



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 Março de 2024



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 76.00**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**10.02%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 83.30**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 7,969,371**

Valor de Mercado:  
**R\$ 194,033,624**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 398,469**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 212,668,223**

Quantidade de cotistas:  
**9,123**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**0.65**

Dividend Yield:  
**10.76%<sup>1</sup>**

#### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/04/2024	16/04/2024	0.65	Março/2024

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 28/03/2024.

## 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.



#### RENTABILIDADE

- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **+0.27% vs. +1.43% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +35.94% vs. +10.45% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+19.88% vs. +23.44% do IFIX**



#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- **Compras de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Renda Urbana**
- **Venda de FIIs**, com destaque para o segmento de **Lajes Corporativas e Shoppings**



#### RESULTADO DO FUNDO

- **Resultado de R\$ 0.65 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.65 / cota**. Média de R\$ 0.63 / cota nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses



#### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

- Média diária de negociação de **R\$ 398 mil no mês e cerca de R\$ 407 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **9,123 cotistas**



#### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>

- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **91.3% em FIIs, 0.3% em CRIs e 8.5% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 33.2% dos ativos<sup>1</sup> do fundo



#### CARTEIRA DE CRÉDITO

- O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.3% 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 0.30% e taxa nominal média de 10.26%.



#### CARTEIRA DE FIIS

- Alocações FIIs (% total): **27.0% em Lajes Corporativas, 24.1% em Shoppings, 19.7% em Renda Urbana e 8.9% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **TRXF (7.9%), CPOF (7.6%), CPSH (6.7%), HSRE (5.6%) e MALL (5.4%)**, 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

Com estímulo governamental na China, câmbio favorável no Japão, esperança de um início imediato na relaxação monetária na Europa e fala mais macia do FED americano, os ativos globais subiram no mês: ações +3%, sendo +2.2% nas economias emergentes ex-China; commodities +5.5% (ouro +9%), títulos corporativos +1% e fundos imobiliários globais +2.5%.

As taxas dos títulos de dez anos do Tesouro americano caíram de 4.25% para 4.20% na confiança nos cortes de juros sinalizados pelo “dot plot” do FED até o final do ano. O dólar permaneceu estável contra as principais moedas.

Na arena econômica mundial, duas forças se opõem: de um lado, a contração demográfica deflacionária; do outro, imperativos nacionais que conduzem à desglobalização, ao aumento do gasto público e à inflação. Ativos subindo e economias crescendo mesmo contra juros altos podem indicar que o pêndulo favorece a inflação, embora autoridades monetárias de todo o mundo, receosas de sacrificar demasiadamente as condições financeiras, torçam para que não.

O mercado brasileiro foi o herói da resistência à alta dos juros internacionais: por meses, o Ibovespa continuou atacando os 130 mil pontos, o dólar resistiu ultrapassar os 5 reais e os juros nominais curtos evitaram os dois dígitos. Esses indicadores fecharam março da seguinte maneira: Ibovespa com queda de 0.7% a 128,106; dólar +0.9% a 5.01 reais, juros nominais para janeiro de 2027 a 10.15%. Ao fim do mês a SELIC projetada pelos mercados futuros para o final do ano era de 9.62%.

Embora os críticos da economia adiantem causas domésticas – de declarações do Presidente a incertezas fiscais – para a falta de tração do mercado brasileiro, o exterior tem um peso maior. A alta das taxas das NTNBS de dez anos para 5.82%, que no comentário nacional já teve todas as causas, de pessimismo com as contas públicas até a venda de NTNBS por fundos, está em linha com o nível de 1.88% dos TIPS americanos de mesmo prazo, guardado um spread de 4 pontos entre elas. O Brasil está fair em relação ao exterior e só uma mudança notável (e inesperada) de patamar fará alterar esse equilíbrio para um lado ou para o outro.

O IMAB subiu apenas 0.1%. O índice IFIX de fundos imobiliários continua embalado em expectativas favoráveis e na isenção tributária de que ainda desfruta: subiu 1.4%.

A economia tem gradativamente mostrado números melhores: a arrecadação dos dois primeiros meses do ano cresceu 8.8% em relação ao ano anterior, já descontada a inflação, pagando 30 bilhões de precatórios e deixando um superávit primário de 21 bilhões até o momento. Apesar de que já se espere que esse resultado reverta até o fim do ano, a expectativa do mercado para o déficit primário de 2024 recuou em 1 bilhão de reais e de 0.78% para 0.75% do PIB. O crescimento econômico para o ano começa a ser revisto de 1.75% para mais de 2% e as expectativas de inflação continuam caindo, de 3.66% para 3.45% nos próximos 12 meses.

Conforme os últimos dados divulgados, fundos de renda fixa e previdenciários de crédito privado tiveram uma captação líquida de 32 bilhões em fevereiro (49 bilhões nos dois primeiros meses) contra um resgate líquido de 47 bilhões em todo o ano de 2023; efeito, pelo menos em parte, da volta da intermediação financeira aos mercados de capitais após as novas regras de LCI e LCA. Também por conta disso, os spreads de crédito das debêntures AAA de 5 anos caíram abaixo de 1.2% pela primeira vez desde 2020. Eventualmente, em um próximo respiro dos juros internacionais, os investidores poderão perceber uma melhora nos preços domésticos.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 1.43% em março. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 23.4%, acima do CDI (12.4%) e do IMA-B (11.8%) mas abaixo do Ibovespa (25.7%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 28.5% e 17.1%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de 0.77%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.70 por cota (pago no mês de março, referente ao resultado de fevereiro). A cota fechou o mês a R\$ 76.00, o que representa um deságio de aproximadamente 9.6% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 83.30. O fundo obteve resultado de R\$ 0.65/cota e a gestão distribuiu R\$0.65/cota no mês de março, 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 possuem maior potencial de upside, apresenta um deságio de mais de 22.8% que, conjuntamente com o deságio de 9.6% do próprio CPFF, representa um upside potencial de aproximadamente 34.5%, em um cenário em que todos os fundos em carteira assim como o CPFF negociem em sua cota patrimonial.

Em 2024 o IFIX tem, até o momento, andado de lado. O índice subiu até o momento 2.9% no ano, sendo que aproximadamente 2.5% desta rentabilidade é explicada pelo *dividend yield* dos fundos que compõem o índice, enquanto que o restante de aproximadamente 0.4% representa a valorização do valor da cota dos FIIs no ano, ou seja, o quanto a cota dos FIIs aumentou até o final de março. A recuperação do índice por conta da queda da taxa de juros tem sido mais lenta do que esperávamos, em parte devido a fatores internos, como a revisão da meta fiscal para os anos de 2024 e 2025, que não agradou ao mercado, e outras variáveis macroeconômicas, como a escalada do conflito na região da Palestina e a ameaça do Irã de fechar o estreito de Ormuz, por onde escoia cerca de 21% do consumo mundial de petróleo. Essas notícias tem feito com que investidores sejam mais conservadores com relação à renda variável, como podemos observar pela valorização de ativos de reserva de valor (como o ouro, que até o momento acumula alta de 10% em USD no ano).

### POTENCIAL DE UPSIDE

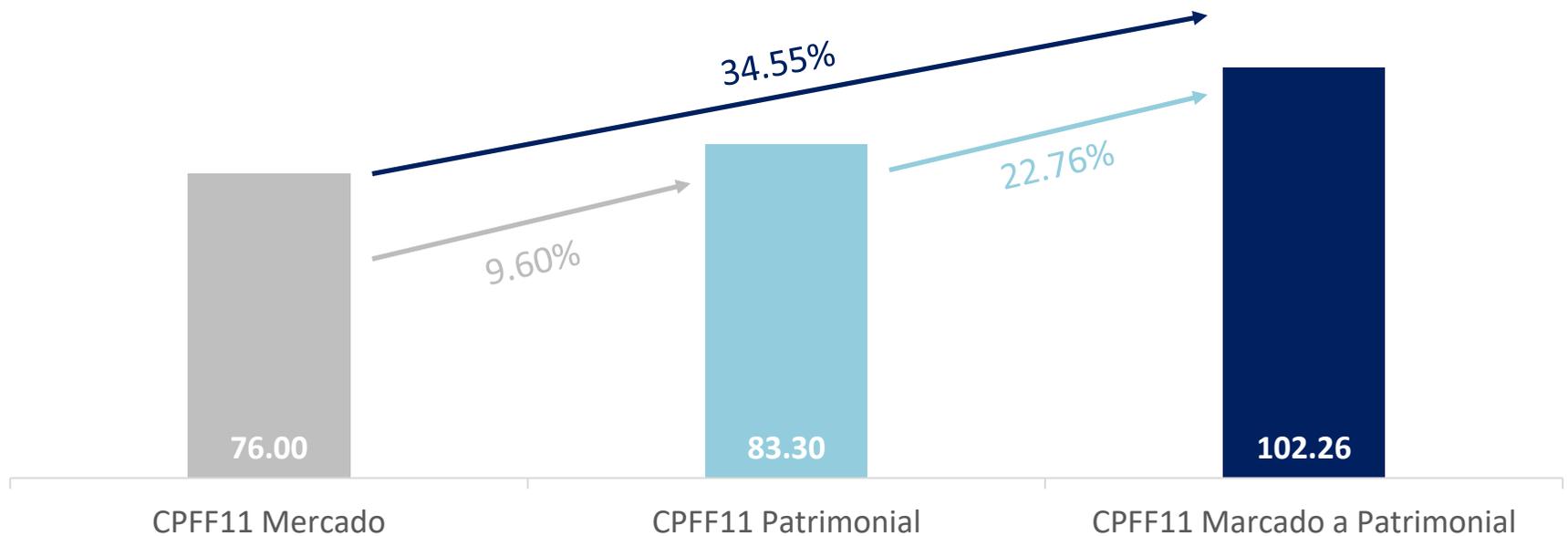


Com as informações abaixo é possível observar o potencial de *upside* do CPFF.

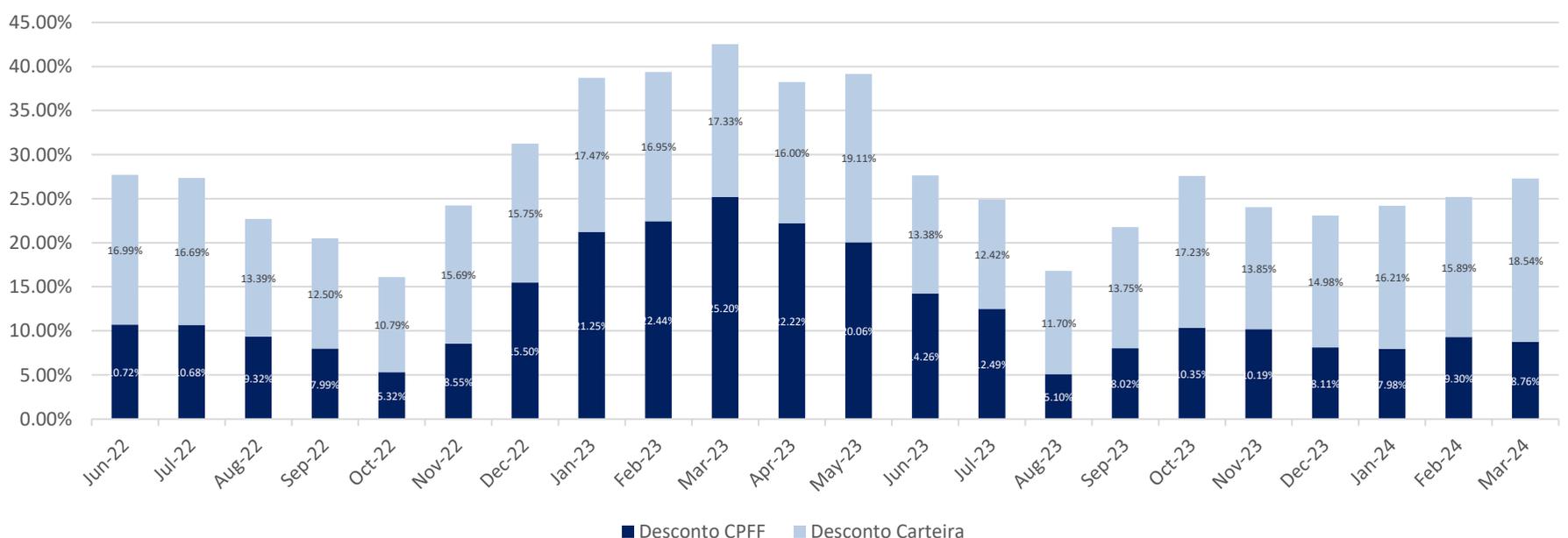
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +9.60% e de +22.76% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 34.55%.

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	21.35%	4.94%	-8.76%	-4.25%	4.44%
Lajes Corporativas	28.65%	-16.79%	-8.76%	-24.08%	31.71%
Shoppings	26.09%	-14.81%	-8.76%	-22.27%	28.65%
Logística	15.27%	-10.53%	-8.76%	-18.37%	22.50%
FII CRI	2.03%	-4.13%	-8.76%	-12.53%	14.32%
Residencial	0.92%	-17.64%	-8.76%	-24.86%	33.08%
Agronegócio	1.86%	-17.68%	-8.76%	-24.89%	33.14%
CRI	0.29%	-16.99%	-8.76%	-24.26%	32.04%
Hotel	0.40%	-48.88%	-8.76%	-53.36%	114.39%
FOF	0.26%	-2.82%	-8.76%	-11.34%	12.79%
Híbrido	1.89%	-1.03%	-8.76%	-9.70%	10.74%
Caixa	1.09%	0.00%	-8.76%	-8.76%	9.60%
Contas a Receber	8.07%	0.00%	-8.76%	-8.76%	9.60%
Passivo	-8.17%	0.00%	-8.76%	-8.76%	9.60%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>-18.54%</b>	<b>-8.76%</b>	<b>-25.68%</b>	<b>34.55%</b>



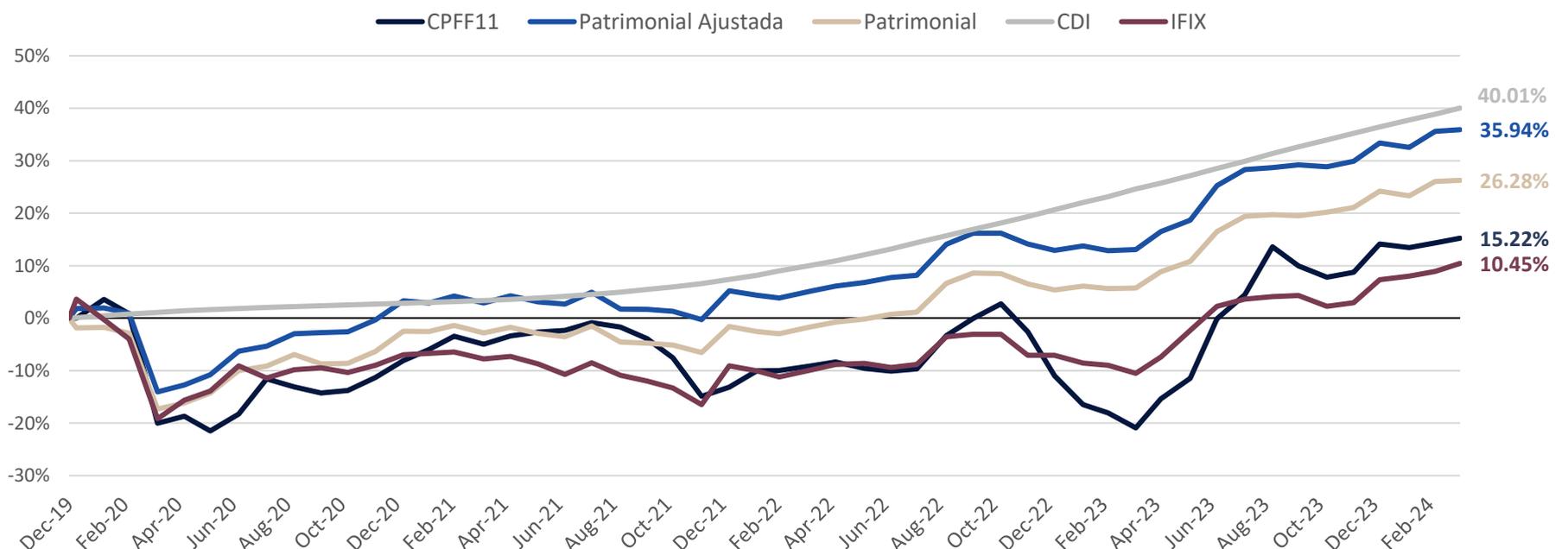
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$2.6MM de **TRXF13**;
- (ii) **Compra** de R\$1.0MM de **HBCR16**;
- (iii) **Venda** de R\$ 900 mil de **VISC11**;
- (iv) **Venda** de R\$ 900 mil de **TRXF11**.

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em março foi equivalente a +0.27% vs +1.43% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +35.94% vs +10.45% 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 +15.22% desde o início.



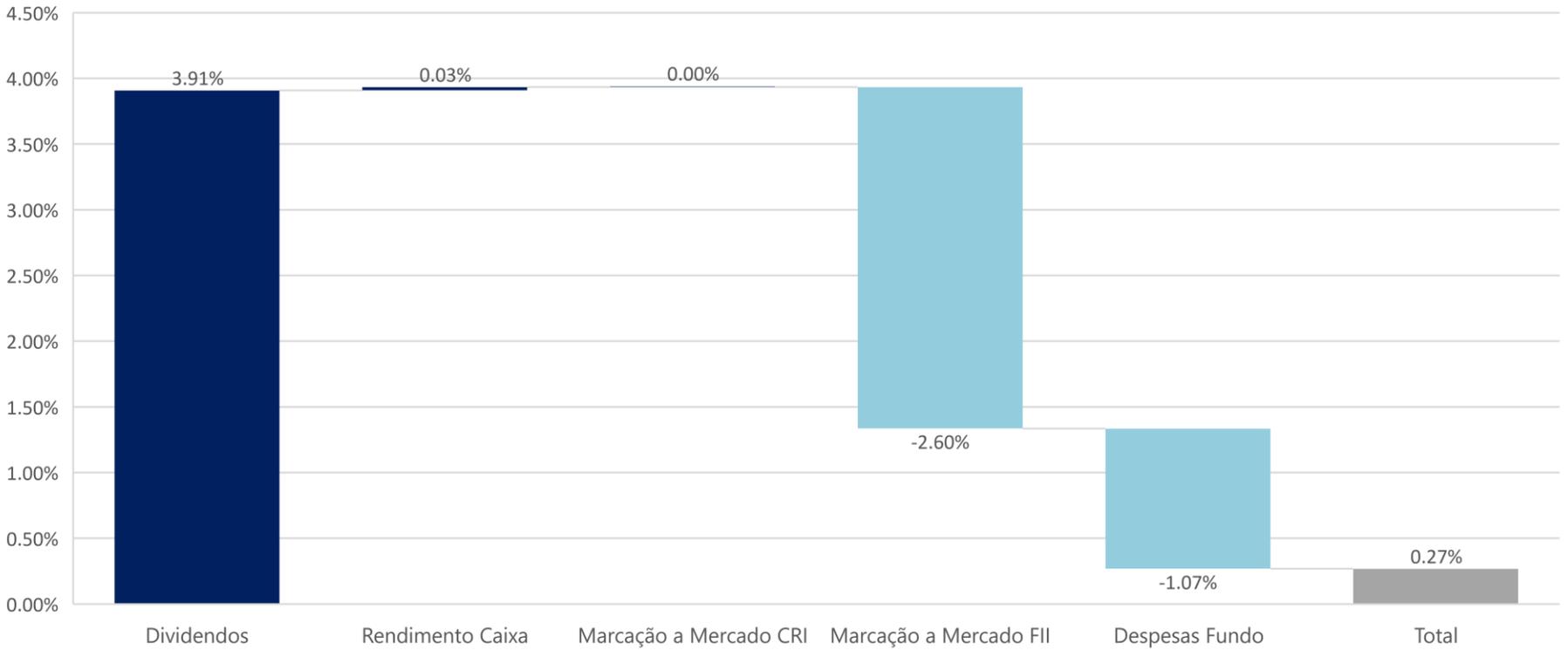
Informações Gerais	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	210,540,728	210,295,587	213,938,954	211,171,810	214,068,178	212,668,223	210,317,182	-
Valor de Mercado	188,748,761	188,876,415	196,586,698	194,314,462	194,161,278	194,033,624	186,527,586	-
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>0.59%</b>	<b>0.73%</b>	<b>2.57%</b>	<b>-0.73%</b>	<b>2.23%</b>	<b>0.18%</b>	<b>19.42%</b>	<b>26.28%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>-0.30%</b>	<b>0.81%</b>	<b>2.71%</b>	<b>-0.65%</b>	<b>2.29%</b>	<b>0.27%</b>	<b>19.88%</b>	<b>35.94%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>-1.96%</b>	<b>0.92%</b>	<b>4.94%</b>	<b>-0.59%</b>	<b>0.77%</b>	<b>0.77%</b>	<b>45.65%</b>	<b>15.22%</b>
IFIX no Período %	-1.97%	0.66%	4.25%	0.67%	0.79%	1.43%	23.44%	10.45%
CDI no Período %	1.00%	0.92%	0.90%	0.97%	0.80%	0.83%	12.36%	40.01%

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

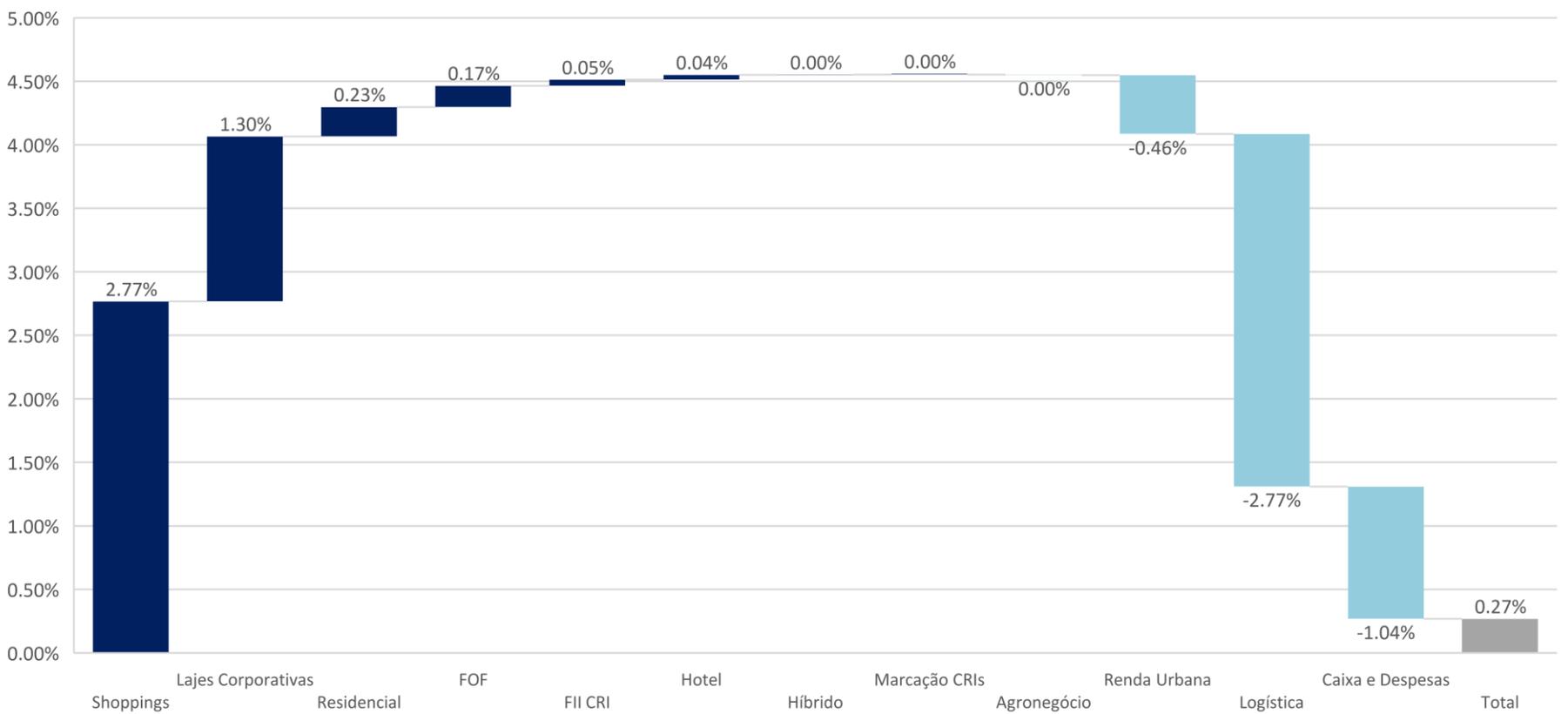
### RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Shoppings	Lajes Corporativas	FII CRI	Hotel	FOF	Híbrido	Marcação CRIs	Agronegócio	Residencial	Renda Urbana	Logística	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	25.8%	26.6%	0.8%	0.2%	1.5%	0.4%	7.1%	0.4%	1.7%	15.8%	8.8%	11.1%	100.0%
Performance Ponderada	10.7%	4.9%	30.0%	99.2%	3.2%	10.5%	0.0%	0.0%	-0.2%	-0.03	-31.4%	-	0.27%
Atribuição da Performance	2.77%	1.30%	0.23%	0.17%	0.05%	0.04%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.46%	-2.77%	-1.04%	0.27%

**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\$ 129.3 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +10.2% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de R\$ +13.7 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +1.1% 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	-386,055,100	338,343,913	22,045,067	44.4%	41,836,988	16,170,868	6.2%	-2.6%
2020	81	-1,130,334,627	1,051,460,816	67,846,078	67.9%	104,357,023	93,329,290	11.6%	1.0%
2021	43	-144,605,232	112,686,590	26,704,133	60.5%	18,742,161	13,527,653	8.6%	4.6%
2022	18	-23,214,596	22,695,370	1,475,821	72.2%	638,045	1,594,640	24.9%	8.4%
2023	13	-66,152,655	25,440,918	1,398,707	46.15%	43,829,045	4,516,016	15.2%	16.6%
2024	6	-2,328,257	249,725	2,020	16.67%	2,204,647	128,135	0.0%	19.8%
<b>179</b>		<b>-1,752,690,467</b>	<b>1,550,877,332</b>	<b>119,471,827</b>	<b>-</b>	<b>211,607,909</b>	<b>129,266,601</b>	<b>10.2%</b>	<b>1.1%</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	70	-981,034,185	768,986,630	75,357,490	39%	211,607,909	74,917,845	10.1%	2.3%
Encerrada	109	-771,656,282	781,890,701	44,114,337	61%	0	54,348,756	10.4%	-0.4%
<b>179</b>		<b>-1,752,690,467</b>	<b>1,550,877,332</b>	<b>119,471,827</b>	<b>100%</b>	<b>211,607,909</b>	<b>129,266,601</b>	<b>10.2%</b>	<b>1.1%</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	40	-332,107,725	261,271,098	30,932,167	22%	62,129,382	22,224,922	6.4%	2.0%
Shoppings	17	-251,112,432	203,732,758	12,958,719	9%	55,486,582	21,065,627	31.2%	10.3%
FOF	25	-35,629,589	35,406,113	4,457,923	14%	547,226	4,781,673	15.2%	-0.1%
CRI	36	-186,210,348	174,232,525	9,901,069	20%	14,759,478	12,682,723	14.4%	-2.9%
Híbrido	5	-14,474,187	10,227,024	3,491	3%	4,517,678	274,005	6.7%	3.8%
Logística	29	-383,272,637	364,647,439	22,849,566	16%	21,441,667	25,666,034	1.5%	4.2%
Residencial	9	-24,980,399	15,361,586	10,218,854	5%	2,578,177	3,178,218	11.2%	2.0%
Renda Urbana	12	-475,831,775	447,498,266	19,203,595	7%	45,340,515	36,210,602	7.9%	0.7%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	562,309	2%	858,871	-119,479	13.9%	4.7%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	1%	0	234,965	0.0%	0.0%
Agro	1	-35,149,642	26,055,452	8,009,814	1%	3,948,334	2,863,958	-1.4%	-6.2%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	1%	0	203,353	94.7%	18.9%
<b>Total</b>	<b>179</b>	<b>1,752,690,467</b>	<b>1,550,877,332</b>	<b>119,471,827</b>	<b>-</b>	<b>211,607,909</b>	<b>129,266,601</b>	<b>10.2%</b>	<b>1.1%</b>

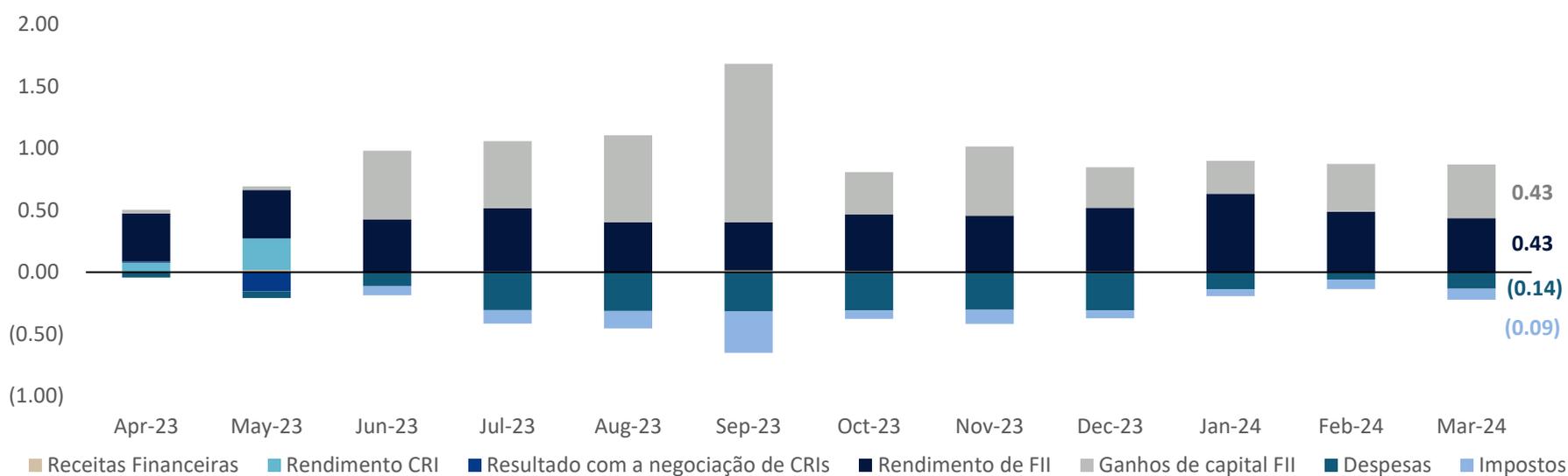
<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



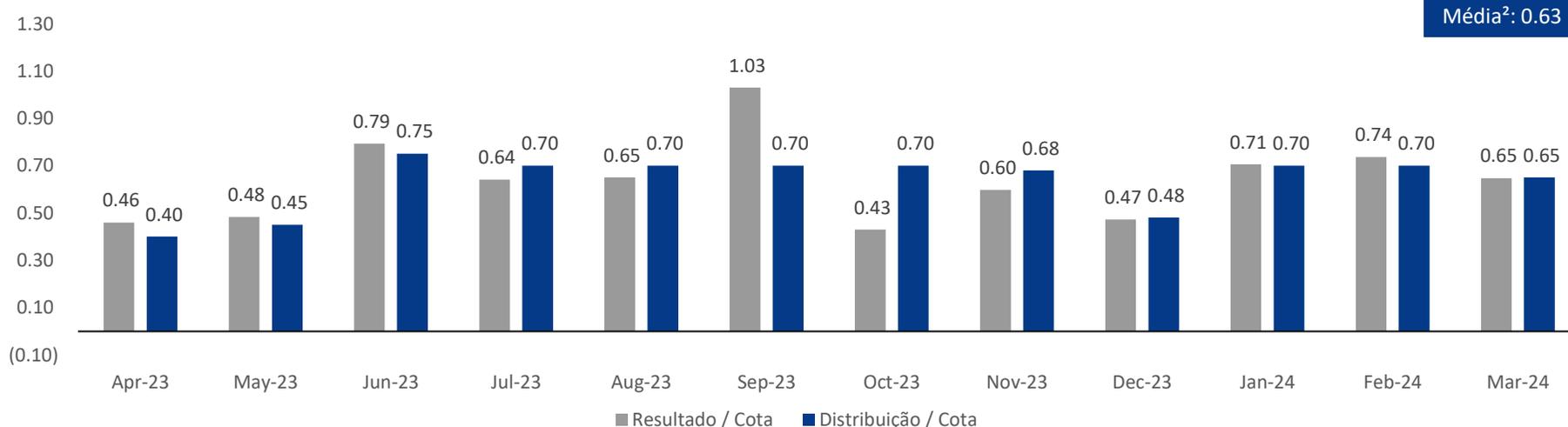
DRE - Capitânia Reit FoF	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Acumulado 2024
Receitas	4,291,918	2,061,760	2,592,198	2,159,910	2,295,496	2,230,156	2,219,599	6,745,252
Renda fixa	32,529	18,455	3,601	17,965	10,136	6,018	8,349	24,504
Rendimento de CRIs	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros	0	0	0	0	0	0	0	0
Atualização 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	993,864	1,169,315	1,157,696	1,310,191	1,603,984	1,239,255	1,101,287	3,944,527
Ganhos de capital de FII	3,265,524	873,990	1,430,900	831,755	681,376	984,883	1,109,963	2,776,221
Despesas	-1,663,357	-965,115	-1,067,337	-953,189	-494,347	-349,453	-567,454	-1,411,254
Taxa de Administração	-32,996	-37,566	-36,034	-36,177	-41,466	-37,044	-38,536	-117,047
Taxa de Gestão	-742,120	-743,178	-734,052	-737,657	-311,687	-291,085	-299,068	-901,840
Imposto sobre ganho de capital	-848,211	-174,798	-286,180	-161,601	-136,263	-196,977	-221,993	-555,232
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-40,030	-9,573	-11,071	-17,755	-4,931	175,653	-7,857	162,865
<b>Resultado</b>	<b>2,628,561</b>	<b>1,096,646</b>	<b>1,524,861</b>	<b>1,206,721</b>	<b>1,801,149</b>	<b>1,880,704</b>	<b>1,652,145</b>	<b>5,333,997</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>1.03</b>	<b>0.43</b>	<b>0.60</b>	<b>0.47</b>	<b>0.71</b>	<b>0.74</b>	<b>0.65</b>	<b>2.09</b>
Distribuição	1,787,152	1,787,152	1,736,090	1,225,476	1,787,152	1,787,152	1,659,498	5,233,802
Distribuição / Cota	0.70	0.70	0.68	0.48	0.70	0.70	0.65	2.05
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.6%	12.0%	11.6%	7.7%	11.6%	11.6%	10.8%	
Dividend Yield a.a. (12M)	8.7%	9.1%	9.2%	8.7%	9.2%	9.7%	10.0%	
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>927,364</b>	<b>236,858</b>	<b>25,628</b>	<b>6,874</b>	<b>20,871</b>	<b>114,423</b>	<b>107,070</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.36</b>	<b>0.09</b>	<b>0.01</b>	<b>0.00</b>	<b>0.01</b>	<b>0.04</b>	<b>0.04</b>	

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média<sup>2</sup>: 0.63



<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.

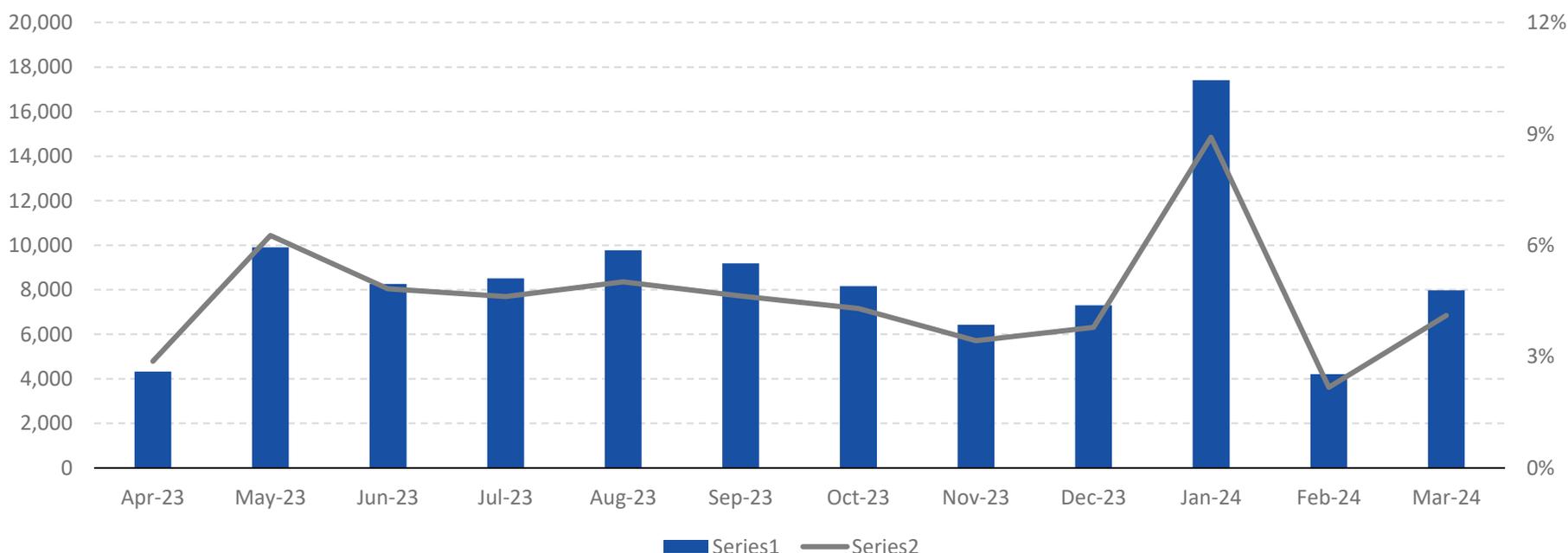
### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



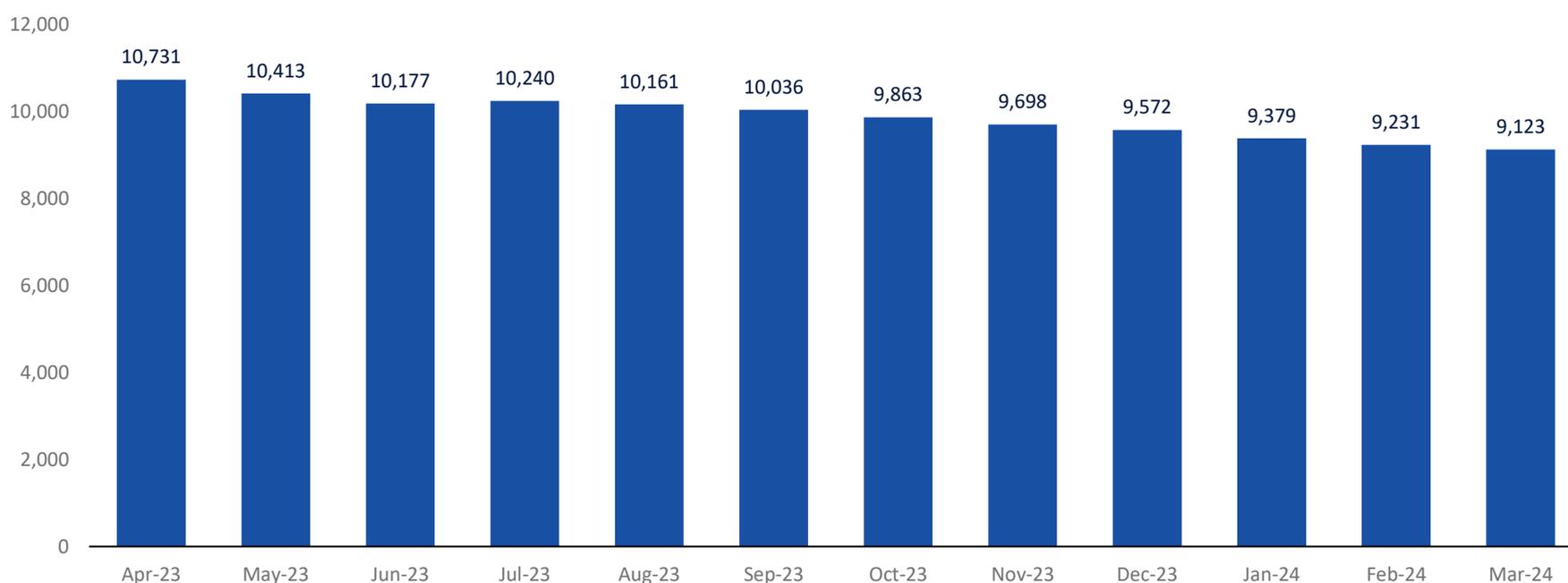
No mês de março foram negociadas 104,610 cotas, sendo 17,395 negócios e volume de R\$ 7,969,371, o que representa uma média diária de R\$ 398,469. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 9,123 cotistas, o que representa uma variação de -1.17% em relação ao mês anterior.

	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	7,295	17,418	4,211	7,969	101,441
Média Diária (R\$ Mil)	384	792	222	398	407
Giro (%)	3.79%	8.91%	2.17%	4.11%	4.58%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	196,587	194,314	194,161	194,034	186,302

### MERCADO SECUNDÁRIO



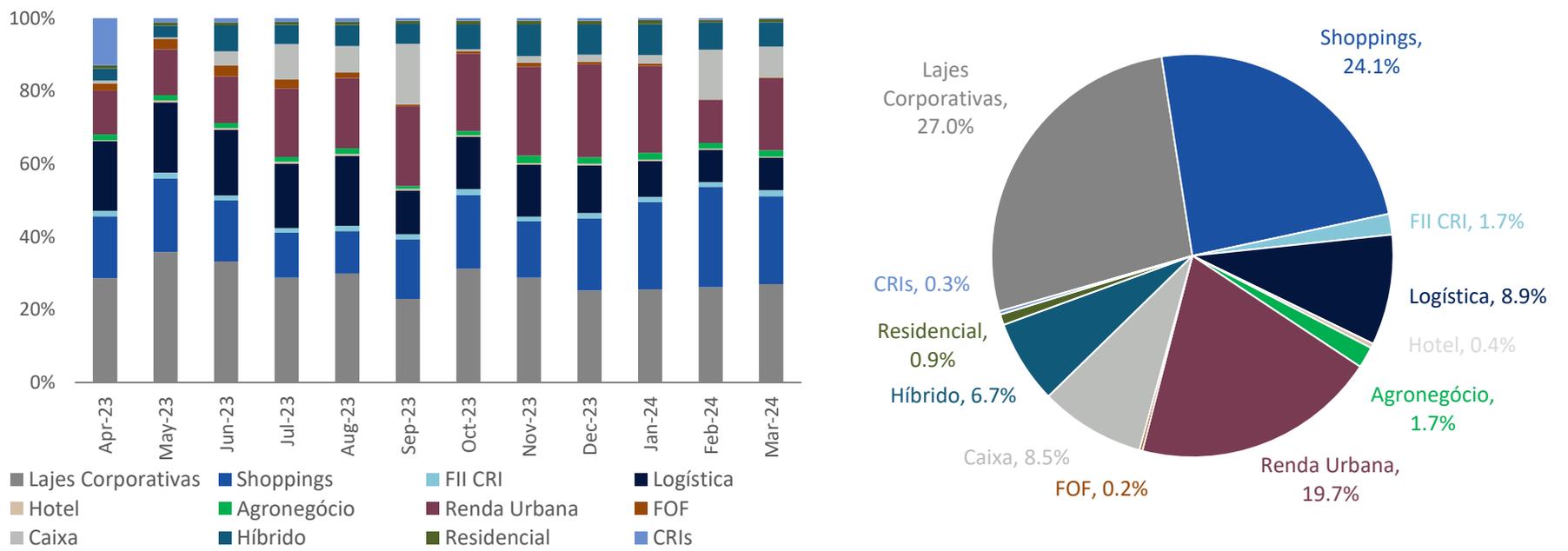
### NÚMERO DE COTISTAS



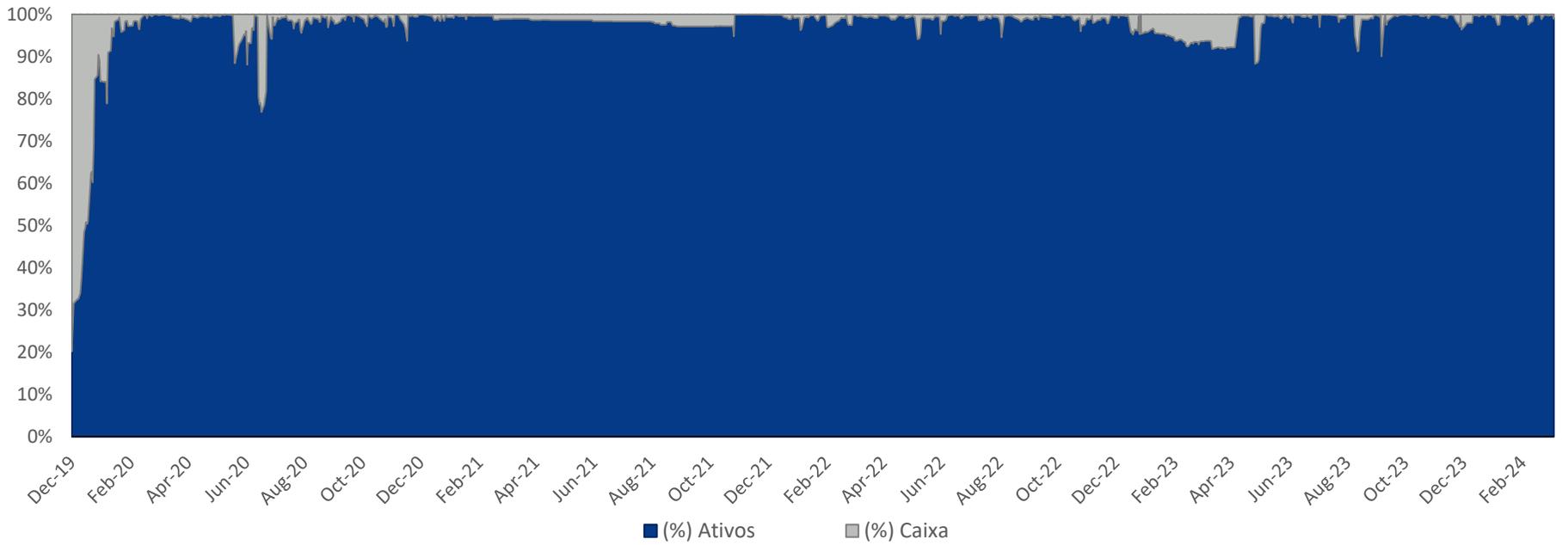
### ALOCAÇÃO



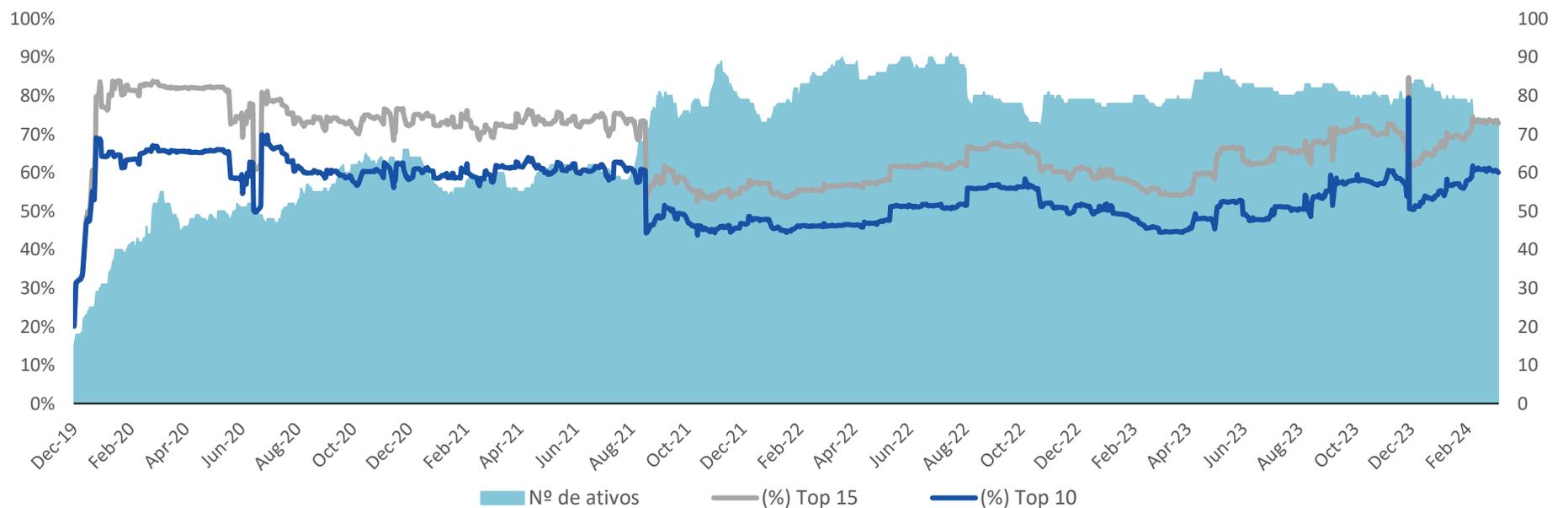
#### QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>



#### EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



#### EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



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

### CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO



O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.3% 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 0.30% e taxa nominal média de 10.26%.

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	612,448	0.3%	1.0	6.00%	6.00%	-	-	0.30%	10.26%	N/A
<b>Total</b>	<b>612,448</b>	<b>0.3%</b>	<b>1.0</b>	<b>6.00%</b>	<b>6.00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0.30%</b>	<b>10.26%</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	IDF11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	612,448	0.3%	1.0	6.00%	6.00%	0.30%	10.26%	N/A	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>612,448</b>	<b>0.3%</b>	<b>1.0</b>	<b>6.00%</b>	<b>6.00%</b>	<b>0.30%</b>	<b>10.26%</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



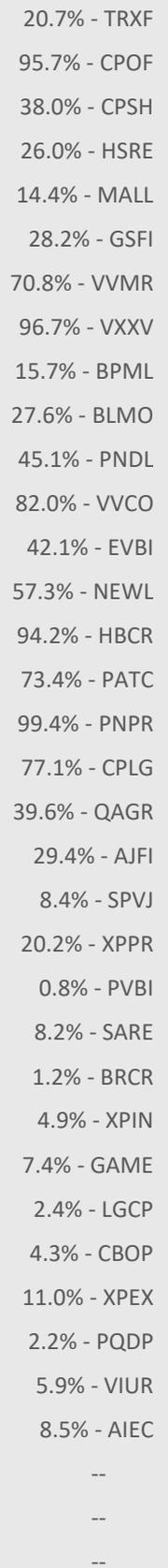
A carteira do fundo conta com 69 papéis, com uma concentração de 67.2% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

Em 28/03/2024

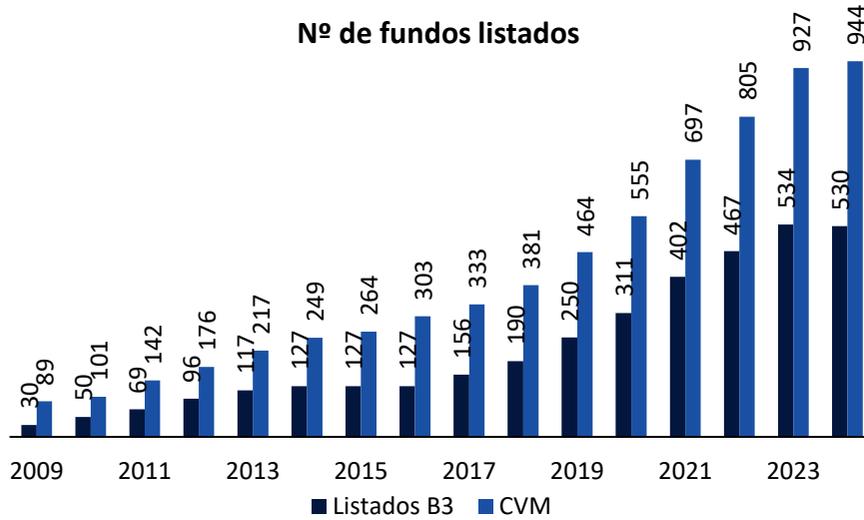
(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

ICVM 476



### Indústria de FII

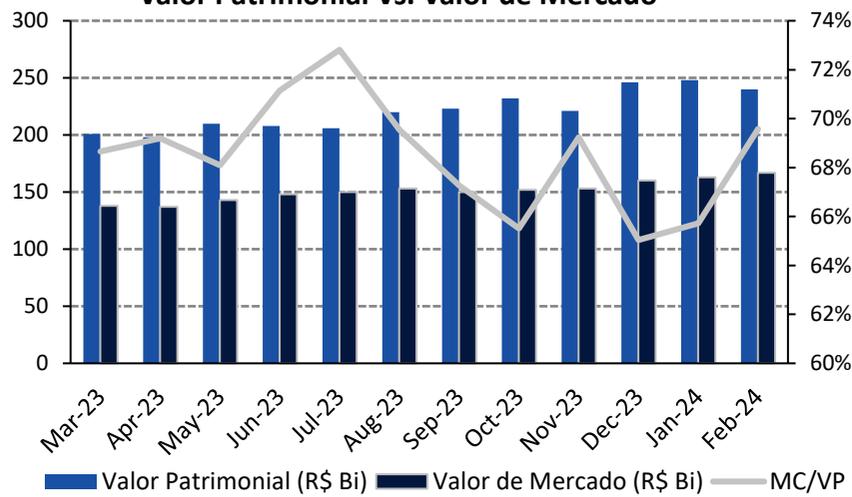
**Nº de fundos listados**



**Ofertas Públicas - ICVM 400**



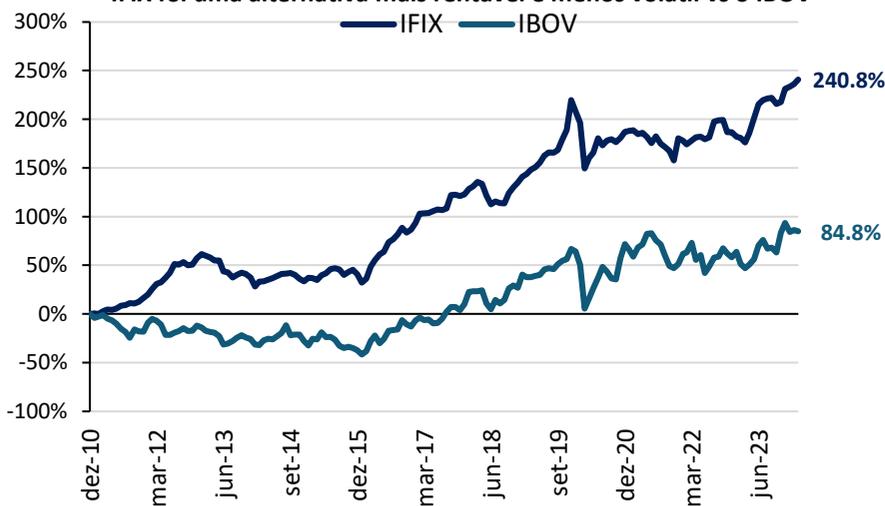
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



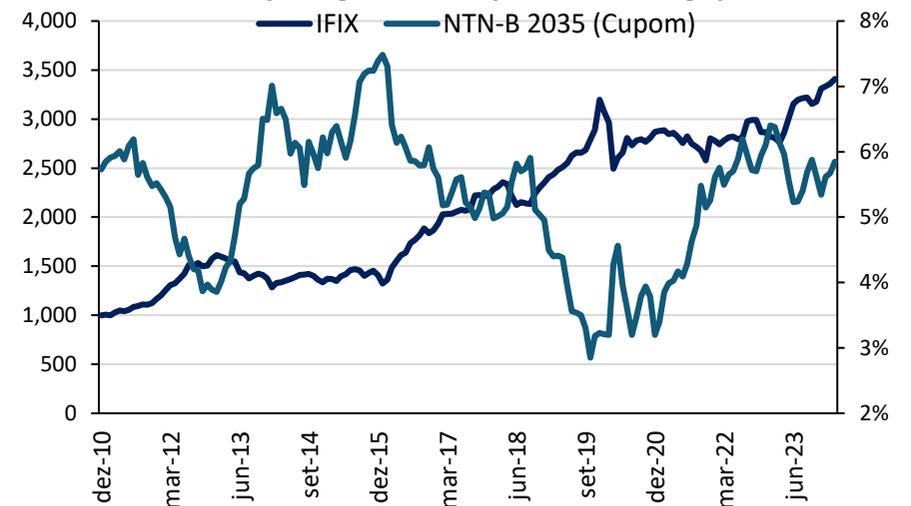
**Número de investidores**



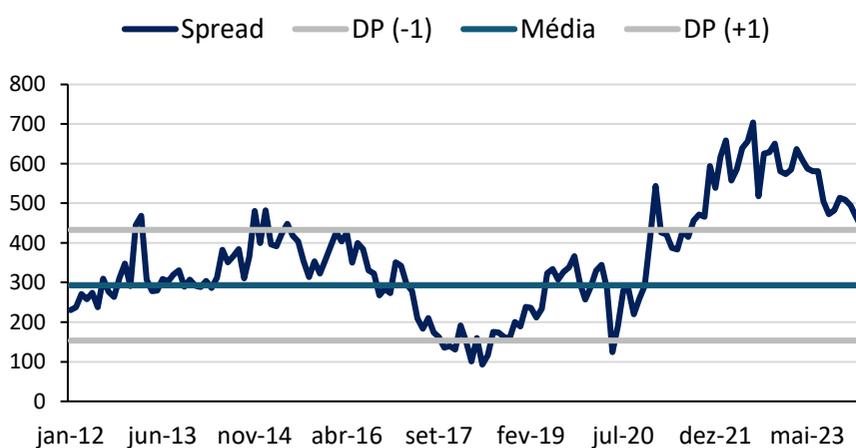
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



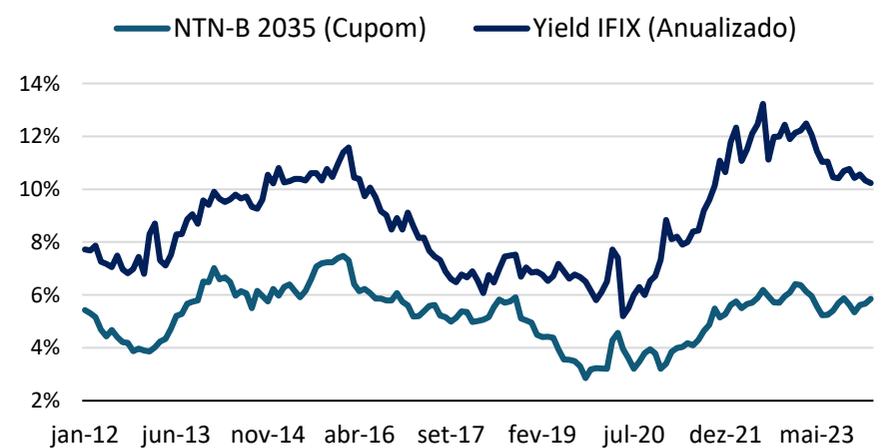
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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



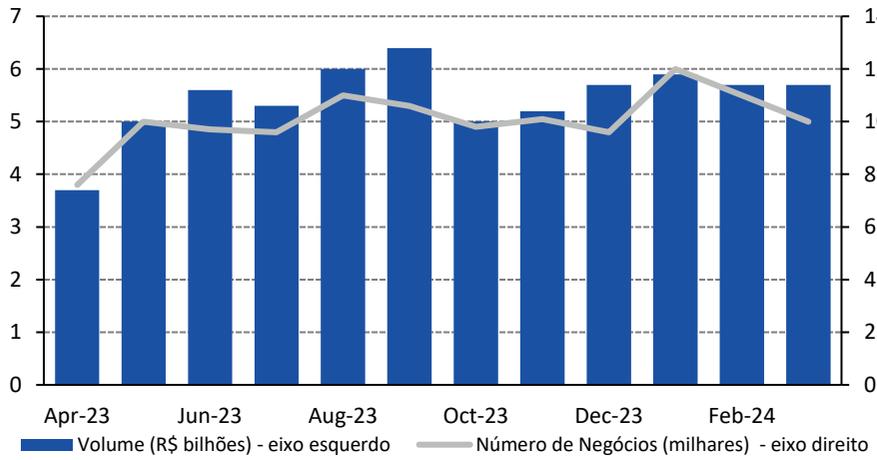
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



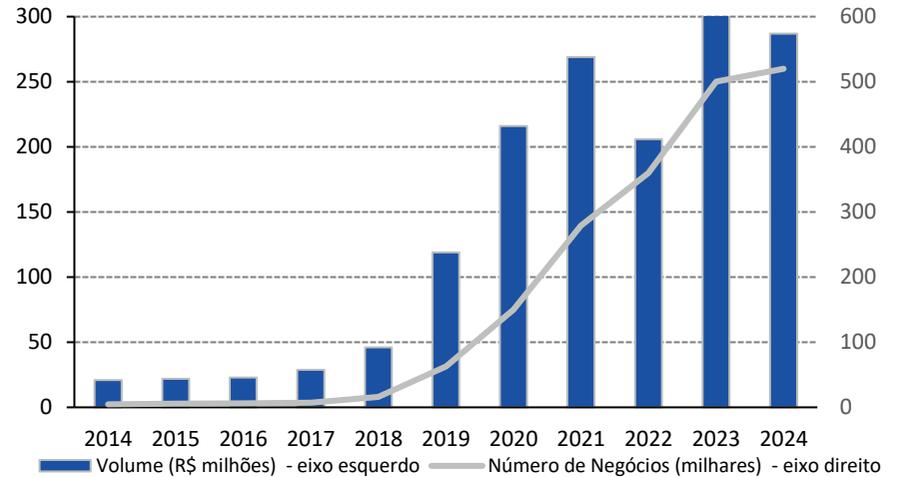
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

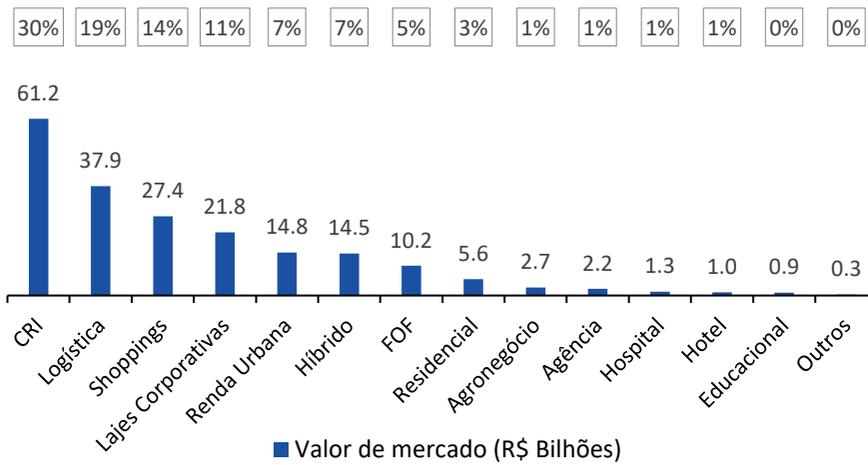
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



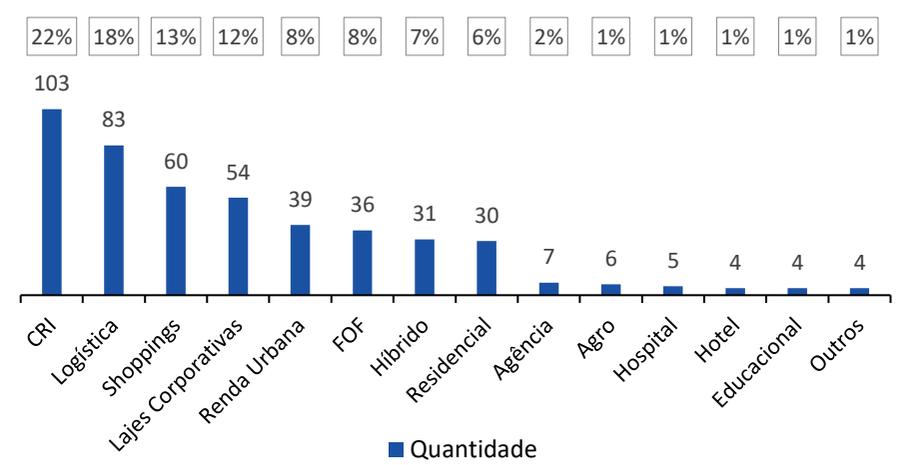
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



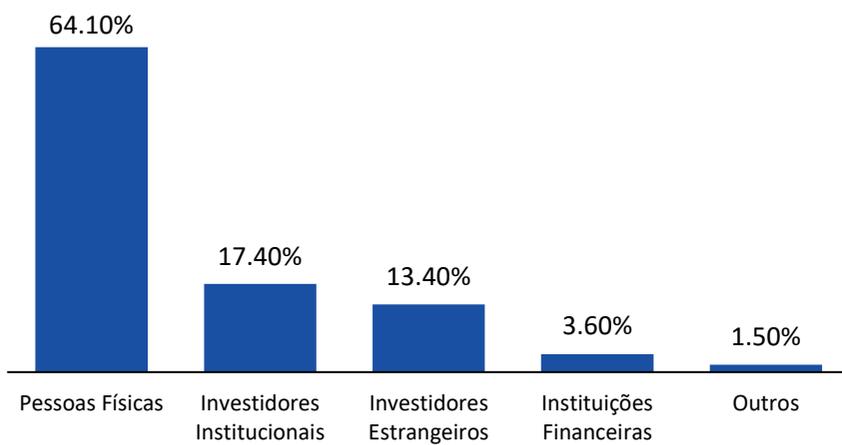
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



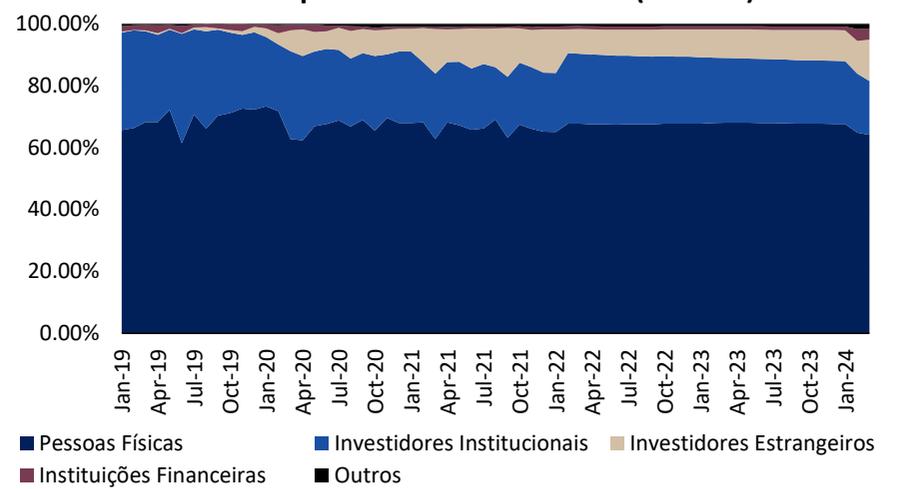
**Quantidade de FIIs listados**



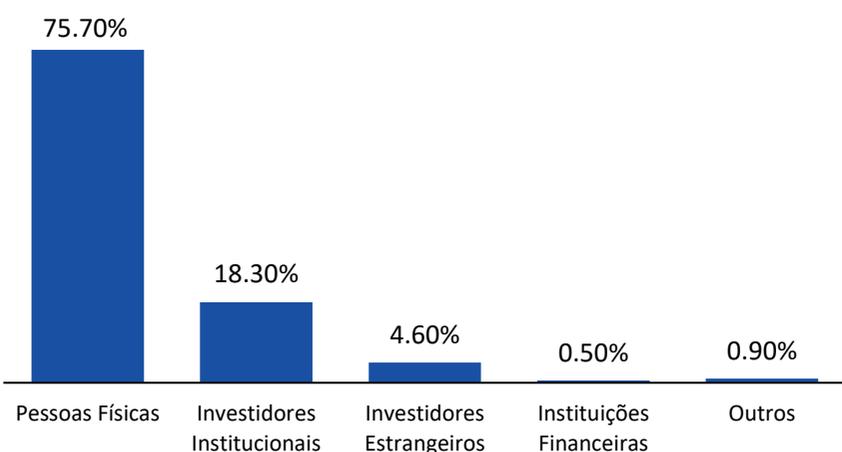
**Volume Negociado (%)**



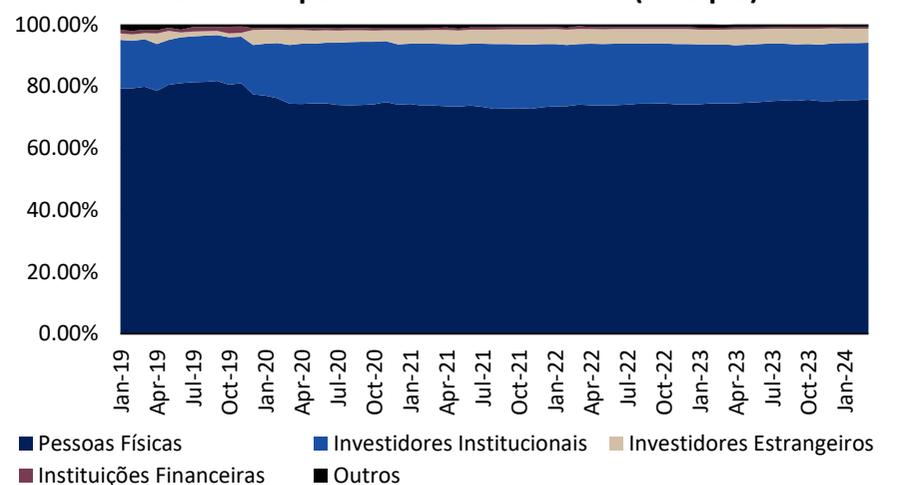
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



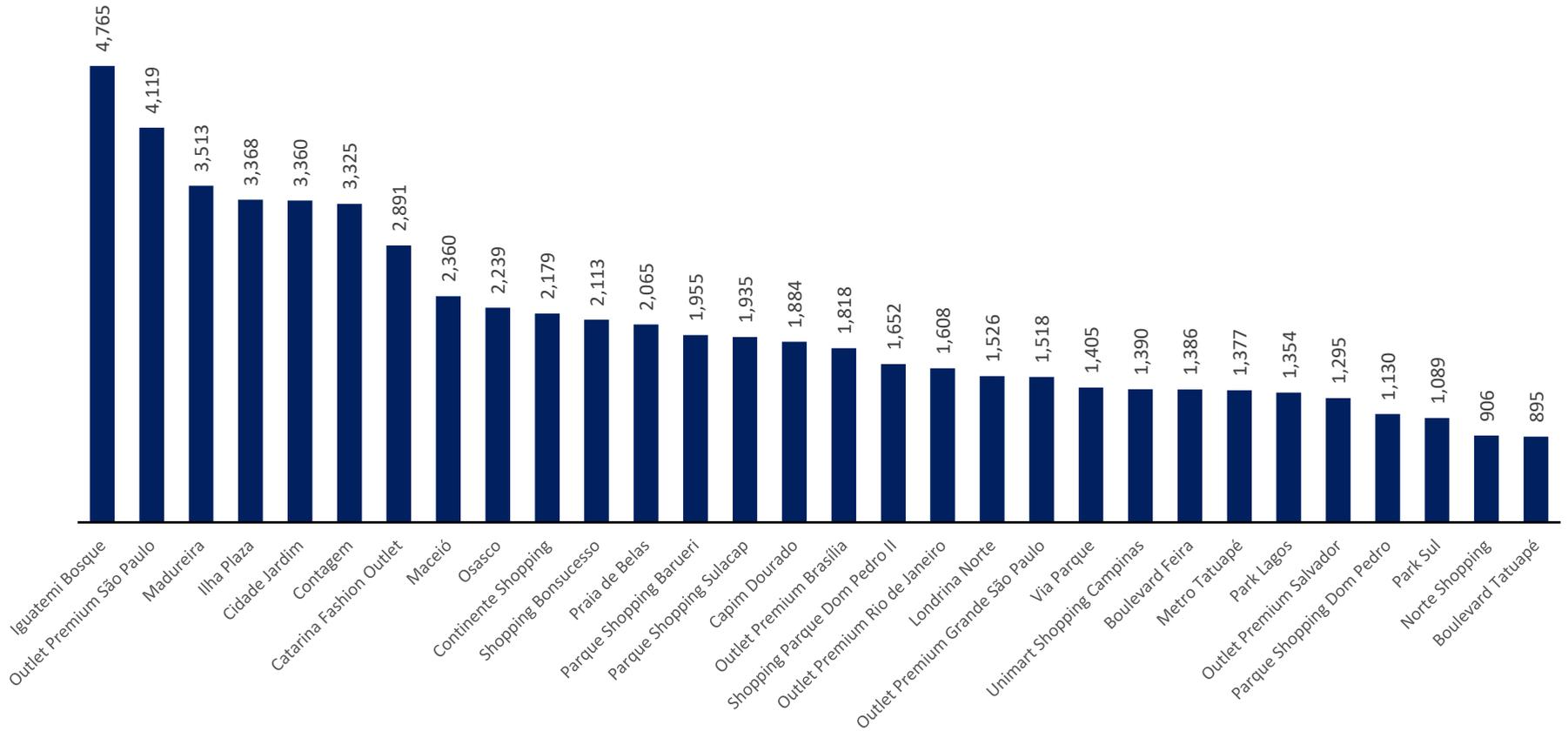
**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**



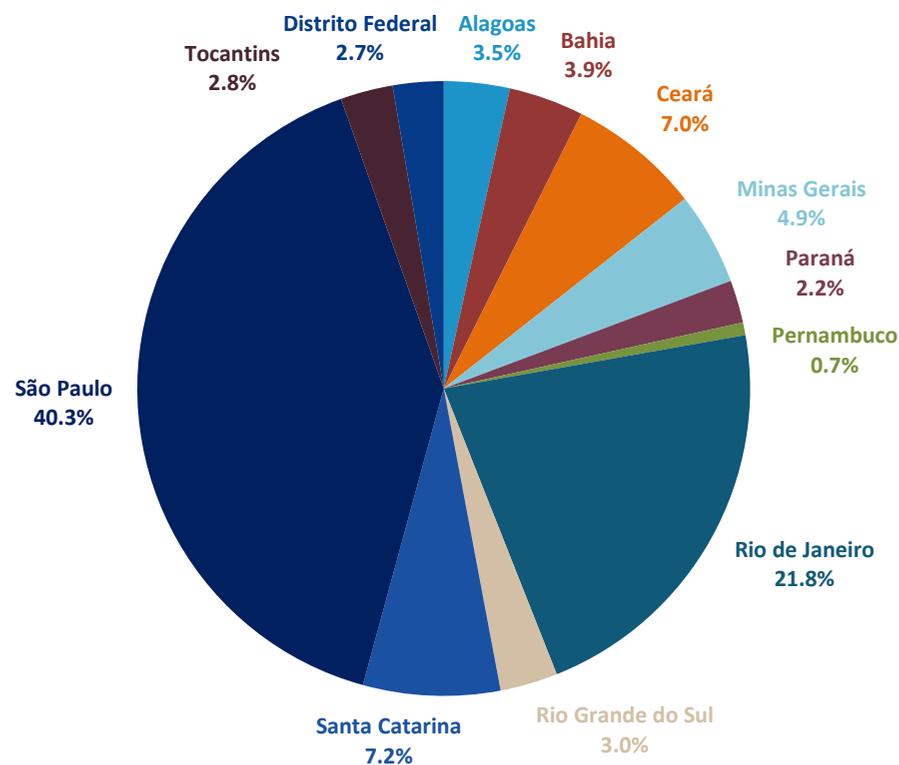
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

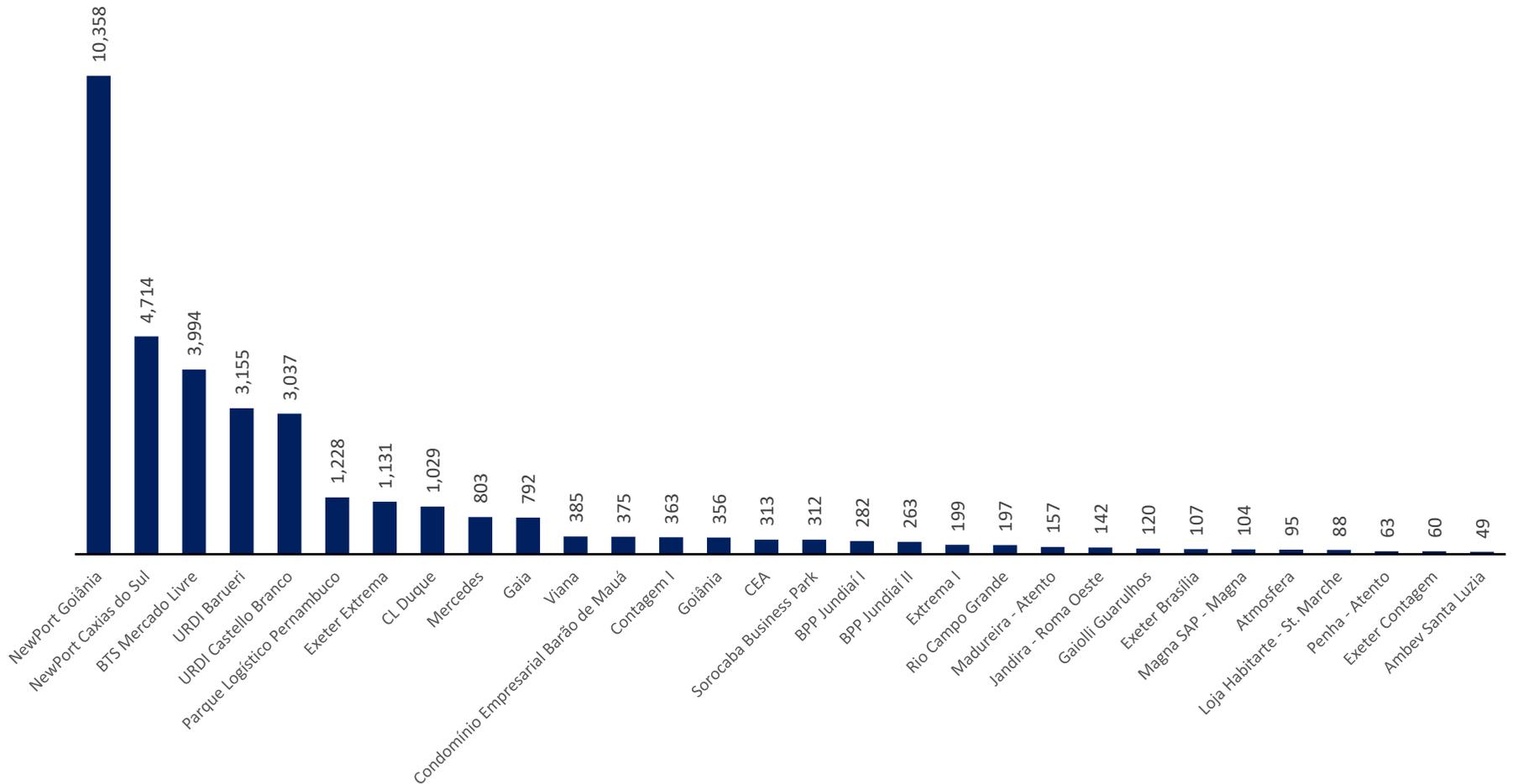


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

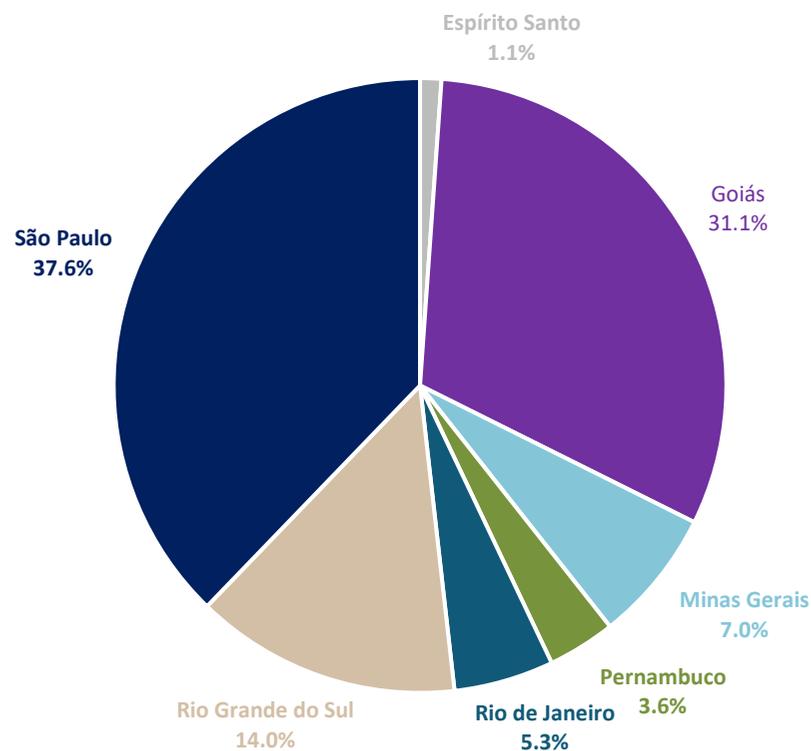
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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



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

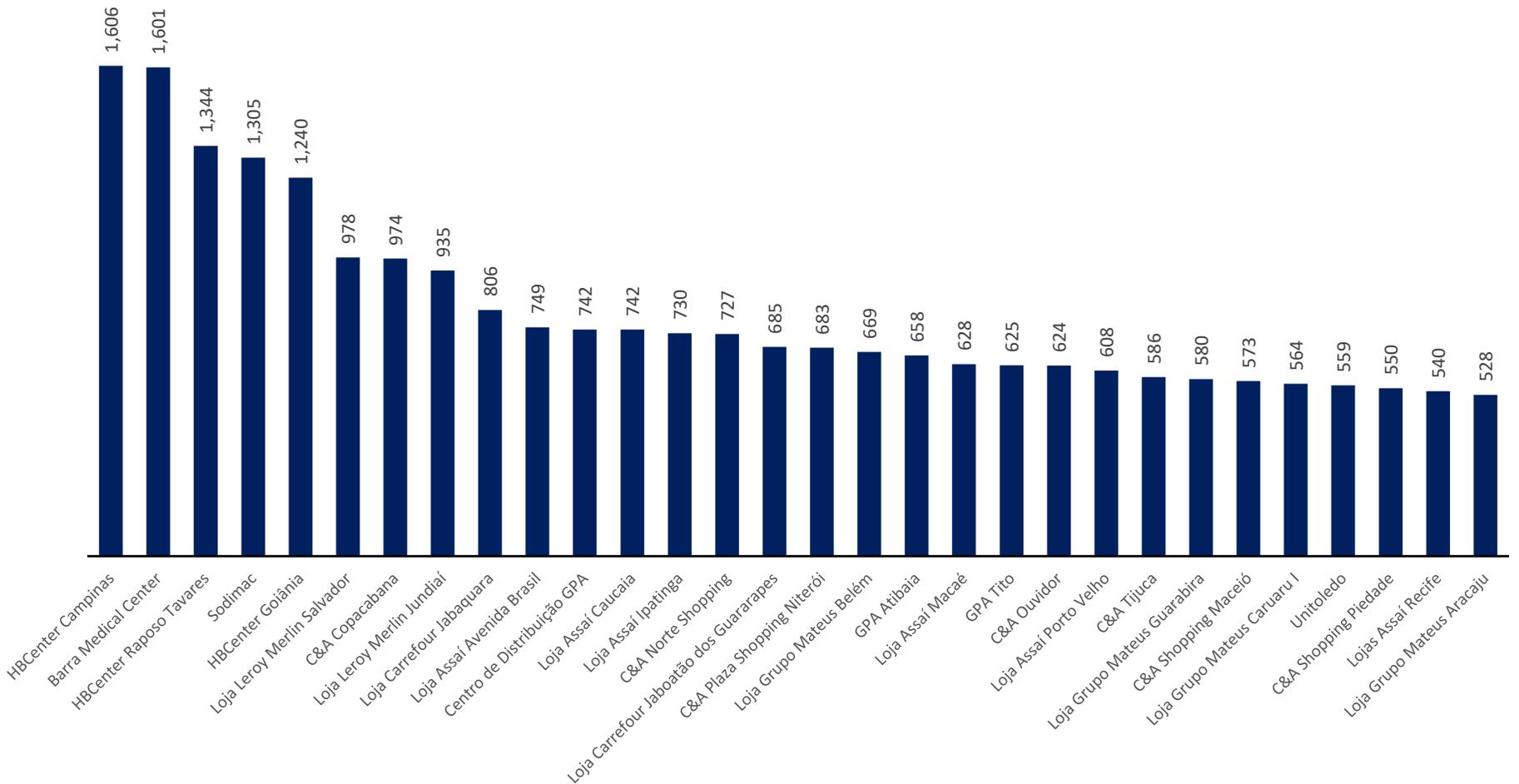


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

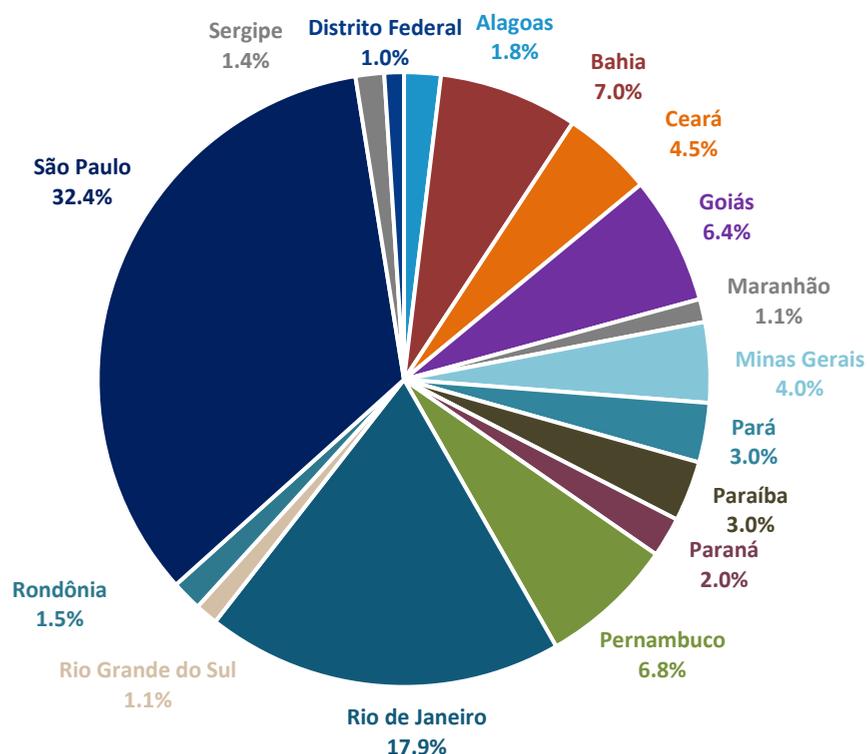
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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



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

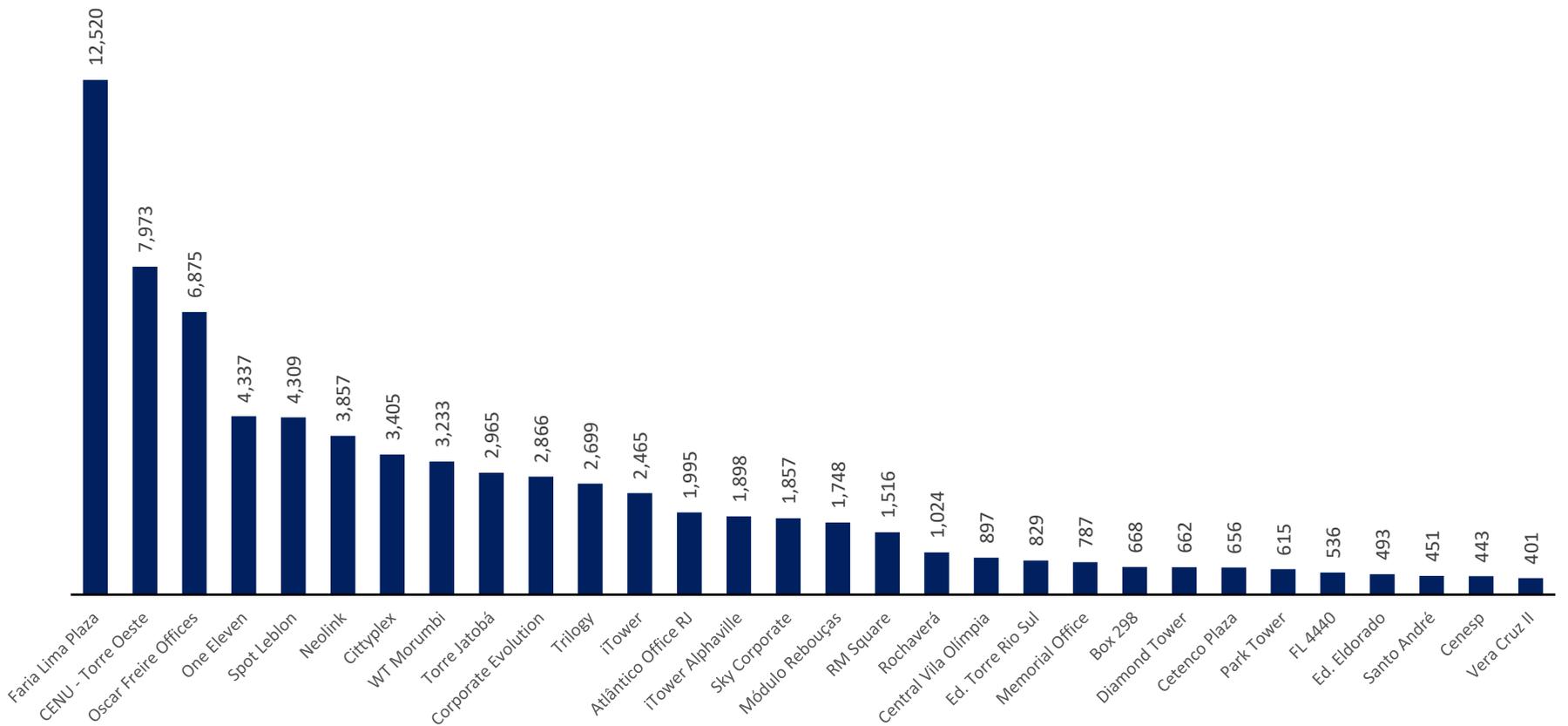


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

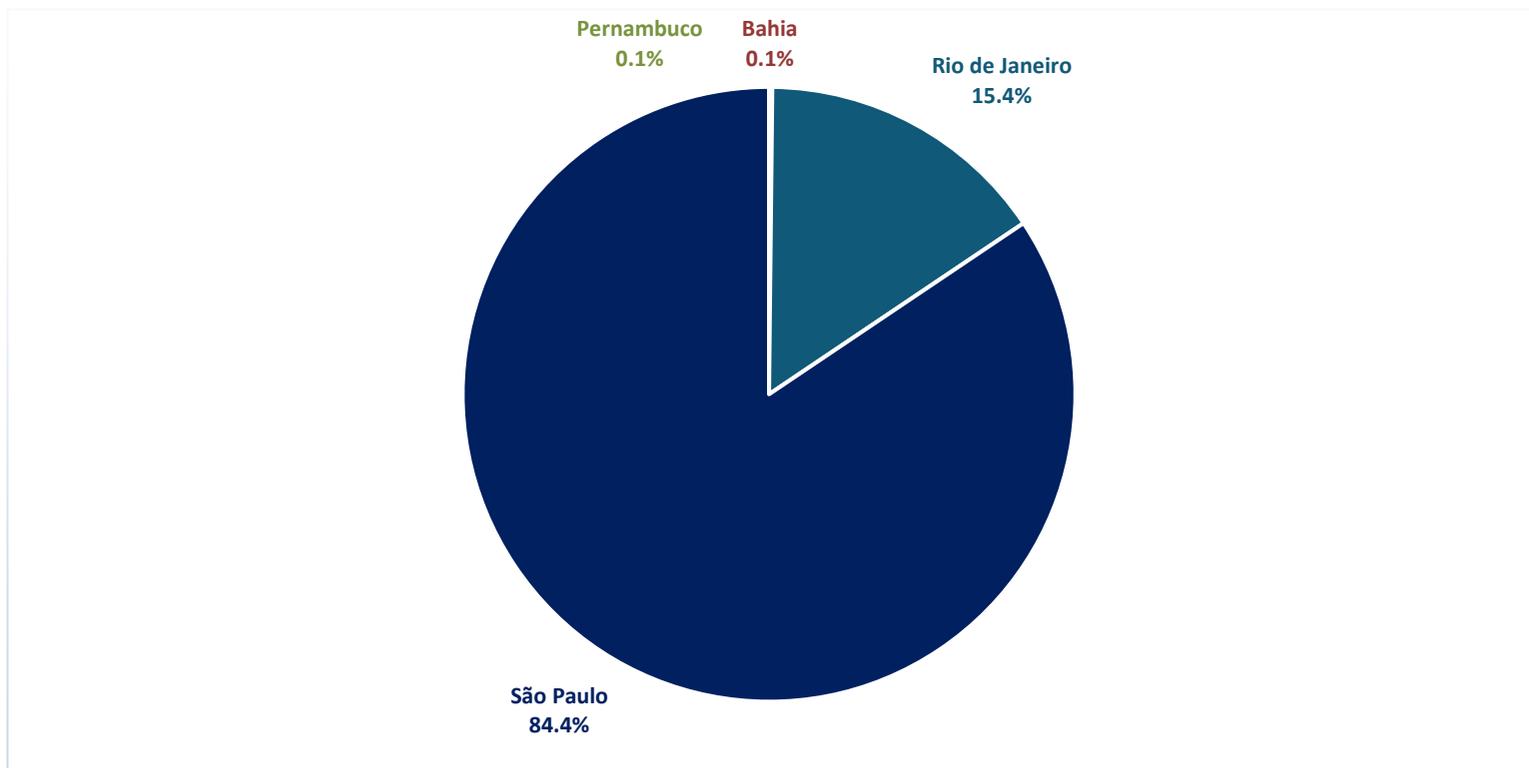
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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



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



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

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


<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>	<b>Segmento</b>
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
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 HBC II	Renda Urbana
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	FII CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
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
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana
VVCO11	FII V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VVMR11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	Logística
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

### GLOSSÁRIO

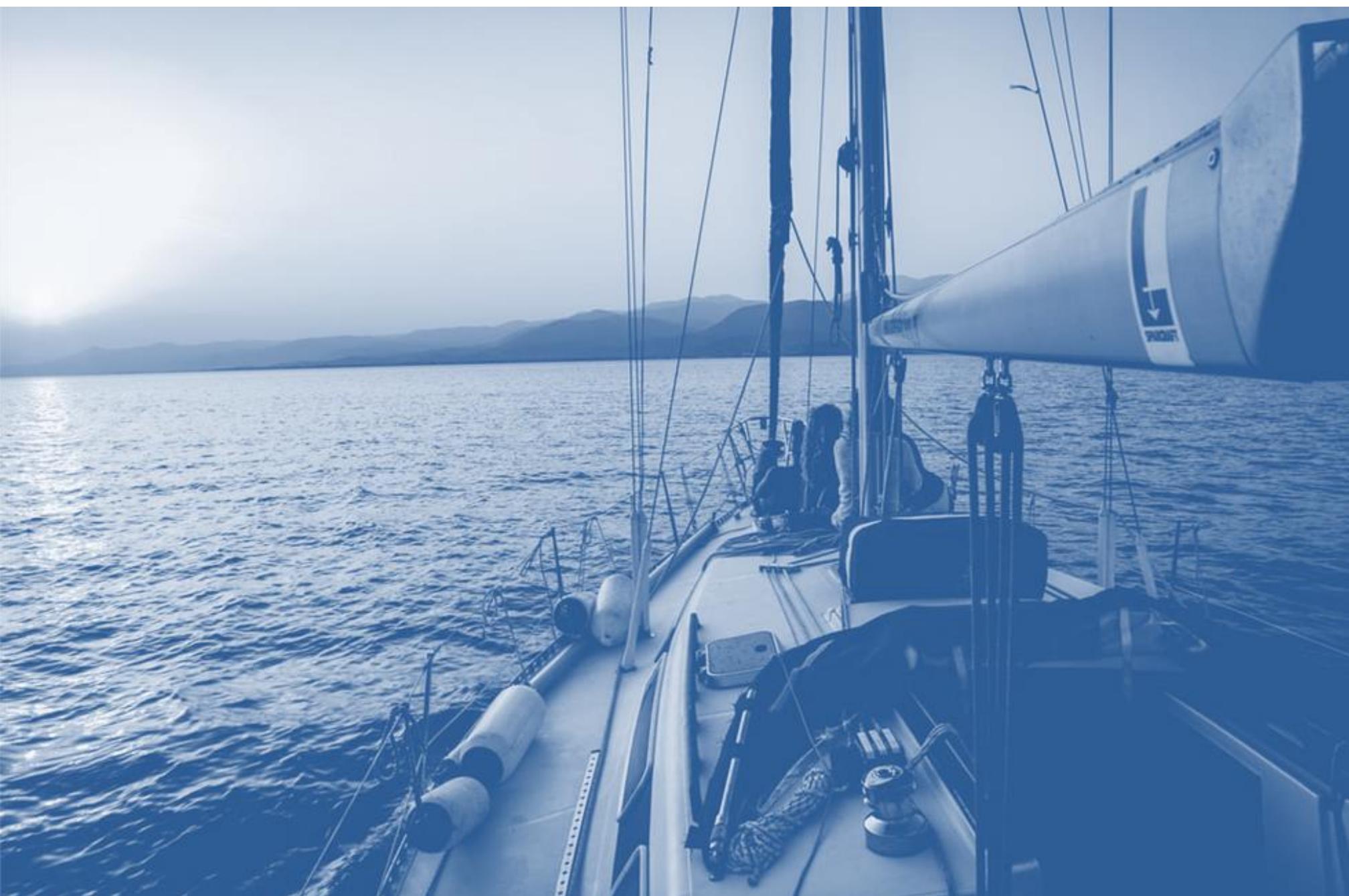


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

