



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 Fevereiro de 2024



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 76.05

Dividend Yield (12 meses)¹:
9.68%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 83.85

Volume negociado (mês):
R\$ 4,210,829

Valor de Mercado:
R\$ 194,161,277

Média diária do volume (mês):
R\$ 221,623

Patrimônio Líquido:
R\$ 214,068,178

Quantidade de cotistas:
9,231

Último rendimento (R\$/Cota):
0.70

Dividend Yield:
11.62%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/03/2024	18/03/2024	0.70	Fevereiro/2024

¹ Considerando as cotas de fechamento de 29/02/2024.

CAPITÂNIA REIT FOF FII (TICKER B3: CPFF11)

O “CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

OBJETIVO: O Fundo tem o objetivo de aplicar primordialmente, em Cotas de FII, e, complementarmente, em Ativos Imobiliários, visando proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo III do Regulamento.

PROVENTOS: O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 6º (sexto) Dia Útil anterior à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Resumo



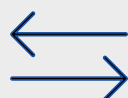
COMENTÁRIO DO GESTOR

- Comentário Macro
- No nível de preços atual ainda há muitos FIIs com descontos em relação ao seu valor patrimonial. A carteira de FIIs do CPFF é focada majoritariamente em fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside. No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que possuem desconto mais expressivo para seus valores patrimoniais, além da melhora operacional dos ativos, que deve impactar nas reavaliações anuais.



RENTABILIDADE

- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **+2.29% vs. +0.79% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +35.57% vs. +8.89% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+20.10% vs. +19.64% 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\$ 0.74 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.70 / cota**. Média de **R\$ 0.61 / 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\$ 221 mil no mês e cerca de R\$ 395 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **9,231 cotistas**



ALOCAÇÃO (% Ativos)¹

- Ativos (%)¹ da carteira: **85.8% em FIIs, 0.5% em CRIs e 13.7% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam **32.9%** dos ativos¹ do fundo



CARTEIRA DE CRÉDITO

- O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.5% do total dos Ativos. **O ativo foi adquirido a IPCA + 6.00% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.00%) não temos exposição a CDI**. A carteira possui duration médio de 1.0 anos; spread médio de 0.36% e taxa nominal média de 10.44%.



CARTEIRA DE FIIS

- Alocações FIIs (% total): **27.6% em Shoppings, 26.1% em Lajes Corporativas, 11.8% em Renda Urbana e 8.8% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **TRXF (7.9%), CPSH (7.1%), CPOF (7.0%), VXXV (5.8%) e LASC (5.2%)**, FIIs em que a Capitânia detém grande participação

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

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

Japão e Reino Unido entram em recessão, Alemanha a evita por um triz, Europa Continental e China desaceleram, enquanto os Estados Unidos desafiam a alta de juros com forte geração de empregos, aumento da renda real e ativos batendo recorde de alta após recorde de alta. Inflação ou recessão, o dilema mais velho do mercado, parece estar de volta.

No mundo, ações subiram 4%, com contribuição de +8% da bolsa da China após anúncio de suporte oficial às cotações (Estados Unidos +2%, Japão +8%, Alemanha +4%). Taxas do Tesouro americano de dez anos subiram de 3.91% para 4.25%. Títulos de dívida corporativa globais caíram 1.5% (porém não os de maior risco: o high yield subiu 0.5%). REITS (fundos imobiliários globais) subiram 0.3%.

O dólar ganhou 1% contra a cesta de moedas pares. As commodities ganharam 1% em dólares, com alta de 3% no petróleo e quedas de até 7% nos grãos. O Bitcoin subiu 44% no mês.

O Brasil tem copiado a direção das principais classes de ativos globais. O Ibovespa subiu 1% no mês. O real caiu 0.4% contra o dólar. O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 0.8%. Os juros curtos lutaram durante todo o mês contra a marca de dois dígitos e terminaram a 9.9% para janeiro de 2027, contra 9.8% no mês anterior.

No Relatório Focus do Banco Central, as expectativas tanto de crescimento econômico quanto de inflação quanto de resultado primário melhoraram em relação ao mês passado.

No dia primeiro, o governo anunciou medidas para coibir a emissão de papéis bancários isentos – LCIs e LCAs – para fins diversos do incentivo ao imobiliário e ao agro. A corrida para aplicações que permanecem isentas causou movimento perceptível nos preços, com o Índice de Debêntures ANBIMA subindo 1.7% e os spreads de crédito de papéis AAA caindo 0.20%.

Aparentemente, os preços dos ativos no Brasil poderiam desempenhar melhor e não deslancham por conta do vento de proa das condições internacionais. Em fevereiro, os títulos indexados à inflação do México e dos Estados Unidos fecharam a 4.80% e 1.93% respectivamente. Com tal concorrência, as nossas NTNBS não conseguiriam negociar abaixo de 5% nem se quisessem: a de dez anos fechou a 5.64%, com alta de 0.04 pontos sobre janeiro.

O que falta para o país vencer esse vento de proa? Podemos comparar com 2003-2004, a última grande aceleração do crescimento testemunhada pelos brasileiros: Tesouro americano pagando mais de 4%? Sim. Âncora cambial? Sim. Real de partida depreciado? Sim. Juros de partida de dois dígitos? Sim. PE do Ibovespa abaixo de 10? Sim. Política fiscal expansionista? Sim. Governo desenvolvimentista? Sim. Crescimento do emprego? Sim. Superávit primário? Não. Opa!

Contar com que o crescimento gere a própria arrecadação e a conta fiscal feche lá na frente talvez seja exagerar a capacidade brasileira de “pegar no tranco”. Mesmo assim, há chance de, exceto por uma trajetória muito perversa do déficit público (que não é esperada neste momento), o lado fiscal perder evidência, na mente dos investidores, diante do crescimento.

Enfim, a possibilidade de mudança favorável dos ventos mundiais ainda existe, embora o expectador atento acompanhe uma escalada de desafios àquele consenso que legou ao mundo décadas de paz, moderação, desinflação, prosperidade e liquidez.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 0.79% em fevereiro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 19.6%, acima do CDI (12.7%) e do IMA-B (14.7%) mas abaixo do Ibovespa (22.9%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 27.7% e 10.2%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de 0.77%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.70 por cota no mês de fevereiro. A cota fechou o mês a R\$ 76.05, o que representa um deságio de aproximadamente 9% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 83.85. O fundo obteve resultado de R\$ 0.74/cota e a gestão distribuiu R\$0.70/cota no mês de fevereiro, de forma que o fundo finalizou o mês com um resultado acumulado de R\$0.04/cota.

Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira do fundo, focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside, apresenta um deságio de mais de 16% que, conjuntamente com o deságio de 9% do próprio CPFF, representa um upside potencial de aproximadamente 34%, em um cenário em que todos os fundos em carteira assim como o CPFF negociem em sua cota patrimonial.

Nos últimos meses do ano o IFIX andou de lado (com exceção de dezembro), mas alguns setores, em especial o de Lajes Corporativas, tem apresentado quedas expressivas, e hoje os fundos desse setor estão negociando, em média, próximo a 70% de sua cota patrimonial. Também vemos algumas oportunidades no setor de Shoppings, onde apesar do setor estar próximo do valor patrimonial, alguns fundos do setor estão com uma boa janela de entrada. Acreditamos que esse desconto deve aumentar ainda mais nos próximos meses, pois teremos a divulgação das reavaliações anuais nas demonstrações financeiras dos fundos.

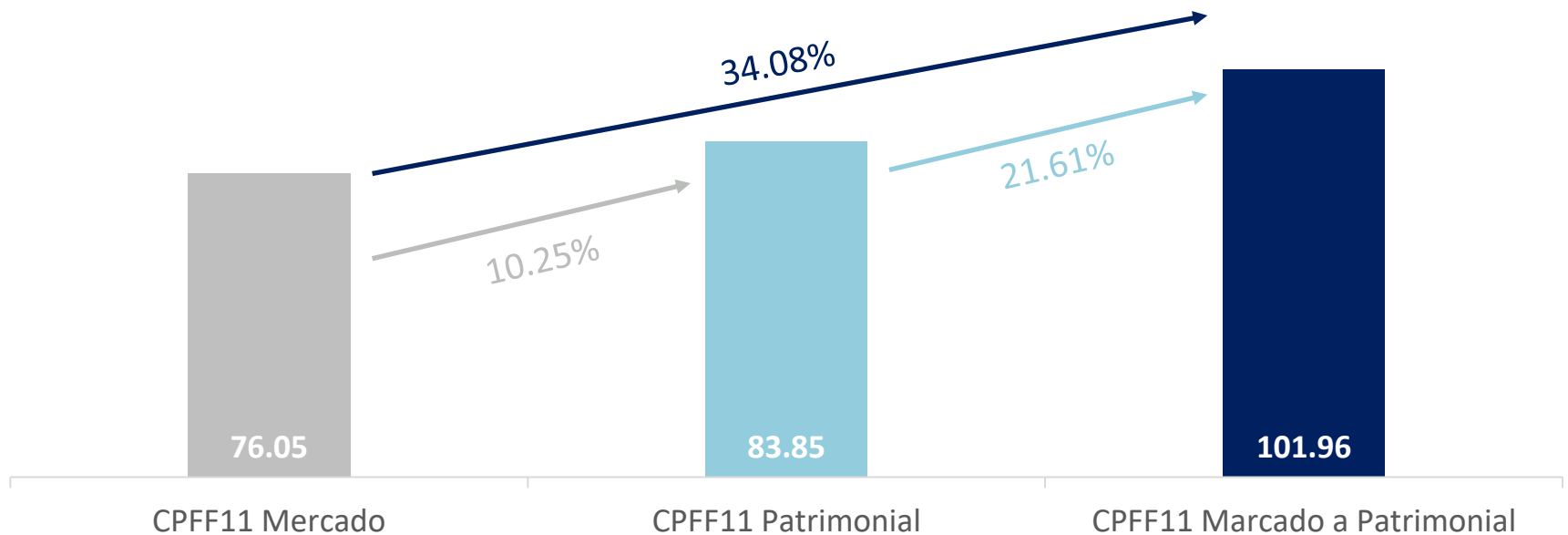
POTENCIAL DE UPSIDE

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

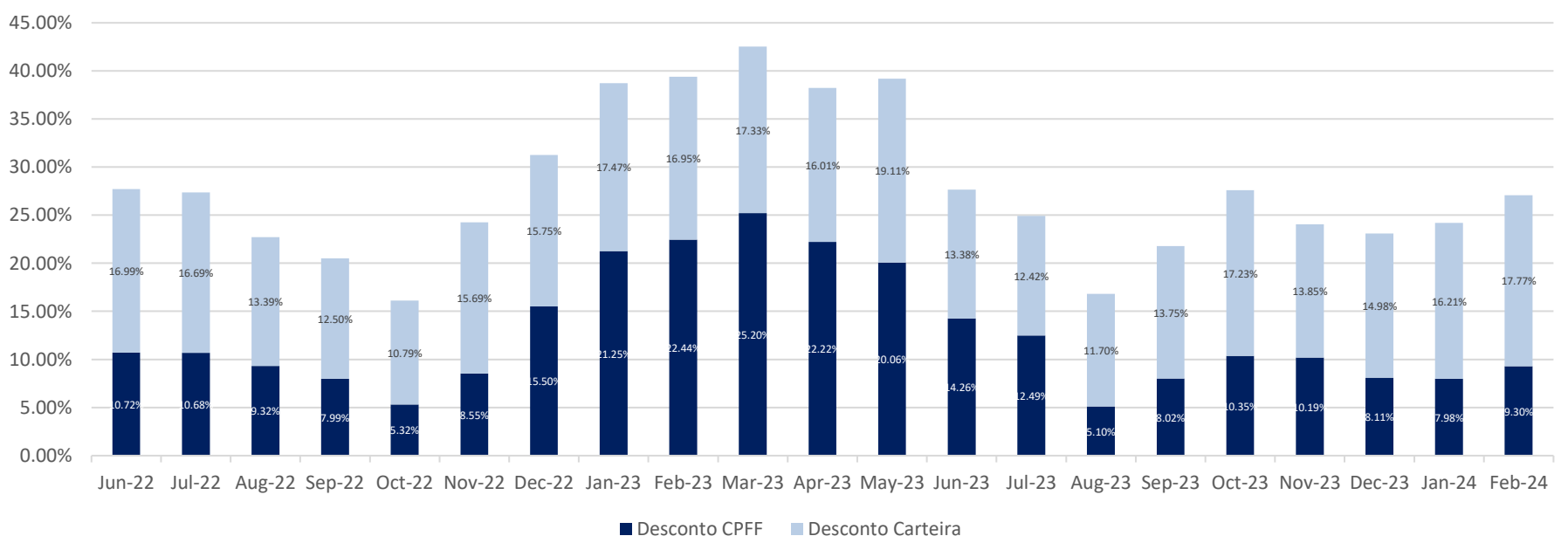
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +10.25% e de +21.61% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 34.08%.

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	13.51%	4.41%	-9.30%	-5.30%	5.60%
Lajes Corporativas	29.32%	-18.35%	-9.30%	-25.94%	35.03%
Shoppings	31.49%	-21.07%	-9.30%	-28.41%	39.68%
Logística	10.62%	-1.24%	-9.30%	-10.42%	11.63%
FII CRI	8.15%	-12.69%	-9.30%	-20.81%	26.28%
Residencial	0.80%	-18.98%	-9.30%	-26.52%	36.09%
Agronegócio	1.81%	-16.87%	-9.30%	-24.60%	32.63%
CRI	0.56%	-7.73%	-9.30%	-16.31%	19.49%
Hotel	0.40%	-49.09%	-9.30%	-53.83%	116.58%
FOF	0.11%	0.00%	-9.30%	-9.30%	10.25%
Híbrido	1.88%	-0.93%	-9.30%	-10.15%	11.29%
Caixa	0.28%	0.00%	-9.30%	-9.30%	10.25%
Contas a Receber	15.34%	0.00%	-9.30%	-9.30%	10.25%
Passivo	-14.27%	0.00%	-9.30%	-9.30%	10.25%
Total	100.00%	-17.77%	-9.30%	-25.42%	34.08%



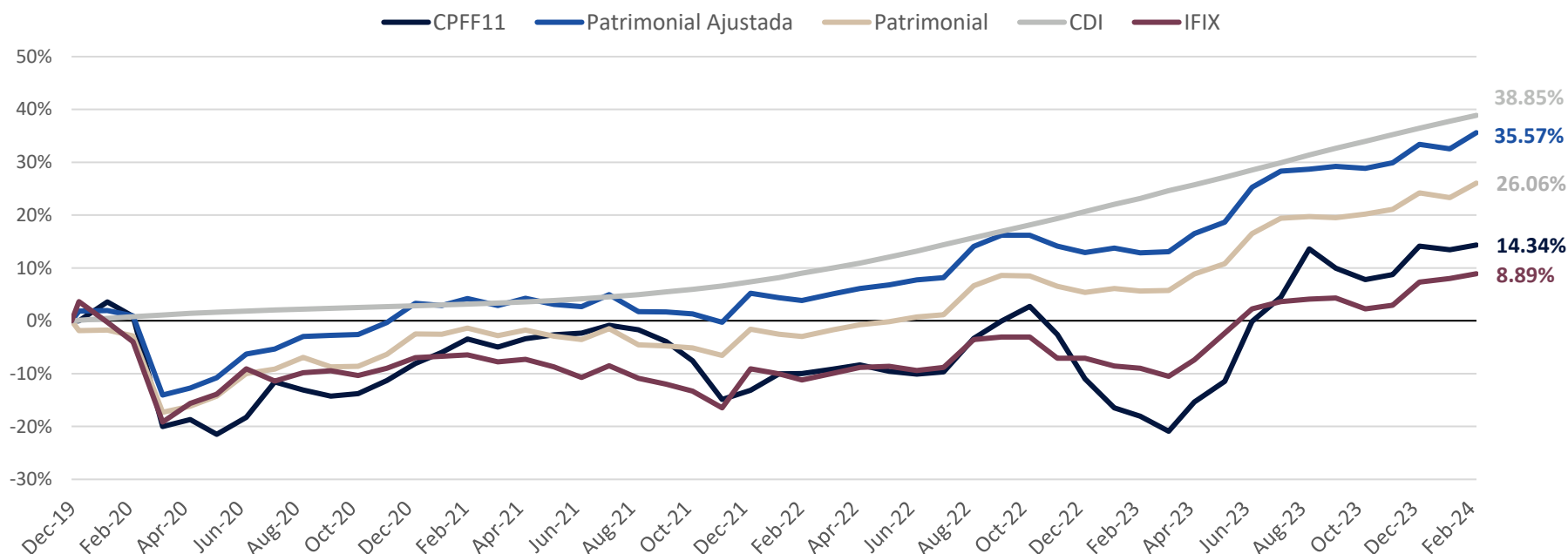
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$5.0MM de **CPSH14**;
- (ii) **Compra** de R\$3.0MM de **GSFI14**;
- (iii) **Venda** de R\$ 6.3MM de **TRXF11**;
- (iv) **Venda** de R\$ 4.4MM de **VISC11**.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em fevereiro foi equivalente a +2.29% vs +0.79% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +35.57% vs +8.89% 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 +14.34% desde o início.



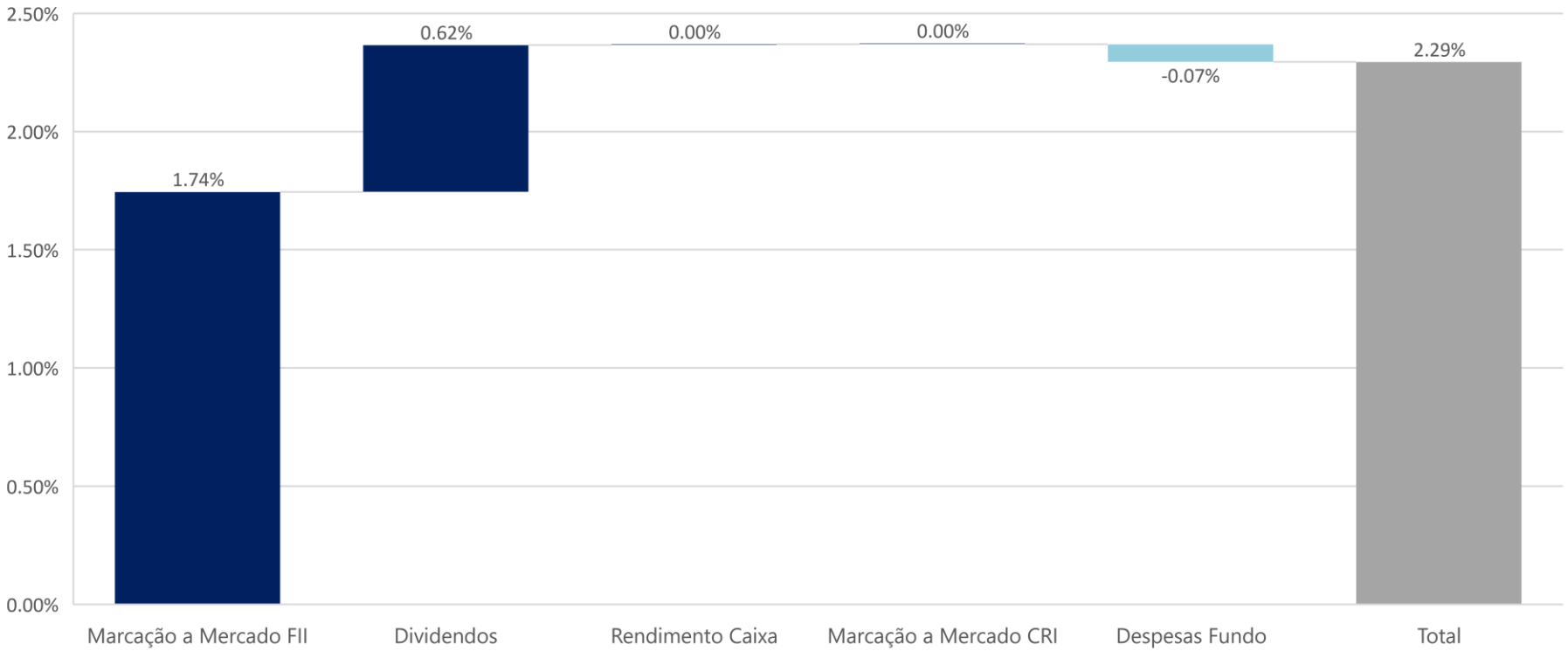
Informações Gerais	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	211,086,323	210,540,728	210,295,587	213,938,954	211,171,810	214,068,178	208,821,026	-
Valor de Mercado	194,161,278	188,748,761	188,876,415	196,586,698	194,314,462	194,161,278	182,495,857	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	-0.15%	0.59%	0.73%	2.57%	-0.73%	2.23%	19.33%	26.06%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	0.41%	-0.30%	0.81%	2.71%	-0.65%	2.29%	20.10%	35.57%
Fundo no Período (Mercado) %	-3.22%	-1.96%	0.92%	4.94%	-0.59%	0.77%	39.56%	14.34%
IFIX no Período %	0.20%	-1.97%	0.66%	4.25%	0.67%	0.79%	19.64%	8.89%
CDI no Período %	0.97%	1.00%	0.92%	0.90%	0.97%	0.80%	12.74%	38.85%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

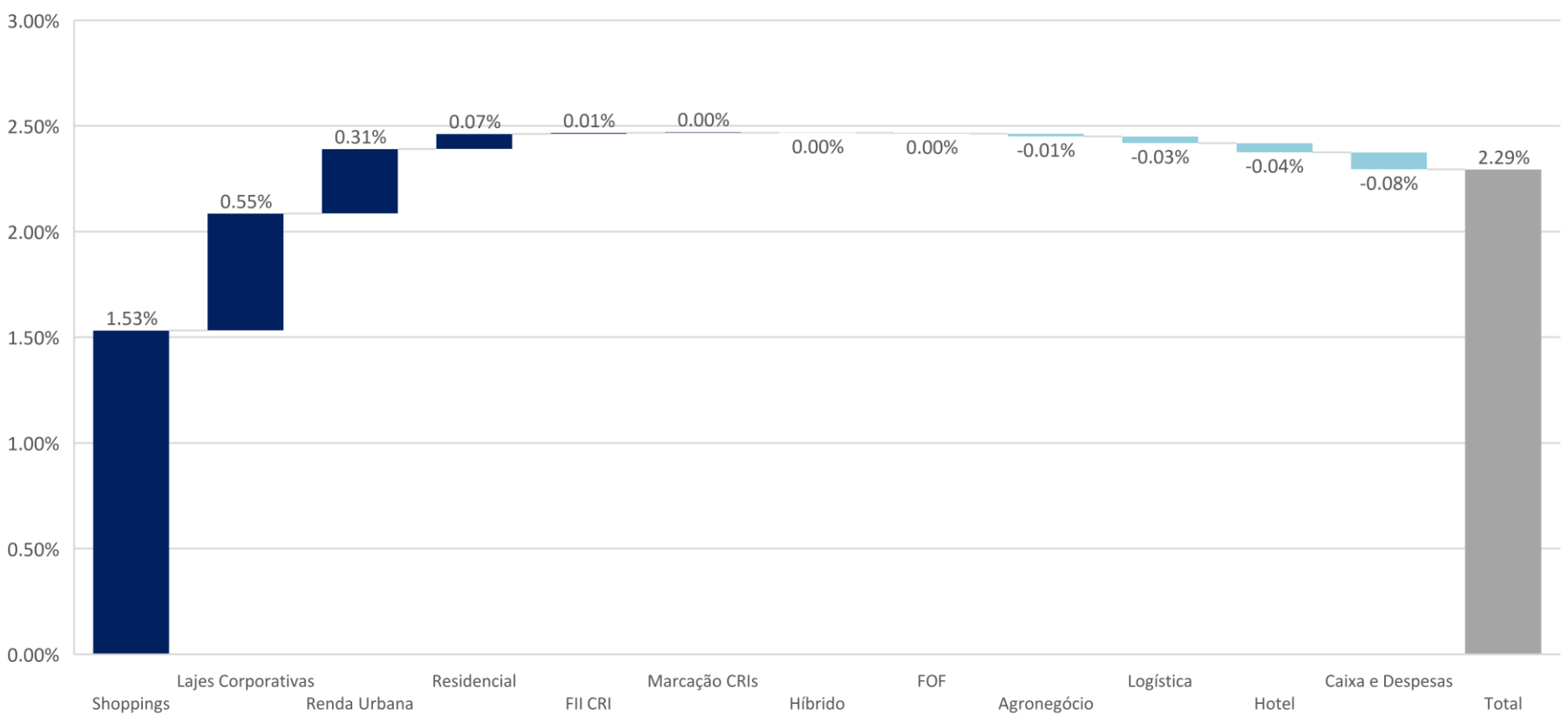
RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Shoppings	Lajes Corporativas	Renda Urbana	Residencial	FII CRI	Marcação CRIs	Híbrido	FOF	Agronegócio	Logística	Hotel	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	25.7%	25.8%	17.8%	0.9%	1.4%	0.5%	7.9%	0.4%	1.7%	9.3%	0.4%	8.0%	100.0%
Performance Ponderada	6.0%	2.1%	1.7%	7.9%	0.4%	0.0%	0.0%	-0.9%	-0.8%	0.00	-11.0%	-	2.29%
Atribuição da Performance	1.53%	0.55%	0.31%	0.07%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.01%	-0.03%	-0.04%	-0.08%	2.29%

RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA – CARTEIRA DE FII

Abaixo fizemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR (Taxa Interna de Retorno) anualizada de três formas diferentes: por ano desembolso dos ativos, status da posição (abertas ou fechadas) e segmento dos FIIs. Ainda, simulamos os fluxos dos respectivos desembolsos pelo IFIX do período e comparamos com o resultado da alocação do fundo para os mesmos cenários. Na tabela as “Posições Encerradas” significa que calculamos a TIR de posições que já foram finalizadas, considerando o preço de aquisição, o preço de venda, o fluxo de dividendos e o horizonte de tempo. Já “Posições Abertas”, seguimos a mesma metodologia mas projetamos qual seria a rentabilidade de cada investimento caso vendêssemos todas as cotas ao preço de fechamento ao final do mês.

O Fluxo Acumulado é o total da soma dos fluxos de caixa de cada investimento, quer seja, a soma das compras, vendas, dividendos e da posição atual (que é o fluxo de saída para as posições abertas). Neste sentido, **o somatório dos fluxos dos investimentos feitos em FIIs pelo fundo gerou +R\$ 122.9 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +10.0% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de R\$ +9.4 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +0.8% a.a.**

Fluxos de FIIs - Capitânia REIT FoF (CPFF11) - Totais por ano de desembolso

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	18	-382,437,749	336,818,136	21,809,527	38.9%	39,821,197	16,011,112	6.2%	-2.8%
2020	81	-1,112,220,907	1,032,594,386	67,348,273	69.1%	106,631,383	94,353,135	11.8%	0.8%
2021	43	-144,577,904	112,257,065	26,440,914	58.1%	19,369,851	13,489,926	8.7%	4.5%
2022	18	-23,214,596	22,695,370	1,469,240	72.2%	641,425	1,591,440	25.0%	8.3%
2023	13	-66,067,390	22,507,138	1,214,787	30.77%	44,736,155	2,390,691	9.0%	16.2%
2024	1	-250,025	249,725	1,091	100.00%	0	791	0.0%	7.9%
2019	18	-382,437,749	336,818,136	21,809,527	38.9%	39,821,197	16,011,112	6.2%	-2.8%

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	68	-943,430,437	726,923,046	77,937,696	39%	211,200,012	72,630,317	11.3%	1.8%
Encerrada	106	-785,338,133	800,198,774	40,346,135	61%	0	55,206,776	8.2%	-0.8%
	174	-1,728,768,570	1,527,121,821	118,283,831		211,200,012	127,837,093	10.3%	0.9%

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	-331,687,938	258,903,717	30,713,362	22%	62,775,128	20,704,270	6.0%	1.8%
Shoppings	17	-247,534,765	187,800,043	12,525,350	10%	67,411,646	20,202,274	31.0%	10.2%
FOF	25	-35,378,476	35,406,113	4,457,923	14%	245,358	4,730,918	15.3%	-0.2%
CRI	34	-185,278,012	170,174,816	9,870,689	20%	17,451,250	12,218,743	14.2%	-3.2%
Híbrido	4	-13,974,192	10,227,024	3,449	2%	4,016,919	273,200	6.7%	3.8%
Logística	29	-383,126,618	364,647,439	22,777,952	17%	22,726,982	27,025,755	1.5%	3.9%
Residencial	8	-24,705,399	14,857,878	10,047,588	5%	2,903,436	3,103,504	11.8%	1.9%
Renda Urbana	12	-458,113,419	446,604,267	18,986,011	7%	28,930,267	36,407,127	7.8%	0.3%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	552,343	2%	856,526	-131,790	13.7%	4.7%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	1%	0	234,965	0.0%	0.0%
Agro	1	-35,048,019	26,055,452	7,974,844	1%	3,882,500	2,864,777	-1.6%	-6.4%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	1%	0	203,353	94.7%	18.9%
Total	174	-1,728,768,570	1,527,121,821	118,283,831		211,200,012	127,837,093	10.3%	0.9%

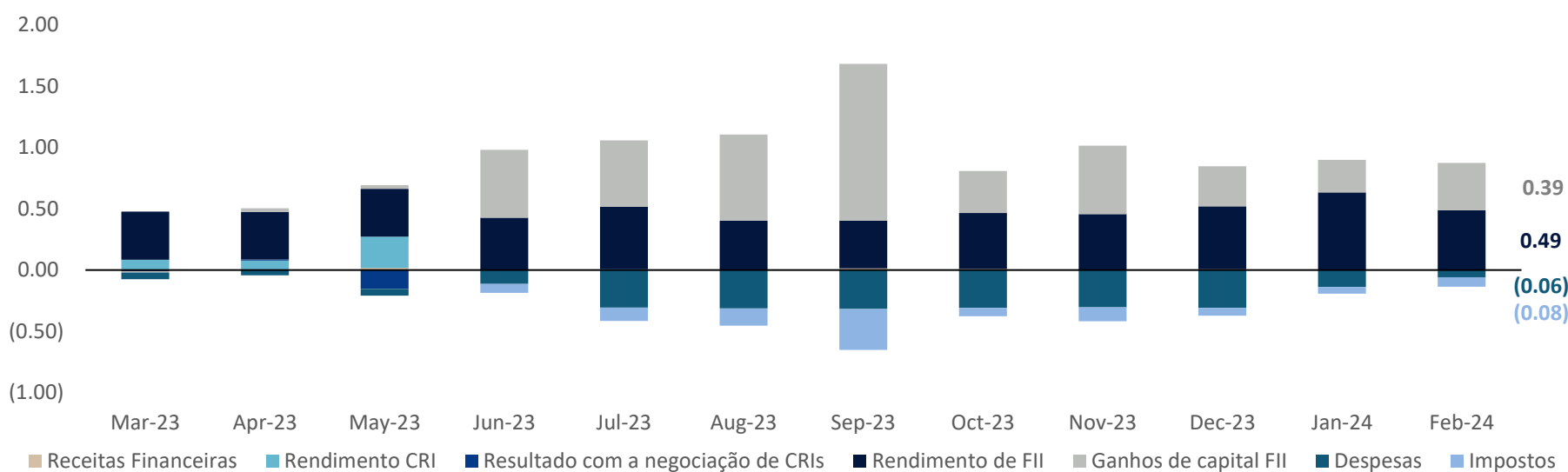
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



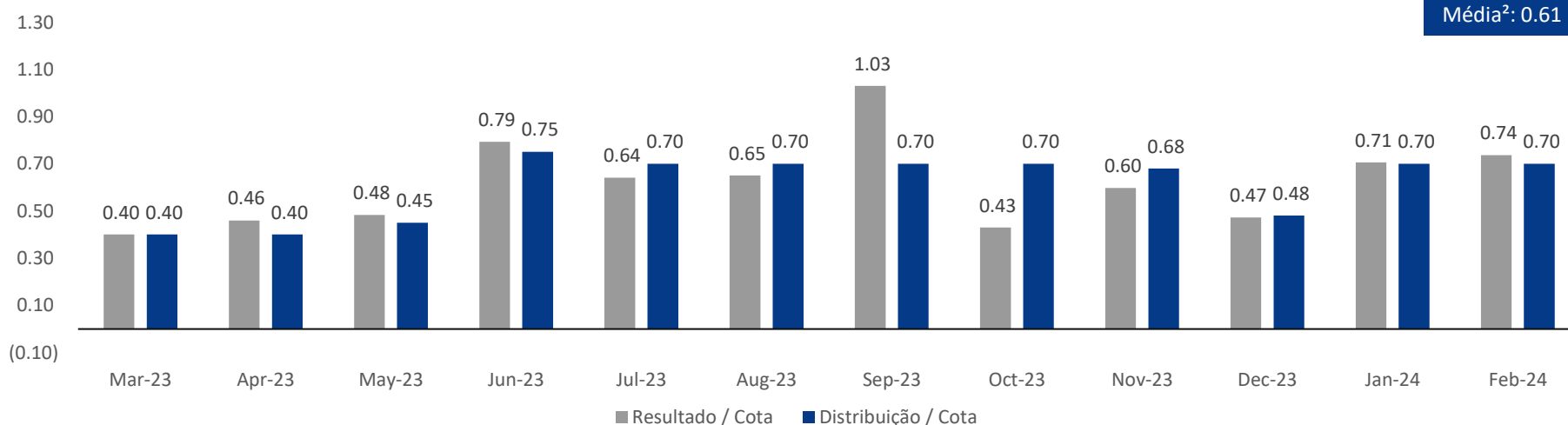
DRE - Capitânia Reit FoF	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Acumulado 2024
Receitas	2,824,107	4,291,918	2,061,760	2,592,198	2,159,910	2,295,496	2,230,156	4,525,653
Renda fixa	7,557	32,529	18,455	3,601	17,965	10,136	6,018	16,154
Rendimento de CRIs	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros	0	0	0	0	0	0	0	0
Atualização monetária	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado com a negociação de CRIs	0	0	0	0	0	0	0	0
Rendimento de FII	1,014,837	993,864	1,169,315	1,157,696	1,310,191	1,603,984	1,239,255	2,843,239
Ganhos de capital de FII	1,801,713	3,265,524	873,990	1,430,900	831,755	681,376	984,883	1,666,259
Despesas	-1,163,991	-1,663,357	-965,115	-1,067,337	-953,189	-494,347	-349,453	-843,800
Taxa de Administração	-36,394	-32,996	-37,566	-36,034	-36,177	-41,466	-37,044	-78,510
Taxa de Gestão	-758,736	-742,120	-743,178	-734,052	-737,657	-311,687	-291,085	-602,772
Imposto sobre ganho de capital	-360,343	-848,211	-174,798	-286,180	-161,601	-136,263	-196,977	-333,240
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-8,517	-40,030	-9,573	-11,071	-17,755	-4,931	175,653	170,722
Resultado	1,660,116	2,628,561	1,096,646	1,524,861	1,206,721	1,801,149	1,880,704	3,681,853
Resultado / Cota	0.65	1.03	0.43	0.60	0.47	0.71	0.74	1.44
Distribuição	1,787,152	1,787,152	1,787,152	1,736,090	1,225,476	1,787,152	1,787,152	3,574,304
Distribuição / Cota	0.70	0.70	0.70	0.68	0.48	0.70	0.70	1.40
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.1%	11.6%	12.0%	11.6%	7.7%	11.6%	11.6%	
Dividend Yield a.a. (12M)	8.2%	8.7%	9.1%	9.2%	8.7%	9.2%	9.7%	
Resultado Acumulado	85,955	927,364	236,858	25,628	6,874	20,871	114,423	
Resultado Acumulado / Cota	0.03	0.36	0.09	0.01	0.00	0.01	0.04	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.61



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

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

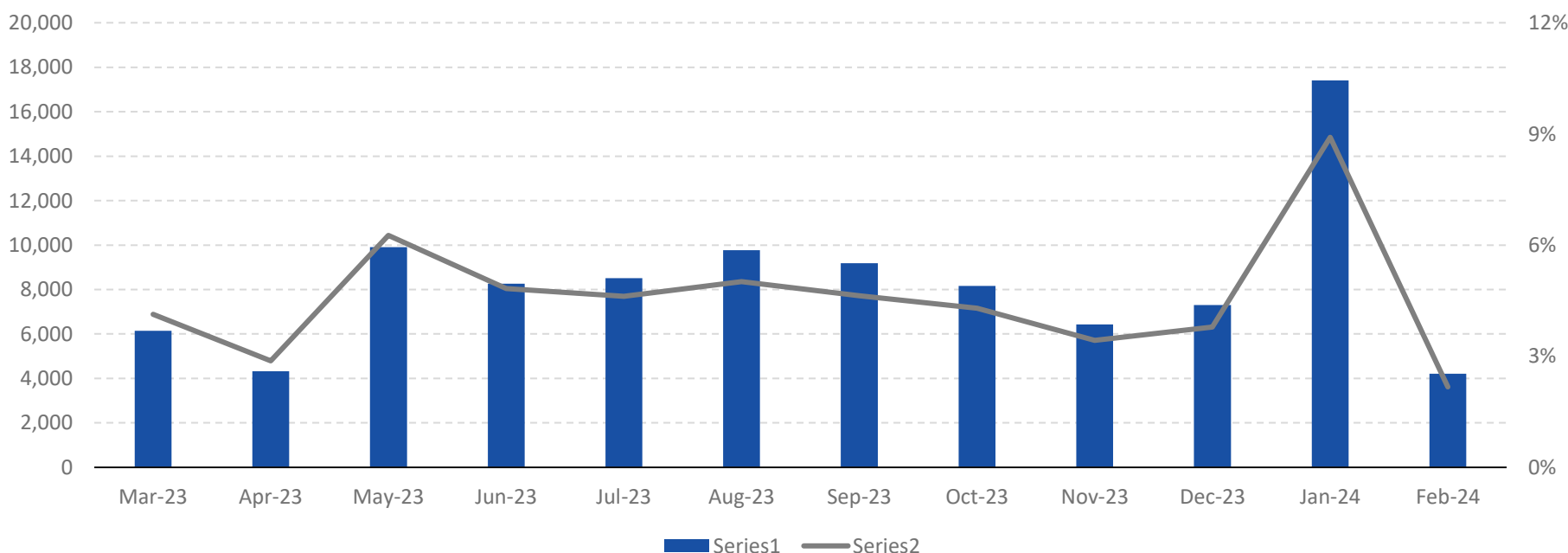
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



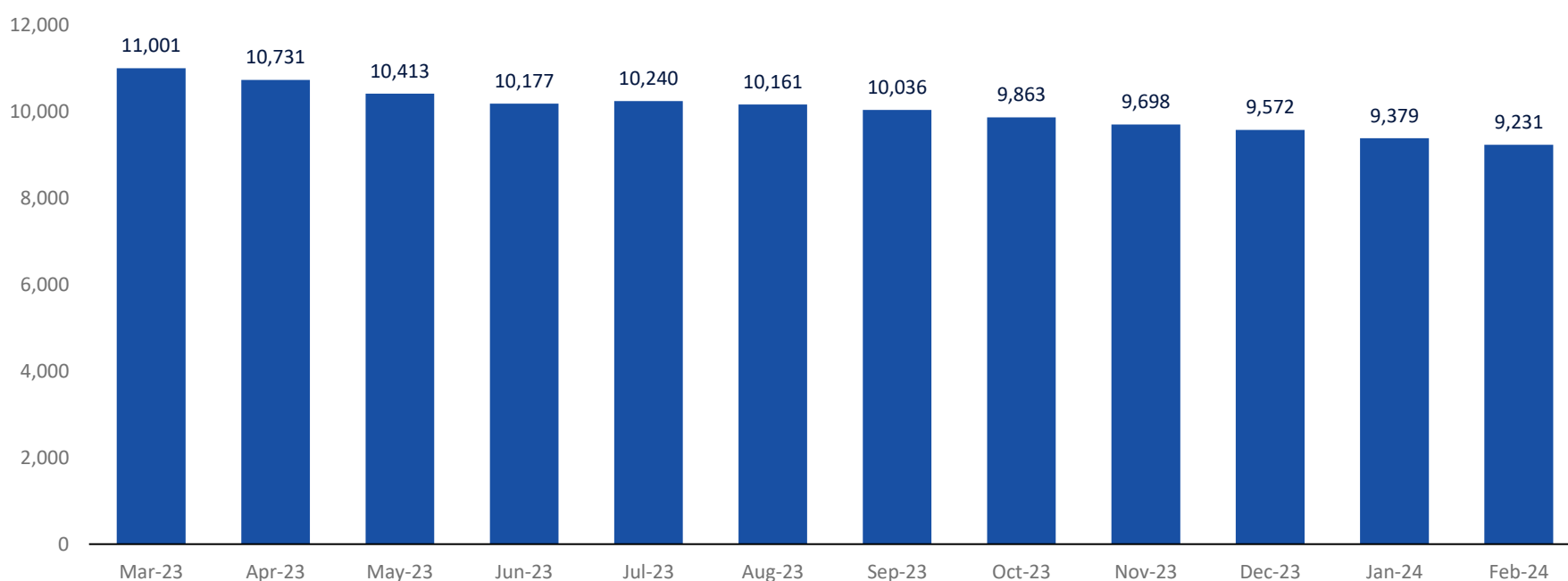
No mês de fevereiro foram negociadas 55,336 cotas, sendo 11,665 negócios e volume de R\$ 4,210,829, o que representa uma média diária de R\$ 221,623. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 9,231 cotistas, o que representa uma variação de -1.58% em relação ao mês anterior.

	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	6,423	7,295	17,418	4,211	93,472
Média Diária (R\$ Mil)	321	384	792	222	407
Giro (%)	3.43%	3.79%	8.91%	2.17%	4.62%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	188,519	196,587	194,314	194,161	185,599

MERCADO SECUNDÁRIO



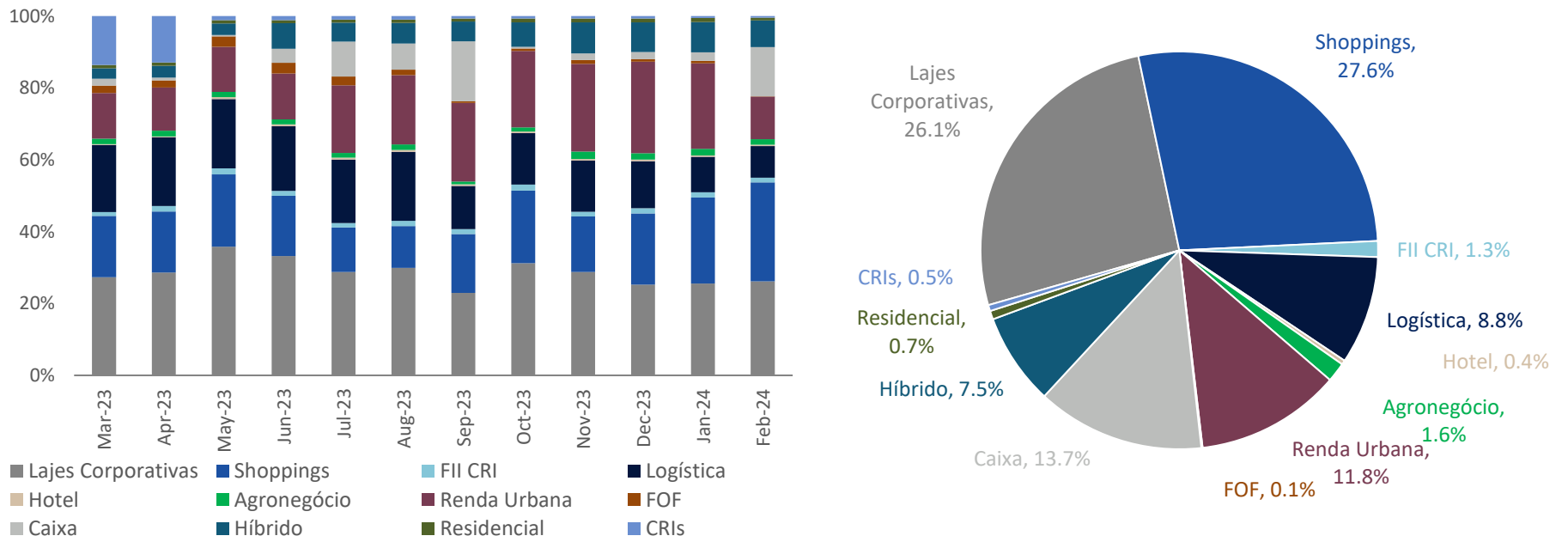
NÚMERO DE COTISTAS



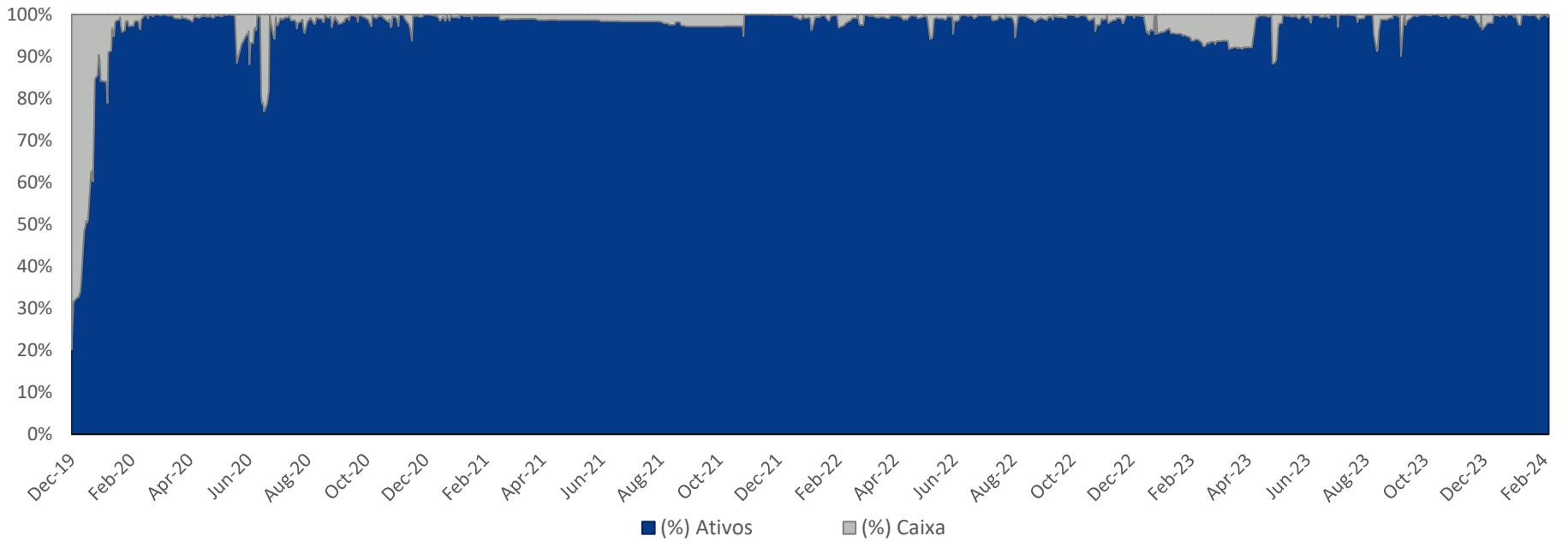
ALOCAÇÃO



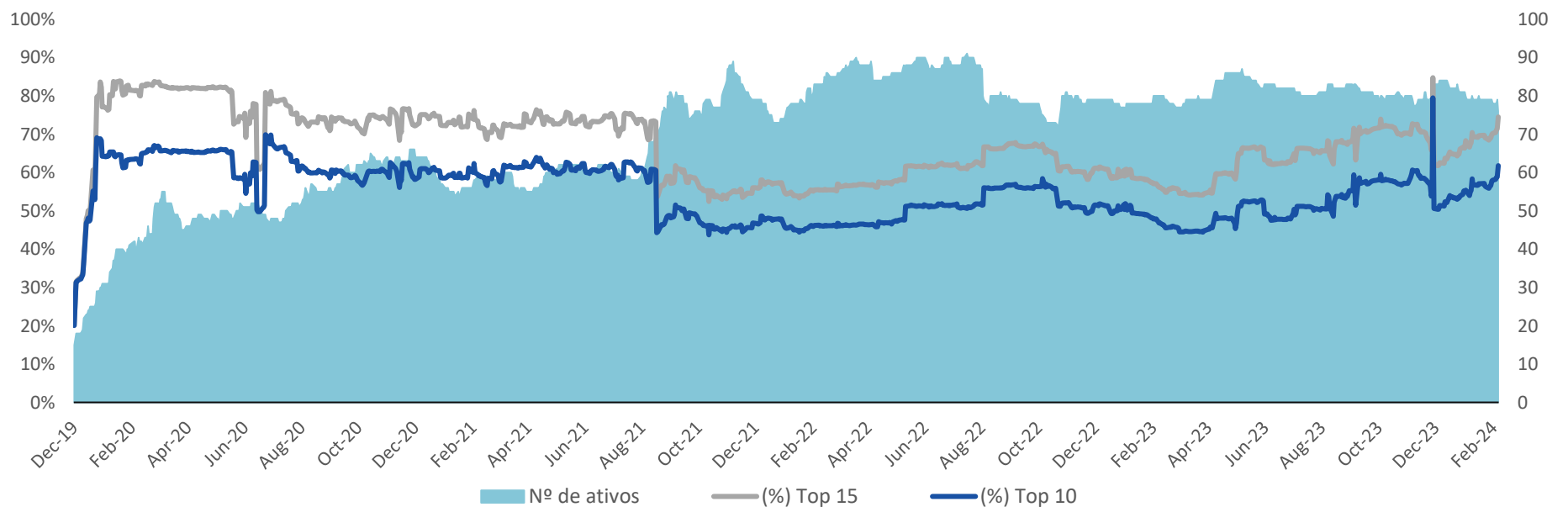
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



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

CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO



O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.5% 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 0.36% e taxa nominal média de 10.44%.

Consolidado por Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Residencial	1,194,967	0.5%	1.0	6.00%	6.00%	-	-	0.36%	10.44%	N/A
Total	1,194,967	0.5%	1.0	6.00%	6.00%	-	-	0.36%	10.44%	N/A

Ativo	Código B3	Devedor	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nomin al (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
FII Unidades Autônomas	IDF11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	1,194,967	0.5%	1.0	6.00%	6.00%	0.36%	10.44%	N/A	-
Total	-	-	-	-	1,194,967	0.5%	1.0	6.00%	6.00%	0.36%	10.44%	N/A	-

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

CARTEIRA ATUAL - FIIs



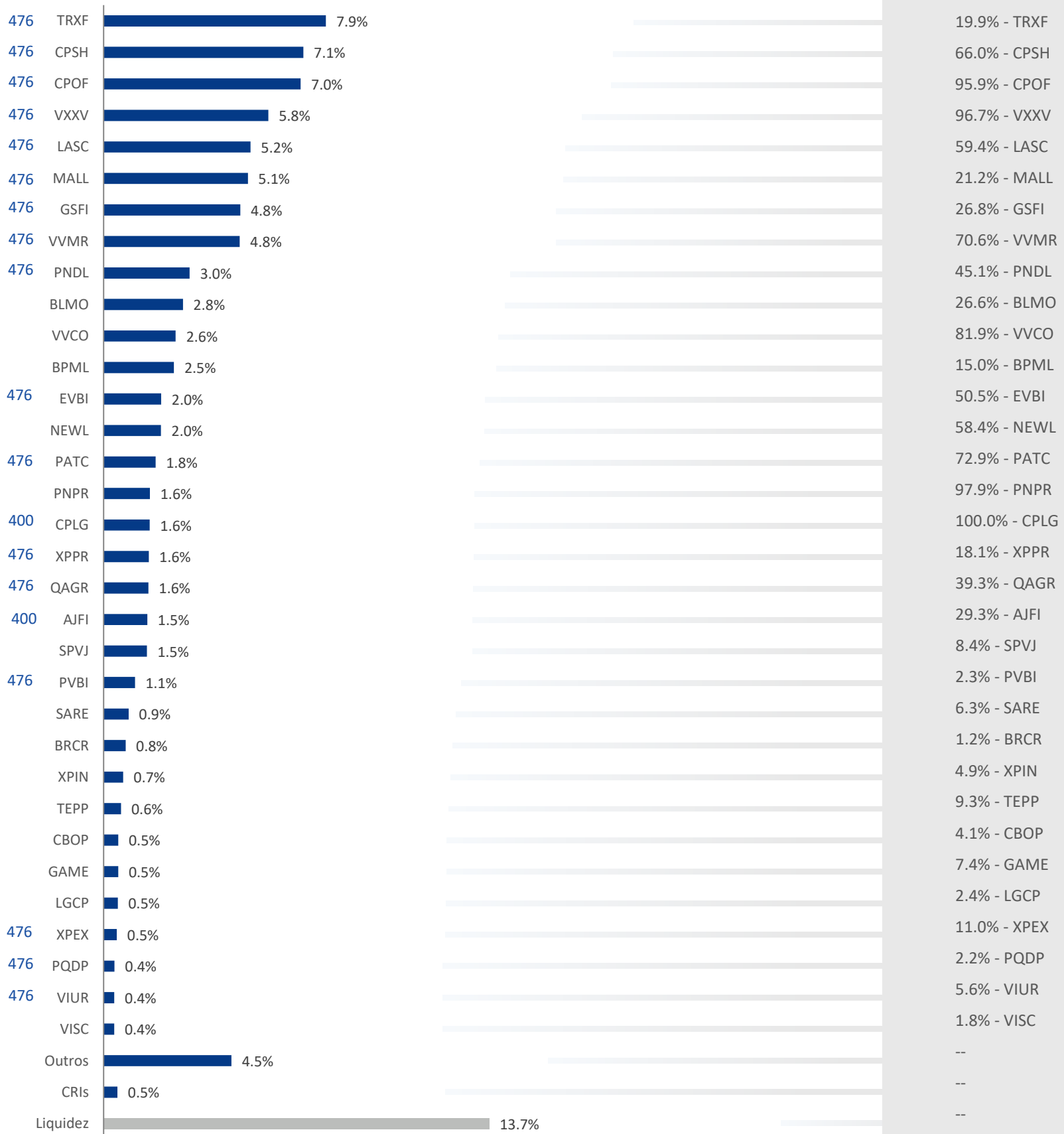
A carteira do fundo conta com 74 papéis, com uma concentração de 64.6% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

Em 29/02/2024

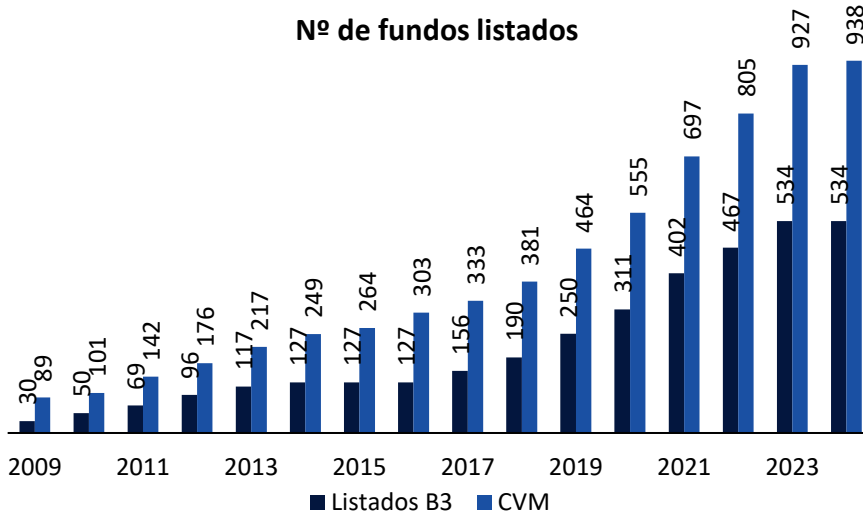
(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

ICVM 476

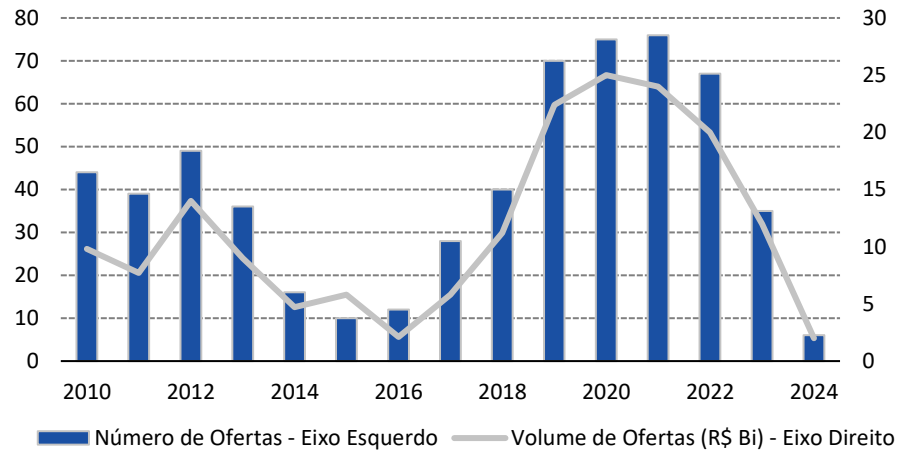


Indústria de FII

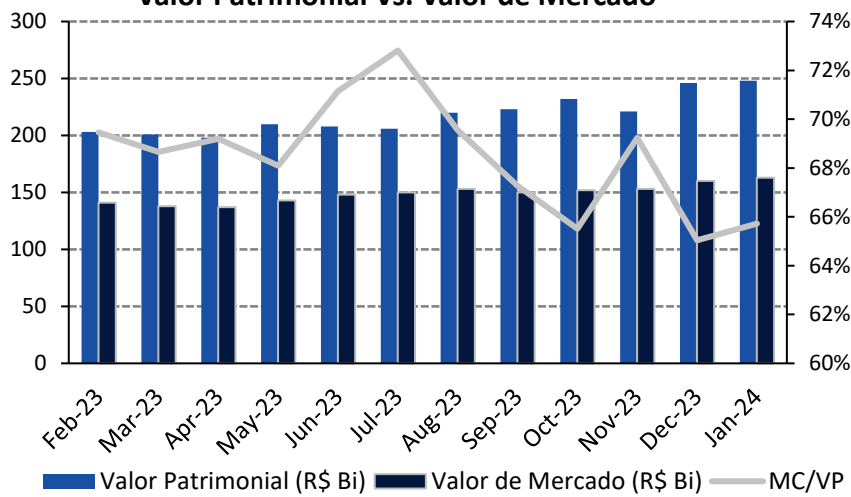
Nº de fundos listados



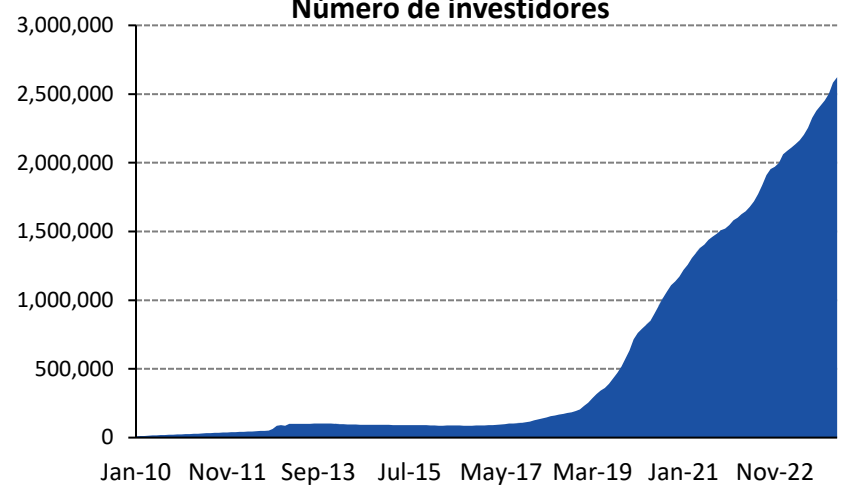
Ofertas Públicas - ICVM 400



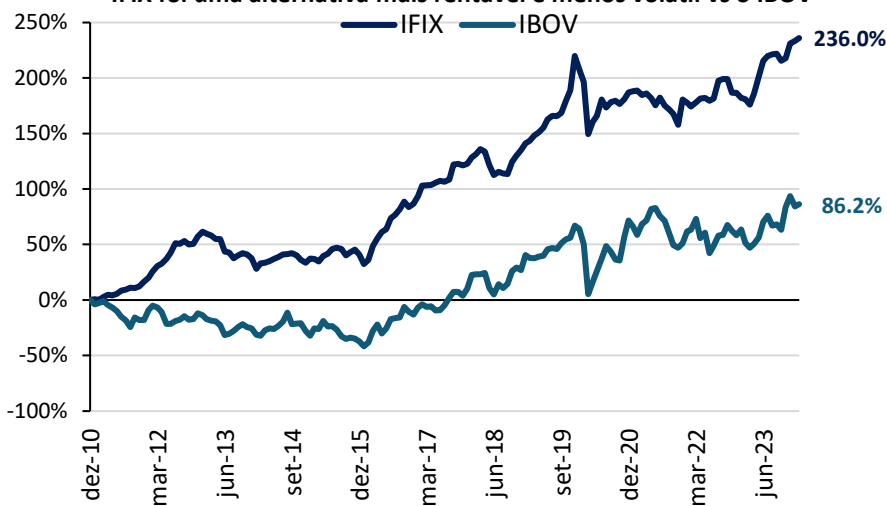
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



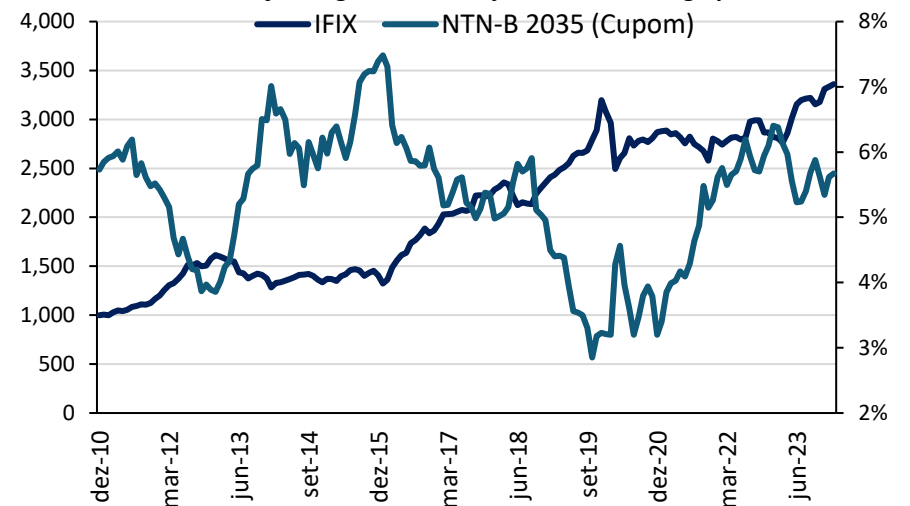
Número de investidores



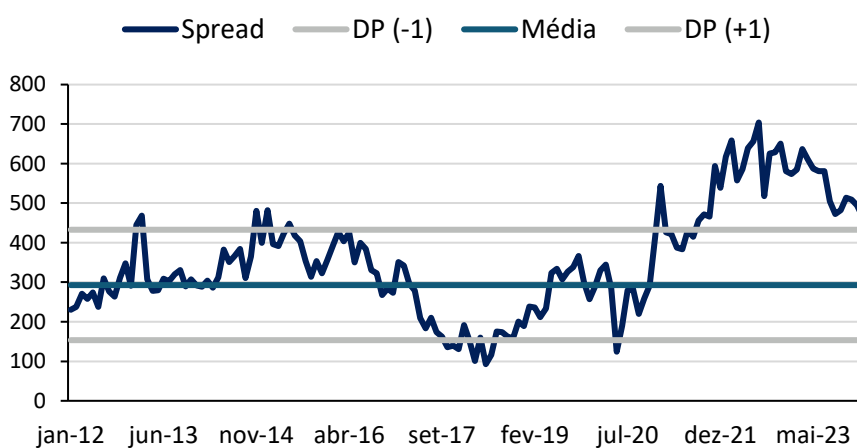
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



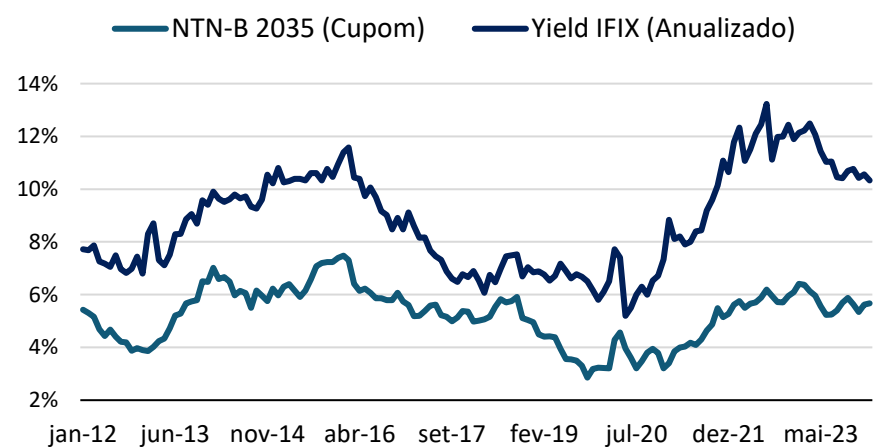
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



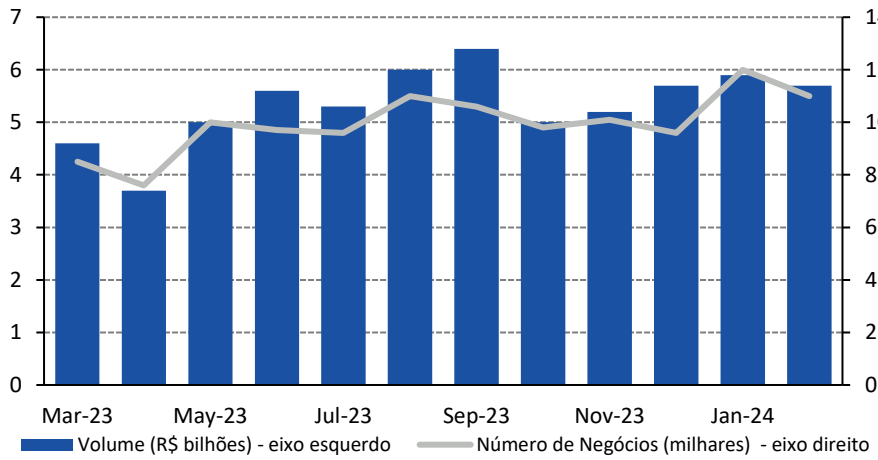
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



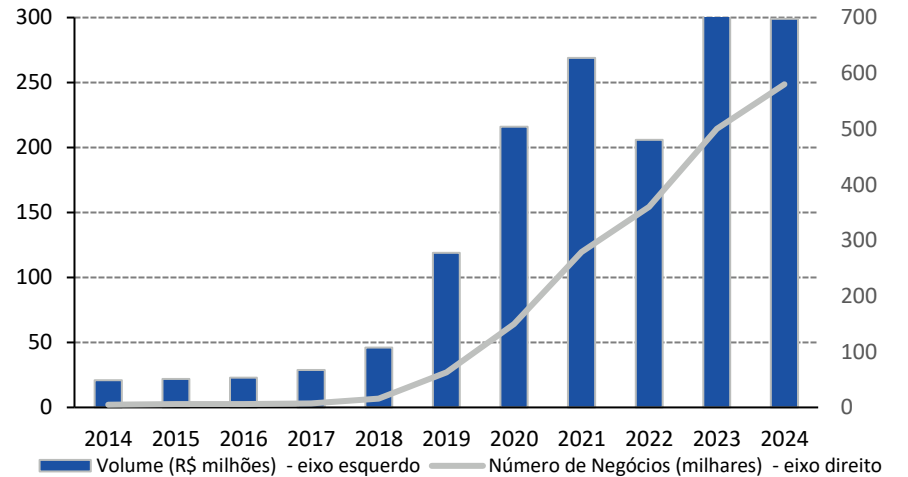
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

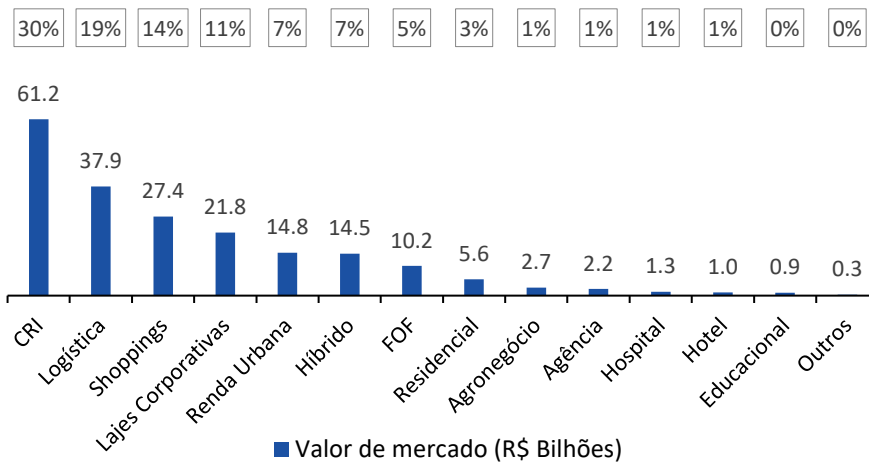
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



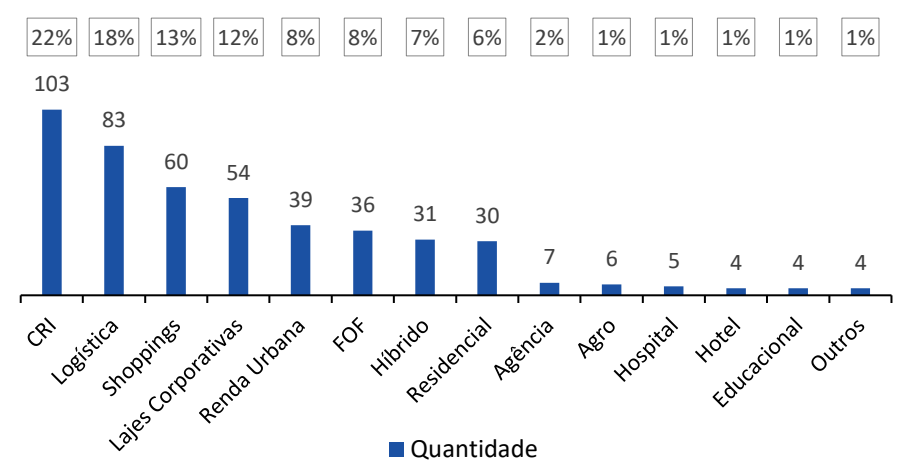
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



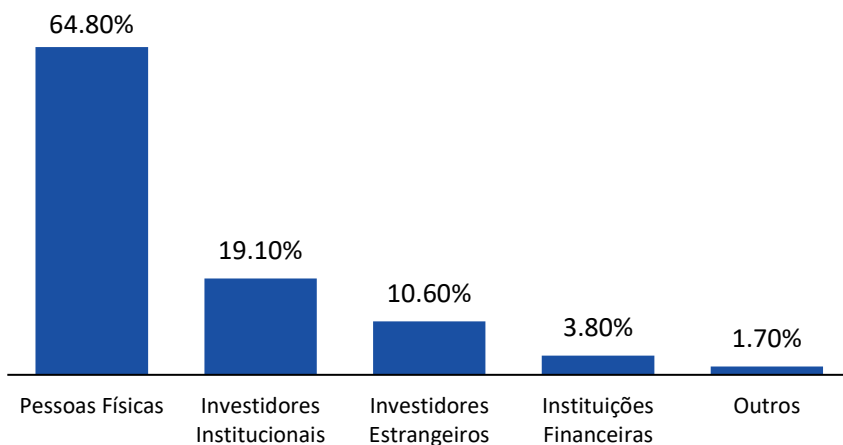
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



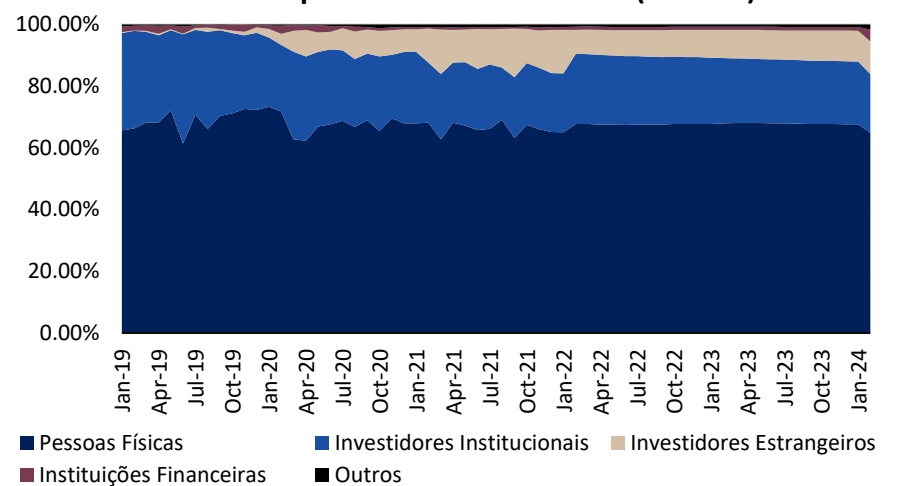
Quantidade de FIIs listados



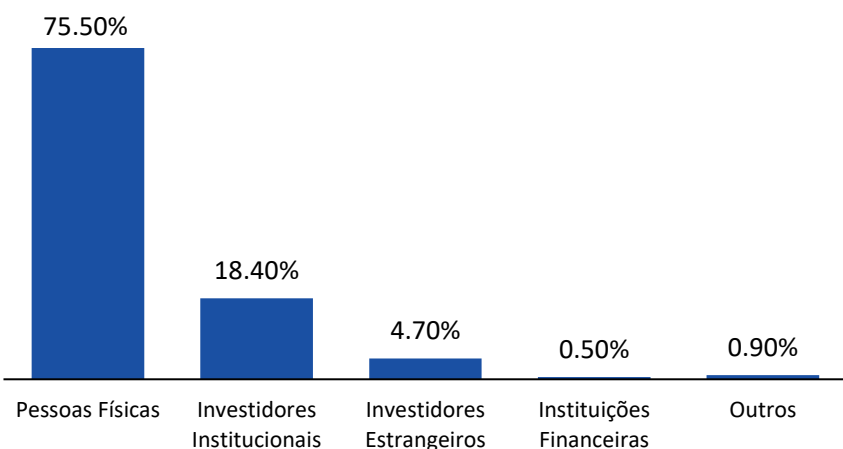
Volume Negociado (%)



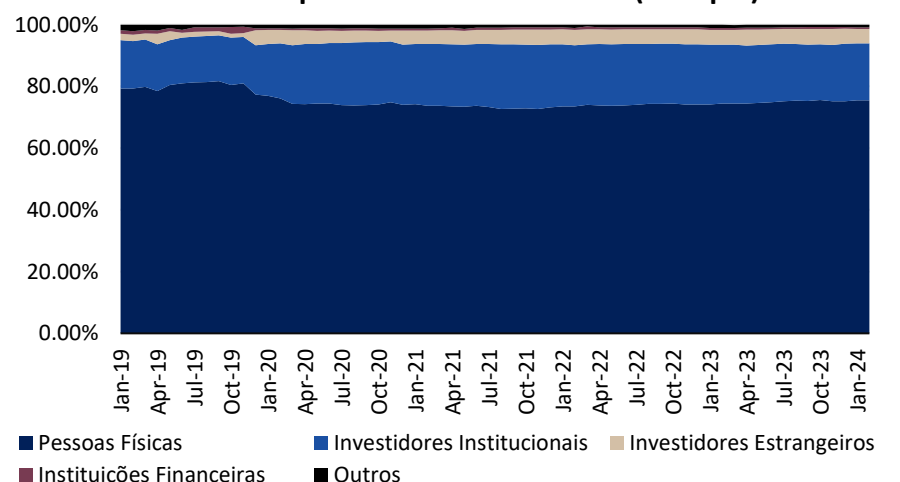
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



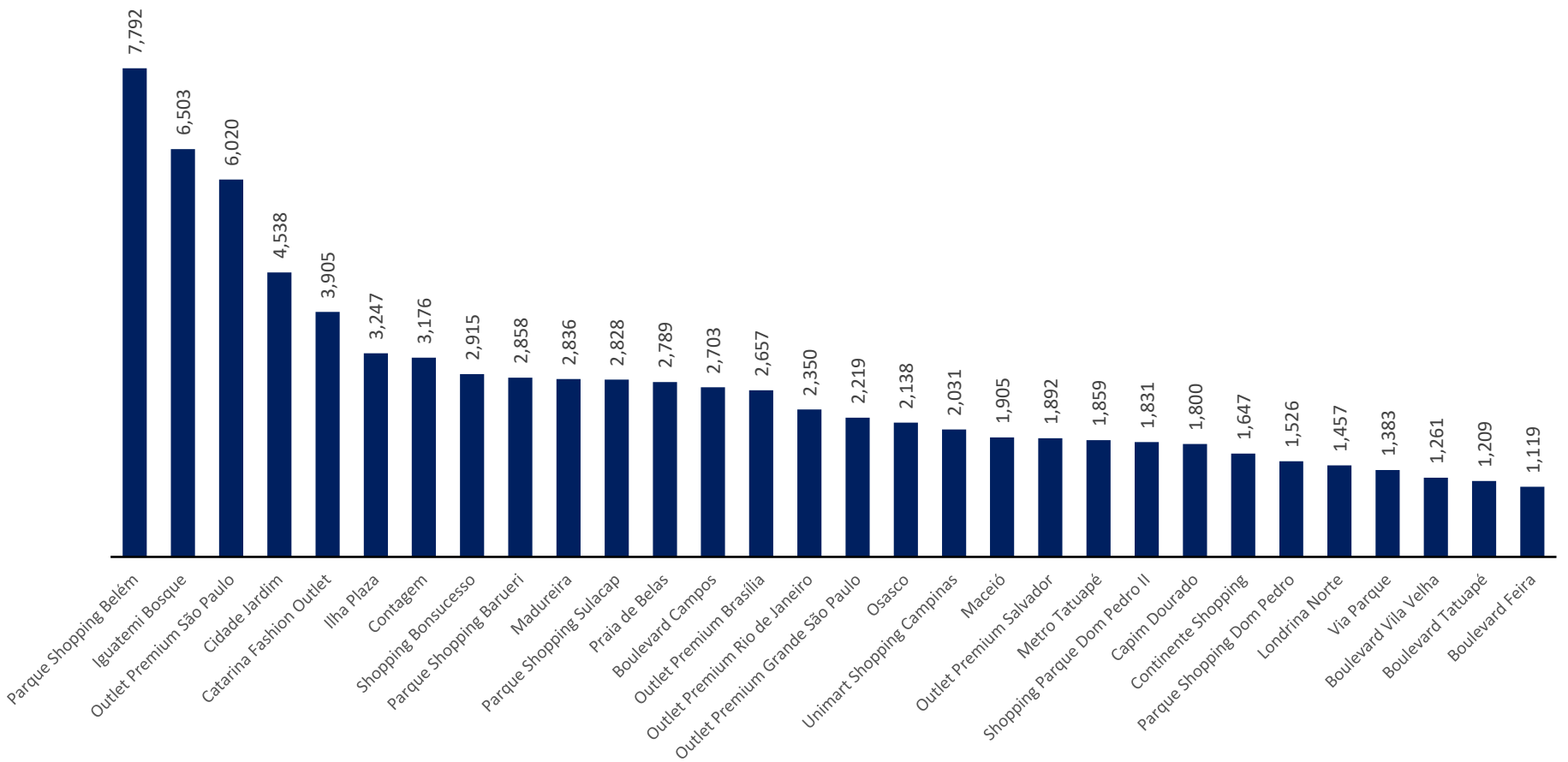
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



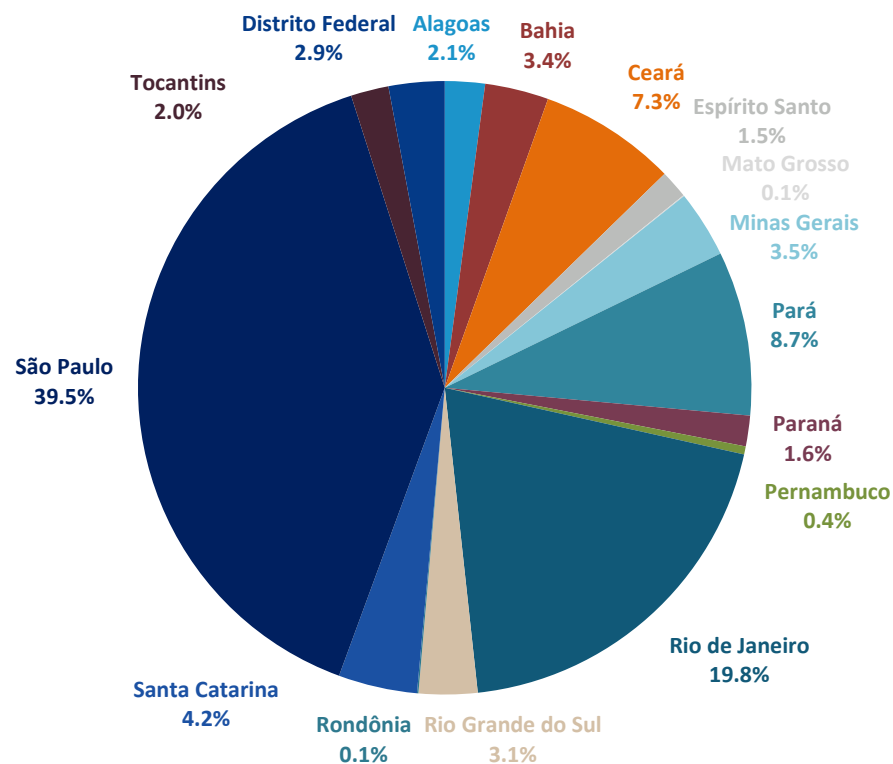
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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



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

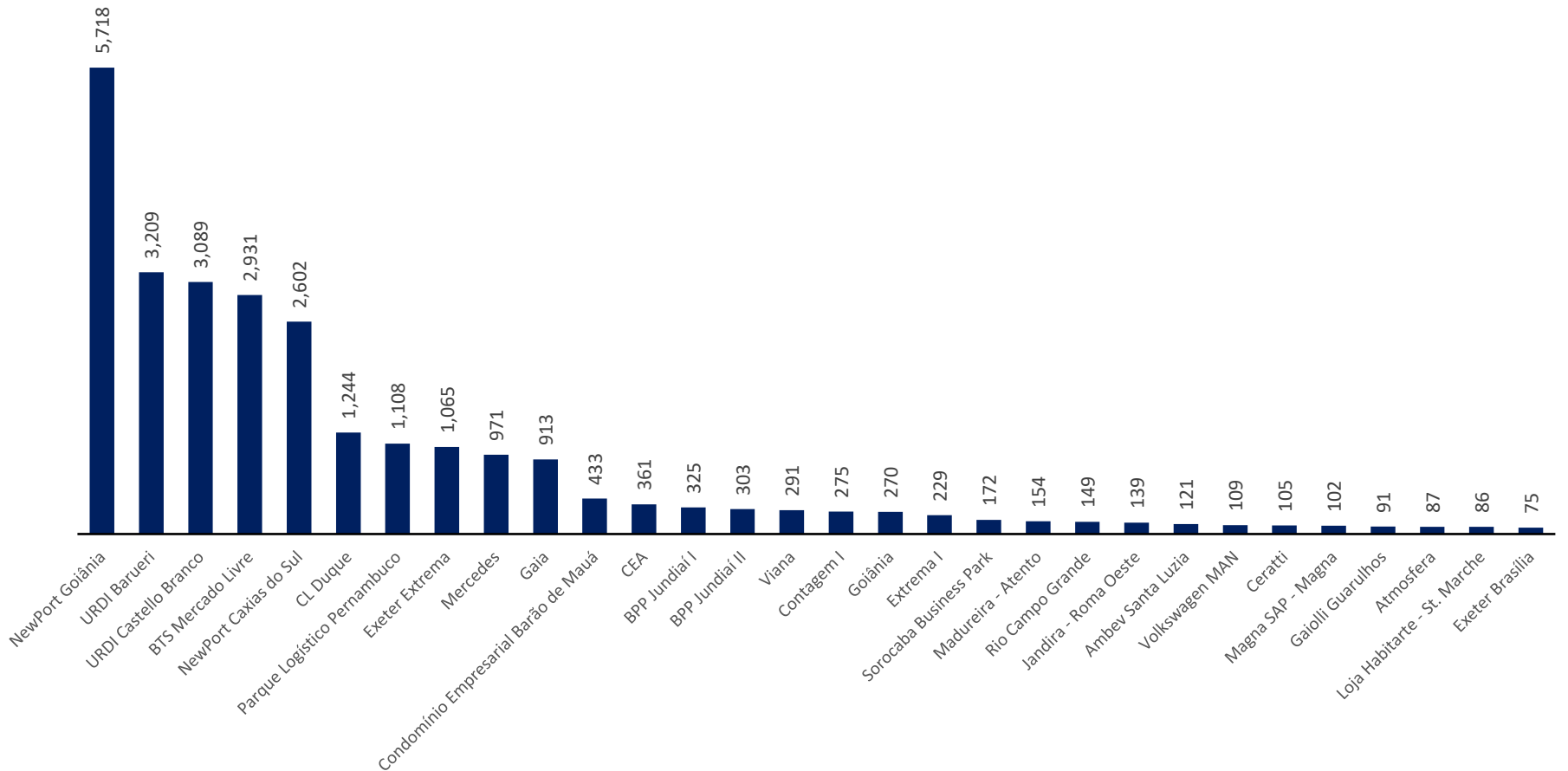


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

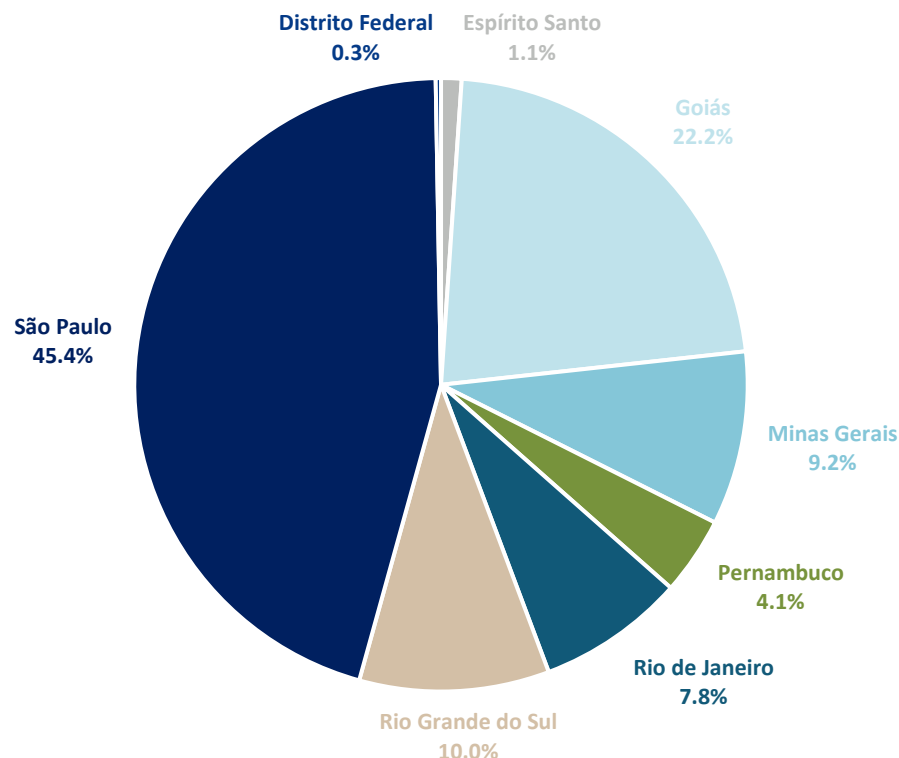
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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



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

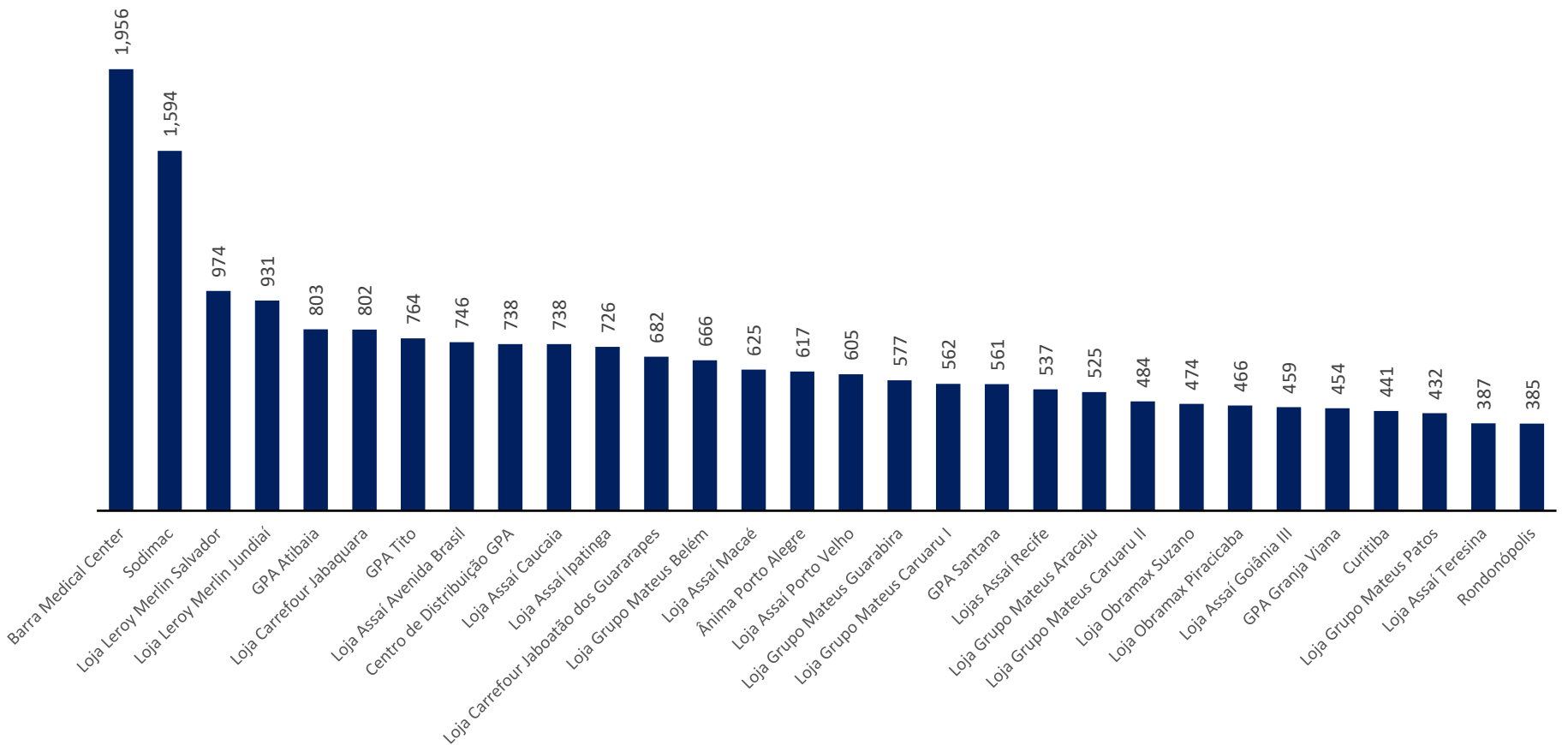


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

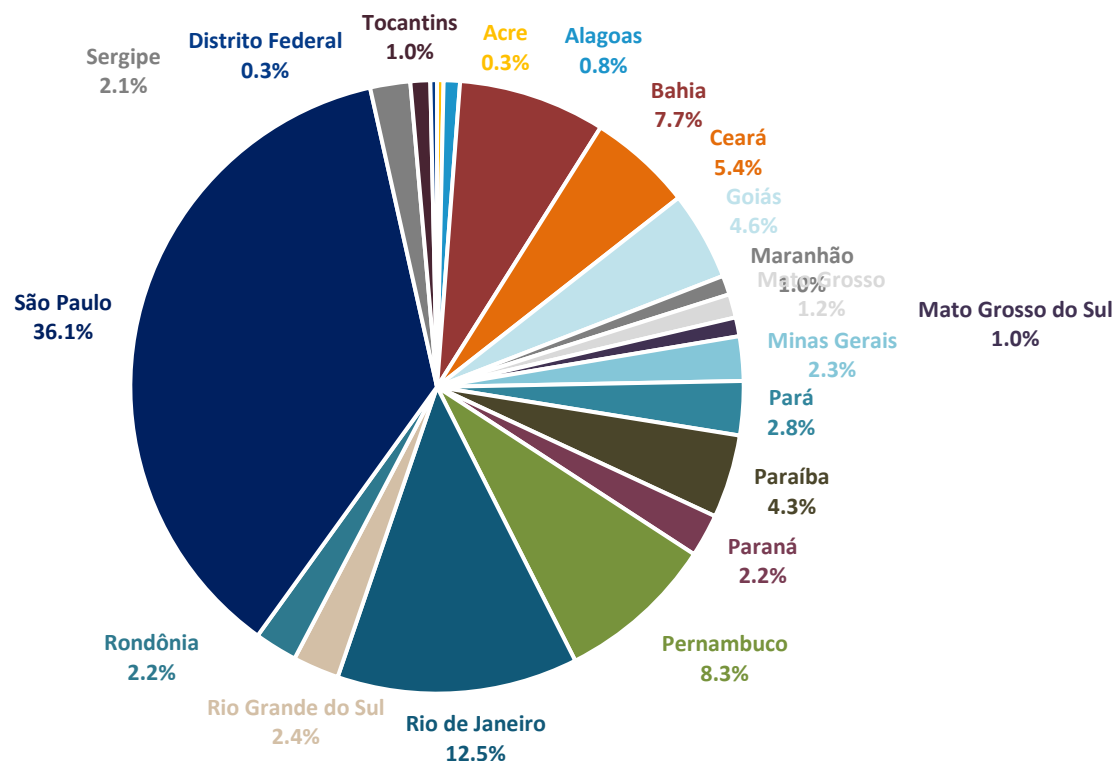
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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



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

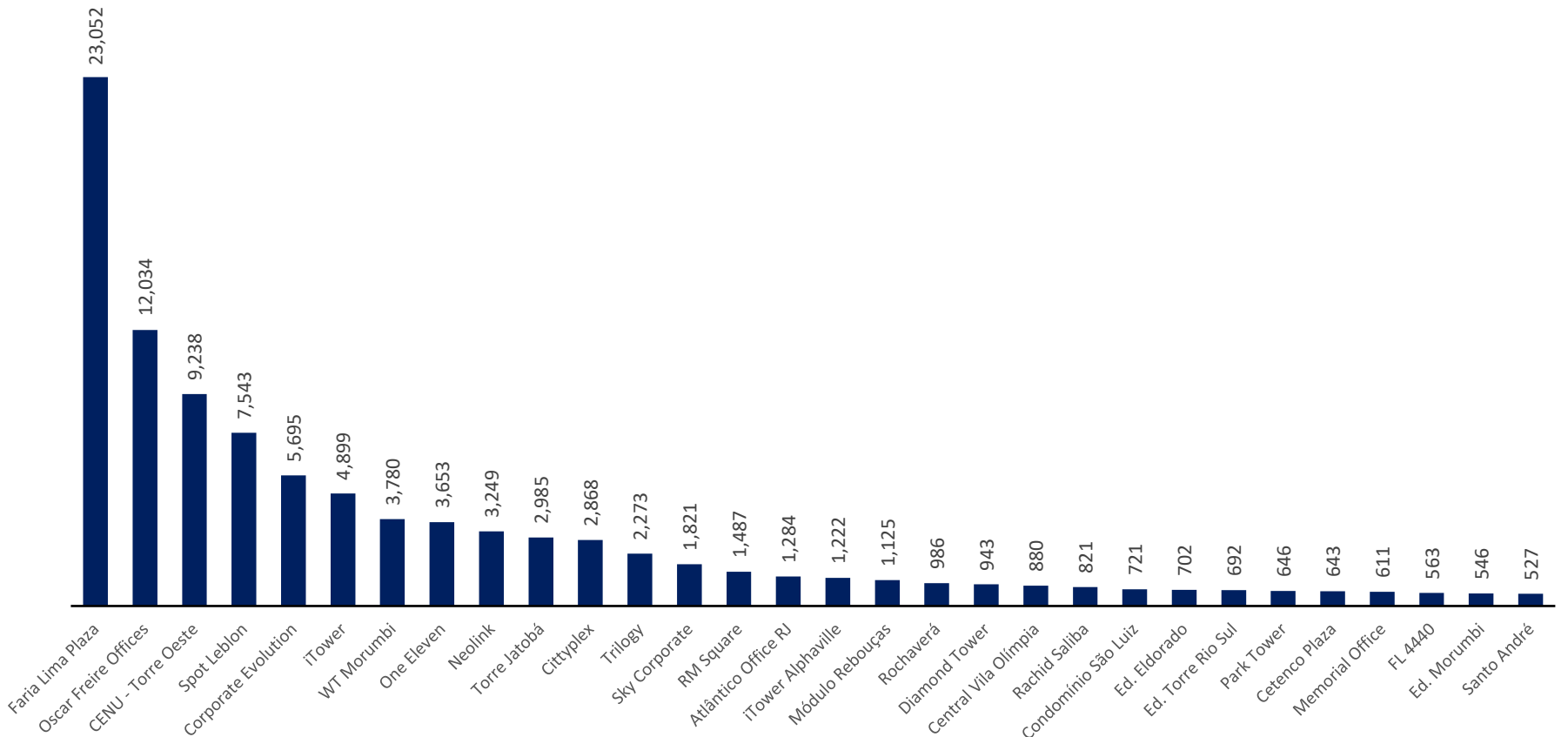


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

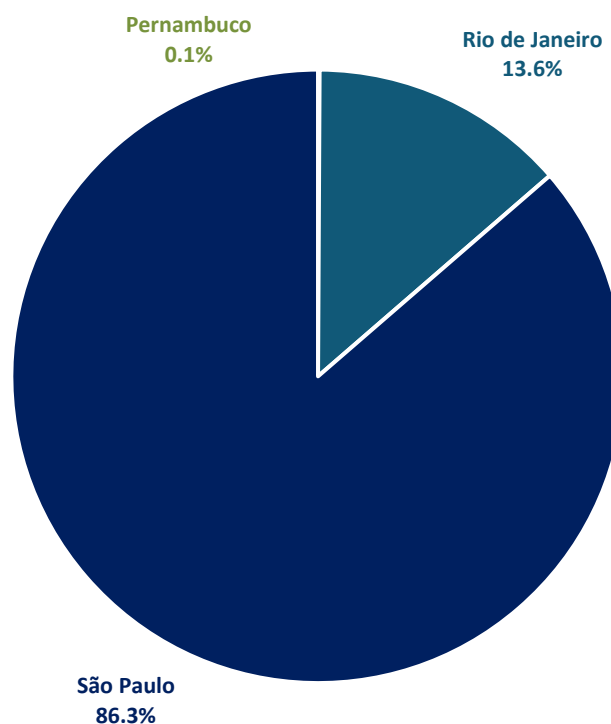
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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



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



¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)


Termos	Descrição	Segmento
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BLMO11	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
CBOP11	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	FII CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
LGCP11	FII LogCP Inter	Logística
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
PQDP11	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	Shoppings
PVBI11	FII VBI Prime Properties	Lajes Corporativas
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TEPP11	FII Tellus Properties	Lajes Corporativas
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VISC11	FII Vinci Shopping Centers	Shoppings
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana
VVCO11	FII V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VVMR11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	FII CRI
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

GLOSSÁRIO

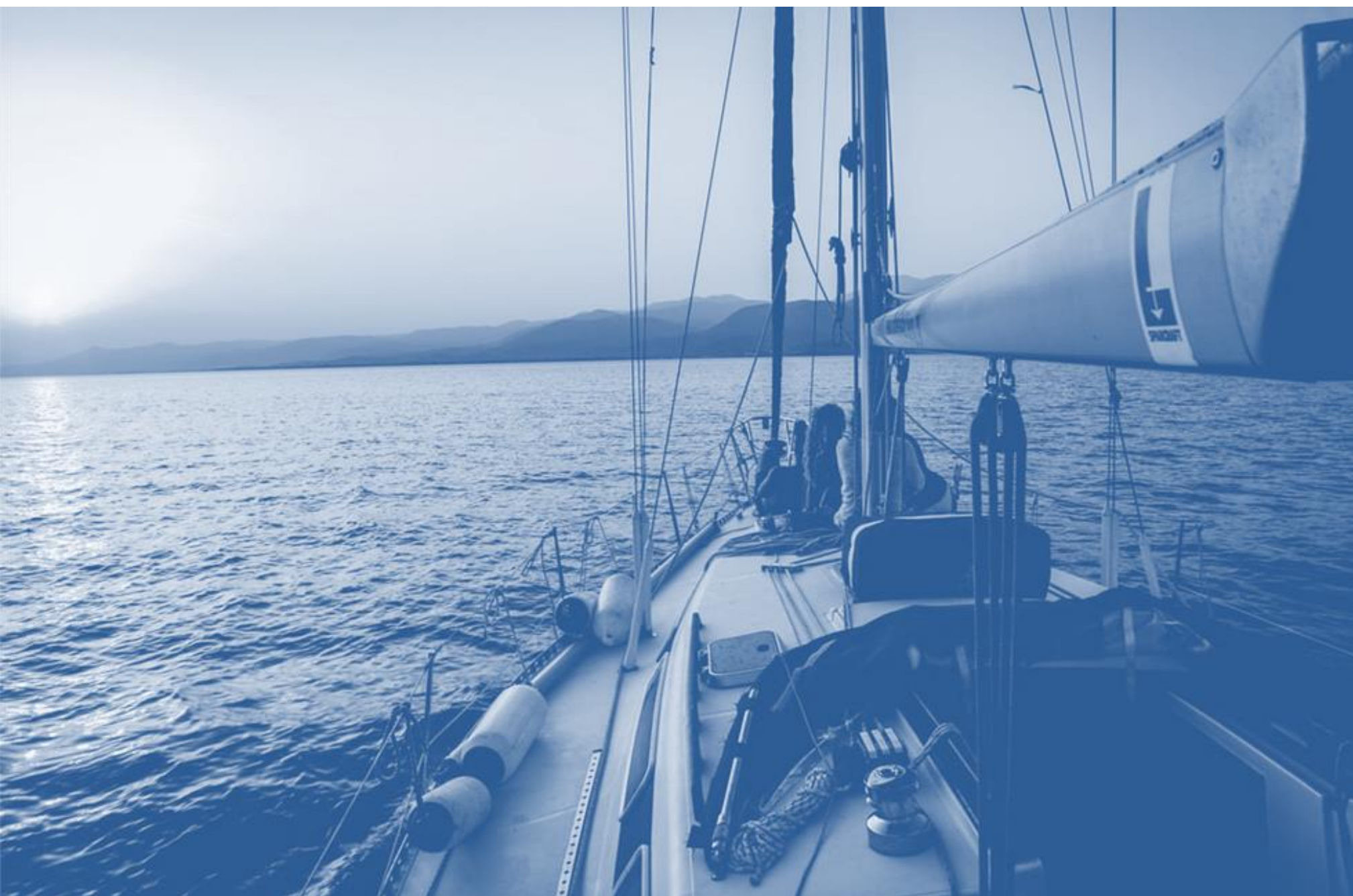


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABL	Área Bruta Locável, área (m ²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Posições “quórum qualificado”	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições “quórum relevante”	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

DISCLAIMER



As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

Torre Norte - 3º andar

Jd. Paulistano - São Paulo/SP

CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br

