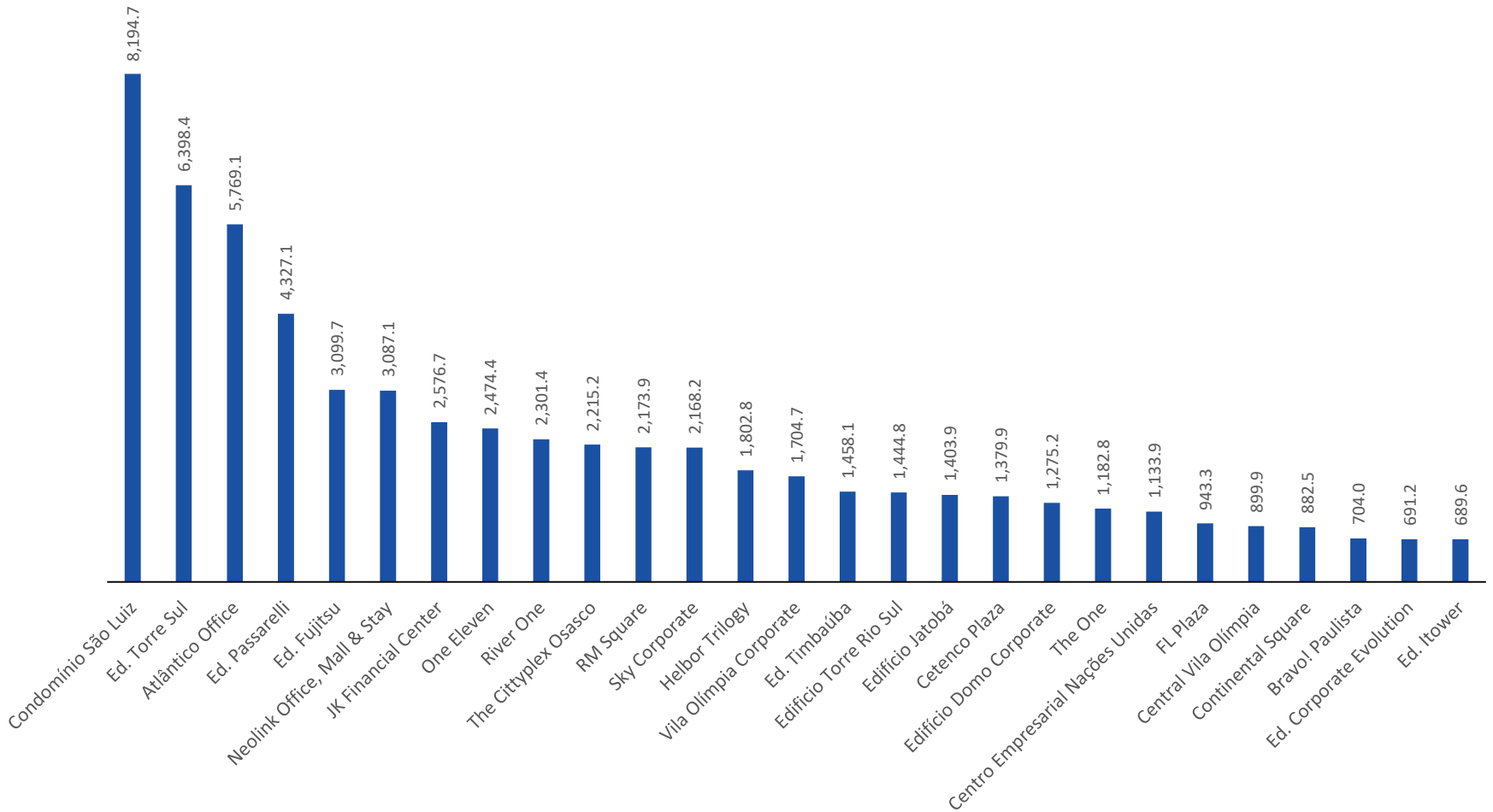


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

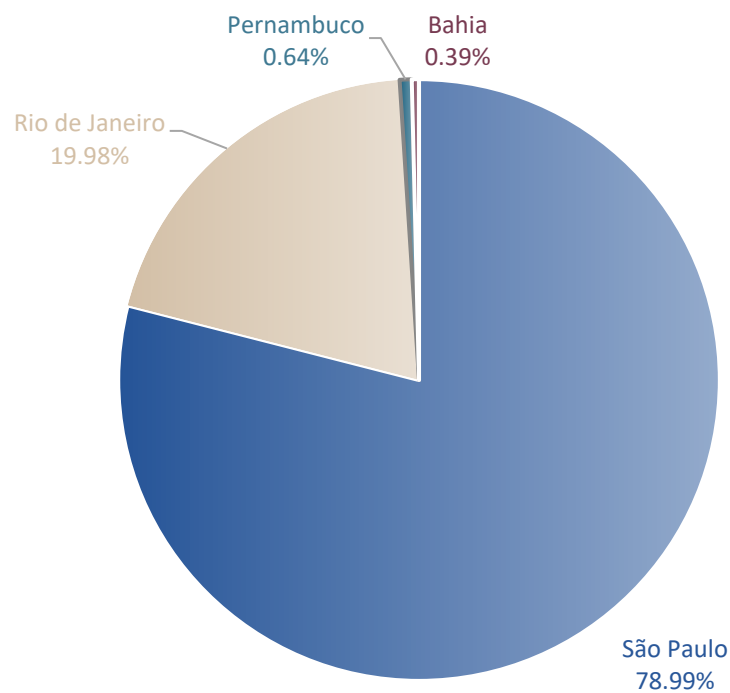
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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



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



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

**GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)**


<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>	<b>Segmento</b>
<b>BMLC11</b>	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
<b>BPML11</b>	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
<b>BRCR11</b>	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
<b>BTLG11</b>	FII BTG Pactual Logística	Logística
<b>CBOP11</b>	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
<b>COPP11</b>	FII Corporate Office	Lajes Corporativas
<b>CPSH11</b>	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
<b>EVBI11</b>	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
<b>FATN11</b>	FII Athena I	Lajes Corporativas
<b>GALG11</b>	FII Guardian Logística	Logística
<b>GSFI11</b>	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
<b>GTLG11</b>	FII GTIS Brazil Logistics	Logística
<b>GURB11</b>	FII Genial Renda Urbana	Shoppings
<b>HBCR11</b>	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
<b>HBRH11</b>	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
<b>HSML11</b>	FII HSI Malls	Shoppings
<b>HSRE11</b>	FII HSI Renda	Renda Urbana
<b>LASC11</b>	FII Legatus Shoppings	Shoppings
<b>MAXR11</b>	FII MAX Retail	Renda Urbana
<b>NAV11</b>	FII Navi Total Return	FOF
<b>NEWL11</b>	FII Newport Logística	Logística
<b>PATC11</b>	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
<b>PNDL11</b>	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
<b>PNPR11</b>	FII Panorama Properties	Híbrido
<b>QAGR11</b>	FII Quasar Agro	Agro
<b>RBRP11</b>	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
<b>RCRB11</b>	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
<b>SPVJ11</b>	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
<b>TEPP11</b>	FII Tellus Properties	Lajes Corporativas
<b>TRXF11</b>	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
<b>VVCO11</b>	FII TRX Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
<b>VXXV11</b>	FII VXXV	CRI
<b>XPIN11</b>	FII XP Industrial	Logística

### GLOSSÁRIO

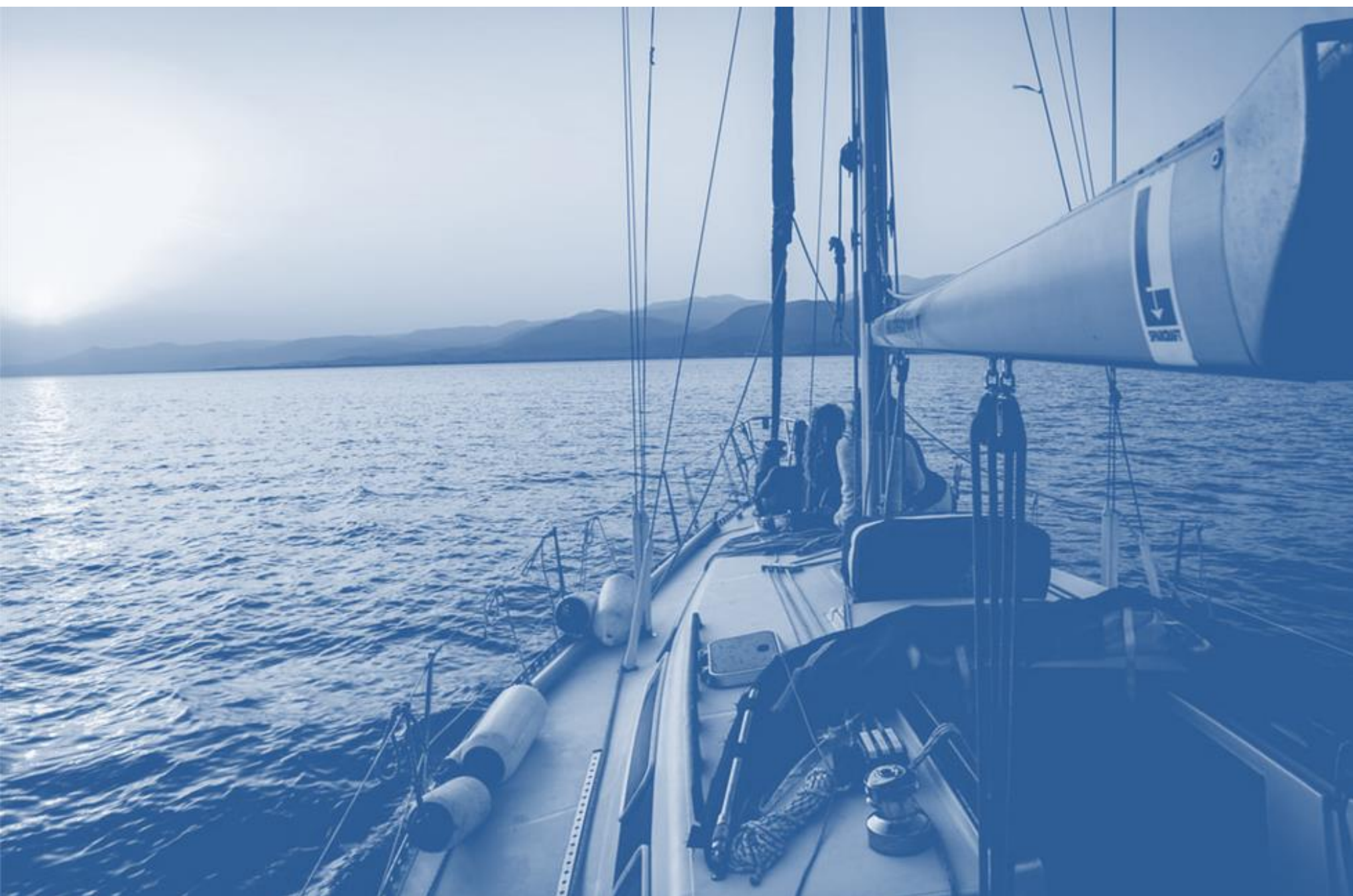


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

