



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)<sup>1</sup>:  
**R\$ 77.00**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 83.80**

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

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 213,938,954**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**0.48**

Dividend Yield:  
**7.74%<sup>1</sup>**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**8.66%**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 7,294,946**

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

Quantidade de cotistas:  
**9,572**

### PROVENTOS

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

<sup>1</sup> 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)<sup>1</sup>



- Ativos (%)<sup>1</sup> 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 ativos<sup>1</sup> 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

<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 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.

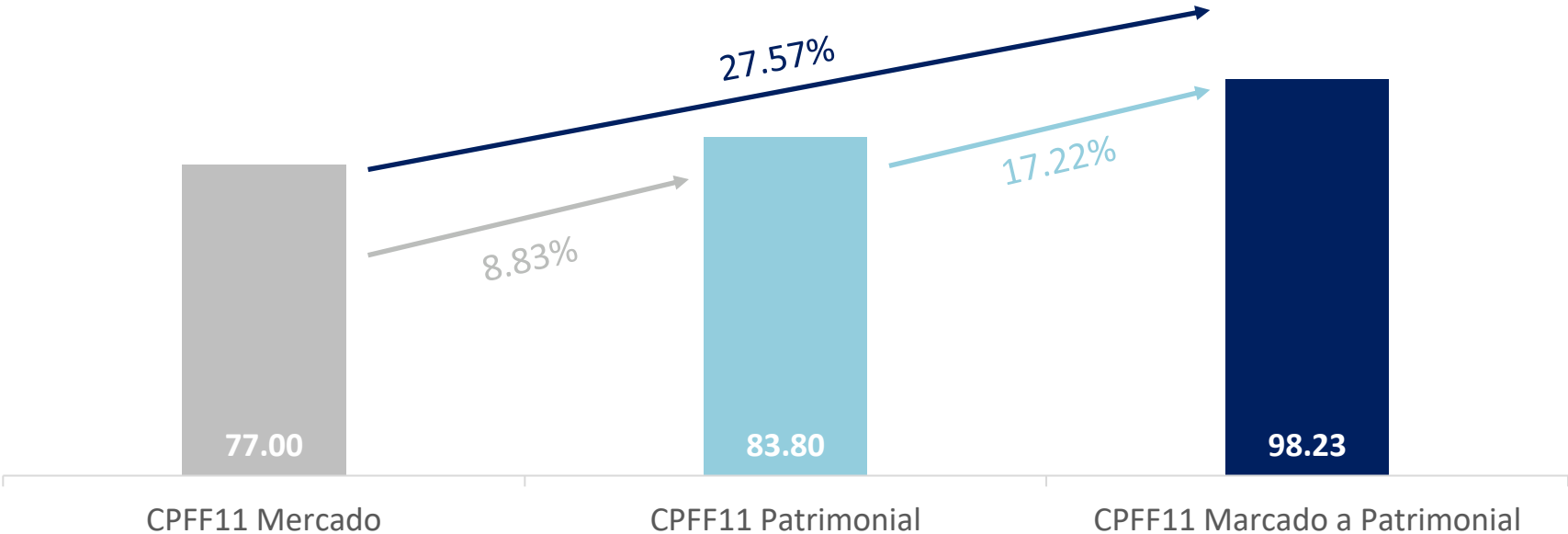
POTENCIAL DE UPSIDE

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

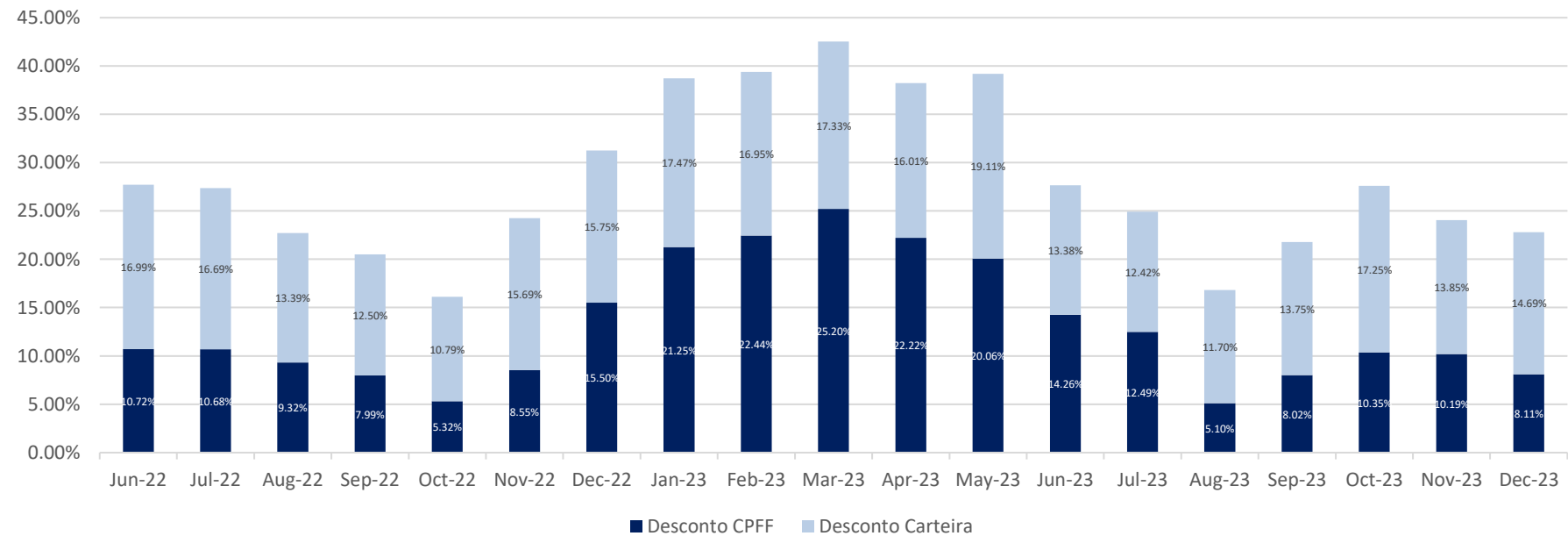
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +8.83% e de +17.22% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 27.57%.

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%           |



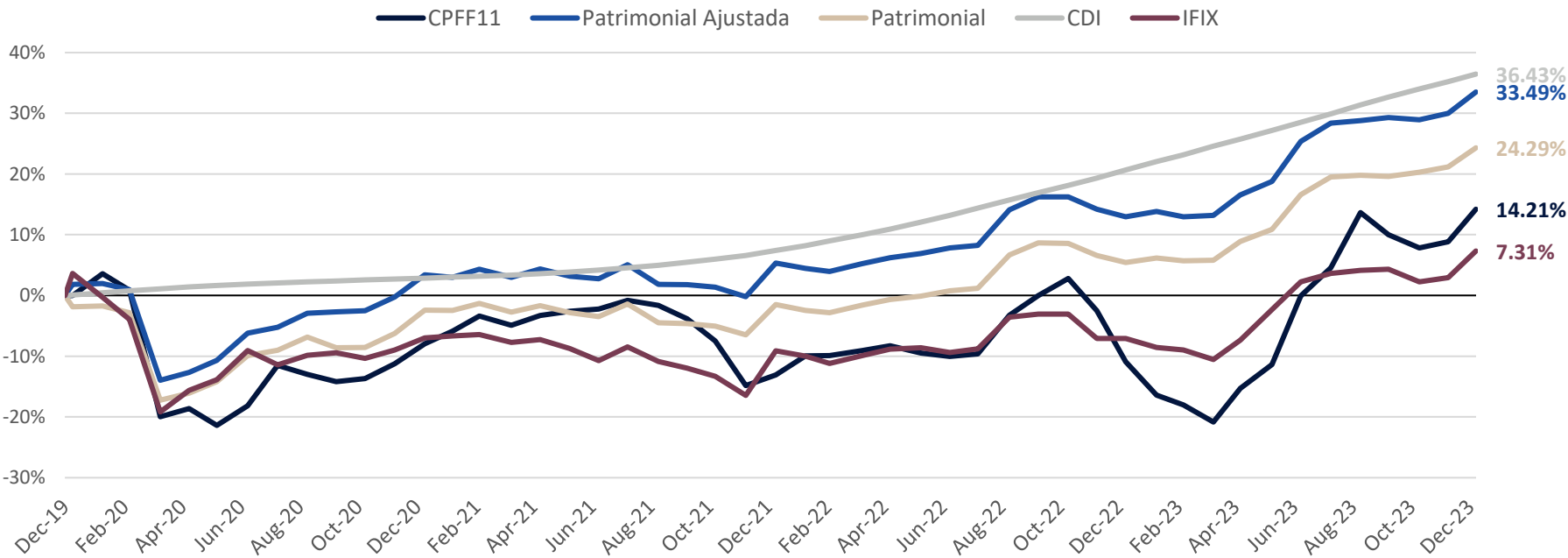
MOVIMENTAÇÕES

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.

RENTABILIDADE<sup>1</sup>

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.

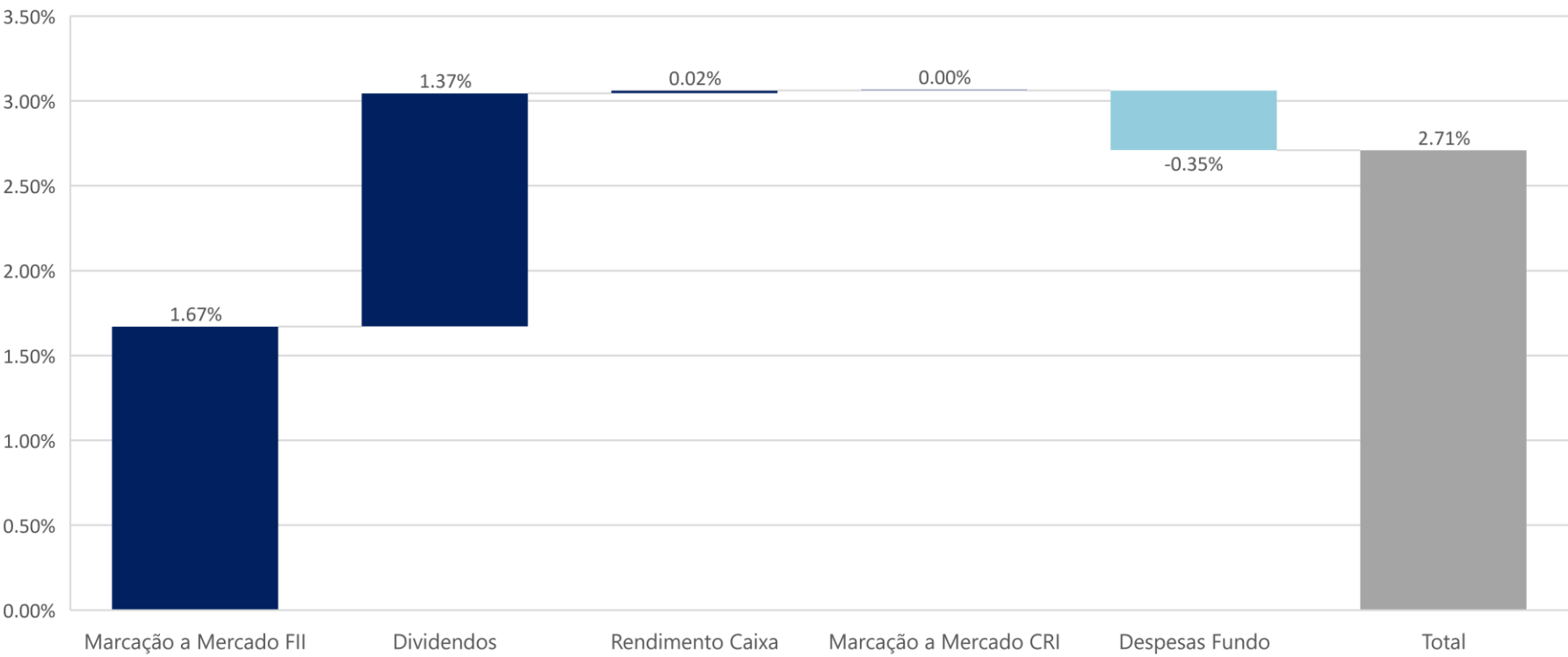


| Informações Gerais                        | Jul-23      | Aug-23      | Sep-23      | Oct-23      | Nov-23      | Dec-23      | LTM         | Acumulado |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 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%    |

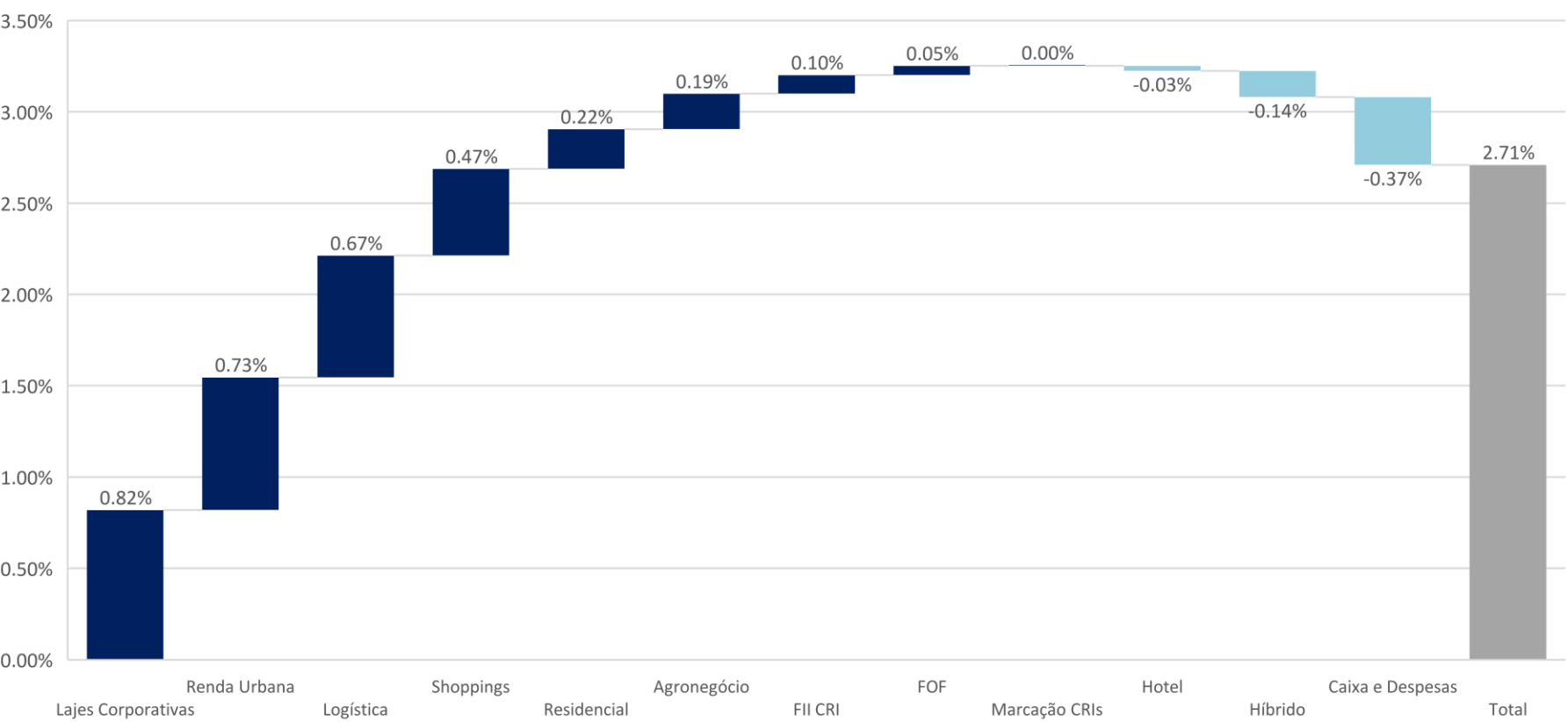
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



|                           | Lajes Corporativas | 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%                      |
| <b>5 anos</b> | <b>171</b>   | <b>-1,609,824,041</b> | <b>1,404,315,278</b> | <b>107,479,372</b> |                                        | <b>212,436,659</b> | <b>114,407,268</b>    | <b>9.9%</b>                     | <b>0.4%</b>                |

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

| Status das operações | Nº operações | Compras (R\$)         | Vendas (R\$)         | Dividendos (R\$)   | Status (% Posições encerradas / total) | Posição (R\$)      | Fluxo Acumulado (R\$) | TIR média ponderada - Capitânia | TIR média ponderada - IFIX |
|----------------------|--------------|-----------------------|----------------------|--------------------|----------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Aberta <sup>1</sup>  | 80           | -1,024,068,249        | 821,984,800          | 73,301,308         | 46.8%                                  | 212,436,659        | 83,654,519            | 11.3%                           | 1.2%                       |
| Encerrada            | 91           | -585,755,792          | 582,330,478          | 34,178,063         | 53.2%                                  | 0                  | 30,752,749            | 7.5%                            | -1.0%                      |
|                      | <b>171</b>   | <b>-1,609,824,041</b> | <b>1,404,315,278</b> | <b>107,479,372</b> |                                        | <b>212,436,659</b> | <b>114,407,268</b>    | <b>9.9%</b>                     | <b>0.4%</b>                |

### Fluxos de FIIs - Capitânia REIT FoF (CPFF11) - Totais por segmento da posição

| Segmento das operações | Nº operações | Compras (R\$)         | Vendas (R\$)         | Dividendos (R\$)   | Status (% Posições encerradas / total) | Posição (R\$)      | Fluxo Acumulado (R\$) | TIR média ponderada - Capitânia | TIR média ponderada - IFIX |
|------------------------|--------------|-----------------------|----------------------|--------------------|----------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Lajes Corporativas     | 39           | -311,996,508          | 238,359,381          | 25,058,171         | 22.8%                                  | 65,584,722         | 17,005,767            | 5.3%                            | 1.3%                       |
| Shoppings              | 16           | -184,210,015          | 145,553,050          | 11,428,837         | 9.4%                                   | 43,082,747         | 15,854,619            | 31.2%                           | 10.1%                      |
| FOF                    | 24           | -34,145,869           | 32,913,223           | 4,397,078          | 14.0%                                  | 1,437,109          | 4,601,541             | 15.4%                           | -1.3%                      |
| Renda Urbana           | 12           | -438,852,102          | 410,127,842          | 17,072,556         | 7.0%                                   | 45,327,173         | 33,675,469            | 15.0%                           | -4.4%                      |
| CRI                    | 34           | -185,006,581          | 169,404,391          | 9,674,982          | 19.9%                                  | 18,079,526         | 12,152,318            | 6.7%                            | 3.7%                       |
| Agência                | 1            | -2,433,638            | 2,274,115            | 362,876            | 0.6%                                   | 0                  | 203,353               | 1.6%                            | 2.8%                       |
| Híbrido                | 4            | -9,972,692            | 10,211,066           | 2,078              | 2.3%                                   | 31,632             | 272,083               | 11.6%                           | 2.1%                       |
| Logística              | 28           | -374,095,022          | 345,905,650          | 21,738,866         | 16.4%                                  | 31,700,765         | 25,250,259            | 6.7%                            | -0.4%                      |
| Residencial            | 8            | -24,702,492           | 14,167,001           | 9,405,440          | 4.7%                                   | 3,782,976          | 2,652,925             | 12.7%                           | 4.5%                       |
| Hotel                  | 3            | -9,267,814            | 7,727,155            | 500,947            | 1.8%                                   | 893,851            | -145,861              | -1.9%                           | -7.0%                      |
| 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%                       |
|                        | <b>171</b>   | <b>-1,609,824,041</b> | <b>1,404,315,278</b> | <b>107,479,372</b> |                                        | <b>212,436,659</b> | <b>114,407,268</b>    | <b>9.9%</b>                     | <b>0.4%</b>                |

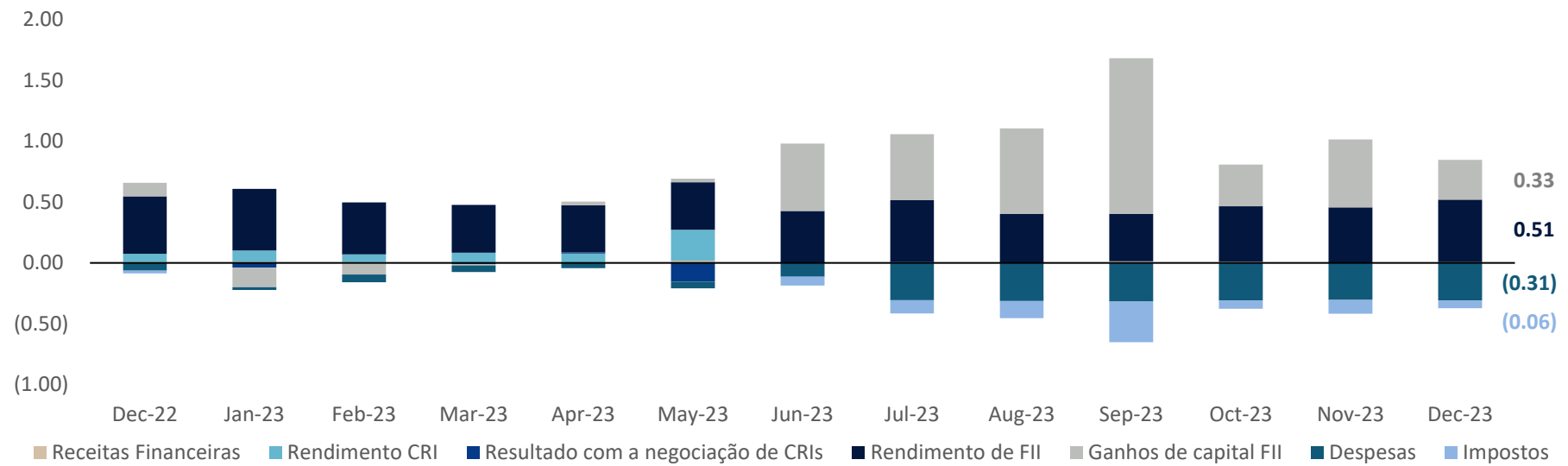
<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

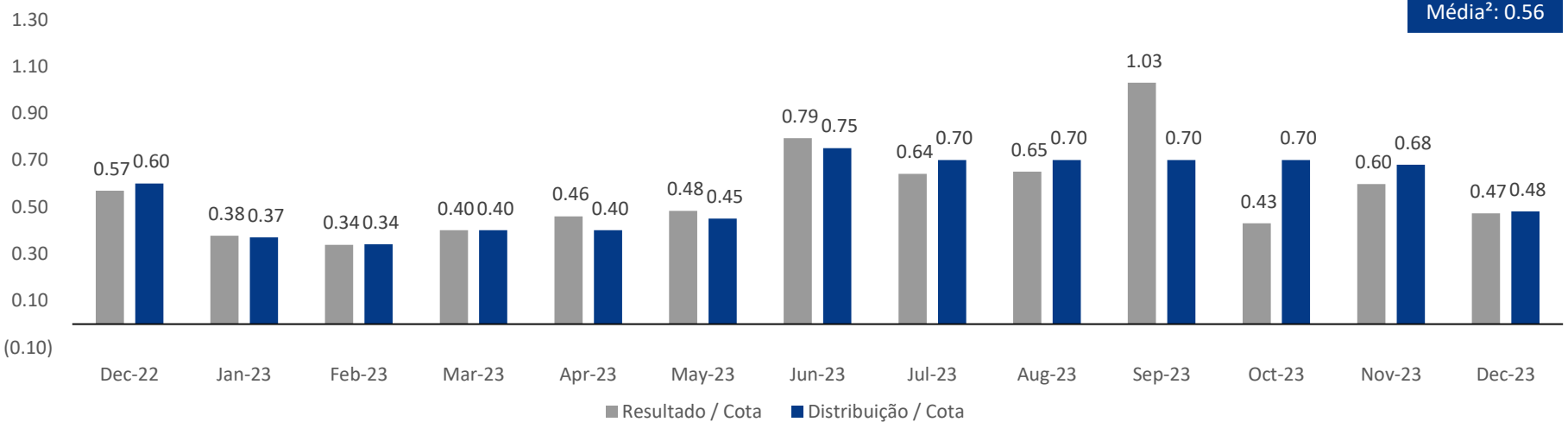


| DRE - Capitânia Reit FoF                       | Jul-23      | Aug-23      | Sep-23      | Oct-23    | Nov-23      | Dec-23    | Acumulado 2023 |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------|----------------|
| Receitas                                       | 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 <sup>1</sup> | -           | -           | -           | -         | -           | -         | (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



Média<sup>2</sup>: 0.56

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

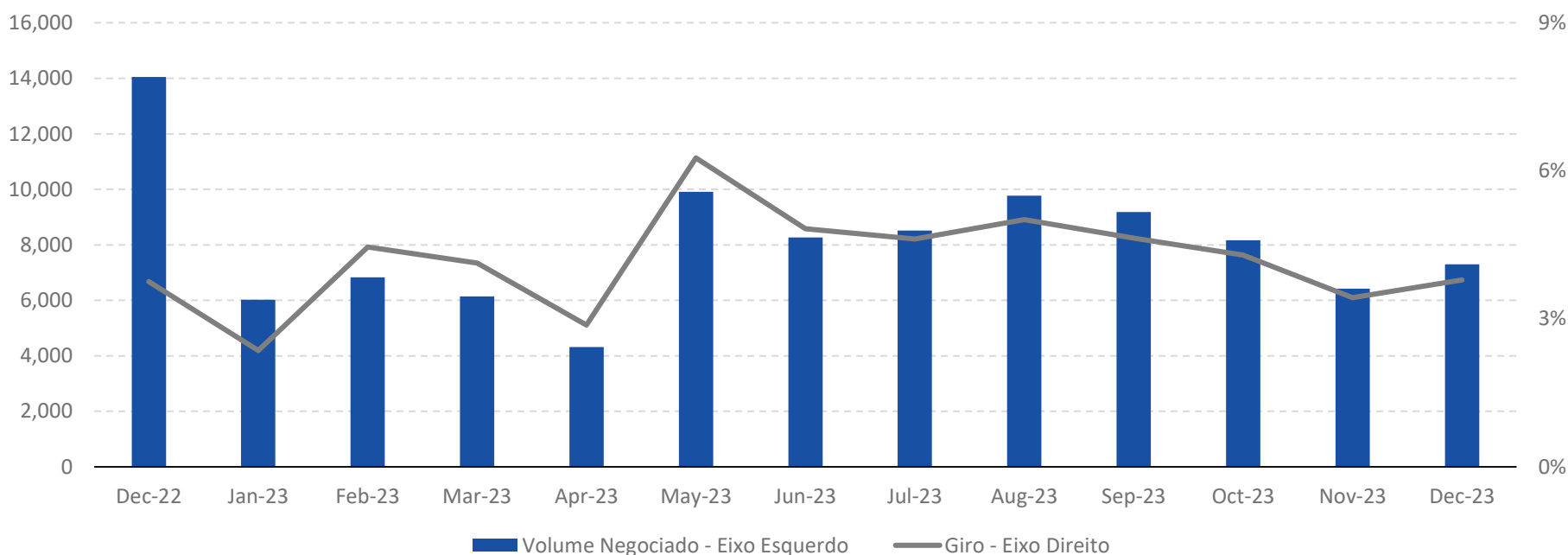
<sup>2</sup> Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

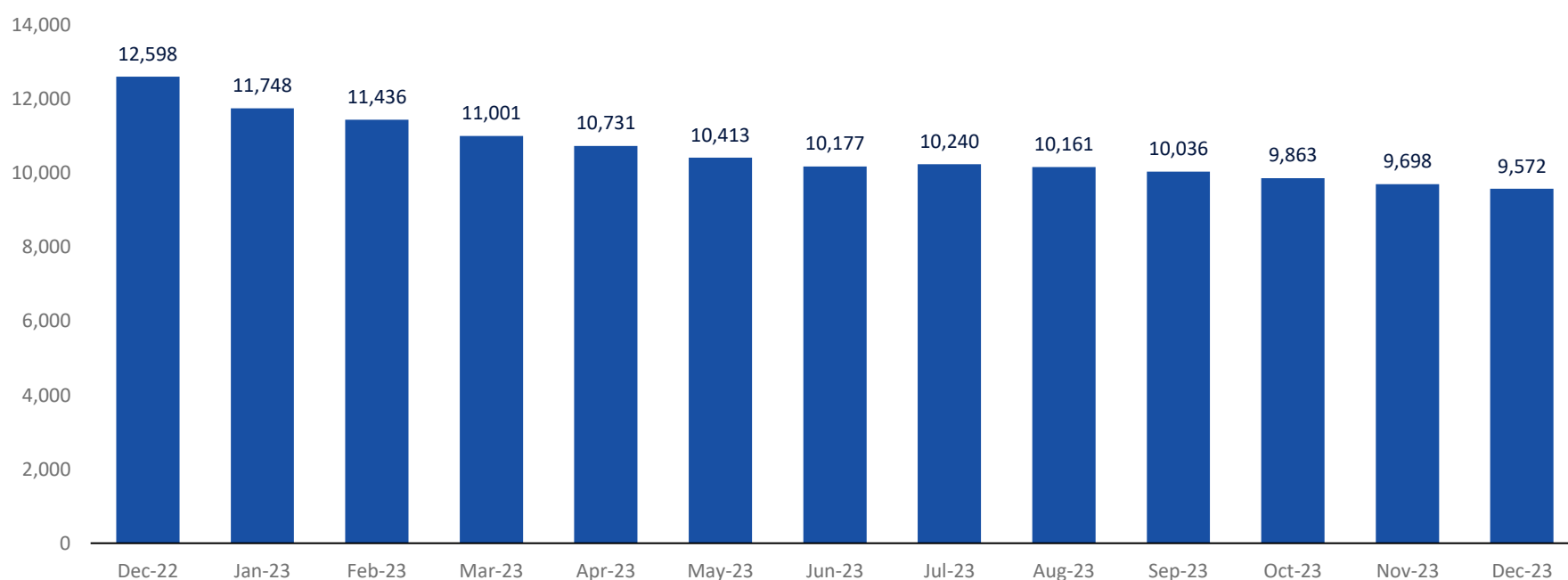
No mês de dezembro foram negociadas 97,679 cotas, sendo 10,994 negócios e volume de R\$ 7,294,946, o que representa uma média diária de R\$ 383,945. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 9,572 cotistas, o que representa uma variação de -1.3% em relação ao mês anterior.

|                            | 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

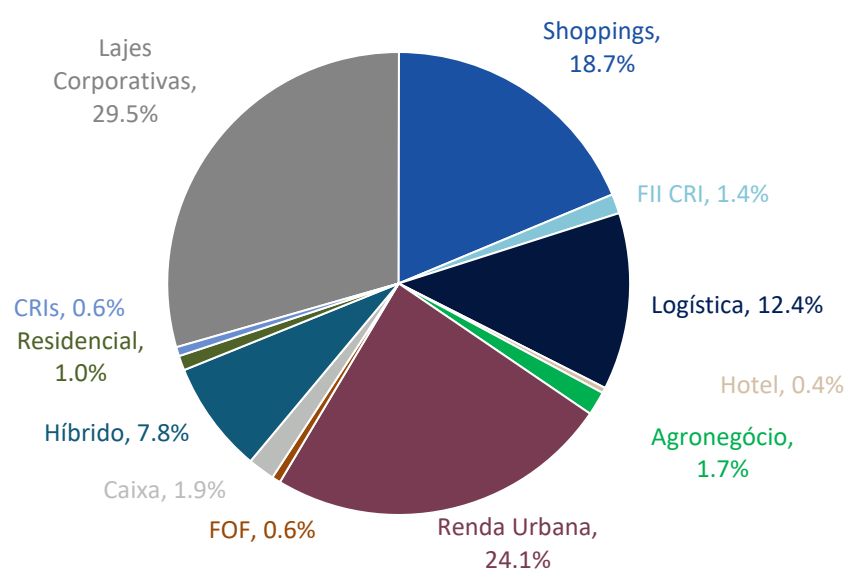
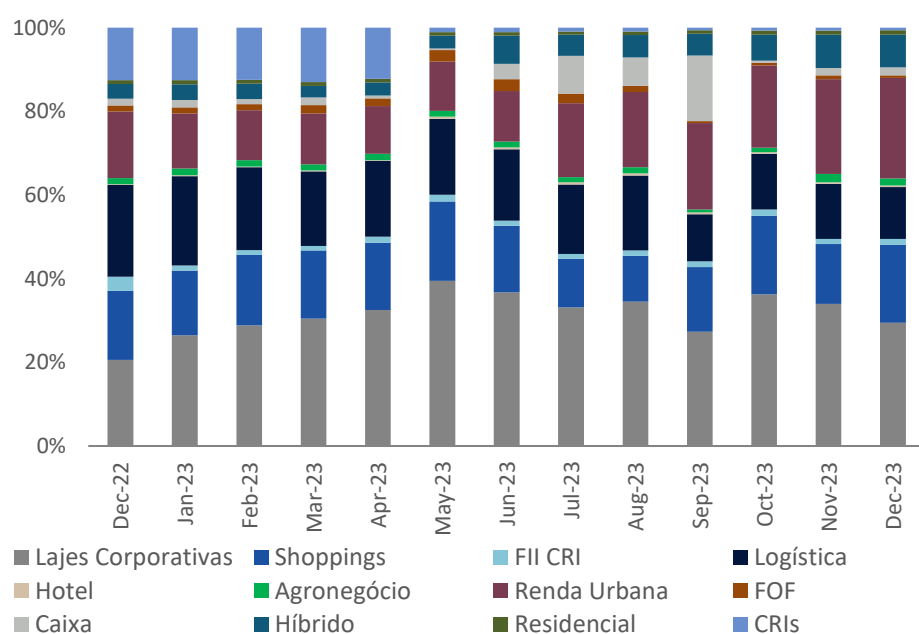


### NÚMERO DE COTISTAS

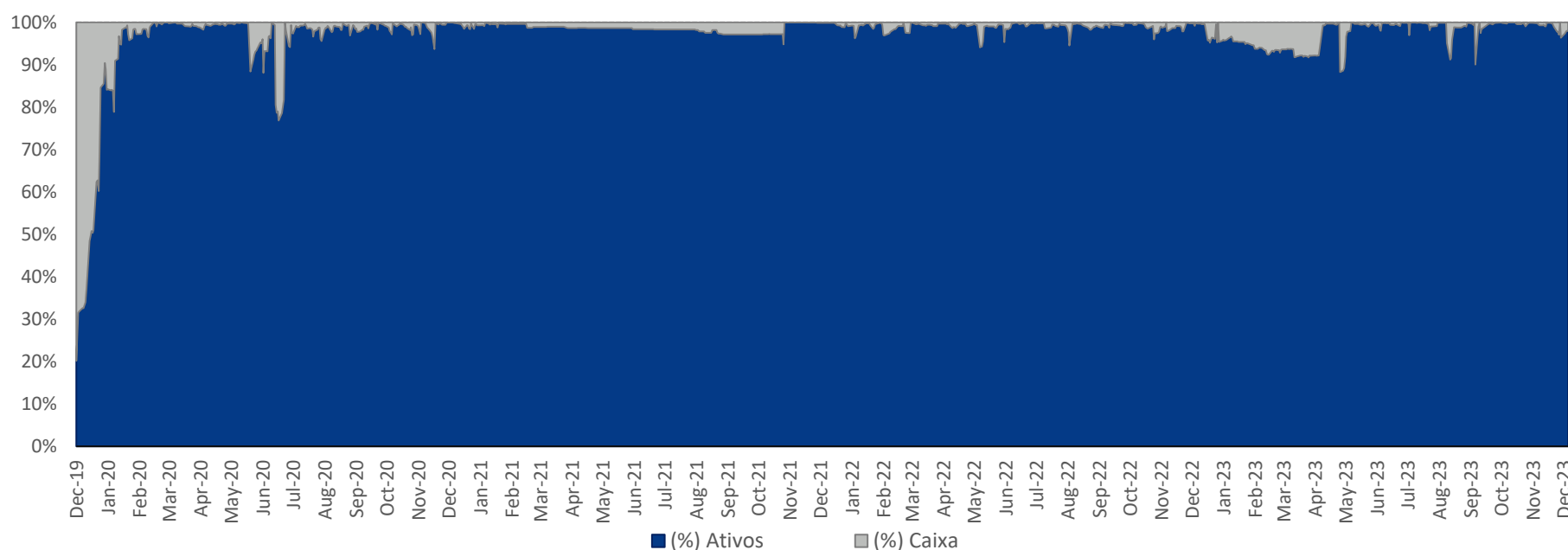


### ALOCAÇÃO

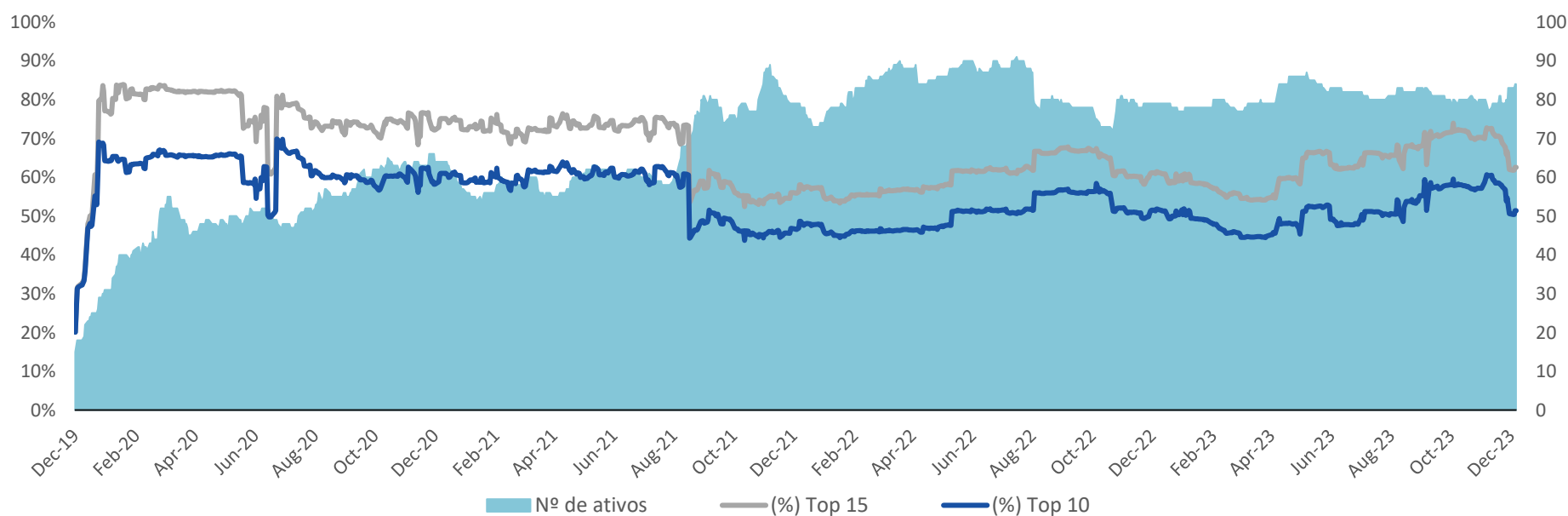
#### QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>



#### EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



#### EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



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

## CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.7% 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 <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              | 1,478,312        | 0.7%                  | 1.0             | 6.00%                                        | 6.00%                      | -                                       | -                     | 0.80%              | 11.20%              | N/A        |
| <b>Total</b>             | <b>1,478,312</b> | <b>0.7%</b>           | <b>1.0</b>      | <b>6.00%</b>                                 | <b>6.00%</b>               | <b>-</b>                                | <b>-</b>              | <b>0.80%</b>       | <b>11.20%</b>       | <b>N/A</b> |

| Ativo                  | Código B3 | Devedor                | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$)     | % Ativos    | Duration (anos) | Taxa poderada de Aquisição (a.a.) | Taxa MtM (a.a.) | Spread Over (a.a.) | Taxa Nomin al (a.a.) | LTV        | AM acumulada (R\$) |
|------------------------|-----------|------------------------|-----------|-----------------|------------------|-------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|------------|--------------------|
| FII Unidades Autônomas | IDFI11    | FII Unidades Autônomas | IPCA +    | 6.00%           | 1,478,312        | 0.7%        | 1.0             | 6.00%                             | 6.00%           | 0.80%              | 11.20%               | N/A        | -                  |
| <b>Total</b>           | <b>-</b>  | <b>-</b>               | <b>-</b>  | <b>-</b>        | <b>1,478,312</b> | <b>0.7%</b> | <b>1.0</b>      | <b>6.00%</b>                      | <b>6.00%</b>    | <b>0.80%</b>       | <b>11.20%</b>        | <b>N/A</b> | <b>-</b>           |

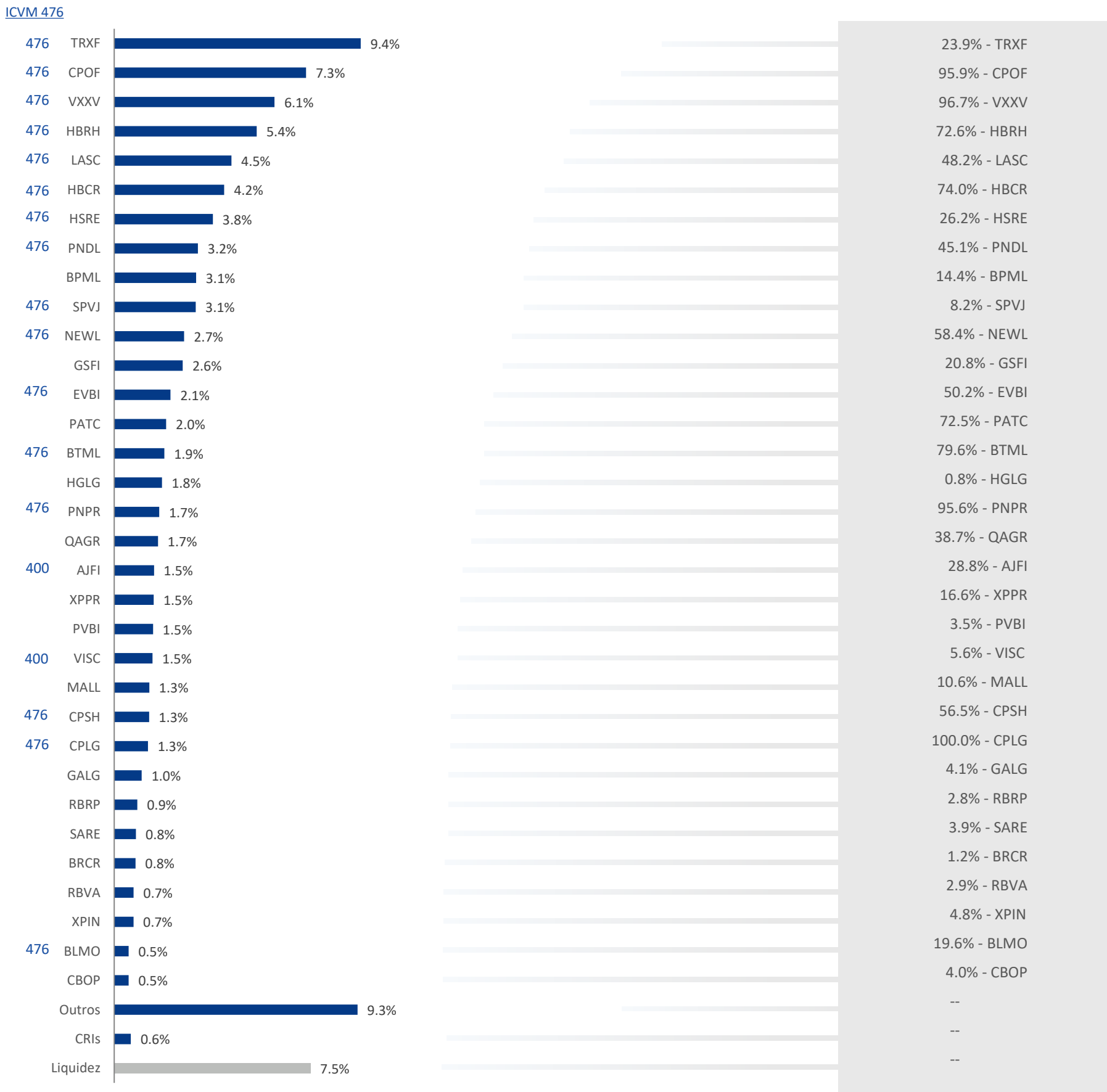
<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

CARTEIRA ATUAL - FIIs

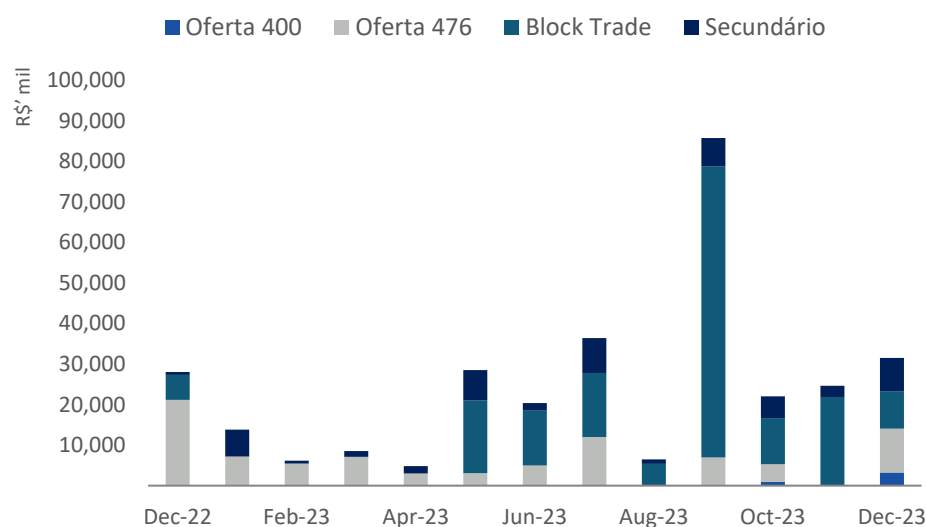
A carteira do fundo conta com 80 papéis, com uma concentração de 61.38% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

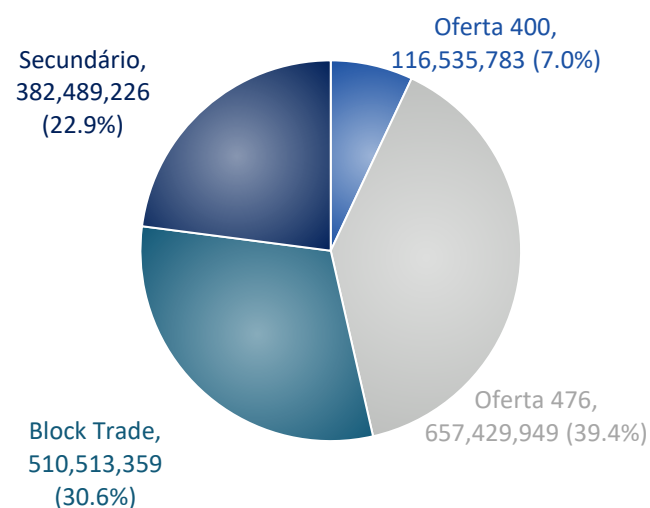
Em 29/12/2023



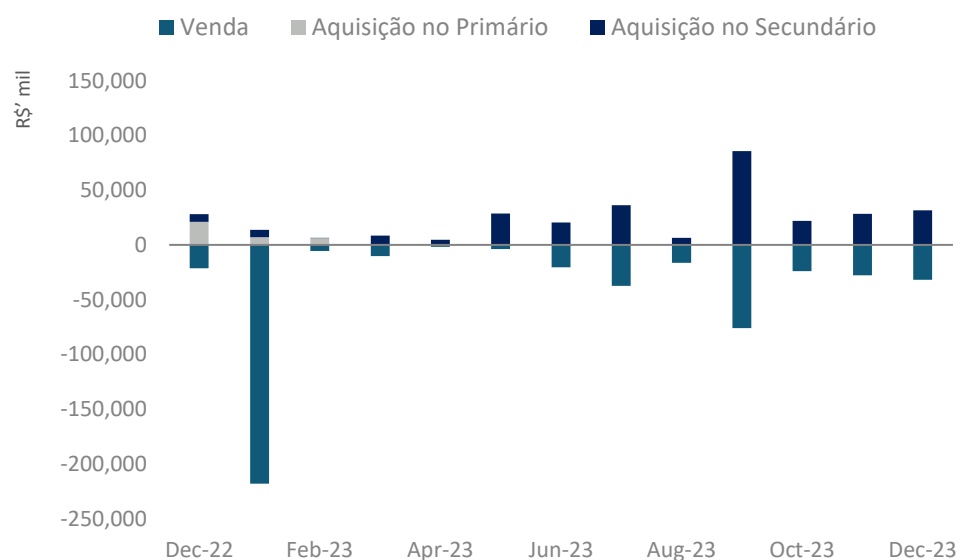
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



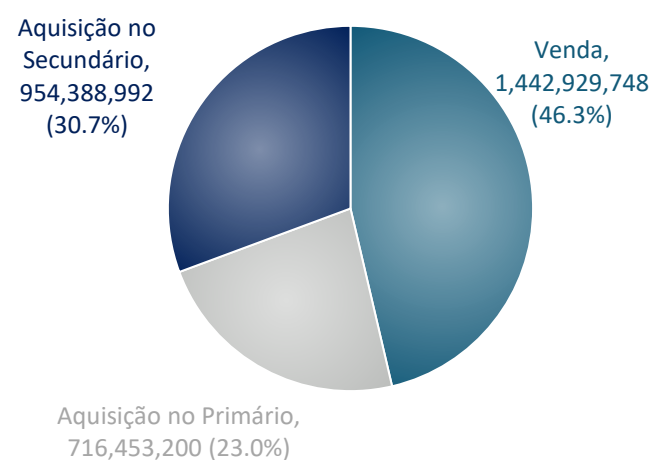
### ACUMULADO



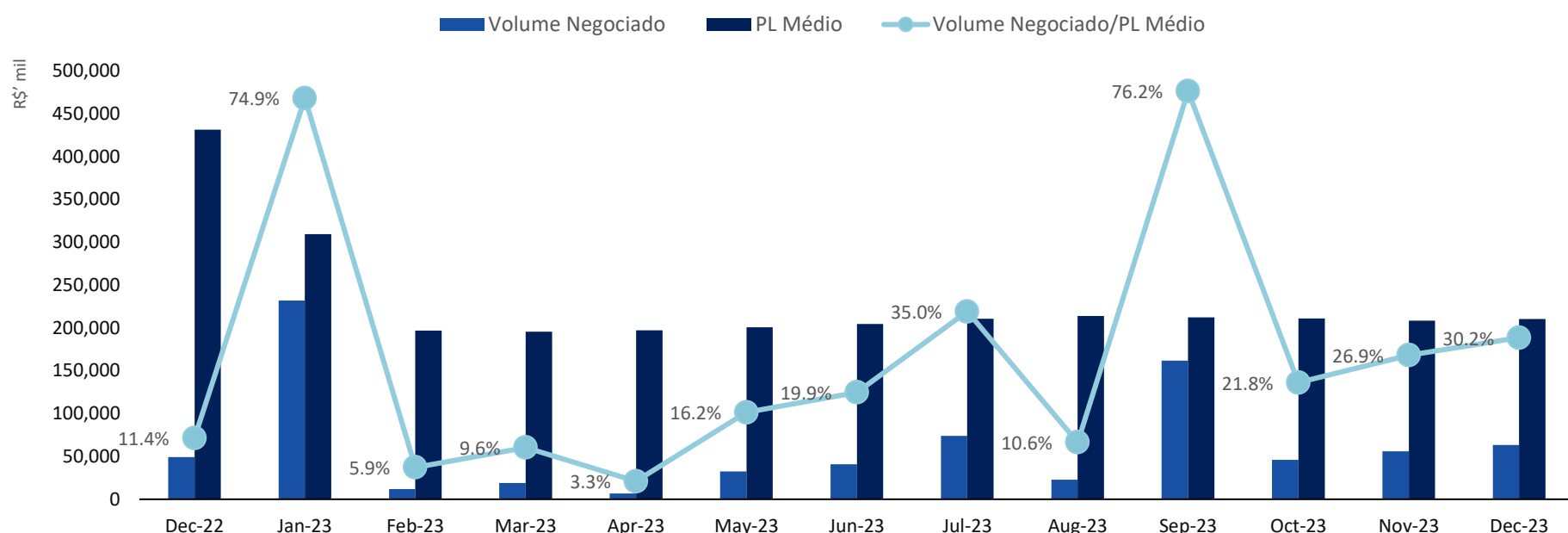
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO

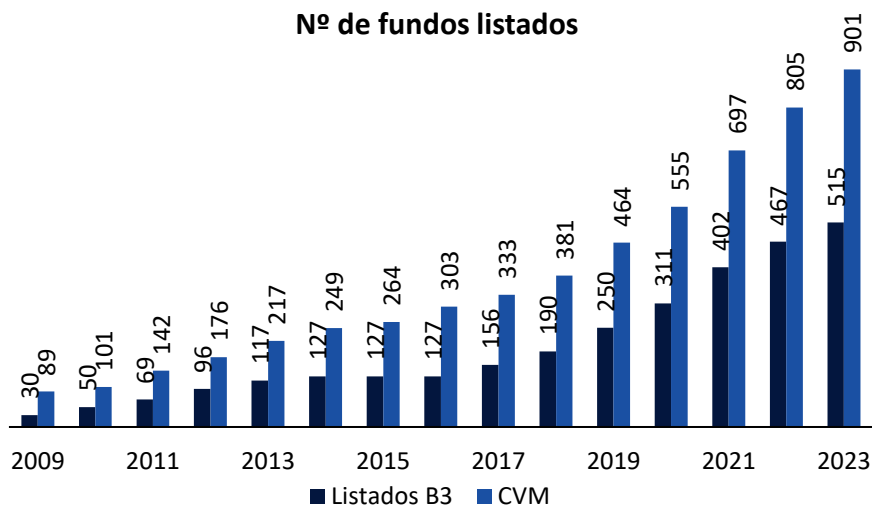


### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

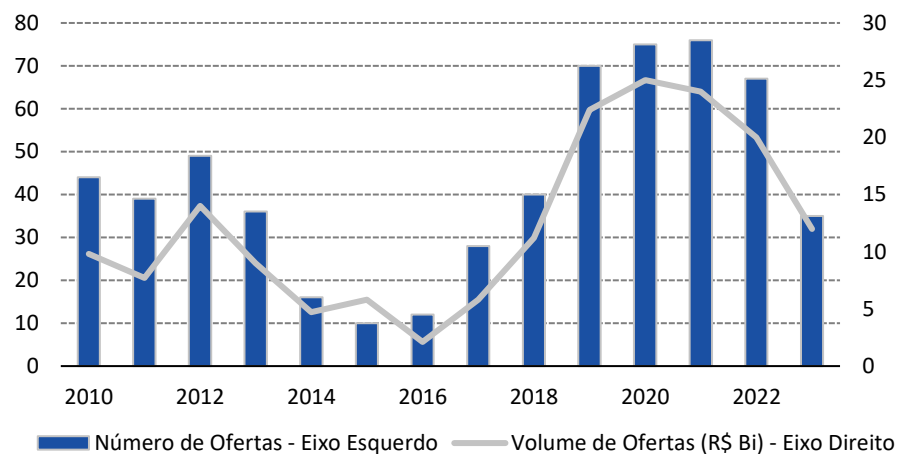


## Indústria de FII

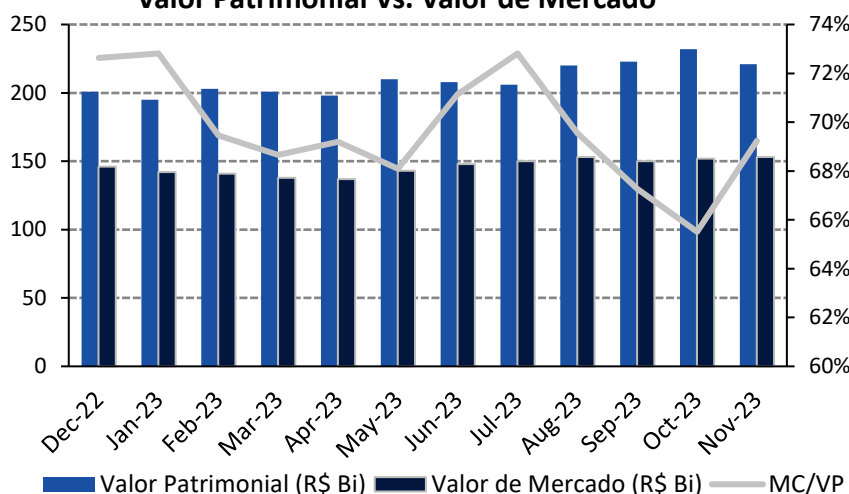
**Nº de fundos listados**



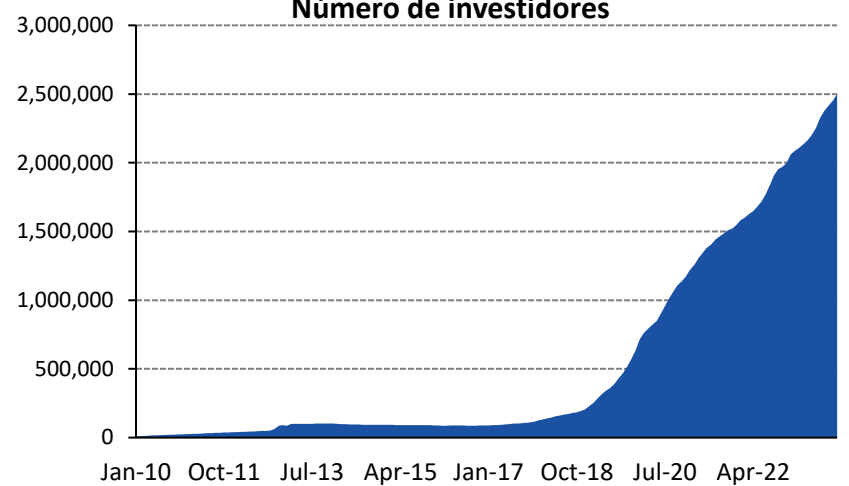
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



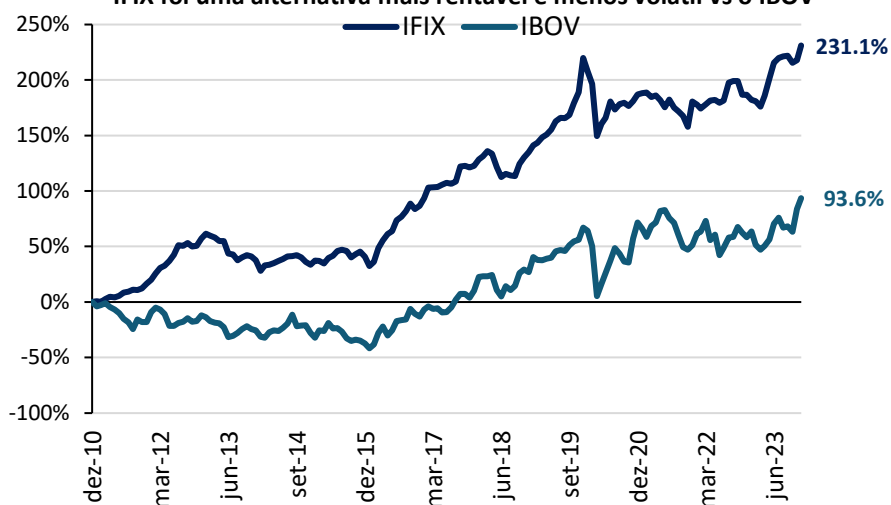
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



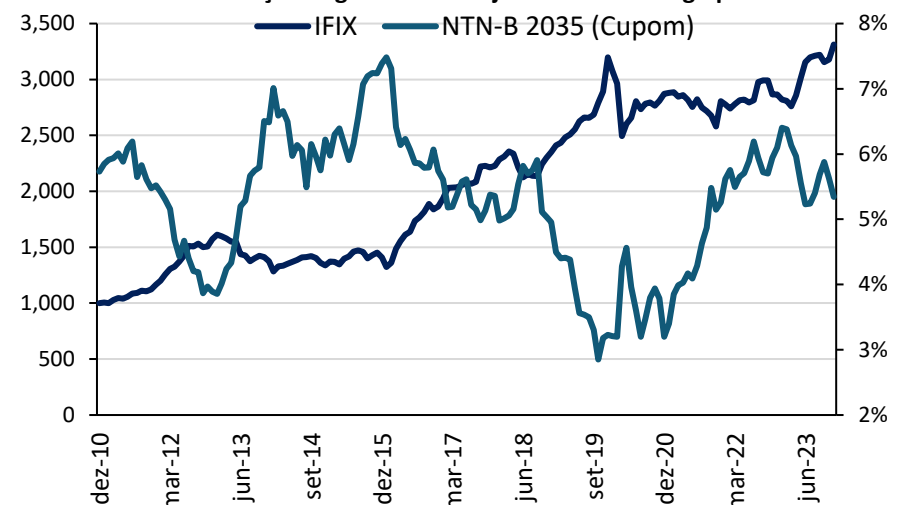
**Número de investidores**



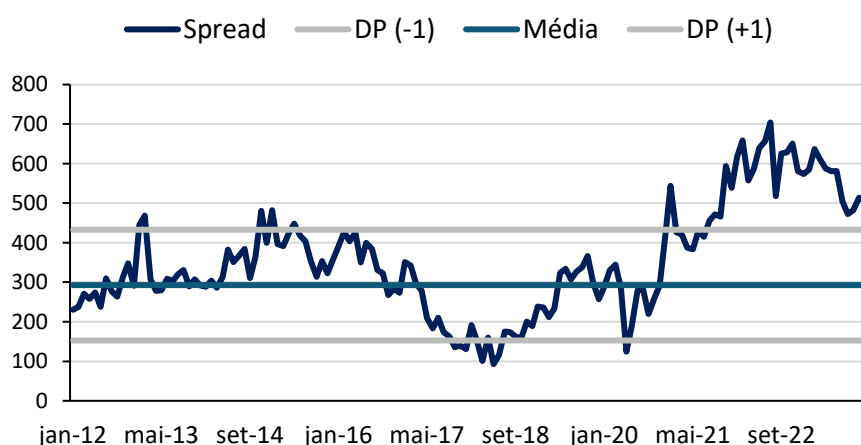
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



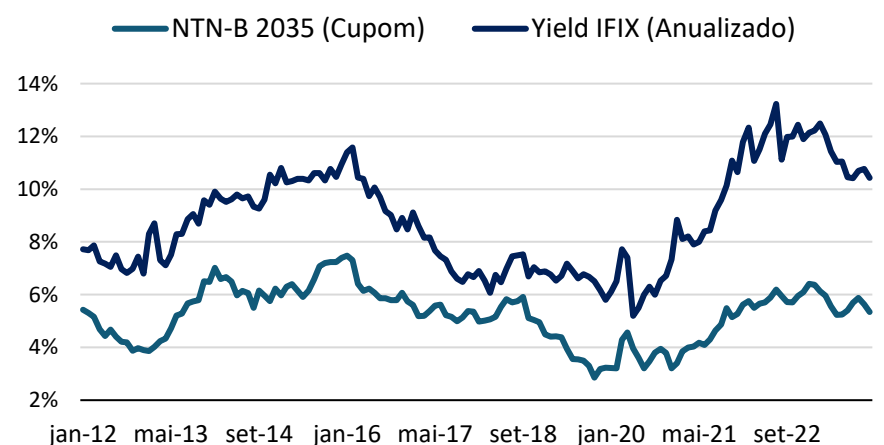
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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

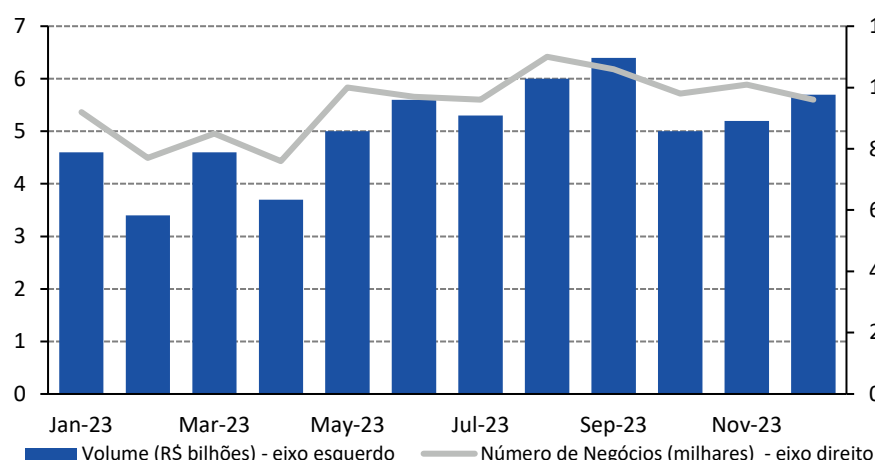


**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**

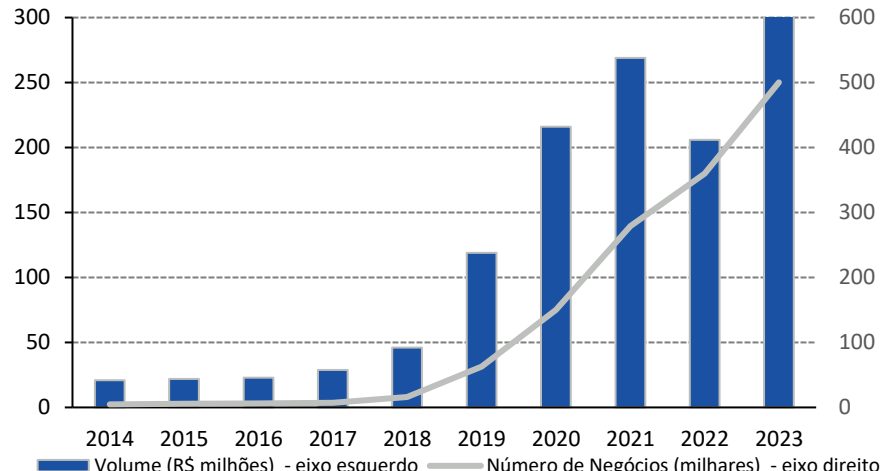


### Indústria de FII

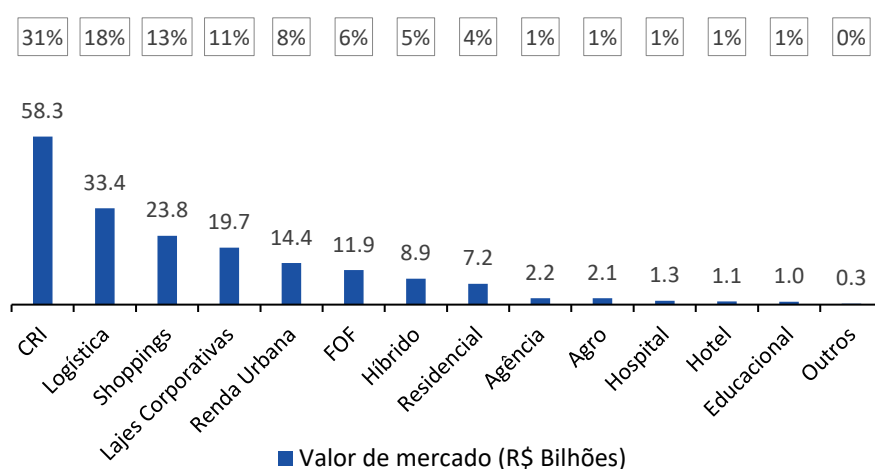
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



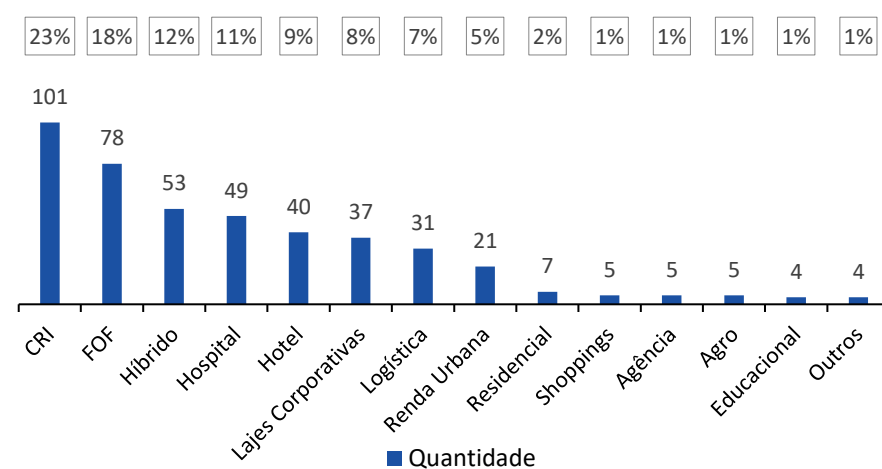
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



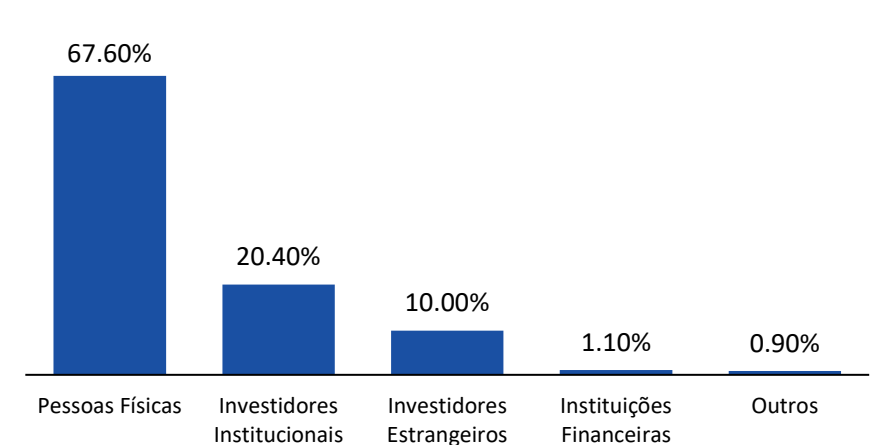
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



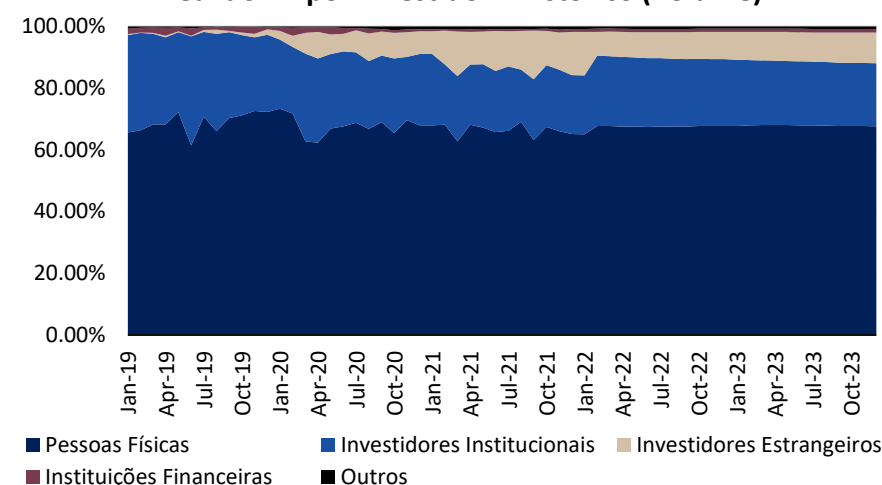
**Quantidade de FIIs listados**



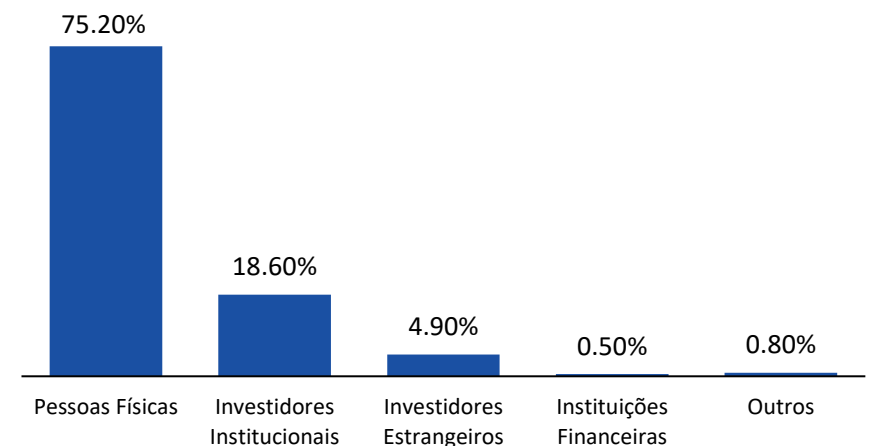
**Volume Negociado (%)**



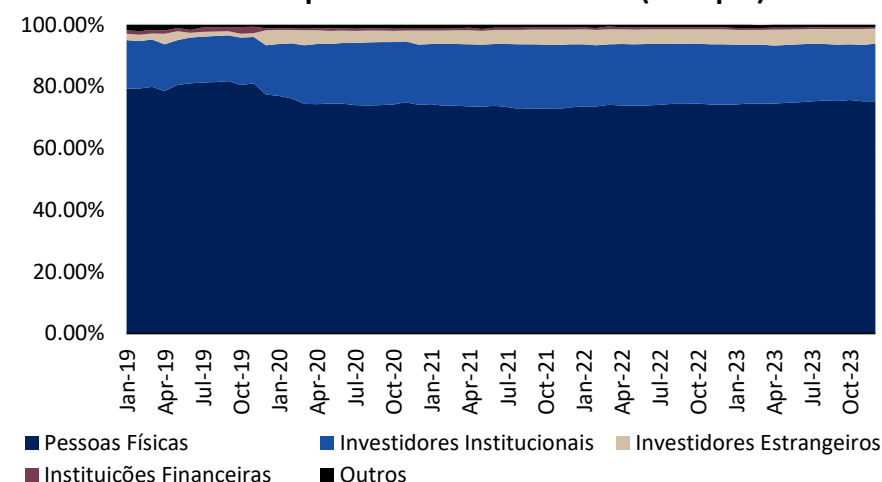
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**

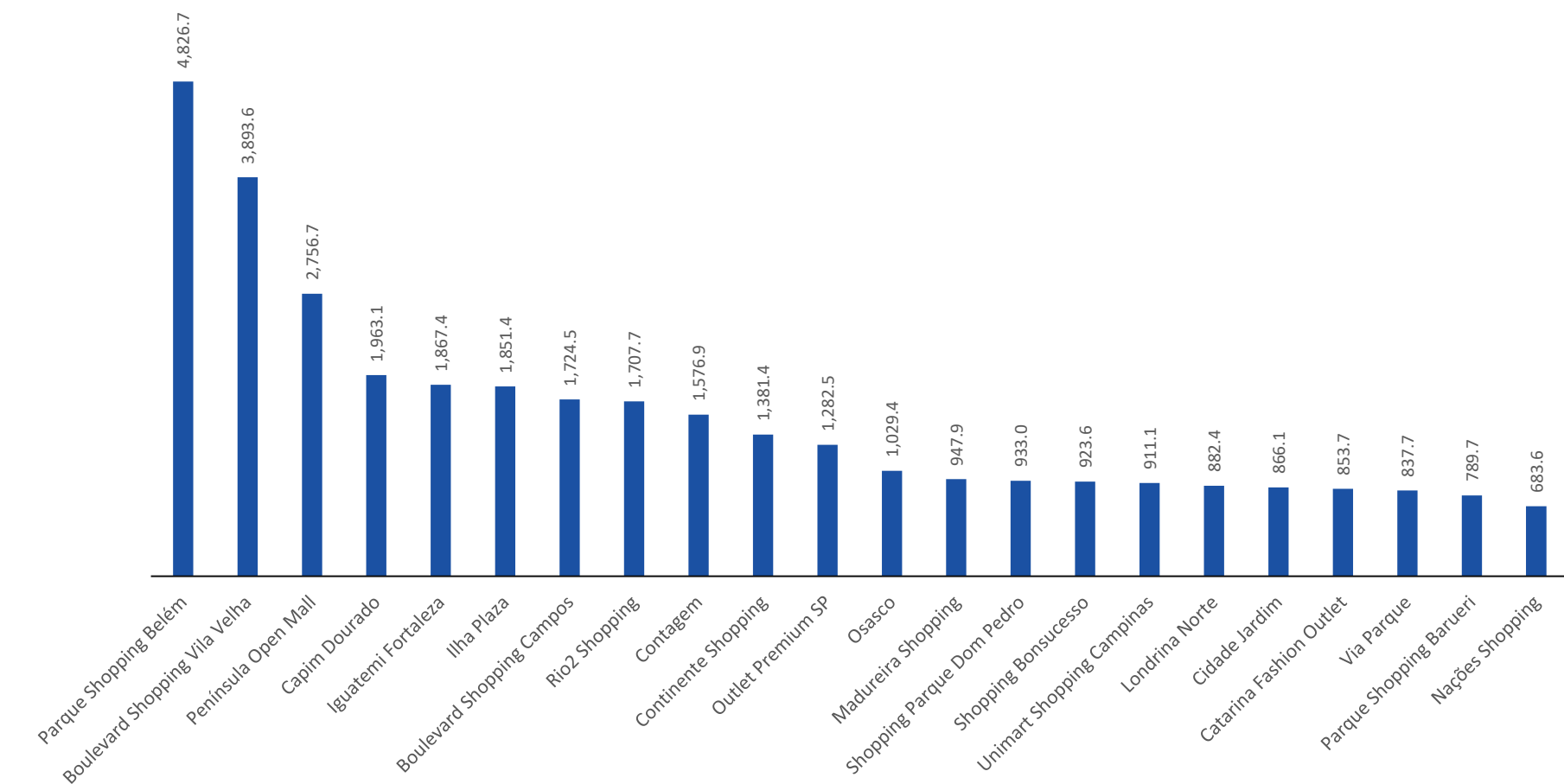


**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**

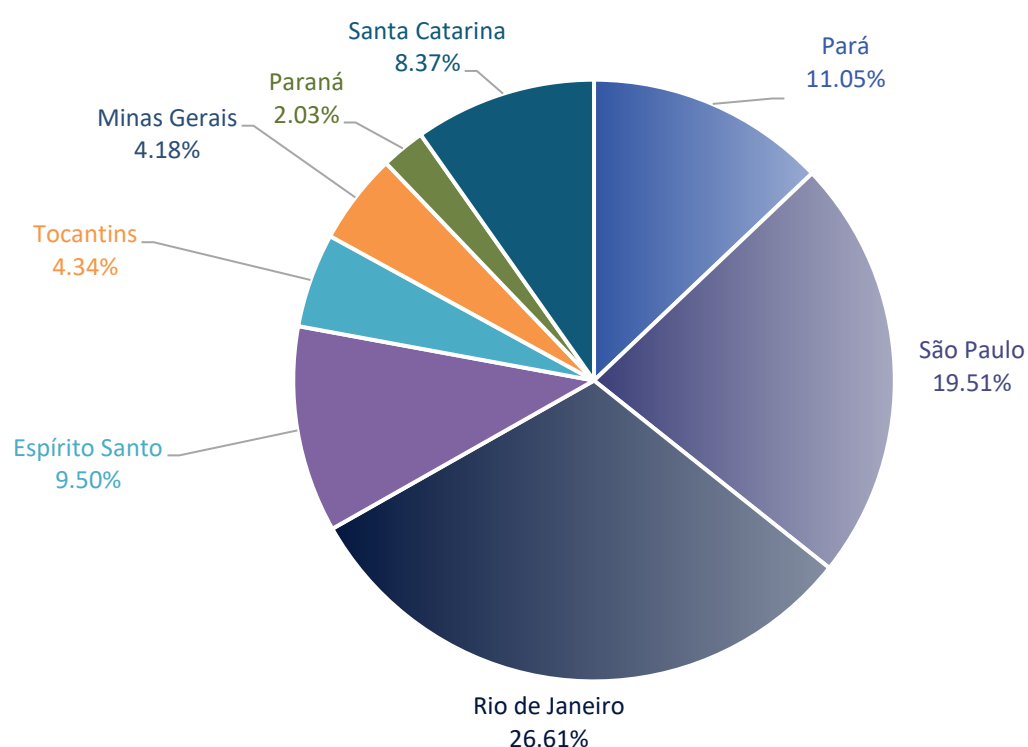


### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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).



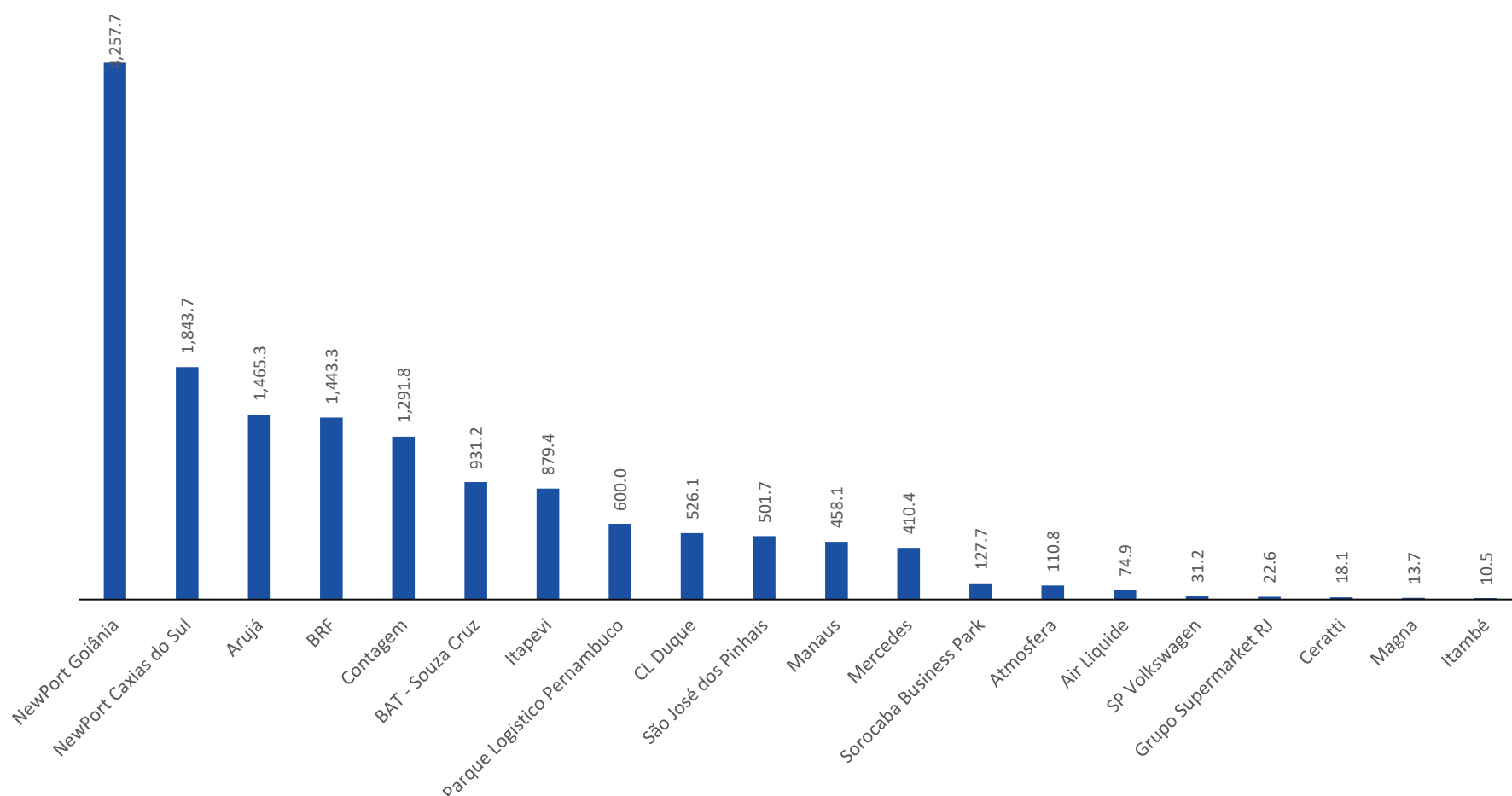
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



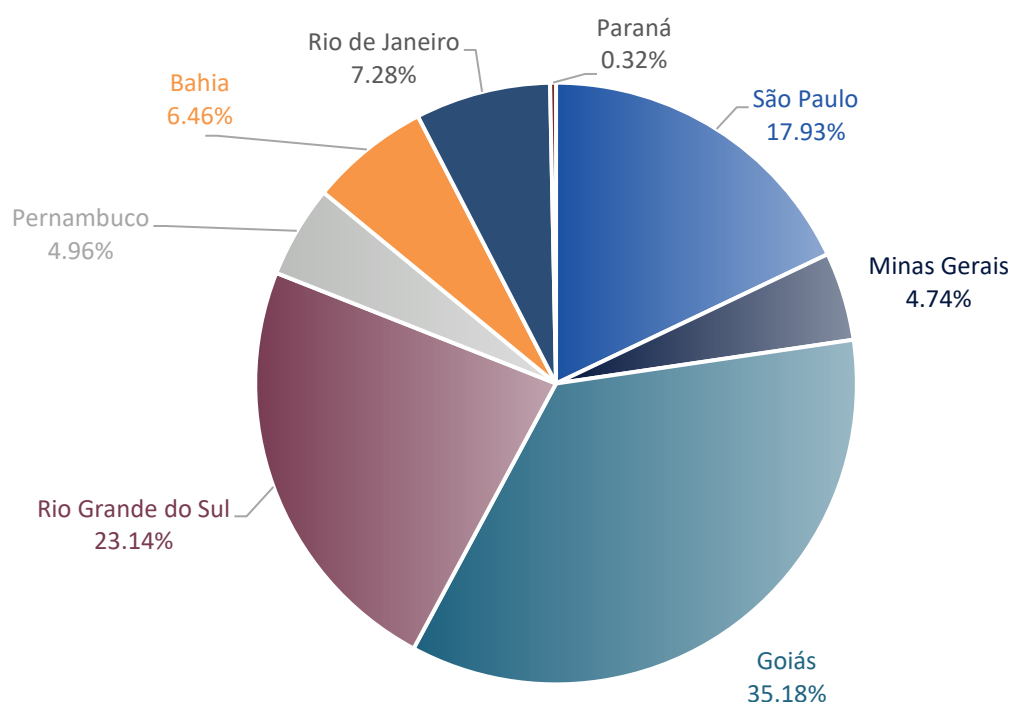
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### 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).



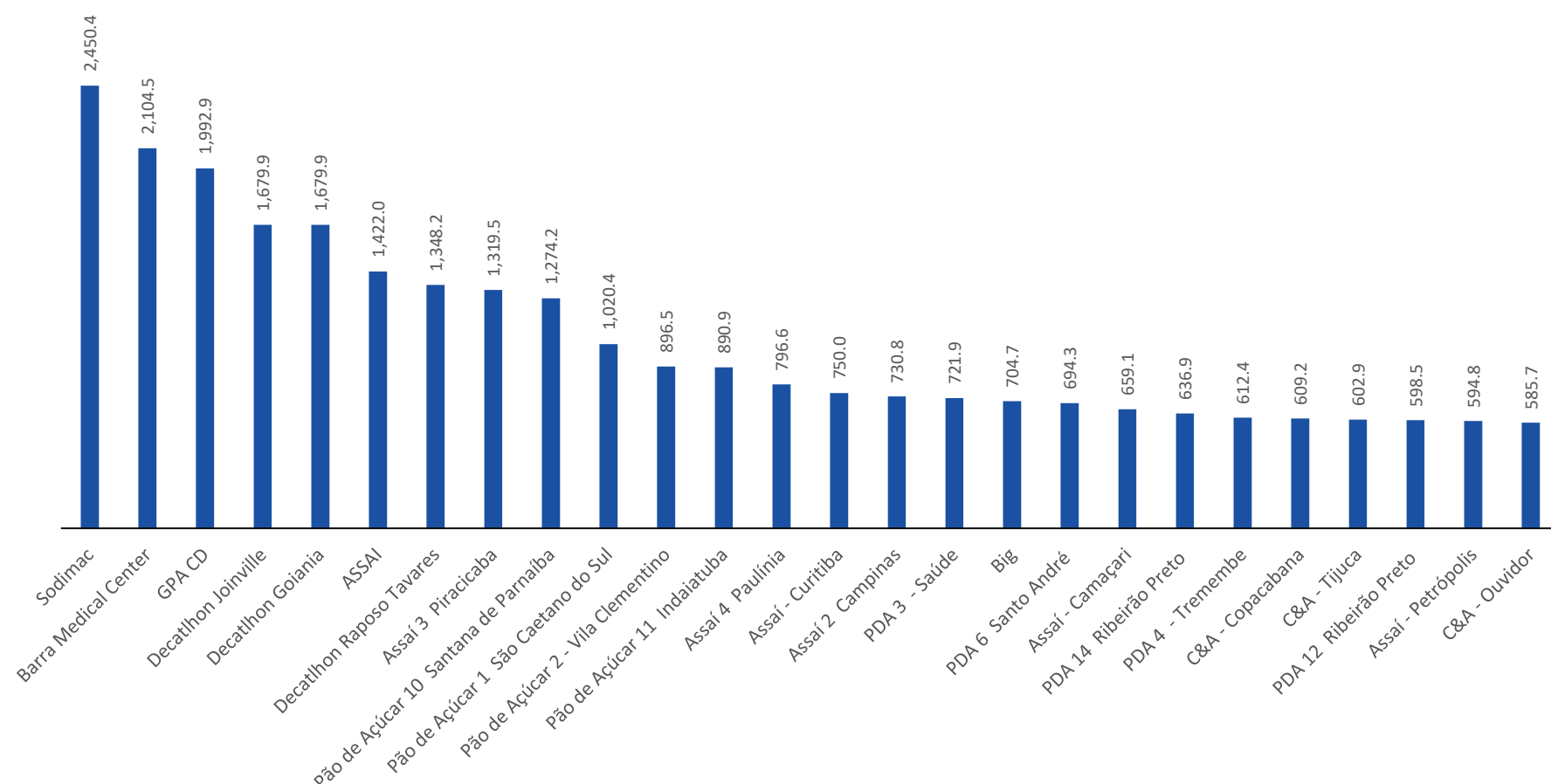
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



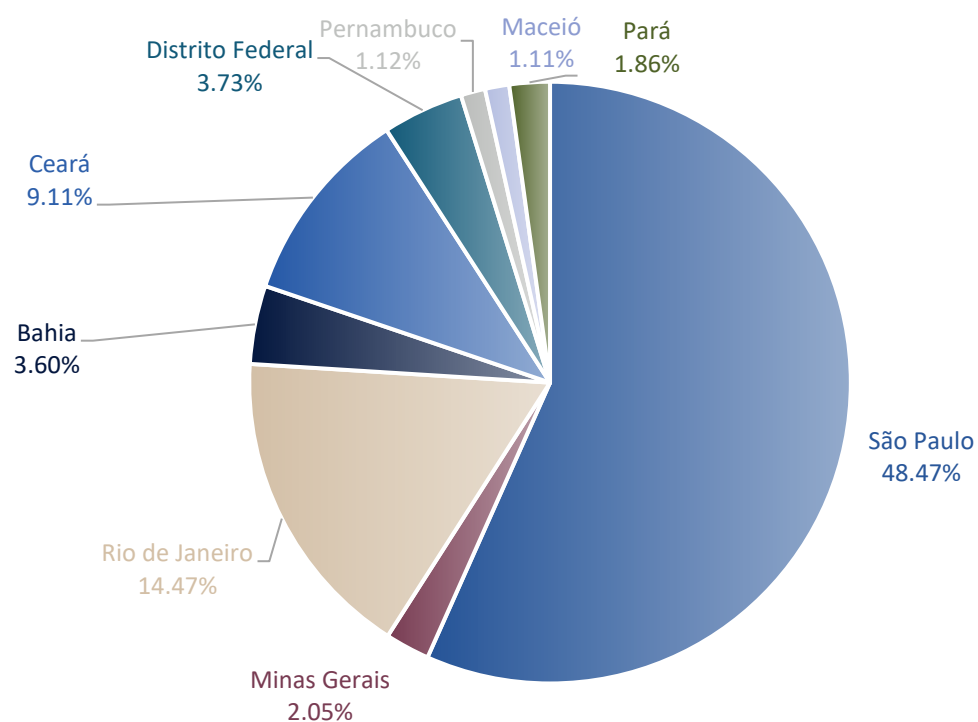
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### 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).



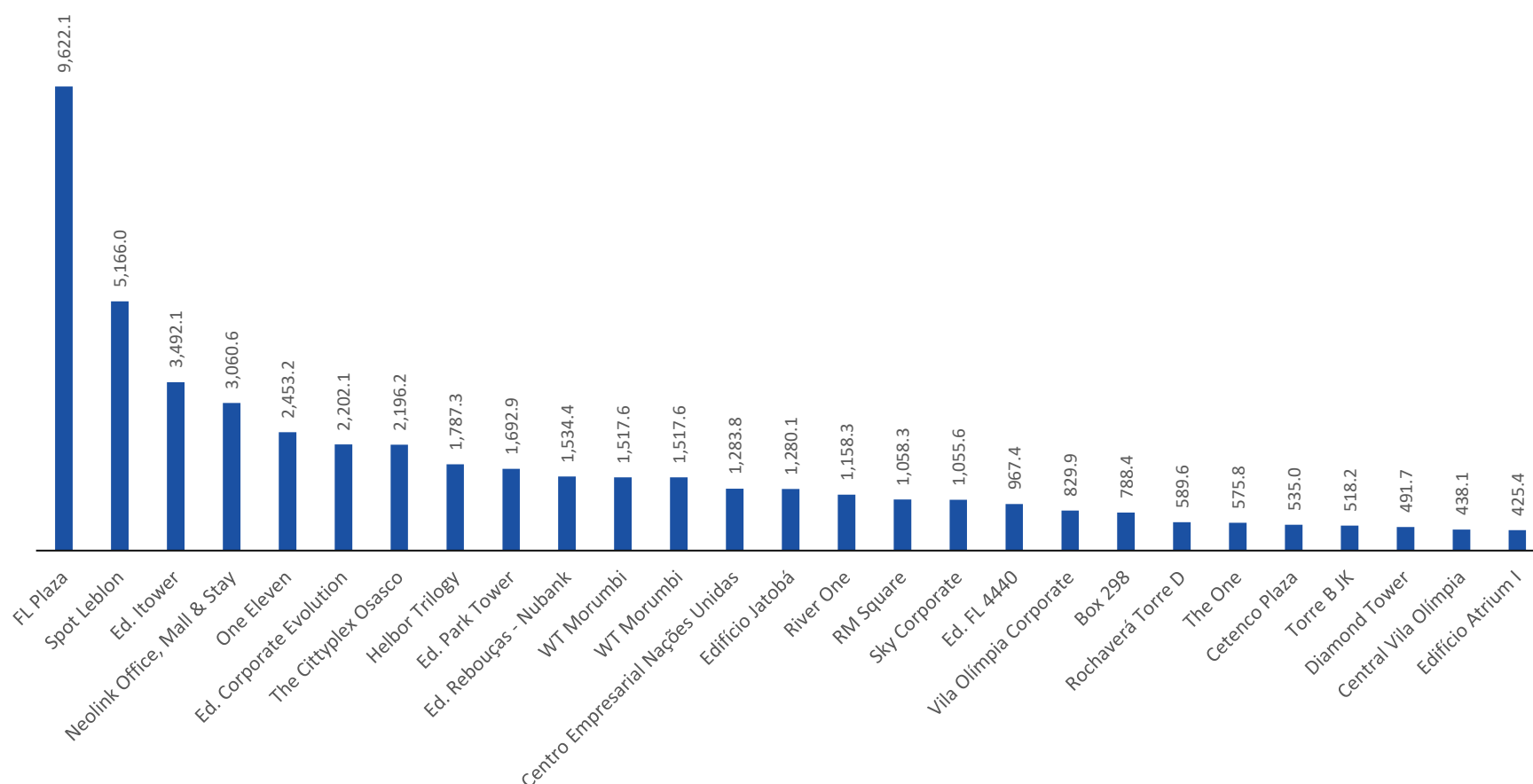
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



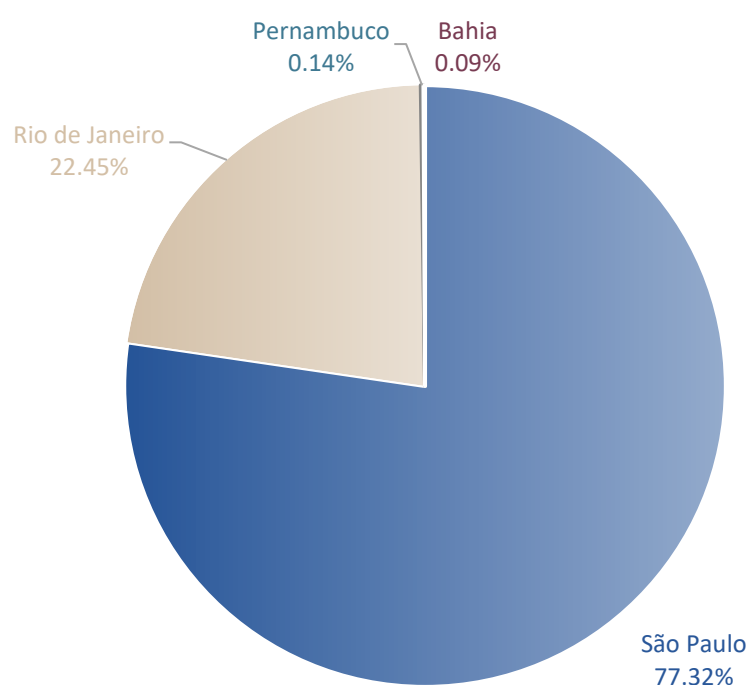
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

### 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)



| 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 |

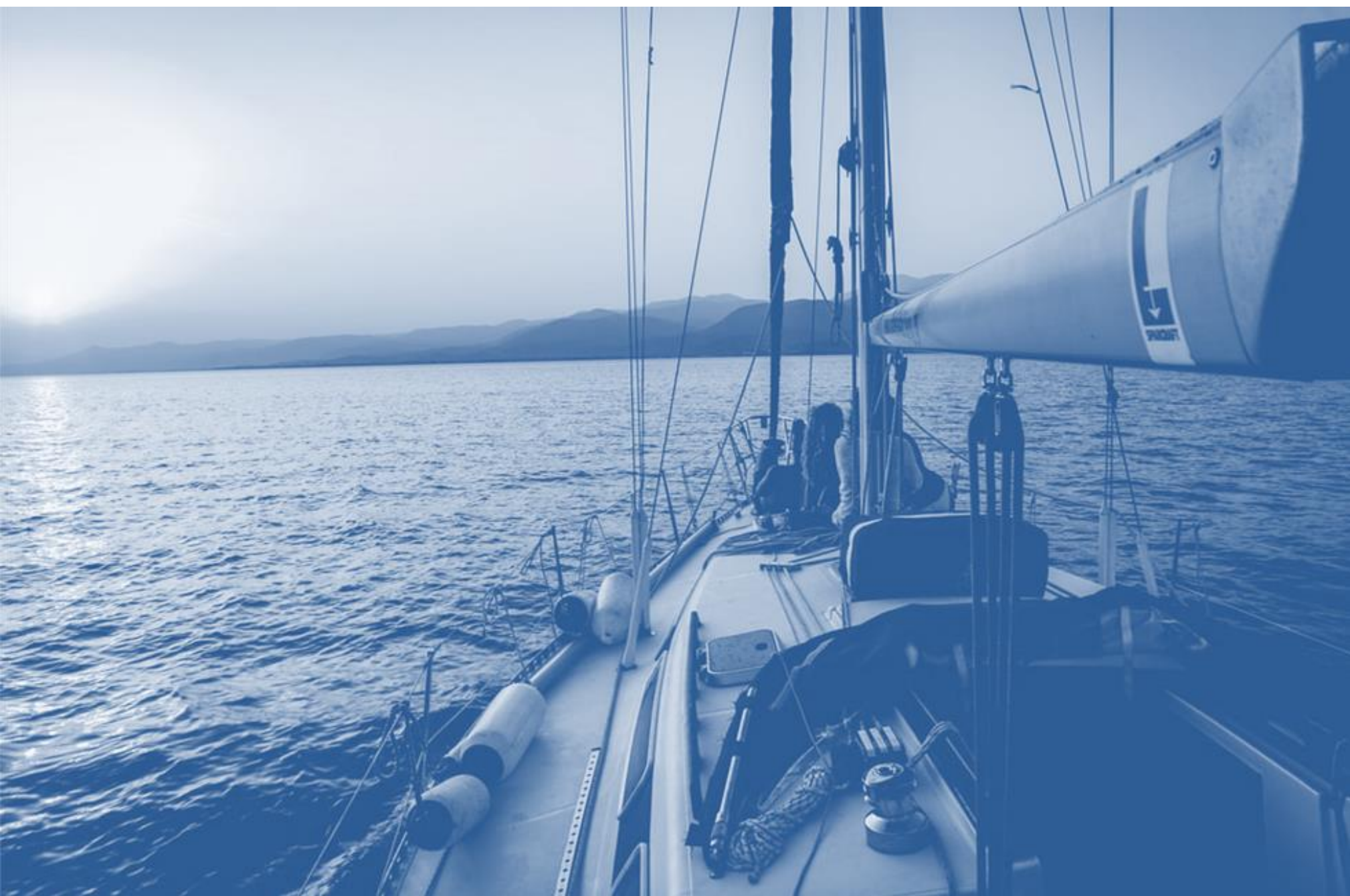
### GLOSSÁRIO



| 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 (m²) 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)

