



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 Abril de 2024



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 76.31**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**10.30%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 83.20**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 5,129,804**

Valor de Mercado:  
**R\$ 194,825,077**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 233,173**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 212,425,254**

Quantidade de cotistas:  
**9,029**

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

Dividend Yield:  
**10.71%<sup>1</sup>**

#### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
09/05/2024	17/05/2024	0.65	Abril/2024

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 30/04/2024.

## 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 **+0.77% vs. -0.77% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +36.98% vs. +9.59% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+17.60% vs. +18.32% 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**



### RESULTADO DO FUNDO

- **Resultado de R\$ 0.66 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.65 / cota**. Média de R\$ 0.66 / cota nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses



### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

- Média diária de negociação de **R\$ 233 mil no mês e cerca de R\$ 406 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **9,029 cotistas**



### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>

- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **99.1% em FIIs, 0.2% em CRIs e 0.7% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 32.6% dos ativos<sup>1</sup> do fundo



### CARTEIRA DE CRÉDITO

- O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.2% 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): **27.1% em Shoppings, 23.7% em Lajes Corporativas, 23.5% em Renda Urbana e 11.6% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **TRXF (9.6%), HSRE (6.2%), GSFI (5.7%), MALL (5.6%) e VXXV (5.6%)**, 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 primeiro evento significativo do mês foi a alta da inflação dos Estados Unidos, arremessando os juros do Tesouro americano de 4.20% para 4.68% e causando ondas sísmicas em todos os mercados: ações caíram 3.9% ao redor do mundo, títulos de dívida corporativa caíram 2% e REITS caíram 6%. O dólar subiu 1.7% contra seus pares e, mesmo assim, commodities subiram em média 0.5% em dólares, com +2% no ouro, +13% no gás natural e +12% no cobre.

O segundo evento significativo foi o discurso do congressista republicano Mike Johnson na aprovação do pacote de ajuda a Ucrânia, Israel e Taiwan, nominando o novo “eixo do mal” de China, Rússia e Irã. Os riscos geopolíticos continuam altos e poucos veem a correlação entre os imperativos de defesa nacional e a inflação, os juros, ou a volatilidade que poderão desencadear.

As taxas do Tesouro americano não deixam espaço para complacência em nenhum lugar. Apesar da previsão de início de cortes em breve pelo Banco Central Europeu, as taxas longas da Alemanha e da Itália acompanharam as americanas para cima. No Brasil, as NTNBS de dez anos subiram de 5.82% para 6.24% e as taxas de juros para 2027 subiram de 10.15% para 10.99%.

Por uma coincidência infeliz, a comunicação do Ministro da Fazenda sobre o adiamento do equilíbrio fiscal para 2025 adicionou à turbulência já em curso: o dólar chegou a subir 5.5% contra o real, mas terminou com 3.6% de apreciação a 5.19 (a moeda emergente média depreciou apenas 0.8% contra o dólar, menos que o euro ou a libra).

O Ibovespa caiu 1.7% e o índice IFIX de fundos imobiliários não conseguiu evitar a queda, de 0.8%. Como sempre, muitos viram na política doméstica a causa da volatilidade dos mercados. Esta certamente influi, mas a fonte principal continua sendo a dos desequilíbrios do exterior.

O presidente do Banco Central do Brasil viu na situação uma oportunidade de amainar o viés positivo que havia sido construído ao redor da queda da SELIC e proferiu palavras de cautela. O mercado, que vinha trabalhando com a expectativa de uma SELIC de um dígito para dezembro, elevou as projeções para 10.4%. Se essa projeção se realizar, o Brasil terá passado o terceiro ano consecutivo com juros reais acima de 6%, com efeitos deletérios sobre a atividade produtiva.

O crescimento econômico, que há dois meses era um “plus” em meio a outras possibilidades de queda de juros, valorização da moeda e reforma fiscal, agora é, na visão do governo, a bala de prata para resgatar a popularidade do Presidente. Mas tampouco este é garantido. Todas as ações parecem afetar a conjuntura apenas na margem – um pouco mais de déficit, um pouco mais de juros, um pouco mais de imposto – contrastando com a anunciada Reconstrução e com a autoimagem de sucesso de quem conseguiu aprovar as esperadas reformas fiscal e tributária.

Enquanto as preocupações focam nas ações dos bancos centrais do mundo, no quadro fiscal brasileiro e na saúde do setor privado, dois eventos com potencial transformador – para o bem ou para o mal – ainda estão abaixo da linha do radar. O primeiro são as eleições americanas, daqui a apenas seis meses: elas começarão a mexer nos preços conforme o candidato favorito começar a falar sobre economia. Por enquanto, há apenas especulações sobre qual dos dois será mais inflacionário ou tentará mais fortemente se sobrepor ao FED. O segundo é a resolução do conflito Leste-Oeste, que não é totalmente dissociado do primeiro. Enquanto essas novidades não vêm de fora, a chance de a política nacional vencer entraves e proteger o país de choques externos parece remota.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -0.77% em abril. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 18.3%, acima do CDI (12.3%) e do IMA-B (7.8%), mas abaixo do Ibovespa (20.6%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 19.4% e 16.6%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de 1.19%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.65 por cota (pago no mês de abril, referente ao resultado de março). A cota fechou o mês a R\$ 76.31, o que representa um deságio de aproximadamente 9.0% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 83.20. O fundo obteve resultado de R\$ 0.66/cota e a gestão distribuiu R\$0.65/cota no mês de abril, de forma que o fundo finalizou o mês com um resultado acumulado de R\$0.05/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 18.9% que, conjuntamente com o deságio de 9.0% do próprio CPFF, representa um upside potencial de aproximadamente 29.7%, 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 2.1% no ano, sendo que aproximadamente 3.3% desta rentabilidade é explicada pelo *dividend yield* dos fundos que compõem o índice, enquanto que o restante de aproximadamente -1.2% representa a variação do valor da cota dos FIIs no ano, ou seja, o quanto a cota dos FIIs variou até o final de abril. 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 piora da situação fiscal do governo federal para os anos de 2024 e 2025, que não agradou ao mercado, e outras variáveis macroeconômicas internas e externas.

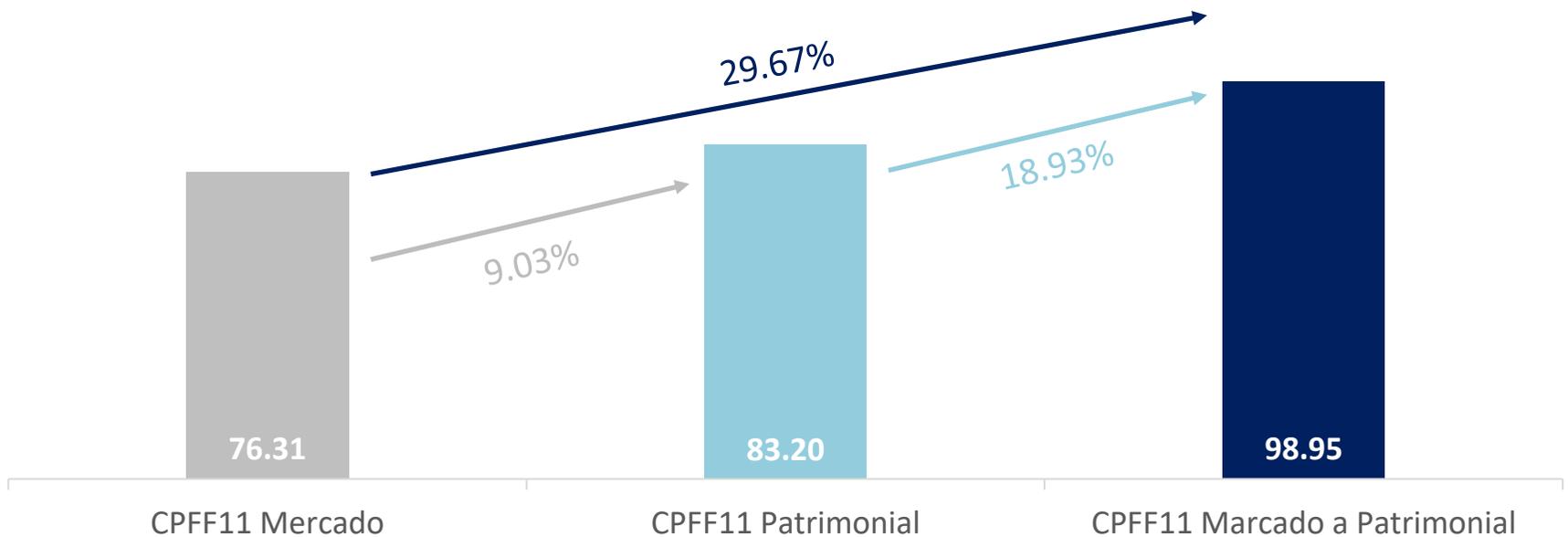
### POTENCIAL DE UPSIDE

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

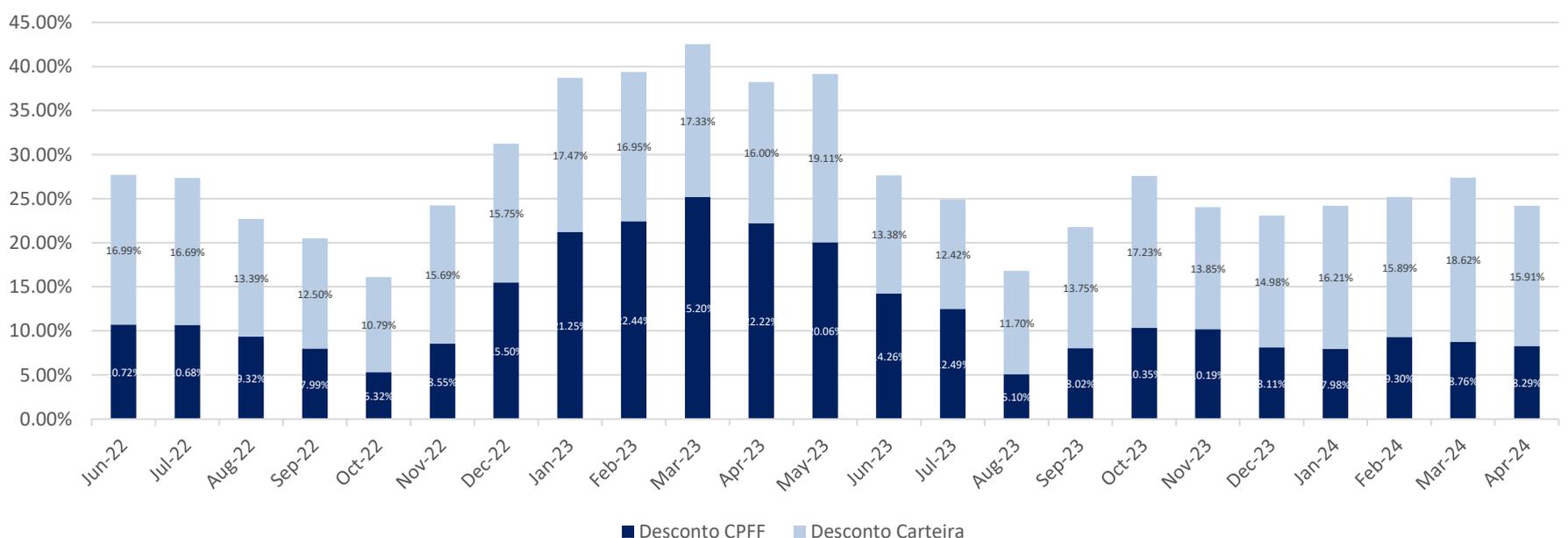
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +9.03% e de +18.93% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 29.67%.

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	23.58%	3.40%	-8.29%	-5.17%	5.45%
Lajes Corporativas	23.25%	-20.45%	-8.29%	-27.04%	37.07%
Shoppings	27.25%	-14.59%	-8.29%	-21.67%	27.66%
Logística	17.78%	-14.59%	-8.29%	-21.66%	27.65%
FII CRI	2.00%	-6.72%	-8.29%	-14.45%	16.89%
Residencial	0.92%	-17.60%	-8.29%	-24.43%	32.33%
Agronegócio	2.00%	-18.79%	-8.29%	-25.52%	34.26%
CRI	0.24%	-26.51%	-8.29%	-32.60%	48.37%
Hotel	0.41%	-47.20%	-8.29%	-51.58%	106.51%
FIAGRO	0.04%	-11.53%	-8.29%	-18.86%	23.25%
Híbrido	1.89%	35.47%	-8.29%	24.25%	-19.52%
Caixa	0.47%	0.00%	-8.29%	-8.29%	9.03%
Contas a Receber	0.58%	0.00%	-8.29%	-8.29%	9.03%
Passivo	-0.41%	0.00%	-8.29%	-8.29%	9.03%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>-15.91%</b>	<b>-8.29%</b>	<b>-22.88%</b>	<b>29.67%</b>



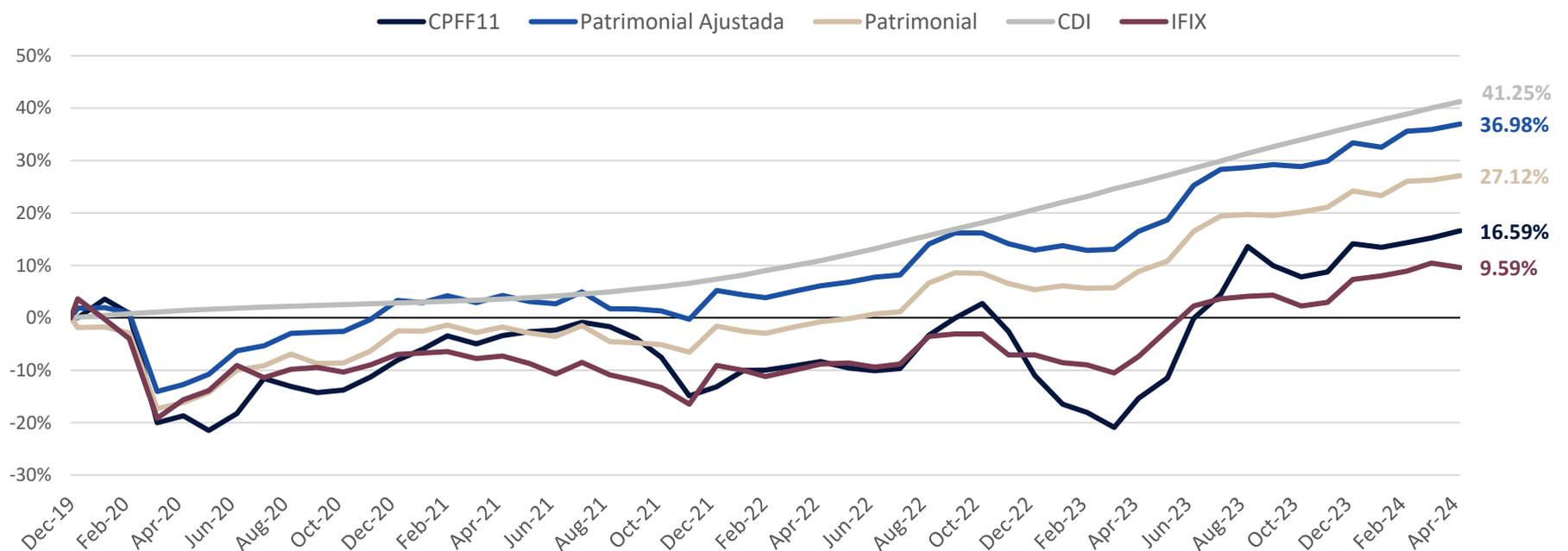
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$ 420 mil de **BPML15**;
- (ii) **Compra** de R\$ 317 mil de **RBRP11**;
- (iii) **Venda** de R\$ 2 milhões de **PVBI11**;
- (iv) **Venda** de R\$ 235 mil de **N4V111**.

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em abril foi equivalente a +0.77% vs -0.77% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +36.98% vs +9.59% 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 +16.59% desde o início.



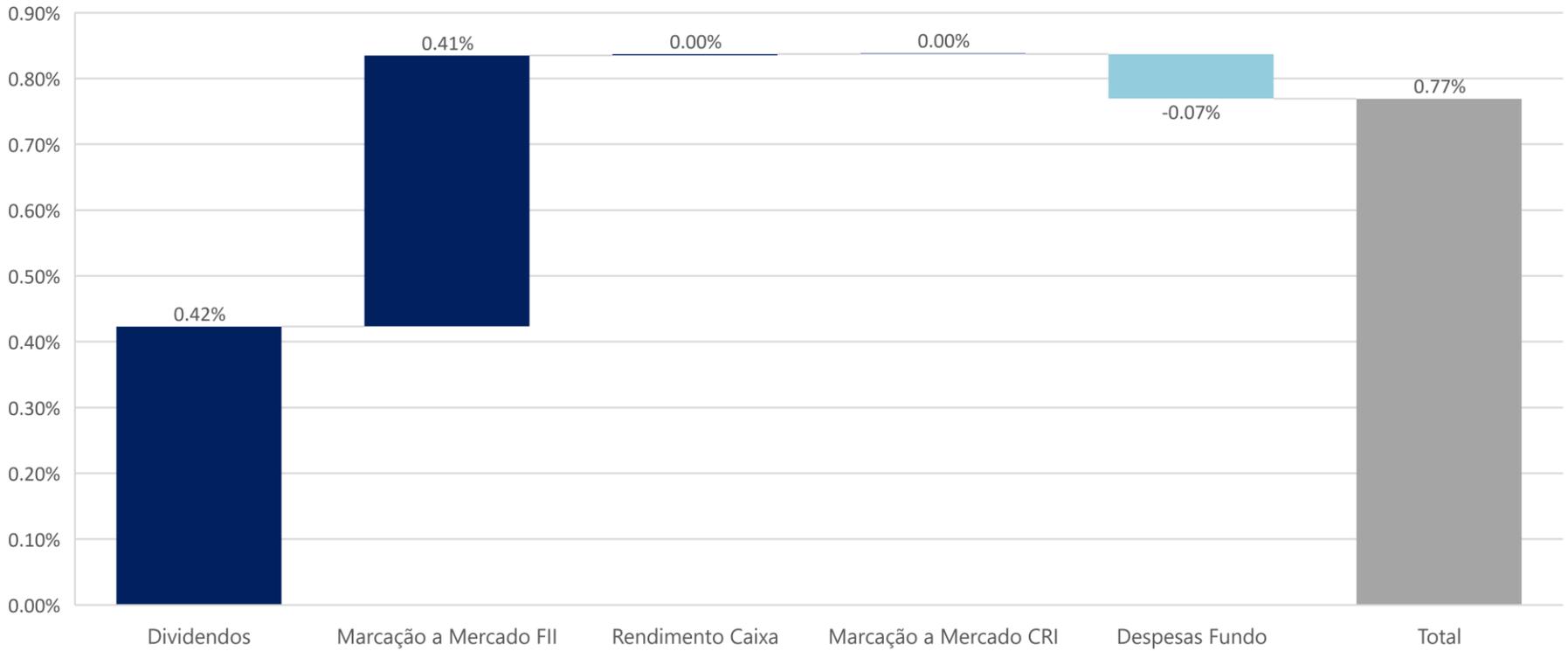
Informações Gerais	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	210,295,587	213,938,954	211,171,810	214,068,178	212,668,223	212,425,254	211,405,120	-
Valor de Mercado	188,876,415	196,586,698	194,314,462	194,161,278	194,033,624	194,825,077	189,840,200	-
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>0.73%</b>	<b>2.57%</b>	<b>-0.73%</b>	<b>2.23%</b>	<b>0.18%</b>	<b>0.67%</b>	<b>16.79%</b>	<b>27.12%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>0.81%</b>	<b>2.71%</b>	<b>-0.65%</b>	<b>2.29%</b>	<b>0.27%</b>	<b>0.77%</b>	<b>17.60%</b>	<b>36.98%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>0.92%</b>	<b>4.94%</b>	<b>-0.59%</b>	<b>0.77%</b>	<b>0.77%</b>	<b>1.19%</b>	<b>37.71%</b>	<b>16.59%</b>
IFIX no Período %	0.66%	4.25%	0.67%	0.79%	1.43%	-0.77%	18.32%	9.59%
CDI no Período %	0.92%	0.90%	0.97%	0.80%	0.83%	0.89%	12.33%	41.25%

<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)



	Renda Urbana	Híbrido	Logística	Lajes Corporativas	Hotel	Residencial	FOF	Marcação CRIs	Agronegócio	FII CRI	Shoppings	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	21.6%	7.2%	10.2%	25.3%	0.4%	0.9%	0.1%	0.3%	1.9%	1.7%	25.6%	4.8%	100.0%
Performance Ponderada	2.9%	2.6%	0.4%	0.1%	1.3%	0.3%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.00	-0.3%	-	0.77%
Atribuição da Performance	0.63%	0.19%	0.05%	0.04%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.07%	-0.06%	0.77%

**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\$ 129.9 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\$ +12.2 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +1.0% 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	-387,379,618	340,343,900	22,284,668	38.9%	40,692,087	15,941,036	0.7%	-2.7%
2020	81	-1,149,547,206	1,054,687,869	68,289,153	69.1%	120,643,406	94,073,222	8.7%	2.4%
2021	43	-144,794,676	112,706,717	27,955,636	58.1%	18,857,709	14,725,387	18.3%	1.5%
2022	18	-23,230,390	22,714,731	1,482,502	77.8%	631,767	1,598,611	9.0%	-1.1%
2023	13	-78,602,432	52,543,009	1,711,448	46.15%	27,781,224	3,433,249	10.8%	4.8%
2024	8	-2,730,104	355,190	14,741	25.00%	2,466,416	106,243	0.0%	-0.2%
<b>6 anos</b>	<b>181</b>	<b>-1,786,284,425</b>	<b>1,583,351,416</b>	<b>121,738,148</b>		<b>211,072,609</b>	<b>129,877,748</b>	<b>10.2%</b>	<b>1.0%</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	71	-1,076,841,581	865,824,220	82,371,289	39%	211,072,609	82,426,537	7.8%	1.7%
Encerrada	110	-709,442,844	717,527,196	39,366,859	61%	0	47,451,211	11.4%	0.6%
	<b>181</b>	<b>-1,786,284,425</b>	<b>1,583,351,416</b>	<b>121,738,148</b>		<b>211,072,609</b>	<b>129,877,748</b>	<b>10.2%</b>	<b>1.0%</b>

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

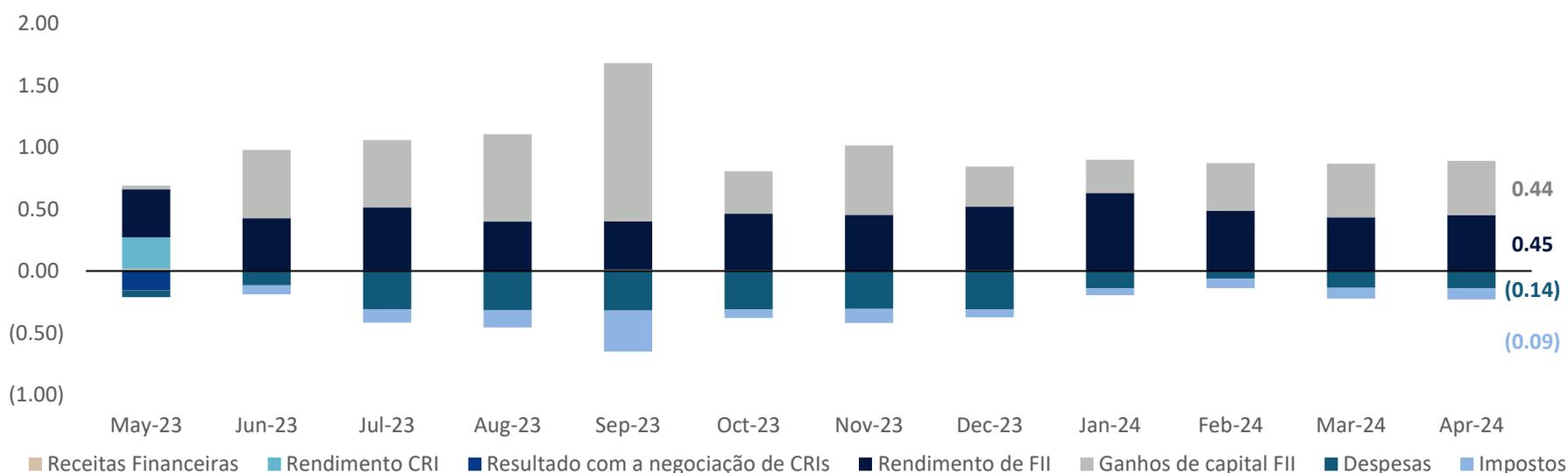
Segmento das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Lajes Corporativas	40	-345,572,438	285,870,379	31,208,360	22%	49,380,926	20,887,228	8.9%	2.9%
Shoppings	18	-261,236,920	210,832,811	13,322,799	10%	57,894,048	20,812,738	18.2%	1.2%
FOF	25	-35,629,589	35,935,377	4,460,739	14%	0	4,766,527	2.8%	-1.1%
CRI	36	-187,312,884	174,357,351	9,944,107	20%	15,693,347	12,681,921	8.0%	0.8%
Híbrido	5	-14,474,187	10,227,024	1,041,843	3%	4,501,025	1,295,703	15.9%	-5.5%
Logística	29	-387,480,412	364,647,439	22,920,672	16%	25,834,263	25,921,961	15.8%	-0.7%
Residencial	9	-24,987,515	15,381,713	10,320,167	5%	2,466,020	3,180,385	11.1%	1.6%
Agro	2	-35,588,683	26,055,452	8,045,716	1%	4,339,024	2,851,509	4.7%	2.5%
Renda Urbana	12	-480,080,064	447,598,800	19,527,150	7%	50,086,520	37,132,406	17.4%	4.2%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	572,276	2%	877,436	-90,948	0.0%	0.0%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	1%	0	234,965	1.4%	-3.9%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	1%	0	203,353	15.4%	3.3%
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>-1,786,284,425</b>	<b>1,583,351,416</b>	<b>121,738,148</b>		<b>211,072,609</b>	<b>129,877,748</b>	<b>10.2%</b>	<b>1.0%</b>

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

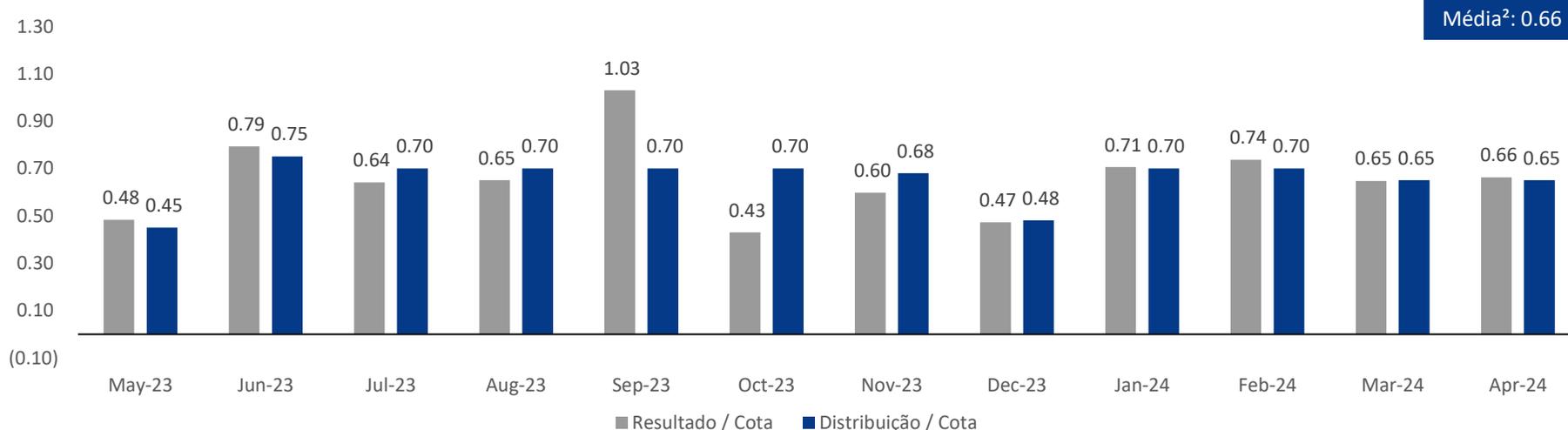
### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	Acumulado 2024
<b>Receitas</b>	2,061,760	2,592,198	2,159,910	2,295,496	2,230,156	2,219,599	2,273,948	9,019,199
Renda fixa	18,455	3,601	17,965	10,136	6,018	8,349	11,017	35,521
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
Ganho de capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Atualização monetária	0	0	0	0	0	0	0	0
Rendimento de FII	1,169,315	1,157,696	1,310,191	1,603,984	1,239,255	1,101,287	1,143,343	5,087,870
Ganhos de capital de FII	873,990	1,430,900	831,755	681,376	984,883	1,109,963	1,119,588	3,895,809
<b>Despesas</b>	-965,115	-1,067,337	-953,189	-494,347	-349,453	-567,454	-582,625	-1,993,879
Taxa de Administração	-37,566	-36,034	-36,177	-41,466	-37,044	-38,536	-40,816	-157,863
Taxa de Gestão	-743,178	-734,052	-737,657	-311,687	-291,085	-299,068	-310,857	-1,212,697
Imposto sobre ganho de capital	-174,798	-286,180	-161,601	-136,263	-196,977	-221,993	-224,767	-780,000
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-9,573	-11,071	-17,755	-4,931	175,653	-7,857	-6,184	156,681
<b>Resultado</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>1,691,323</b>	<b>7,025,320</b>
<b>Resultado / Cota</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>0.66</b>	<b>2.75</b>
Distribuição	1,787,152	1,736,090	1,225,476	1,787,152	1,787,152	1,659,498	1,659,498	6,893,300
Distribuição / Cota	0.70	0.68	0.48	0.70	0.70	0.65	0.65	2.70
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	12.0%	11.6%	7.7%	11.6%	11.6%	10.8%	10.7%	
Dividend Yield a.a. (12M)	9.1%	9.2%	8.7%	9.2%	9.7%	10.0%	10.3%	
<b>Resultado Acumulado</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>138,895</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</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>	<b>0.05</b>	

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



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

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

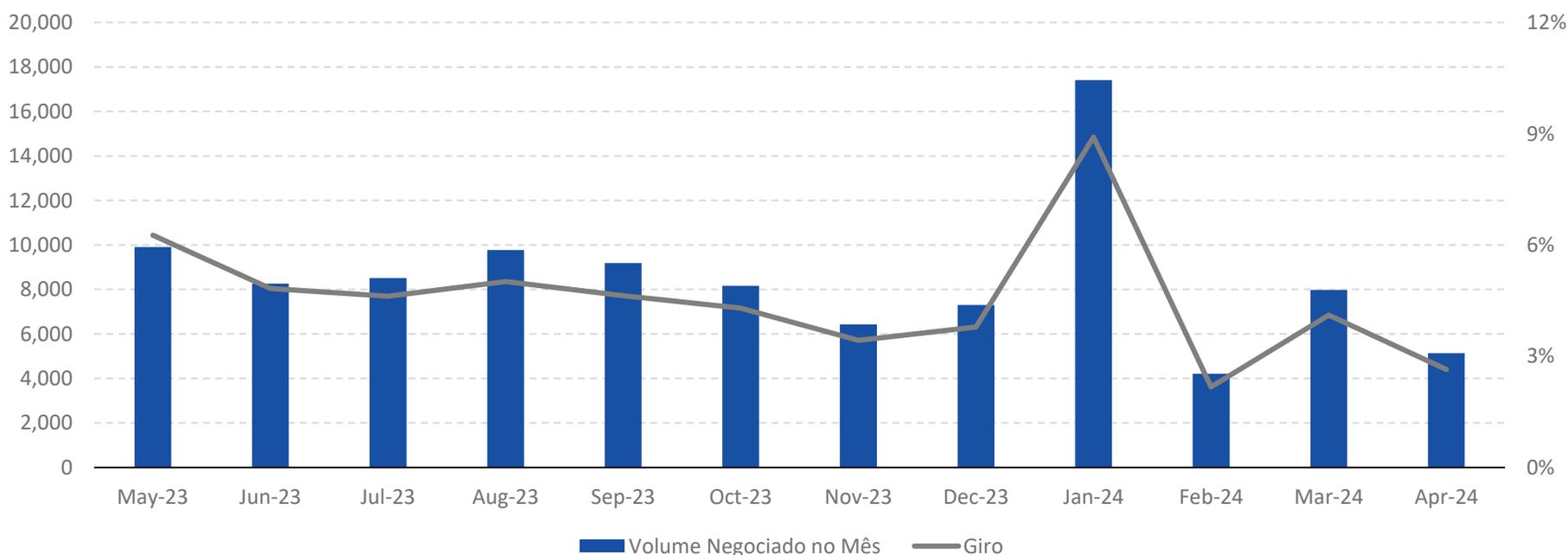
### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



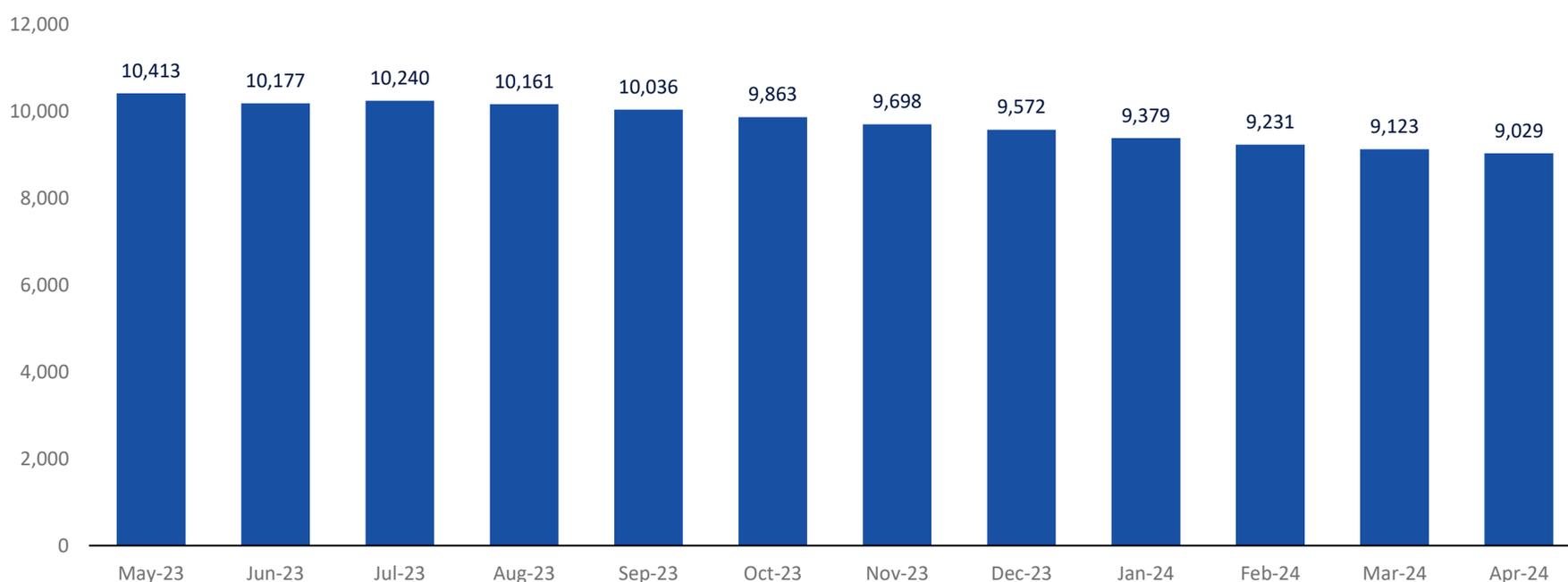
No mês de abril foram negociadas 67,406 cotas, sendo 7,835 negócios e volume de R\$ 5,129,804, o que representa uma média diária de R\$ 233,173. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 9,029 cotistas, o que representa uma variação de -1.03% em relação ao mês anterior.

	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	17,418	4,211	7,969	5,130	102,253
Média Diária (R\$ Mil)	792	222	398	233	406
Giro (%)	8.91%	2.17%	4.11%	2.64%	4.56%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	194,314	194,161	194,034	194,825	189,615

### MERCADO SECUNDÁRIO



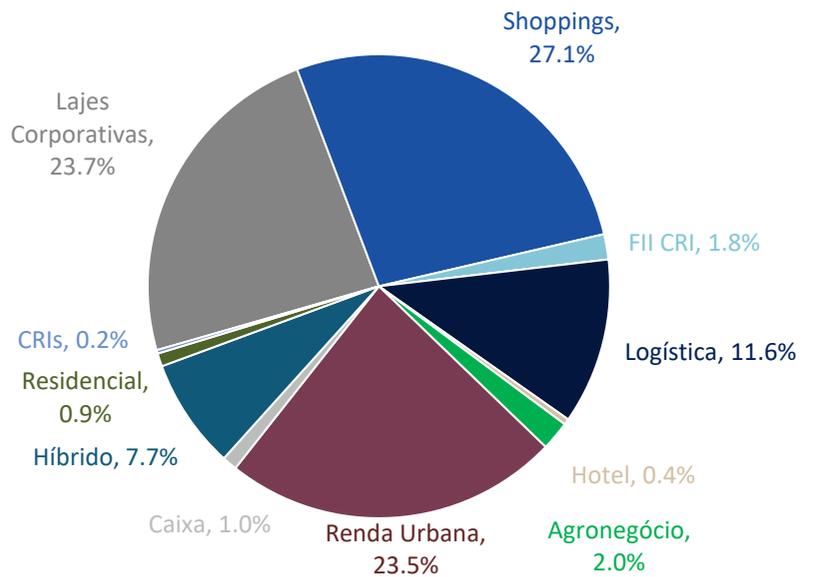
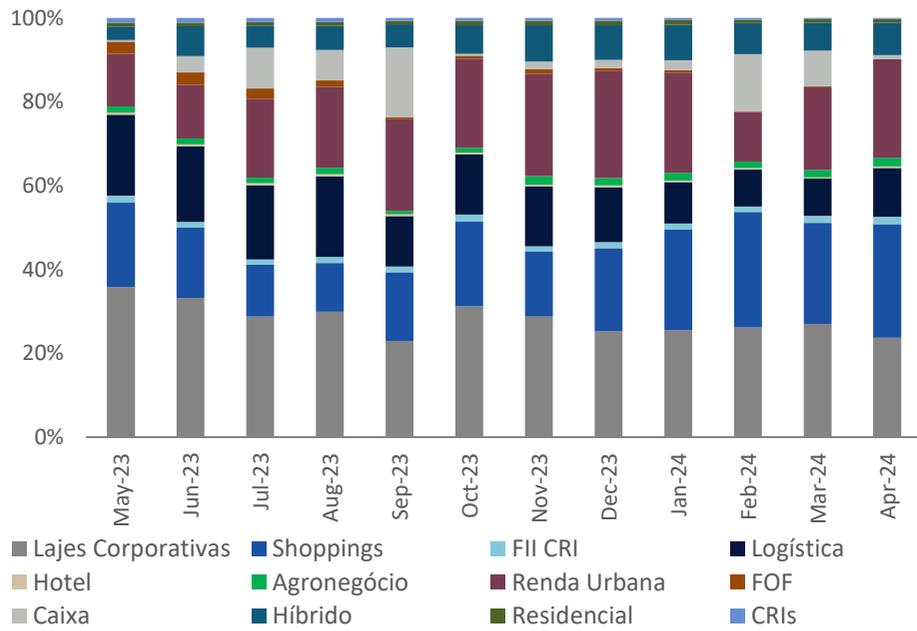
### NÚMERO DE COTISTAS



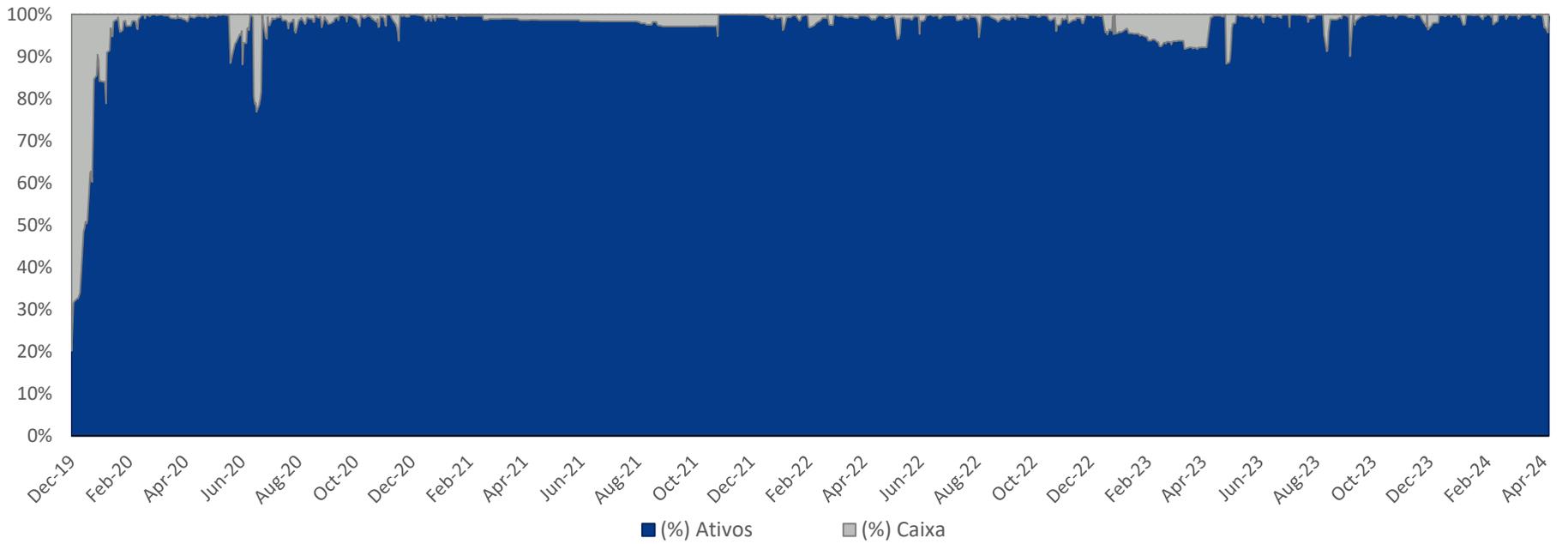
**ALOCAÇÃO**



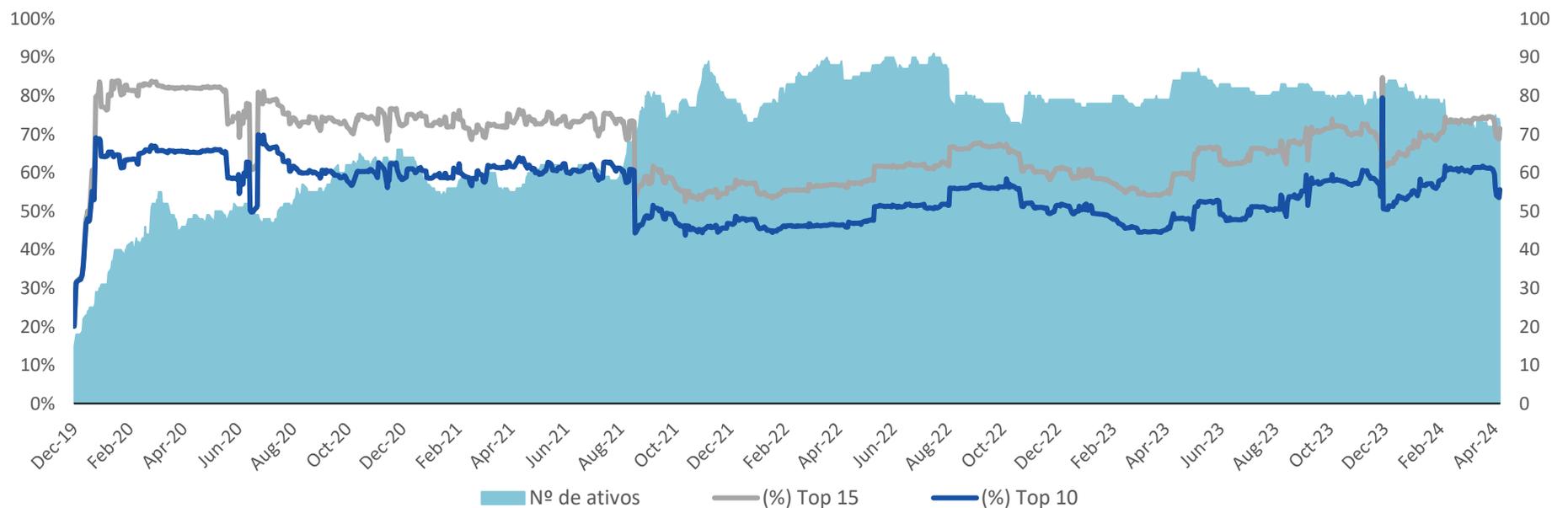
**QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>**



**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 0.2% 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	509,601	0.2%	1.0	6.00%	6.00%	-	-	0.30%	10.26%	N/A
<b>Total</b>	<b>509,601</b>	<b>0.2%</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	IDFI11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	509,601	0.2%	1.0	6.00%	6.00%	0.30%	10.26%	N/A	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>509,601</b>	<b>0.2%</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



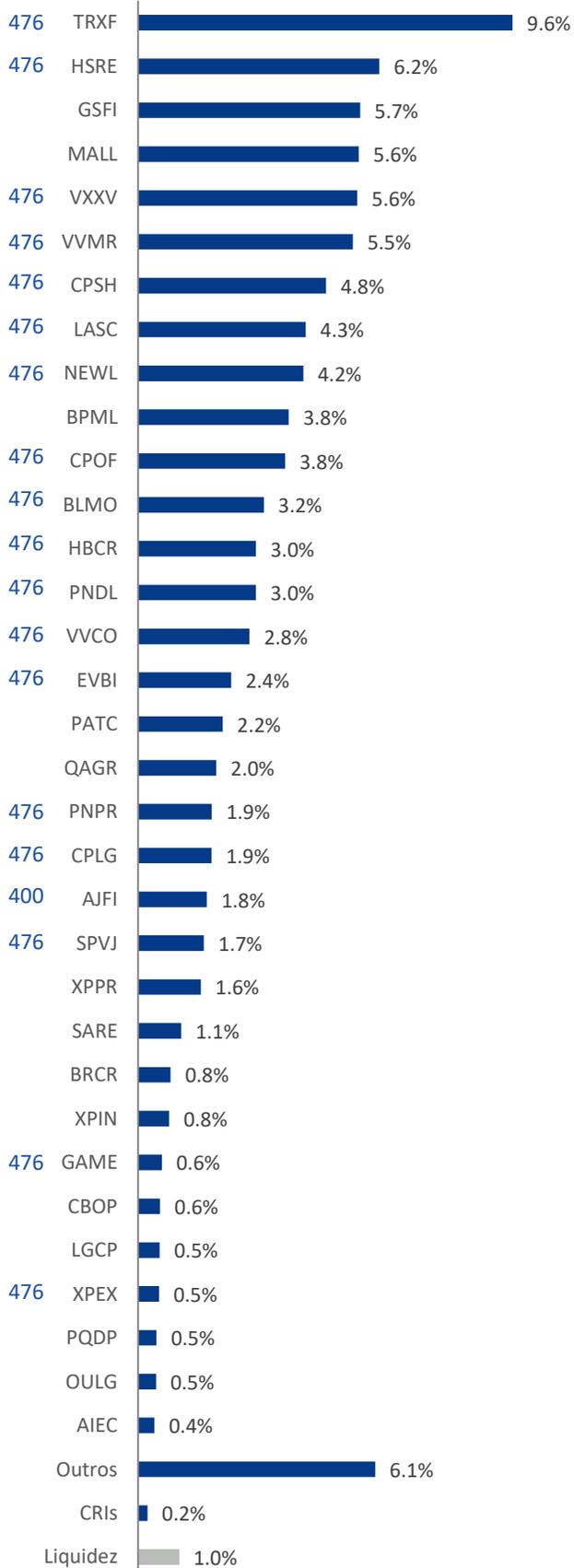
A carteira do fundo conta com 72 papéis, com uma concentração de 71.1% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

## CARTEIRA - CPFF11

Em 30/04/2024

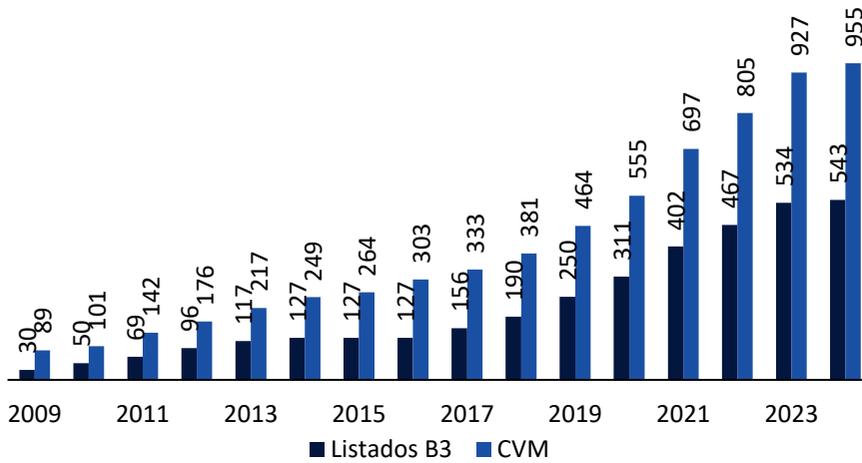
(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

ICVM 476



### Indústria de FII

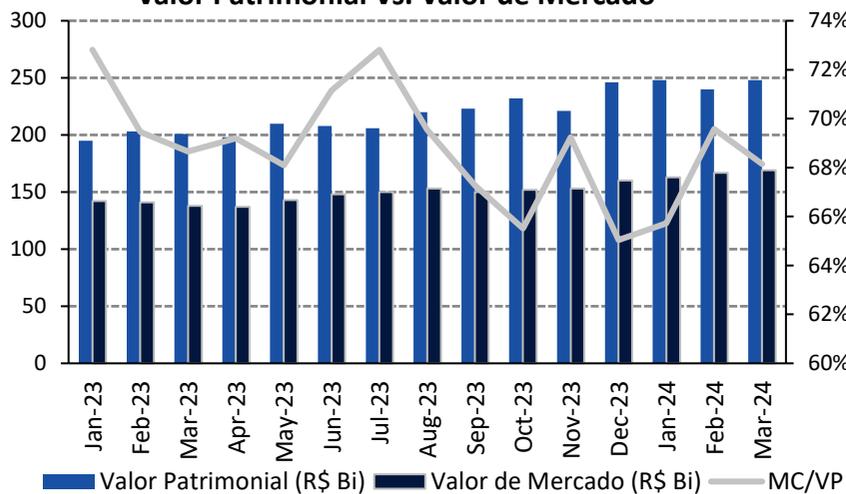
**Nº de fundos listados**



**Ofertas Públicas - ICVM 400**



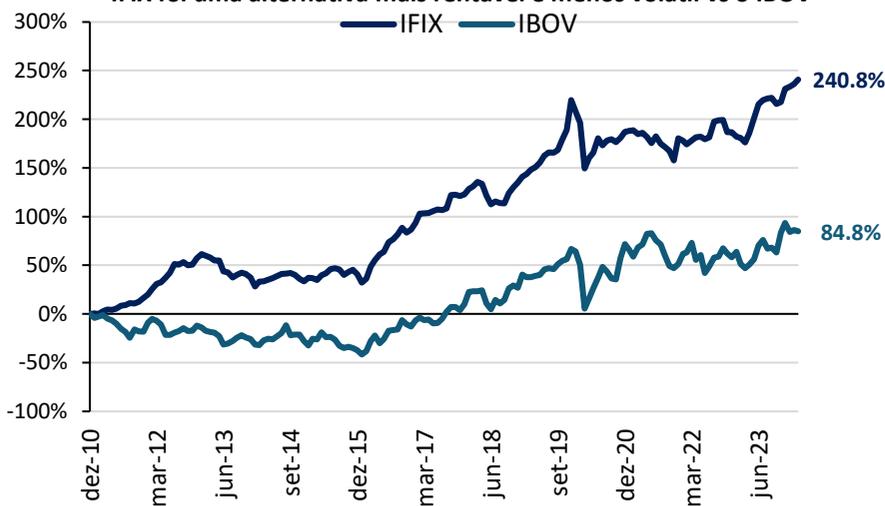
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



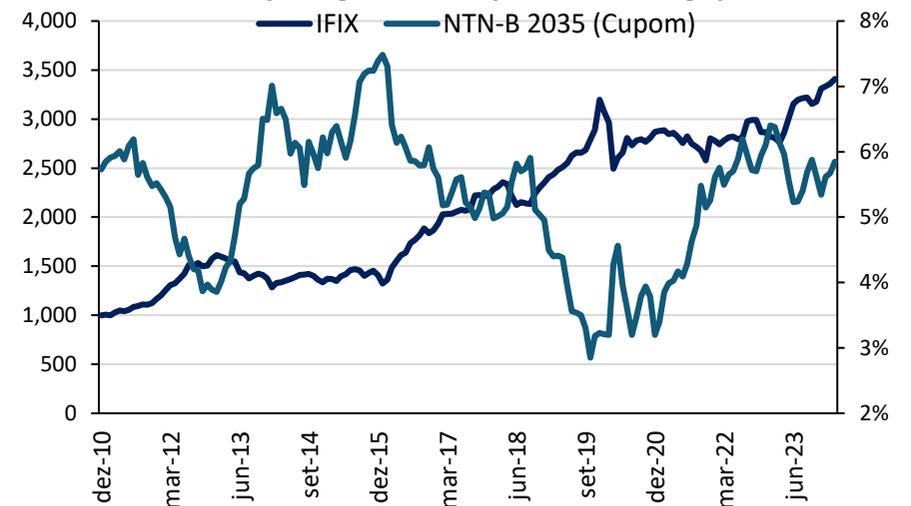
**Número de investidores**



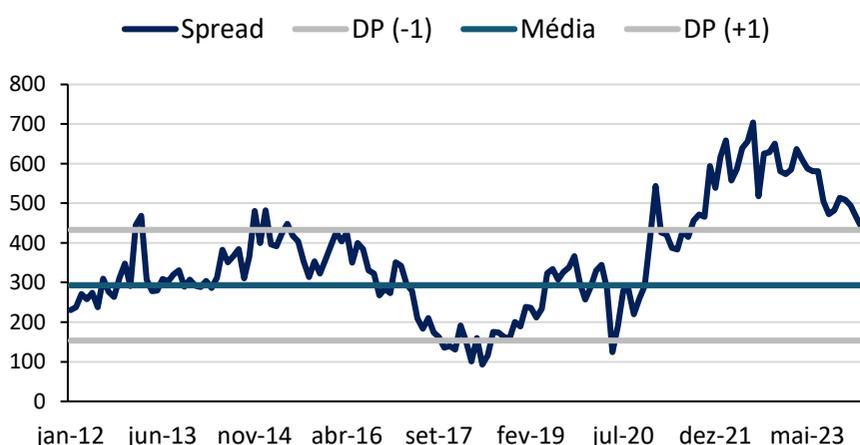
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



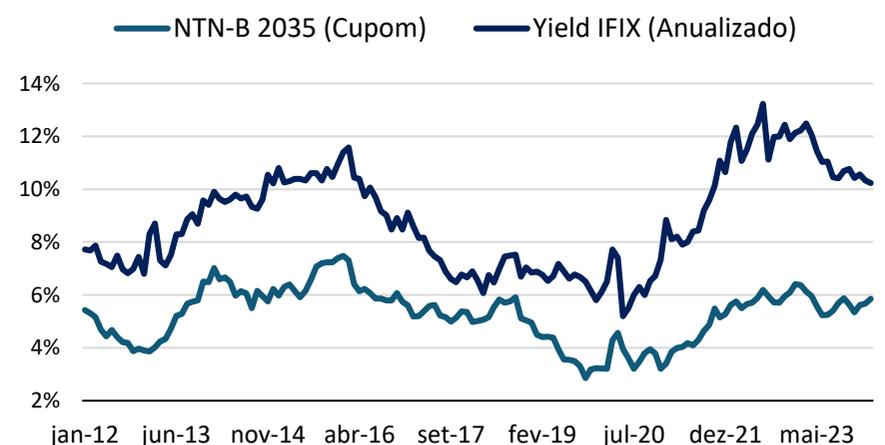
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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



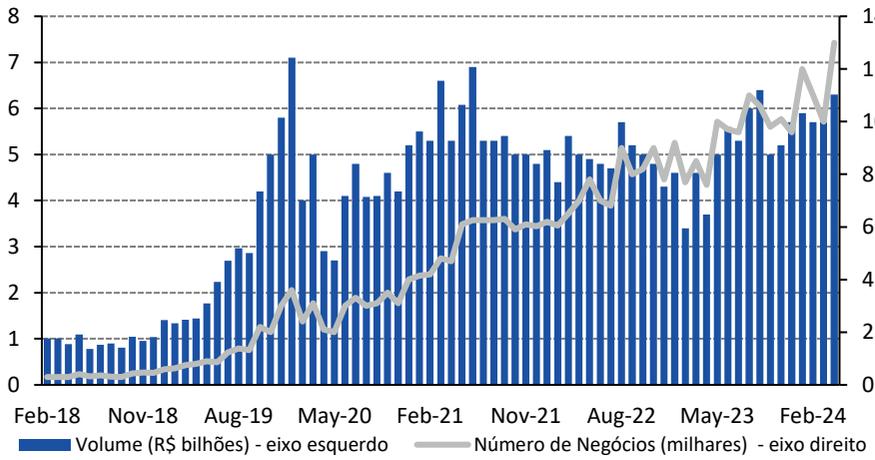
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



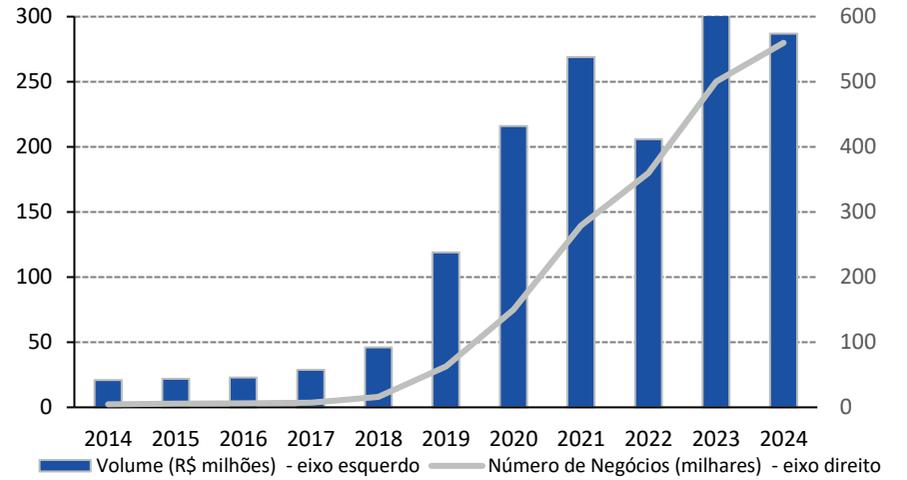
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

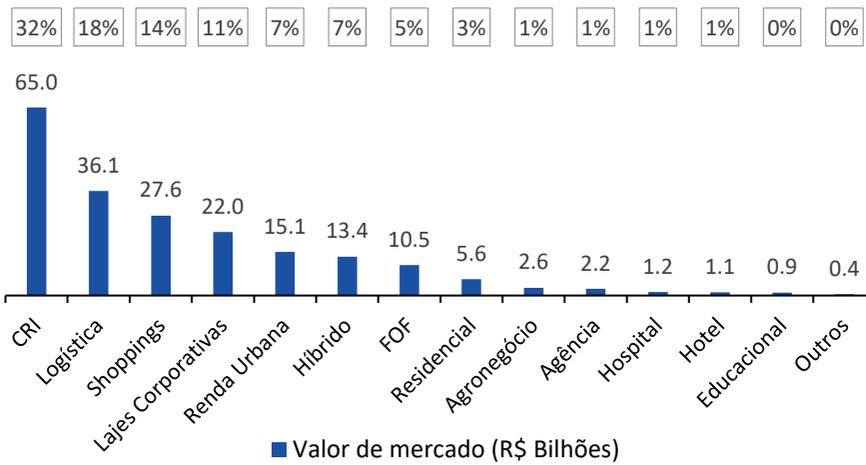
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



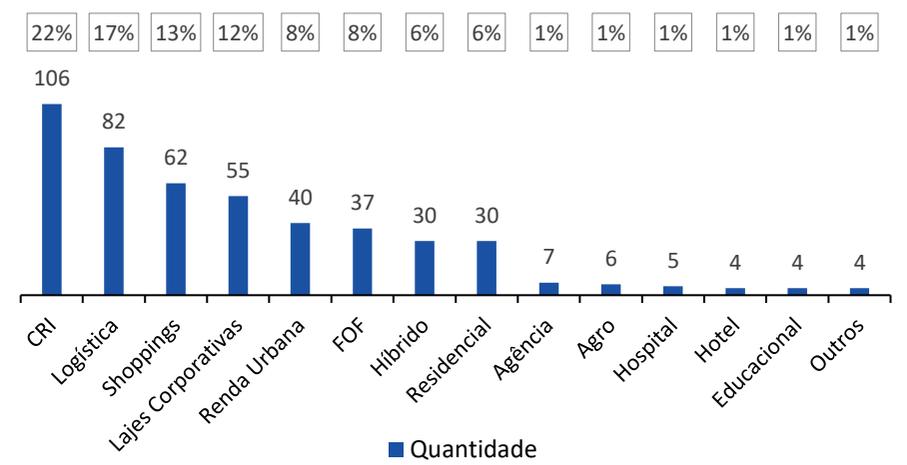
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



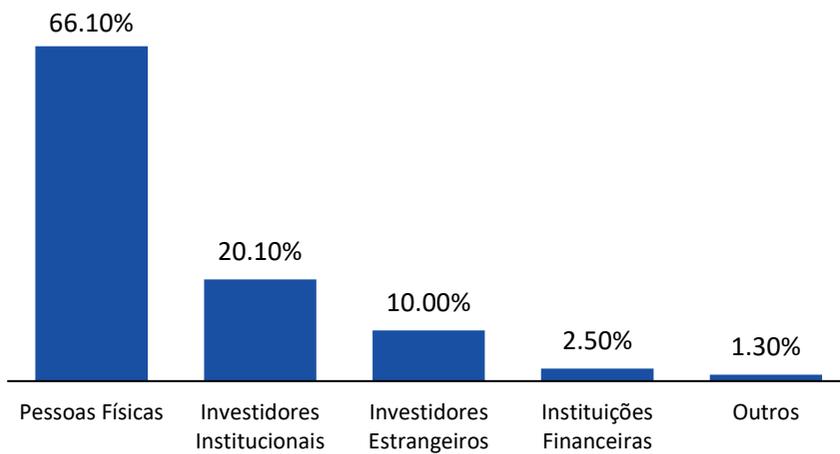
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



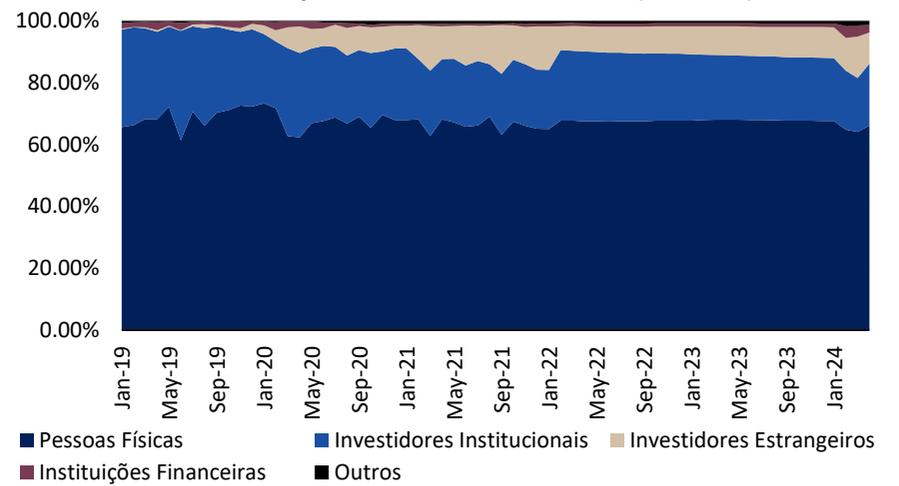
**Quantidade de FIIs listados**



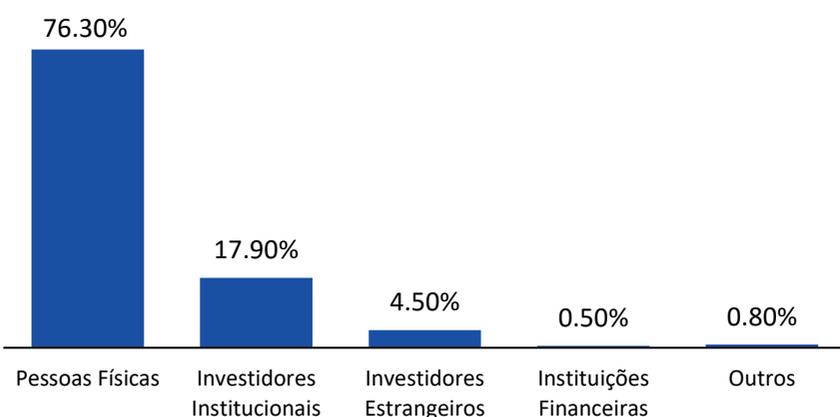
**Volume Negociado (%)**



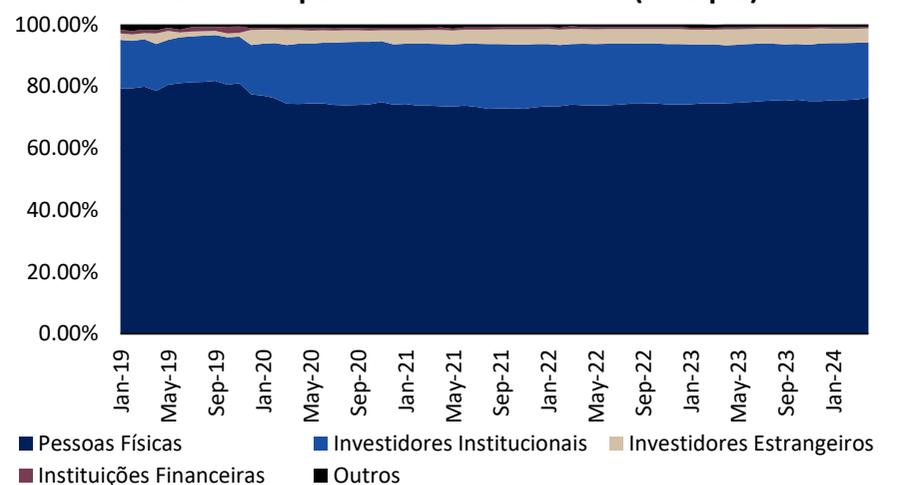
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



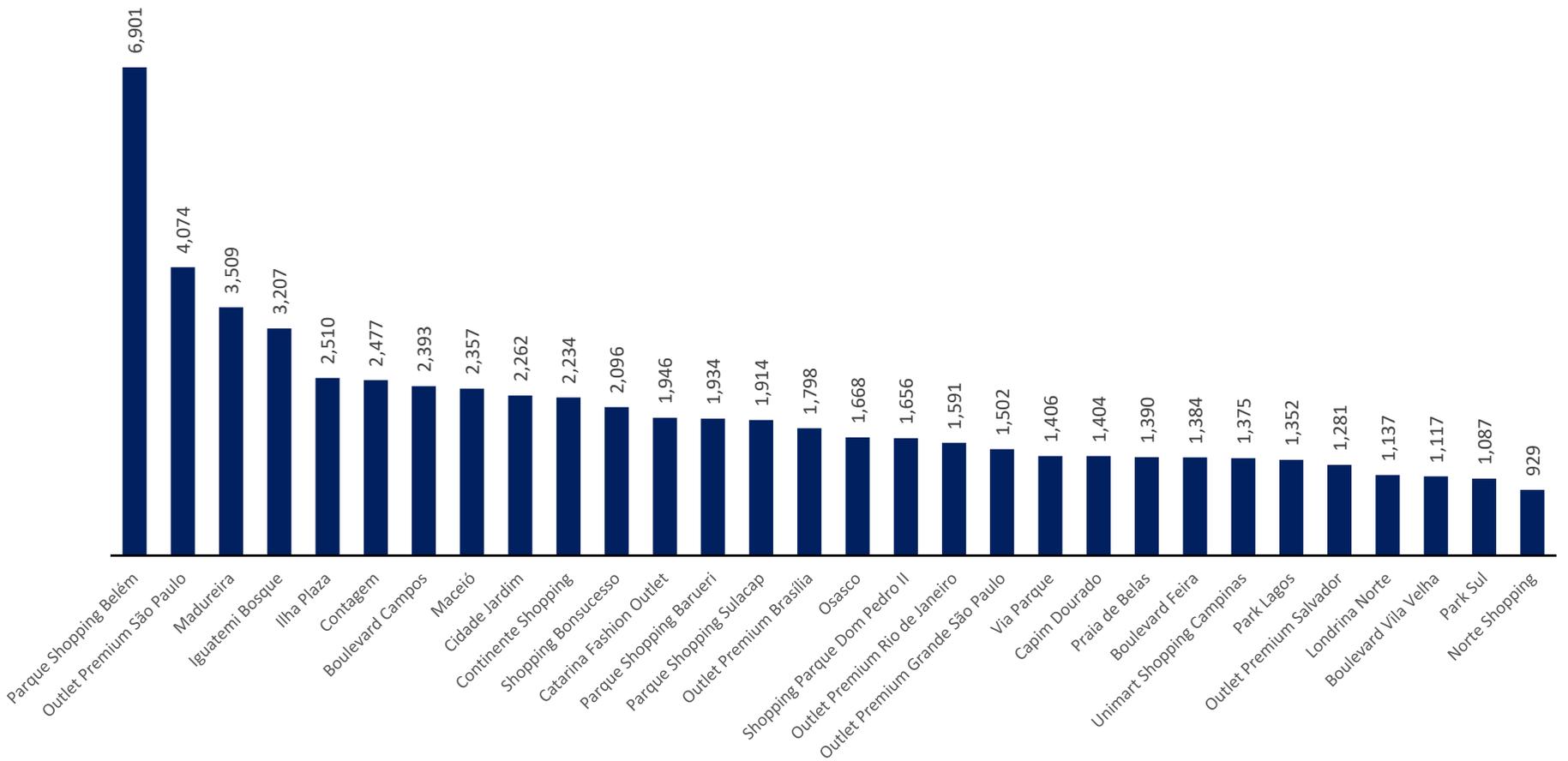
**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**



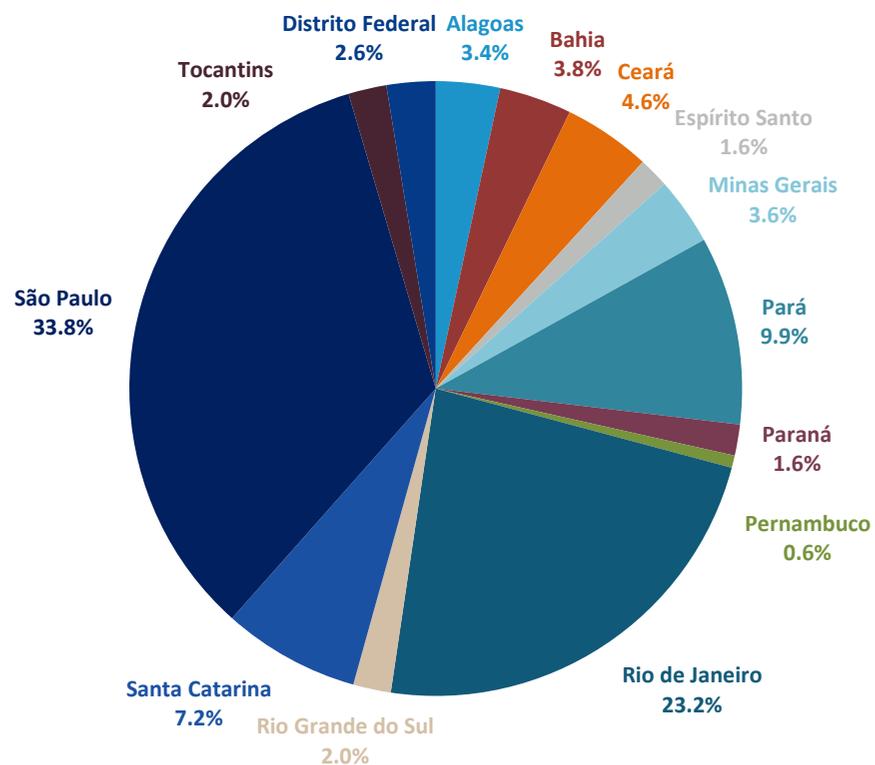
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

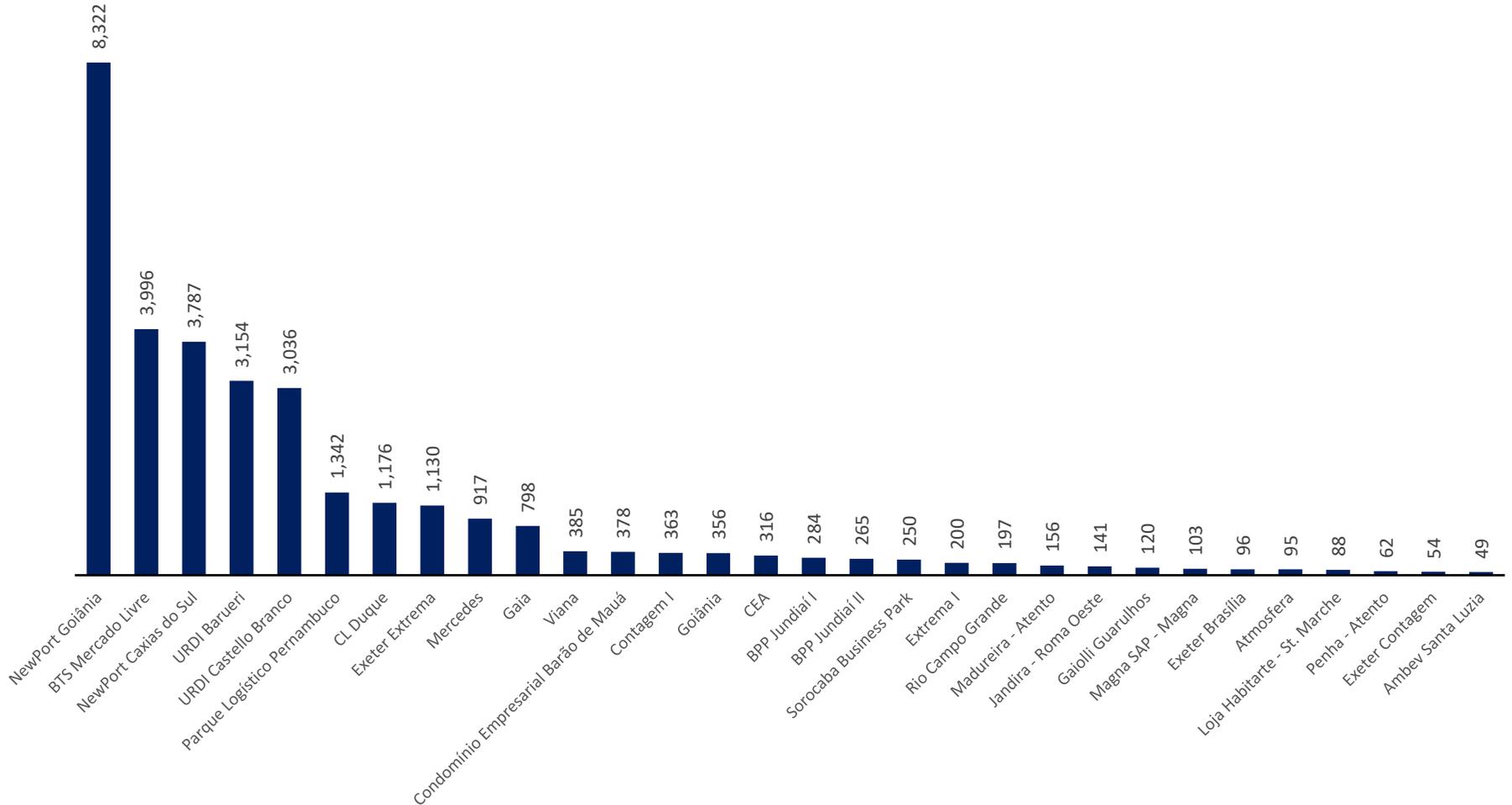


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

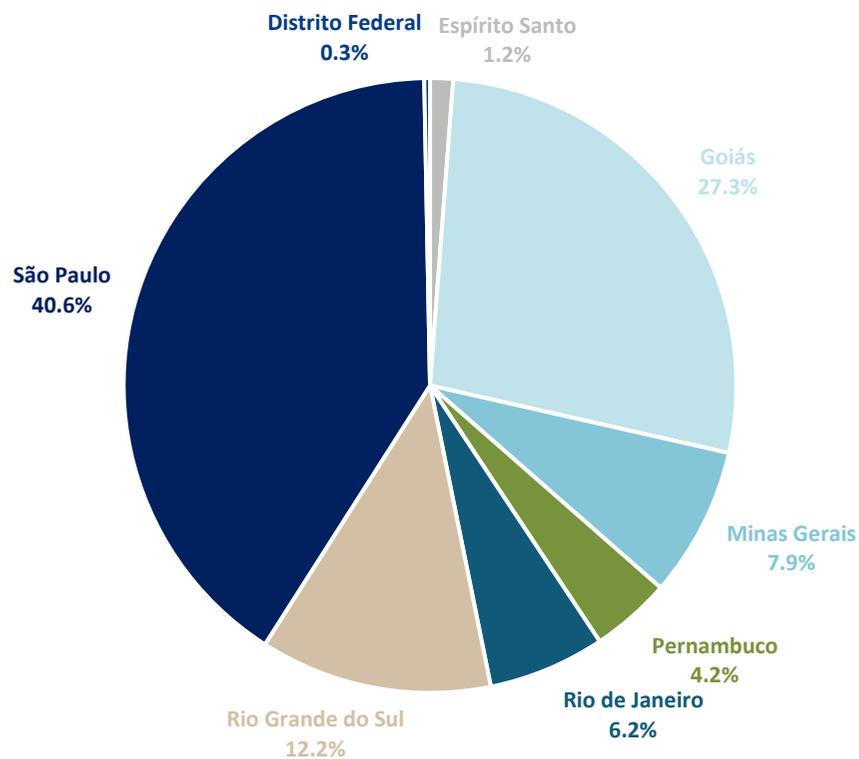
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

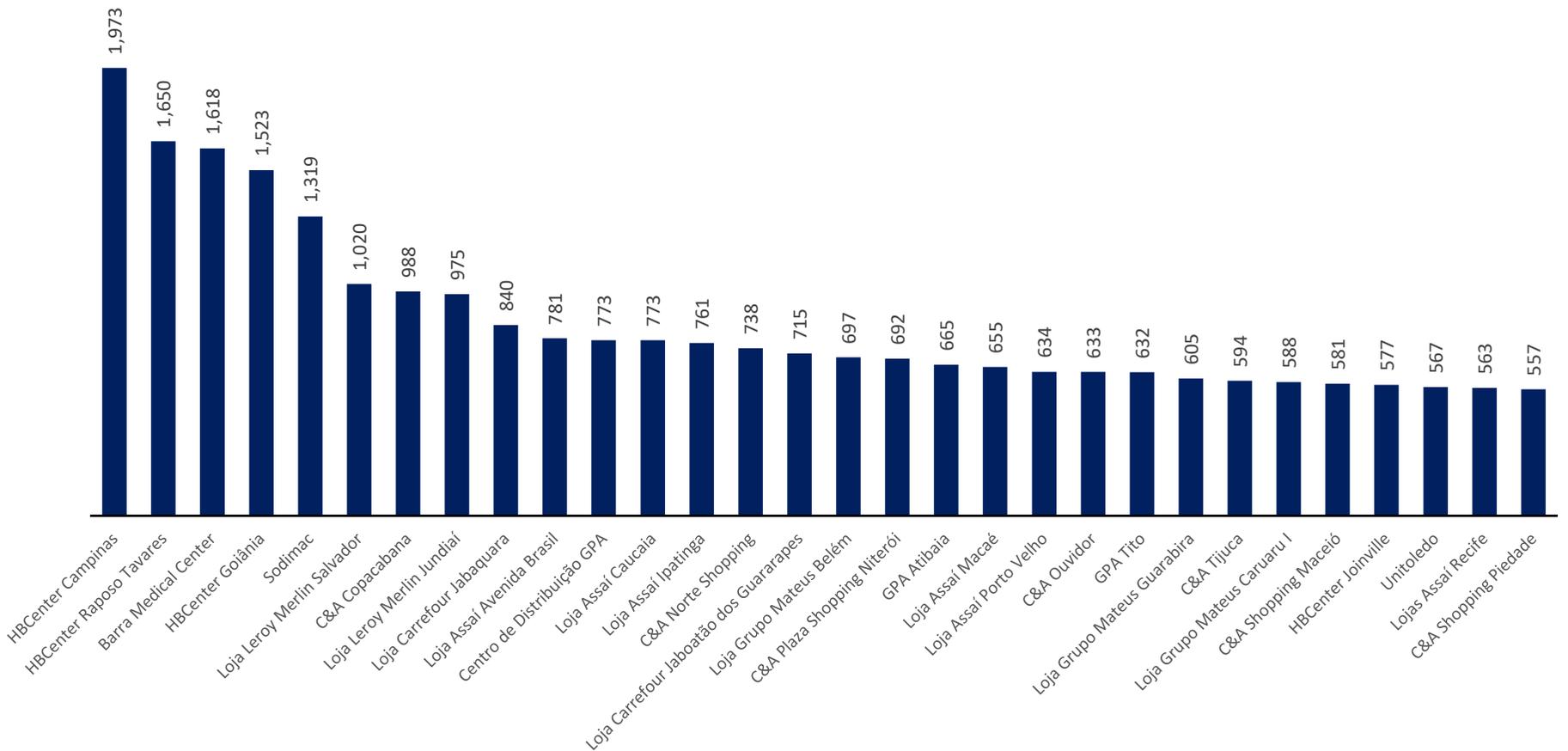


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

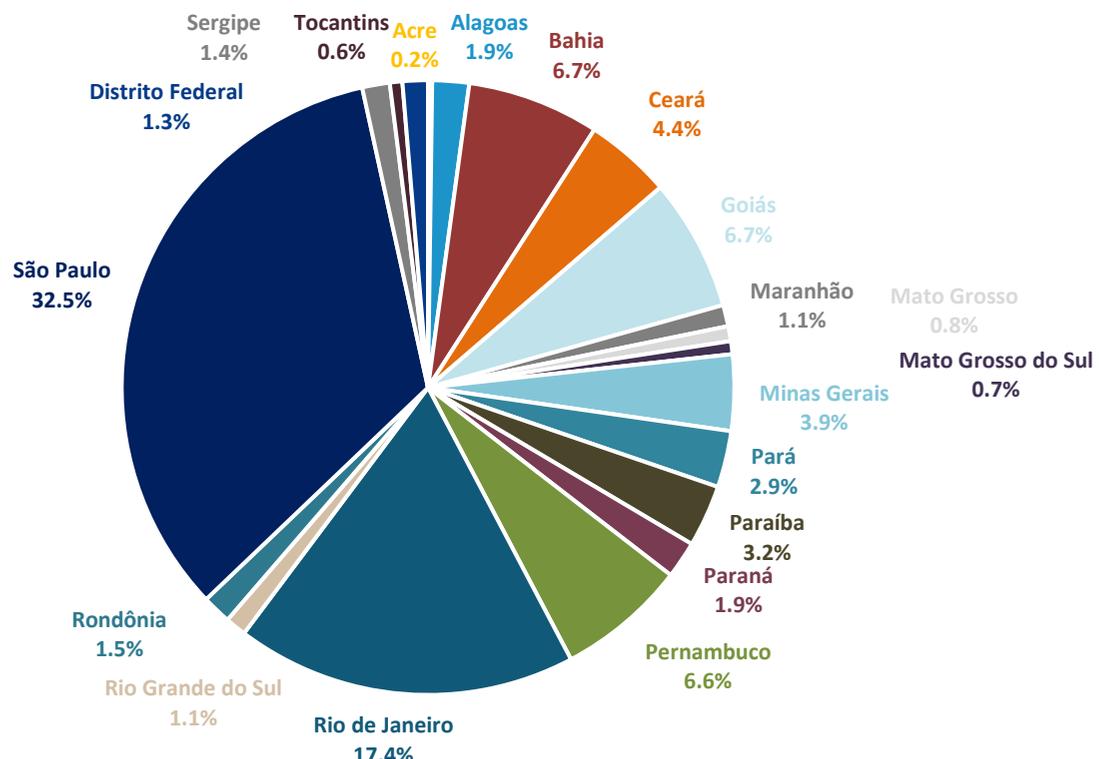
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

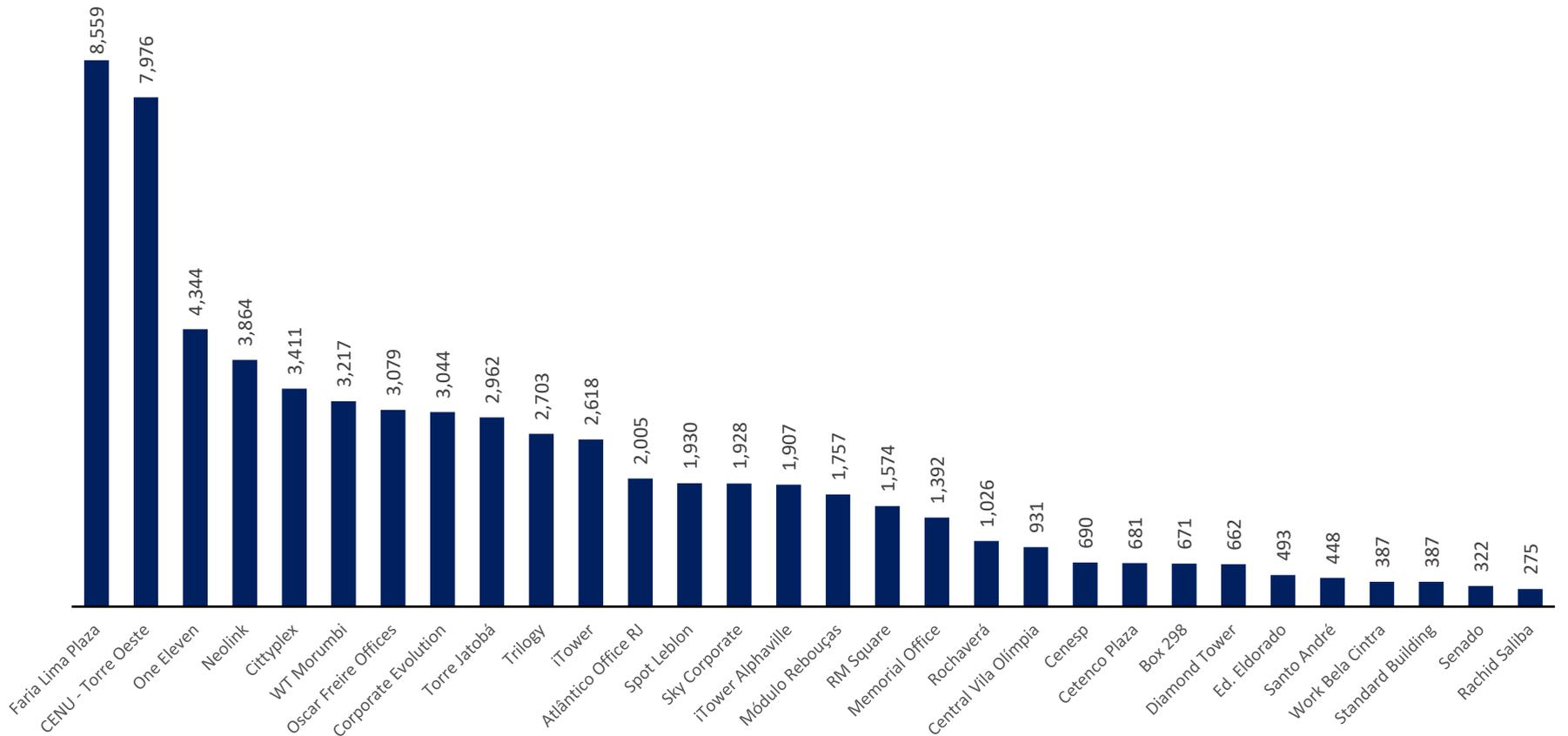


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

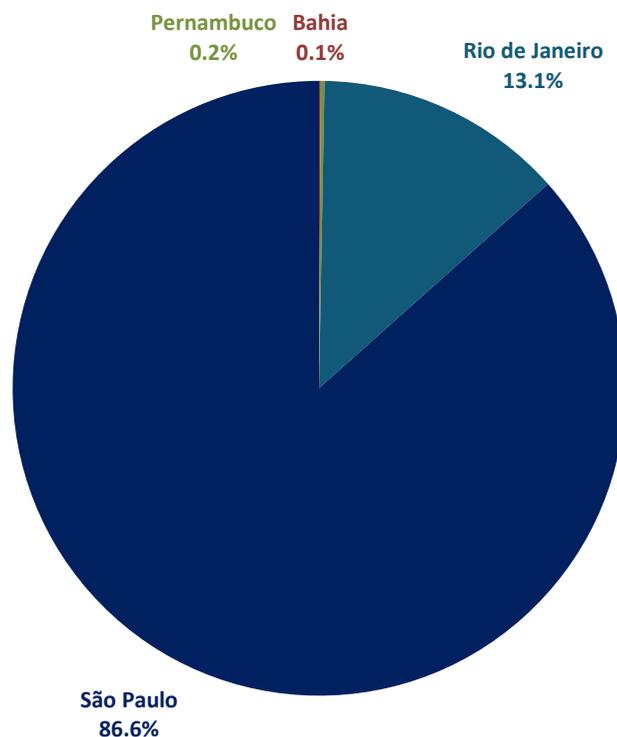
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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>
<b>AIEC11</b>	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
<b>AJFI11</b>	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
<b>BLMO11</b>	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas
<b>BPML11</b>	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
<b>BRCR11</b>	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
<b>CBOP11</b>	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
<b>CPLG11</b>	FII Capitânia Logística	Logística
<b>CPOF11</b>	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
<b>CPSH11</b>	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
<b>EVBI11</b>	FII HBC II	Renda Urbana
<b>GAME11</b>	FII Guardian Multiestratégia	FII CRI
<b>GSFI11</b>	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
<b>HBCR11</b>	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
<b>HSRE11</b>	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
<b>LASC11</b>	FII Legatus Shoppings	Shoppings
<b>LGCP11</b>	FII LogCP Inter	Logística
<b>MALL11</b>	FII Genial Malls	Shoppings
<b>NEWL11</b>	FII Newport Logística	Logística
<b>OULG11</b>	FII Ourinvest Logística	Logística
<b>PATC11</b>	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
<b>PNDL11</b>	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
<b>PNPR11</b>	FII Panorama Properties	Híbrido
<b>PQDP11</b>	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	Shoppings
<b>QAGR11</b>	FII Quasar Agro	Agronegócio
<b>SARE11</b>	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
<b>SPVJ11</b>	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
<b>TRXF11</b>	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
<b>VVCO11</b>	FII V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
<b>VVMR11</b>	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
<b>VXXV11</b>	FII VXXV	Logística
<b>XPEX11</b>	FII XP Exeter	Logística
<b>XPIN11</b>	FII XP Industrial	Logística
<b>XPPR11</b>	FII XP Properties	Lajes Corporativas

### GLOSSÁRIO

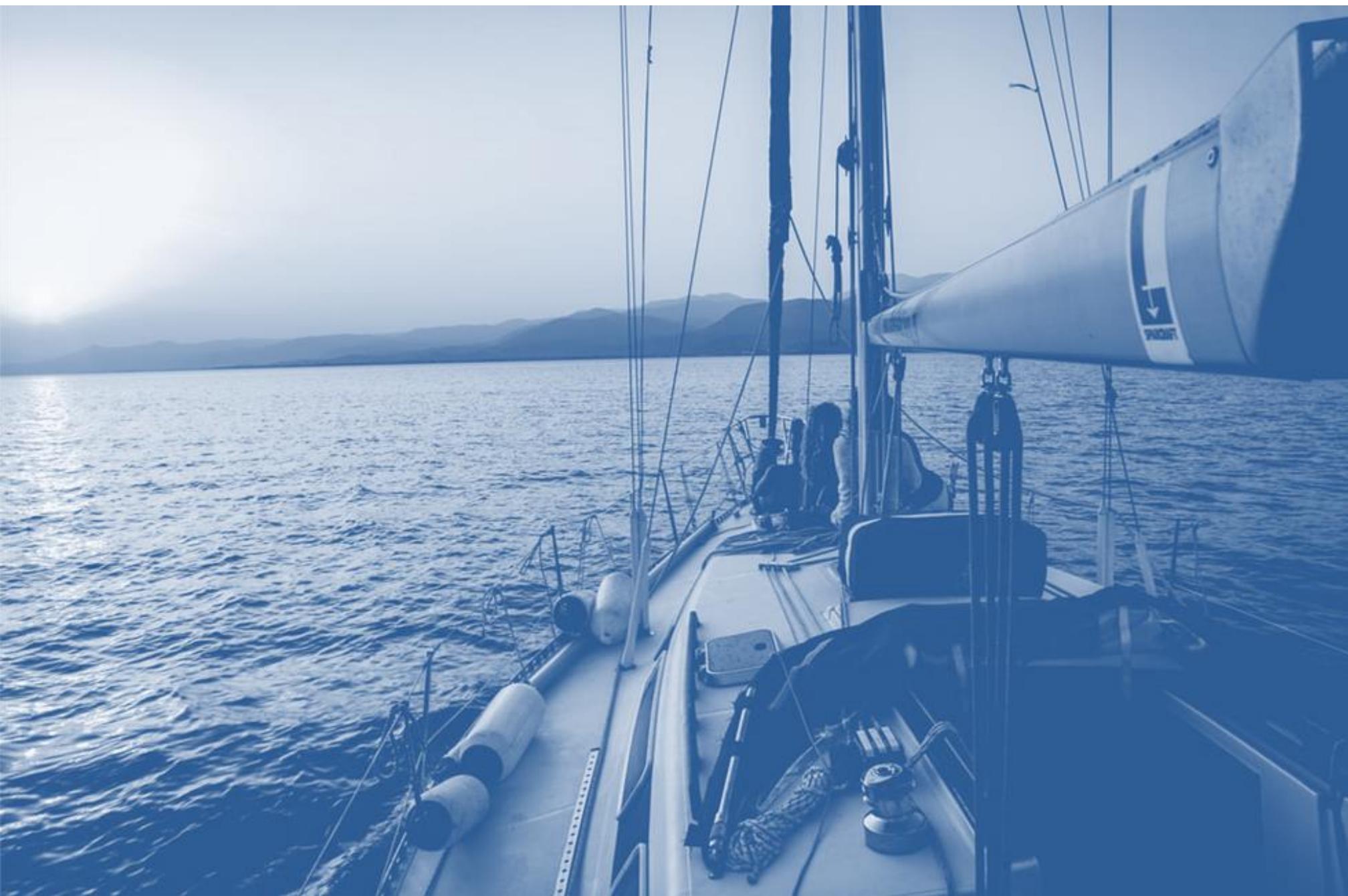


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

